

הוראות התכנית

תכנית מס' 255-1001411

שינוי בהוראות בניה - א.תעשייה גורן



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

צפון
מעלה הגליל
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית כוללת מגרשים שקיימת בנייה בשטח עפ"י היתרי בנייה שהונפקו על ידי הועדה המקומית אך קיימת חריגות מהיתר

ומהוראות תכנית חלה, מגרש - 13 (חלקה 44) הופק היתר בנייה ע"י הועדה מס' בקשה 20201195

- חלקה - 50 מגרש 21 קבל היתר בנייה בשנת 2013 מס' בקשה 20130398.

- חלקה - 44 יוזם התכנית הגיש בקשה להיתר להקמת מפעל לצביעת פרופיל

- אלמונים מס' בקשה 20201195 הופק היתר בתאריך 23.05.21. קיים מבנה שלד בשטח.

- חלקות - 47-50 קיימים מבנים שנבנו בסטייה מהיתר, הוגשה בקשה לצורך הסדרת הבנייה

- הקיימת מס' בקשה 20140536 איך לא נדונה ע"י הועדה, נשלח מכתב למבקש המבהיר אי עמדת הבקשה בתנאים לדיון היות

והבקשה אינה עומדת בהוראות תכנית.

- בשנת - 2014 הוגש תשריט איחוד חלקות הנ"ל, התשריט אושר מספרו א ח - 20140004 (לא מאושר ע"י הועדה).

התכנית מציעה :

1. שינוי קווי בניין ע"פ סעיף חוק 62 א (א) (4).

2. תוספת גובה למבנים ע"פ סעיף חוק 62 א (א) (4).

3. מאוחדות ללא תשריט חלוקה מאושר. 3. סעיף 62 א (א) 1 היות וחלקות 47

במגרשים ע"פ תשריט מוצע, באזור תעשייה גורן



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

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

שינוי בהוראות בניה - א.תעשיה גורן

מספר התכנית 255-1001411

44.489 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

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

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	מעלה הגליל
	קואורדינאטה X	223181
	קואורדינאטה Y	773672
1.5.2 תיאור מקום	אזור תעשייה גורן	

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 אזור תעשייה גורן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18617	מוסדר	חלק	43-44, 47-50, 75	66, 71

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
10240 ג/	21 - 18, 14 - 13, 12

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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
01/08/1999		4998	4790	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10240 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/ 10240
29/12/1996		1104	4472	תכנית זו מחליפה הוראות ותשריט וכפופה לנספחים של תכנית זו .	שינוי	ג/ 8863
09/12/1999			4831	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית מג/ מק/ 98 /10.	החלפה	מג/ מק/ 98 /10



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גלאל מולא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גלאל מולא		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	14: 52 26/04/2022	גלאל מולא	28/03/2022	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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)		פרופאל בע"מ	גורן			04-6644800		yair@profal.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: פארק תעשיות גורן, דנ גליל מערבי.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גלאל מולא		חץ הגליל	ירכא	(1)	2	04-9560377	04-9996972	hitzhaglil@gmail.com
	מודד	פקרי נימר	788		חורפיש	(2)				fikrymoded@gmail.com

(1) כתובת: ירכא.

(2) כתובת: כביש ראשי.



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 הוראות בנייה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי קווי בניין עפ"י סעיף 62 א(א) (4).
- שינוי לגובה מבנים עפ"י סעיף 62 א(א) (4).
- איחוד וחלוקה של חלקות עפ"י סעיף 62 א(א) 1.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	75 ,44 ,43 ,1
שטח ציבורי פתוח	66
דרך מאושרת	100

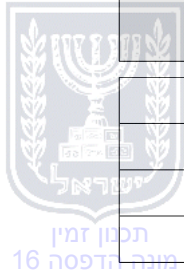
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	5,531.49	12.32
שטח ציבורי פתוח	5,495.8	12.24
תעשייה ומלאכה	33,863.83	75.44
סה"כ	44,891.12	100

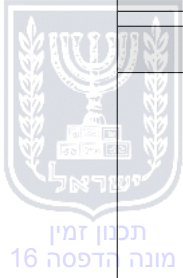
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	5,531.49	12.32
שטח ציבורי פתוח	5,495.8	12.24
תעשייה	33,863.83	75.44
סה"כ	44,891.11	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשייה
4.1.1	שימושים
	<p>מיועד לתעשייה ומלאכה דרכי גישה, חניה ומבנה עזר וחלות עליו ההוראות הבאות</p> <p>א. לא יותרו השימושים הבאים: חקלאות ויעור, כריה וחציבה, תעשיית מזון בסיסית (עיבוד עצמות, ייצור ג'לטין, סוכר גלמי) תעשיית טקסטיל בסיסית (ייצור סיבים סינטטיים) תעשיית נייר בסיסית, תעשיית מוצרים כימיים ומוצרי נפט וגז, תעשייה בסיסית של מתכת, שרות תברואה (עיבוד אשפה, מתקן טיהור שפכים), תשלובות כימיות ומטלורגיות, ייצור חומרי הדברה, מלט, חומרי נפץ, מיכלי גז דליק דחוס בנפח מעל 10,000 מ"ק.</p> <p>ב. יותר שימוש מסחרי ב-10% משטח המבנה וזאת למטרות "חנות המפעל".</p>
4.1.2	הוראות
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>ישמש לגינון, מדרכות להולכי רגל, ריהוט גן, תעלות ניקוז, מערכת תשתית ותאורה, דרך עפר חקלאית, ותחנות טרנספורמציה, פיסול סביבתי ושילוט.</p>
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	<p>מיועד לכבישים, מדרכות, חניה, נטיעות וגינון, ניקוז, מערכות תשתית משותפות, תאורה, פסול סביבתי ושילוט.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. סוג ריצוף המדרכות ייקבע על פי התכנון הנופי עם פתרונות לקליטת מי נגר עיליים.</p> <p>2. החנויות תהינה מקבילות לאורך הדרכים ובצידן האחד.</p> <p>כל 7 מקומות חניה תהינה ערוגת גינון להפרדה. בכל ערוגת גינון יתבצעו גינון והשקיה קבועה ויינטעו עץ בכיר אחד.</p>



דרך מאושרת	4.3
3. צירי ההליכה ומדרכות לאורך הדרכים ירוצפו תוך שילוב אלמנטי רהוט רחוב, תאורה וגינון.	



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)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת								
				שרות				עיקרי	גודל מגרש מזערי			
קדמי	אחורי	(1)	(1)	(1)	2	50	100	20	80	1500	75,44,43,1	תעשיה

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:

- יינתן אישור לחריגה בגובה למתקני תפעול תעשייתיים: ארובות, מיכלים, מגדלים, תנורים ומנופים בתנאי אישור מינהל התעופה.
- שטח מתרף החנייה יכלל בשטחי שירות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ע"פ תשריט מוצע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים לאישור מסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע/ הרשאות

- בקשה להיתר בניה תבדק ע"י מנהלת האתר לפני הגשתה לאישור הועדה המקומית.
 - חידוש רשיון עסק יהיה מותנה בחתימת מנהלת האתר.
 - בעלי המפעלים יחויבו באחזקה נאותה של: המבנים, הגדרות, המתקנים, איכות הסביבה, הסדר והנקיון בתחום המגרשים שברשותם בהתאם לתנאי רשיון בעסק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6.2 אדריכלות

גווני חזיתות :
 יצוינו בבקשה להיתר ויהיו ברובם (לפחות 90% משטח החזית) בגווי ירוק שונים (כל הגוונים בין כחול ל- צהוב לא כולל) 10% משטח החזית בלבד ניתן לגוון לבחירת אדריכל המבנה .

חזיתות :
 כל המבנים, כולל מבני העזר (למעט פתחים וכרכובי גג) 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.

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

מבני עזר (דלק, גז, אשפה וכו') :
 מבנים ומיכלים ישולבו במבנה או בעיצוב השטח כך שלא יראו מה"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 התעשיה או של קירות הפיתוח בחזית הרחוב. תהיה בו נקודת שטיפה, כולל ברז מים ונקודות ניקוז המחוברת למערכת הניקוז התת-קרקעי.
 מיקום מכולת האשפה ומבנה המכולה יוגשו כחלק מסט תוכניות הפיתוח או המבנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6.3 בינוי ו/או פיתוח

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

גידור מגרשי תעשיה :

- 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% תכנון זמין, מונה הדפסה 16
- ג. הגידור יהיה עפ"י פרט מנחה מס' 1 מתכנית ג/8863.
- ג. גידור החזיתות האחוריות והצדדיות במידת הצורך, יהיה גידור קשיח או פרופילי ברזל.
- ד. צבע הגדרות יהיה בגווי ירוק שונים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6.4 בינוי ו/או פיתוח

פיתוח :

בבקשה להיתר בניה תכלול תכנית נוף ופיתוח סופי של המגרש כולו בקני"מ 1:250 ושל חזית המגרש בקני"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, 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.

תכנית הפיתוח וחזות המגרש תוכן ע"י אדריכל נוף.

גינון :

א. 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.

ב. לאורך כל גבולות המגרשים הפונים לדרך תוקם בתחום המגרש הפרטי, בין גדר המפעל לבין המדרכה או הדרך, ערוגת גינון רוחב 2 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 צמחי מלא את שפכי העפר והחציבות שנגרמו במהלך העבודה בתוך המגרש



<p>6.4 בינוי ו/או פיתוח</p>	<p>6.4</p>
<p>ומחוצה לו.</p>	
<p>6.5 איכות הסביבה</p> <p>במסגרת היתרי בניה למפעלי התעשיה ובתי מלאכה תידרש הצגת מידע ופתרונות למניעת מפגעים סביבתיים בנושאים : ביוב, פסולת, איכות אויר, כריה, חומרים מסוכנים, רעש, תפעול ואחזקה וכל נושא אחר המשפיע על איכות הסביבה.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>לא תאושר הקמת מפעל אלא אם ינקטו כל האמצעים התכנוניים הטכנולוגיים ביותר הקיימים שיבטיחו שהשימוש בקרקע יעמוד בהוראות דיני איכות הסביבה, באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה - גליל מערבי.</p> <p>איגוד ערים לאיכות הסביבה - גליל מערבי ראשי לדרוש בשלב התכנון, ההקמה והתפעול של אזור התעשיה לחייב אחזקה נאותה את המפעלים, לרבות גינון, נקיון, תחזוקת גדרות, מתקנים ואמצעים למניעת זיהום סביבתי.</p> <p>איגוד ערים לאיכות הסביבה - גליל מערבי ראשי לדרוש בשלב התכנון, ההקמה והתפעול של אזור התעשיה לחייב את המועצה המקומית תחזוקה נאותה של מערכת הכבישים, שצ"פ מערכות ביוב וניקוז עירוניות שבתחום אחריותה.</p> <p>חומרים מסוכנים : דרכי טיפול בחומרים רעילים בהתאם לסוגי וכמויות חמרים רעילים בתחום המפעל, תנאי אחסונם וסילוקם לאתר רמת חובב, יהיו ע"פ אישור המשרד</p>	<p>6.5</p>



לאיכות הסביבה.

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. את הטופס יש להגיש לאיגוד ערים לאיכות הסביבה.

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.

תהליכי יצור :

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

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 רשויות

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 עיליים ותחתיים לרבות פתרון למניעת זיהום מי-נגר כתוצאה מפעילות תעשייתית במשטחי עבודה ו/או אחסון.

אשפה :

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

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



6.6	בינוי ו/או פיתוח
	<p>בקשה להיתר - הנחיות לתכנון מפעל</p> <p>א. מילוי הוראות סעיף זה הם תנאי להוצאת היתר בניה או לאכלוס.</p> <p>ב. התחלת ביצוע מאסוף הביוב הצפני תהיה תנאי להוצאת היתרי בניה.</p> <p>ג. תנאי למתן טופס 4 - גמר עבודות בניה פתוח בשטח (חיבור חשמל) הוא ביצוע בפועל של מערכת ביוב מרכזית כולל פתרון קצה והתחברותה.</p> <p>ד. תנאי לקבלת היתר בניה אישור ועדת המשנה נוף הגליל של הועדה המחוזית צפון .</p>



6.7	סביבה ונוף
	<p>- תוכן תכנית נוף וגינון לשטחים הציבוריים : דרכים, וש.צ.פ. התכנית תכלול: טפול במדרונות, נטיעות ושתילה כולל בתחומי הדרכים, השקיה, מדרכות, רוט רחוב ושילוט.</p> <p>- הגינון יבוסס ככל האפשר על צמחיה טבעית מקומית. ישולבו בגינון עצים קיימים שיש לעקורם.</p> <p>- שטח ציבורי פתוח אינטנסיבי כל השטח שאינו מרוצף יגונן יושקה בטפטוף. לפחות 50% מן העצים המתוכננים יהיו עצים בוגרים (מס 8).</p> <p>- שטח ציבורי פתוח אקסטנסיבי</p> <p>השטח הציבורי הפתוח האקסטנסיבי ישמש כחיץ מגוון וכמסתור היקפי למגרשי התעשיה וכן כחיץ בין מגרשים. תקנות הפיתוח של שטחים אלו זהות לתקנות לשצ"פ אינטנסיבי אך אופי הפיתוח יהיה של חורש טבעי.</p> <p>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 במים בעלת אופי מקומי, דוגמת החורש הקיים כיום באזור.</p> <p>- שמירת עצים : עצים בוגרים הנמצאים בתחום עבודות העפר ומתאימים להעתקה על פי שיקולי אדריכל הנוף ונציג קק"ל יועתקו לצורך נטיעה מחדש.</p>



6.8	חניה
	<p>1. החניה תהיה על פי תקנות התכנון והבניה (תקנת מקומות חניה התקפות)</p> <p>2. בקשות להיתר בניה יכללו פתרון חניה בתוך תחום המגרש.</p> <p>3. מקומות החניה הפרטיים והתפעוליים יסומנו בבקשה להיתר.</p> <p>4. במשטחי חניה ישולבו גינון ונטיעות. כל 4 מקומות חניה לכל היותר תבוצע ערוגת גינון ונטיעות.</p>

6.9	חלוקה ו/או רישום
	<p>- חלוקת השטח תעשה על פי המסומן בתשריט, תותר חלוקת המגרשים לפי הצורך באישור הוועדה המקומית ע"פ אישור תשריט חלוקה בתנאי ששום מגרש לא יהיה קטן מ- 1500 מ"ר וכל הוראות התכנית יחולו עליו .</p>

<p align="center">חלוקה ו/ או רישום</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>- תנאי למתן היתר בניה הגשת תשריט חלוקה ואישורו בוועדה המקומית ע"י הבעלים ע"פי חוק .</p>	
<p align="center">הפקעות ו/או רישום</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 וירשמו על שם המועצה האזורית מעלה יוסף</p>	
<p align="center">חשמל</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>- מערכת החשמל תתוכנן ותבוצע בהתאם להנחיות חברת החשמל לישראל בע"מ. - רשת החשמל במתח גבוה תהיה תת קרקעית. - רשת החשמל במתח נמוך תהיה תת קרקעית. -חיבורי חשמל מהרשת לארונות המונים וחיבורי החשמל בין ארונות המונים לבניינים יהיו תת קרקעיים. - איסור בניה מתחת ובקרת קווי החשמל.</p> <p>א.לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי 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. ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ' ברשת נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'. ברשימת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'. בקו מתח גובה עד 33 קיין 5.0 מ'. בקו מתח עליון עד 160 קיין (עם שדות עד 300 מטר) 11.0 מ'.</p> <p align="right">הערה :</p> <p>במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.</p> <p>ב.אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן מ-3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 קיין. מ-1.0 מי מכבלים מתח גבוה עד 33 קיין. מ-0.5 מי מכבלים מתח גבוה עד 1000 וולט ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.</p> <p>ג.המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>- רשת החשמל במתח גבוה תהיה תת קרקעית בכפוף להוראות תכנית מג/מק/10/98.</p>	



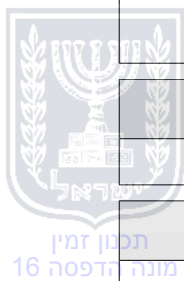
תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



<p>6.12 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.12</p>
<p>מים : מרשת אספקת מים.</p> <p>ביוב/שפכים : יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב ובמתקן הטיפול האזורי. טרם מתן תוקף לתכנית תוגש לאישור המשרד לאיכות הסביבה תכנית ביוב לאזור התעשיה וחיבור למתקן האזורי.</p> <p>ניקוז : מי נגר עילי יועברו למערכת הניקוז בהתאם למדיניות רשות המים.</p> <p>תברואה : האשפה תרוכז במיכלים שבתוך כל מגרש, בהתאם להנחיות הרשות המקומית.</p>	
<p>6.13 הוראות פיתוח</p>	<p>6.13</p>
<p>התחברות לדרך אזורית 899 :</p> <p>- תנאי למתן היתר בניה - הגשת תכנית סלילה מפורטת ותכנית הסדרי תנועה מאושרת ע"י מע"צ / נתיבי ישראל הכוללת את מערכות שני הצמתים א. תעשיה גורן ומושב גורן.</p> <p>- תכנית הסלילה תכלול כל פרטי הביצוע (גבהים, איים בנויים, ניקוז, תאורה תיקנית של מערכת שני הצמתים הסמוכים- איזור תעשיה ומושב גורן).</p> <p>- תכנית הסדרי התנועה תכלול פניות ימינה בלבד בצומת מושב גורן כאשר הפניות השמאליות תבוצענה בצומת התדש לאיזור התעשיה מדרך איזורית מס' 899, כמו כן תכנית הסדרי התנועה תכלול סימון, תמרור ושילוט תיקני לפי סטנדרטים של מע"צ.</p> <p>- תכנית הסדרי התנועה הפנימיים בתוך שטח התכנית תבטיח גישה חופשית למושב גורן באמצעות דרכי הגישה של איזור התעשיה.</p> <p>- בצוע כל עבודות הסלילה והפעלת הצמתים יהיה על חשבון יזמי התכנית ובאישור מע"צ.</p>	
<p>6.14 תקשורת</p>	<p>6.14</p>
<p>מערכת הטלפון תתוכנן ותבוצע בהתאם להנחיות משרד התקשורת ובזק.</p> <p>כל קוי התקשורת יהיו תת- קרקעיים.</p>	
<p>6.15 ניהול מי נגר</p>	<p>6.15</p>
<p>מי נגר עילי יועברו למערכת הניקוז בהתאם למדיניות רשות המים.</p>	
<p>6.16 בדיקות ארכאולוגיות</p>	<p>6.16</p>
<p>- שטח התכנית מצוי בחלקו על מדרון הצפוני של אתר ארכיולוגי "חרבת גליל".</p> <p>- במגרש 1 ו- 44 ו- 75 יבוצעו עבודות בפיקוח צמוד של רשות העתיקות במימון היזם.</p> <p>- כמו כן יבוצע בחלק התכנית הנ"ל סקר ארכיולוגיה לאחר הורדת הצמחייה.</p> <p>- במידה ומתגלות עתיקות יש להפסיק את העבודה ולהזמין את רשות העתיקות.</p>	
<p>6.17 פסולת בניין</p>	<p>6.17</p>
<p>דרכי הטיפול בפסולת בהתאם לכמיות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליך</p>	

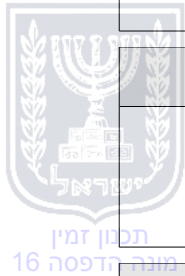
<p>פסולת בניין</p>	<p>6.17</p>
<p>הייצור והשרותים הנלווים לרבות אחסונה וסילוקה, והמתקנים לטיפול בתחום שטח המפעל.</p>	
<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.18</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p>שרותי כבאות</p>	<p>6.19</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p>	<p>6.20</p>
<p>תנאי לקבלת תעודת גמר, הוא סיום עבודות הפיתוח במגרש, כולל שתילה ונטיעה של העצים, ביצוע מערכת ההשקיה, בנית החניות כולל "אוזני הגיגון" כנדרש, הסרת מבנים זמניים, פינוי פסולת עודפי בניה ושיקום נופי כולל חיפוי באדמה של מדרונות שפכים ושל חציבות בגבולות המגרשים ובצידי הכבישים והדרכים.</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.21</p>
<p>1. מבנים ארוניות וקופסאות חשמל ותקשורת, ימוקמו בתחום שטח המגרש. הצנרת תהיה סמויה מאחורי הקיר או טמונה בקרקע. בכל מבנה לא ימוקמו מבנים, ארוניות, או קופסאות לחשמל ולתקשורת כאלמנט עמצאי על המדרכות או בשטחים ציבוריים פתוחים, אלא ישולבו בקירות החזית ע"פי פרט מנחה מס' 2 המצורף לתקנון.</p> <p>2. התחברות של כל מערכות התשתית תהיה תת-קרקעית לפי תקנות חברת חשמל בזק והרשות המקומית. הצנרת תוסתר מתחת לקרקע.</p> <p>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</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.22</p>
<p>בבקשה להיתר למבנה תעשיה להשכרה יצויינו:</p> <p>א. הקצאת שטח במגרש למתקן לטיפול קדם בשפכים, בתחום קו בנין.</p>	



תנאים למתן היתרי בניה	6.22
<p>ב. תובטח אפשרות התקנת מתקנים ואמצעים לפליטת מזהמים לכל חלקי המבנה בפירים פנימיים ולא על חזיתות חיצוניות.</p> <p>ג. אפשרות להפרדת השפכים מחלקי המבנה השונים ונקודות ביקורת.</p> <p>ד. היתר בניה למבנה להשכרה יהיה דו-שלבי:</p> <p>שלב א' - אישור למעטפת המבנה להשכרה</p> <p>שלב ב' - אישור למפעלים בשלב האיכלוס.</p> <p>לשני השלבים ידרשו אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה - גליל מערבי.</p>	



חומרי חפירה ומילוי	6.23
<p>עבודות עפר:</p> <p>1. לפני עבודות עפר יבוצע חישוב הקרקע כאשר קרקע זו תשמש לחיפוי מדרונות המילוי והחציבה.</p> <p>2. גמר עבודות פיתוח בשטחים הציבוריים כולל ביצוע הצמחיה וההשקיה יתבצע ברצף אחד ובצמידות להתקדמות הפיתוח במגרשים הצמודים אליהם.</p> <p>עודפי עפר:</p> <p>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.</p>	



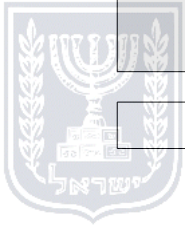
מיגון אקוסטי	6.24
<p>בכל מפעל שבו קיים חשש למפלסי רעש גבוהים, יותקנו אמצעים לבקרת רעש למניעת חריגה מהתקנות למניעת מפגעים, רעש בלתי סביר - 1990.</p>	
הנחיות מיוחדות	6.25
<p>- במגרש 1 יבוצעו עבודות בפיקוח צמוד של רשות העתיקות במימון היזם.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית יהיה מידי עם אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16