

2014268 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0315960

חילופי שטחים באזור תעשייה והרחבת דרך בקיבוץ משמר העמק

ארכיב מינהל התכנון
26-06-2016
נתקבל

מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי יזרעאלים
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

חוק התכנון והבניה (התשכ"ה) 1965
הוועדה המקומית לתכנון ובניה "יזרעאלים"

הוועדה דנה בתכנית מס' 254-0315960
בישיבתה מס' 7824 מיום 19/6/16
והחליטה להפקיד / לאשר התכנית
עפ"י דגני אדר' עידו דורי
מהנדסת הוועדה יו"ר ועדת משנה

הודעה על אישור תכנית מס' 254-0315960
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7285
עמוד 7824 מיום 19/6/16

דברי הסבר לתכנית

התכנית באה לשנות מספר נקודות באזור התעשייה בתכנית ג/17937 המאושרת מתוך מטרה לאפשר הקמת מבנה משרדים חדש עם חניון תת-קרקעי שיתנו מענה להרחבת שטח המשרדים הנדרש להתפתחות המפעל ופיתרון למצוקת החניה במפעל.

התכנית מטפלת בהסדרת החניון התת-קרקעי, הסדרת קוי בנין בתחום התכנית, גובה ומספר קומות של המבנים ויוצרת חלוקה למגרשים שמהווים בסיס להסכמים עם רמ"י.

תכנית זו מוגשת כתכנית איחוד וחלוקה בהסכמה לפי חוק התכנון והבניה ומהווה "תכנית" כהגדרתה בחוק התכנון והבניה על מנת לאפשר התאמה בין גבולות הקצאות המקרקעין הקימות מול רמ"י לבין גבולות המגרשים הסטטוטוריים התכנוניים מבלי לשנות את היקף ויחס השווי הקיים בין החוכרים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית
 חילופי שטחים באזור תעשייה והרחבת דרך בקיבוץ משמר העמק

מספר התכנית 254-0315960

1.2 שטח התכנית 31.200 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 7

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

213797 קואורדינאטה X

724187 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מגידו - חלק מתחום הרשות

נפה יזרעאל

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
11438	מוסדר	חלק		4-5, 10, 15

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/ 17937	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/17937 ממשיכות לחול.	6471	6385	11/09/2012

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אדריכל יוסף טל			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אדריכל יוסף טל		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	22/05/2016	יוסף טל	23/05/2016	נספח בינוי	לא
חלוקה לתאי שטח	מחייב	1: 500	1	27/10/2015	משה מרין	25/01/2016	נספח חלוקה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	22/05/2016	יוסף טל	23/05/2016	מצב מאושר עפ"י ג/17937	לא

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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		משמר העמק	משמר העמק	(1)		04-9896017	04-9896019	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קיבוץ משמר העמק.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		משמר העמק	משמר העמק	(1)		04-9896017	04-9896019	

(1) כתובת: קיבוץ משמר העמק.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון	2	04-8630860	02-5456054	
חוכר			משמר העמק	משמר העמק	(1)		04-9896017	04-9896019	
חוכר			תעשיית פלסטיק משמר העמק	משמר העמק	(2)		04-9898600		

(1) כתובת: קיבוץ משמר העמק, ד.ג. מגידו 19236.

(2) כתובת: קיבוץ משמר העמק.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אדריכל יוסף טל	26175	יוסף טל- תכנון וניחול פרויקטים בע"מ	זכרון יעקב	הרצל	411	04-6396855	04-6398116	talmisrad@g mail.com
	מודד	משה מרין	640	מודדי טבעון	רמת ישי	(1)		04-6404243	04-9931277	modeday@ne tvision.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 792 רמת ישי.

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

מטרת התכנית היא לשנות מס' נקודות בייעוד תעשיה ומשרדים, ובחלק מהכבישים והייעודים הקרובים לו המאושרים בתכנית ג/17937. וזאת כדי לאפשר הקמת מבנה משרדים חדש עם חניון תת-קרקעי שיתנו מענה להרחבת שטח המשרדים הנדרש להתפתחות המפעל ולמצוקת החניה במפעל ויסדיר קטעים מהמבנים הקיימים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטח שירות בתת הקרקע בייעוד תעשיה ומשרדים, לפי סעיף-62א' (א) 15, לצורך חניה, בשיעור של 10%.

2. שינוי בקו בנין על קרקעי ותת קרקעי בייעוד תעשיה ומשרדים, לפי סעיף-62א' (א) 4, כמוסומן בתשריט.

3. שינוי בגובה המבנה המותר, מ-12מ' ל-15מ' ותוספת קומה בייעוד תעשיה ומשרדים, לפי סעיף-62א' (א) 4א'.

4. הרחבת דרך מס' 5, לפי סעיף-62א' (א) 2.

5. חילופי שטחים בין ייעוד שטח פרטי פתוח לבין ייעוד תעשייה ומשרדים, ללא שינוי בסה"כ השטח של כל ייעוד, לפי סעיף-62א' (א) 1.

6. חלוקה למגרשים בייעוד תעשיה ומשרדים, לפי סעיף-62א' (א) 1.

7. שינוי גודל מגרש מינימלי, מ-8720 מ"ר ל-500 מ"ר, בייעוד תעשייה ומשרדים, לפי סעיף 62א' (א) 7.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		31.2	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר*
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר	17,808.4	17,808.4

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
דרך מאושרת	2
דרך מוצעת	1
שטח פרטי פתוח	4, 3
תעשייה ומשרדים	6, 5

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	2
בלוק עץ/עצים להעתקה	תעשייה ומשרדים	6
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	2
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	1
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח פרטי פתוח	4, 3
בלוק עץ/עצים לשימור	תעשייה ומשרדים	6
להריסה	דרך מאושרת	2
להריסה	דרך מוצעת	1
להריסה	שטח פרטי פתוח	3
להריסה	תעשייה ומשרדים	6, 5
תחום השפעה	דרך מאושרת	2
תחום השפעה	שטח פרטי פתוח	3
תחום השפעה	תעשייה ומשרדים	6, 5

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר	יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת		2,883.82	9.24
שביל		90.87	0.29
שטח פרטי פתוח		2,785.11	8.93
תעשייה ומשרדים		25,440.63	81.54
סה"כ		31,200.43	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעד	
9.24	2,883.82		דרך מאושרת
3.06	954.32		דרך מוצעת
6.16	1,921.66		שטח פרטי פתוח
81.54	25,440.64		תעשייה ומשרדים
100	31,200.43	סה"כ	

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

שטח פרטי פתוח	4.1
שימושים	4.1.1
הוראות	4.1.2
דרך מאושרת	4.2
שימושים	4.2.1
הוראות	4.2.2
דרך מוצעת	4.3
שימושים	4.3.1
הוראות	4.3.2
תעשייה ומשרדים	4.4
שימושים	4.4.1
הוראות	4.4.2

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות מקסימום				גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר) מקסימום	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%) מקסימום	שטחי בניה (% מתא שטח) מקסימום		גודל מגרש (מ"ר) מינימום	תאי שטח	שימוש	יעד
	ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי	קדמי				מתחת לכניסה הקובעת					
								מעל הקובעת	מתחת הקובעת				
5	3	3	5	5	4	5	5	5	140	4,3		שטח פתוח	
(3)	(3)	(3)	(3)	1	15	60	(2) 90	(1) 12	500	6,5	תעשייה ומשרדים	תעשייה ומשרדים	

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

הערה ברמת הטבלה:

ניתן לנייד זכויות (שטח עיקרי, שטח שירות ותכנית) בין תאי השטח 5 ו-6 ללא שינוי בסה"כ השטחים והתכנית המותרים ביעוד תעשייה ומשרדים (לשני תאי השטח ביחד), כמפורט בטבלה הנ"ל.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) תוספת שטחי השירות שנוספו מכח תכנית זאת מיועדים אך ורק לצורכי חניה תת קרקעית.
- (2) מתוכם עד 200 מ"ר למסחר.
- (3) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. לא ינתן היתר בניה למפעל או כל שימוש אחר אלא לאחר שאמצעי תכנונו הבטיחו שפעילותו תעמוד בהוראות דיני איכות הסביבה התקפים. הועדה המקומית רשאית לדרוש חוות דעת מקצועית ו/או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות הצפויות ממפעל או כל שימוש אחר, להטיל כל תנאיו להתקנת האמצעים הטכנולוגיים המובטחים או לדחותו, כאשר לדעת הועדה פעילותו עלולה ליצור מפגעים סביבתיים ו/או לחרוג מהוראות דיני איכות הסביבה התקפים.

2. לבקשת היתר למפעל יצורפו המסמכים הנלווים.
- תסקיר תעשייתי: תזרים תהליך שיכלול מידע ונתונים. תכנית למניעת מזהמים שתכלול מידע ונתונים לגבי מוקדי זיהום במפעל וכן אמצעים לרבות מתקנים מוצעים למניעתם.
- תכנית פיתוח: הכוללת את שטח המפעל, התייחסות לדרכים, חניה, פריקה וטעינה, אחסנה, מתקני שפכים ופסולת, גידור, שילוט, תאורה וגינון.
- מבנים קיימים: יסומן השימוש שלהם. עם כל שינוי בשימוש היעוד תידרש בדיקה סביבתית.

3. לפני הוצאת היתרי בניה, תאושר תכנית בינוי על שטח התעשייה ומשרדים. תכנית הבינוי תערך בקנה מידה 1:250 ותכלול: תאור העמדת הבנינים, גבהים, שימושים, נגישות לבנינים, חניה, מתקני תשתית, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים, שטחי גינון והנחיות לפיתוח השטח. תכנית רבינוי תערך על רקע מפה מצבית שתערך ע"י מודד מוסמך.

4. כמו כן ידרשו נספחים עפ"י דרישת מהנדס הועדה המקומית.

5. חזות המפעל- פרוט חומרי בניה, פתוח השטח, מיקום איסוף אשפה, גינון.

6. שלבי הקמה/ביצוע- לוח זמנים.

7. פרשה טכנית- שתתאר את המפעל המתוכנן: פס ייצור, חומרי גלם, תוצרי לוואי, צריכת מים, אומדני שפכים והרכבם, טיפול בשפכים, פליטות לאוויר, חומ"ס.

8. 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.

9. תנאים נוספים ע"פ הקבוע בתכנית ג/17937

6.2

קווי בנין

א. קווי הבניה למבנים קיימים יהיו כמסומן בנספח הבינוי.

ב. בייעוד תעשייה ומשרדים יותר קו בנין- 0 בין המבנים בכל תא שטח ובגבול בין תא שטח- 5 לתא שטח- 6.

<p>מבנים קיימים</p>	<p>6.3</p>
<p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:</p> <p>1. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתכנית זו.</p> <p>2. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p>חלוקה לתאי שטח</p>	<p>6.4</p>
<p>חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143 לחוק, תאשר ע"י הוועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.</p>	
<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.5</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.6</p>
<p>כללי: כל קווי התשתיות המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>חשמל:</p> <p>מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות כגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן 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.</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן:</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ'</p> <p>ה. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>ו. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p> <p>ח. ארון רשת 1 מ'</p> <p>ט. שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>מציר הקו:</p>	

י. קו חשמל מתח עליון - 110-160 ק"ו - 20.00 מ'

יא. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ'

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

המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת 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 כרייה 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, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

ביוב:

1. כל הביוב מהמבנים ייאסף אל רשת הביוב הציבורית הקיימת. תנאי להיתר בניה יהיה חיבור המגרש למערכת הביוב הציבורית המחוברת לפתרון קצה.
2. מערכת הביוב תתואם עם מערכת האיסוף האזורית מגידו.
3. לרשות המקומית תשמר זכות הגישה למערכות התשתיות רנמצאות בשטח התכנית.
4. תותר העברת קווי צנרת ושוחות ביוב בתוך המגרש לצורך איסוף ביוב מתאי שטח שכנים
5. איכות השפכים המוזרמים מכל מתקן אל מערכת הביוב תעמוד באיכויות הנדרשות בתקנות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים לטיפול בשפכים ו/או בדרישות המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.
6. בהתאם לצורך, יותקן מתקן קדם טיפול בשפכים, בשטח מתקני יצור ככל שיוקמו, על מנת לעמוד בדרישות לאיכות שפכים.
7. כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' לקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או אל מי התהום.

מים:

אספקת המים תהיה מחיבור רשת המים הקיימת של הקיבוץ.

הידרנטים:

תנאי להוצאת היתר בניה תהיה קבלת התחייבות מבקש ההירר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישת שירותי הכבאות, ולשביעות רצונם.

6.6	<p>תשתיות</p>
	<p>תקשורת:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה יהיה קבלת אישור בזק וחברת הכבלים.</p> <p>ניקוז:</p> <p>1. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.</p> <p>2. תכניות פיתוח יכללו בין היתר פתרונות לניקוז מי נגר עילי הכוללים אמצעים להקטנתו.</p> <p>מגבלות בניה:</p> <p>מגבלות בניה בתחום רדיוסי מגן לפי תכנית ג/17937.</p>
6.7	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p>
	<p>1. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצויין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.</p> <p>היתר הבניה יינתן רק לאחר ביצוע הריסה בפועל של המבנים/גדרות המסומנים להריסה.</p>
6.8	<p>שרותי כבאות</p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>
6.9	<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>
	<p>קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.</p>
6.10	<p>איכות הסביבה</p>
	<p>1. יעוד שטח לתעשייה ומשרדים:</p> <p>א. על אזור התעשייה והמשרדים כולו ועל המפעל הבודד יחולו הוראות איכות הסביבה והנחיות המשרדים איכות הסביבה והבריאות.</p> <p>אזור התעשייה והמשרדים המסומן בתחום התכנית יחולק למתחמים ע"פ המפעלים והמלאכות המיועדים ו/או קיימים.</p> <p>ב. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות.</p> <p>ג. תחום השפעת אזור התעשייה לסביבה לא יעלה על רדיוס של 50 מ'.</p> <p>ד. ישמר אזור חיץ בין אזור התעשייה לסביבה בצורת שטח פתוח מגוון או כשטחי חניה.</p> <p>ה. במקרים של פליטת רעש מעבר לתקן התחייב הגנה אקוסטית.</p> <p>ו. 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.</p> <p>ז. 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.</p> <p>2. רשימת מפעלים שאינם מאושרים באזור תעשייה ומשרדים:</p>

6.10	<p align="center">איכות הסביבה</p>
	<p>מפעלים שאינם עומדים בדרישות הרשות הסביבתית למניעת נזקים לסביבה. מפעלי תשלובות כימיות, מפעלים ליצור כימיקלים, עבוד עור גולמי, יצור חומרי הדברה, יצור חומרי דישון, יצור צבעים ודבקים, טכסטיל. אשפרה מחזור ויצור מצברים, מכון פסדים, מפעלים ליצור אסבסט.</p> <p>3. מסחר ושירותים:</p> <p>א. שטחי מסחר- בשטחי תעשייה ובמפעל הבודד יותר לקיים שטח למסחר, לתוצרת המפעל ומוצרים נלווים משלימים.</p> <p>ב. מבני שירותים- משרדים מחסנים- כולל להשכרה. היקף השטחים לצרכים הנ"ל יהיה כולל בסה"כ השטחים המיועדים לתעשייה ותעסוקה בתקנון תכנית זו. סף הכניסה למבני שירותים יהיה בתנאי איכות סביבה השוררים באזור התעשייה, וע"פ רשיון עסק. הכל בכפוף לרמת תנאי הסביבה באזור תעשייה.</p> <p>4. תנאים נוספים ע"פ הקבוע בתכנית ג/17937</p>
6.11	<p align="center">ניהול מי נגר</p> <p>הוראות ניקוז משמר נגר:</p> <p>א. תכנון השטחים המיועדים לפיתוח השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, כמפורט להלן:</p> <p>1. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>2. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>3. מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים יועברו לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p>
6.12	<p align="center">חיזוק מבנים, תמ"א/ 38</p> <p>א. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>- הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>- על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א/ 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א/ 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.</p>
6.13	<p align="center">פסולת בניין</p> <p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה ? 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>1.1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p>

<p align="center">פסולת בניין</p>	<p align="center">6.13</p>
<p>1.2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>1.3. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>3. חציבה ומילוי:</p> <p>3.1. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>3.2. בהעדר איזון -</p> <p>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מיסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. עבודות שאינן טעונות היתר:</p> <p>4.1. נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>	
<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.14</p>
<p>א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>ב. עצים לשימור:</p> <p>- לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.</p> <p>- תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור? אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>- תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p> <p>ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:</p> <p>- בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה.</p> <p>- בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.</p> <p>- בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.</p>	

<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.14</p>
<p>ד. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p>	
<p align="center">היטל השבחה</p>	<p align="center">6.15</p>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p align="center">עתיקות</p>	<p align="center">6.16</p>
<p>א. כל עבודה בתחום שטח התכנית תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התש"ח-1978.</p> <p>ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה / חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היוזם על-פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התש"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היוזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ד. 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.</p> <p>ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.</p>	

<p align="center">7. ביצוע התכנית</p>		
<p align="center">7.1 שלבי ביצוע</p>		
<p align="center">התנייה</p>	<p align="center">מספר שלב</p>	<p align="center">תאור שלב</p>
	1	ביצוע מיידי
<p align="center">7.2 מימוש התכנית</p>		
<p align="right">תוך 10 שנים.</p>		

8. חתימות

<p>תאריך: 01-06-2016 קיבוץ משמר העמק אג"ש"ח בע"מ מס' 1-000090-57 חתימה:</p>	<p>סוג: רשות מקומית</p>	<p>שם: שם ומספר תאגיד: משמר העמק 570000901</p>	<p>מגיש התכנית</p>
<p>תאריך: 01-06-2016 חתימה: קיבוץ משמר העמק אג"ש"ח בע"מ מס' 1-000090-57 חתימה:</p>	<p>סוג: רשות מקומית</p>	<p>שם: שם ומספר תאגיד: משמר העמק 570000901</p>	<p>יזם</p>
<p>תאריך: 01-06-2016 חתימה:</p>	<p>סוג: בבעלות מדינה</p>	<p>שם: שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 5</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: 01-06-2016 חתימה: קיבוץ משמר העמק אג"ש"ח בע"מ מס' 1-000090-57 חתימה:</p>	<p>סוג: חוכר</p>	<p>שם: שם ומספר תאגיד: משמר העמק 570000901</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: 01-06-2016 חתימה: חמ"ת תעשיית פלסטיק</p>	<p>סוג: חוכר</p>	<p>שם: שם ומספר תאגיד: תעשיית פלסטיק משמר העמק 540063377</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: 1.6.16 חתימה: טל יוסף-אדריכל 26175 מס' חת</p>	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>שם: אדריכל יוסף טל שם ומספר תאגיד: יוסף טל- תכנון וניהול פרויקטים בע"מ</p>	<p>עורך התכנית</p>