

08 במרץ 2005

doc:My Documents\HATEXT\תקנוני סמולקטון-עמיר.doc

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
13535
אישור תכנית מס.
ועדת המתווכת לתכנון ובניה החליטה
ביום 20/11/05 לאשר את התכנית.

מחוז צפון

13535
הודעה על אישור תכנית מס.
5403 פורסמה בילקוט הפרסומים מס.
2930 ת"ת 8.6.05

נפת צפת

מרחב תכנון מקומי גליל עליון

תחום שיפוט מונציפאלי מוא"ז הגליל העליון

תכנית מס' ג/ 13535

קיבוץ שמיר

שינוי לתכניות: ג / 4544, ג / 8424, ג / 4527, משי"צ 93, גע/מק 014, גע/מק 019,
גע/מק 033, גע/מק 058, ג/777

120 נחלות

252 יח"ד (220 קיימות, 32 מוצעות)

122 יח"ד מוצעות הרחבה קהילתית

1. זיהוי וסיווג התכנית :

1.

1.1 שם התכנית :

תכנית מתאר מקומית מסי ג / 13535 קיבוץ שמיר

1.2 מקום התכנית :

שטח התכנית בתחום קיבוץ שמיר- 690.3 דונם.
ב.נ.צ. 7856/2620

התכנית חלה על הגושים והחלקות :

מס' גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
13414	17-3	2
13419		7-2, 10,9

1.3 שטח התכנית :

שטח התכנית 690.3 דונם מדוד במדידה גרפית.

1.4 בעל הקרקע :

מינהל מקרקעי ישראל, קרית הממשלה, נצרת עילית
בחכירה לקיבוץ שמיר
טל : 6548952-04 פקס : 65605210-04

יוזם התכנית :

קיבוץ שמיר, ד.ג. גליל עליון 12135
טל : 6947811-04 פקס : 6943929-04

מגיש התכנית :

קיבוץ שמיר.

עורך התכנית :

אדר' ראובן טרייבר א.ב. תכנון, עמקים 30069
טל : 6444036-04 פקס : 6444039-04

1.5 יחס לתכניות אחרות :

עפ"י תמ"א/ 31 שטח התכנית ביעוד נוף כפרי פתוח ושטח משאבי טבע.
התכנית חודרת לשטח שמורת טבע מוכרזת ומהווה הקלה לתמ"א 8. לפי תמ"מ 9/2 המופקדת
שטח התוכנית בתחום שטח ישוב כפרי/ קהילתי שסביבו אזור חקלאי כפרי פתוח, ובשטח
למניעת זיהום מים.
התכנית מהווה שינוי לתכניות : משי"צ 93, ג/ 4527, ג/ 4544, ג/ 8424, גע/מק 014, גע/מק 019,
גע/מק 033, גע/מק 058, ג/777.

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 14 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:2500 - מסמך מחייב.
- ג. נספח איכות הסביבה - 3 דפים - מחייב. (חלק מהתקנון)
- ד. נספח פיתוח נופי - 2 דפים-נספח מנחה. (חלק מהתקנון)
- ה. נספח תחבורה-נספח מחייב.

1.7. תאריך הכנת התכנית :

תאריך	הכנה
יוני 2002	עדכון 1
אוקטובר 2002	עדכון 2
מרץ 2003	עדכון 3
מאי 2003	עדכון 4
נובמבר 2003	עדכון 5
פברואר 2004	עדכון 6
מאי 2004	עדכון 7
אוגוסט 2004	עדכון 8
ספטמבר 2004	עדכון 9
פברואר 2005	עדכון 10
מרץ 2005	

1.8. הגדרות ומונחים :

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9. ביאור סימנים בתשריט :

קו כחול רצוף	גבול התכנית
קו תכלת מקוטע	גבול תכנית מאושרת
קו סגול	גבול שמורה מוצעת
בצבע צהוב	אזור מגורים א'
בצבע תכלת	מגורים ב'
בצבע חום מותחם בחום כהה	מבני ציבור
בצבע ירוק מותחם ירוק כהה	שטח פרטי פתוח
ירוק	שטח ציבורי פתוח
בצבע סגול	אזור תעשייה
סגול עם האות א	אזור תעשייה א'
בצבע חום מותחם ירוק	מבני משק
בצבע חום מותחם ירוק עם האות א	מבני משק א'
בצבע ירוק מותחם חום	אזור ספורט
פסים ירוקים אלכסוניים	שטח חקלאי
קוים אלכסוניים אפור ורוד	מבני ציבור ושרותי קהילה
בצבע חום	דרך קיימת
אדום	דרך מוצעת
אדום מטויט ירוק	דרך משולבת
אדום משובץ שחור	חניה
סגול משובץ שחור	מתקן הנדסי
צהוב משובץ ירוק	בית עלמין
פסים אדומים אלכסוניים	דרך לביטול
קו בצבע ירוק עם משולשים	גבול גוש
קו בצבע ירוק וספרה	גבול חלקה רשומה
ספרה ברבע עליון של עיגול	מספר דרך
ספרה ברבע הצידי של עיגול	רוחב דרך במטרים
ספרה ברבע תחתון של עיגול	קו בנין קדמי במטרים
קו שחור קטוע	אזור עתיקות
ירוק משובץ ירוק כהה	שמורת טבע

	שטח קיים		שטח מוצע		האזור
	בדונם	% - ב	בדונם	% - ב	
1	224.2	32.46	166.1	24.04	מגורים א'
2			74.7	10.81	מגורים ב' הרחבה קהילתית
3	37.9	5.49	40.3	5.83	אזור תעשייה
4			19.0	2.75	אזור תעשייה א'
5	57.5	8.33	62.4	9.03	מבני משק
6			15.2	2.20	מבני משק א'
7	32.2	4.66	15.2	2.20	מבני ציבור
8			61.0	8.90	פרטי פתוח
9			17.1	2.48	ציבורי פתוח
10	29.6	4.29	17.9	2.59	אזור ספורט
11	276.5	40.08	52.3	7.57	שטח חקלאי
12	20.6	2.98	15.4	2.23	דרך קיימת / מאושרת
13			66.5	9.63	דרך מוצעת
14			24.4	3.53	דרך משולבת
15			33.4	4.83	מבני ציבור ושרותי קהילה
16			0.4	0.06	תניה
17	1.0	0.14	6.0	0.87	בית עלמין
18			3.0	0.43	מתקן הנדסי
19	10.8	1.56			שמורת טבע
	690.3	100%	690.3	100%	סה"כ

2. מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית :

2.1 מטרות התכנית :

- א. תכנון מחדש של קיבוץ שמיר כולל שטחי הציבור.
- ב. הרחבת שטח המגורים – תוספת הרחבה קהילתית (מגורים ב').
- ג. חלוקת אזור מגורים א' למתחמי תכנון.
- ד. הגדלת השטח המשקי להכלת כל הפעילויות המשקיות.
- ה. הגדלת אזור התעשייה.
- ו. איחוד וחלוקה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית :

- א. שינוי יעוד מקרקע חקלאית ליעודים : דרכים, מגורים ב', שצ"פ, שפ"פ בית עלמין, תעשייה, מבני משק. שינוי יעוד משטח למבני ציבור ליעודים : מרכז שירותים, שפ"פ דרכים. שינוי יעוד משטח מגורים א' ליעודים : מרכז שירותים, מבני ציבור, דרכים.
- ב. רה תכנון מערכת הדרכים.
- ג. קביעת הנחיות ותנאים למתן היתרי בניה.

2.2.1. נתונים כמותיים עיקריים :

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע / מ"ר
מגורים א'	45,360 (252 יח"ד)
מגורים ב'	29,880 (122 יח"ד)
מבני ציבור	3,800
ספורט	3,580
מבני משק	28,080
מבני משק א'	5,320
תעשייה	28,210
תעשייה א'	19,000
מבני ציבור ושרותי קהילה	10,020
בית עלמין	100
מתקן הנדסי	100
ש.פ.פ	100
ש.צ.פ	100

3. הוראות התכנית :

3.1. רשימת התכליות והשימושים :

3.1.1. אזור מגורים א' - 252 יח"ד (220 קיימות, 32 מוצעות)

אזור זה יכלול מגורים קיבוצים, בתי ילדים וחינוך, חדר נשק, מקלטים, אזורי צריכה ושירותים קהילתיים, חדרי שרות טכניים, שטחים פתוחים מגוננים, שבילים ודרכים פנימיות, מתקני גן ומשחק וכן כל הדרוש לקיום פעילות מגורים תקינה הקשורה לני"ל. אזור המגורים מחולק למתחמי תכנון כמסומן תשריט התוכנית. מתחם תכנון יהיה שטח המיועד למגורים ומתחם מכל עבריו ביעודי קרקע אחרים (שונים).

3.1.2. מגורים ב' הרחבה קהילתית - 122 יח"ד :

מיועד למגורים משפחתיים, חניה פרטית, משרדים וסדנאות למטרות פעילות מקצועית (לבעלי מקצועות חופשיים ואמנים) ובלבד שהיקף הפעילות ואופייה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על הסביבה במטרדים שונים ולא תותר פעילות יוצרת שפכים.

בשום מקרה לא יותר שילוט מסחרי או כל גורם אחר למטרות פרסומת. השטח לפעילות מקצועית לא יעלה על 50 מ"ר בתוך בית המגורים ויהיה על חשבון אחוזי הבנייה העיקריים המותרים עפ"י טבלת הזכויות וההגבלות. מותר להקים בתחום המגרשים - מחסן ביתי, חניה, גגוני הצללות ופרגולות גדרות ומתקני חצר.

מגרש מיועד להקמת בית מגורים שהוא יחידת מגורים אחת. מותר יהיה לבנות שתי יחידות צמודות על שני מגרשים שכנים ובקו בניין צידי - 0 בין המגרשים.

אזור מגורים ב' יחולק למתחמי תכנון שיהוו בין היתר את הבסיס לשלבויות הביצוע. הביצוע יחולק לשני שלבים (שלב א' ושלב ב') כמסומן בתשריט. בכל מגרש שיכלול בנוי לפעילות מקצועית, יוקצו שני מקומות חניה נוספים בתחום המגרש.

3.1.3. אזור פרטי פתוח/ ציבורי פתוח :

אזור לגינון וחורשות. כל בניה באזור זה אסורה פרט לגינון, מתקני משחקים שטחים שמורים לניקוז ולמתקנים הנדסיים לסוגיהם - מים, ביוב, חשמל ותקשורת - מקלטים באישור מהנדס הועדה המקומית, ומהנדס הרשות המקומית.

3.1.4

אזור מבני תעשייה / תעשייה א':

אזור המשמש למבני תעשייה, לרבות תשתיות הדרושות לקיום תקין ורצוף של הפעילות התעשייתית, לרבות משרדים, אולמות תצוגה, מחסנים, מתקני עזר ושירותי רווחה לעובדים. סילוסים ומגדלי מים שגובהם עולה על 10 מ'.

דרכים רחבות, חניות משטחי הטענה ופריקה. מרחק שימושים ממבני מגורים ייקבע עפ"י אופי הפעילות המתוכננת ורק אחרי אישור הרשויות המוסמכות לכך.

בשטח זה לא תוכנסנה תעשיות מזהמות הגורמות מטרדים לסביבה: אסבסט, פסדים, תעשיות כימיות, חומרי הדברה, חומרי דישון, צבעים דביקים, יצור ושיחזור מצברים, מיחזור וטיפול באשפה.

בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו מניעת מפגעים לסביבה ועמידה בהוראות.

ישמר אזור חייץ בין שטח תעשייה לאזורי מגורים, כמסומן בתשריט התוכנית.

תכנית הבנוי של אזור התעשייה תכלול תכנון אדריכלי נופי ותאושר ע"י הועדה המקומית.

אכלוס המפעלים יותנה באישור מהנדס הועדה המקומית, המשרד לאיכות הסביבה והוראות הנספח לאיכות הסביבה המהווה חלק בלתי נפרד מתקנון זה. אזור התעשייה מיועד להרחבת המפעלים בתחום הפעילויות הקיימות בלבד.

הערה: אזור מבני תעשייה א': על אזור זה חלות אותן התכליות והשימושים המוקנות לאזור התעשייה. למעט זכויות הבניה, המוגדרות לאזור תעשייה א' עפ"י תכנית זו (סעיף 3.2).

3.1.5

אזור מבני המשק:

השטח למבני משק כולל:

לולים + מדגרה, חממות ובתי גידול, מערכי אריזה, חדרי קירור, מחסנים, נגריה, מסגריה, מוסך, סככה, בניי מלאכה ואחסנה, שירותים טכניים, מבנים ומתקנים לדיור וגידול בעלי חיים. מבנים ליצור מזון לבעלי חיים הדרים ומגודלים ע"י המשק בלבד, מתקנים הנדסיים, גנרטור, חדרי טרנספורמציה, רמפה לריכוז אשפה, מיכלי מזון לבע"ח, סילוסים ומגדלי מים שגובהם עולה על 10 מ' וכן כל הדרוש לקיום פעילות משקית הקשורה לנייל.

בכל מקום בו גובל שימוש הקרקע מבני משק עם שמושי קרקע אחרים תידרש רצועת חיץ ברוחב מינימלי של 15 מ'. רצועה זו תסומן בתוכנית הבינוי. לא יינתן היתר בניה ללא מילוי תנאי זה.

לאזור מבני המשק תוכן תכנית בינוי בה יצוינו מתחמים עפ"י השימושים, וזו תאושר ע"י הועדה המקומית.

ישמר חייץ סביבתי אקולוגי ונופי מיעוד קרקע זה למגורים, ברוחב מזערי של 40 מ' בין מבני המגורים למבני המשק.

קבלת היתרי בניה תהיה מותנת בהוראות איכות הסביבה בכפוף לנספח איכות הסביבה ובאישור המשרד לאיכות הסביבה.

3.1.6

אזור מבני משק א'

אזור זה ישמש למבני משק כגון: מחסנים, משטחי פריקה והעמסה וכל פעילות משקית אחרת.

באזור זה תיאסר באיסור מוחלט הקמת מבנים לגידול ואחסון בעלי חיים. כל ההוראות החלות על אזור מבני המשק יחולו על אזור מבני המשק יחולו על אזור זה.

3.1.7

אזור ספורט:

אזור המשמש לבנייני ומתקני ספורט הכולל: מגרשי טניס, אולם ספורט, בריכת שחיה, בריכת ילדים, מגרש כדורסל, מגרש כדורגל, מתקני משחק וכל השירותים והפעילויות הדרושות לקיום פעילות ספורט כולל מזון.

- 3.1.8 דרכים ותניות:
השטח המיועד לדרכים ותניות כמשמעותן בחוק, לרבות כבישים, דרכים משולבות ומדרכות, חניה, תאורת רחוב, מתקני ריהוט רחוב, ונסיעות.
- א. כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילתה ואחזקתה אסורה. מותר יהיה להניח קווי חשמל, ניקוז, תיעול מים, תקשורת וכיו"ב להקים מפרצי חניה וסככות לכלי רכב ציבוריים.
- ב. ועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש גדרות הגובלים בדרך ציבורית.
- 3.1.9 אזור מבני ציבור:
אזור זה כולל את ביה"ס.
באזור זה תותר הקמת בניינים ושימושים המיועדים לצורכי הקיבוץ: השימושים המותרים: חדרי אוכל ושירותי הסעדה של הקיבוץ, בנייני מנהל ומשרדים, מוסדות בריאות, דת, מבנים קהילתיים ומוסדות חינוך, שירותי רווחה, בית סיעודי, שטחים פתוחים, מקלטים, שבילים ותניות.
- 3.1.10 מבני ציבור ושירותי קהילה:
אזור המיועד להקמת מבנים לשירותים אישיים וציבוריים. יותרו השימושים כגון: שירותי הסעדה, תרבות, בריאות, משרדים (כולל משרדים לבעלי מקצועות חופשיים), בידור, וכל שימוש נוסף שיש בו לספק את רווחת הציבור. מתחם מרכז השירותים יחייב הכנת תוכנית בינוי מנחה כוללת שתציג את מיקום המבנים, דרכי הגישה, מקומות חניה, פיתוח השטח, אלמנטים סביבתיים, פתרון תשתיות. היתרי הבניה יגזרו מתוכניות הבינוי.
- 3.1.11 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 בתוכנית מפורטת בכפוף להוראות תמ"א/19. ישמר חיץ סביבתי/ אקולוגי ונופי מבית העלמין ליעוד קרקע אחרים.
- 3.1.12 מתקן הנדסי:
בשטח זה יותר להקים מתקנים הנדסיים הקשורים לתשתיות פיסיות.
- 3.1.13 שטח חקלאי-כמוגדר עפ"י התוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה.
בשטח חקלאי יותר לבצע "מרכיבי בטחון" ברצועה ברוחב 30 מ' סביב לישוב כולל דרכים, גדרות ותאורה הכל בהתאם להנחיות פיקוד העורף.

3.2

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.

מס' יחיד לדונם	מס' יחיד למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי					קווי בנין			גודל מגרש מינימלי / דונם	שם האזור (שימושים עיקריים)	
		במטרים (2)	מס' קומות	סה"כ	לכיסוי הקרקע (תכסיות)	שטחי שרות	שימושים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה (1)	קדמי	אחורי			צדדי
3 (5)	1	9	2	200 מ"ר ליחיד	160 מ"ר ליחיד	20 מ"ר ליחיד	180 מ"ר ליחיד		200 מ"ר ליחיד	3 מ' או כמסומן בתשריט	3	3	161.1	מגורים א'
2	1	9	2	50	45	10	40	-	50	3 מ' או כמסומן בתשריט	4	3	0.5	מגורים ב'
		12	2	35	35	10	25		35	כמסומן בתשריט	3	3	0.6	מבני ציבור
		12	2	25	15	5	20		25	כמסומן בתשריט	5	5	3.0	ספורט
		20	2	90	60	20	70	20	70	כמסומן בתשריט	5	5	3.0	תעשייה
		20	2	120	70	20	100	20	120	כמסומן בתשריט	5	5	2.0	תעשייה א'
		20	2	50	50	5	45		50	כמסומן בתשריט	5	5	5.0	מבני משק
		20	2	45	40	10	35		45	כמסומן בתשריט	5	5	2.0	מבני משק א'
		10	2	40	30	10	30		40	כמסומן בתשריט	4	4	5.0	מבני ציבור ושרותי קהילה
		4	1	100 מ"ר			100 מ"ר			כמסומן בתשריט	5	5	6.0	בית עלמין
				100 מ"ר			100 מ"ר			כמסומן בתשריט	3	3	0.7	מתקן הנדסי
		4	1	100 מ"ר	100 מ"ר		100 מ"ר		100 מ"ר (6)	כמסומן בתשריט	3	3	0.5	שצ"פ
		4	1	100 מ"ר	100 מ"ר		100 מ"ר		100 מ"ר (6)	כמסומן בתשריט	3	3	0.5	שפ"פ
														לפי תכנית ג/6540
														לפי תכנית ג/6540

- (1) הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בנייה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה ישמרו.
- (2) גובה למבנה גג שטוח, גג משופע, גובה מקסימלי יהיה 9.0 מ', גובה מבוה ימדד מפני הקרקע המתוכננת.
- (3) בשני מגרשים שכניסבהם יבנו בתים צמודים יותר קו בנין צידי 0.
- (4) באזור מגורים ב' תותר בניית חניה ומחסן ביתי בקו בנין 0 בצד אחד של המגרש בלבד ללא פתחים בתאום עם השכן, ניקוז לכיוון המגרש המבוקש.
- (5) בתים משותפים יותר 4-5 יח' לדונם.
- (6) סה"כ השטחים המותרים לבניה באזורי ש.פ.פ. וש.צ.פ.

א. הוראות ארכיטקטוניות :* תכנית עיצוב ארכיטקטוני :

תכנית ביטוי לעיצוב הצורה, חומרי הבניה, המבנים ומבנים נלווים.

* מחסן ביתי :

מבנה עזר בתוך או בצמוד לבית המגורים או מבנה בפני עצמו במגרש המגורים. המחסן ישמש לאחסון ציוד גינה ובית בלבד ולא ישמש לבית מלאכה, שירותים, מקלחת ו / או כל שימוש אחר.

3.3.1 מגורים א' :

המבנים יבנו חיצונית מחומרי גמר באיכות גבוהה ועמידים לטווח ארוך (כמו מגורים ב'). כל הצבת מתקן ו / או מבנה כלשהו בסביבות בית המגורים תחוייב באישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

3.3.2 מגורים ב' :

חומרי הגמר החיצוניים יהיו באיכות טובה ובעלי קיום ארוך טווח. לא תותר הקמת מבנים שלמים בבטון חשוף. תותר הקמת אלמנטים ארכיטקטוניים או פונקציונאליים כחלק מהמבנה כמו-גגוני הצללה, כניסות, פרגולות וכו' מחומרי גמר כנייל.

מחסן ביתי (מבנה עזר) :

יותר מבנה אחד, בקו בניין צידי - 0 בצד אחד של המגרש בלבד ובצמוד לחניה. בכל מקרה לא בחזית הקדמית, ללא פתחים ובתאום עם השכן. בחיפוי גג שטוח, הגובה לא יעלה על 2.8 מ'. גג שיפועי גובהו לא יעלה על 3 מ' או עד 4.5 מ' במקרה של גג משופע המשכי למבנה. שטח המחסן לא יעלה על 10 מ"ר.

חומרי הבניה למחסן יהיו מאיכות גבוהה כמפורט בסעיף 3.3.1 ובהתאמה לחומרי המבנה. ניקוז מבנה המחסן יהיה לתחום 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, בצד אחד של המגרש בלבד, בתאום עם השכן. ניקוז מבנה החניה יהיה לתחום 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 המקורה לא יעלה על 30 מ"ר לשתי חניות ו-45 מ"ר לשלוש חניות. בניה בקו צידי 0- תותר בצד אחד של המגרש בלבד בהתאמה למחסן הביתי.

גדרות :

בין המגרשים יותר להקים גדרות מפרידות. גובהן של הגדרות לחזית הרחוב לא יעלה על 1.0 מ' מדוד מפני הקרקע המתוכננת. הגדרות תהיינה מאבן מקומית, עץ, מתכת או כל חומר אחר המיועד לגדרות. גדרות לחזית הרחוב יהיו מחומרים אחידים ובאיכות גבוהה כמו : מאבן לקט, עץ או חומרים אחרים אך לא מחומרים ירודים, כדוגמת רשת. הגדרות יסומנו בבקשה להיתר בניה. גדרות בין מגרשים יהיו בגובה מקסימלי 1.60 מ'.

מיכלי דלק וארובות :

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

העמדת המבנים בשטח ותכנית הפיתוח יהיו תוך התייחסות והשתלבות מקסימלית במצב הקיים על מנת למנוע פגיעה בסביבה.

מבני הציבור והספורט יבנו מאותם חומרים מהם יבנו בתי המגורים. בייעודי הקרקע - מבני ציבור 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 ופרטי הקירות ילווי בחישובים סטטיים. תכנית הפיתוח תכלול : כל הגבהים הסופיים, גובה כניסות למבנים, מערכות דרכים, חניונים עם סימון מקומות חניה, שבילים ורחבות, תוואי וגבהים עם פתרונות ניקוז, מפלס עליון של קירות תומכים יחד עם גובה הקיר

מקרקע סופית. הקירות התומכים ו / או מסלעה מאבן יהיו מאבן לקט או מסותתת גובהם יהיה 0.5 מ' - 2.20 מ'. יסומנו פרטים, התכים עקרוניים ופריסות של קירות תומכים, תוואי מעקות וגדרות עם סימון גובהם וגובה בסיסם, שטחי גינון, מגרשי משחקים ואלמנטים כגון : מתקני אשפה, עמודי תאורה, ארונות תקשורת - חשמל וכבלים, מתקני מים, ביוב וגז, מוניס וריהוט גן ורחוב. כל הפריטים יכללו בבקשה להיתר בניה.

תצורף תכנית שתילה ונטיעה של שטחי הגינון.

יצורף מפרט חומרי גלם וריצוף עם צבעים ודגמים לאישור מהנדס הועדה המקומית.

על כל החומרים המופיעים בתכנית להיות מאיכות גבוהה. ובעלי עמידות גבוהה.

המבנים יבנו מחומרים : בלוקים מטוייחים, לוחות בטון מתועשים, פח איסכורית, פנלים מפח מבודד, קונסטרוקציות פלדה ו / או כל חומר איכותי וארוך טווח שימצא מתאים.

ישולבו במבנים פתחים לאיורור ולהחדרת תאורה טבעית, תשולבנה חניות, דרכים ומדרכות להולכי רגל ושטחי גינון לנוי ולהפרדה בין אזור המפעל לשטחים הגובלים. משטחי אחסנה יחויבו בהקמת חיץ דקורטיבי. בבקשה להיתר בניה יש לציין את מיקומן של מערכות התשתיות : תקשורת, חשמל, ביוב, ניקוז ומים. כמו כן יצוינו מרכזים לאיסוף אשפה וברזי אשפה. יותרו עבודות פיתוח, בנית קירות תומכים, הכשרת שבילים להולכי רגל וגידור השטח. החומרים לקירות וגדרות יהיו כמו בשטחי המגורים ובשטח למבני ציבור.

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

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת המקומית יהיה ע"פ תכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות ובאישורו. לא יינתנו היתרי בניה למבנים שאמורים להתחבר למערכת מי שתיה (מבנים מגורים, ציבור, מסחר וכו') אלא אם בוצעה בפועל תכנית אספקת המים לשוב ע"פ השלבים שנקבעו ע"י משרד הבריאות.

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הרשות ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית, ותהווה נספח מחייב לתוכנית.

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ומהנדס הרשות ובהתאם לתכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות ומנהלת הכנרת, ותהווה נספח מחייב לתוכנית.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת חוטי חשמל :

1. לא יינתן 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 נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'. ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 בקו מתח גבוה 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'.
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 האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.
4. רשתות החשמל תהיינה תת-קרקעיות כולל תחנות השנאה בנויות על הקרקע.
5. תקשורת-כל קווי הטלפונים וכן תל"כ יהיו תת-קרקעיות.

5. אשפה :

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בתאום עם הרשות המקומית ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר, לפי הוראות מהנדס הרשות המקומית. מתקני אשפה באזורי המגורים, מבני הציבור והספורט יוצבו בחזית המגרשים, הכל עפ"י תוכנית שתוגש לאישור מהנדס הועדה. תוכנית כבישים וסובות לרכב פינוי אשפה תאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית.

ג. 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 יוחכרו לרשות המקומית ע"פ נהלי מנהל מקרקעי ישראל.
3. רישום :
תוך שישה חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.
4. מבנים קיימים :
מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק מכוח תוכנית מאושרת קודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.
על מבנים אלה חלות ההוראות הבאות :
- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו / או לתחום שטחים ציבוריים רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכה תכנית זו, לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתכנית זו.
- ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.
5. תנאים לביצוע התכנית :
תנאי למתן היתר מכח תכנית זו כולל עבודות עפר ופריצת דרכים יהיה אישור תכנית האב לאספקת המים ע"י משרד הבריאות והשלמת שדרוג מתקנים לטיפול במי שתיה ע"פ דרישות המשרד, וכן אישור תכניות כוללות לביו, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
ההרחבה (מגורים ב') תבוצע בשלבים, המעבר לשלב ב' יהיה לאחר מיצוי 50% משלב א' (כמסומן בתשריט).
6. היטל השבחה :
היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
7. חניה :
החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תש"מ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר בניה.
8. עתיקות :
1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות.
במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של הפירות הצלה, יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
 2. 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.
 3. 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/תפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

9. מקלטים :
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
10. כיבוי אש :
קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה, במקום שהדין מחייב זאת.
11. סידורים לנכים :
קבלת היתר בניה למבני ציבור, רק לאחר הבטחת סידורים לנכים ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.
12. מרכיבי בטחון
ברצועה ברוחב 30 מ' סביב לישוב (שטח חקלאי) תותר התקנת מרכיבי בטחון הכוללים דרכים, גידור, תאורה וכו' בהתאם להנחיות פיקוד העורף.
4. מימוש התכנית :
- 4.1. שלבי ביצוע :
התכנית תבוצע בשלבים שיקבעו ע"י יזם התכנית, הועדה המקומית והמועצה האזורית. מגורים ב' יבוצעו בשני שלבים כמסומן בתשריט (שלב א' ושלב ב'). ביצוע של מתחם, מבני או כל קטע של תוכנית זו יתאפשר רק לאחר ביצוע התשתיות הנדרשות: דרכים, שבילים, מים וביוב, חשמל ותקשורת לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ומהנדס המועצה 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 : _____

י.ס.י
קיבוץ שאיר
מ.י.ס.י
יזם התכנית : _____

מגיש התכנית : _____

ראובן סדילינגר - א.ב.
רשיון מלא 71681
ת.ד. 09262/96
א.ב. תלנור : _____
חברה קיבוצית לאדריכלות, ייעוץ והנדסה בנייה
עמקים, ק. יבנה 30069
24.2.05

נספח איכות הסביבה

הגדרות:

1.

- א. מפגע סביבתי - מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה אויר, קרקע, מים עיליים ו/או תחתיים, או העלולים לחרוג מהוראות דיני הסביבה, להוות מטרד או מפגע בערכי טבע ונוף, או להיות מפגע חזותי אקוסטי, עומסי רכב.
- ב. רשות סביבתית מוסמכת - המשרד לאיכות הסביבה והיחידה הסביבתית לאיכות הסביבה.
- ג. מפעל - כל עסק הנמצא בתחום התכנית ביעוד הקרקע המתאים.
- ד. שאלון סביבתי - מתאר את עיקרי הפעילות המתוכננת, חומר גלם, תהליכי יצור ואחסנה, סוגי האנרגיה בתהליך היצור, דרכי פליטה לסביבה.

יעוד שטח לתעשייה:

2.

- א. על אזור התעשייה כולו יחולו הוראות איכות הסביבה והנחיות המשרדים: איכות הסביבה והבריאות.
אזור התעשייה המסומן בתחום התוכנית יחולק למתחמים ע"פ המפעלים והמלאכות המיועדים ו/או קיימים, וע"פ שיקול דעת מהנדס הועדה.
על המפעל הבודד בתחום אזור התעשייה (בתכנית מפורטת/מתאר מקומי) יחולו הוראות איכות הסביבה, הנחיות המשרד לאיכות הסביבה - הכל בהתאם לסוג פעילות המפעל ותהליכי היצור שיתרחשו בו.
כל בקשה להיתר בניה תציג תכנית בנוי למתחם בו היא כלולה.
- ב. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות.
- ג. תחום השפעת אזור התעשייה לסביבה לא יעלה על רדיוס של 50 מ'.
ברמת המפעל הבודד - בתוך אזור התעשייה, תיבדק השפעתו והשפעת הסביבה עליו במסגרת הבקשה להיתר בניה, ו/או בקשה לרישוי עסק ועל פי שאלון שיאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- ה. הכשר/הטמעת מפעל קיים במסגרת תכנית זו - במקומות בהם קיימת פעילות תעשייתית, יש לציין את סוג המוצר המיוצר, הליך היצור, ולהתאים את תנאי איכות הסביבה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה. שדרוג מפעלים באזור התעשייה שבתכנית זו יותנה בפתרון ליקויים קיימים.

רשימת מפעלים שאינם מאושרים באזור תעשייה:

3.

- א. מפעלים שאינם עומדים בדרישות הרשות הסביבתית למניעת נזקים לסביבה. לאקופר.
מפעלי תשלובות כימיות, מפעלים ליצור כימיקלים, עבוד עור גולמי, יצור חומרי הדברה, יצור חומרי דיזון, יצור צבעים ודבקים, טכסטיל (אשפרה) מחזור ויצור מצברים, טיפול באשפה, מכון פסדים, מפעלים ליצור אסבסט.
- ב. תנאי הסביבה באזור תעשייה.

4. הוראות כלליות - איכות הסביבה :

כל הפליטות לאוויר, שפכים, פסולת מוצקת לא יכילו חומרים מסוכנים.

- א. שפכים :
איכות השפכים המותרת לחבור למערכת הביוב הסניטרית המרכזית תהיה בכפוף לחוק עזר דוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"ב 1981 או בהתאם לתקן עדכני אחר.
לעת מתן תוקף לתוכנית תוגש תוכנית ביוב שתאושר ע"י המשרדים : בריאות ואכה"ס. תבוצע הפרדה מוחלטת של השפכים לזרם סניטרי, שפכים תעשייתיים, תמלחות, שמנים הכל בכפוף ובאישור המשרדים איכות הסביבה והבריאות.
- ב. פסולת גושית (מוצקת) :
הפסולת תאסף במאצרות, בתחנות איסוף מקומיות בתחום התוכנית שיטופלו כך שתמנע השפעתם על הסביבה.
איסוף ומיון הפסולת באחריות הרשות המקומית, או במסגרת פתרון אזורי.
- ג. רעש :
בכל מקרה שהפעילות תגרום לרעש חורג מהתקנות למניעת מפגעים יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בדין, הכל באחריות יזם התכנית.
- ד. איכות אוויר :
תידרש עמידה בתנאי הפליטה שבתוקף. במידת הצורך יותקנו אמצעים למניעת פליטות לאוויר. כל פליטות המזהמים לאוויר יעמדו בתנאי (94) TALUFT או תקני פליטה ישראלים.
- ה. חומרים מסוכנים - כהגדרתם בחוק חומ"ס 1993. כל מפעל המתזיק חומ"ס יחולו עליו סעיפי חוק חומ"ס.
- ו. פסולת רעילה :
תסולק באחריות המפעל בהתאם לכלל דין.

5. הוראות למתן היתרי בניה ורשיון עסק :

- א. היתרי בניה :
1. א. היתר בניה יונפק רק לאחר אישור תוכנית בינוי מפורטת בה יצוינו בין היתר : שטחי יצור ומתקנים נלווים, מבנים ושטחים פנויים (חצר), שטחי אחסון סגור ופתוח, אזור פריקה טעינה וחניה.
 2. א. כמו כן ידרשו נספחים עפ"י דרישת מהנדס הועדה המקומית.
 3. א. תזות המפעל - פרוט חומרי בניה, פתוח השטח, מיקום איסוף אשפה, גינון.
 4. א. שלבי הקמה/ביצוע - לוח זמנים.
 5. א. פרשה טכנית - שתתאר את המפעל המתוכנן : פס יצור, חומרי גלם, תוצרי לוואי, צריכת מים, אומדני שפכים והרכבם, טיפול בשפכים, פליטות לאוויר, חומ"ס.
- ב. סווג מפעלים :
לקבלת היתר בניה יידרש מלוי טופס סווג המפעל (שאלון השלכות סביבתיות). על סמך טופס זה יקבע הגורם הסביבתי - משרד לאיכות הסביבה באם המפעל נדרש להגיש דו"ח סביבתי.

6. אכיפה :
אכיפת החוקים החלים על אזור התעשייה בכלל והמפעלים בפרט תהיה ע"י הגופים המוסמכים לכך כולל הרשות המקומית.
הרשות המנהלת תהיה חייבת להיענות לאלתר לכל תלונה וקריאה לסדר.
הרשות / "הגוף" המנהל את האתר יפקח על קיום תנאי רשיון העסק.

7. מבני משק
מבני המשק ישמשו לפעילויות משקיות שיפורטו להלן. בשטח זה לא יותרו פעילויות הגורמות או העוללות לגרום למפגעים לסביבה אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון רשות המקומית והגופים המוסמכים לכך.

1. אזור מבני המשק יהיה מתולק למתחמים ע"פ קבוצות שימוש, המתחמים יוגדרו ע"פ תחום דרכים, שבילים, ייעודי קרקע אחרים ושיקול דעת מהנדס הועדה המקומית. שינויים במתחמים ובעקבות השימוש יאושרו במסגרת בקשות בניה ויאושרו ע"י הועדה המקומית.

בקשה להיתר בניה תציג תכנית בנוי לכל המתחם.

2. הבקשה להיתר בניה תכלול את הסעיפים הבאים :

- 2.1 כל בקשה להיתר בניה תציג את כל המתחם אליו שייכת הבקשה.
- 2.2 למתחם גידול בעלי חיים תידרש פרשה טכנית הכוללת פתרונות לגבי ביוב וניקוז כולל מהמבנים ומסביבתם המיידית.
- 2.3 פתרון לסילוק אשפה ופסדים - במסגרת התכנית ו/או במסגרת אזורית.
- 2.4 פרוט השטח לשימושים השונים: מבני אחסון לבעלי חיים, מכלי מזון, שירותים סניטרים, מערכות אנרגיה, משטחי טעינה ופריקה.
- 2.5 מידע ונתונים למניעת מפגעים סביבתיים.
ניקוז - פתרונות למניעת נגר עילי ותשטיפים.
שפכים - תחויב תוכנית שתאושר ע"י המשרדים: בריאות ואיכות הסביבה.
פסולת מוצקה - (גושית) יש לציין את כמות הפסולת שתיווצר בפרק זמן נתון לפי סוג והרכב, פתרון לסילוקה ופתרון טיפול בפסדים, בכל מקרה לא יאושר אחסון זבל אלא במקום ובתנאים מאושרים לכך ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- 2.6 רעש - בכל מקרה שהפעילות ביעוד קרקע זה תגרום לרעש חורג מהתקנות למניעת מפגעים יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בדין.
- 2.7 איכות אוויר - תידרש עמידה בתנאי פליטה שבתוקף. כל פליטות המזהמים לאוויר יעמדו בתנאי תקני פליטה ישראלים.
- 2.8 ריח - על יזם התכנית לנקוט בכל דרך אפשרית לצמצם מפגעי ריח מפעילות המותרת באזור מבני המשק.
- 2.8 חוות ועיצוב חזיתות המבנים, חומרי בינוי וגימור, גדרות, שילוט ותאורה.
- 2.9 אחסון דלקים - משטח מאצרה בנפח של 110% או לחליפין המכלים יעמדו על משטח בטון אטום שלא יאפשר דליפה ויתנקז בשוליו.
במידה ויהיה שימוש בדלק, ייאסר שימוש בדלק בעל ריכוז סולפטים העולה על 1% בהתאם לכל דין ו/או הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד העבודה.

נספח פיתוח נופי

הנחיות לתכנון נוף

- 2.1 הנחיות לתכנון נוף במגרשים פרטיים**
- 2.1.1 כללי**
בקשה להיתר בניה לכל מגרש תכלול גם תכנית פיתוח שטח מפורטת בקני"מ 1:250 ו/או קני"מ 1:100 לאישור מהנדס המועצה.
תכנית הפיתוח תכלול: עבודות עפר, תכנית גבהים כולל פתרונות ניקוז ומפלס 0.00 של רצפת המבנה, מידות, פרטי קירות וגדרות, מסלעות, רחבות מרוצפות, ומדרגות ומיקום נישות למים וחשמל. כחלק מתכנית הפיתוח יוגש חתך במגרשים אופייניים וכן חזיתות הגדרות והקירות הפונים אל הכביש ואל שטחי הציבור.
- 2.1.2 הנחיות לעבודות עפר**
לא תותר שפיכת שפך בנייה ו/או עודפי עפר והציבה ו/או פסולת בנין לשטחים פתוחים, ו/או למגרשים סמוכים. עודפי חפירה יפונו למקום שפיכה מאושר ע"י הרשות המקומית.
- 2.1.3 הנחיות לניקוז מגרשים**
שטח המגרש, החניות, ודרכי הגישה ינוקזו ויחברו למערכת הניקוז הכללית של האזור. פני השטח יהיו משופעים כ-2% להרחקת מי גשם מהמבנה למרחק של 5 מ' לפחות. יש לדאוג לכך שצינור מי גשם ו/או יכלול צלחת ו/או פרטים מתאימים להרחקת המים מהבניין.
- 2.1.4 הנחיות לעיצוב מתקנים לאשפה, גז, חשמל ובזק**
המתקנים לאשפה, גז, חשמל ובזק ישולבו בעיצוב שטחי המגרשים הפרטיים. במידה והמתקנים ימוקמו בחזית הפונה לכביש יש לשלבם בנישה, בקיר התומך או בקיר גדר, סגירת הנישה תהיה בפשפש. מתקנים להרחקת אשפה יהיו בשיטה, נפח ועיצוב שיקבעו ע"י קיבוץ שמיר והמועצה האזורית.
- 2.1.5 הנחיות לבניית קיר בין מגרש לכביש ו/או לשצ"פ ו/או למעברים ציבוריים**
בחזית המגרש הפונה לכביש ו/או לשצ"פ ו/או למעבר ציבורי יבנה ע"י בעל המגרש קיר תומך או קיר גדר שגובהו יהיה מינימום 40 ס"מ, שיבנה מאבן טיבעית כשבחזית הקיר ישולבו בולדרים מאבן בזלת. ראש הקיר יהיה מאבן טיבעית.
- 2.1.6 הנחיות להפרדה בין מגרש למגרש שכן**
בתחום המגרש הפרטי, בחזית הפונה למגרש שכן, תהיה גדר מתכת קלה ו/או גדר מצמחייה טבעית.
- 2.2 הנחיות לתכנון נוף ברחובות**
- 2.2.1 כללי**
לכל הכבישים והרחובות יש להכין תכניות פיתוח מפורטות בקני"מ 1:250 ע"י אדריכל נוף, שיוגשו לאישור מהנדס המועצה המקומית.
תכניות הפיתוח יכללו: תכנית כללית, תכנית צמחייה, תכנית השקיה, פרטים אופייניים ותכנית ריצוף. בפיתוח כביש מס' 5 יש לשמור על עצים קיימים הנמצאים ממערב לכביש, במידה והעצים נמצאים בתחום הדרך ולא ניתן לשמרם יש להעתיקם לתחום השצ"פים המתוכננים.
- 2.2.2 ריהוט רחוב ושילוט**
כל האלמנטים של ריהוט רחוב ושילוט יהיו בעיצוב ארכיטקטוני מגובש. ספסלים, עמודי מודעות, אשפתונים, פרגולות, מתקנים וכד' יבוצעו לפי דגם אחד.
- 2.2.3 מדרכות**
מדרכות ורחובות משולבים ירוצפו באבן משתלבת ו/או אבן טיבעית או בטון שרוך.

2.2.4 צמחייה
לאורך הרחובות יש לטעת עצי רחוב רחבי נוף, בהתאם לתכנית נטיעות שתוגש ע"י אדריכל נוף לאישור מהנדס המועצה המקומית. העצים יינטעו בשני צדי הרחוב ליצירת אופי של שדרה.

2.2.5 הנחיות לחניות
לאורך החניות יינטעו עצי רחוב בערוגות גינון. העצים יהיו עצים רחבי נוף כמו: דולב, מילה סורית וכו'.

2.2.6 תאורה
יקבע סוג ודגם אחיד של מקור אור (גוף תאורה) ועמוד תאורה לרחובות ושל מקור אור נמוך לרחובות המשולבים ולשצ"פים.

2.2.7 מכסי בורות תשתית ותאי ביקורת
שביל הולכי רגל ומדרכות פנויים, רצוי לשלב את המכסים באזורי הגינון. במקומות שלא מתאפשר יש לשלב את המכסים כחלק מדוגמת הריצוף הקיים, ו/או עם מכסה כפול.

2.3 הנחיות לתכנון נוף בשצ"פים

2.3.1 כללי
השטחים הציבוריים הפתוחים – שצ"פים יתוכננו ויפותחו ע"י יזמי התכנית. השצ"פים יתוכננו ע"י אדריכל נוף, ויאושרו ע"י קיבוץ שמיר ומהנדס המועצה האזורית. תכנית הפיתוח יכללו: תכנית כללית, תכנית מפלסים ומידות, תכנית צמחייה, תכנית השקיה, פרטים אופייניים, תכנית ריצוף, עיצוב ופריסת קירות.

2.3.2 הנחיות לנטיעת עצים
נטיעת עצים בשטחים ציבוריים תהיה על פי תכנית אדריכל הנוף. העצים המיועדים לנטיעה יהיו עצים בוגרים. העצים יהיו עצים רחבי נוף, בהתאמה לעצים הקיימים באזור ובקיבוץ כמו דולב, מילה סורית וכו'.

2.3.3 הנחיות לעיצוב מסלעות
המסלעה תהיה מסלע מקומי. שכבת הסלע התחתונה תהיה קבורה לפחות בשליש מגובהה בקרקע. הסלעים יונחו כשהפאה הרחבה כלפי הקרקע, הסלעים יונחו אחד על השני בחפיפה לסירוגין. במסלעה יבוצעו כיסי גן לשתילה.

2.3.4 הנחיות לתכנון שטחים פתוחים מיוחדים
שטח פתוח א': טיילת היקפית - המצאות השכונה בסמוך לשמורת טבע (נחל רחום) וגובלת בנחל ספר מצפון, מוצעת טיילת היקפית המקושרת לשצ"פ המרכזי. לטיילת פוטנציאל נופי רב בשל הפתיחות לנוף הרחוק, רציפות השטח הפתוח ומקושרת לישוב הקיים דרך הרצועה הירוקה – ספורט ופנאי.

שטח פיתוח ב': ספורט ונופש - שטח פיתוח זה מהווה המשך ישיר לציר שטחי הנופש הפעיל והספורט הקיימים בקיבוץ. מסיבה זו עליו להכיל מתקני ספורט למשחקי כדור (כדורסל, כדורגל) לרווחת התושבים. יש לשלב בגן שבילי הולכי רגל ואופניים.

שטח פתוח ג' - שטח פתוח מרכזי בשכונה החדשה. יש לשלב בו שבילי הליכה ורכיבה על אופניים, מתקני נופש פעיל ומתקני משחק לילדים, בנוסף למדשאות פינות ישיבה ומנוחה.