

הוראות התכנית

תכנית מס' 255-0293902

אזור התעשייה גורן- חלקות 52, 62

צפון

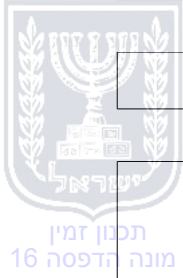
מחוז

מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

שינוי גבולות מגרשים 23, 33 (חלקות 52, 62) לצורך הסדרת מבנים קיימים.
שינוי קווי בנין לצורך הסדרת בנייה קיימת ושינוי קו בניין צדדי מדרך מס' 3 הגובל בשטח ציבורי פתוח.
התכנית אינה משנה גודל המגרשים ושטחי יעודי קרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

אזור התעשייה גורן- חלקות 52, 62

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

255-0293902

מספר התכנית

55.928 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

מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 4

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

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

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי**

מעלה הגליל

קואורדינאטה X

222834

קואורדינאטה Y

773503

1.5.2 תיאור מקום

אזור התעשייה גורן, במזרח לישוב, בין הכבישים מס' 3, 4 ו- 15.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מעלה יוסף - חלק מתחום הרשות: גורן

נפה

עכו

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
18617	מוסדר	חלק	52, 62, 69	72

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**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/ 10240	23
ג/ 8863	33

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**לא רלוונטי**תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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/ 10240	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10240 ממשיכות לחול.	4790	4998	01/08/1999
ג/ 8863	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 8863 ממשיכות לחול.	4472	1104	29/12/1996



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				רוזה דיאמנט			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		רוזה דיאמנט		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מחייב		2	18/06/2019	רוזה דיאמנט	12: 51 18/06/2019	פרטי גדר	כן
טבלאות איזון והקצאה	מחייב			15/03/2015	ראדי נדים	09: 00 15/03/2015	טבלאות איזון והקצאה	כן
הסדרת שטח	מחייב	1: 500	1	28/10/2015	ראתב סבאג	13: 51 28/10/2015	תכנית לצורך רישום (תצ"ר)	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1	15	28/10/2015	ראדי נדים	08: 48 28/10/2015	חוות דעת שמאית	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	13/01/2016	רוזה דיאמנט	11: 11 13/01/2016	מצב מאושר	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
	פרטי			אסם הגליל בע"מ	גורן	(1)		073-2313503	04-9806189	abi@asam.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מושב גורן,

אזור התעשייה גורן.

ד.נ. גליל מערבי.

מיקוד 22850.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית מעלה יוסף	גורן	(1)		04-9105566	04-9807496	

(1) כתובת: ד.נ. גליל מערבי 22868 ד.נ. גליל מערבי.

מיקוד 22850.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	(1)		04-6558211	04-6558252	

(1) כתובת: ת"ד 580, נצרת עילית. 17105..

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רוזה דיאמנט		יהלום בגליל	נשר	המסילה	19	04-8210569		diamant.galil@gmail.com
שמאי מקרקעין ומשפטן מוסמך	שמאי	ראדי נד"ם	1559		בית גין	(1)		04-9802667	04-9802668	raden@017.net.il
מודד מוסמך	מודד	ראתב סבאג	772		קרית שמונה	שד תל חי (2)	93	04-6959844	04-6902818	sabag@sabageng.co.il

(1) כתובת: בית גין, מיקוד 24990, ת.ד. 90.

(2) כתובת: ת.ד. 255-מיקוד 1103021.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

- שינוי גבולות מגרשים 23, 33 (חלקות 52, 62).

- שינוי קווי בנין בחלקה 52 (מגרש 23).

בהתאם לקונטור המבנים הקיימים בחזית הדרומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- שינוי גבולות מגרשים על פי סעיף 62 א.א. (א) 1

2- שינוי קווי בנין על פי סעיף 62 א.א. (א) 4.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
תעשייה קלה ומלאכה	62, 52	להריסה
שטח ציבורי פתוח	200	
דרך מאושרת	100	
יעוד	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט
תעשייה קלה ומלאכה	62	להריסה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,148.82	2.05
שטח ציבורי פתוח	852.27	1.52
תעשייה ומלאכה	53,927.27	96.42
סה"כ	55,928.36	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,148.82	2.05
שטח ציבורי פתוח	852.28	1.52
תעשייה קלה ומלאכה	53,927.27	96.42
סה"כ	55,928.36	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשייה קלה ומלאכה
4.1.1	שימושים
	<p>בהתאם לתכניות ג/8863 ו- ג/10240 המאושרות:</p> <p>מיועד לתעשייה ומלאכה, דרכי גישה, חניה ומבני עזר וחלות עליו ההוראות הבאות:</p> <p>א. לא יותרו משימושים הבאים: חקלאות וייעור, כריה וחציבה, תעשיית מזון בסיסית (עיבוד עצמות, ייצור ג'לטין, סוכר גולמלי) תעשיית טקסטיל בסיסית (ייצור סיבים סינטטיים) תעשיית נייר בסיסית, תעשיית מוצרים כימיים ומוצרי נפט וגז, תעשיית בסיסית של מתכת, שרות תברואה (עיבוד אשפה, מתקני טיהור שפכים), תשלובות כימיות ומטלורגיות, ייצור חומרי הדברה, מלט, חומרי נפץ, מיכלי גז דליק דחוס מעל 10,000 מ"ק.</p> <p>ב. יותר ישימוש מסחרי ב-10% משטח המבנה וזאת למטרות "חנות הנפעל".</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>בהתאם לתכנית ג/10240 המאושרת-</p> <p>1. הנחיות לתכנון מבנים:</p> <p>1.1. חזיתות:</p> <p>כל המבנים, כולל מבני העזר (למעט פתחים וכרכובי הגג) ייבנו מחמרים קשיחים בעלי קיים ארוך כגון: בטון גלוי, אבן, גרנוליט, קרמיקה, בניה נקיה בבולקי בטון או לבנים, קירות מסך מזכוכית או אחר בהתאם להחלטת הועדה המקומית.</p> <p>1.2. גגות המבנים:</p> <p>יכללו כרכות חזית אפקי בגובה שישתיר את השיפוע הגג במלואו. ניתן לבצעה כרכוב פח (פשיה).</p> <p>1.3. גווני החזיתות:</p> <p>יצינו בבקשה להיתר ויהיו ברובם (לפחות 90% משטח החזית) בגווני ירוק שונים (כל הגוונים בין כחול לצהוב, לא כולל) 10% משטח החזית בלבד ניתן לגוון לבחירת אדריכל המבנה.</p> <p>1.4. מבני עזר (דלק, גז, אשפה וכו'): מבנים ומיכלים ישולבו במבנה או בעיצוב השטח כך שלא יראו מן ה"כביש". מיכלי גז ייקברו באדמה בכל מקרה, מיכלים ומבנים לאשפה ימוקמו בתחומי שטחי המגרשים לפי דרישות הרשות המקומית אך לא בתחומי השטחים הפתוחים.</p> <p>מבנה אשפה יהיה מאופי ובגמר הזהים לחומרי הגמר של מבנה התעשייה או של קירות הפיתוח החזית הרחוב. תהיה בו נקודת שטיפה, כולל ברז מים ונקודת ניקוז המחוברת למערכת הניקוז התת-קרקעית.</p> <p>מיקום מכולת האשפה ומנבה המכולה יוגשו כחלק מסט תכניות הפיתוח ו/או המבנה.</p> <p>2. תשתיות:</p> <p>2.1. מבנים, ארונות וקופסאות חשמל ותקשורת, ימוקמו בתחום שטח המגרש. הצנרת תהיה סמויה מאחורי הקיר או טמנה בקרקע. בכל מקרה לא ימוקמו מבנים, ארונות או קופסאות לחשמל ולתקשורת כאלאמנט עצמאי על המדרכות או בשטחים ציבוריים פתוחים, אלא ישולבו בקירות החזית עפ"י פרט המנחה מס' 2 המצורף.</p> <p>2.2. ההתחברות של כל מערכות התשתיות תהיה תת-קרקעית לפי תקנות חברת החשמל, בזק והרשות המקומית. הצנרת תוסתר מתחת לקרקע.</p>

תעשייה קלה ומלאכה

4.1

2.3. בריכות ביוב- לא תבלוטנה מעל פני הקרקע הסופית יותר מ- 10 ס"מ.
באזורים מרוצפים, מדרכות ושבילי להולכי רגל תתואם הבריכות לגובה פני הריצוף.

3. הנחיות פיתוח וחזות:

3.1. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית נוף ופיתוח סופי של המגרש כולו בק"מ 1: 250, ושל חזית המגרש בק"מ 1: 100, שתכלול את עיצוב הכניסה את המגרש וכן ערוגת הגינון בין הגדר לדרך. במסגרת התכנית יסומנו גבהים סופיים של פיתוח חצר, קירות, מעקות וגדרות, שבילים, מסלעות, רחבות מצורפות, מדרגות ופתרונות ניקוז.
יסומנו קוי חשמל, טלויזיה בכבלים, טלפון, מים וביוב.
יסומנו מתקני גז ואשפה, ארונות חשמל ותקשורת ושעון מים.
ינתן פרט עם חומרי גמר, צבעם ודוגמתם ותצורף תכנית השקיה ותכנית שתילה ונטיעות. יסומנו חניות וינתן מפרט בנושא זה. בחקל מכתנית פיתוח השטח יוגשו חתכים אופייניים של המגרשים, חזיתות הגדרות והקירות הפונים אל הכביש ואל כל שטחי הציבור.
3.2. תכנית הפיתוח וחזות המגרש תוכן ע"י אדריכל נוף.

4. עבודות עפר:

לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבולות המגרש. במידת הצורך, יבנו, לפני תחילת כל עבודה בשטח, קירות תחך, מסלעות או גדרות להבטחת האמור לעיל. במידה ויהיה צורך בשפיכת עפר מחוץ לגבולות המגרש תעשה השפיכה באישור הרשות המקומית.

5. ניקוז ומי גשם:

5.1. מי הנגר העילי ינוקזו מן המגרשים לכביש. מלבד מקרים מיוחדים יצוינו בתכנית הנוף והפיתוח ויקבלו אישור מיוחד של הועדה המקומית בהם יותר ניקוז של מי הנגר העילי לשצ"פ.
5.2. אין לנקז את מי הגשמים ע"ג מדרכות המשמשות להולכי רגל. יש לנקז את מי הגשמים אל הכביש הקרוב או אל קולטן מערכות תעול באישור מחלקת התשתיות ברשות המקומית. אין לנקז מי הגשמים מגגונים, בזרבוביות, אלא בצינורות מי גשם (מרזבים סמויים בלבד).

6. גידור מגרשי תעשייה:

6.1. חזית המגרש הפונה לכבישים הפנימיים וכן חזית המגרשים הפונים לכביש הצפון יגודרו בגדר בגובה של 2 מ'.
6.2. הגידור יהיה שיבול של קירות ועמודי אבן לקט (לא פחות מ-10%) וגדר מפרופיל ברזל- 90%. הגידור יהיה עפ"י פרט מנחה מס' 1 המצורף בלבד.
6.3. גידור החזיתות האחוריות והצדדיות במידת הצורך, יהיה גידור קשיח או פרופיל ברזל.
6.4. צבע הגדרות יהיה בגווני ירוק שונים.

7. גינון:

7.1. בחזית המגרש הפונה לדרך ובחזית המגרש האחורית יתוכננו ויבוצעו שטחי גינון ונטיעות בשטח כולל של 10% משטח המגרש. נוף עץ נטוע יחשב כשווה ערך ל-10 מ"ר גינון.
7.2. לאורך כל גבולות המגרשים הפונים לדרך תוקם בתחום המגרש הפרטי, בין גדר המפעל לבין המדרכה או הדרך, ערוגת גינון רוחב 2.0 מ' לפחות. חבת ביצוע הערוגה כולל גינון והשקיה קבועה תהיה בד בבד עם פיתוח המגרשים. האחזקה וטיפול ערוגת הגינון יהיו באחריות בעל המגרש.
7.3. בכל מקרה, בעל המגרש ו/או מגוף המבצע יהיו אחראים לשקם שיקום נופי וצמחי מלא את שפכי העפר והחציבות שנגרמו במהלך העבודה בתוך המגרש ומחוצה לו.

תעשייה קלה ומלאכה**4.1**

8. תעודת גמר :

תנאי לקבלת תעודת גמר, הו

איכות הסביבה**ב**

בהתאם לתכנית ג/10240 המאושרת :

במסגרת היתרי בניה למפעלי התעשייה ובתי מלאכה תידרש הצגת מידע ופתרונות למניעת מפגעים בסביבתיים בנושאים : ביוב, פסולת, איכות אויר, כריה, חומרים מסוכנים , רעש, תפעול ואחזקה וכל הנושא אחר המשפיע על איכות הסביבה.

לא יוצא היתר אלא לאחר הצגת המידע כמפורט לעיל, והכללת תנאים ופתרונות למניעת מפגעים סביבתיים, כתנאים להיתר. לא יותר איכלוס (טופס 4), אלא אם יושמו הפתרונות.

כל המסמכים הסביבתיים, לרבות חוות דעת סביבתיות ו/או תסריקי השפעה על הסביבה, שיידרשו בתהליך התכנון, יועברו לעיון איגוד ערים לאיכות הסביבה- גליל מערבי ויאושרו ע"י נציגיו, כתנאי לקבלת היתר.

לא תאושר הקמת מפעל אלא אם ינקטו כל האמצעים התכנוניים הטכנולוגיים הטובים ביותר הקיימים שיבטיחו שהשימוש בקרקע יעמוד בהוראות דיני איכות הסביבה, באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה- גליל מערבי.

איגוד ערים לאיכות הסביבה- גליל מערבי רשאי לדרוש בשלב התכנון, ההקמה והתפעול של אזור התעשייה לחייב אחזקה נאותה של המפעלים, לרבות גינון, נקיון, תחזוקת גדרות, מתקנים ואמצעים למניעת זיהום סביבתי.

איגוד ערים לאיכות הסביבה- גליל מערבי רשאי לדרוש בשלב התכנון, ההקמה והתפעול של אזור התעשייה לחייב את המועצה המקומית תחזקה נאותה של מערכת הכבישים, שצ"פ מערכות ביוב וניקוז עירוניות שבתחום אחריותה.

בינוי ו/או פיתוח**ג**

בינוי : בבקשה להיתר יצויינו מיקום גדול וגובה המבנים והמתקנים השונים לרבות ארובות, אנטנות ומתקנים הנדסיים, מיקום פתחים של המבנים, חמרי בניה, גמר, גידור שילוט ותאורה.

הוראות בדבר תנאים להיתר בניה**ד**

בקשות להיתר תכלול בין היתר את הפרטים וההוראות הבאים :

א. יעוד שטחים

עבור שימושי הקרקע בתחום המפעל : שטחי ייצור ומתקנים נלווים (לרבות מערכות אנרגיה ומים ומערכות לשפכים ופסולת כולל מתקני הטיפול בהם) בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים בתחום חצר המפעל.

חומרי גלם ואופן אחסנם, אחסון סגור, אחסון פתוח, איזורי טעינה ופריקה, שטחי חניה, שטח פרטי פתוח לגינון, מבני שרותים והנהלה.

ב. תהליכי ייצור

יש לצרף "טופס איפיון מפעל" לכל מפעל ולהגישם לאיגוד ערים לאיכות הסביבה- גליל מערבי.

ג. שפכים

דרכי הטיפול בשפכים בהתאם לכמויות, סוג הרכב השפכים הקיימים במפעל, לרבות מתקני קדם

תעשייה קלה ומלאכה

4.1

טיפול עד ליציאת השפכים מתחום המפעל והשתלבותם במערכת הביוב האזורית. איכות השפכים התעשייתיים המותרים לחבר למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי הרשויות המוסמכות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקני הטיפול. קדם טיפול של השפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת יעשה לרמת שפכים המותרת על פי חוק עזר לגוגמא- לשפכי תעשייה, במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם הזרמה למערכת המרכזית.

התכנית תכלול הפרדה מוחלטת בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים, לרבות פתרון למניעת זיהום מי נגר כתוצאה מפעילות תעשייתית במשטחי עבודה ו/או אחסון.

ד. פסולת

דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליך הייצור והשרותים הנלווים לרבות אחסמה וסילוקה, והמתקנים לטיפול בתחום שטח המפעל.

ה. אשפה

האשפה תרוכז במיכלים שבתוך כל מגרש, בהתאם להנחיות הרשות המקומית.

ו. חומרים רעילים

דרכי טיפול בחומרים רעילים בהתאם לסוגי וכמויות חומרים רעילים בתחום המפעל, תנאי אחסנם וסילוקם לאתר רמת חובב, יהיו עפ"י אישור מהשרד לאיכות הסביבה.

ז. זיהום אויר

בהתאם לטופס אפיון מפעל, על פי דרישת היחידה לאיכות הסביבה יותקנו אמצעים למניעת זיהום אויר. בכלל זה הטיפול בסוגים ובכמות מזהמי אויר שמקורם בתהליך הייצור והשינוע.

ח. טיפול אקוסטי

בכל מפעל שבו קיים חשש למפלסי רעש גבוהים, יותקנו אמצעים לבקרת רעש למניעת חריגה מהתקנות למניעת מפגעים, רעש בלתי סבי 1990.

ט. מטרידי בניה והקמה

בעת ביצוע עבודות התשתית לרבות עבודות עפר ובניית המפעלים תהיה הקפדה על מניעת מטרד אבק ורעש. בכלל זה עמידה בתקני איכות אוויר לאבק שוקע ומרחף, הוראות התקנות למניעת מפגעים (רעש מציוד בניה). בכל מקרה של חריגה תבוצע הרטבה, בעת הבניה יוגדר כל מפעל בגדר אטומה בגובה 2 מ' מפני הקרקע.

תנאים להיתר למבני התעשייה להשכרה

1. בנוסף לכל התנאים הנ"ל יצוינו בבקשה להיתר למבנה תעשייה להשכרה:

- 1.1. הקצאת שטח במגרש למתקן לטיפול קדם בשפכים, בתחום קו בנין.
- 1.2. תבוסת אפשרות התקנת מתקנים ואמצעים לפליטת מזהים לכל חלקי המבנה בפירים פנימיים ולא כל חזיתות מיצוניות.
- 1.3. אפשרות להפרדת השפכים מחלקי המבנה השונים ונקודות ביקורת.

2. היתר בניה למבנה להשכרה יהיה דו שלבי:

שלב א'- אישור למעטפת המבנה להשכרה.

שלב ב'- אישור למפעלים בשלב האיכלוס.

לשני השלבים ידרש אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה- גליל המערבי.

4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	בהתאם לתכניות ג/8863 המאושרת : ישמש לגינון, מדרכות להולכי רגל, ריהוט גן, תעלות ניקוז, מערכות תשתיות ותאורה, דרך עפר חקלאי, ותחנות טרנספורמציה, פסול סביבתי ושילוט.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	בהתאם לתכניות ג/8863 המאושרת : מיועד לכבישים, מדרכות, חניה, נטיעות וגינון, ניקוז, מערכות תשתיות משותפות, תאורה, פסול סביבתי ושילוט.
4.3.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
				קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש מזערי	
(2)	(2)	(2)	(2)	2	(1) 14	50	100%			20%	80%	1500	52	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה קלה ומלאכה
4	4	8	6	2	(1) 14	50	100%			20%	80%	1500	62	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה קלה ומלאכה

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם לתכנית ג/10240: יינתן אישור לחריגה בגובה למתקנים תפעול תעשייתיים: ארובות, מיכלים, מגדלים, תנורים, ומנופים, בתנאי אישור מינהל התעופה..

(2) כמסומן בתשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1	אדריכלות
	<p>כל ההוראות של התכנית ג/10240 המאושרת בסעיפים 11 עד 18 ממשיכים לחול.</p> <p>כל ההוראות של התכנית ג/8863 המאושרת בסעיפים 14 עד 21 ממשיכים לחול.</p>
6.2	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג (1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
6.3	הפקעות ו/או רישום
	<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.</p>
6.4	חשמל
	<p>א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר</p> <p>הקו</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 גבוהה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה. 5 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוהה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו -- 20 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו -- 35 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת 1 מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ'</p>

6.4

חשמל

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתיות יעשה תאום פרטני בין בעל התשתיות לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה 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 בכל תכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.5

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

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

2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בנייה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב: תנאי לקבלת היתר בנייה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. אשפה: תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתרי בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיבטח מקום האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.6

תקשורת

קווי התקשורת והטלביזיה בכבלים יהיו תת קרקעיים.

6.7

ניהול מי נגר

מי הנגר העילי בתחומי התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.

6.8

שמירה על עצים בוגרים

הוועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית לנטוע עצים או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על

6.8

שמירה על עצים בוגרים

ידי הוועדה המקומית ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם.

6.9

פיקוד העורף

לא יוצא היתר בנייה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6.10

שרותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בנייה.

6.11

היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.

6.12

הריסות ופינויים

הוועדה המקומית רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומרים מהם ייבנו, אופן בנייתם וגובהם, כמו כן, לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבנייה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.

לא מילא מי שנמסרה לו הודעה לפי סעיף זה אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הוועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בוודעה, על חשבונם.

7.

ביצוע התכנית

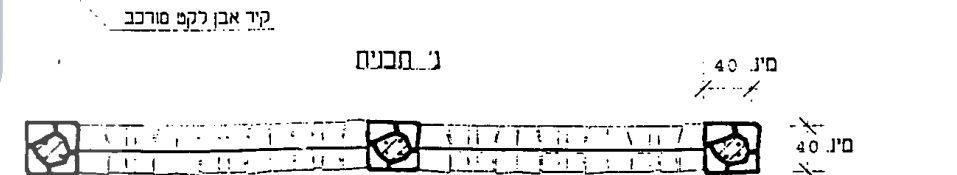
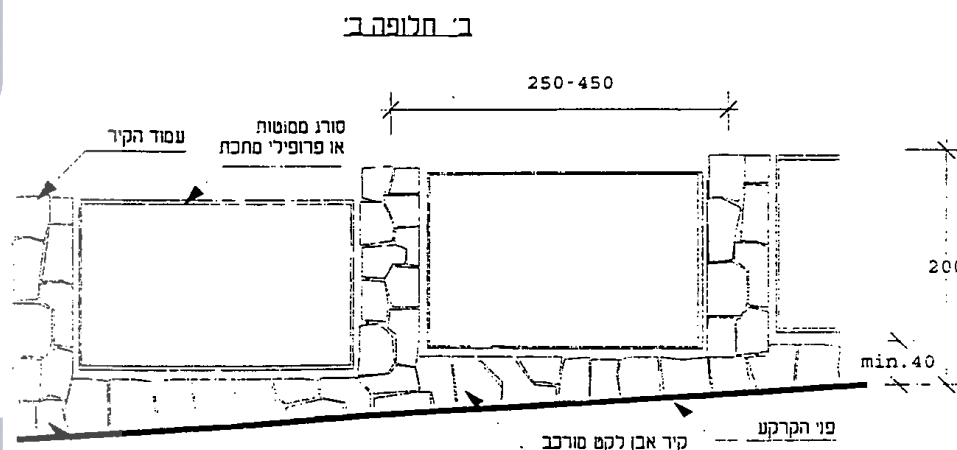
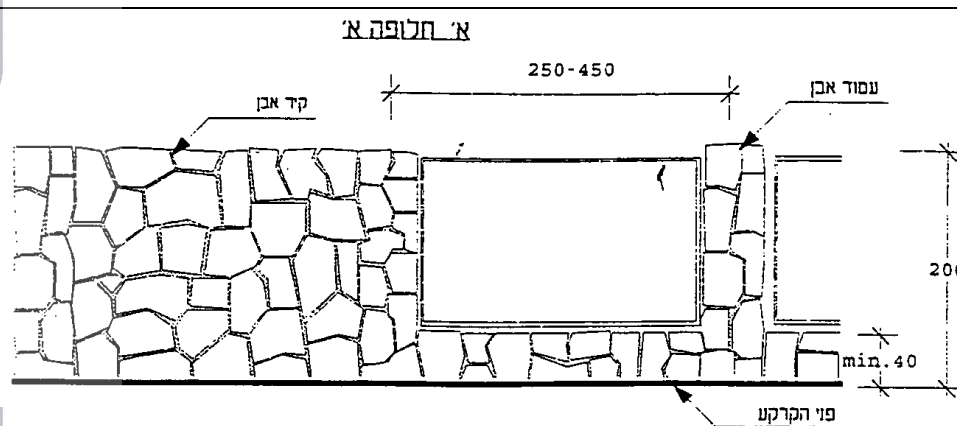
7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית תוך 15 שנים מיום אישורה.



הערות:

- * סוג אבן: לקט עם סיחור
- * פגועות - רוחב מכסימלי 2 ס"מ (במידת הצורך סיחור האבן)
- * כיחול - משקע 5 ס"מ. הטיט יעקה כך שהקיר יראה כבטי יבש
- * גוון האבן אפור - לבן (לא אדום)
- * גודל האבן: 25% 20-35 ס"מ; 50% 35-50 ס"מ; 25% 50-60 ס"מ (בתחתית הקיר)

גדר בחזית המגרשים אזור תעשיות הגליל

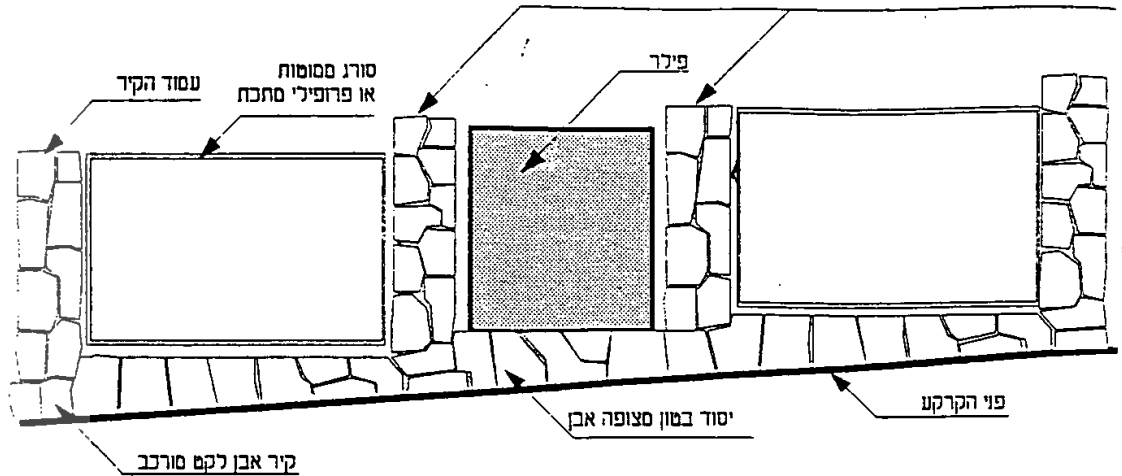


פילר מערכות

שילוב בין עמודי אבן בקו הגדר

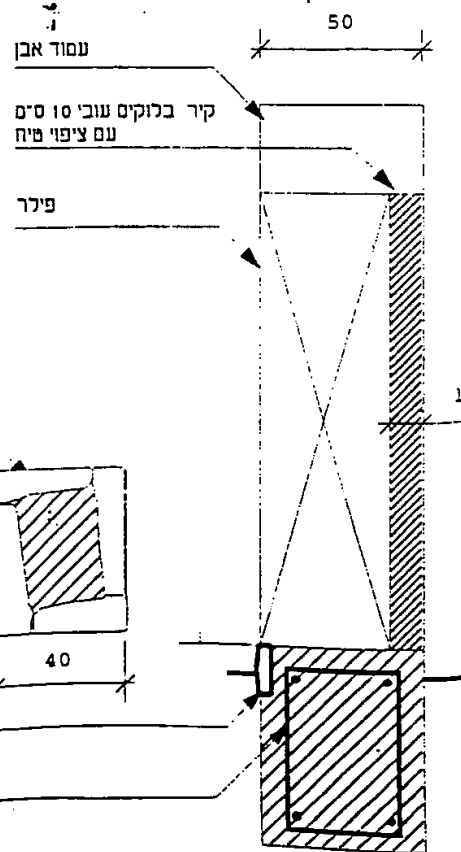
א. שילוב פילר בקו הגדר
חזית 1:50

עמודי אבן במידות 40/50 ס"מ



ג. שילוב פילר בין העמודים
חתך רוחב 1:20

ב. שילוב פילר בין העמודים
חזית 1:20



עמודי אבן במידות יחידות 40/50 ס"מ
קיר בלוקים עם ציפוי מיח עובי 10 ס"מ

