

**11 הנחיות סביבתיות:**

- 11.1 דברי רקע והסבר:
 אזור התעסוקה מוגדר כאזור נקי מבחינה סביבתית. המפעלים שייבנו יעמדו בקריטריונים הסביבתיים המפורטים בהמשך בבניינים יותקנו מערכות טכניות ומכניות כדי להתאים את המפעל לסביבתו, כנדרש בפרק זה. אמצעים אלה ידרשו ע"י הרשות הממונה בהליך הוצאת היתרי הבניה על סמך מסמכי האפיון של המפעל המבוקש כמתואר לעיל ובהמשך.
 ככלל, לא יותרו השימושים הבאים: כריה וחציבה, תעשיית מזון בסיסית (עיבוד עצמות, גילטין, סוכר, גולמי), תעשיית טכסטיל בסיסית (ייצור סיבים סינתטיים), תעשיית נייר בסיסית, תעשיית מוצרים כימיים ומוצרי נפט וגז, תעשייה בסיסית של מתכת, שירותי תברואה (עיבוד אשפה, מתקני טיהור שפכים), משחטות, תשלובות כימיות ומטרולוגיות, יצור בטון ומלט, יצור חומרי הדברה, תעשייה בסיסית של בניה (חיתוך אבן שיש), חומרי נפץ מכלי גז דליק דחוס בנפח מעל 10.000 מ"ק. אין בקביעת רשימה זו כדי להתיר שימושים שאינם מוזכרים במפורש כאן.
 אזור זה יתאפיין בשימושים משרדיים ותעשייתיים בתחום תעשיות עתירות ידע כגון: מרכזי ניהול, בתי תוכנה, חממות תעשייתיות, מכוני צילום והעתקות אור, קמפוסים, בתי-דפוס, מכוני גרפיקה ומשרדי הנדסה, יצוא או הרכבה של ציוד רפואי, מכשירים אופטיים, כלי מוזיקה, שעונים, צעצועים, משחקים וכלים חשמליים או אלקטרוניים. ארזית קוסמטיקה, מוצרי יופי, מחסנים ושטחי אחסון והפצה ושימושים אחרים ובתנאי שיעמדו בהוראות הסביבתיות המפורטות בפרק זה.
 אין בקביעת רשימה זו כדי לא להתיר שימושים שאינם מפורטים בה.

הועדה המקומית
 לתכנון ובניה
 נס-ציונה

11.2 הוראות סביבתיות למתחמי התעשייה:

- על אזור התעשייה יחולו מגבלות סביבתיות המתייחסות לפרמטרים סביבתיים:
 פסולת מוצקה, שפכים, חומרים מסוכנים (חומ"ס), דליקים ונפיצים (דו"נ), זיהום אוויר, ריחות, מפלסי רעש וקרינה סביבתית.

11.3 מגבלות כלליות:

- א. תקנים סביבתיים:
 סביב אזור התעשייה יופעלו מגבלות מעטפת בהתאם לתקני סביבה של



המשרד לאיכות הסביבה, וכן מגבלות פליטה בשיטה של זכויות זיהום מירביות.

ב. פליטות משריפת דלקים:

לא יותר באזור התעשייה שימוש במזוט ובפחם. יושם דגש על פליטות קונבנציונליות של תחמוצות גפרית (SO_2), חמוצות חנקן (NO_x) תרכובות אורגניות נדיפות (VOC), חמצן חד תמצני (CO) וחלקיקים ($particulates$).

מפעלים ועסקים שיוקמו באזור התעסוקה ישתמשו בטכנולוגיה הטובה ביותר הזמינה להקטנת פליטת מזהמים לאוויר, כך שיעמדו בתקנים הסביבתיים הקיימים ובהתאם ל-LUFT 1986 - TA.

בכל מקרה של יצירת ריחות, דרגת הריח המירבית המותרת בגדר המפעל ותהיה על-פי התקן העתידי שייקבע ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

ג. מניעת פליטות:

תהיה דרישה להתקנת אמצעים לספיחה. שטיפה וסינון גזים וחלקיקים בתהליכי הייצור ויידרשו בדיקות תקופתיות של פליטות מארובות וכד.

ד. חומרים מסוכנים:

בשטח התכנית תותר החזקה ושימוש בחומרים מסוכנים בכמויות מעבדתיות בלבד, היתר החזקה ושימוש יינתן ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה דרום יהודה והמשרד לאיכות הסביבה.

ה. בקשות להיתר - הנחיות לתכנון מפעל, רישוי מפעלים ואיכלוס, תנאי למתן היתר בניה למפעל, הינו מתן חוות דעת סביבתיות ואישורה ע"י איגוד ערים דרום יהודה ומילוי המסמכים הסביבתיים לרבות שאלון סביבתי "דו"ח אפיון מפעל" מאת הממונים על שמירת איכות הסביבה אצל מהנדס הוועדה שיוגש לעיון הוועדה המקומית ולהחלטת מוסדות התכנון על-פי חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 על תיקוניו ומוסדות איכות הסביבה. על פי דו"ח זה ומסמכים נוספים באם ידרשו, יוחלט באם המפעל מתאים לסביבתו.

תנאי למתן היתר בניה: נקיטת כל האמצעים התכנוניים הטכנולוגיים, שיבטיחו שהשימוש בקרקע יעמוד בהוראות דיני איכות הסביבה, אישור רשויות איכות הסביבה.

תהליך איכלוס המבנים יהיה טעון אישור מוקדם של רשויות איכות הסביבה ומותנה בקבלת אישור לאחר שנדונו על בסיס מסמכים ודו"חות "אפיון מפעל" שהוגשו לעיון ובדיקה כדלקמן:

- שאלון להערכת סיכונים.
- דו"ח משאבי אוויר.
- מפרט טכני לעניין שפכי מפעל.
- הערכת מפלסי הרעש הצפויים.

ו. ניטור מזהמים:

תעשיות בעלות פוטנציאל לפליטת מזהמי אוויר, יחויבו במימון הקמה של תחנת ניטור מזהמי אוויר, אשר איפיוניה ומיקומה יוגדרו בהתאם לרמת ואופי הפליטות מהתעשיות הנ"ל ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה דרום יהודה.

ז. מניעת אבק: לא יותרו תהליכי ייצור ואחסון פתוחים, שלא במסגרת מבנים סגורים.

ח. שפכים:

היתרי בניה יוצאו בתנאי שתובטח קליטת שפכי אזור התעסוקה במתקן הטיפול האזורי.

איכות השפכים המותרים להזרמה למאסף הביוב המרכזי, תהיה התאם לחוק העזר לדוגמא העירוני באופן שלא תיפגע בצנרת ובמתקני הטיפול האזורי.

הוועדה המקומית
ובניה
זונה



המבנים יתוכננו להפרדת זרמים לשפכים סניטריים ושפכים תעשייתיים. קדם טיפול של שפכים שאינם עומדים בדרישות אלה, ייעשה במתקנים שימוקמו בתחום מגרשי המפעלים ובמידת האפשר בתחום הבניין. לצורך כך יוקצו שטחים מתאימים שיסומנו בהיתרי הבניה. במידה ולא ניתן יהיה להקים מתקן או מבנה קדם טיפול שפכים - בתחום קוי הבנין - תותר הקמה תת קרקעית של המתקנים הנ"ל בקו בנין 0- . לא תאושר הקמת מתקנים כלשהם מחוץ למעטפות המבנים או בחצרות המבנים מלבד האמור לעיל.



לא יקבל מבנה בתחום התכנית תעודת גמר בניה בטרם השלמת מערכת הביוב והתחברות אליה. במוצא השפכים של כל מפעל, תהיה אפשרות בהתאם לדרישת הרשויות המוסמכות, להתקין מערכות לדיגום שפכים פסולת מוצקה:

ט. כל מפעל יקצה בתחום המגרש שטח מוצנע שייועד להצבת מכולות לאצירת פסולת מוצקה. כל מפעל יקצה בנוסף לשטח למכולת איסוף הפסולת הכללית, שטח לאצירת חומר ממוחזר. שטחים אלה יהיה חלק מהבינוי או חלק מחצרות המשק. מערכת איסוף הפסולת בתוך המפעלים תתוחזק ע"י המפעלים ועל חשבונם בהתאם להוראות הרשות המקומית ותוך מניעת היווצרות מפגעים תברואיים, חזותיים ומטרדי ריחות.



י. רעש: כל פעילות בשטח אזור התעשייה תעמוד בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן - 1990 (להלן - "התקנות"), כמותר במבנה ב'. לבית חולים המפלס המותר הינו כלמבנה א'.

יא. מגבלות פרטיות אזורי התעשייה:

פרמטר סביבתי	מגבלות סביבתיות למבנה	מגבלות מעטפת לתחום
פסולת מוצקה	ביתית, נייר וקרטון	אין
פסולת רעילה	מותרת אך ורק בתוך מבנים	
דלקים	סולר להסקה בלבד	אין
חומ"ס ודו"נ	איסור שימוש ואחסון של חומרים כימיים, ביולוגיים ודו"נ	
מים ושפכים	עמידה בחוק עזר לדוגמא של שפכי תעשייה	
רעש ורעידות	ייקבע ע"י הוועדה המקומית ואיגוד ערים לאיכות הסביבה דרום יהודה	בהתאם למבנה ב' כמוגדר בתוספת הראשונה לתקנה 2 לתקנות. לבית חולים המפלס המותר הוא כלמבנה א'
זיהום אוויר וריחות	אסורים למעט מערכות מיזוג ואיורור	אין
חזות ונוף		20% משטח המגרש גינן אינטנסיבי
חומרים רדיואקטיביים	אסורים	

הועדה המקומית
לגבולות ובניה
סג-ציונה