



3507921 (6)  
נר"מ מס' 10  
תאריך 24.5.12



# עיריית חולון

## היחידה לאיכות הסביבה חולון-אזור

**מאושרת**

משרד הפנים מחוז תל-אביב  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' 3/152/12  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 19.7.10 לאשר את התכנית  
גילה גרין  
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

*גילה גרין*

29.5.12 א"ת

**נספח סביבתי**

**ח - 152/3**

**אזור תעסוקה מיוחד**

משרד הפנים  
מחוז תל-אביב  
מנהל מינהל התכנון  
יו"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה-חולון

שם התכנית: ח. 3/152/12  
המלצה למתן חוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)

תאריך: 12.5.09 ישיבה מס' 2009/6 המלצה: *איתן*

אושרה למתן חוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה

תאריך: ישיבה מס' " "

מזכיר הועדה: *איתן*

תאריך: 23.5.12

עדכון: אפריל 2012



**עיריית חולון**  
**היחידה לאיכות הסביבה חולון-אזור**



**קרקעות מזהמות**

**ח- 152/3**

**אזור תעסוקה מיוחד**



# עיריית חולון

## היחידה לאיכות הסביבה חולון-אזור



### תכנית ח- 152/3, חקירה היסטורית בנושא קרקעות מזוהמות.

#### תקציר

בשטח התכנית נערך סקר סביבתי היסטורי עפ"י הנחיות PHASE I (Environmental Site Assessment) עם החתאמות הנדרשות לסביבת העבודה הישראלית. הסקר נערך על פי דרישות המשרד להגנת הסביבה – מחוז ת"א לקראת הפקדת התכנית. הקו המנחה של הסקר הינו להציג תהליך חקירה ואישור מבוקר שימנע סיכונים סביבתיים מיותרים ויאפשר קבלת החלטות בנוגע להתרה או מניעה של שימושים חורגים במגרשים בתוך שטח התכנית. תהליך החקירה מהווה לכשעצמו תמריץ מסייע לגיבוש תהליכי הניהול הסביבתי בשטח התוכנית בתחומים הרלוונטיים של מניעת זיהום קרקעות.

#### מטרה

מטרת הסקר הינה לזהות השפעות סביבתיות קשורות לעיסוקים התעשייתיים השונים הקיימים ואלה שהתקיימו בעבר בשטח התכנית, על מנת לקבוע באופן סביר את מידת הפגיעה הפוטנציאלית לזיהום קרקעות. קביעה זאת תאפשר להגיע לידי החלטות באשר לאישור השימושים ו/או שימושים חורגים בהתאם לסעיף 178 לחוק התכנון והבנייה.

#### טווח הפעילות

הפעילות במסגרת עבודת הסקר כללה:

- ◀ סיורים בשטח.
- ◀ בדיקת רשימות הנוגעות לשטח התכנית ברשויות הרלוונטיות (רישוי עסקים, הנדסה).
- ◀ סקירת הפעילות ההיסטורית של המפעלים בשטח התכנית.
- ◀ ראיונות עם אנשים בעלי ידע רלוונטי לגבי האזור.
- ◀ דו"ח המסכם את הממצאים וההמלצות בעקבות הסקר.



# עיריית חולון

## היחידה לאיכות הסביבה חולון-אזור



### תיאור שטח התוכנית לפי שימושים קיימים

תיאור חלוקת האזורים על פי הנחיות PHASE I הינו כדלקמן:

- < אזור מזוהם
- < אזור חשוד כמזוהם
- < אזור לא מזוהם

על פי הגדרה זו, מוצגת חלוקת האזורים בנספח 1.  
רוכ רובם של העסקים בשטח התוכנית הינם עסקי שירות השייכים לענפי התעשייה הבאים:

#### טיפול ברכב

- ❖ מוסכים למיניהם
- ❖ תיקון תקרים
- ❖ מכוני רחיצה
- ❖ תחנת דלק

#### ייצור מזון:

- ❖ מאפיות
- ❖ מסעדת פועלים
- ❖ קונדיטוריות

#### בתי מלאכה קטנים:

- ❖ מסגריות
- ❖ נגרות

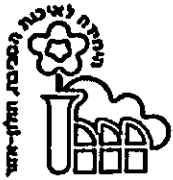
#### מפעלי מתכת:

- ❖ ציפוי מתכות
- ❖ צביעת מתכות

בהתאם לחלוקת האזורים, מפורטת להלן רשימת העסקים, בהם קיים הפוטנציאל לגרימת זיהום הקרקע:

### אזור מזוהם (נספח 2)

מס' תת חלוקה	סוג התעשייה	מס' עסקים
1.	טיפול ברכב + מוסך של העירייה	9
2.	טיפול ברכב / מוסך תח' כיבוי אש.	1
3.	טיפול ברכב	1
4.	טיפול ברכב + בור סיד	2



# עיריית חולון

## היחידה לאיכות הסביבה חולון-אזור



מס' עסקים	מס' תת חלוקה	סוג התעשייה
3	.5	טיפול ברכב + בתי מלאכה
4	.6	טיפול ברכב + בתי מלאכה + מפעל טקסטיל
2	.7	טיפול ברכב + מזון
1	.8	טיפול במתכות
העסקים פונו מהשטח	.9	טיפול ברכב
11	.10	טיפול במתכות + טיפול ברכב + בתי מלאכה
7	.11	טיפול ברכב + מזון + בתי מלאכה
* סה"כ עסקים באזור מזהם : 41		

### אזור חשד כמזהם (נספח 3)

מס' עסקים	מס' תת חלוקה	סוג התעשייה / יעוד המגרש
0	.1	בנין ציבור + מבנה מגורים + מגרש חניה ציבורי-עירוני
0	.2	מגרש פנוי
0	.3	מבנה עירוני + מגרש פנוי
0	.4	מגרש פנוי
1	.5	פעילות מסחרית - סופרמרקט "מגה"
0	.6	מגרש פנוי
1	.7	מבנה עירוני + פעילות מסחרית + מגרש פנוי
1	.8	פעילות מסחרית ( חצי חנים ) + מגרש פנוי
* סה"כ עסקים באזור מזהם : 3		

הקריטריונים לקביעת המגרשים לגביהם קיים החשד להמצאות קרקעות מזהמות הינם כדלקמן:

1. קרבה למגרשים המזהמים.
2. קיום פעילות מסחרית המהווה פוטנציאל לתרום לזיהום המתפשט מהמגרשים המזהמים הסמוכים.



# עיריית חולון

## היחידה לאיכות הסביבה חולון-אזור



בנספח 4 מוצגים את כל המגרשים שאינם מזוהמים.  
הקריטריונים לקביעת השטחים הלא מזוהמים הינם כדלקמן:

1. מרחק מהשטחים המזוהמים.
2. העובדה כי מזוהבר במגרשים פנויים שבתחומם לא התקיימה פעילות כלל.

נספח 5 מהווה רשימת מגרשים בשטח התוכנית עפ"י סיווג קרקעות.



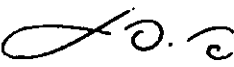
# עיריית חולון

## היחידה לאיכות הסביבה חולון-אזור



### מסקנות והמלצות

1. בתוכנית המוצעת, ממוקם אזור מסחר ותעשייה עתירת ידע בשטח לא מיושב. על מנת לשמור על המצב הקיים ולמנוע זיהום בעתיד, תהיה החמרה באשר למתן דרישות להקמת התשתיות.
2. מגרשים המיועדים לבניני ציבור ממוקמים חלקם, בשטחים מיושבים. על מנת להבטיח את בריאות הציבור, יחויבו היזמים לבצע סקרי קרקע ו/או גז קרקע ו/או בדיקות נוספות על פי הנחיות של היחידה לאיכות הסביבה בעיריית חולון, במסגרת היתר הבניה.  
התנאים למיגון המרתפים וקומות קרקע יקבעו באופן פרטני ובהתאם לתוצאות סקרי הקרקע ו/או גז קרקע ו/או בדיקות נוספות על פי הנחיות של היחידה לאיכות הסביבה בעיריית חולון.
3. באזורים המיושבים והחשודים, המיועדים להקמת עסקים/מבנים בהתאם לתכליות המותרות, המעוגנות בתקנון התוכנית, תחול החובה לבצע סקר קרקע ו/או בדיקות נוספות על פי הנחיות של היחידה לאיכות הסביבה בעיריית חולון.
4. סקר הקרקע יתבצע בהתאם לנוהל "טיפול בקרקעות מיושבות" של עיריית חולון.  
הסקר יכלול את כל השלבים כדלקמן:
  - < חקירה היסטורית
  - < תוכנית אופרטיבית
  - < דיגום
  - < טיפול בקרקע בהתאם לתוצאות הדיגום
5. במגרשים הלא מיושבים, תוכנית הבניה תכלול נספח להחדרת נגר עילי אך ורק באזורים הסמוכים לבאר "חולון 17", ובהתאם לרשימה המפורטת בנספח 5.  
הנספח יכלול הצעת המערכת המועדפת להחדרה, בהתאם לנתונים הגיאולוגיים והידרולוגיים של המגרש ו/או כל מאפיין אחר אשר ידרש על ידי היחידה לאיכות הסביבה בעיריית חולון.
6. הדרישה לביצוע סקר גז קרקע ו/או בדיקות נוספות על פי הנחיות של היחידה לאיכות הסביבה בעיריית חולון, תחול על כל שטח התוכנית.

  
ד"ר איזבלה אפיק  
מנהלת היחידה לאיכות הסביבה  
חולון-אזור

<sup>1</sup> שלבי הסקר יתעדכנו מעת לעת על ידי היחידה לאיכות הסביבה בעיריית חולון.



# עיריית חולון

## היחידה לאיכות הסביבה חולון-אזור

---

---



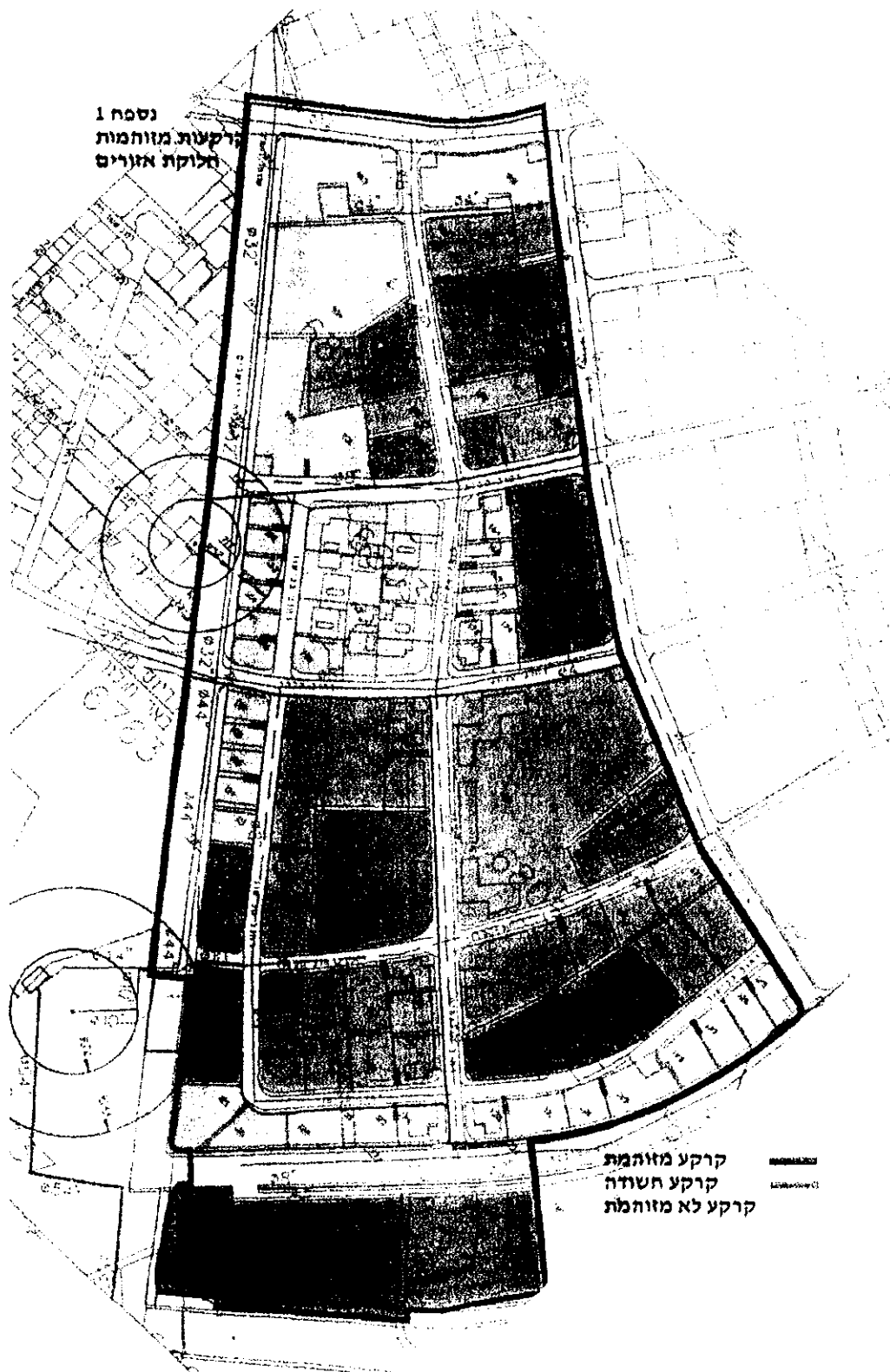
נספחים





# עיריית חולון

## היחידה לאיכות הסביבה חולון-אזור



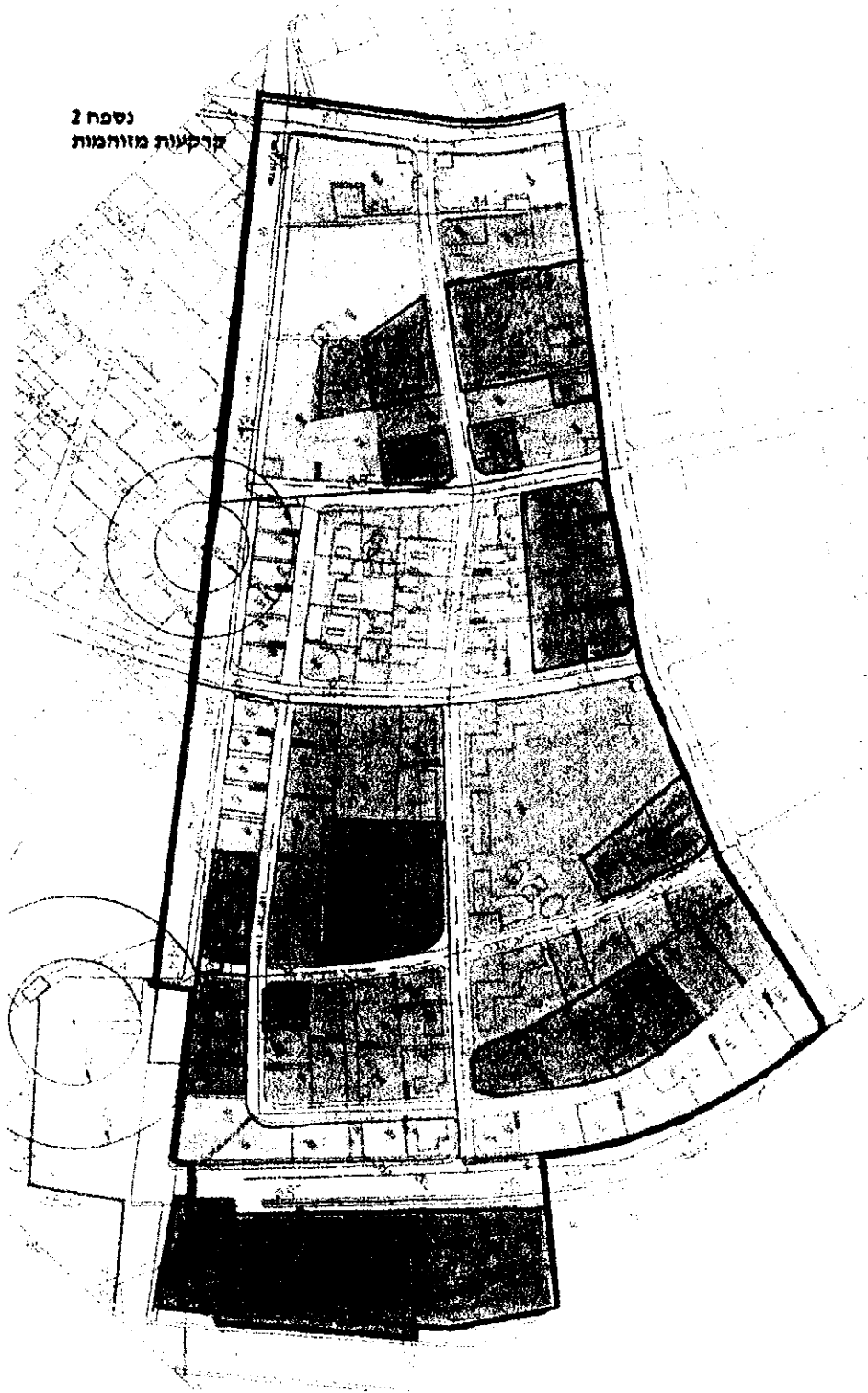


# עיריית חולון

## היחידה לאיכות הסביבה חולון-אזור



נספח 2  
פרקעות מזוהמות



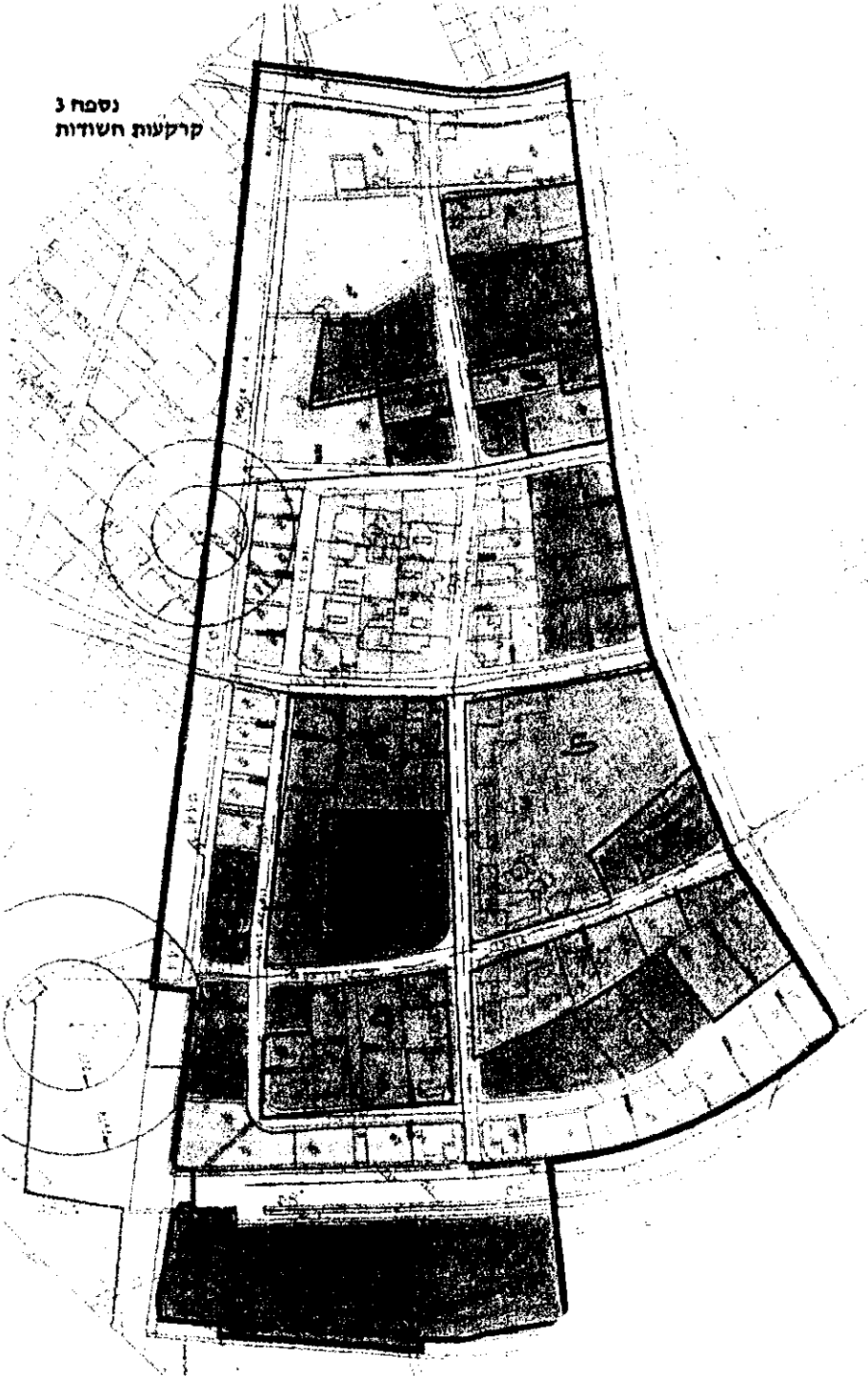


# עיריית חולון

## היחידה לאיכות הסביבה חולון-אזור



נספח 3  
קרקעות חשודות



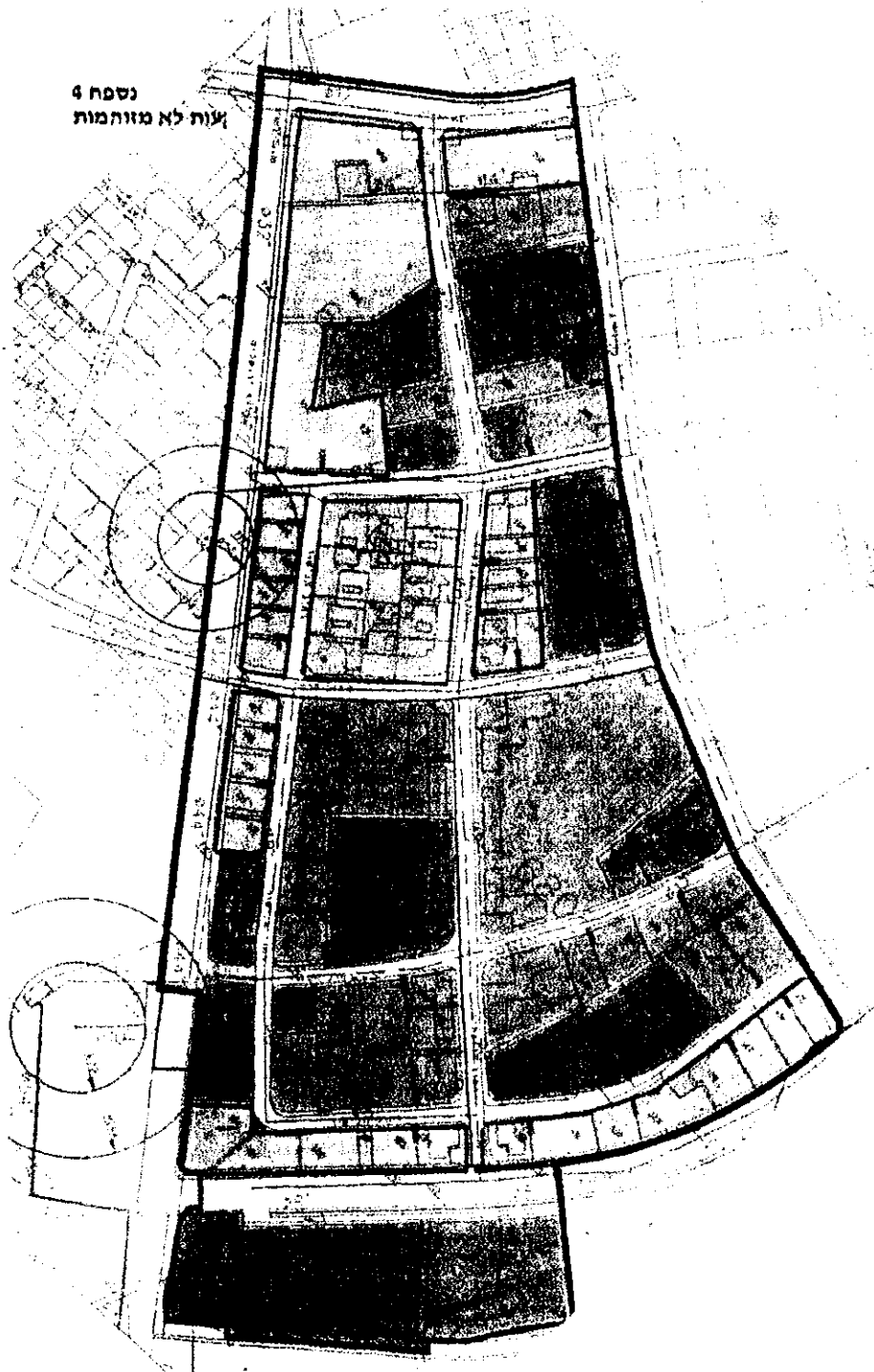


# עיריית חולון

## היחידה לאיכות הסביבה חולון-אזור



נספח 4  
צילוח לא מזוהמות





# עיריית חולון

## היחידה לאיכות הסביבה חולון-אזור



נספח 5  
רשימת מגרשים לפי סיווג קרקעות

מגרש	חלקה	גוש
101	6	6803
102	7	
103	8	
104	9	
105	10	
106	11	
718	12	
163	13	
	14	
	15	
	16	
	17	
	18	
	19	
	20	
	21	
	22	
176	23	
175	24	
174	25	
173	26	
172	27	
171	28	
169	29	
168	30	
	31	
164	32	
165	33	
166	34	
167	35	
170	36	

מגרש	חלקה	גוש
119	5	6801
120	6	
121	7	
122	8	
123	9	
705	10	
124	11	
181	12	
182	13	
183	14	
184	15	
907	16	

מגרש	חלקה	גוש
107	6	6802
108	7	
109	8	
110	9	
111	10	
112	11	
113	12	
114	13	
	14	
116	15	
117	16	
118	17	
148	18	
147	19	
150	20	
149	21	
151	22	
152	23	
153	24	
154	25	
155	26	
156	27	
157	28	
158	29	
159	30	
160	31	
161	32	
162	33	
146	41	
145	42	
144	43	



# עיריית חולון

## היחידה לאיכות הסביבה חולון-אזור



מגרש	חלקה	גוש
125	5	6805
126	6	
127	7	
128	8	
129	9	
130	10	
131	11	
132	12	
133	13	
134	14	
135	15	
136	16	
137	17	
138	18	
139	19	
140	20	
141	21	
142	22	
143	23	
177	24	
178	25	
179	26	
180	27	

מגרש	חלקה	גוש
901	7	6804
902	8	
193	9	
194	10	
195	11	
196	12	
197	13	
198	14	
199	15	
200	16	
903	17	
904	18	
906	19	
	20	
202	21	
203	22	
905	23	
	28	

קרקע מזהמת	
קרקע חשודה	
קרקע נקייה	
חלק חשוד וחלק נקי	



# עיריית חולון

## היחידה לאיכות הסביבה חולון-אזור

---

---



**הוראות סביבתיות כלליות**

**ח - 152/3**

**אזור תעסוקה מיוחד**



# עיריית חולון

## היחידה לאיכות הסביבה חולון-אזור



### מטרות

1. קביעת דרישות והנחיות סביבתיות עבור אזור התעסוקה המיוחד.
2. איתור והסדרת נושא שימושי קרקע קיימים שיהוו מטריד סביבתי עתידי במיקומם הנוכחי.
3. יצירת בסיס למסמך סביבתי מקיף יותר באם יהיה צורך.
4. יצירת בסיס למתן חוראות לתכניות מפורטות שיגזרו מתכנית זו ולהיתרי בניה.

### 1. הנחיות סביבתיות מיוחדות

#### א. כללי

האזור גובל במגורים ולכן רגיש יותר מבחינה סביבתית. יש לבצע סקר עסקים באזור, בשלב מתקדם יותר של התכניות המפורטות, אשר יספק אינדיקציה לגבי עסקים/מפעלים בעייתיים מבחינה סביבתית. תוצאות הסקר יאפשרו מתן חוראות מחייבות לגבי אותם עסקים המהווים מטריד סביבתי כולל הגבלתם לשימוש חורג לתקופה קצרה.

#### ב. חומרים מסוכנים

1. לא תותר כניסה של תעשיות כימיות אשר בהן נעשה שימוש בחומרים מסוכנים, לאזור זה; תעשיות שבקווי היצור שלהן נעשה שימוש בחומרים מסוכנים ו/או מפעלים המאחסנים חומרים מסוכנים.
2. מפעלים קיימים בייעוד זה, אשר בקווי הייצור שלהם נעשה שימוש בחומרים מסוכנים ו/או מאוחסנים חומרים מסוכנים, יחשבו כשימוש חורג לתקופה שתוחלט ע"י הועדה המקומית.
3. המפעלים הקיימים בייעוד זה שיחשבו כשימוש חורג ולא הסדירו את כל נושאי הרישוי, יתבקשו להגיש את כל המסמכים הדרושים לרשויות לשם קבלת: רישוי עסק, היתר רעלים וכו'.
4. כל העסקים המוזכרים לעיל יפעלו על פי "חוק חומרים מסוכנים, התשנ"ג - 1993 " ו"חוק רישוי עסקים תשכ"ח - 1968" ויעמדו בכל התקנות הנגזרות מחוקים אילו, לרבות "תקנות רישוי עסקים (מפעלים מסוכנים), התשנ"ג 1993" ו"תקנות רישוי עסקים (סילוק פסולת חומרים מסוכנים) התשנ"א - 1990".

#### ג. איכות אויר

1. לא תותר כניסה של מפעלים כימיים חדשים הפולטים מזהמי אויר לסביבה בעת פעילות קווי הייצור שלהם ו/או קיימת סכנה לכליטת מזהמי אויר כתוצאה מאחסון חמ"ס.





# עיריית חולון

## היחידה לאיכות הסביבה חולון-אזור



2. לא תותר כניסה של מפעלים חדשים אשר בהם נעשה שימוש במתקני אנרגיה הפועלים על: סולר ומזוט.
3. לא תותר כניסה של מפעלי בטון חדשים ומפעלים המייצרים חומרי בניה לאזור זה.
4. מפעלים קיימים בייעוד זה שפעילותם תואמת את המפורט בסעיפים:  
1-3 בפרק זה, יחשבו כשימוש חורג לתקופה שתוחלט ע"י הועדה המקומית.
5. מפעלים בייעוד זה שיחשבו כשימוש חורג ולא הסדירו את כל נושאי הרישוי, יתבקשו להגיש את כל המסמכים הדרושים לרשויות לשם קבלת: רישוי עסק, היתר רעלים וכו'.
6. מפעלים או בנייני משרדים שלהם מרתפי חנייה, יחויבו בהתקנת גלאי CO ומתקני אוורור מאולץ, אם שטח החניון הוא 2,500 מ"ר ויותר או קיבולתו 100 כלי רכב ויותר. יש למלא אתר הנחיות המשרד לאיכות הסביבה בנושא זה.
7. כל העסקים יעמדו בתקני הסביבה שנקבעו ב"תקנות למניעת מפגעים (איכות אויר), התשנ"ב - 1992", הצעת תקני הפליטה המומלצת ע"י המשרד לאיכות הסביבה והמבוססת על התקנים הגרמניים - TA-LUFT והצעת תקני ספי ריח המומלצת ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

### ד. שפכים

1. יזמי תעשיות חדשות יתבקשו להגיש תכנית טיפול בשפכים, כבר בשלב הבקשה להיתר בניה.
2. יזמי התעשיות החדשות ידרשו להקים מתקן לטיפול בשפכים באם יש צורך בכך, על מנת לעמוד בדרישות "חוק העזר העירוני בדבר הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב - 2004" ו-"תקנות בריאות העם (קביעת תקנים למי שפכים) התשנ"ב - 1992".
3. בעלי תעשיות קיימות בייעוד זה שטרם הסדירו את כל נושאי הרישוי, יתבקשו להגיש את כל המסמכים הדרושים לרשויות לשם קבלת: רישוי עסק, היתר רעלים, אישור התכנית לטיפול בשפכים וכו'.
4. כל התעשיות נדרשות לעמוד בדרישות "חוק העזר העירוני בדבר הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב - 2004" ו-"תקנות בריאות העם (קביעת תקנים למי שפכים) התשנ"ב - 1992".

### ה. רעש

1. כל התעשיות החדשות והקיימות בייעוד זה, נדרשות לעמוד בדרישות "תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן - 1990".
2. מכיוון שמדובר באזור תעסוקה מיוחד שבו ימוקמו גם מבני ציבור והוא נמצא בקרבת שכונת מגורים, יש להחמיר עם התעשיות החדשות והקיימות בנושא רעש. לפי כך יש לדאוג כי בשכונת המגורים הגובלת עם אזור התעסוקה לא יעלה מפלס



# עיריית חולון

## היחידה לאיכות הסביבה חולון-אזור



הרעש מעבר לתקנות המתייחסות למבנה ב' לפי יתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התשי"ן - 1990".  
לצורך עמידה בתנאים אלה, המבנים העתידיים לקום לעורך שד' ירושלים ידרשו להגיש חוות דעת סביבתית בשימת דגש על עניין הרעש בין השאר.

### 1. חזות ונוף

1. מכיוון שמדובר באזור תעסוקה מיוחד, יזמים המבקשים היתר בנייה בייעוד זה לשם הקמת מפעלים, בנייני משרדים או מבני ציבור, יידרשו להגיש תכנית פיתוח סביבתי שבה יפורטו הנושאים הנאים: שבילים, צמחיה, תאורה, עיצוב סביבתי, גדרות ופתרונות חנייה.
2. התכנית האדריכלית למבני תעשייה, משרדים ומבני ציבור תכלול פירוט בנושא עיצוב המבנה וחומרי הגמר של הבניין, תוך התחשבות בעיצוב הסביבתי של האזור ודרישות מהנדס העיר.
3. התכנית האדריכלית תתייחס לנושא השילוט על גבי מבני תעשייה ומשרדים.

### 2. קרינה

כל מתקן שידור מתוכנן יחויב נקבלת כל האישורים הנדרשים מהמשרד להגנת הסביבה, היחידה לאיכות סביבה ומנהל ההנדסה בעיריית חולון על מנת לקבל היתר בניה.

### 3. אישור היתר בניה

יש לכלול את היחידה לאיכות הסביבה בגיליון הדרישות של כל הבקשות להיתר בניה. ליחידה לאיכות הסביבה הסמכות לדרוש הגשת חוות דעת סביבתית או כל מסמך סביבתי אחר כנספח להגשת התכנית האדריכלית, לשם אישור היתר הבניה.

### 4. בניה ירוקה / מבנים ירוקים

מסגרת התוכנית תעודד הקמתם של "מבנים ירוקים".  
"מבנה ירוק" הוא אותו המבנה אשר יתוכנן ויבנה עפ"י המדדים הרשמיים שנקבעו לבניה ירוקה (תקן ישראלי ת"י 5281) ואשר יאושר עפ"י מדדים אלה "כמבנה ירוק" ע"י הגורמים המאשרים המוסמכים למטרה זו.



# עיריית חולון

## היחידה לאיכות הסביבה חולון-אזור



### 2. פסולת ומחזור

#### 2.1 פסולת

##### פסולת מוצקה

העירייה אחראית לפינויי פסולת מוצקה ו/או גזם ו/או פסולת גושית שאינה מוגדרת כפסולת בניה.

##### סוגי פסולת אחרות

כל שאר סוגי הפסולות, כמו פסולת רעילה ו/או רפואית ו/או ביולוגית ו/או רדיואקטיבית ו/או אחרת אשר אינה מוגדרת כפסולת מוצקה והדורשת פינוי מיוחד אינן נמצאות באחריות הפינוי של העירייה. על יצרני הפסולות הללו לפנותם בהתאם לתקנות הרלוונטיות לכל סוגי הפסולת: פסולת רעילה – תקנות רישוי עסקים, פסולת רפואית – תקנות הרוקחים, פסולת רדיואקטיבית – תקנות 2002. אין לפנות סוגי פסולות אלה, במסגרת הפינוי העירוני/פסולת מוצקה (ראה סעיף חמרים מסוכנים בפרק 1 סעיף ב' בנספח זה).

##### הוראות לטיפול בפסולת בניין בתוכניות בנייה ובהיתרי בנייה

##### תנאים לטיפול בפסולת בניין בשלב ההפקדה של תוכנית מקומית

1. מוסד תכנון חדרן בהפקדת תוכנית מקומית יבטיח שהתוכנית כוללת מתן פתרונות נאותים לטיפול בפסולת הבניין.
2. בתוכניות גדולות הכוללות מעל 1,000 יח"ד או 100,000 מ"ר לתעסוקה, ניתן יהיה לאשר בתחומי התוכנית או בסביבתה הקמה של תחנת מעבר זמנית. אישור זה יינתן ע"י מתכנן המחוז והמשרד להגנת הסביבה, ובתנאי שניתן להבטיח שהתחנה תעמוד בקריטריונים הנדרשים למניעת מפגעים. קריטריונים אלה יכללו בין היתר איטום, מניעת מטרדי רעש, מניעת מטרדי אבק והסדרי תחבורה - בכפוף למסמך סביבתי.
3. בתוכניות בנייה שבהן היקף הבנייה הנו מעל 200 יח"ד או בשטחים לייעוד אחר שהיקף הבינוי בהם בסדר גודל דומה, תחויב הגשת "תוכנית לניהול אתרי" כתנאי להיתר בנייה. התוכנית תוגש לאישור מהנדס העיר בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה ו/או היחידה הסביבתית הרלוונטית. כל זאת לאחר בדיקת הישימות של מספר פרויקטים ובהתאם להמלצת הצוות המלווה של תוכנית אב זו.
4. בתוכניות בהם קיים בינוי בתת-הקרקע תבוצע בדיקת הקרקע עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה. באם תימצא הקרקע מזוהמת, יש לפנותה עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה.
5. תוכנית מקומית תכלול תנאים למוטן היתר בנייה ותועדת גמר בתוכניות לבינוי ובתוכניות להריסה.



# עיריית חולון

## היחידה לאיכות הסביבה חולון-אזור



תנאים למתן היתרי בנייה (יש לכלול סעיפים אלו בתוכנית מקומית)

לא יינתן אישור להיתר בנייה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם ל"יתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה - 2005" וכמפורט להלן:

1. הצהרה על הערכה של כמויות פסולת הבניין, שיווצרו במהלך הבנייה (לפי המפתח של 10 טון לכל 100 מ"ר בנייה חדשה).<sup>2</sup>
2. קביעת דרישה בהיתר הבנייה לסילוק פסולת הבניין לאתר מוסדר. בהיתר יידרש להציג אישור להתקשרות בין מגיש הבקשה ובין אתר טיפול חוקי בפסולת בניין.
3. במידה שיש חשש להימצאות קרקע מזוהמת באתר (עפ"י היסטוריה ידועה של האתר, בדיקה חזותית, ריחות), יש לפנותה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.

הוראות בתוכניות הכוללות הריסה של מבנים לרבות סעיפים לתנאים בהיתרי בנייה

1. הצהרה על הערכה של כמויות פסולת הבניין, שיווצרו במהלך ההריסה (לפי מפתח של 50 טון פסולת בניין לכל 100 מ"ר הריסה בבנייה קונבנציונלית).
2. בתוכניות או בהיתרים שבהם היקף ההריסה עולה על 2,000 מ"ר, יש לחייב גריסת הפסולת באתר ההריסה. מוסד התכנון הדרוש בתוכנית או בהיתר יוכל לפטור מחובת הגריסה של פסולת הבניין, כולה או חלקה, מנימוקים שיירשמו בהחלטה ולאחר התייעצות עם המשרד להגנת הסביבה.<sup>3</sup>
3. בתוכניות או בהיתרים בהם היקף ההריסה קטן מ-1,000 קוב, יש להציג הסכם התקשרות בין מגיש הבקשה ובין אתר חוקי לטיפול בפסולת בניין.
4. גריסה באתר מחויבת בעמידה בכל החוקים והתקנות הרלוונטיים למניעת מפגעים. מוסד התכנון יוכל לפטור מביצוע גריסה באתר בתנאים מיוחדים שיירשמו ולאחר שהתייעץ עם המשרד להגנת הסביבה.
5. במידה שבאתר ההריסה יש חומרים המכילים אסבסט, יש לפעול לפי הנחיות הוועדה הטכנית לאבק מזיק ולאחר קבלת אישור ממנה.
6. במידה שקיים חשש להימצאות קרקע מזוהמת באתר (עפ"י היסטוריה ידועה של האתר, בדיקה חזותית, ריחות), יש לפעול בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.

הנחיות למתן תעודות גמר וטופס חיבור לתשתיות (טופס 4)

1. הצגת אישורים המעידים על קליטת הפסולת באתר מוסדר עפ"י הכמות שהוערכה בהיתר הבנייה.

1. או לפי מפתח אחר שייקבע ע"י המשרד להגנת הסביבה.

2. הגדרה: מוסד תכנון - כל רשות שיש לה סמכות כעניין תוכניות או היתרים (עפ"י חוק תו"ב).



# עיריית חולון

## היחידה לאיכות הסביבה חולון-אזור



### עמדות אצירת פסולת

1. עמדות אצירת הפסולת יתוכננו וימוקמו בתוך גבולות המגרש / החלקה, לא יאושרו עמדות אצירת פסולת ו/או פתרונות לפינויי פסולת מחוץ לגבולות המגרש / חלקה.
2. פינויי הפסולת באזור התעשייה (תכליות תעשייתיות מסחריות ועסקיות) יתבצע באמצעות כלי אצירה הכוללים מכולות סגורות ו/או פתוחות ו/או מכולות דחס סוג כלי האצירה כמו גם נפחם יקבעו ע"י האגף התברואה וסביבה, כפוף לאופי הפרוייקט תכליתו ויכולות הפינני והתפעול העירוניות.
3. כהמשך לסעיף 2 לעיל מודגש כי כל צורת פינוי פסולת אחרת שאינה שכיחה והמוצעת ע"י היזם כמו שימוש בשוטים/מצנחות ו/או מערכת פנאומטית ו/או אחרת תחויב באישור עקרוני מקדים של אגף התברואה והסביבה בשלב התכנון העקרוני של הפרוייקט, יתכן מצב כי אגף התברואה והסביבה ידרוש תכנונם והקמתם של מערכות מתקדמות לפינוי פסולת (פנימי) כפי שהוזכר לעיל וזאת כפוף לאופיו ותכליתו של הפרוייקט.
4. עמדות אצירת הפסולת/מקום כלי האצירה שהוזכרו לעיל יתוכננו וימוקמו בתוך חדרי אצירה מקורים וסגורים, במקרים חריגים במידה ותכליות המבנה / הפרוייקט יחייבו זאת יאושרו עמדות אצירה שאינן ממוקמות בתוך חדרי אצירה סגורים וזאת כפוף לאישור מיוחד של אגף תברואה וסביבה, בהתחשב במהות הפרוייקט ותכליתו.
5. התכנון ההנדסי הפרטני (מפרטי הביצוע) של עמדות האצירה/חדרי האצירה יתבצע כפוף להנחיות ודרישות אגף התברואה והסביבה וזה כולל בין היתר את המרכיבים הבאים:
  - (א) שטח ומקום העמדות / חדרי האצירה.
  - (ב) רדיוסי תפעול לשינוע הפסולת.
  - (ג) תשתית הנדסית (פיזית) תומכת הכוללת אמצעים שונים כמו חשמל, מים, ביוב, ניקוז, ספרינקלרים, חומרים לחיפוי הקירות הפנימיים, סוג הדלתות (דלת גלילה + דלת שרות) ועוד.
  - (ד) אמצעים ו/או מערכות לטיפול במפגעים ו/או מטרדים סביבתיים פוטנציאליים בתחומים כמו רעש, זהום אוויר, טפול קדם בשפכים ועוד.



# עיריית חולון

## היחידה לאיכות הסביבה חולון-אזור



### 2.2 מחזור

תחום המחזור הפך לנושא דומיננטי מעבר לחשיבות במחזור חומרים ברי מחזור הן מהיבט הסביבתי כמו גם השימוש החוזר המתבצע בחומרים ברי מחזור, אזי, החשיבות ביישום תהליך המחזור הוא בין היתר בצמצום נפחי הפסולת המפונה מאזור התעשייה.

באזור התעשייה בפרוייקטים המאופיינים בתכליות תעשייתיות ו/או מסחריות ו/או עסקיות קיים פוטנציאל למחזור חומרים ברי מחזור וזאת כפוף לאופי הפרוייקט ותכליתו.

במסגרת הבקשות לקבלת היתרי בניה ידרש כל מבקש להציג אמצעים ומתקנים לאצירה ו/או דחיסה ו/או שינוע של חומרים ברי מחזור דומיננטיים אשר מאפיינים ויאפיינו את הפרוייקט. בין האמצעים ניתן לציין בין היתר:

1. מקום - יש לדאוג ולתכנן מקום אשר בו יוצבו אותם אמצעים הדרושים למטרת מחזור וזה כולל:

(א) מכבש דחיסה ו/או מכולת דחס.

(ב) כלוב רשת לאצירת הקרטון ו/או מרכיבי מחזור אחרים.

(ג) אזור לאחסון בלות.

2. כחמשך לסעיף 1 לעיל מודגש כי ניתן לשלב מערכת אחת אשר תשמש לאצירה ופינוי של פסולת כמו גם אצירה דחיסה ושינוע של חומרים ברי מחזור.

3. התקשרות בין הייזם ו/או המפעיל לחברה הממחזרת תתבצע ללא מעורבות העירייה.

4. מסגרת התוכנית המוצעת תעודד הרחבת תחום המחזור למגוון רחב ככל הניתן של

מחזור מוצרים וחומרים ברי מחזור כפוף לתכליות העסקים אשר יאכלסו את המבנים השונים.

5. התוכנית תעודד מחזור פנים מפעלי / עסקי.

(א) הדרישות ההנדסיות יותאמו לאופי הפרוייקט, תכליתו ומקומו.

(ב) שילוב פעולות מחזור עם אצירת פסולת ישנו את המפרט ההנדסי של חדר

האצירה במטרה להכשירו לקליטה וטיפול בחומרים ברי מחזור.

6. במסגרת הבקשה להיתר הבניה יוצגו דרישות אגף התברואה והסביבה בצורה הבאה.

(א) עמדות האצירה ו/או חדרי האצירה יתוכננו ויוצגו בתוכנית האדריכלית

המוגשת במסגרת הבקשה להיתר הבניה בק.מ. 1:100 או 1:200 כפוף לשטח

הפרוייקט.

(ב) מפרטי חדרי האצירה / עמדות האצירה יוצגו בק.מ. של 1:50 או 1:25 (כולל חתכים).



# עיריית חולון

## היחידה לאיכות הסביבה חולון-אזור



### 3. שימור מים ומערכות החדרה וחלחול

3.1 תנאים כלליים למימוש בנייה משמרת מים והגברת החלחול בתחום אזור התעשייה המיוחד

3.1.1 חובת בנייה משמרת מים והגברת חלחול תחול על מגרשים שבתחום אזור התעסוקה המיוחד, לאחר קבלת אישור היח' הסביבתית ובכפוף לאישור הרשויות הרלוונטיות (משרד הבריאות, השירות ההידרולוגי בנציבות המים, המשרד לאיכות הסביבה).

האזורים בהם תותר החדרת נגר עילי מפורטים בנספח 5 בפרק קרקעות מזוהמות.

3.1.2 היח' הסביבתית תקבע רשימת מפעלים בהם לא תותר בנייה משמרת מים. רשימה זו תתבסס על מצב הסביבה המפעלית אופי הפעילות וסיווגה על פי קריטריונים של "סיכון סביבתי". רשימת המפעלים והקריטריונים לסיווג יתעדכנו, ע"י היחידה הסביבתית מעת לעת.

3.1.3 היח' הסביבתית תהייה רשאית לאסור כל החדרה בשטחים ומגרשים שקבעה בהתאם לשיקולים של שמירת איכות משאבי מים ועל סמך מידע סביבתי ובכלל זה של סקרי זיהום קרקע. כל האמור בזה הינו בכפוף לאישורים, הגבלות ואיסורים של הרשויות הרלוונטיות.

3.1.4 בשטחים ומגרשים בתחום אזור התעשייה המיוחד, בהם לא היה שימוש קרקע קודם לתעשייה או מלאכה, יחולו עקרונות בנייה משמרת מים וחלחול כפי שאומצו על ידי עיריית חולון ופורטו להלן בסעיף 3.2.2.5. בשאר השטחים והמגרשים באזור זה יחולו "תנאים מיוחדים", אלא אם לא הותר לבצע בהם החדרה/חלחול כמפורט בסעיף קודם.

3.1.5 אישור על בנייה משמרת מים, הקמת מע' החדרה וחלחול באזור התעשייה המיוחד יינתן על פי השלבים הבאים:

← פנייה ליח' הסביבתית.

← מילוי טופס נתונים על פי רישיון עסק, כנדרש.

← ביקור ובדיקת האתר על ידי נציגי היח' הסביבתית.

← ביצוע סקר קרקע/גז קרקע, על פי דרישת יח' סביבתית.

בעל המגרש/מפעל/מבקש, יציג תוכנית לביצוע, על פי פרוטוקול המשרד להגנת הסביבה ועשוי להתעדכן מעת לעת.

← ביצוע סקר הקרקע ואישור התוצאות על ידי היח' הסביבתית (גורם מקצועי מטעמה) והרשויות הרלוונטיות.

← הצגת התוכנית ליח' הסביבתית ואישורה, בכפוף לאישור הרשויות והגופים הרלוונטיים: משרד הבריאות (לשכת הבריאות המחוזית - ת"א), המשרד להגנת הסביבה (מחוז ת"א), השירות ההידרולוגי - רשות המים. בדיקת התוכנית תכלול התייחסות להיבטים של יציבות קרקע וכיסוס (לגבי מתקני החדרה תת קרקעיים) וניקוז ותחייב אישור גורמי מקצוע.



# עיריית חולון

## היחידה לאיכות הסביבה חולון-אזור



< אישור הקמת מערכת החדרה כמוצג בתוכנית ובכפוף להנחיות התקטון ולהנחיות עיריית חולון העשויות להתעדכן מעת לעת.  
3.1.6 אחת לשנה, לפני עונת הגשמים, יבדקו מתקני החלחול והחדרה בתחומי המגרשים על ידי היח' הסביבתית.

### 3.2 התנאים לבנייה משמרת מים והקמת מערכת החדרה/חלחול בתחומי המגרשים

3.2.1 בשטחים ומגרשים שלא נפסלו להחדרה או שלגביהם לא הוגדרו "תנאים מיוחדים" (יחולו עקרונות בנייה משמרת כפי שיאומצו על ידי עיריית חולון ועשויים להתעדכן מעת לעת. להלן פירוט הנחיות כלליות:

3.2.1.1 יש להבטיח כ- 15% לפחות משטח המגרש כשטח מנוי בתכניתו ובקרקעיתו מכל ריצוף, יציקה, תקרה וכד'. רצוי ששטח זה יהיה מגונן (חיפוי צמחי). שטח זה ישמש כשטח חלחול. לחלופין ניתן להקים מע' השהייה והחדרה תת קרקעית ולהקטין את השטח הפנוי שנדרש. הקמת מע' כזאת תחייב אישור מהנדס יציבות קרקע וביסוס ומהנדס ניקוז מוסמכים.

3.2.1.2 שטח חלחול יהיה בחזית המבנה ולאורכו למעט הפסקות לצורך דרכי גישה למכוניות, רחבות ושבילי גישה להולכי רגל.

3.2.1.3 שטח החלחול יהיה ממוקם באתר אחד. ניתן לאפשר במקרים מסוימים, על פי שיקול היח' הסביבתית, חלוקה ל- 2 שטחים נפרדים.

3.2.1.4 השטח לחלחול והחדרה מיועד לקלוט את כל תרומת מי הגר משטחי המגרש הראויים לצורך זה ובכלל זה מי גר מגגות, שטחי ריצוף, משטחי חנייה ומדרכי גישה ושבילים. מי מרזבים ומרפסות יופנו לשטחי החלחול. שיפועי הקרקע מהשטחים המותרים יופנו לשטח החלחול. אין להחדיר כל גר משטחי תהליך ואחסון. שטחים אילו יופרדו לחלוטין וינקזו בנפרד.

3.2.1.5 משטחי החלחול יהיו נמוכים מרום השטחים תורמי הגר להחדרה בכ- 15 ס"מ ולפחות 30 ס"מ מרום גדר. בגדר יותקנו צנרות לניקוז עודפי מים לכוון הכביש ומערכת הניקוז העירונית בגובה של 15 ס"מ מפני שטח החלחול.

3.2.1.6 שבילים מרוצפים הגובלים בשטחי גינון וצמחיה (עצים וכד') לא יתחמו באבן תוחמת המוגבהת מפני הריצוף על מנת שתתאפשר זרימת הגר לצדדים.

3.2.1.7 מוצאי מרזבי גגות יופנו ישירות אל שטחי גיטון או יופנו באמצעות צנרת מתאימה אל שטחי החלחול.

3.2.1.8 מים עודפים יופטו לרחוב ולמע' הניקוז העירונית. אין להפנות כל מי גר לחצר שכנה וכן אין להפנות מי גר לשטחי תהליך ואחסון.

3.2.1.9 שטחי החלחול יכילו קרקע/חול טבעי בלבד. יש להקפיד על כך בשלב ההקמה.

3.2.1.10 רוחב שטחי החדרה יהיה כ- 1 מ' לפחות.





# עיריית חולון

## היחידה לאיכות הסביבה חולון-אזור



- 3.2.2 כתחליף לשטח חלחול קיימת אפשרות למפעל/בעל מגרש/מבקש להקים מערכת החדרת מים תת קרקעית. מערכת כזאת תאפשר קליטת הנגר מהשטחים המותרים כמתואר לעיל, השחייה וחלחול. הקמת מערכת כזו כפופה לתהליך האישור כמוזכר בסעיף 3.1 ובכלל זה של אישור מהנדס גיאוטכני (ביסוס קרקע ויציבות) ומהנדס ניקוז.
- 3.2.2.1 מערכת החדרה זו תהיה מערכת מודולרית מורכבת מאלמנטים חלולים ובעלי כושר משא, כנדרש על פי התקנים הנהוגים בגרמניה.
- 3.2.2.2 המערכת תהייה עטופה באריג גיאוטכני ותהייה מחוברת לבור ספיגה והחדרה או לתאי חלחול מודולריים.
- 3.2.2.3 כל מרכיבי מערכת החדרת המים יהיו מרוחקים מקירות ויסודות של גדרות ומבנים במרחק של 20 ס"מ לכל צד לפחות.
- 3.2.2.4 במערכות החדרת המים יהיו חיבורים לעודפים אל מערכת הניקוז האזורית או לשטח הכביש. אפשרות להפנות עודפים לשצ"פ תותר בכפוף לאישור היח' הסביבתית ועל סמך אישור מהנדס ניקוז.
- 3.2.2.5 "תנאי החדרה מיוחדים" יחולו על מגרשים ושטחים בתחומי אזור התעסוקה המיוחד ששמשו בעבר לתעשייה, אחסון ומלאכה. היחידה הסביבתית תהייה רשאית להגדיר "תנאי החדרה מיוחדים" גם לשטחים אחרים בתחום אזור התעסוקה המיוחד, על פי שיקולים של שמירת איכות משאבי מי תהום.
- 3.2.2.6 במגרשים/מפעלים להם נקבעו תנאי החדרה אלו לא תותר החדרה ישירה וחלחול של מי נגר משטחים קרקעיים אלא לאחר שנאספו ועברו תהליך של מעבר במדיום מסנן או סופח.
- 3.2.2.7 במגרשים אילו הייה חובת ביצוע "סקר קרקעי".
- 3.2.2.8 היח' הסביבתית תהייה רשאית לדרוש החדרה ישירה של נגר גנות בלבד לקרקע באמצעות תאי ספיגה שיחברו למרזבים. במקרה כזה שאר שטחי המגרש ינוקזו למערכת הניקוז האזורית ללא החדרה או חלחול.