

2000349885-1

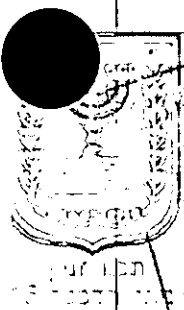
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 253-0299057

קיבוץ שמיר - רה-תכנון חלק מאזור המגורים והרחבת אזור התעשייה

מינהל התכנון כחול-לבן
הרש"ק 3 ע
23-01-2017
הרשימת מס'
מס' התכנית
מס' הקרקע



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי הגליל העליון
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

מינהל התכנון - מחוז צפון
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 253-0299057

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 19.12.16 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה אישור שר

מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

253-0299057
 הודעה על אישור בכנית מס' 253-0299057
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
 מיום _____



דברי הסבר לתכנית

התכנית באה להסדיר הסוגיות להלן:

א. הסדרת שטחי המגורים ותכנון מחדש של אזור שכונת המגורים אשר בצפון-מזרח הישוב, באמצעות חלוקה חדשה של המגרשים המאושרים למגורים, תוך שמירה על הסך הכולל של מס' יחידות הדיור. שינוי יעוד שארית שטח המגורים המוגדר בתכנית מאושרת מס' ג/17260, ליעוד "מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים". מתוך כך, העברת 2 יח"ד, לרבות שטח הבניה העיקרי בהיקף של 759 מ"ר המיוחס אליהן, למתחם מס' 14 (תא שטח מס' 154). זכויות הבניה מחושבות מתוך החלק היחסי מסך השטח למגורים בתכנית מאושרת ג/13535. סה"כ במתחם 14 המוצע 6 יח"ד (2 יח"ד לעיל בנוסף ל-4 יח"ד המנויידות למתחם זה, אשר מקורן ברה-תכנון השכונה הצפונית.



תכנון זמין
מס' 7/טצטצ-253

ב. הרחבת אזור התעשייה בכ-42 דונם (מ-59.3 דונם ל-101 דונם) וכן, הגדלת זכויות הבניה בכ-32,600 מ"ר (מ-59,000 מ"ר ל-91,600 מ"ר)

הרחבת אזור התעשייה נדרשת בכדי לאפשר את המשך צמיחתו לאחר שמוצו שטחי הקרקע ביעוד זה. במסגרת הרחבת אזור התעשייה תתאפשר, לצד בנייה והתרחבות המפעלים, גם הסדרת רחבות תפעוליות ושטחי החניונים הנדרשים בהתייחס לכמות העובדים הגדלה, וכן הסדרת שטחי האחסון הפתוח ותמרון הציוד הכבד התואמים לאופי פעילות המפעלים.

ג. הגדרת רציפות באזור מבני המשק והתעשייה הקיים ע"י צירוף מובלעות שחצו בין יעודי הקרקע למשבצת הקבע של קיבוץ שמיר.

התכנית מרחיקה פעילויות משקיות מאזור המגורים הקיים באמצעות העתקת מרבית השטחים הפנויים ביעוד זה לצד מערב - בסמיכות לאזור המשקי המאושר.

התכנית מרחיבה שטח האזור המשקי בכ-6.5 דונם (מ-77.6 דונם לכ-84.1 דונם) ולרבות הגדלת זכויות הבניה בהתאמה בכ-8,200 מ"ר (מ-38,040 מ"ר ל-46,270 מ"ר).

בהתאם לתוצאות סקר שפכי התעשייה, המהווה נספח לתכנית זו, המפעלים בשמיר עומדים בערכי ההזרמה המותרים לביוב, הן ע"פ תנאים ברישיון עסק, והן ע"פ כללי התאגידים ולפיכך, אין דרישה של המשרד להגנת הסביבה להקים את מטי"ש שמיר.

ד. שינוי בקו בנין קדמי באזור בית העלמין, ללא שינוי בשטח הכולל ובזכויות והוראות הבניה המתאפשרות ביעוד זה.

ה. הסדרת מערכת הדרכים, הפרדה בין הדרך ההיקפית (הדרך הצמודה לגדר המערכת) לדרך הפנימית.



תכנון זמין
מס' 7/טצטצ-253

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

קיבוץ שמיר - רה-תכנון חלק מאזור המגורים והרחבת

שם התכנית

שם התכנית

1.1

אזור התעשייה

ומספר התכנית

253-0299057

מספר התכנית

740.755 דונם

שטח התכנית

1.2.

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4



האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הגליל העליון

262000 קואורדינאטה X

785650 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום קיבוץ שמיר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגליל העליון - חלק מתחום הרשות: שמיר

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13414	מוסדר	חלק	6, 8-9, 11, 21-23, 27, 34, 36-38	2-3, 7, 12-13, 19, 24, 28, 39
13419	מוסדר	חלק	16, 20	9-11, 15, 17

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 13535	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/13535 ממשיכות לחול.	5403	2930	08/06/2005
ג/ 17260	שינוי	תכנון מחדש של אזור המגורים הצפוני, חילופי שטחים, כל יתר הוראות תכנית ג/17260 ממשיכות לחול.	6131	4589	29/08/2010
ג/ 4527	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/4527 ממשיכות לחול.	3051	2098	03/05/1984
גע/ מק/ 142	כפיפות	הוראות התכנית גע/מק/ 142 לאזור התעשייה המאושר ממשיכות לחול	5594		09/11/2006
גע/ מק/ 216	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גע/מק/ 216. הוראות תכנית גע/מק/216 תחולנה על תכנית זו.	6439	5009	28/06/2012
גע/ מק/ 232	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גע/מק/ 232. הוראות תכנית גע/מק/232 תחולנה על תכנית זו.	6423	4342	30/05/2012
גע/ מק/ 243	שינוי	תכנון מחדש באזור חניה משותפת שאר הוראות התכנית גע/מק/243 ממשיכות לחול.	6492	771	04/11/2012

מסמכי התכנית 1.7

נכלל בהוראות התכנית	סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך
כן	הוראות התכנית	מחייב				רוני צ. דוקטורי		
לא	תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:2500	1		רוני צ. דוקטורי		תשריט מצב מוצע
לא	שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1:1000	1	30/12/2016	זהר לניר	02/01/2017	
לא	בינוי	מנחה	1:1000	1	20/12/2016	רוני צ. דוקטורי	02/01/2017	תכנית בינוי לאזור התעשייה הכוללת פרוגרמת שטחי בניה
לא	סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה		14	01/03/2016	עורא יונה	25/05/2016	סקר שפכי תעשייה - מפעלי אזור התעשייה בקיבוץ שמיר
לא	כיוו	מנחה		7	30/12/2016	יואב קובץ	02/01/2017	
לא	כיוו	מנחה	1:2000	1	30/12/2016	יואב קובץ	02/01/2017	
לא	מים	מנחה	1:1250	1	30/12/2016	יואב קובץ	02/01/2017	
לא	מצב מאושר	רקע	1:2500	1	20/12/2016	רוני צ. דוקטורי	02/01/2017	

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
yosim@shamir.org.il	04-6943929	04-6947811		(1)	שמיר	קיבוץ שמיר			פרטי	
mir.org.il										

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. גליל עליון 12135.

1.8.2 יזם

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
yosim@shamir.org.il	04-6943929	04-6947811		(1)	שמיר	קיבוץ שמיר			פרטי

(1) כתובת: ד.ג. גליל עליון 12135.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
	04-6560521	04-6558211	2	חרמון	נצרת עילית	רשות מקרקעי ישראל			בעלים
yosim@shamir.org.il	04-6943929	04-6947811		(1)	שמיר	קיבוץ שמיר			חוכר

(1) כתובת: ד.ג. גליל עליון.

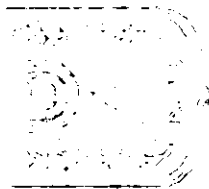
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
roni_d@abt.c o.il		04-6751960		(1)		א.ב. מתכננים בע"מ	3621979	רוני צ. דוקטורי	עורך ראשי	אדריכלית
Sarig_ys@ne lvision.net.il	03-5599407	03-5599406	5	המצודה	אזור	שריג מיפוי ממחושב בע"מ	362	שמואל גרוסמן	מודד	מודד
ezra.cc@ezra -yona.com				(2)	יפתח			עזרא יונה	יועץ סביבתי	יועץ סביבתי
Zohar.lanir@ gmail.com	077-4143060	077-4143060	35	המגדל	קרית טבעון		120981	זהר לינר	סוקר עצים	אדריכל נוף
yoav@yfm- pro.com	073-2559387	073-2559438		(3)	עמיעד		49863	יואב קובץ	יועץ תשתיות	מהנדס מים וקרקע

(1) כתובת: ד.ג. עמק הירדן מיקוד 1513200.

(2) כתובת: ת.ד. 80, מיקוד 12840.

(3) כתובת: ת.ד. 152.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

רה-תכנון חלק משכונת מגורים מאושרת והרחבת אזור התעשייה ומבני המשק

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי החלוקה למגרשים בשכונת הצפונית המאושרת.

2.2.2 קביעת מתחם חדש למגורים באמצעות שינוי יעוד "שטח פרטי פתוח" לשטח "מגורים"

2.2.3 חילופי שטחים מיעוד שטח חקלאי לשטח מבני משק ותעשייה

2.2.4 שינוי יעוד שטח "מגורים" לשטח "מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים"

2.2.5 קביעת קו בנין אפס באזור מוגדר ומצומצם בתחום בית עלמין המאושר



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 740.755



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאשר *	מצב מאשר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
שטח מבני ציבור כולל הפחתת שטח בהיקף של 284.5 מ"ר לתעסוקה	284.5		+284.5		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
מגורים (יח"ד)	75			75	יח"ד	מגורים (יח"ד)
שטח המגורים המוצע כולל הפחתת שטח בהיקף של 1,725 מ"ר לתעסוקה	14,340		-2,370	16,710	מ"ר	מגורים (מ"ר)
שטח בניה מוצע כולל שטח בהיקף של 284.5 מ"ר לשימוש משרדים ביעוד "משרדים ומבנים ומוסדות ציבור" + 1,725 מ"ר לשימושי תעסוקה במגורים.	73,484.5		+24,449.5	49,035	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)



בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.
* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
בית קברות	901
דרך מאושרת	209 - 201
דרך מוצעת	307 - 301
חניון	351
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	999 - 994
מבני משק	551
מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	601
מגורים א'	154,69 - 1
קרקע חקלאית	453,452
שטח פרטי פתוח	410 - 401
שטח ציבורי פתוח	704 - 701
תעשייה	653 - 651



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	995

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	206, 205
גבול מגבלות בניה	מבני משק	551
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	702, 701
גבול מתחם	מגורים א'	154
גבול מתחם	שטח פרטי פתוח	410
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	209, 208, 205, 203, 201
דרך / מסילה לביטול	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	995
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	154, 44, 34 - 25
דרך / מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	410, 409, 404, 401
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	704
דרך / מסילה לביטול	תעשיה	651
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	בית קברות	901
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	209 - 201
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	307 - 301
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	חניון	351
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	999 - 994
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבני משק	551
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	601
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים א'	154, 69 - 1
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	קרקע חקלאית	453, 452
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח פרטי פתוח	410 - 401
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	704 - 701
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	תעשיה	653 - 651

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מבני משק	77,469	10.46
אזור מבני ציבור	14,198	1.92
אזור מבני ציבור ושרותי קהילה	32,280	4.36
אזור תעשיה	40,300	5.44
אזור תעשיה א'	19,000	2.57
בית עלמין	6,000	0.81
דרך מאושרת	107,023	14.45
חניון	9,852	1.33
מבני משק א'	9,900	1.34
מגורים א'	142,747	19.27
מגורים א'2	9,687	1.31
מגורים ב'	65,013	8.78
מתקן הנדסי	4,645	0.63
ספורט	17,900	2.42
קרקע חקלאית	92,183	12.44

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שביל	6,250	0.84
שטח פרטי פתוח	73,807	9.96
שטח ציבורי פתוח	12,501	1.69
סה"כ	740,755	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
בית קברות	485.77	0.07
דרך מאושרת	44,639.2	6.03
דרך מוצעת	5,309.03	0.72
חניון	950.86	0.13
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	447,432.18	60.40
מבני משק	46,101.67	6.22
מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	1,897.14	0.26
מגורים אי	40,168.68	5.42
קרקע חקלאית	23,945.38	3.23
שטח פרטי פתוח	12,484.09	1.69
שטח ציבורי פתוח	16,325.29	2.20
תעשייה	101,015.91	13.64
סה"כ	740,755.18	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

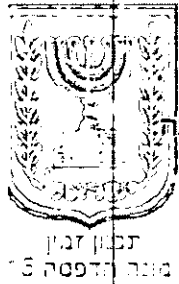
סוג ישות	שטח במ"ר
גבול מגבלות בניה	902.91
גבול מתחם	1,804.32
דרך / מסילה לביטול	3,177.86
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	1,552,907.28

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>אזור המיועד למגורים. באזור זה תותר התווית דרכים, שבילים וחניות, פיתוח גינון ונטיעות, עבודות תיעול, ניקוז ותימוך. הצבת מיתקני שירות טכניים, מחסנים ביתיים, מתקני גן ומשחק ואמצעי מיגון.</p> <p>בתאי שטח מס' 1-69 ישמשו למגורים חד-משפחתיים. בכל מגרש יותר להקים יחיד אחת. מחסן ביתי, חניה פרטית, גזוני הצללות ופרגולות, גדרות ומתקני חצר.</p> <p>בתאי שטח אלו יתאפשר קו בנין צידי 0 למבנים צמודים בשני מגרשים שכנים ובלבד שהצמדת המבנים במגרשים סמוכים תעשה מצד אחד בלבד של המגרש ובכפוף להגשת בקשה משותפת להיצמדות בשני המגרשים.</p> <p>בנוסף יותרו בתחום המגרש: חניה פרטית, מחסן ביתי, גדרות ותימוכים.</p> <p>בתאי שטח אלו יותרו לשימוש הדייר בלבד, קליניקות, משרדים, סדנאות ואטלייה למטרת פעילות מקצועית (לבעלי מקצועות חופשיים ואמנים) ובלבד שהיקף הפעילות ואופיה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על הסביבה במטרדים שונים. השטח לפעילות המקצועית לא יעלה על 50 מ"ר בתוך יחידת המגורים ויהיה על חשבון אחוזי הבניה העיקריים המותרים עפ"י טבלת הזכויות בנייה בתקנון זה.</p> <p>תא שטח מס' 154 (מתחם 14) ישמש למגורים חד, דו או רב-משפחתיים.</p> <p>אפשר שתא שטח מס' 154 (מתחם 14) יחולק למגרשים בהתאם להוראות לחלוקה המפורטות בסעיף 4.1.2 ג' בתקנון זה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>פרגולות וחצרות שירות: תותר הקמה של פרגולות במגבלות קווי הבנין. הפרגולה תהיה מעץ או ממתכת או כחלק אינטגרלי מהמבנה. יותר חצרות שירות בחזית צדדית או אחורית בהן יותר קירוי עליון בחומרים קלים, השטח המקורה יכלל בשטחי השירות המותרים.</p> <p>מחסן ביתי (מבנה עזר): תותר הצבה של מחסן ביתי בשטח אינו עולה על 10 מ"ר ובגובה שאינו עולה על 2.4 מ' בחזית הצדדית או האחורית בלבד של המבנה. תותר העמדת מחסן בקו בנין 0 בהסכמת השכן. חומרי הבניה למחסן יהיו באיכות גבוהה ובעלי עמידות לטווח ארוך.</p> <p>קירות וגדרות: גבולות המגרשים יהיו בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית. במידה ויידרש, תותר הצבת גדר מתכת בגבול המגרש ו/או ע"ג קיר אבן מתוכנן, בהתאם לפרט אחיד שיאושר ע"י ועדת התכנון בישוב, שגובהה המינימלי 1.10 מ' ולא יותר מ-1.50 מ'. ניתן יהיה להתקין גדרות רשת בגובה של עד 1.10 מ' בצמוד למחיצה הירוקה. אפשר שגבולות בין מגרשים (צידי ואחורי) יהיו במסלעה מאבן טבעית.</p>

4.1	<p>מגורים א'</p>
	<p>מתקני אשפה: ריכוזי אשפה ימוקמו בהתאם להנחיות הרשות המקומית בריכוזים לאורך הציר המרכזי, הכל באישור ובתיאום עם מחלקת התברואה של המועצה. מרכזי מחזור וגזם ימוקמו בכניסות לשכונה ובהתאם למפורט בתכנית הבינוי והפיתוח.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח לעת מימוש, תוכן תכנית בינוי לאזור המיועד לפיתוח לאישור הועדה המקומית לתו"ב. תכנית הבינוי והפיתוח תכלול פרטים אופייניים לקירות, גדרות, חניות, מסתורי מערכות סולריות וחצרות שרות בחזיתות הבתים לרבות חומרי גמר. כמו-כן תכלול התכנית, סימון מפלסי הבתים סימון לתשתיות ציבוריות, שבילים ומדרכות, חניות ציבוריות, ריכוזי אשפה ומיחזור, נקודות איסוף גזם, תאורת רחוב ושטחי גינון ציבוריים.</p>
ג	<p>חלוקה ו/או רישום אפשר שמתחם תכנון מס' 14, כמסומן בתשריט התכנית, יחולק למגרשים. 1. החלוקה למגרשים תעשה עפ"י תשריט חלוקה, שיאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה. 2. המגרשים שיווצרו כתוצאה מהחלוקה אפשר שיהיו: מגרש ליחידת מגורים אחת, מגרש לבית דו-משפחתי (שתי יח"ד) מגרש לבית משותף (מעל שתי יח"ד). אישור תשריט חלוקה יותנה באישורה של תכנית בינוי למתחם, אשר תציג התייחסות לנושאים הבאים: תשתיות גרביטציוניות ואחרות קיימות ומוצעות, אפשרות נגישות לכל מגרש, שבילים שרוחבם לא יפחת מ-3 מ', שיוך מקום חניה עפ"י התקן.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי חומרי הבניה יהיו באיכות גבוהה ובעלי עמידות לטווח ארוך. קירות חוץ יהיו בגמר טיח במבחר מוגדר של צבעים שיקבעו ע"י ועדת התכנון של הישוב. יותר שימוש בחומרי גמר וחיפוי אחרים לרבות: אבן, עץ וזכוכית בכפוף לאישור ועדת התכנון של הישוב. תתאפשר בניית גגות שטוחים, משופעים ו/או משופעים בחלקם, קירוי גג משופע יהיה מרעף צבעוני לפי מבחר שיקבעו ע"י ועדת התכנון של הישוב. תובטח התקנה של מסתור מתאים למערכות המוצבות על גגות (דודי שמש, מתקנים פוטו-וולטאיים, מערכות מיזוג וכו').</p>
ה	<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה היתרי בניה יינתנו ע"פ תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית. בבקשה להיתר בניה, יוצג פיתוח המגרש בקני"מ 1:100. תכנית הפיתוח תכלול סימון כניסה, שבילים, ורחבות, מדרגות פיתוח ככל שנחוצות, קירות וגדרות, מסלעות, פרגולות ושטחי גינון מפלסי קרקע וקווי ניקוז המגרש. בתכנית הפיתוח יסומנו תשתיות הביוב, מים, חשמל וטל"כ ואופן חיבורם לתשתיות הציבוריות. יסומן מפלס ± 0.00 בהתאם לנספח הבינוי. תותר סטייה של עד 0.5 מ' ממפלס ± 0.00 שבנספח הבינוי.</p>
4.2	<p>מבני משק</p>
4.2.1	<p>שימושים</p>

4.2	מבני משק
<p>שטח המיועד למבני משק, לרבות מבנים ומתקנים נלווים והתשתיות הדרושות לקיום תקין ורצוף של הפעילות המשקית.</p> <p>בשטח זה יותר להקים מבנים ו/או לעשות שימוש במבנים קיימים לצרכים והתכליות הבאות: גידול בעלי חיים, גידול צמחים, בתי אריזה, שירותים טכניים ומבני עזר לפעילות המשקית. אחסנה, בתי מלאכה שונים כגון: מסגריה, מוסך, חשמליה ונגריה, משרדים, שירותים ומתקנים הנדסיים, מחסנים ואחסנת מזון לבע"ח, איגום ציוד חקלאי וכלים חקלאיים. כמו כן, תותר באזור זה סלילת דרכים, חניות, משטחי פריקה והעמסה ומשטחים תפעוליים, ריכוזי אשפה העברת קווי תשתית, עבודות פיתוח, תימוך, תיעול, גינון ונטיעות.</p> <p>ביעוד זה יישמרו מרחקי ההצבה שקבע משרד החקלאות בקובץ "מדיניות, הנחיות וקריטריונים לתכנון מבנים חקלאיים".</p> <p>על השטח המתוחם בתשריט התכנית בסימון מגבלות בניה, אשר בתא שטח מס' 551, תחול מגבלת בניה לפיה, לא תותר הקמת מבנה חדש לגידול בע"ח.</p>	
4.2.2	הוראות
א	<p>איכות הסביבה</p> <p>כללי:</p> <p>לא יותרו פעילויות הגורמות או העלולות לגרום למפגעים סביבתיים, אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון הרשות המקומית והגופים המוסמכים לכך.</p> <p>מבני לולים, רפתות, דיירים וכו' יתוכננו תוך שימוש בטכנולוגיות ובסטנדרטים מירביים לאותה עת-על-מנת לצמצם את המפגעים הסביבתיים כולל לולים סגורים.</p> <p>פסולת חקלאית:</p> <p>איסוף הפסולת המוצקה לסוגיה, פינוייה והובלתה ייעשו תוך נקיטת כל האמצעים למניעת פיזור הזבל, זרימת תשטיפים והפצת ריח, בדרך ובתדירות שתקבע ע"י מחלקת התברואה במועצה האזורית ובאישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>כל בקשה להיתר בניה תכלול הצגת אמצעים מתאימים לאיסוף ואחסון פסולת חקלאית בהתאם לכמות הצפויה להיווצר כתוצאה מהפעילות המבוקשת ותדירות הפינוי הצפויה.</p> <p>המתקן לאחסון הפסולת החקלאית ימוקם במקום נסתר ככל שניתן משטחים ציבוריים.</p> <p>תכנון המתקן לאחסון פסולת חקלאית יבטיח מניעת זיהום מקורות מים, מניעת זרימה של תשטיפים באופן לא מבוקר אל מחוץ למתקן וצמצום מטרדים סביבתיים.</p> <p>פגרים: פגרים יאוחסנו עד סילוקם בקירור, בוואקום, בחומצה או בכל אמצעי אחר שימנע היווצרות של מפגע סביבתי עד הסילוק. הפגרים יועברו למפעל לעיבוד פסדים או לאתר פסולת מורשה או יסולקו בדרך אחרת - הכל בהתאם לתקנות מחלות בעלי חיים (פסדים) התשמ"א-1981.</p> <p>חומרים מסוכנים:</p> <p>אחסון ושימוש בחומרים מסוכנים יתבצעו בהתאם לחוק החומרים המסוכנים ומחייבים קבלת היתר רעלים ע"פ החוק.</p> <p>פסולת רעילה תאוחסן ותסולק בהתאם לחוקים ותקנות ובהתאם לדרישות החוקיות של המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>שימוש בתכשירי הדברה וחיטוי ליד מבנים (חממות, לולים וכדומה) ייעשה ע"פ תקנות החומרים המסוכנים (שימוש בתכשירים ליד מבנים) התשמ"א-2001.</p>



4.2	מבני משק
	<p>מבנה לאחסון חומרי הדברה יהיה מבנה סגור אשר ניתן לנעול אותו ולהגביל את הנכנסים אליו. רצפת המבנה לאחסון חומרי הדברה וכן רצפת מתקן למילוי ושטיפת מרססים תהיינה אטומות לחלחול ותיבנה עם שיפועים אל מתקן אגירה פנימי, מאצרה או בריכת אידוי בנפח מספיק לקלוט תשטיפים במקרה של דליפה או תקלה אחרת.</p> <p>הטיפול בתשטיפים שמקורם בחומרי הדברה ייעשה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה אין לאפשר זרימת תשטיפים שמקורם בחומרי הדברה אל מערכת הביוב המרכזית.</p> <p>איכות אויר:</p> <p>בקשה להיתר בניה תתייחס לתכנון מיקום פתחים במבני המכלאות כך שבמידת האפשר לא יפנו אל שכונת המגורים, על מנת למזער את מטרד הריח.</p> <p>כל פעילות העלולה לגרום לפליטות חלקיקים ו/או גזים לאויר ו/או למטרדי ריח חריג, מחייבת עמידה בתקנות למניעת מפגעים.</p> <p>תקנות למניעת מפגעים (זיהום אויר מחצרים) התשכ"ב-1962.</p> <p>תקנות למניעת מפגעים (פליטת חומר חלקיקי לאויר) התשל"א-1972.</p> <p>בתקנות למניעת מפגעים (איכות אויר), התשנ"ב-1992.</p> <p>חוק למניעת שריפות בשדות התש"י-1949.</p> <p>שפכים תשטיפים וביוב:</p> <p>כל מבנה או מתקן חקלאי שבו נוצרים שפכים, תשטיפים או ביוב, מחייב התחברות מסודרת אל מערכת איסוף וטיפול מרכזית. זאת, להוציא אותם מקרים המצוינים במפורש בתקנון זה, בהם אין להזרים את השפכים למערכת המרכזית.</p> <p>מפרטי החיבור למערכת יהיו בהתאם לכמויות ואיכויות השפכים הצפויות.</p> <p>החיבור למערכת המרכזית מחייב תכנון והקמת מערכות טיפול קדם אשר יבטיחו איכויות כפי שנדרש ע"י הועדה המקומית לתו"ב כמינימום לאישור ההתחברות.</p> <p>משקי גידול בעלי-חיים שיוקמו באתר יכללו מערכות ומתקנים אשר ימנעו זיהום מי-נגר עילי וזיהום מי-תיהום. מבני המכלאות יבנו כך שיהיו מוגנים מפני חדירת מי נגר עילי או זרימה לא מבוקרת של מים לתוכם. המבנים יקורו ומי גשמים ינוקזו כך שלא יחדרו אל תוך המכלאות או יבואו במגע עם שטחים בהם מצויים חומרי פסולת, זבל, שתן ופרש. המכלאות, כולל החצרות הפתוחות ירוצפו בתשתית אשר תמנע חלחול של חומרי זבל או שפכים אל הקרקע, בהתאם לדרישות המשרד לאיכות הסביבה.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>חומרי הבניה יהיו באיכות גבוהה ובעלי עמידות לטווח ארוך.</p> <p>פיתוח השטח יבטיח התווית שבילים ושטחי גינון להפרדה בין הפונקציות השונות.</p> <p>לאזור המיועד לפיתוח בתחום מבני המשק המיועדים לפיתוח תוכן תכנית בינוי מנחה ע"פ השימושים.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה הינו אישור הבינוי ע"י הועדה המקומית לתו"ב ובכפוף להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p>
ג	<p>פעילות חקלאית</p> <p>הוראות איכות הסביבה למבנים החקלאיים השונים:</p> <p>רפת בקר לבשר ודיר צאן:</p> <p>1. הרפת (והדיר) על חצרותיה והמתקנים נלווים אליה, תיבנה כשהיא מוגנת מפני הצפה ומפני</p>

מבני משק	4.2
<p>חדירת מי גשמים.</p> <p>2. במידה והתנאים הטופוגרפיים מחייבים זאת, במעלה שטח הרפת (ו/או הדיר) תבנה מערכת הטייה (תעלה או סוללה) לתיעול מי הנגר העילי אל מערכת הניקוז האזורית, למניעת זיהום במגע עם הזבל.</p> <p>3. ברפת בשר ו/או בדיר צאן, שכון בעל החיים יתבסס אך ורק על שיטת טיפול יבש בזבל ו/או ריפוד עמוק.</p> <p>4. מי הגשמים הנקווים מגגות הסככות ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות מוסדרות אל מערכת הניקוז האזורית שמחוץ לשטח הרפת.</p> <p>5. בתחומי הרפת יוקם משטח לאחסון זבל לקראת הוצאתו אל מחוץ למשק. גודל המשטח יתוכנן לנפח אצירה המתאים להצטברות זבל במשך כל תקופת החורף. לחלופין, ניתן לתכנן משטח תפעולי (אופרטיבי) עם נפח אצירה לתקופות קצרות יותר ובתנאי שקיים מתקן אזורי או ישובי אשר אליו יועבר הזבל המצטבר באופן תדיר, אך למספר ימים.</p> <p>6. שטחי הרפת שאינם מקורים בסככות, כולל חצרות ומשטחי האחסון לזבל, יהיו אטומים בפני חלחול נוזלים לקרקע ובעלי תשתית קשיחה העמידה בתנועת כלי רכב כבדים.</p> <p>7. שפכי מכון החליבה ותשטיפים מהרפת וממתקניה השונים ינוקזו אל מערכת הביוב המרכזית של הישוב, לאחר שעברו דרך מתקן קדם-טיפול בתחומי המשק.</p> <p>8. יוקם מתקן קדם-טיפול אשר באמצעותו המוצקים הגסים המוכלים בשפכים ובתשטיפים יופרדו מהזרם עד לרמה הנדרשת ע"י הרשות המקומית לצורך הזרמת השפכים אל מערכת האיסוף הציבורית.</p> <p>לולים:</p> <p>1. יש להבטיח שהמבנים לא יוצפו במי נגר שמקורם מאזורים חיצוניים לשטחים המשקיים.</p> <p>2. מבנה לול יוקף בקיר בנוי בגובה 0.2-0.3 מטר למניעת גלישה של לשלשת אל מחוץ למבנה.</p> <p>3. לולי מטילות יתוכננו תוך יישום טכנולוגיות המאפשרות פינוי מכני של הלשלשת כגון טפחות גבוהות ופינוי בטרקטור מתחתיהן, או מסוע מכני לפינוי הזבל.</p> <p>4. מי הגשם מגגות המבנים ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות אל מערכת הניקוז האזורית מחוץ לשטח המשק.</p> <p>5. יש להקים מערכת ו/או מתקן לאחסון פגרים לקראת סילוקם, בהתאם להנחיות לטיפול בפסולת חקלאית.</p> <p>בתי צמיחה:</p> <p>1. בתי צמיחה יתבססו על מצע מנותק תוך יישום טכניקות של מחזור תשטיפים לצורכי השקיית המצע.</p> <p>2. עודפים בלבד ממערכת המחזור יוזרמו אל מערכת הביוב המרכזית. יש להבטיח שעודפי התשטיפים הנוצרים לא יחלחלו אל הקרקע בכל דרך שהיא.</p> <p>3. בתי צמיחה שלא על מצע מנותק יותרו רק במקרים בהם ע"פ משרד החקלאות לא ניתן לגדל את הצמחים המסוימים על מצע מנותק, או לפי אישור המשרד לאיכות הסביבה, לאחר בדיקה.</p>	
<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>תנאי לאישור בקשה להיתר בניה חדשה בתחום יעוד זה הינו אישור משרד החקלאות, המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>לבקשת היתר בניה ו/או רישוי עסק למבנים חדשים לגידול בע"ח באזורים אלו, יצורפו: תכנית</p>	ד

4.2	מבני משק
	<p>ניקוז, תכנית ביוב, הנחיות לאיסוף פסולת לסוגיה, הנחיות בנוגע לאיחסון חומרים מסוכנים. בנוסף, יצורפו הנחיות בנוגע לאפיונו של "חיץ ירוק" בין המכלאות לבין שימושים גובלים, דרכים ואחרים.</p> <p>בסמכות הועדה המקומית לתו"ב לא לאשר בקשות להיתר בניה אשר בהם לא ימצאו פתרונות הנדסיים/טכנולוגיים המונעים את ההשלכות הסביבתיות וקיים חשש סביר שהבניה והשימוש המבוקשים יהיו מפגע סביבתי-אקולוגי.</p>
4.3	קרקע חקלאית
4.3.1	שימושים
	<p>כל פעילות ביעוד קרקע זה יהיה בכפוף לתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה ובהתאם להוראות תכנית ג/6540 המאושרת או כל תכנית למבנים חקלאיים שתחליפה.</p> <p>תותר בניה בשטח החקלאי לרבות מרכיבי בטון (דרך, גידור, תאורה וכו'), העברת תשתיות והתוויתן של דרכים חקלאיות.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>פעילות חקלאית</p> <p>בשטח חקלאי הגובל עם שטח מגורים לא יותרו ריסוסי הדברה העלולים להוות מפגע בריאותי.</p>
4.4	תעשייה
4.4.1	שימושים
	<p>שטח המיועד למבני תעשייה, מתקני תשתית הדרושים לקיום תקין ורצוף של הפעילות התעשייתית, משרדים, מחסנים, דרכים, רחבות, חניות, מתקני עזר, מתקנים הנדסיים אולמות תצוגה וחנות מפעל.</p> <p>לא ימוקם מבנה תעשייה חדש במרחק הקטן מ-50 מטר מאזור שיעודו מגורים. לא תותר הקמת תעשייה העלולה להוות מקור זיהום ואו מטרד לסביבה.</p> <p>בתחום יעוד קרקע זה יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני הגנת הסביבה.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>לאזורים המיועדים לפיתוח תוכן תוכנית בינוי מנחה שתאושר ע"י הוועדה המקומית לתו"ב ושתכלול סימון מערכות התשתיות הקיימות והגשת בקשה להיתר בניה לתשתיות חדשות. המבנים יבנו מחומרים באיכות גבוהה ועמידים לטווח ארוך, כמקובל במבנים לתעשייה. בבקשה להיתר בניה יש לציין את מיקומן של מערכות התשתיות: תקשורת, חשמל, מים ביוב וניקוז, כמו-כן יצוינו מרכזים לאיסוף אשפה, ברזי שרפה, גידור ושילוט.</p> <p>יותר עבודות פיתוח, בנית קירות תומכים, בצדדים הגובלים בדרכים או בשטחים ציבוריים פתוחים.</p>
ב	<p>איכות הסביבה</p> <p>הגנת הסביבה:</p> <p>על אזור התעשייה כולו יחולו הוראות הגנת הסביבה והנחיות המשרדים להגנה על הסביבה והבריאות. על המפעל הבודד בתחום אזור התעשייה יחולו הוראות הגנה על הסביבה, הנחיות המשרד להגנת הסביבה - הכל בהתאם לסוג פעילות המפעל ותהליכי היצור שיתרחשו בו.</p> <p>בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו מניעת מפגעים</p>

4.4	<p>תעשייה</p>
	<p>סביבתיים ועמידה בהוראות. לא תותר הקמת מפעלים באזור התעשייה אשר תחום השפעתם על הסביבה חורג מ- 50 מ' מגבול אזור התעשייה. ישמר אזור חיץ בין אזור התעשייה לסביבה בצורת שטח פתוח מגונן או כשטחי חניה. במידת הצורך יוקם חייץ דקורטיבי וחיץ אקוסטי. הכשרת/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.</p> <p>אחסון דלקים: אחסון דלק נוזלי מכל סוג שהוא יתבצע במיכלים יעודיים, מיכל דלק יאוחסן בתוך מאצרה אטומה, בעלת נפח אצירה של 110% מהנפח המירבי של מיכל הדלק. במאצרה לא יהיה פתח ריקון תחתון, והריקון יתבצע אך ורק באמצעות אמצעי שאיבה חיצוניים (מיכל שאיבה, משאבה טבולה אל תוך מיכל חיצוני וכיו"ב). יש להימנע מכל פעילות העלולה לגרום לנזילות דלק אל הקרקע וזיהומה.</p> <p>רעש: כל פעילות העלולה לגרום לרעש החורג מהמותר בתקנות (תקנות למניעת מפגעים) (רעש בלתי סביר) (התשי"ן-1990) מחייבת תכנון ויישום הגנה אקוסטית מתאימה למניעת מטרדי רעש. באחריות הזים לתכנן ולהקים מיגון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בד"ן.</p>
ג	<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה כל בקשה להיתר בניה למבני תעשייה ומבנים חקלאיים צריכה אישור הועדה המקומית, משרד החקלאות, המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</p>
4.5	<p>מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים</p>
4.5.1	<p>שימושים</p>
	<p>באזור זה יותרו שימושים לתעסוקה ומשרדים במשולב עם שימושים לצורכי הציבור, כדוגמת: מוסדות ושירותי קהילה ותרבות, ואיחסון. יותר שימושים משולבים במבנה אחד. בשטח זה תותר התווית דרכים חניות, בניית מקלטים, מיגונויות, העברת תשתיות, הצבת מבני טרנספורמציה, התווית שבילים ומדרכות, הצבת מתקני גן ושעשועים לילדים, מתקני הצללה, מרכזי מיחזור אשפה ואיסוף גזם, גינון ונטיעות.</p>
4.5.2	<p>הוראות</p>
א	<p>חניה הקצאת מקום חניה תהיה עפ"י התקן, החניות תהיינה בריכוזים ולאורך צירי הדרכים.</p>
ב	<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות לא ינתנו היתרי בניה למבנים חדשים או להרחבת מבנים קיימים המיועדים לשמש את הציבור כל עוד לא תובטח הסדרת הנגישות והשימוש של אנשים עם מוגבלויות בהתאם לחוות דעת מומחה</p>

4.5	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים
	לנגישות ובהתאם לתקנות העדכניות.
4.6	שטח ציבורי פתוח
4.6.1	שימושים
	מיועד כשטח פתוח לא מבונה. בשטח זה יותר ביצוע עבודות פיתוח, גידור, גינון ונטיעות, העברת קווי תשתיות כגון: ניקוז, מים, ביוב תאורה, תקשורת וחשמל לרבות הצבת מבני טרנספורמציה, התווית שבילים ומדרכות, הצבת מתקני גן ושעשועים לילדים, מתקני הצללה, מרכזי מיחזור, אשפה ואיסוף גזם.
4.6.2	הוראות
א	בינוי /או פיתוח פיתוח השטח ייעשה בהתייחסות לסביבה והשתלבות בה.
4.7	שטח פרטי פתוח
4.7.1	שימושים
	מיועד כשטח פתוח לא מבונה. בשטח זה יותר ביצוע עבודות פיתוח, גידור, גינון ונטיעות, העברת קווי תשתיות כגון: ניקוז, מים, ביוב, תאורה, תקשורת וחשמל, התווית שבילים, חניות ודרכי גישה, הצבת מתקני גן ושעשועים לילדים, מתקני הצללה, מרכזי מיחזור, אשפה ואיסוף גזם.
4.7.2	הוראות
א	בינוי /או פיתוח פיתוח השטח ייעשה בהתייחסות לסביבה והשתלבות בה.
4.8	דרך מאושרת
4.8.1	שימושים
	מיועד לדרך כמשמעותה בחוק לרבות: כבישים, מדרכות, חניה, תאורה רחוב, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות. אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה, ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתוואי הדרך קווי חשמל ניקוז תיעול, מים טלפון וכיוצ"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות הסעה לכלי רכב ציבוריים. בעת תכנון מפורט דרכים אלו ניתן יהיה לסלול אותן כדרכים משולבות באישור הרשות המקומית.
4.8.2	הוראות
א	בינוי /או פיתוח לפיתוח של דרכים חדשות /או הרחבתן של קיימות, תוכן תכנית פיתוח, לאישור הועדה המקומית לתו"ב.
4.9	דרך מוצעת
4.9.1	שימושים
	מיועד לדרך כמשמעותה בחוק לרבות: כבישים, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות. אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה, ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתוואי הדרך קווי חשמל ניקוז תיעול, מים טלפון וכיוצ"ב, ולהקים

<p>4.9 דרך מוצעת</p>	<p>4.9</p>
<p>מפרצי חניה ותחנות הסעה לכלי רכב ציבוריים. בעת תכנון מפורט דרכים אלו ניתן יהיה לסלול אותן כדרכים משולבות באישור הרשות המקומית.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.9.2</p>
<p>א בינוי /או פיתוח לפיתוח של דרכים חדשות /או הרחבתן של קיימות, תוכן תכנית פיתוח, לאישור הועדה המקומית לתו"ב.</p>	
<p>חניון</p>	<p>4.10</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.10.1</p>
<p>שטח המיועד לחניית רכב מכל סוג במשולב עם גינון ונטיעות. בשטח זה תותרנה התווית שבילים, עבודות פיתוח והסדרתן של פינות אשפה מחזור וגזם. תותר העברת תשתיות ניקוז, מים, חשמל, ביוב, תקשורת ונטיעות. בשטח זה תאסר כל בניה, למעט סככות צל והצבת תחנות הסעה.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.10.2</p>
<p>א חניה החניה תהיה בהתאם לתקן החניה התקף בעת מתן היתרי בניה.</p>	
<p>4.11 יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</p>	
<p>שימושים</p>	<p>4.11.1</p>
<p>בכפוף לשימושים המותרים בתכניות מאושרות מס' ג/17260, ג/13535, גע/מק/142.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.11.2</p>
<p>א זכויות בניה מאושרות זכויות והוראות בהתאם להוראות תכניות מאושרות מס' ג/17260, ג/13535.</p>	
<p>4.12 בית קברות</p>	
<p>שימושים</p>	<p>4.12.1</p>
<p>בכפוף לשימושים המותרים ביעוד זה בתכנית מאושרת מס' ג/13535 שטח בית העלמין יחוייב בתכנית מפורטת נפרדת בכפוף להוראות תמ"א 19.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.12.2</p>
<p>א זכויות בניה מאושרות זכויות והוראות בכפוף להוראות ליעוד זה בתכנית מאושרת מס' ג/13535.</p>	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר ציפיות יח"ד ליום	מספר יח"ד	תכנית (% מתחם שטח)	אחוזי בניה כוללים (%) מקסימום	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תא שטח	שימוש	יעד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שטחי סה"כ בניה						שרות	עיקרי	מפל הכניסה הקובעת				
(1) 4	(1) 4	(1) 3	(1) 3	(1) 2	(1) 9	(1) 1.65	(3) 1	(1) 45	(1) 50	(1) 4844	(2) 10	(2) 40	(1) 450	16 - 1			מגורים א'	
(4) 3	(4) 3	(4) 3	2	9	1.85	(3) 1	40	50	14338	10%	40%	500	69 - 17				מגורים א'	
3	3	3	3	9	3.32	6	35	50	(6) 960	(5) 40	(5) 120	250	154				מגורים א'	
3	3	3	2	10			50	20	379.5	5%	15%	400	601				מבנים ומוסדות ציבור	
3	3	3	2	10			50	20	379.5	5%	15%	400	601				מבנים ומשרדים	
3	5	3	2	20			60	90	59715	12505	(7) 47210	3000	651				תעשייה	
3	3	3	1	20			60	90	31199	20%	70%	3000	653 - 652				תעשייה	
3	(9) 3	(9) 3	2	(8) 12			40	55	25356	5%	50%	3000	551				מבני משק	
0	0	0							(10)	(10)	(10)	(10)					בית	
3	3	3		4.5			(11)		(12)	(11)	(11)	300	410 - 401				קברות	
3	3	3	1	4.5					150	150	150	300	704 - 701				שטח פתוח	

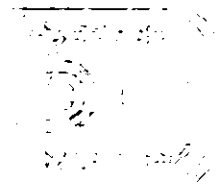
הערה ברמת הטבלה:
 * הוועדה המקומית רשאית ליידי שטחי בניה מעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ובלבד ששטחי הבניה הכוללים ישמרו גובה מבנים יימדד מפני הקרקע הטבעית או התפורה, הנמוך מבין השניים, מתקדחה תמוכה ביותר במבנה

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

(1) בהתאם להוראות תכנית מאושרת מס' גע/מק/243.
 (2) הערך מתיחס ל% מנת שטח, הערה: בהתאם להוראות תכנית מאושרת מס' גע/מק/243.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (3) במגרש.
- (4) יתאפשר קו בנין צידי 0 למבנים צמודים בשני מגרשים שכנים וכלכד שהצמדת המבנים במגרשים סמוכים תהיה מצד אחד בלבד של המגרש ובכפוף להגשת בקשה משותפת להיצמדות בשני המגרשים.
- (ב) קו בנין בגבול עם שפיפ ואו שפיפ יהיה 2 מ'. בהתאם להוראות תכנית מאושרת מס' גע/מק/215.
- (ג) קו בנין בגבול עם שביל יהיה בהתאם להוראות תכנית מאושרת מס' גע/מק/232.
- (5) ליחידה.
- (6) סך הכל 160 מ"ר ליחידה.
- (7) בהתאם לזכויות הבניה המפורטות בתכניות מאושרות מס' ג/13535-ו-גע/מק/142.
- (8) יותר גובה מקסימלי - 16 מ' לסילוסים ומתקנים טכניים לשימוש מבני המשק.
- (9) יתאפשר קו בנין צידי ואו אחורי 0 למבנה הממוספר 644 בתשריט התכנית.
- (10) בהתאם להוראות תכנית מאושרת מס' ג/13535.
- (11) ע"פ הקיים בפועל.
- (12) ע"פ הקיים בפועל.



6. הוראות נוספות

6.1

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

ניקוז:

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

ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י תחום כנרת, משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח פתרון אזורי לריכוזי אשפה במסגרת תכנית בינוי ופיתוח.

לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.2

ביוב

- קווי הביוב המתוכננים יהיו קווים גרביטציוניים בקוטר מינימאלי 160 מ"מ, בשיפוע מינימאלי של 1.0%

- קווי הביוב של אזה"ית ומבני המשק יאספו את השפכים בכיוון כללי מדרום לצפון ויחוברו אל הקווים הקיימים היורדים לכיוון מערב למט"ש שמיר - ממזרח למערב.

- בהתאם לנתונים הטופוגרפיים של שמיר ולשיפוע הקיים מתון בישוב, הקווים המאספים מתוכננים להנחה בשיפוע של בין 1.0% - 5.0%.

- קווי הביוב יהיו עשויים צנרת PVC SN-8 - צנרת עבה או צנרת HDPE.

- תאי הבקרה יהיו עשויים מבטון טרום יצוק במפעל הכוללים תחתיות עם מתעלים מונוליטיים בלבד.

- חיבור קווי הביוב לתאים באמצעות אטמים תקינים בלבד.

- הקווים המתוכננים יונחו בתוואי מחוץ לגבולות המגרשים הפרטיים.

6.3

תקשורת

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.

6.4

ניקוז

תנאי למימוש התכנית הינו הבטחת ניקוז כל השטח המיועד לפיתוח.

6.5

חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים קיימים ומתוכננים.

6.5

חשמל

ב. תחנות השנאה:

1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת חשמל.

2. בתכנון לאיזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

3. על אף האמור בסעיף ב-1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את

התחנות ואת תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן
	קו חשמל מתח נמוך - תייל חשוף 3.0 מ'
	קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד 2.0 מ'
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'
20.0 מ'	- קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו
35.0 מ'	- קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו
	כבלי חשמל מתח נמוך 5.0 מ'
	כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ'
	כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל
	ארון רשת 1.0 מ'
	שנאי על עמוד 3.0 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים- קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.6

דרכים

לא תבוטל דרך המיועדת בתכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת

6.6	דרכים
	דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.
6.7	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
6.8	חלוקה ו/ או רישום
	א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הוועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה ייעשה על פי הוראות החוק. ב. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.
6.9	ניהול מי נגר
	אזור לשימור משאבי מים - א' 1: תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, התחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. בתכנון דרכים וחניות ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן, בחמרים נקבוביים וחדירים. באזור התעשייה ובאזור מבני המשק יועברו מי הנגר העילי למערכת הניקוז המקומית וזאת מהחשש לזיהום מי התהום. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970.
6.10	עתיקות
	1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 3882/0 "שמיר" י"פ: 1925 עמ" 1825 מיום: 10/06/1973 ; 22832/0 "שמיר (דרום)" י"פ: 4539 עמ" 4121 מיום: 03/07/1997 ; 22834/0 "שמיר (צפון)" י"פ: 4539 עמ" 4122 מיום: 03/07/1997 ; 22833/0 "שמיר (מזרח)" י"פ: 4539 עמ" 4122 מיום: 03/07/1997 ; 3900/0 "גבעת ירדינון" י"פ: 1091 עמ" 1364 מיום: 18/05/1964 הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התש"ל-1978. 2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התש"ל-1978. 3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען הזים במימונו כפי שנקבע בדיון ועל פי תנאי רשות העתיקות. 4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התש"ל-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי הזים ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות

6.10	עתיקות
	<p>מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>6. בתחום התכנית קיימים ממצאים ארכיאולוגיים מסוג דולמנים. לא תותר כל עבודה שעשויה להיות פגיעה בממצאים אלו ו/או בקרקע בסביבתם הקרובה. כל עבודה בסביבת ממצאים ארכיאולוגיים אלו תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מאת מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.</p> <p>להלן איתור נקודות הציון בהן מצויים הדולמנים (כמסומן בתשריט התכנית): $x=261731, y=785803$; $x=261750, y=785771$; $x=261783, y=785677$; $x=261799, y=785670$</p>
6.11	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.
6.12	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה הינו אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.13	שרותי כבאות
	תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.
6.14	חומרי חפירה ומילוי
	תנאי להיתר בניה הינו אישור מהנדס הועדה המקומית לתו"ב לטיפול בחומרי חפירה ומילוי, בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא זה.
6.15	מבנים קיימים
	<p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות הקודמות לתוכנית זו ומבנים אשר נבנו לפני שנת 1965.</p> <p>על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חודר 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 הבנין הקבועים בתוכנית זו.</p> <p>ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>
6.16	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
6.17	הפקעות לצרכי ציבור
	כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.
6.18	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413

6.18	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	ובהתאם להוראות סעיף 6.3 לתמ"א 38 על שינוייה.

6.19	שמירה על עצים בוגרים
	<p>על תאי השטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בנספח שימור עצים בוגרים לתכנית זו, בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן הוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הוועדה המקומית לתו"ב לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים לשימור" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים.</p> <p>ג. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>ד. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>

6.20	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א. תנאי למתן היתרי בניה למבנים מכוח תכנית זו הינו אישור תכניות מפורטות לביצוע תשתיות מים וביוב בתחום התכנית על ידי משרד הבריאות</p> <p>ב. לא יינתנו היתרי בניה לבתי מגורים מכוח תכנית זו בתום שלוש שנים ממועד אישורה, אלא לאחר שיבוצע בפועל פתרון הקצה לסילוק שפכי קיבוץ שמיר בהתאם לתכנית שתאושר על ידי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית תבוצע בשלבים שיקבעו ע"י היזם, ובתיאום עם הוועדה המקומית ויאושרו ע"י הוועדה המקומית על בסיס תכנית זו.	ביצוע מתחם, מבנן או כל קטע של תכנית זו יתאפשר רק לאחר ביצוע או שידרוג התשתיות הנדרשות: דרכים, שבילים, מים, ביוב, ניקוז חשמל, תקשורת - לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ומהנדס המועצה האזורית
2	פיתוח ובנייה חדשה בתאי שטח מס' 652,653 ביעוד תעשייה	ביצוע בפועל דרך מס' 17 ברוחב רצועה מלא

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: קיבוץ שמיר 570002725		
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: קיבוץ שמיר 570002725		
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761		
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג: חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: קיבוץ שמיר 570002725		
עורך התכנית	שם:	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: א.ב. מתכננים בע"מ 511536575		

