

הוראות התכנית

תכנית מס' 254-1040815

מפעל מברג-הרחבת שטח אחסנה, עין השופט



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון - מחוז צפון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 261-1020734

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 07/03/2023

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התוכנית נועדה לאפשר הרחבת שטח אחסנה קיים לחומרי גלם ותוצרת גמורה של מפעל מברג (מפעל ברגים בקיבוץ עין השופט) ע"מ לאפשר המשך פעילותו והתפתחותו כמפורט בפרוגרמה המצורפת למסמכי התוכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
מפעל מברג-הרחבת שטח אחסנה, עין השופט		
מספר התכנית	254-1040815	
שטח התכנית	36.512 דונם	1.2
סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	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	יזרעאליים
קואורדינאטה X	210141
קואורדינאטה Y	722058

1.5.2 תיאור מקום

אז"ת דרומי עין השופט

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מגידו - חלק מתחום הרשות: עין השופט

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

אז"ת עין השופט

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11423	מוסדר	חלק		9, 19
11425	מוסדר	חלק		2
11877	מוסדר	חלק		4

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/08/2006		4684	5568	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/18/ 4. הוראות תכנית תמא/18/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/18 /4
08/11/2007		472	5735	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/15079 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/15079
08/09/2014		7954	6873	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/17615 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/17615
30/04/2007		2565	5657	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/12635 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/12635



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יעל קוזוקרו-מלאכי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יעל קוזוקרו-מלאכי		1	1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	פרוגרמה להרחבת שטח אחסנה עבור מפעל קיים-מברג	11: 04 28/12/2021	יעל קוזוקרו-מלאכי	30/06/2021	1		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		21: 54 25/05/2022	אוהד פלש	22/05/2022	12		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		21: 50 25/05/2022	אוהד פלש	22/05/2022	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		14: 29 12/09/2022	יעל קוזוקרו-מלאכי	28/11/2021		1: 1250	רקע	מצב מאושר

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
	פרטי	(1)		קיבוץ עין השופט	עין השופט			04-9035400		meshek@keh.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קיבוץ עין השופט.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קיבוץ עין השופט	עין השופט		(1)	04-9035400		meshek@keh.co.il

(1) כתובת: קיבוץ עין השופט.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יעל קוזוקרו-מלאכי		שירותי יעוץ ותכנון ערים	אלון הגליל	אלון הגליל		04-9935299		yael.kozokar@gmail.com
	אדריכל	אורי אידלברג	110399		עין השופט		(1)			ori_e@keh.co.il
	יועץ תחבורה	עוז מצר	0078511		טירת כרמל		(2)	04-8671140	3	office@edcs.co.il
	סוקר עצים	אוהד פלש			יפתח		(3)			ohadfleshla@gmail.com

(1) כתובת: קיבוץ עין השופט.

(2) כתובת: ת.ד. 2053.

(1) כתובת: קיבוץ עין השופט.

(3) כתובת: ד.ג. מרום הגליל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מבנים קיימים	מבנים המופיעים ברקע המדידה

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

הרחבת שטח אחסנה קיים עבור מפעל קיים (מברג)

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד משטח מבני משק לאחסנה

שינוי יעוד מדרכים למבני משק

שינוי יעוד מחקלאי לדרך

שינוי יעוד מדרך לתעשיה

שינוי יעוד ממבני משק לדרכים

הסדרת מערכת כבישים

הגדרת זכויות והוראות בניה



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	2
אחסנה	1
מבני משק	4
דרך מאושרת	11, 7, 5, 3
דרך מוצעת	10 - 8, 6

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	אחסנה	1
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	3
דרך / מסילה לביטול	מבני משק	4
דרך / מסילה לביטול	תעשייה	2
להריסה	אחסנה	1
להריסה	דרך מאושרת	11
להריסה	דרך מוצעת	8, 6
להריסה	מבני משק	4

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור אחסנה	7,762.7	21.26
אזור מבני משק	14,377.7	39.37
דרך מאושרת	12,866.2	35.24
מבני משק	156.4	0.43
פרטי פתוח	375.4	1.03
שטח חקלאי	977.5	2.68
סה"כ	36,515.9	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
אחסנה	20,432.55	55.96
דרך מאושרת	5,359.28	14.68
דרך מוצעת	6,516.73	17.85
מבני משק	3,395.92	9.30
תעשייה	807.46	2.21
סה"כ	36,511.94	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	<p>א. מיועד למפעלי תעשיה, מבני מלאכה, שטחי מסחר לתוצרת המפעלים, בנייני משרדים, מבני אחסנה, תחנת תדלוק לצריכה עצמית בהתאם להוראות תמ"א 18. מתקנים הנדסיים, כולל מבני עזר, שטחי חניה, דרכים ורחבות וגינון המשרתים את התעשיה והמלאכה.</p> <p>ב. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל אם אין הן מהוות מטרד אחת לשניה.</p> <p>ג. הבניה תהיה בהתאם לנספח סביבתי של תוכנית ג/15079.</p> <p>ד. הרחבת אזור התעשיה מיועדת עבור תעשיה קיימת ולא עבור פיתוח תעשיות חדשות.</p> <p>תא שטח 2 מהווה השלמה לשטח תעשיה מאושר המצוי בצמידות ומחוץ לגבול התוכנית המוצעת.</p>
4.1.2	הוראות
א	תנאים בהליך הרישוי
	תנאי להיתר בניה לתחנת תדלוק יהיה עמידה בכל התנאים הכתובים בהוראות תמ"א/18
4.2	אחסנה
4.2.1	שימושים
	<p>א. מיועד למבני אחסנה לרבות אחסנה פתוחה, סגורה, מכולות וכד' כולל מבני עזר ומתקנים הנדסיים, שטחי חניה, פריקה וטעינה, דרכים, רחבות וגינון.</p> <p>ב. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות כמפורט מעלה אם הן לא מהוות מטרד אחת לשניה.</p>
4.2.2	הוראות
4.3	מבני משק
4.3.1	שימושים
	<p>א. מתקנים ומבנים לגידול בע"ח, מכון חליבה, מבני עזר כגון מרכז מזון, מחסנים, סככות ומיכלי תערובת אשר ידרשו לצורך גידול בע"ח. המרחק בין ריכוזים של בע"ח וביניהם לבין מגורים יקבע לפי הנחיות משרד החלקאות והמשרד להג"ס.</p> <p>ב. מבנים ומתקנים לטיפול בתוצרת חקלאית: בתי אריזה, בתי קירור, אחסון תוצרת ואחסון אריזות.</p> <p>ג. מבנים ומתקנים למלאכות: נגריה, מסגריה, נפחיה, חשמליה ומוסך לכלים חקלאיים.</p> <p>ד. יותרו דרכי גישה, שבילים, חניות ומתקנים הנדסיים.</p> <p>ה. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות כמפורט לעיל אם אין הן מהוות מטרד אחת לשניה.</p> <p>ו. הבניה באזור זה תהיה ע"פ נספח סביבתי בתוכנית ג/15079.</p>
4.3.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א. תוכנית בינוי שתפריד בין השימושים השונים.</p> <p>ב. תא שטח 4 (מבני משק) מהווה השלמה/המשך לשטח מבני משק מאושר המצוי מחוץ לתחום התוכנית המוצעת.</p>
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	כבישים, מדרכות, תאורה, חניה, גינון, תשתיות, מתקני ריהוט, נטיעות וכל הדרוש לתפקודה

4.4	דרך מאושרת
	ואחזקתה של הדרך
4.4.2	הוראות
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	כבישים, מדרכות, תאורה, חניה, גינון, תשתיות, מתקני ריהוט, נטיעות וכל הדרוש לתפקודה ואחזקתה של הדרך
4.5.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	גודל מגרש (מ"ר)		שטחי בניה (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
	גודל מגרש מוחלט	גודל מגרש מזערי						מעל הכניסה הקובעת				
								שרות	עיקרי	צידדי- ימני	צידדי- שמאלי	אחורי
אחסנה	20432	2500	5	50	50	10	2	(1) 3	(1) 3	(1) 3	(1) 3	3
מבני משק	2840	500	10	50	50	(2) 12	1	(1) 5	(1) 5	(1) 5	(1) 5	5
תעשייה	807	500	17	40	60	(2) 15	3	5	5	5	5	5

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

הגובה יימדד בצורה אנכית בין חלק המבנה הגבוה ביותר הכלול בתחום הבנין ובין מפלס פני קרקע טבעית או חפורה בסמכות הוועדה המקומית להתיר העברה של אחוזי בניה ממעל אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת של המבנה בשל צורך תכנוני הנובע מתנאים טופוגרפיים ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה המפורטים בטבלה לעיל יישמרו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) או ע"פ קיים ברקע מדידה.
- (2) ניתן להקים ארובות, אנטנות ומתקנים אחרים בגובה עד 25 מ' ע"פ צרכי התפעול באישור הוועדה המקומית.

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>עתיקות</p>
	<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>
<p>6.2</p>	<p>חניה</p>
	<p>פתרון החניה יהיה בתחום המגרש ע"פ התקנות התקפות בעת מימוש התוכנית. סימון החניה המופיע בנספח התנועה הינו מנחה ולא מחייב. ניתן להציע פתרון אחר ע"פ צרכי המפעל בעת מימוש התוכנית.</p>
<p>6.3</p>	<p>הפקעות ו/או רישום</p>
	<p>ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, בהם שטחים לדרכים ולרשמים על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין.</p>
<p>6.4</p>	<p>חשמל</p>
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו</p> <ol style="list-style-type: none"> 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 2.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 0.3 מ' תייל מבודד צמוד למבנה 5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ)

6.4

חשמל

- 20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו
- 35.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
- 0.5 מ' כבלי חשמל מתח נמוך
- 3 מ' כבלי חשמל מתח גבוה
- בתיאום עם חברת חשמלכבלי חשמל מתח עליון
- 1 מ' ארון רשת
- 3 מ' שנאי על עמוד

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

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה 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 עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים 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 בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.
(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

6.5

ביוב, ניקוז, מים, תברואה






מים
תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים במוא"ז בדבר חיבור הבניין לרשת המים.
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

ניקוז
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

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

<p>6.5</p> <p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.5</p>
<p>אשפה</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>	
<p>6.6</p> <p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.6</p>
<p>נספח העצים לתוכנית:</p> <p>לתוכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התוכנית. חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התוכנית) תכולתם ומעמדם-מחייב.</p> <p>2. עצים המסומנים לשימור:</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור ולצמרתו, תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החלקאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן - הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p> <p>3. עצים המסומנים להעתקה:</p> <p>לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה-יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי.</p> <p>4. עצים המסומנים לכריתה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה-יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי.</p> <p>ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים הנכרתו-כל זאת בהתאם לתנאי רשיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p> <p>5. נטיעת עצים חדשים:</p> <p>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות. על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימאלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.</p> <p>6. הנחיות לעניין נטיעות חדשות:</p> <p>תכונות עצים שיש לתעדף:</p> <p>א. נותני צל סוככנים.</p> <p>ב. חסכנים במים.</p> <p>ג. מאוקלמים.</p> <p>תכונות עצים שיש להמנע מהם:</p> <p>א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.</p> <p>ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.</p> <p>ג. עצים פולשים כהגדרתם ע"פ פקודת היערות.</p> <p>הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות.</p> <p>7. רחבות עירוניות פתוחות:</p> <p>במסגרת תכנון עיבוי שלד העצים יש לתכנן את הרחבות הציבוריות הפתוחות כך שתאפשרנה נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח, ובכל מקרה רציפות צל לאורך המדרכות.</p>	



 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 24</p>	<p>6.6 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>רחבה עירונית-חלל עירוני ציבורי, לרוב בצמידות דופן למוסד ציבורי, המשמש את הציבור לצרכים שונים ומשתנים.</p> <p>8. מגרשי חניה:</p> <p>כל חניון עילי יתוכנן כך שכ-50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככים.</p> <p>9. שינוי סטטוס עצים-שאינו בגדר שינוי ניכר לתוכנית:</p> <p>במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בניה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתוכנית לשימור); יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור הוועדה המקומית, לאחר תיאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p>	<p>6.6</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 24</p>	<p>6.7 פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגן במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	<p>6.7</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 24</p>	<p>6.8 שרותי כבאות</p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	<p>6.8</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 24</p>	<p>6.9 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. אישור נספח תנועה וחניה ערוך ע"י יועץ תנועה, ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>ב. הכנת תוכנית בינוי לאזור המבנה/ים נשואי ההיתר, ע"פ דרישות הוועדה המקומית.</p> <p>ג. תנאי למתן היתרי בניה באזור המשקי ובאזור תעשייה ומלאכה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בקשות להיתר יוגשו ע"פ הנספח הסביבתי. 2. תוכנית הבינוי תכלול הוראות בדבר סוג חומר הגמר, מניעת זיהום מים ואויר, סילוק פסולת מוצקה, מניעת מטרדי תנועה, רעש, ריח, סכנת שריפות וכו'. 3. התוכנית תפרט פתרונות ניקוז, ביוב, גינון. 4. אישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. באזור המשקי-באישור משרד החקלאות. ד. בקשות להיתר בניה יכללו פירוט של חומרי הגמר עבור כל חלקי המבנים נשואי ההיתר. ה. בקשות להיתר בניה יכללו תוכנית פיתוח המפרטת מפלס העמדת המבנה, מפלסי קירות תומכים ומסלעות, מיקום חניות, מתקני אשפה, ארונות חשמל ותקשורת, שבילים וכד'. ו. לא תותר התקנת דוודי שמש לחימום מים על גגות הבנינים אלא אם יותקנו לפי תוכנית הדואגת לשילובם הארכיטקטוני במבנה והסתרתם באופן שיניח את דעתה של הוועדה המקומית. ז. תנאי לאכלוס (תעודת גמר) יהיה ביצוע הסדרי התנועה ע"פ כל דין ובתיאום עם הגורמים המוסמכים. 	<p>6.9</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 24</p>	<p>6.10 מבנים קיימים</p> <p>מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו.</p> <p>על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו עפ"י קווי הבניין של הבניין הקיים (לפי קונטור המבנה הקיים). כל תוספת המשנה קו בניין זה, תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.</p> <p>ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר</p>	<p>6.10</p>

מבנים קיימים	6.10
<p>כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p> <p>ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקווי בניין, בתנאים הבאים:</p> <p>א. מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.</p> <p>ב. מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים.</p> <p>ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.</p> <p>ד. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149.</p> <p>תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית</p>	



הריסות ופינויים	6.11
<p>מבנה המסומן בסימון הריסה הינו מבנה המיועד להריסה. המבנה יהרס כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p>	

7. ביצוע התכנית



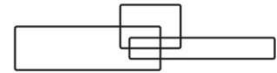
7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית
<p>זמן משוער למימוש התוכנית - 10 שנים מיום אישורה</p>





תאריך: 30.6.21



יעל קוז'וקרו מלאכי

משרד מומחה לתוכניות בנין-עיר

אל: לילה לביצקי, לשכת תכנון מחוזית צפון

שלום רב,



הנדון: פרוגרמה למפעל מיברג-קיבוץ עין השופט

מפעל "מיברג טכנולוגיות כבישה קרה בע"מ – קשיחים ומחברים לתעשייה ומסחר" מייצר ברגים והחל פעילותו בקיבוץ עוד בשנות החמישים של המאה הקודמת.



המפעל עתיר שטחי אחסון שכוללים חומרי גלם, תוצרת גמורה, עודפי סחורה וכיו"ב. בשנות השמונים המפעל גדל והתפתח לכיוון שטח התעשייה הדרומי של הקיבוץ שם מצוי כיום האתר הראשי שכולל ייצור ואחסון של תוצרת גמורה (מצורף תשריט מצב מאושר).

למפעל נחוצים שטחי אחסנה נרחבים של חומרי גלם, ובאופן טבעי שטח האחסנה המאושר שמצוי מצפון למפעל הראשי משמש כיום לאחסון חומרי גלם.

ממזרח לשטח האחסנה המאושר קיים משטח מכולות (עבור עודפי סחורה) ומשטח תפעולי לפריקה והעמסה (חצר המפעל).



מאחר וכבר היום המפעל בחוסר ניכר של שטחי אחסנה, אנו מבקשים להתוות מערכת הדרכים על בסיס הכבישים הקיימים (מצ"ב תשריט מצב מוצע) ע"מ שהמפעל יוכל להשתמש בשטח הכלוא בין אזור האחסנה המאושר לכבישים הקיימים בפועל, וזאת ע"מ לייצר רצף בין האתר הראשי מדרום לאזור האחסנה שמצפון לו.

הנ"ל יאפשר הרחבת המפעל הראשי בשטח מטעי האבוקדו כולל אחסנה של תוצרת גמורה.

סה"כ זכויות בניה נדרשות בשטח אחסנה מוצע – 50%.



ת.ד. 1 אלון הגליל 17920 /
נייד: 050.771.3725
טלפקס: 04.993.5299
yael@trplan.co.il
www.trplan.co.il