

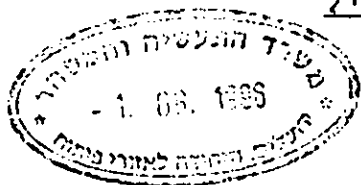
ת.צ.ט

14.11.96

14

מחוז-הצפון נפה-עכו  
מרחב תכנון מקומי - מעלה הגליל

תכנית מתאר ג/8863 - אזור תעשיות גליל



חלקי גושים: 18615, 18617.  
שטח התכנית: 294,400 מ"ר.

גורם	תאריך	חתימה
יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה מעלה הגליל		ממונה על התכנון 118/96 תאריך
מגיש התכנית: משרד הת.מ.ס ע"י ח.פ.ת.		על ידי: <i>[Signature]</i>
עורך התכנית: יורם רוז אדריכל	24.7.96	<i>[Signature]</i> טל: 5443337 פקס: 6050311 טל: 6992719
בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל		<i>[Signature]</i>

תאריך: יולי 1996.

אישורי רשויות

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

תכנית מס' 8863  
הועדה המקומית בישיבתה מס' 4195  
מיום 25.6.95 החליטה להמליץ  
על הפקדת התכנית הנקובה לעיכ.

יושב ראש הועדה  
מהנדס הועדה

29.7.96

**1. שם התכנית**

תכנית זו תקרא: "תכנית מתאר ג/8863 אזור תעשיות גליל, להלן: "התכנית".

**2. יחס לתכניות אחרות**

תכנית זו מהווה שינוי לתכניות ג/2547 שהוחלטה להפקדה ו-ג/3180 שבתוקף.

תכנית זו כשתאושר תהיה עדיפה על תכניות קודמות החלות על השטח.

**3. מסמכי התכנית**

התכנית כוללת:

22 דפי הוראות בכתב, להלן: "הוראות התכנית".

גליון תשריט בק.מ. 1:1000, להלן: "התשריט".

תשריט "נספח תחבורה".

תשריט "נספח נוף - תכנית".

תשריט "חתכים אופייניים לנספח נוף, קטע חזית כניסה".

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

**4. תחולת התכנית**

תכנית זו תחול על השטח המותחם בתשריט בקו כחול הכולל את החלקות וחלקי חלקות להלן:

גוש	חלקות	חלקי חלקות
18615	8,9,10,15	14,16,17,26
18617		1,2,3,7,8,9,14,15,16

ובשטח כולל של: 294,400 מ"ד, מבוסס על מדידה גרפית ממוחשבת ממפת מדידה פוטוגרמטרית ממוחשבת.

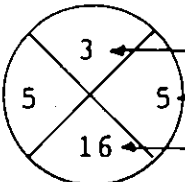
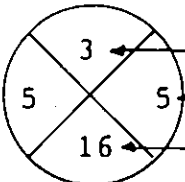
### 5. גבולות התכנית

- בצפון: כביש גבול הצפון מס' 899.  
 במערב: מושב גורן.  
 בדרום: חורבת גליל.  
 במזרח: אפיק מעובד.

### 6. מטרות התכנית

- 6.1 שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח לתעשייה, מלאכה, מסחר, דרכים וש.צ.פ.  
 6.2 הוספת דרך כניסה לאיזור התעשייה מדרך אזורית מס' 899.  
 6.3 קביעת שימושי קרקע ל: דרכים, תעשייה ומלאכה, מסחר, משרדים, שטח ציבורי פתוח.  
 6.4 קביעת תנאים, הוראות וזכויות בניה בתחום התכנית.

### 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 למסחר ומשרדים - אפור מותחם סגול.  
 7.5 שטח לשרותי תעשייה, מלאכה ומסחר - פסים אלכסוניים אפורים על רקע סגול.  
 7.6 שטח ציבורי פתוח - ירוק.  
 7.7 אזור חקלאי - פסים ירוקים באלכסון.  
 7.8 דרך לביטול - קווקו אלכסוני באדום.  
 7.9 דרך קיימת - חום.  
 7.10 דרך מוצעת - אדום.  
 7.11 מספר דרך -  מספר דרך.  
 7.12 מרווח בנין מינימלי מגבול דרך -  רוחב הדרך.  
 7.12 גבול גוש ומספרו - קו ירוק משונן במשולשים עיליים ותחתיים. מספר הגוש בקו ירוק עבה.  
 7.13 גבול חלקה רשומה ומספרה - קו ירוק ומספר ירוק.  
 7.14 גבול מגרש מוצע ומספרו - קו שחור ומספר בתוך מעגל.

- 7.15 קו חשמל קיים - קו אדום רצוף.  
 7.16 גבול תמ"א 22 - קו ירוק מקוטע.  
 7.17 מבנה לשימור - המבנה בקו ירוק בתוספת המלים - מבנה לשימור.

## 8. רשימת תכליות

- 8.1 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 סינטטיים) תעשית נייר בסיסית, תעשית מוצרים כימיים ומוצרי נפט וגז, תעשייה בסיסית של מתכת, שרותי תברואה (עיבוד אשפה, מתקני טיהור שפכים), תשלובות כימיות ומטלורגיות, ייצור חומרי הדברה, מלט, חומרי נפץ, מיכלי גז דליק זחוס בנפח מעל 10,000 מ"ק.  
 ב. יותר שימוש מסחרי ב-10% משטח המבנה וזאת למטרת "חנות המפעל".
- 8.2 שטח למסחר ומשכונים (אפור מותחם סגול)  
 מיועד למסחר, משרדים, דרכי גישה וחניה לשרות המושב, איזור התעשייה והסביבה.
- 8.3 שטח לשרותי תעשייה, מלאכה ומסחר  
 (פסים אלכסוניים אפורים על רקע סגול)  
 שטח הבא לשרת את המפעלים באיזור התעשייה כגון: בנקים, דואר, בתי מלאכה, מסחר, חנויות מפעל, מזנונים, מסעדות.
- 8.4 שטח ציבורי פתוח (ירוק)  
 ישמש לגינון, מדרכות להולכי רגל, ריהוט גן, תעלות ניקוז, מערכת תשתית ותאורה, דרך עפר חקלאית, ותחנות טרנספורמציה, פסול סביבתי ושילוט.
- 8.5 ברב (חוס או אדום)  
 מיועד לכבישים, מדרכות, חניה, נטיעות וגינון, ניקוז, מערכות תשתית משותפות, תאורה, פסול סביבתי ושילוט.

## טבלת שטחים

.9

מצב קיים ומצב מוצע בתחום התכנית:

מוצע		מצב קיים		יעוד
%	שטח (מ"ר)	%	שטח (מ"ר)	
67.1%	197,405	44.7%	131,870	לתעשייה ומלאכה
2.4%	7,075	2.7%	7,965	למסחר ומשרדים (לאחסנה ומסחר)
3.2%	9,375	---	---	לשרותי תעשייה מלאכה ומסחר
16.3%	48,055	3.0%	8,700	שטח ציבורי פתוח
---	---	37.6%	110,780	אזור חקלאי
11.0%	32,490	12.0%	35,085	דרך
100%	294,400	100%	294,400	סה"כ

**טבלת זכויות והתגבלות בניה**

לפי תקנות התכנון והבניה והשינוי מסחיים ואזורי בניה בתכניות ובהיתרים שהגישו בשנת 1992.

סך המיזבוקים  
הגדלים ביותר הם 10000 מ"ר

מס' האזור	שטח האזור	גודל מגרש מיינחלי (מ"ר)		קווי בנין	(מ"ר)		גודל מגרש מיינחלי (מ"ר)	שטח האזור								
		אזורי	צדדי		אזורי	צדדי										
1	מס' קומות 51	סה"כ אזוריים	כיסוי קרקע	מסח' שדות	עיקרי	מנתח מפלט הכניסה	מעל מפלט הכניסה	מס' אזורי	צדדי	קווי בנין	גודל מגרש מיינחלי (מ"ר)	שטח האזור				
2	100%	50%	20%	80%	---	100%	מ"ר 6	מ"ר 4	מס' אזוריים	מס' צדדי	מס' קווי בנין	מס' אזוריים	מס' צדדי	מס' קווי בנין	מס' גודל מגרש מיינחלי (מ"ר)	מס' שטח האזור
3	140%	40%	50%	90%	40%	100%	מ"ר 6	מ"ר 4	מס' אזוריים	מס' צדדי	מס' קווי בנין	מס' אזוריים	מס' צדדי	מס' קווי בנין	מס' גודל מגרש מיינחלי (מ"ר)	מס' שטח האזור
4	170%	50%	80%	90%	50%	120%	מ"ר 6	מ"ר 4	מס' אזוריים	מס' צדדי	מס' קווי בנין	מס' אזוריים	מס' צדדי	מס' קווי בנין	מס' גודל מגרש מיינחלי (מ"ר)	מס' שטח האזור
5	0															

יינתן אישור לחדירה בגובה למתקני תפעול תעשייתיים: ארובות, מיכלים, מגדלים, תנורים, ומנופים. בתנאי אישור מיוחד התעופה.

\* שטח מרתף התניה ייכלל במסחי המותר.

**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 הדרכים והשטחים הצבוריים יופקעו ע"י הועדה המקומית לפי חוק התכנון תשכ"ה 1965 סעיף 188 ב', וירשמו ע"ש הרשות המקומית.
- 11.3 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.
- 11.4 לאחר אישור תכנית זו, יזוכן ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה, 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 האזורית מעלה הגליל.

**13. היטל השבחה**

היטל השבחה ייגבה על פי החוק.

**14. מנהלת אתר**

- 14.1 הרשות המקומית מעלה הגליל והמועצה האזורית מעלה יוסף יקימו גוף לניהול אזור התעשייה. להלן: מנהלת האתר.  
מינהלת אזור התעשייה תכלול בין השאר את נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה - גליל מערבי ו/או נציג המשרד לאיכות הסביבה שיהיה חבר מלא בצוות המינהלת.  
בתוך המינהלת תוקם תת-ועדה לבריאות ואיכות הסביבה בהשתתפות מוסדות הפיקוח (משרד הבריאות, משרד איכות הסביבה ונציבות המים).

- 14.2 כל שאלות התכנון, הביצוע והאחזקה של אזור התעשייה: מיון וקבלת תעשיות, אמצעים הנדסיים, ניטור, בקרה ואחזקה לרבות גינון, נקיון, תאורה, שילוט, גדרות וכו' יטופלו ע"י מנהלת האתר.
- 14.3 בקשה להיתר בניה תבדק ע"י מנהלת האתר לפני הגשתה לאישור הועדה המקומית.
- 14.4 חידוש רשיון עסק יהיה מותנה בחתימת מנהלת האתר.
- 14.5 בעלי המפעלים יחויבו באחזקה נאותה של: המבנים, הגינון, הגדרות, המתקנים, איכות הסביבה, הסדר והנקיון בתחום המגרשים שברשותם בהתאם לתנאי רשיון בעסק.

## 15. תכנון אזור התעשייה

### 15.1 כללי

- 15.1.1 מגיש התכנית יכין תכניות בינוי לביצוע לשטחים הציבוריים באזור התעשייה שיכללו: עבודות עפר, כבישים, מדרכות, ניקוז, אספקת מים, ביוב, חשמל, תאורת רחובות, תקשורת, גינון ושילוט.
- 15.1.2 אישור התכנית הנ"ל ע"י הועדה המקומית יהיה תנאי להוצאת היתרי בניה בתחום התכנית.
- 15.1.3 תכנית הבינוי תתואם עם הרשויות המוסמכות:
- א. עבודות עפר, ניקוז, גינון, ושילוט: המשרד לאיכות הסביבה.
- ב. כבישים ומדרכות: מע"צ, משרד התחבורה.
- ג. הספקת מים וביוב: משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה.
- ד. חשמל: חברת חשמל.
- ה. תקשורת: בזק.
- 15.1.4 תכנון וביצוע התכניות יהיה על פי הנחיות משרד המסחר והתעשייה.
- 15.1.5 בתכנון הזרכים - כולל תאום המערכות - ישולב אדריכל נוף. תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים יבוצע ע"י אדריכל נוף כולל הפיתוח, הריצוף, ריהוט הרחוב, הצמחיה וההשקיה.



- 15.1.6 התכנון הנופי בתחום הדרכים ותכנון השטחים  
הציבוריים הפתוחים יוגש לאישור יחד עם תכניות  
הכבישים.
- 15.2 עבודות עפר ופיתוח**
- 15.2.1 שפכים, חפירות וחציבות ישוקמו על פי תוכניות  
לשיקום נופי אשר יהוו חלק בלתי נפרד מתוכניות  
הבינוי לביצוע.
- 15.2.2 לפני עבודות עפר יבוצע חישוף הקרקע כאשר קרקע  
זו תשמש לחיפוי מדרונות המילוי והחציבה.
- 15.2.3 גמר עבודות פיתוח בשטחים הציבוריים כולל ביצוע  
הצמחיה וההשקיה יתבצע ברצף אחד ובצמידות  
להתקדמות הפיתוח במגרשים הצמודים אליהם.
- 15.3 דרכים**
- 15.3.1 הוספת דרך כנסיה לאזור התעשייה מדרך אזורית 899  
כתנאי אישור מע"צ.
- 15.3.2 מיסעוד כבישים וחניה יבוצעו באספלט.
- 15.3.3 סוגר לוח המדרכות ייקבע על פי התכנון הנופי עם  
פתרונות לקליטת מי נגר עיליים.
- 15.3.4 החנויות ההינה מקבילות לאורך הדרכים ובצידן  
האחד. כל 7 מקומות חניה תהיה ערוגת גינון  
להפרדה. בכל ערוגת גינון יתבצעו גינון והשקיה  
קבועה ויינטע עץ בכיר אחד.
- 15.3.5 צירי ההליכה ומדרכות לאורך הדרכים ירוצפו תוך  
שילוב אלמנטי רהוט רחוב, תאורה וגינון.
- 15.4 ניקוז**
- 15.4.1 מערכת הניקוז תהיה עילית, או תת-קרקעית בהתאם  
לצורך.
- 15.4.2 מערכת הניקוז תהיה מופרדת מקוי איסוף והובלת  
שפכים.
- 15.5 אספקת מים**
- 15.5.1 תהיה מרשת אספקת מים.
- 15.6 גיוב**
- 15.6.1 יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב ובמתקן הטיפול  
האזורי.

- 15.6.2 תוגש תכנית כללית לשפכי התעשיות הקיימות, על הפרקים:  
 א. טיפול הקדם (עזכון).  
 ב. מיפוי ובדיקת (מבחני לחץ, סקר טלביזיוני וכו') מערכות ביוב קיימות.
- 15.6.3 יתוכננו קווי ביוב ושוחות מיוחדים המגינים על משאבי מי התהום באזור.
- 15.6.4 תוגש תכנית ניטור לשפכי אזור התעשיה (כולל החצרות).
- 15.6.5 יותקן דיזל גנרטור - כמקור אנרגיה חליפי - בתחנת השאיבה.
- 15.6.6 יוחלפו קטעי קוי ביוב בני 4 אינצ'ים ל-6 אינצ'ים.
- 15.6.7 יועדפו מפעלים יבשים - ללא שפכים תעשיתיים - במקום מפעלים רטובים במטרה להגן על משאבי מי התהום באזור.

**חשמל 15.7**

- 15.7.1 מערכת החשמל תתוכנן ותבוצע בהתאם להנחיות חברת החשמל לישראל בע"מ.
- 15.7.2 רשת החשמל במתח גבוה תהיה עילית.
- 15.7.3 רשת החשמל במתח נמוך תהיה תת-קרקעית.
- 15.7.4 חיבורי חשמל מהרשת לארונות המונים וחיבורי החשמל בין ארונות המונים לבניינים יהיו תת-קרקעיים.

**15.7.5 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל**

- א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקב אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
- ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'  
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים  
וכבלים אויריים 1.5 מ'  
בקו מתח גבוה 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 הבנייה ישנם קווי 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 הקטן

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 החשמל.

ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

15.8 תאורת רחובות

15.8.1 הרחובות יוארו ע"י עמודי תאורה ברמה של 15 לוכס לפחות.

15.9 תקשורת

15.9.1 מערכת הטלפון תתוכנן ותבוצע בהתאם להנחיות משרד התקשורת, ובזק.

15.9.2 כל קווי התקשורת יהיו תת-קרקעיים.

15.10 נוף

15.10.1 תוכן תכנית נוף וגינון לשטחים הציבוריים: דרכים, וש.צ.פ. התכנית תכלול: טפול במדרונות, נטיעות ושתילה כולל בתחומי הדרכים, מערכת השקיה, מדרכות, הוט רחוב ושילוט.

15.10.2 הגינון יבוסס ככל האפשר על צמחיה טבעית מקומית. ישולבו בגינון עצים קיימים שיש לעקרם.

15.10.3 שטח ציבורי פתוח אינטנסיבי. כל השטח שאינו מרוצף יגונן ויושקה בטפטוף. לפחות 50% מן העצים המתוכננים יהיו עצים בוגרים (מס' 8).

15.10.4 שטח ציבורי פתוח אקסטנסיבי השטח הציבורי הפתוח האקסטנסיבי ישמש כחיץ מגונן וכמסתור היקפי למגרשי התעשייה וכן כחיץ בין מגרשים. תקנות הפיתוח של שטחים אלו זהות לתקנות לשצ"פ אינטנסיבי (ראה לעיל) אך אופי הפיתוח יהיה של חורש טבעי.

בשצ"פ ינטעו עצים בכירים לפי חישוב של לפחות עץ בכיר אחד כל 50 מ"ר.

הפיתוח יעשה בצמידות להתקדמות הבניה במגרשים הצמודים אליהם.

כל השטח ישוקם שיקום צמחי ויגונן בצמחיה עמידה, חסכנית במים בעלת אופי מקומי, דוגמת החורש הקיים כיום באזור.

15.10.5 שמירת עצים.

עצים בוגרים הנמצאים בתחום עבודות העפר ומתאימים להעסקה על פי שיקולי אדריכל הנוף ונציג קק"ל יועתקו לצורך נטיעה מחדש.

15.11 שילוט

- 15.11.1 תוכן תכנית שילוט מרכזית ומפורטת לשטחים ציבוריים, מסחריים ולמפעלים השונים.
- 15.11.2 השלטים יתוכננו במתכונת שלטי ההכוונה ובגודל המאפשר קריאה נוחה מרכב נוסע.
- 15.11.3 השילוט יבוצע מחומרים עמידים בעלי חוזק וגמר לקיים ארוך.
- 15.11.4 השילוט יהיה מודולרי ויאפשר הוספה והחלפה נוחה של השמות המצויינים בו.

16. ביצוע עבודות עפר ותשתית

- 16.1 התכנית תבוצע בשני שלבים שלב אחרון יכלול מגרשים 10, 11 ו-32.
- 16.2 כל קטע דרך שיבוצע יפותח במלוא חתך רחבו כולל: מיסעות הכביש, החניה, השפה, המדרכות, השטח המגונן ומערכות התשתית שבתחוב הדרך.
- 16.3 כל עבודות התשתית בגבול עם השטח הירוק העוטף את התכנית ילוו בפיקוח צמוד של נציג קק"ל.

17. בקשה להיתר - הנחיות לתכנון מפעל

- א. מילוי הוראות סעיף זה הם תנאי להוצאת היתר בניה ו/או לאכלוס.
- ב. התחלת בצוע מאסף הביוב הצפוני תהיה תנאי להוצאת היתר בניה.
- ג. תנאי למתן טופס 4 - גמר עבודות בניה ופתוח בשטח (חיבור חשמל) הוא בצוע בפועל של מערכת ביוב מרכזית כולל פתרון קצה והתחברותה.
- ד. תנאי לקבלת היתר בניה במגרשים 10, 11 ו-32, אישור ועדת המשנה נוף הגליל של הועדה המחוזית צפון.

17.1 שימוש בקרקע

- לא יינתן היתר בניה אלא לתכלית המפורטת ברשימת האזורים השונים, סימונם והוראות התכנית בהם.

17.2 איכות סביבה

במסגרת היתרי בניה למפעלי התעשייה ובתי מלאכה תיזרש הצגת מידע ופתרונות למניעת מפגעים סביבתיים בנושאים: ביוב, פסולת, איכות אויר, כרייה, 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 ו/או תסקירי השפעה על הסביבה, שיידרשו 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 ושאי לדרוש בשלב התכנון, ההקמה והתפעול של אזור התעשייה לחייב באחזקה נאותה את המפעלים, לרבות גינון, נקיון, תחזוקת גדרות, מתקנים ואמצעים למניעת זיהום סביבתי.

איגוד ערים לאיכות הסביבה - גליל מערבי ושאי לדרוש בשלב התכנון, ההקמה והתפעול של אזור התעשייה לחייב את המועצה המקומית בתחזוקה 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 התעשיתיים 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 תעשיה, 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 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 המשלד לאיכות הסביבה.

**ז. זיהום אויר**

בהתאם לטופס אפיון מפעל, על פי זרישת 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 סביר - 1990.

ט. מטרדי 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 מציווד בניה). בכל מקרה של חריגה תבוצע הרטבה, בעת הבניה יגודר כל מפעל בגדר אטומה בגובה 2 מ' מפני הקרקע.

17.3 בינוי

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

17.4 הנחיות לתכנון מבנים

17.4.1 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.

17.4.2 גגות המבנים

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

17.4.3 גווני החזיתות

יצויינו 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.

17.4.4 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 ו/או המבנה.

## 17.5 תשתיות

17.5.1 מבנים, ארונות וקופסאות חשמל ותקשורת, ימוקמו בתחום שטח המגרש. הצנרת תהיה סמויה מאחורי הקיר או טמונה 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.

17.5.2 ההתחברות של כל מינורות התשתית תהיה תת-קרקעית לפי תקנות חברת חשמל, בזק והרשות המקומית. הצנרת תוסתר מתחת לקרקע.

17.5.3 בריכות ביוב - לא תבלוטנה מעל פני הקרקע הסופית יותר מ-10 ס"מ. באזורים מרוצפים, מדרכות ושבילי הולכי רגל תותאם הבריכה לגובה פני הריצוף.

## 17.6 תכנית פיתוח וחזות

17.6.1 בבקשה להיתר בניה תכלל 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 חומרי גמר, צבעים 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.

תכנית הפיתוח וחזות המגרש תוכן ע"י אדריכל נוף. 17.6.2

#### 17.6.3 עבודות עפר

לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבולות המגרש. במידת הצורך, יבנו, לפי 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.

#### 17.6.4 ניקוז מי גשם

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

ב. אין לנקז את מי הגשמים ע"ג מזרקות 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).

#### 17.6.5 גידור מגרשי תנשיה

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 פרופילי ברזל.

ד. צבע הגדרות יהיה בגווני ירוק שונים.

גינון 17.6.6

- א. בחזית מגרש הפונה לדרך ובחזית המגרש האחורית יתוכננו ויבוצעו שטחי גינון ונטיעות בשטח כולל של 10% משטח המגרש. נוף עץ נטוע יחשב כשזה ערך ל-10 מ"ר גינון.
- ב. לאורך כל גבולות המגרשים הפונים לדרך תוקם בתחום המגרש הפרטי, בין גדר המפעל לבין המדרכה או הדרך, ערוגת גינון ברוחב 2.0 מ' לפחות. חובת ביצוע הערוגה כולל גינון והשקיה קבועה תהיה בד בבד עם פיתוח המגרשים. האחזקה וטיפוח 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.

תעודת גמר 17.6.7

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

חניה 17.7

- 17.7.1 החניה תהיה על פי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983.
- 17.7.2 בקשות להיתר בניה יכללו פתרון חניה בתוך תחום המגרש.
- 17.7.3 מקומות החניה הפרטיים והתפעוליים יסומנו בבקשה להיתר.
- 17.7.4 במשטחי חניה ישולבו גינון ונטיעות. כל 4 מקומות חניה לכל היותר תבוצע ערוגת גינון ונטיעות.

## 18. תנאים להיתר למבני תעשייה להשכרה

- 18.1 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.
- 18.2 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.

## 19. ארכיאולוגיה

- 19.1 שטח התכנית מצוי בחלקו על מדרון צפוני של אתר ארכיאולוגי "חרבת גליל".
- 19.2 בחלק התכנית המזרחי יבוצעו העבודות בפיקוח צמוד של רשות העתיקות במימון היזם, באזור מגרשים:  
 13, 14, 20, 21, 22, 26, 27, 28, 31, 32.
- 19.3 כמו כן יבוצע בחלק התכנית הנ"ל סקר ארכיאולוגי לאחר הורדת הצמחיה.
- 19.4 במידה ומתגלות עתיקות יש להפסיק את העבודה ולהזמין את רשות העתיקות.

## 20. התחברות לדרך אזורית 899

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

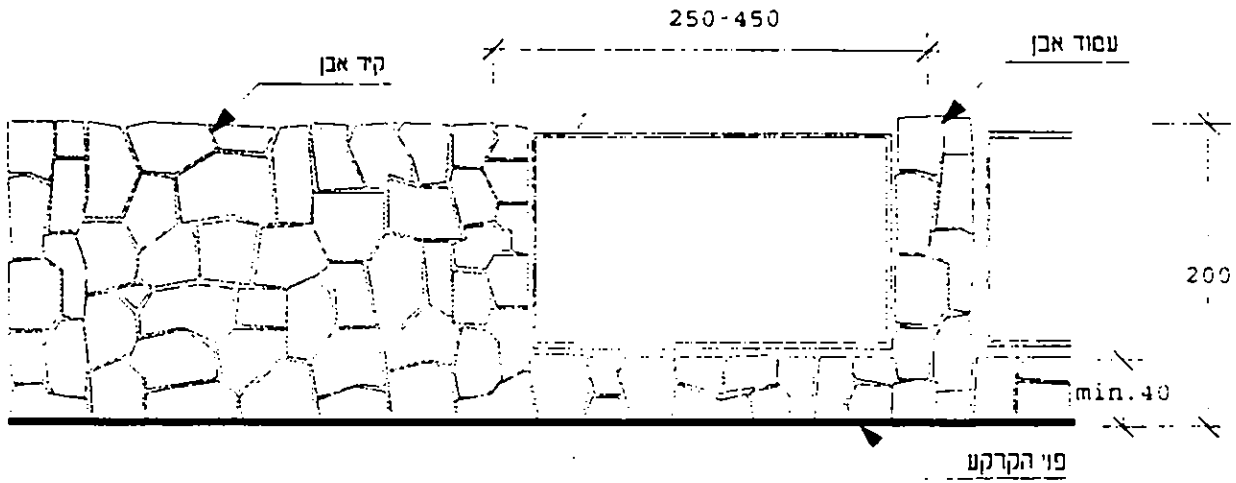
- 20.2 תכנית הסלילה תכלול כל פרטי הביצוע (גבהים, איים בנויים, ניקוז, תאורה תיקנית של מערכת שני הצמתים הסמוכים - איזור תעשייה ומושב גורן).
- 20.3 תכנית הסדרי התנועה תכלול פניות ימינה בלבד בצומת מושב גורן כאשר הפניות השמאליות תבוצענה בצומת החדש לאיזור התעשייה מדרך איזורית מס' 899.
- כמו כן תכנית הסדרי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

## 21. מבנה לשימור

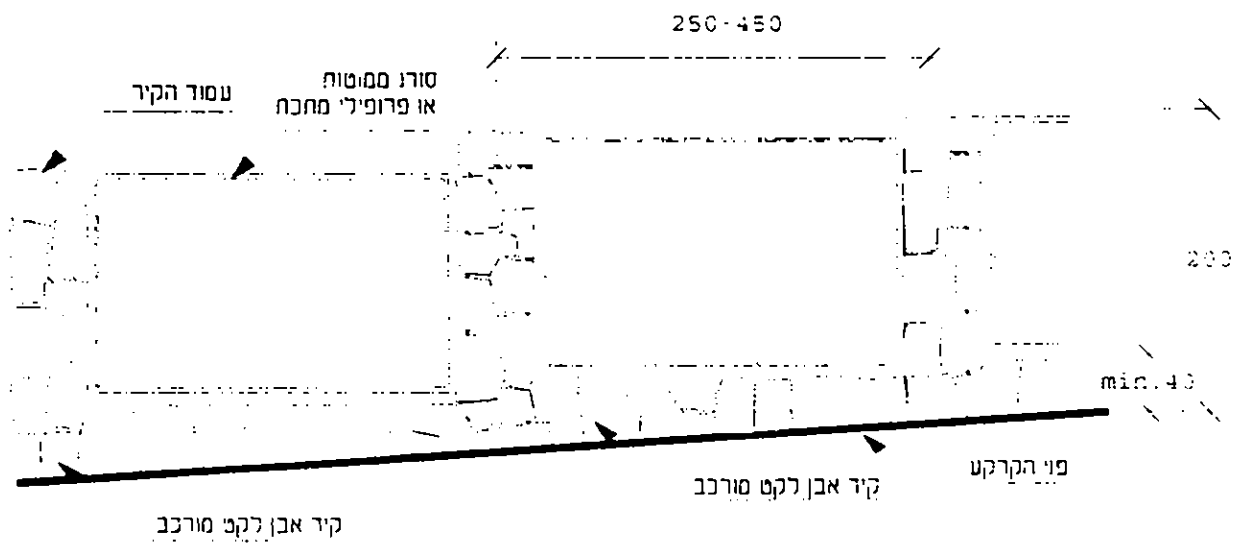
- 21.1 בתחום התכנית-נ.צ. 273810, 172940 - בתחום שטח ציבורי פתוח קיים מבנה היסטורי עגול מבטון "פילבוקס".
- 21.2 מבנה זה מיועד לשימור.
- 21.3 מגיש התכנית ינקוט בכל האמצעים למניעת כל פגיעה במבנה במהלך עבודות פיתוח האזור.
- 21.4 מגיש התכנית יכלול בתכנית הנופית התיחסות מיוחדת לשטח סביב המבנה.
- 21.5 יוזם התכנית יפעל לשימור המבנה כ- "אחר לשימור".

הערה: חתימות בדף ראשון.

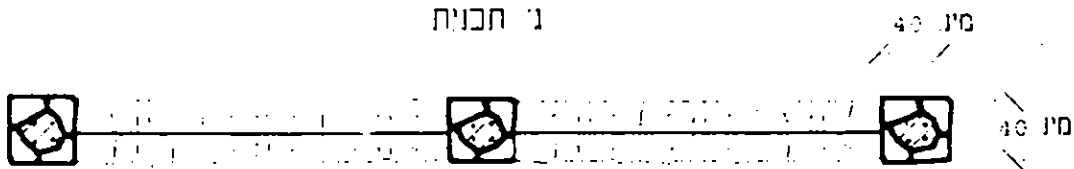
א. סלופה א'



ב. סלופה ב'



ג. חבנית



הערות:

- \* סוג אבן לקט עם סיחוח
- \* פוגות - רוחב סכסימלי 2 ס"מ (במידת הצורך סיחוח האבן)
- \* כיחול - מושקט 5 ס"מ. הטיח ינוקה כך שהקיר יראה כבנוי יבש
- \* גוון האבן אפור - לבן (לא אדום)
- \* גודל האבן 25% 20-35 ס"מ. 50% 35-50 ס"מ. 25% 50-60 ס"מ (כחחחית הקיר)

אדריכלות נוף  
 ותכנון סביבתי  
 גימטריא הי-ג'ל

ת.שכ. 8-

גדר בחזית המגרשים

אזור תעשיית הגליל

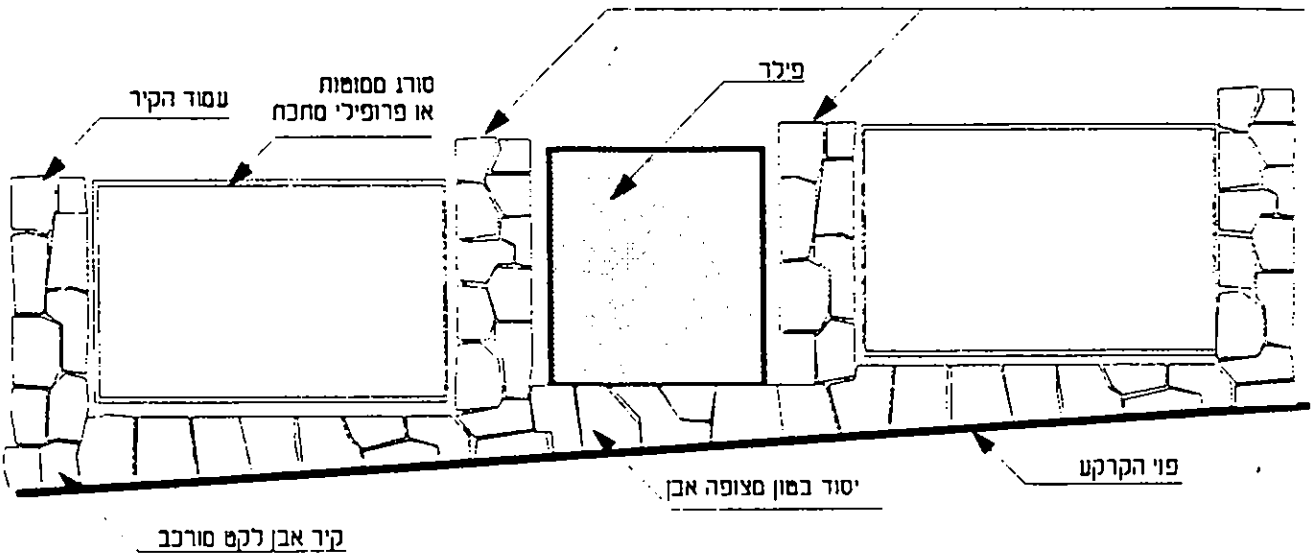
1

9601

א' שילוב פילר בקו הגדר

חזית 1:50

עמודי אבן בסידוח 40/50 ס"מ



ג' שילוב פילר בין העמודים

תחת רוחב 1:20

50

עמוד אבן

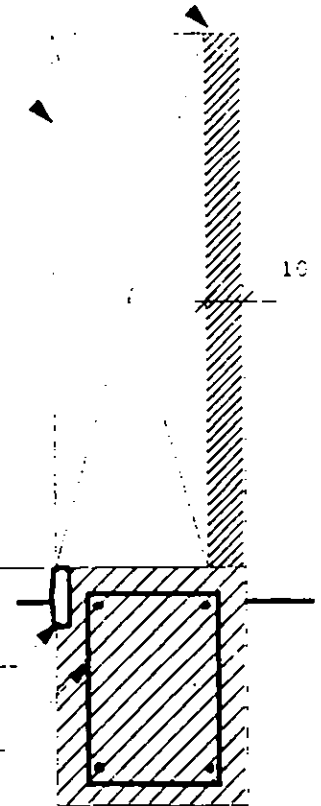
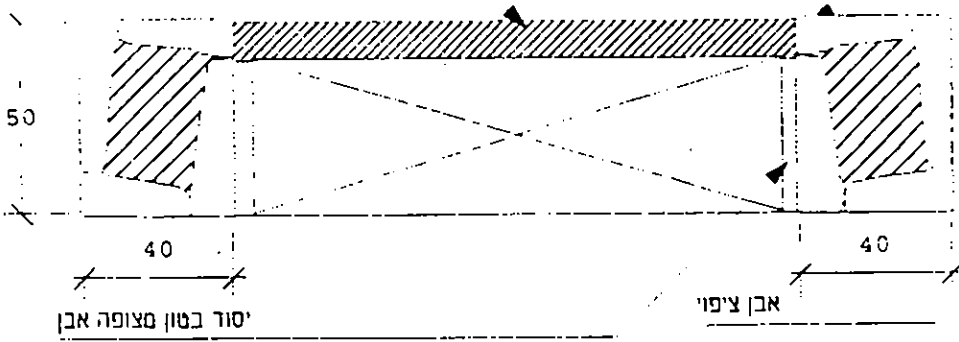
קיר בלוקים עובי 10 ס"מ  
עם ציפוי טיח

פילר

ב' שילוב פילר בין העמודים  
תבנית 1:20

עמודי אבן בסידוח יחודיות 40/50 ס"מ

קיר בלוקים עם ציפוי טיח עובי 10 ס"מ



אדריכלות נוף  
ותכנון סביבתי  
ג'רמלנין  
ה-ג'ל

ח.שכ-9  
פילר

פילר מערכות  
שילוב בין עמודי אבן בקו הגדר

2

9601

משרד הפנים מוזרז והנפק  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס. 8863  
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 19.6.96 לשר את התכנית.  
יו"ר הוועדה המחוזית  
סגן יו"ר לתכנון

8863  
הודעה על אישור תכנית מס.  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס.  
מיום