

מ ח ד ז ה צ פ ז נ
מרכז תכנון מקומי "מעלה חרמון"

תוכנית מס' 8621 המהווה שנוי תקבולים לתוכנית מס'

1. 5867 - מסעדה

השטח הכלול בתוכנית

תוכנית זו חלה על כל השטחים המוגדרים כשטחי תעשייה ומלאכה בתשריטי התוכנית הנ"ל.

בעל הקרקע - מנהל מקרקעי ישראל ופרטיים.

מטרות התוכנית

לשנות הנחיות ותנאים באזורי התעשייה והמלאכה:

- 1) להגדיל את אחוזי הבניה המותרים.
- 2) להגדיל את גובה הבניה המותר.
- 3) להקטין את המרווחים הצדדיים והאחוריים.
- 4) להוסיף שימושים לרשימת השימושים המותרים.

יחס לתוכניות אחרות

תוכנית זו משנה את תקבולי תוכנית מס'

1) 5867 - מסעדה

לגבי אזורי תעשייה ומלאכה בלבד, של שאר הנחיות נשארות בהתאם לתוכניות המאושרות החלות על השטחים.

אזור תעשייה ומלאכה

באזורים אלו יותרו השימושים הבאים:

- 1) בתי מלאכה למיניהם כולל מסחר
- 2) קיוסקים
- 3) מסעדות
- 4) אולמות שמחות.

חניה לרכב

- א. החניה לרכב תהייה לפי מה שנקבע בתקנון והיא מתייחסת לכל אזור הבניה.
- ב. למרות האמור לעיל תהייה מותרת חניה לרכב בקו קדמי או צדדי (ס) בתנאי שהחניה תהייה ממבנה קל או משטח בטון בלבד.

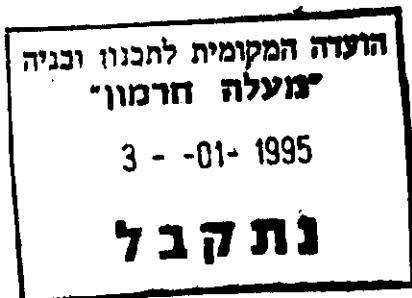
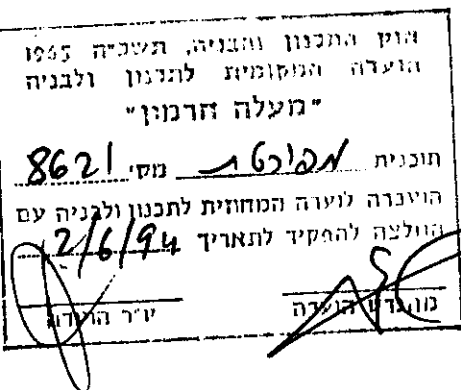
תנאים להיווצר חניה

- בתוכנית להיתר חניה יש לסמן בברור ולציין מרחק המפעל המבוקש מאזור המגורים. יש להתייחס למרחקי ממבני ציבור ומכל אלמנט אחר העלול להיות מושפע מהקמתו של המפעל המבוקש.

- יש להציג בתוכנית להיתר הבניה את חליתות המבנה תוך ציון חמרי הציפוי.

- יש להציג בתוכנית את מתקני הגג והצנרת.

- יש להראות תכנית פתוח של המגרש כולל דרכי גישה, חניה, שטחי פריק וטעינה מיכלי פסולת גדרות וגיבוי.



בנוסף לעיל היתר הבניה יכלול את הפרטים הבאים:

א. פירוט השטחים לשימושים השונים בתחום המפעל : שטחי יצור ומתקנים בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים, מערכת אנרגיה, מים שפכים ומערך הפסולת, מבני שרותים ומנהלה, אחסנה (סגורה ופתוחה) טעינה ופריקה, גישה לחניה ושטחי גיבון .

ב. חזות ועיצוב: חליתות המבנים, חומרי בניה ואימור, גידור, שילוט ותאורה עיצוב ופירוט הגיבון .

ג. מידע ובתונים בדבר אמתעים למניעת מפגעים סביבתיים:

1) ביקור פתרונות למניעת זיהום מים עילים ותחתיים .

2) שפכים כמויות מירביות לפי הרכב וסוג לפרקי זמן - בהתאם לתכנון מערכת האיסוף והסילוק מן המבנה. כולל פתרונות לקדם טפול בתחום המפעל .

3) פסולת מוצקה כמויות של פסולת לתקופת זמן, לפי סוג והרכב, שמקורה בתהליך ייצור ובשרותים נלווים. תיאור אחסנה וסילוק והמתקנים לטיפול בתחום המפעל .

4) פסולת חומרים מסוכנים (פסולת רעילה) איסור או קביעת התנאים לטפול וסילוק פסולת חומרים מסוכנים לפי תקנות רישוי עסקים (סילוק פסולת חומרים מסוכנים) התשנ"א (1990) וחוק החומרים התשנ"ג (1993) .

5) חומרים מסוכנים תנאי אחסונם, השמוש בהם והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סיכון בטיחותי בהתאם לחוק החומרים והמסוכנים התנ"ג 1993 וע"פ דרישות משרד איכות הסביבה. המפעל יחויב בהיתר רעלים בתוקף כפוף לביצוע הדרישות .

6) רעש מידה מירבית לרעש נכללת שיוקרן אל מחוץ לתחום המגרש במונחים של דציבל A. כשמקורות הרעש הם תהליך הייצור, הפעלת ציוד ומתקנים. שרותים נלווים ותנועת כלי רכב, פתרונות אקוסטיים לרמת רעש צפויה הגבוהה מן המותר בתקנות החוק למניעת מפגעים (רעש כלתי סביר) לפי החוק הקיים ואשר יעודכנו מעת לעת .

7) איכות אויר שיעורים מירביים לפליטות מזהמים מכל מקור שהוא, מערכות זלק ואנרגיה, תהליך היצור, אחסנה, שינוע, מתקנים הנדסיים וכל פעילות אחרת הקשורה לנושא. פתרונות למניעת זיהום אויר תוך הקפדה על עמידה בתקני פליטה הנדרשים ואשר יעודכנו מעת לעת .

8) קרינה רדיואקטיבית ואלקטרומגנטית מקורות לפליטת קרינה מהמפעל וסוגיהן, אצעים למניעת פליטת קרינה מעבר למותר עפ"י החוק .

9) איחוסון קביעת התנאים והמגבלות, מיקומו של האיחסון וצרכי הטיפול מבחינה פונקציונלית ואסטטית .

הבחיות סביביות לאזור מלאכה ותעשייה

א. לא יותרו תעשיות הגורמות או העלולות לגרום לפליטת זיהום כלשהו לסביבה אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון המשרד לאיכות הסביבה .

ב. מערכת הניקוז תהייה מופרדת לחלוטין ממערכת השפכים .

- ג. איכות הביוב המותרת לחיבור למערכת הביוב הסניטרית המרכזית תהייה בהתאם למפורט בחוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"ב 1981 ו/או בהתאם לתקנים והחלואה של המשרד לאיכות הסביבה. כאשר אין שיפול מרכזי בביוב על פי דרישות המשרד לאיכות הסביבה ו/או משרד הבריאות יהיה על המפעל לטפל בשפכים על פי דרישות המשרדים.
- ד. תכניות המים והביוב יראו שימוש יעיל וחסכוני במים לשביעות רצון הועדה.
- ה. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו הוצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.
- המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגורים או בהתאם למערך איסוף איזורי שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין.
- ו. תוכן תכנית לטיפול בפסולת לסוגיה כולל אפשרות להתקנת סנדורי הפרדה במקור.
- ז. פסולת רעילה תסולק על ידי בעל המפעל לאתר מאושר כדין.
- ח. אחסנה, הובלה וכל טיפול בחומרים רעילים ומסוכנים יעשו בהתאם לכלל דין ו/או בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה ו/או הוראה של רשות מוסמכת אחרת.
- ט. בכל מקרה שהפעילות עלולע לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) ידרש תכנון אקוסטי ובוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.
- י. יאסר שימוש בדלקים בהם ריכוזי גפרית סולפטים עולה על אחוז אחד (1%) על פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
- יקבעו נוהלי תפעול ובקרה ע"י שרות מוסמכת שיבטיחו פעילות ללא חריגה בהתאם לכלל דין ו/או הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
- יא. יובטח טיפול לעיצוב החזות של איזור התעשייה.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה וחישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תש"י 1992

תאור שמושים עיקריים	גודל מגרש מינימלי במ"ר	קו בנין צדדי ואחורי וקדמי	אחוז בניה ושטח בניה שימושים עיקריים	אחוז בניה ושטח בניה שימושים שירות	גובה בניה מקסימלי מס קומי מטר
תעשייה ומלאכה	500	3 3	לפי התשריט	5% בקומה בקומה	2 13

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-265
גילוייך הינה תכנית מס' 8621
הועדה המחוזית לנכסין לבניה תכ"ה
ביום 12.7.95 לאחר את תשלום
סמנכ"ל להגיון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 8621
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4337
מיום 5.10.95 תשנ"ו א' 19