

ת.נ. 2/5/99

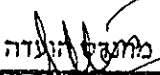
2-3063

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מעלה הגליל

תכנית מס' 10240/4

הועדה המקומית בושבתה מס' 6/99

מיום 17.9.98 החליטה להמליץ על הפקדת התכנית הנקובה לעיל.


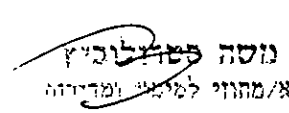
יושב ראש הועדה 

מחוז-הצפון נפה-עכו
 מרחב תכנון מקומי - מעלה הגליל
 תכנית מס' ג/10240 המהווה שינוי לתכנית מתאר ג/8863 שבתוקף - אזור תעשייה גליל

6

שטח התכנית: 37,896 מ"ר

חלקי גושים: 18615, 18617

גורם	תאריך	חתימה
יזם התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה מעלה הגליל ת.ד. 525 מעלות טל. 04-9977913		
מגיש התכנית: משרד הת.מ.ס ע"י ח.פ.ת. רחוב אוסישקין 96, תל-אביב טל. 03-5442076		
עורך התכנית: יורם רז אדריכל רשיון 07116 רח' בני דן 56, ת"א 62263 טל. 03-5443337	27.1.99	
בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל מחוז הצפון קרית הממשלה נצרת עילית טל. 06-6558211		


תאריך: ינואר 1999

אישורי רשויות

... ש.ד. הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

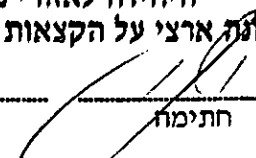
אישור תכנית מס. ג/10240

הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה ביום 20.12.98 לאשר את התכנית.



יו"ר הועדה המחוזית טמכ"ל לתכנון

יזם התכנית:
משרד התעשה והמסחר
היחידה לאזורי פיתוח
ממונה ארצי על הקצאות קרקע ומבנים

חתימה  תאריך _____

על די: _____

הודעה על אישור תכנית מס. ג/10240

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 1790

מיום 17.9.98 1798

הודעה על אישור תוכנית מס' ג/10240

פורסמה בפיתוח ביום _____

בציתון ביום _____

ובציתון מקומי SE-3150.DOC ביום _____

1. שם התכנית
 תכנית זו תקרא: תכנית מס' ג/10240 המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' ג/8863 שבתוקף - אזור תעשיות גליל, להלן: "התכנית".

2. יחס לתכניות אחרות
 2.1 תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ג/8863 - אזור תעשיות גליל שבת קף להלן: "התכנית הראשית".
 2.2 על תכנית זו יחולו כל הוראות התכנית הראשית - פרט לשינויים המבוקשים בתכנית זו.
 2.3 כל הוראות תכנית ג/8863 שבתוקף תקפות ובעיני עומדות, פרט לשינויים המבוקשים בתכנית המוצעת.

3. מסמכי התכנית
 התכנית כוללת:
 17 דפי הוראות בכתב, להלן: "הוראות התכנית".
 גליון תשריט בק.מ. 1:1000, להלן: "התשריט".
 מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית ומחייבים.

4. תחולת התכנית
 תכנית זו תחול על השטחים המותחמים בתשריט בקו כחול הכולל את חלקי החלקות להלן:

גוש	חלקי חלקות
18615	10, 14, 15
18617	1, 2, 9, 16

ובשטח כולל של: 37,896 מ"ר, מבוסס על מדידה גרפית ממוחשבת ממפת מדידה פוטוגרמטרית ממוחשבת.

5. גבולות התכנית
 התכנית כוללת 2 מתחמים:
 מתחם מזרחי ומתחם מערבי, שניהם בתחום תכנית ג/8863.

6. מטרת התכנית

- 6.1 ביטול שביל ש.צ.פ. וצרוף שטחו למגרשי תעשייה סמוכים : 19, 20.
6.2 ביטול קטע דרך וצרוף השטח למגרש סמוך : 23.

7. באור סימני התשריט

- 7.1 גבול תכנית - קו כחול רצוף.
7.2 גבול תכנית מאושרת או במעמד - קו כחול מקוטע.
7.3 שטח לתעשייה ומלאכה - סגול.
7.4 שטח ציבורי פיתוח - ירוק.
7.5 דרך לביטול - קווקו אלכסוני באדום.
7.6 דרך קיימת - חום.
7.7 גבול גוש ומספרו - קו ירוק משונן במשולשים עיליים ותחתיים. מספר הגוש כקו ירוק עבה.
7.8 גבול חלקה רשומה ומספרה - קו ירוק ומספר ירוק.
7.9 גבול מגרש מוצע ומספרו - קו שחור ומספר בתוך מעגל.
7.10 גבול תמ"א 22 - קו ירוק עבה מקוטע.
7.11 קו חשמל קיים - קו אדום.

8. טבלת שטחים

מצב קיים ומצב מוצע בתחום התכנית:

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד
%	שטח (מ"ר)	%	שטח (מ"ר)	
100.0%	37,896	96.4%	36,517	לתעשייה ומלאכה
---	---	0.9%	339	שטח ציבורי פתוח
---	---	2.7%	1,040	דרך
100%	37,896	100%	37,896	סה"כ

9. רשימת תכליות ושימושים**9.1 שימוש בקרקע**

לא יינתן היתר בניה אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות והשימושים, סימונם והוראות התכנית בהם.

9.2 שטח לתעשייה ומלאכה (סגול)

מיועד לתעשייה ומלאכה, דרכי גישה, חניה ומבני עזר וחלות עליו ההוראות הבאות:

- א. לא יותרו השימושים הבאים: חקלאות וייעור, כריה וחציבה, תעשית מזון בסיסית (עיבוד עצמות, ייצור ג'לטין, סוכר גלמי) תעשית טקסטיל בסיסית (ייצור סיבים סינטטים) תעשית נייר בסיסית, תעשיית מוצרים כימיים ומוצרי נפט וגאז, תעשייה בסיסית של מתכת, שרות תברואה (עיבוד אשפה, מתקני טיהור שפכים), תשלובות כימיות ומטלורגיות, ייצור חומרי הדברה, מלט, חומרי נפץ, מיכלי גז דליק דחוס בנפח מעל 10,000 מ"ק.
- ב. יותר שימוש מסחרי ב-10% משטח המבנה וזאת למטרות "חנות המפעל".

10. טבלת זכויות והגבלות בניה

לפי תקנות התכנון והבניה והשינוי שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ח 1992.

שם האזור	גודל מגרש מיינמלי (מ"ר)	קווי בנין (מ')			אחוזי בניה (%)						גובה בניינים מירבי	
		קדמי	צדדי	אחורי	מעל מפלס הכניסה	מתחת מפלס הכניסה	שימוש עיקרי	שרות	ניסוי קרקע	סה"כ		מס' קומות
תעשייה ומלאכה	1500 מ"ר	כמפורט בדרך בתשריט	4 מ'	6 מ'	100%	---	80%	20%	50%	100%	2	14

ל

11. חלוקה ורישום

- 11.1 חלוקת השטח תעשה על פי המסומן בתשריט. תותר חלוקת המגרשים לפי הצורך באישור הועדה המקומית עפ"י תשריט חלוקה בתנאי ששום מגרש לא יהיה קטן מ-1500 מ"ר וכל הוראות התכנית יחולו עליו.
- 11.2 במקרה ומפעל אחד ייבנה על שני מגרשים יבוטלו קווי הבנין הפנימיים ותתאפשר בניה על הגבולות הפנימיים בין המגרשים כאשר אחוזי הבניה יחושבו עפ"י סה"כ שטח המגרשים, וזאת באישור הועדה המקומית.
- 11.3 לאחר אישור תכנית זו, תוכן ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזוה, על ידי בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם.

12. הפקעת שטחים

- כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו בהתאם לפרק ח' כמפורט בסעיפים 188, 189 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 וירשמו על שם המועצה האיזורית מעלה יוסף.

13. היטל השבחה

- היטל השבחה ייגבה על פי החוק.

14. ארכיאולוגיה

- 14.1 שטח התכנית מצוי בחלקו על מדרון צפוני של אתר ארכיאולוגי "חרבת גליל".
- 14.2 במגרש 20 יבוצעו העבודות בפיקוח צמוד של רשות העתיקות במימון היזם.
- 14.3 כמו כן יבוצע בחלק התכנית הנ"ל סקר ארכיאולוגיה לאחר הורדת הצמחיה.
- 14.4 במידה ומתגלות עתיקות יש להפסיק את העבודה ולהזמין את רשות העתיקות.

15. התחברות לדרך אזורית 899

- 15.1 תנאי להוצאת היתר בניה - הגשת תכנית סלילה מפורטת ותכנית הסדרי תנועה מאושרת ע"י מע"צ (הכוללת את מערכות שני הצמתים - א. תעשיה גורן ומושב גורן).

- 15.2 תכנית הסלילה תכלול כל פרטי הביצוע (גבהים, איים בנויים, ניקוז, תאורה תיקנית של מערכת שני הצמתים הסמוכים- איזור תעשייה ומושב גורן).
- 15.3 תכנית הסדרי התנועה תכלול פניות ימינה בלבד בצומת מושב גורן כאשר הפניות השמאליות תבוצענה בצומת החדש לאיזור התעשייה מדרך איזורית מס' 899. כמו כן תכנית הסדרי התנועה תכלול סימון, תמרור ושילוט תיקני לפי סטנדרטים של מע"צ.
- 15.4 תכנית הסדרי התנועה הפנימיים בתוך שטח התכנית תבטיח גישה חופשית למושב גורן באמצעות דרכי הגישה של איזור התעשייה.
- 15.5 בצוע כל עבודות הסלילה והפעלת הצמתים יהיה על חשבון יזמי התכנית ובאישור מע"צ.

16. בקשה להיתר - הנחיות לתכנון מפעל

- א. מילוי הוראות סעיף זה הם תנאי להוצאת היתר בניה ואו לאכלוס.
- ב. התחלת ביצוע מאסף הביוב הצפני תהיה תנאי להוצאת היתרי בניה.
- ג. תנאי למתן טופס 4 - גמר עבודות בניה פתוח בשטח (חיבור חשמל) הוא ביצוע בפועל של מערכת ביוב מרכזית כולל פתרון קצה והתחברותה.

16.1 איכות סביבה

במסגרת היתרי בניה למפעלי התעשייה ובתי מלאכה תידרש הצגת מדע ופתרונות למניעת מפגעים סביבתיים בנושאים: ביוב, פסולת, איכות אויר, כריה, חומרים מסוכנים, רעש, תפעול ואחזקה וכל נושא אחר המשפיע על איכות הסביבה. לא יוצא היתר אלא לאחר הצגת המידע כמפורט לעיל, והכללת תנאים ופתרונות למניעת מפגעים סביבתיים, כתנאי להיתר. לא יותר איכלוס (טופס 4), אלא אם יושמו הפתרונות.

כל המסמכים הסביבתיים, לרבות חוות דעת סביבתיות ואו תסקירי השפעה על הסביבה, שידרשו בתהליך בתכנון, 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 את 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 תחזוקה נאותה של מערכת הכבישים, שצ"פ מערכות ביוב וניקוז עירוניות שבתחום אחריותה.

בקשה 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 אחסונם, 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 והרכב השפכים הקיימים במפעל, לרבות מתקני קדם טיפול עד ליציאת השפכים מתחום המפעל והשתלבותם במערכת הביוב האזורית.

איכות השפכים התעשייתיים המותרים לחבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי הרשויות המוסמכות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקני הטיפול.

קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת ייעשה לרמת שפכים המותרת על פי חוק עזר לדוגמא - לשפכי תעשייה, במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם הזרמה למערכת המרכזית.

התכנית תכלול הפרדה מוחלטת בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב והאמצעים למניעת זיהום מים עליים ותחתיים, לרבות פתרון למניעת זיהום מי-גור כתוצאה מפעילות תעשייתית במשטחי עבודה ואו אחסון.

ד. פסולת

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

ה. אשפה

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

ו. חמרים רעילים

דרכי טיפול בחומרים רעילים בהתאם לסוגי וכמויות חמרים רעילים בתחום המפעל, תנאי אחסונם וסילוקם לאתר רמת חובב, יהיו עפ"י אישור המשרד לאיכות הסביבה.

ז. זיהום אוויר

בהתאם לטופס אפיון מפעל, על פי דרישת היחידה לאיכות הסביבה יותקנו אמצעים למניעת זיהום אוויר. בכלל זה הטיפול בסוגים ובכמות מזהמי אוויר 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 סביר - 1990.

ט. מטרזי בניה והקמה

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

16.2 אספקת מים

תהיה מרשת אספקת מים.

16.3 בינוי

בבקשה להיתר יצוינו מיקום גודל וגובה המבנים והמתקנים השונים לרבות ארובות, אנטנות ומתקנים הנדסיים, מיקום פתחים של המבנים, חמרי בניה, גמר, גידור שילוט ותאורה.

16.4 הנחיות לתכנון מבנים**16.4.1 חזיתות**

כל המבנים, כולל מבני העזר (למעט פתחים וכרכובי גג) ייבנו מחמרים קשיחים בעלי קיים ארוך כגון: בטון גלוי, אבן, גרנוליט, קרמיקה, בניה נקיה בבלוקי בטון או לבנים, קירות מסך מזכוכית או אחר בהתאם להחלטת הועדה המקומית.

16.4.2 גגות המבנים

יכללו כרכוב חזית אפקי בגובה שיסתיר את שיפוע הגג במלואו. ניתן לבצע כרכוב פח (פשיה).

16.4.3 גווני החזיתות

יצוינו 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.

16.4.4 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.

מבנה אשפה יהיה מאופי ובגמר הזהים לחומרי הגמר של מבנה התעשייה או של קירות הפיתוח בחזית הרחוב. תהיה בו נקודת שטיפה, כולל ברז מים ונקודת ניקוז המחוברת למערכת הניקוז התת-קרקעי. מיקום מכולת האשפה ומבנה המכולה יוגשו כחלק מסט תוכניות הפיתוח ואו המבנה.

16.5 תשתיות

- 16.5.1 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 כאלמנט עצמאי על המדרכות או בשטחים ציבוריים פתוחים, אלא ישולבו בקירות החזית עפ"י פרט מנחה מס' 2 המצורף.
- 16.5.2 ההתחברות של כל מערכות התשתית תהיה תת-קרקעית לפי תקנות חברת חשמל, בזק והרשות המקומית. הצנרת תוסתר מתחת לקרקע.
- 16.5.3 בריכות ביוב - לא תבלוטנה מעל פני הקרקע הסופית יותר מ-10 ס"מ. באזורים מרוצפים, מדרכות ושבילי הולכי רגל תותאם הבריכה לגובה פני הריצוף.

16.6 תכנית פיתוח וחזות

- 16.6.1 בבקשה 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 אל המגרש וכן ערוגת הגינון בין הגדר לדרך. במסגרת התכנית יסומנו גבהים סופיים של פיתוח חצר, קירות, מעקות וגדרות, שבילים, מסלעות, רחבות מרוצפות, מדרגות ופתרונות ניקוז. יסומנו קוי חשמל, טלויזיה בכבלים, טלפון, מים וביוב. יסומנו מתקני גז ואשפה, ארונות חשמל ותקשורת, ושעון מים. ינתן מפרט עם תומרי גמר, צבעם ודוגמתם ותצורף תכנית השקיה ותכנית שתילה ונטיעה. יסומנו חניות וינתן מפרט בנושא זה. בחלק מתכנית פיתוח השטח יוגשו חתכים אופייניים של המגרשים, חזיתות הגדרות והקירות הפונים אל ה"כביש" ואל כל שטחי הציבור.
- 16.6.2 תכנית הפיתוח וחזות המגרש תוכן ע"י אדריכל נוף.

16.6.3 עבודות עפר

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

16.6.4 ניקוז מי גשם

א. מי הנגר העילי ינוקזו מן המגרשים ל"כביש". מלבד מקרים מיוחדים שיצוינו בתוכנית בתוכנית הנוף והפיתוח ויקבלו אישור מיוחד של הועדה המקומית בהם יותר ניקוז של מי הנגר העילי לשצ"פ.

ב. אין לנקז את מי הגשמים ע"ג מדרכות המשמשות להולכי רגל. יש לנקז את מי הגשמים אל הכביש הקרוב או אל קולטן מערכת תעול באישור מחלקת התשתיות ברשות המקומית. אין לנקז מי גשמים מגגונים, בזרבוביות, אלא בצינורות מי גשם ("מרזבים" סמויים בלבד).

16.6.5 גידור מגרשי תעשייה

א. חזית המגרש הפונה לכבישים הפנימיים וכן חזית המגרשים הפונים לכביש הצפון יגודרו בגדר בגובה מינימלי של 2 מ'.

ב. הגידור יהיה שילוב של קירות ועמודי אבן לקט (לא פחות מ-10%) וגדר מפרופילי ברזל - 90%. הגידור יהיה עפ"י פרט מנחה מס' 1 המצורף בלבד.

ג. גידור החזיתות האחוריות והצדדיות במידת הצורך, יהיה גידור קשיח או פרופיל ברזל.

ד. צבע הגדרות יהיה בגווני ירוק שונים.

16.6.6 גינן

א. בחזית המגרש הפונה לדרך ובחזית המגרש האחורית יתוכננו ויבוצעו שטחי גינן ונטיעות בשטח כולל של 10% משטח המגרש. נוף עץ נטוע יחשב כשווה ערך ל-10 מ"ר גינן.

ב. לאורך כל גבולות המגרשים הפונים לדרך תוקם בתחום המגרש הפרטי, בין גדר המפעל לבין המדרכה או הדרך, ערוגת גינן רותב 2.0 מ' לפחות. חובת ביצוע הערוגה כולל גינן והשקיה קבועה תהיה

בד בבד עם פיתוח המגרשים. האחזקה וטיפול ערוגת הגינון יהיו באחריות בעל המגרש.

ג. בכל מקרה, בעל המגרש ו/או הגוף המבצע יהיו אחראים לשקם שיקום נופי וצמחי מלא את שפכי העפר והחציבות שנגרמו במהלך העבודה בתוך המגרש ומחוצה לו.

16.6.7 תעודת גמר

תנאי לקבלת לתעודת גמר, הוא סיום עבודות הפיתוח במגרש, כולל שתילה ונטיעה של העצים, ביצוע מערכת ההשקיה, בנית החניות כולל "אוזני" הגינון כנדרש, הסרת מבנים זמניים, פינוי פסולת עודפי בניה, ושיקום נופי כולל חיפוי באדמה של מדרונות שפכים ושל חציבות בגבולות המגרשים ובצידי הכבישים והדרכים.

16.7 חניה

16.7.1 החניה תהיה על פי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983.

16.7.2 בקשות להיתר בניה יכללו פתרון חניה בתוך תחום המגרש.

16.7.3 מקומות החניה הפרטיים והתפעוליים יסומנו בבקשה להיתר.

16.7.4 במשטחי חניה ישולבו גינון ונטיעות. כל 4 מקומות חניה לכל היותר תבוצע ערוגת גינון ונטיעות.

16.8 מיקלוט

יתוכנן ויבוצע על פי תקנות ההתגוננות האזרחית ובכפוף להנחיות ואישור פיקוד העורף.

17. תנאים להיתר למבני תעשייה להשכרה

17.1 בנוסף לכל התנאים הנ"ל יצויינו בבקשה להיתר למבנה תעשייה להשכרה:

א. הקצאת שטח במגרש למתקן לטיפול קדם בשפכים, בתחום קו בנין.

ב. תובטח אפשרות התקנת מתקנים ואמצעים לפליטת מזהמים לכל חלקי המבנה בפירים פנימיים ולא על חזיתות חיצוניות.

ג. אפשרות להפרדת השפכים מחלקי המבנה השונים ונקודות ביקורת.

17.2 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 מערבי.

18. חשמל

18.1 מערכת החשמל תתוכנן ותבוצע בהתאם להנחיות חברת החשמל לישראל בע"מ.

18.2 רשת החשמל במתח גבוה תהיה תת קרקעית.

18.3 רשת החשמל במתח נמוך תהיה תת קרקעית.

18.4 חיבורי חשמל מהרשת לארונות המונים וחיבורי החשמל בין ארונות המונים לבנינים יהיו תת קרקעיים.

18.5 איסור בניה מתחת ובקרת קוי החשמל

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק ה**בולט** ואו הקרוב ביותר של המבנה. ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ' ברשת נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.

ברשימת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים 1.5 מ'.

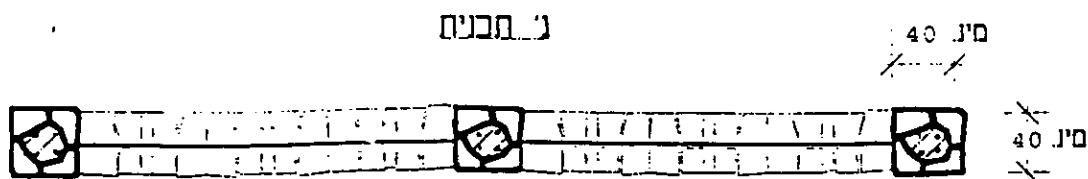
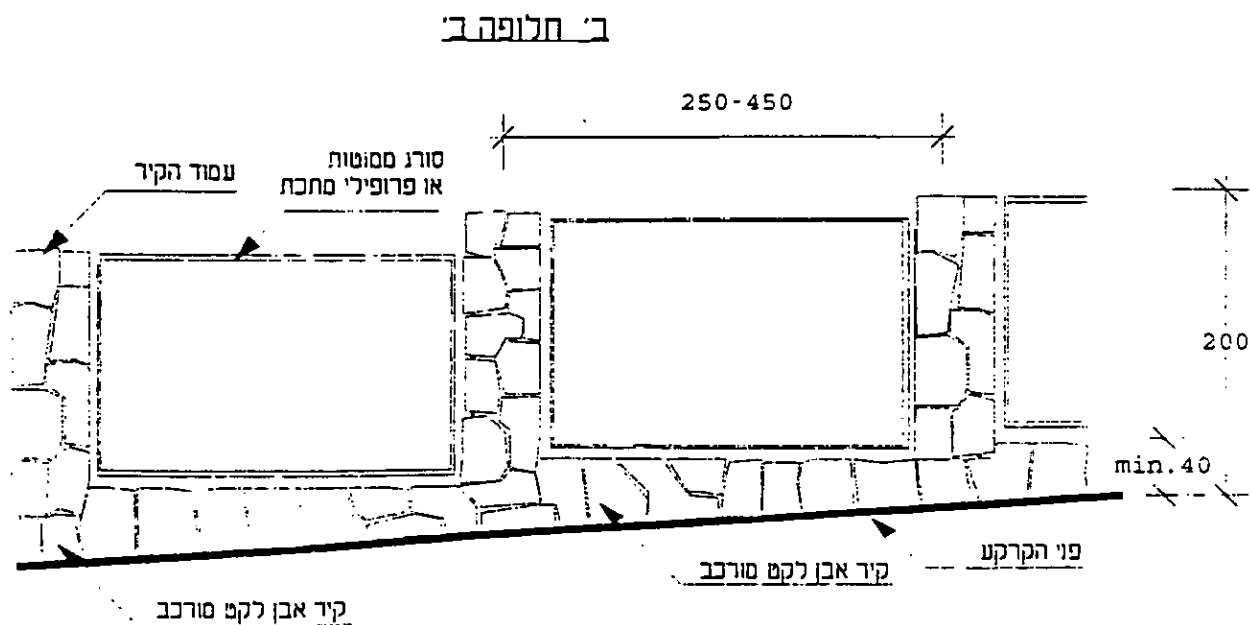
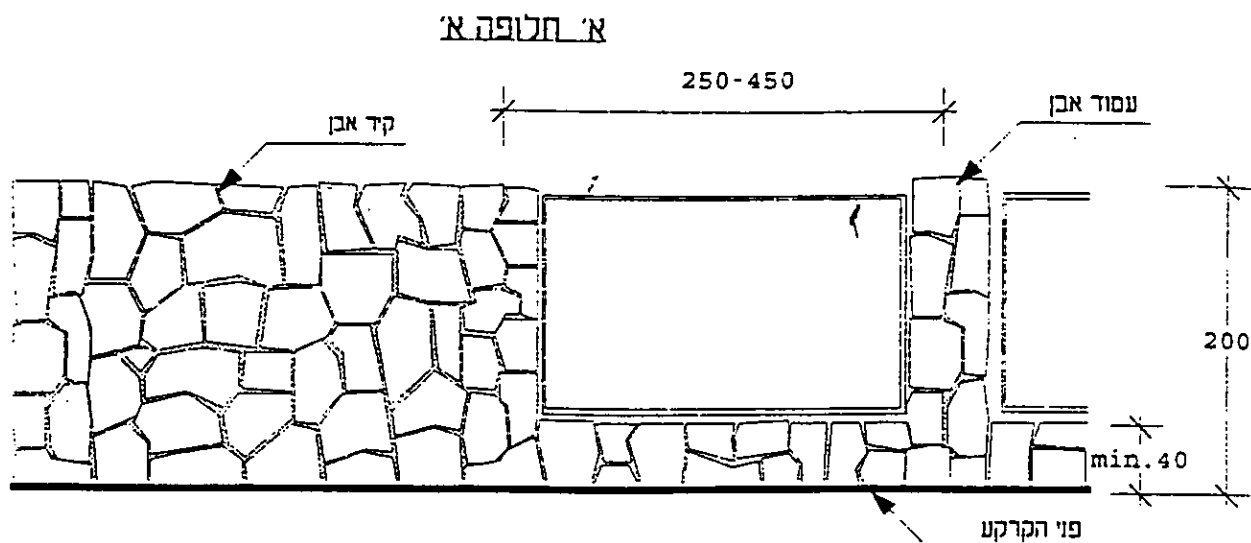
בקו מתח גובה עד 33 ק"ו 5.0 מ'.

בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 11.0 מ'.

הערה:

במידה ובאיזור הבניה ישנם קוי מתח עליון בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

- ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן מ-3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
מ-1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
מ-0.5 מ' מכבלים מתח גבוה עד 1000 וולט ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
- ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.



הערות:

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

אדריכלות נוף
ותכנון סביבתי
ג'רמלן
הר-ג'ו

ת.שכ.-8

גדר בחזית המגרשים

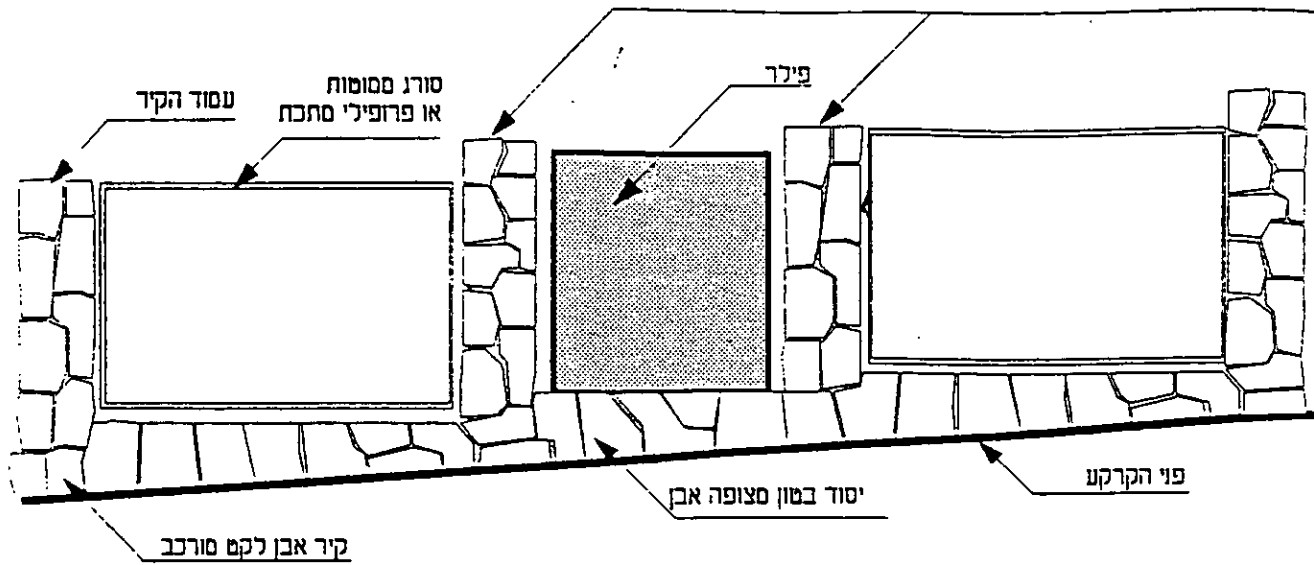
אזור תעשיות הגליל

1

9601

א. שילוב פילר בקו הגדר
 חצי"ת 1:50

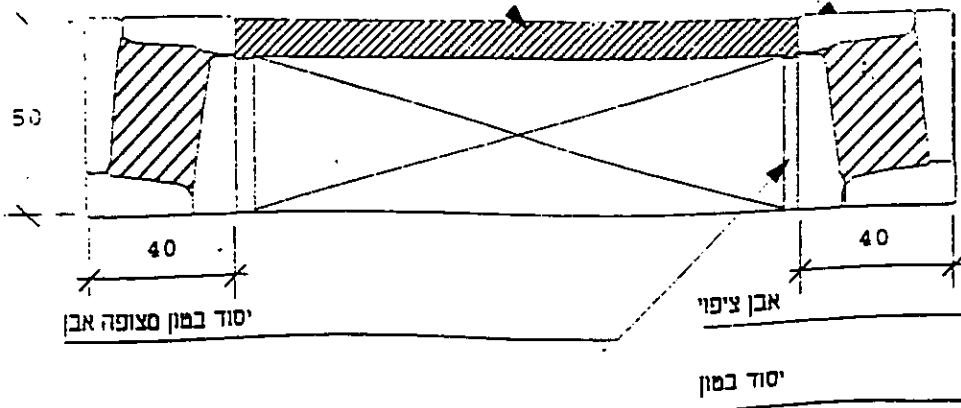
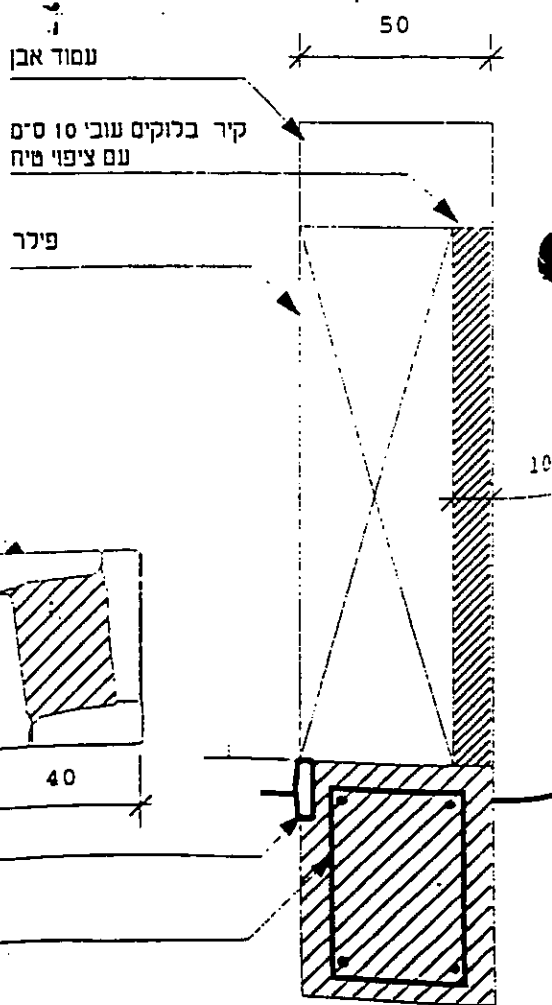
עמודי אבן במידות 40/50 ס"מ



ג. שילוב פילר בין העמודים
 חתך רוחב 1:20

ב. שילוב פילר בין העמודים
 חבנית 1:20

עמודי אבן במידות יחודיות 40/50 ס"מ
 קיר בלוקים עם ציפוי סיח עובי 10 ס"מ



אדריכלות נוף
 ותכנון סביבתי
 גרשמן היר-גיל

ת.שכ. 9-
 פילר

פילר מערכות
 שילוב בין עמודי אבן בקו הגדר

2

9601