

ינואר 2005

מחוז צפון

נפת עכו

מרחב תכנון מקומי חבל אשר

תחום שיפוט מונציפאלי מוא"ז מכה אשר

תכנית מתאר מקומית מסי ג/ 1261.5

הרחבת קיבוץ שמרת

100 נחלות

מגורים א' 150 יח"ד מהן 125 קיימות, 25 מוצעות

מגורים ב' 115 יח"ד

60 יחידות אירוח (בשטח לתיירות)

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס. 12615
 ... ערה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 גישה 29/01/04 לאשר את התכנית.

12615/16 הודעה על אישור תכנית מס.
 1388 פורטוגה בילקוט המוסומים מס.
 ת.4.02 מיום

1. זיהוי וסיווג התכנית :

1.1 שם התכנית :

תכנית מתאר מקומית מס' 12615/ הרחבת קיבוץ שמרת.

1.2 מקום התכנית :

שטח התכנית בתחום קיבוץ שמרת בצד המזרחי לדרך מס' 4,
ב.נ.צ. 2620/1593

התכנית חלה על הגושים והחלקות :

מס' גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
18110	7, 8, 10, 11, 12, 13, 3, 4	19, 18, 17, 15, 14

1.3 שטח התכנית :

שטח התכנית 615.2 דונם מדוד במדידה גרפית.

1.4 בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל, קרית הממשלה, נצרת עילית
טל : 04-6548952 פקס : 04-65605210

יזום התכנית : קיבוץ שמרת ד.נ. אשרת 25218
טל : 04-9854611 פקס : 04-9854828

מגיש התכנית : קיבוץ שמרת ד.נ. אשרת 25218
טל : 04-9854611 פקס : 04-9854828

עורך התכנית : אדר' ראובן טרייבר א.ב. תכנון, ק. יפעת 30069
טל : 04-6444036 פקס : 04-6444039

1.5 יחס לתכניות אחרות :

התכנית תואמת את תמ"א / 31 - המייעדת את האזור לנוף כפרי/ פתוח ללא רגישויות.
התכנית תואמת את תכניות המתאר הארציות השונות ואינה עומדת בסתירה לאף אחת מהן.
התוכנית קבלה מתמ"א/ 3 בקו בנין 90 מ' במקום 100 מ' למגורים ו-60 מ' במקום 100 מציר דרך מס' 4 לצורך העברת דרך.
התכנית תואמת לתמ"מ/ 9/2 המופקדת מייעדת את השטח לישוב כפרי/ קהילתי ואזור חקלאי/ נוף כפרי פתוח ללא מגבלות סביבתיות.
התכנית מהווה שנוי למש"צ ג / 4833, ג / 1936, ג / 7288.
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

1.6. מסמכי התכנית :

- א. תקנון בן 18 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:2500 - מסמך מחייב.
- ג. נספח נוף - מנחה - 2 דפים.
- ד. נספח איכות הסביבה - 4 דפים - מסמך מחייב.
- ה. נספח תנועה וחניה - מסמך מחייב
(סימון חלוקה למגרשים וחניות בתחום המגרש-הינם מנחים בלבד).
- ו. תכנית ניקוז - מסמך מחייב.

1.7. תאריך הכנת התכנית :

תאריך	הכנה
פברואר 2001	
אפריל 2002	עדכון 1
ינואר 2003	עדכון 2
יוני 2003	עדכון 3
מרץ 2004	עדכון 4
נובמבר 2004	עדכון 5
ינואר 2005	עדכון 6

1.8. הגדרות ומונחים :

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9. ביאור סימנים בתשריט :

קו כחול	גבול התכנית
קו כחול מקוטע	גבול תכנית מאושרת
קו ירוק עם משולשים	גבול גוש
קו ירוק וספרה בירוק	גבול חלקה ומספרה
קו נקודותיים קו	פרוזדור חשמל
קוים אדומים באלכסון	דרך לביטול
בצבע צהוב	מגורים א'
בצבע כחול	מגורים ב'
חום מותחם חום כהה	מבני ציבור
ירוק	שטח ציבורי פתוח

פרטי פתוח	ירוק תחום ירוק
שטח חקלאי	פסים ירוקים באלכסון
דרך קיימת / מאושרת	בצבע חום
דרך מוצעת / הרחבת דרך	בצבע אדום
דרך משולבת	ירוק מטויט באדום
מבני משק ומלאכה	חום מותחם ירוק
תעשיה	בצבע סגול
תיירות	צהוב תחום חום
מרכז אזרחי	פסים אלכסוניים אפור ורוד
מבנה ציבור/ תעסוקה	פסים אלכסוניים חום ורוד
ספורט	ירוק מותחם חום
בית עלמין	צהוב מרושת ירוק
מס' דרך	רבע עליון של עיגול
קו בנין	רבע צידי של עיגול
רוחב דרך	רבע תחתון של עיגול
מבנה להריסה	צהוב עז
גבול מתחם	קו מרוסק שחור ע"ג קו רציף
חניה בתחום המתחם	מסגרת שחורה מחולקת למשבצות

1.10. טבלת שטחים :

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח בדונם	יעוד הקרקע
10.65	65.5	36.62	225.3	חקלאות
19.39	119.3	36.09	222.2	מגורים א'
9.12	56.1			מגורים ב'
1.30	8.0			תיירות
2.55	15.7			מבני ציבור
2.73	16.8			ספורט
1.56	9.6	3.22	19.8	דרך קיימת
5.72	35.4			דרך מוצעת
6.57	40.3			דרך משולבת
7.04	43.3	3.23	19.9	תעשיה
17.31	106.5	20.13	123.9	מבני משק ומלאכה
3.46	21.2			מרכז אזרחי
2.91	17.9			מבנה ציבור ותעסוקה
0.67	4.1	0.67	4.1	בית עלמין
2.58	15.9			שטח פרטי פתוח
6.44	39.6			שטח ציבורי פתוח
100%	615.2	100%	615.2	סה"כ

2. מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית :

2.1 מטרות התכנית :

- א. הקמת שכונת מגורים חדשה בת 115 יחידות דיור.
- ב. חלוקת אזור מגורים א' למתחמי תכנון, ומתן הוראות לחלוקה עתידית למגרשי בניה.
- ג. יעוד שטח : לתיירות ומבנה ציבור - תעסוקה.
- ד. יעוד שטח למרכז אזרחי.
- ה. התווית מערכת דרכים והתקשרות למערכת הדרכים הקיימת.
- ו. איחוד וחלוקה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית :

- א. שינוי יעודי קרקע קיימים לשימושים שונים כמופיע בתשריט.
- ב. קביעת ופרוט התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- ג. קביעת הוראות בניה.
- ד. קביעת הנחיות בינוי ועצוב אדריכלי.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים :

הערות	סה"כ שטח עיקרי מוצע / מ"ר	יעוד הקרקע
סה"כ 150 יח"ד ע"פ 200 מ"ר שטח עיקרי ליח"ד (במגרשים לא לשיוך 35%).	37,840 מ"ר	מגורים א'
115 יח"ד	22,440	מגורים ב'
60 יחידות	3,200	תיירות
	4,710	מבני ציבור
	5,040	ספורט
	23,815	תעשייה
	37,170	מבני משק
	5,325	מרכז אזרחי
	6,265	מבנה ציבור ותעסוקה
	120	שצ"פ
	120	בית עלמין

3.1. רשימת התכליות ושימושים :

כללי : לא ינתן היתר להקמת בנין בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

3.1.1. מגורים א' 150 יח"ד, מהן 125 יח"ד קיימות, 25 מוצעות :

מיועד להקמת מבני מגורים, מבני קהילה וחנוך, חדרי שרות טכניים, שבילים, שטחים פתוחים מגוונים, מתקני גן ומשחק ומקלטים.

אזור המגורים מחולק למתחמי תכנון כמסומן בתשריט התוכנית. מתחם תכנון יהיה שטח המיועד למגורים ו/ או לשימושי הקהילה. המתחמים יחולקו למגרשים. מגרשי המגורים אפשר שיהיו מגרש ליחידת מגורים אחת, מגרש לבית דו-משפחתי (שתי יח"ד) ו/ או מגרש לבית משותף (מעל שתי יח"ד) כמו כן יוגדרו מתחמי מגורים שאינם לחלוקה הכוללים יח' קטנות מסוגים שונים.

כל חלוקה עתידית תהיה לכל המתחם בשלמותו. שטח בניה מכסימאלי ליח' מגורים לא יעלה על 250 מ"ר ליחידה. סה"כ מספר יח"ד במתחם לא יעלה על המצוין בטבלת המתחמים. התכנית תכלול עורקי מעבר/ זכויות דרך וחניה – לכל מגרש תהייה נגישות. רוחב עורקי מעבר בתחום המתחם לא יפחת מ- 3 מ'.

החניה תהייה במפרצי ומתחמי חניה ובדרכים ההיקפיות למתחם או בתחום המגרש – כמסומן בנספח תנועה וחניה, המהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו. מרחק מקסימלי בין מגרש לחניה לא יעלה על 75 מ'.

שטחים שאינם מהווים מגרשי מגורים יהיו עורקי מעבר, גינון וחניות. במתחם הכולל מבנים המיועדים לשימושים שאינם מגורים כמו: חדרי שירות טכניים ומבני קהילה, יסומן מיקומם במסגרת מגרש העומד בפני עצמו. פרוט זכויות ומגבלות בניה יהיה בהתאם למתחמי התכנון ולטבלה המצורפת למגורים א'.

עד השלמת הליך השיוך תתאפשר הגדלת המבנים הקיימים ללא חלוקת קרקע, על בסיס תכנית בינוי למתחם וזאת באישור ועדה המקומית. אפשרות הפקעת השטחים לצרכי ציבור, סלילת דרכים והעברת תשתיות וזאת על בסיס התכנית המאושרת.

אזור מגורים א' - טבלת זכויות והגבלות מתחמי תכנון

הערות	קו בנין קדמי *	מרווחי בניה מינימליים בין מבנים / מ'	גובה מקסימלי / מ'	תכנית / %	שטח בניה מירבי / מ"ר / % (250 מ"ר ליח"ד)	קיבולת מגורים / מקסימלית / מס' מגרשים לא מבונה		גודל מגרש מינימלי / מ"ר	שטח מתחם / ד'	מס' מתחם
						מס' מגרשים לא מבונה	מס' מגרשים מבונה			
	3	6 מ' / 6 מ'	8.5	35%	4,500	6	12	300	12.3	1
	3	6 מ' / 6 מ'	8.5	35%	5,500	3	19	300	12.0	2
	3	6 מ' / 6 מ'	8.5	35%	4,250	-	17	300	11.0	3
מגרש שאינו מיועד לחלוקה	3	6 מ' / 6 מ'	8.5	35%	3,200 (40%)	-	-	-	8.0	4
	3	6 מ' / 6 מ'	8.5	35%	3,250	1	12	300	7.4	א'4
	3	6 מ' / 6 מ'	8.5	35%	3,500	-	14	300	9.7	ב'4
מגרש שאינו מיועד לחלוקה	3	6 מ' / 6 מ'	8.5	35%	4,120 (40%)	-	-	-	10.3	5
	3	6 מ' / 6 מ'	8.5	35%	4,750	2	17	300	10.4	6
	3	6 מ' / 6 מ'	8.5	35%	2,250	2	7	300	8.1	א'6
	3	6 מ' / 6 מ'	8.5	35%	3,750	5	10	300	9.6	7
	3	6 מ' / 6 מ'	8.5	35%	5,500	6	17	300	15.3	א'7
מגרש שאינו מיועד לחלוקה	3	6 מ' / 6 מ'	8.5	35%	1,640 (40%)	-	-	-	4.1	8
					46,460	25	125		118.2	סה"כ

* במגורים א' במידה ולא תאפשר הרחבת המבנה בהתאם לזכויות המאושרות בתכנית זו, תוך שמירה על קו בנין קדמי - 3 מ' או לפי מעטפת קיימת (סעיף 3.3.2 תת סעיף 4) - רשאית הוועדה המקומית לאשר בניה בקו בנין קטן יותר.

** הישוב מ"ר בניה בטבלת נתונים כמותיים עיקריים (סעיף 2.2.1 ע"פ 200 מ"ר ליח"ד).

3.1.2. מגורים ב' 115 יח"ד :

מיועד למגורים חד - משפחתיים, חניה פרטית, משרדים וסדנאות למטרות פעילות מקצועית (לבעלי מקצועות חופשיים ואמנים) ובלבד שהיקף הפעילות ואופיה

לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על הסביבה במטרדים שונים.

שטח המשרד והסדנאות לא יעלה על 50 מ"ר בתוך בית המגורים ויהיה על חשבון אחוזי הבניה העיקריים המותרים ע"פ טבלת הזכויות וההגבלות, המשרדים והסדנאות ישמשו אך ורק את דיירי הבתים ולא יושכרו כעסקים. מותר להקים בתחום המגרשים - גדרות, מחסן, חניה ומתקני חצר. לא יותר להקים חדרי אירוח.

גודל מגרש מינימלי - 450 מ"ר.

מגרש מיועד להקמת בית מגורים אחד שהוא יחידת מגורים אחת.

מותר יהיה לבנות שתי יחידות צמודות על שני מגרשים שכנים ובקו בניין צידי - 0 בין המגרשים.

כל בינוי באזור זה יבוצע תוך התחשבות בעצי המטע הקיימים בשטח.

3.1.3. מרכז אזרחי

אזור זה מיועד לשמש מרכז שרותים אישיים וציבוריים כגון : מנהלה, תרבות, בריאות, קליניקות, מסחר קמעונאי, הסעדה, שרותים טכניים ושרותי רווחה. למרכז השרותים תוכן תכנית בינוי מנחה שתאושר ע"י הועדה המקומית ותהווה בסיס למתן היתר בניה. השימוש המסחרי באזור זה יוגבל ל-400 מ"ר.

3.1.4. מבני ציבור :

באזור זה יותר להקים בינינים ושימושים המיועדים לצרכי ציבור כמו :

בנייני מינהל, מבנים קהילתיים. מוסדות בריאות, דת, מוסדות חינוך ותרבות.

מרכז שרותי צריכה / הסעדה.

שטחים פתוחים, מקלטים ציבוריים, דרכי גישה, דרכי שרות ותניה.

תנאים לנכים - כל מבנה ציבור שיבנה, יחוייב בכל התקנות החלות על הסידורים לנכים.

השטח המסומן בתשריט כמבנה ציבור ב' מיועד לצרכי הקמת מבנים לשימוש המועצה האזורית מטה אשר. גודל השטח יהיה כפי שמופיע בתשריט התוכנית.

3.1.5. ספורט :

אזור המשמש לבנייני ומתקני ספורט כולל :

מגרשי ספורט, אולם ספורט, בריכת שחיה, מתקני משחק, מזנון וכל השרותים הדרושים לקיום פעילות ספורט.

אזור הספורט יחוייב שלא להטריד את הסביבה.

3.1.6. מבני משק ומלאכה :

אזור זה ישמש למבנים ופעילות של הקיבוץ בענפים המשקיים השונים הכוללים : חממות ובתי צמיחה, מערכי אריזה, חדרי קירור, מוסך, סככות, בניי מלאכה, אחסנה, שרותים טכניים, מבנים ומתקנים לדיור וגדול בעלי חיים, מבנים ליצור מזון לבע"ח, גנרטור, מתקנים הנדסיים וכן כל הדרוש לקיום פעילות משקית.

השימושים המותרים באזור המשקי וההגבלות הסביבתיות יהיו בהתאם וע"פ הנספח לאיכות הסביבה המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו. מתן היתר בניה יותנה בהסכמת המשרדים : איכות הסביבה והבריאות.

מבני משק ומלאכה א' - אזור מגורים עתידי

באזור זה תותר הרחבת הפעילות הקיימת בלבד בהתאם לזכויות המאושרות בתוכניות קודמות, האזור מיועד בעתיד למגורים עם רצועה ירוקה המהווה חייץ בין המגורים למבני המשק בכפוף להכנת תוכנית מפורטת.

מבני משק ומלאכה ב'

הפעילות המשקית באזור זה תכלול את הפעילויות המותרות, באזור מבני משק ומלאכה ובנוסף יותר להקים : מבנים לאחסנה, מתקנים הנדסיים ובתי מלאכה.

3.1.7. אזור מבני תעשייה :

אזור המשמש למבני תעשייה, לרבות מתקני תשתית הדרושים לקיום תקין ורצוף של הפעילות התעשייתית, לרבות משרדים, מחסנים, דרכים, רחבות, חניות, מתקני עזר, מתקנים הנדסיים, מרכזי מבקרים ואולמות תצוגה. לא ימוקם מבנה חדש קרוב יותר מ - 30 מ' למבנה מגורים. בשטח זה לא תוכנסנה תעשיות מזהמות הגורמות מטרדים לסביבה. בתחום יעוד קרקע זה יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה, המפעלים הבאים לא יותרו בכל מקרה : בתי יציקה ומפעלים למתכת ולציפוי מתכות ו / או טיפולי שטח כימיים, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת. יצור ואחסנה של חומרי הדברה, תעשיית מוצרים רדיואקטיביים, יצור ואחסנה של חומרי נפץ. השימושים המותרים באזור התעשייה וההגבלות הסביבתיות יהיו בהתאם וע"פ הוראות הנספח לאיכות הסביבה המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו. מתן היתר בניה יותנה בהסכמת המשרדים : בריאות ואיכות הסביבה.

3.1.8. אזור תיירות : 60 יחידות אירוח

באזור זה יותרו הבניה והשימושים : אכסון על כל המבנים והמתקנים הקשורים ו/או הדרושים להפעלתם, שרותי מזון, מזנון, מתקני נופש ומשחקים, מקלטים לפי הצורך, התווית שבילים וחניות - הכל לפי תכנית בנוי כוללת, מנחה שתאושר ע"י הועדה המקומית ושממנה יגזרו היתרי בניה.

3.1.9. אזור מבנה ציבור ותעסוקה :

אזור זה מיועד להקמת מבנים לצרכי ציבור ותעסוקה, יותר להקים מבני שירותי בריאות, בית אבות לשימוש ציבורי, בית האבות מתוכנן לקיבולת של 80 יחי מגורים + אגף סיעודי (36 מיטות) בבניו מרוכז, כמו כן מיועד אזור זה לקליניקות, סדנאות יצירה, שירותי הסעדה, מסחר קמעונאי. יעוד קרקע זה יחויב בתוכנית בניו כוללת, מנחה, שתציג את מיקום המבנים, דרכי גישה, חניות, פיתוח השטח, אלמנטים סביבתיים, פתרון לתשתיות. תוכנית הבינוי תאושר ע"י הועדה המקומית. השימוש המסחרי באזור זה יוגבל ל-600 מ"ר.

3.1.10 דרכים :

השטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות : כבישים, דרכים משולבות, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.
הדרכים תשמנה למעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון וחניה.

- א. אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיו"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.
- ב. לא יונח בתוך הדרך כל צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך אישור מהנדס המועצה האזורית ומהרשות האחראית.
- ג. דרך משולבת תשמש כדרך גישה.
דרך משולבת תהיה עפ"י התקנים העדכניים של משרד התחבורה.
- ד. ביצוע הדרכים יהיה בכפוף לנספח הנחיות לתכנון נוף המהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.

3.1.11 שטח ציבורי פתוח / שטח פרטי פתוח :

שטח פרטי פתוח - שייך לאגודה השיתופית.
שטח המיועד לגינון, חורשות ודרכי מעבר.
בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מקלטים, מתקנים הנדסיים, מעבר תשתיות (ניקוז, מים, חשמל, ביוב, תקשורת) - הכל לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
כל פיתוח ביעוד קרקע זה יבוצע תוך השארת העצים הקיימים בשטח.

3.1.12 בית עלמין :

אזור המיועד לקבורה, למבני עזר לצרכי קבורה ואזכרות, למבני שירות לצרכי בית העלמין, לדרכים, חניות וכל הצרכים הנובעים מהגדרות תמ"א 19 והוראותיה.
שטח בית העלמין יחוייב בתכנית בנוי בכפוף לסעיף 3.2 בהוראות תמ"א 19.
תכנית הבינוי תכלול : דרך גישה, חניה, אזור הקבורה בו יופיע פרוט חלקות הקברים, מיקום מתקנים, תכנית גינון, חיץ בצורת שדרה ו / או גדר תוך ציון החומר ממנו תוקם הגדר.
בבקשה להיתר יצויינו תשתיות : מים, ניקוז, חשמל, מיקום איסוף אשפה.

3.1.13 שטח חקלאי :

כמוגדר ע"פ התוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה.
כל בניה בשטח זה אסורה למעט הפעילויות המותרות ע"פ תכנית ג / 6540.

**טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים תשנ"ב 1992)
לא ינתן היתר בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.
אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי**

מס' יחיד / מס' לדונם	סה"כ יחיד / אירוח	גובה בניה מקסימלי (4)		סה"כ	סה"כ הקרקע (הכסיות)	שטחי עיקריים	שטחי שירות	שימושים עיקריים	מתנת לפסל הכניסה	מעל למפלס הכניסה (1)	קוי בניה (6)			גודל מגווש מינימלי זונם	שם האזור (שימושים עיקריים)
		מס' קומות	במטרים								מס' יחיד	קדמי	אחורי		
3	125 יחיד + 25 מוצעות	2	8.5	250 מ"ר ליחיד	35	200 מ"ר ליחיד	50 מ"ר ליחיד	40	-	כמפורט בטבלת זכויות למגורים א'	3	3	(7) 3	3	מגורים א' (2) 0.30
2	115	2	8.5	50	35	40	10	40	-	50	3	(3) 3	5	3	מגורים ב' 0.45
6-5	60	2	8.5	50	30	40	10	40	-	50	3	3	3	3	תיירות 8.0
		2	9	40	30	30	10	30	-	40	3	4	3	5	מבני ציבור 3.0
		2	12	40	30	30	10	30	-	40	5	5	5	5	ספורט 16.8
		2	10	70	50	55	15	55	-	70	5	4	5	5	תעשיה (5) 5.0
		2	10	40	40	30	10	30	-	40	5	5	5	5	מבני משק 5.0
		2	9	35	30	25	10	25	-	35	3	3	3	4	מרכז אזרחי 3.0
		2	10	45	40	35	10	35	-	45	5	3	5	4	מבנה ציבור ותעסוקה 3.0
		1	4.5	150	150	120	30	120	-	150 מ"ר	5	3	5	3	בית עלמין 4.1
															הקלאות 65.5
		1	3	120	120					120	כמסומן בתשריט	3	3	3	שצ"פ 23.7
											כמסומן בתשריט	3	3	3	שצ"פ 31.8

לפי הוראות תכנית ג / 6540

- (1) הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה ישמרו.
- (2) גודל מגווש מינימלי
- (3) בשני מגושים שכנים בהם יבנו בתים צמודים יותר קו בניין צדדי - 0.
- (4) גובה מבנה יומד מפני הקרקע טבעית או חפורה, הנמוכה מביניהם.
- (5) באזור התעשיה באתר מתקן ההתמלה תותר הקמת מתקנים בגובה שלא יעלה על 20 מ'.
- (6) במקרה של סתירה בין קווי בנין המצוינים בתקנון לאלו המסומנים בתשריט, יקבעו אלו המסומנים בתשריט.
- (7) במגורים א' במידה ולא תאפשר הרחבת המבנה בהתאם לזכויות המאושרות בתכנית זו, תוך שמירה על קווי בנין קדמי - 3 מ' או לפי מעטפת קיימת 3.2.2 תת סעיף (4) רשאית הוועדה המקומית לאשר בניה בקו בנין קטן יותר.

הגדרות :

א. הוראות אריכטקטוניות :

1א. מגורים א' :

המבנים יבנו חיצונית מחומרי גמר בעלי עמידות לטווח ארוך באיכות גבוהה, ברמת תקן ישראלי או שווה ערך. בכל מקרה לא תותר הקמת מבנים שלמים מבטון חשוף. לכל מיתחם (שטח הכלוא בין דרכים / מדרכות / שטחים פתוחים). תוכן תכנית בנוי עקרונית ומנחה בה יצוין מיקום המבנים, חניות עפ"י התקן, דרכי גישה / מדרכות והתחברות לדרכים במתחמים שכנים. תכנית זו תאושר ע"י הועדה המקומית. יותר להקים מחסן ביתי לאחסון בלבד, בשטח שלא יעלה על 7 מ"ר ובגובה שלא יעלה על 2.5 מ'.

המחסן יבנה מחומרים קלים בלבד בעלי איכות גבוהה כמו פח איסכורית, עץ. מתן היתר בניה למחסן יחוייב באישור מזכירות הקיבוץ ובאישור הועדה המקומית. פתוח המגרשים יתבצע בכפוף לנספח הנחיות לתכנון נוף המהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.

2א. מגורים ב' :

חומרי הגמר החיצוניים יהיו באיכות טובה ובעלי קיום ארוך טווח, ברמת תקן ישראלי או שווה ערך. לא תותר הקמת מבנים שלמים בבטון חשוף.

מחסן ביתי (מבנה עזר) :

יותר מבנה אחד, בקווי בינין צידי ואחורי - 0 ובחזית האחורית של המגרש (בכל מקרה לא בחזית הקדמית) - בהסכמת שכן גובל. בחיפוי גג שטוח, הגובה לא יעלה על 2.5 מ'. גג שיפועי גובהו לא יעלה על 3 מ'. שטח המחסן לא יעלה על 10 מ"ר.

חומרי הבניה למחסן יהיו מאיכות גבוהה ברמת תקן ישראלי בין אם הבניה קלה או קשיחה. ניקוז מבנה המחסן יהיה בתחום המגרש. פרטי הבינוי וחומרי הבינוי יצויינו בבקשה להיתר בניה.

חניה :

מיקום החניה וחומר הבניה יצויינו בבקשה להיתר. יותר להקימה בקווי בנין קידמי - 0 מ' - וצידי - 0 בהסכמת שכן גובל. ניקוז מבנה החניה יהיה בתחום המגרש. חומרי הבניה יהיו מאיכות גבוהה כדוגמת מבנה המחסן - חומרים קשיחים או קלים. מבנה חניה עם גג משופע גובהו לא יעלה על 3.5 מ'. שטח החניה לא יעלה על 30 מ"ר.

גדרות :

כללי : בחזית המגרש הפונה לכביש ו/או לשצ"פ ו/או למעבר ציבורי יבנה על ידי בעל המגרש קיר-גדר שגובהו יהיה מינימום 60 ס"מ.
הקיר יבנה עפ"י ההנחיות המפורטות לעיל :

1. הקירות התומכים והגדרות במגרשים הגדר העליונים יהיו אופקיים.
2. הקירות יבנו עם ציפוי אבן טבעית ו/או אבן כורכרית לפי הפרט המצורף לחוברת זו או כל פרט אחר שיאושר ע"י המועצה.
3. על גבי קירות הגדר, בחזית הפונה לרחוב, למגרש שכן בהפרש גובה של מעל 60 ס"מ או לשטח ציבורי יהיה מעקה מתכת מגולוונת צבוע בצביעה אלקטרוסטטית בתנור, גובה המעקה יהיה 1.10 מ' מפני ראש הקיר ו/או תישתל גדר חי לאורך קיר הגדר.
4. בין מגרשים שכנים תהיה גדר מתכת בגובה מינימלי של 1.10 מ'.

מתקן הנדסי :

לא יוקם מתקן הנדסי במרחק הקטן מ- 50 מ' ממגורים.

מתקני אשפה :

מתקני אשפה יוצבו במפרצים בחזית המגרש, הכל ע"פ תכנית שתוגש לאישור מהנדס הועדה המקומית.

מיכלי דלק וארובות :

תותר התקנת ארובות לתנורי חימום במתכונת שתבטיח את שילובן האדריכלי בחזיתות הביניים.
מכלים לדלק נוזלי יותקנו בהתאם לחוקי הבטיחות המקובלים.
מיכלי הדלק יהיו מוסתרים, יסומנו בבקשה להיתר בניה.

מתקני חצר :

יותר להקים בחצרות הבתים מתקני חצר פתוחים כמו :
מתקני משחקים, מתקן לתליית כביסה, מיכלי דלק ביתיים ודומיהם,
בתנאים הבאים :

* המתקנים לא יהיו בחלק הקידמי של המגרש למעט מתקני נוי כמו בריכת נוי, רהוט גנני, פסלים .

* המתקנים יהיו במרחק שלא יקטן מ- 3 מטר מגבול המגרש.

* המתקנים יהיו ללא גג. תותר הקמת פרגולה מעץ או מתכת נסמכת על עמודים ו / או על המבנה העיקרי, בכפוף למפורט בתקנות התכנון והבניה. גובה הפרגולה לא יעלה על גובה המבנה.

* פתוח מגרשי הבניה יתבצע בכפוף לנספח הנחיות לתכנון נוף, המהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.

3א. מבני ציבור, ספורט ותיירות :

העמדת המבנים בשטח ותכנית הפיתוח יהיו תוך התייחסות והשתלבות מקסימלית במצב הקיים על מנת למנוע פגיעה בסביבה.
מבני הציבור, תיירות והספורט יבנו מאותם חומרים מהם יבנו בתי המגורים.
בייעודי הקרקע – הנ"ל לא תותר הקמת מחסנים כמבנים נפרדים.
החניות ישולבו בפיתוח הסביבתי וימוקמו בבקשה להיתר הבניה.

יצוינו דרכי הגישה והמדרכות כחלק מתכנית הפיתוח הסביבתי.
תצורף תכנית פתוח כתנאי למתן היתר בניה בקני"מ 1:100 או 1:250
תכנית הפיתוח תיערך ע"י אדריכל נוף עפ"י נספח הנחיות לתכנון ונוף.

4א. מבני משק, תעשיה, מבנה ציבור ותעסוקה :

המבנים ייבנו מחומרים כמו :
בלוקים מטוייחים, לוחות בטון מתועשים, פח איסכורית, פנלים מפח מבודד,
קונסטרוקציות פלדה ו / או כל חומר איכותי וארוך טווח העומד בתקן ישראל.
בבקשה להיתר בניה יש לציין את מיקומן של מערכות התשתיות : תקשורת, חשמל, ביוב,
ניקוז, מים וכן מרכזים לאיסוף אשפה וברזי שריפה, כמו כן הבקשה תציג את הפתוח
הסביבתי.

5א. מרכז אזרחי

ליעודי קרקע אלו תידרש תכנית בינוי כוללת שתציג את כל המבנים ומיקום מתקנים.
חומרי הבינוי יהיו מאיכות גבוהה כמו אלו הנהוגים באזורי המגורים.
תכנית הבינוי תכלול את פרטי פיתוח השטח.

פתוח סביבתי

פתוח מגרשי הבניה יתבצע בכפוף לנספח הנחיות לתכנון נוף המהווה חלק בלתי נפרד
מתוכנית זו.

הפיתוח הסביבתי של אזורי : מבני ציבור, ספורט, שצ"פ תיירות, מבני ציבור ותעסוקה
ומרכז אזרחי יתבצע בכפוף לנספח הנחיות לתכנון נוף המהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית
זו.

3.3.1 תשתיות :

1. מים :

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ואישור
משרד הבריאות לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות
רצון מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות
הניקוז האזורית.

3. ביוב :

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת חוטי חשמל :

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו / או הקרוב ביותר של המבנה. ברשת מתח מנוך עם תילים חשופים 2.0 מ'. ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 . בקו מתח גבוהה עד 33 ק"ו 5 מ'. בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'. בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

הערה :

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת - קרקעיים ולא במרחק הקטן :
מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.
4. רשת החשמל באזור מגורים ב' תהיה תת קרקעית כולל תחנות השנאה בנויות על הקרקע (לא על עמוד).

5. תקשורת :

6. כל כבלי התקשורת - טלפון, פקס, טלוויזיה וכו' יהיו תת - קרקעיים. אשפה : סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

3.3.2. הוראות כלליות:

1. איחוד וחלוקה:

- 1.1. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט ובכפוף לסעיפים 121-122 לחוק התכנון והבניה.
 - 1.2. התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בתשריטי חלוקה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
 - 1.3. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.
2. הפקעות:
- מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית ע"פ נהלי מנהל מקרקעי ישראל.
3. רישום:
- תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.
4. מבנים קיימים: מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:
- 4.1 על מבנה קיים שאינו חוזר לתחום הדרך ו/ או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו, לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית.
 - 4.2 מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה, יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז לחוק התכנון והבניה.
5. מבנים להריסה: הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תוקפה של תוכנית זו.
6. תנאים לביצוע התכנית:
- 6.1 תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
 - 6.2 היתרי הבניה בשכונה הקהילתית החדשה יינתנו לאחר אישור תכניות מפורטות לביוב בשכונה ע"י משרד הבריאות.
 - 6.3 אכלוס הבתים בשכונה הקהילתית מותנה בהשלמת ביצוע מתקני הקצה עפ"י תכנית ביוב מאושרת ושל מערכת הולכת שפכי קיבוץ עד למתקן הטיפול האזורי המתוכנן ולאחר התחברות בפועל של מט"ש שמרת למט"ש האזורי שיוקם באתר כפר מסריק.
 - 6.4 לא תותר כל בניה בתחום קו בנין 90 מ' מציר דרך מס' 4 כמסומן בקו שחור מקווקו בתשריט.
7. היטל השבחה: היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
8. תניה: התניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר בניה. חניות המסומנות בתחום המגרשים יקבעו סופית לפי תכנית בינוי לכל מגרש שתוגש עם בקשה להיתר בניה.

9. מקלטים : לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא רק אם כלול במקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

10. כיבוי אש : קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

11. סידורים לנכים : קבלת היתר בניה למבני ציבור, רק לאחר הבטחת סידורים לנכים בשבילים ציבוריים ובמבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.

12. עתיקות:

- בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.
1. כל שטח התכנית נמצאת בתחום אתרי עתיקות מוכרזים. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978-.
 2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של חפירות הצלה, יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
 3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978- וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989-, ייעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
 4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
 4. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר את השטח או חלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

4. מימוש התכנית :

- 4.1. שלבי ביצוע : התכנית תבוצע בשלבים שיקבעו ע"י יזם התכנית, הועדה המקומית והמועצה האזורית.
- 4.2. תקפות התכנית : לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך שבע שנים מיום אישורה, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

5. חתימות :

בעל הקרקע : _____

יזם התכנית : קיבוץ שמרת

מגיש התכנית : _____

עורך התכנית : _____
רצונן טריינינג - אדריכל
ת.ד. 71681
09262297
רצונן טריינינג - אדריכל
רשיון מס' 71681
ת.ד. 09262296
א.ב. תכנון
חברה קיבוצית לאדריכלות ייעוץ והנדסה בע"מ
עמקים, ק. יפעת 30069