

לוח האזורים והוראות בניה לת.ב.ע. נמ/318/10

האזור	הציון בתשרית	שטח האזור (מ"ר)	מספר קומות וגובה הבנין	שטח מגרש מינימלי	שטח כיסוי קרקע	שטח בניה מירבי	קוי בניה		
							קדמי	צדדי	אחורי
מלאכה	10101	27,580	3 קומות 15 מ'	650 למעט מג' 24	40%	120%	לפי התשרית	3 או קיר משותף	5
	הערות:	* תורשה חלוקה אחרת, לפי בקשת בעל הקרקע, בשמירת מינימום המגרש ובאישור הועדה המקומית. * בגובה ובאחוזי הבניה לא נכלל בנינים לשרותים טכניים על הגג בגודל עד 100 מ' * תותר מרתפים בגודל קומת קרקע לשימוש לאותו מפעל							
	שטח ציבורי פתוח	6,137	לא תורשה כל בניה פרט ל-: מקלט, קיוסק, מתקני משחקים או נוי, ניקוז, ביוג, חשמל, שרותים טכניים קוי דלק ו/או מים (ראה סעיף 10 דל)						
דרכים	אדום	13,075							
סה"כ		46,792							

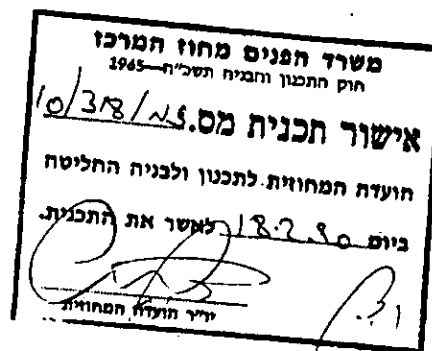
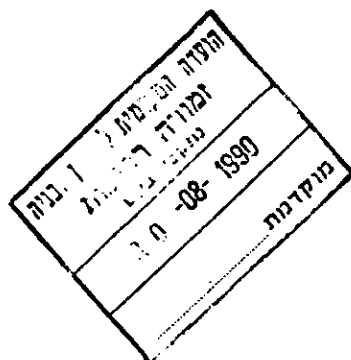
יוזם התכנית

מגיש התכנית

בעל הקרקע

עורך התכנית

תאריך



1

חוקר תעשייה קריח עקרון זמ/10/318
הוראות בנושא איכות הסביבה

"מפגע סביבתי" - מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים עיליים ותחתיים). ואו עלולים לחרוג מהוראות דיני איכות הסביבה, או העלולים להיות מטרד או מפגע לציבור ולסביבה או להפריע לפעולה תקינה של מתקנים, או העלולים לפגוע בערכי טבע ונוף או להיות מפגע חזותי.

בתחום התכניתיות שימושים העונים על דרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטחות מניעה מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות דיני איכות הסביבה.

השפעות סביבתיות - הערכה מקצועית

הועדה המקומית תדרוש חוות דעת מקצועית ואו כל מסמך אחר בדבר השפעות סביבתיות צפויות ותטיל כל חנאי, לרבות התקנת אמצעים טכנולוגיים הטובים ביותר, כאשר לדעתה ו/או לדעת רשות מוסמכת, הפעילות המבוקשת עשויה ליצור מפגעים סביבתיים.

כל שימוש קרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים:

א. ניקוז ותיעול - השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.

ב. כיווץ - באמצעות מתקן כיווץ מרכזי ובתנאי שהובטח חיבורו וקליטתו במערכת האזורית.

- איכות השפכים המותרים לחיבור למערכת הכיווץ המרכזית בהתאם למפורט בתוספת (מס' 3) לחוק עזר לדרגת ראשונות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת כיווץ) 1981 - תשמ"ב.

- קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשים כנ"ל, ייעשה במתקנים שיוקמו בתחום המגרשים (ולא מחוצה לו) - וזאת טרם חיבורם למערכת המרכזית.

כל האמור לעיל - תוך מניעה מוחלטת של חריכת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או אל מי התהום.

ג. פסולת - יוכטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים, או סיכונים בטיחותיים.

המתקנים לאצירת הפסולת יימצאו בחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי שחבק רשות מוסמכת, ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין.

פסולת רעילה - טיפול וסילוק בהתאם להוראות הרשות המוסמכת לאתר מוסדר כדון.

ד. חומרים רעילים ומסוכנים - השימוש האחסנה, הטיפול והאמצעים שיינקטו למניעת מפגע סביבתי או סיכון בטיחותי, ייעשה בהתאם לכל דין ו/או הוראה של רשות מוסמכת.

ה. רעש - ככל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלי שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים כדון.

רעש מטוסים - לא יוצא היתר בניה אלא לפי תכנון אקוסטי המכטיח שמפלסי הרעש בחור המכנים לא יעלו על 25 תח"ר. למבנה ציבורי - לא יוצא היתר בניה אלא לפי הדרישות הנ"ל ולאחר אישורו של יועץ אקוסטי ברשות מוסמכת.

ו. איכות אוויר - תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאויר של מזהמים וריחות ו/או קרינות מכל מקור שהוא.

ז. היעשיון - שיוקמו באזור התעשייה לא ייהיו מפגעים עתידים מ"א"א תעשייה כימית ולא תעשייה רעילה.

חכנית מפורטת (ח)

- (1) הנספוחים הבאים יהיו חלק בלתי נפרד מחכנית מפורטת.
- א. חכנית הנדסית של תשתיות: ניקוז, ביוב, מים, אנרגיה ותקשורת.
 - ב. חכנית פיתוח כללית והוראות פיתוח למגרשים הבודדים. החכנית תתחשב בטופוגרפיה ובבזק הטבעי ותשתלם בהם במידה המירבית.
- חכנית הפיתוח תוכן על רקע מפה טופוגרפית.
- (2) כל חכנית מהאמור לעיל תחויב לשלב פתרונות תכנוניים טכנולוגיים שימנעו באופן מוחלט חדירה של חומרים מוצקים ונוזלים פסולות, שפכים וכו' אל מערכות הניקוז הטבעיות ו/או אל מי התהום.

היתרי בניה (ט)

- (1) לא יוצא היתר בניה אלא לפי חכנית מפורטת מאושרת.
- (2) לבקשת היתר הבניה יצורפו 2 נספחים:
- א. נתונים ומידע עם הפעילות המבוקשת שתכלול:
 - תיאור תהליך הייצור ומערכת האנרגיה, פרוט סוגים וכמויות של חומרים, פסולות, מים ושפכים, תאור ופרוט תנועת אדם וכלי רכב ושעות פעילות.
 - ב. חכנית פיתוח השטח הכוללת הסדרת השטח ועיצוב החזית:
 - לרבות: מפלסי שטח, גישות שטחי חניה, שטחי אחסנה, שטחי גיבון, גימור חזיתות המבנים, גידור תאורה, שילוט וכן מתקנים הנדסיים לטיפול בשפכים בפסולה, למערכות מים, אנרגיה ותקשורת.
- החכנית תוכן על רקע מפה טופוגרפית.

- (י) לא יותרו שימוש והפעלה אלא אם בוצעו התשתיות וחכנית הפיתוח, הותקנו האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים שנדרשו לפי הוראות אלה והובטחה פעילותם התקינה.

הערה:

- (כ) התכנית לאחר שתופקד, לו יוצאו היתרי בניה בתקופת הפקדה, ולא יוצאו היתרי בניה לאחר מכן חוקף לחכנית אלא לאחר שיהיה פתרון לנושא הכינוי לטביעות רצון המועצה המקומית והשרוה לשמירת איכות הסביבה.

חתימות

יוזם התכנית

מגיש התכנית

בעל הקרקע

עורך התכנית

.....
 חברת לוגיסטיקה
 גבע אבי
 מנהל כלכלי

תאריך: 15.11.88