

נספח שמירת איכות הסביבה

א. הגדרות (1)

מפגע סביבתי
מצב בו חומר או אנרגיה, גורמים או עלולים לגרום, לשינוי איכות הסביבה (אוויר, קרקע ומים עיליים ותחתיים), ו/או עלולים לחרוג מהוראות כל דין רלוונטי ו/או מדיני איכות הסביבה ו/או עלולים להוות מטרד או לפגוע בערכי טבע, ונוף ו/או להוות מפגע חזותי, אקוסטי ו/או להוות מפגע הנובע מריבוי כלי רכב.
הגדרת "מפגע סביבתי" לענין סעיף זה ולענין תקנון זה - כפי שתחליט הרשות הסביבתית כהגדרתה להלן.

(2)

רשות סביבתית
המשרד לאיכות הסביבה ו/או היחידה הסביבתית אגן בית נטופה.

(3)

"מפעל"
כל עסק הפועל בתחום שטח התכנית.

(4)

מבנה רב תכליתי
מבנה ששימושיו ותכליותיו אינם ידועים מראש (מבנה להשכרה).

(5)

תקנים לפליטת מזהמים
תקנים לפליטת מזהמים לאויר על פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

ב. שימושים מותרים

בתחום התכנית יותרו שימושים בכפוף למגבלות המפורטות בנספח מיון תעשיות.

ג. הוראות כלליות

כללי

פליטות לאויר, לשפכים או פסולת מוצקה, יצירת רעש וקרינה, יהיו בהתאם לתקנים ולהוראות כל דין שיעמדו בתוקפם מעת לעת.
לא ינתן היתר בניה ו/או רשיון עסק ללא אישור הרשות הסביבתית ו/או האגף לחומרים מסוכנים במשרד לאיכות הסביבה לפי העניין.

המפעל ידרש לשימוש באמצעים הטכנולוגיים הטובים ביותר (Best) B.A.C.T (Available Control Technology) הקיימים למניעת מפגעים סביבתיים בנושאים המפורטים בסעיפי המשנה להלן.

שפכים

(1) כל מפעל יחויב בטיפול בשפכים (להלן-קדם טיפול) על פי ההוראות כלהלן;

(א) הפרדת שפכים סניטריים משפכים תעשייתיים.

(ב) שפכים סניטריים יוזרמו למאסף הקיים. שפכים תעשייתיים ייאספו ויטופלו בתחומי המפעל.

(2) לאחר השלמת קדם הטיפול, יוזרמו השפכים המטוהרים למערכת סילוק השפכים של אזור התעשייה. הבוצות שיווצרו כתוצאה מקדם הטיפול, יאספו בכלי אגירה מיוחדים ומסומנים ויפונו לאתר שאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה (כגון: רמת חובב). הזרמת שפכים תעשייתיים למאסף תותר לאחר קבלת אישור המשרד לאיכות הסביבה.

(3) איכות השפכים המותרים להזרמה למאסף המרכזי תהיה בהתאם להוראות כל דין, לרבות בהתאם לדרישות משרד הבריאות, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים ובמכון הטיהור ולפי הנחיות הרשות הסביבתית.

(4) קדם-טיפול בשפכים, שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת על פי הוראות תקנון זה, ייעשה באמצעות מתקנים בתחום המפעל, לפני הזרמתם למערכת המרכזית. יובטח פינוי מיוחד לשפכים ולבוצה שנאסרה הזרמתם למערכת הביוב המרכזית. המפעלים יצוידו במדי ספיקה רושמים ורציפים למי רשת בכניסה למפעלים ולשפכים ביציאה ממתקני קדם הטיפול. המפעל יבצע מאזני מים ושפכים יומיים (כולל פירוט כמויות ואיכויות), וימסור הנתונים לרשות הסביבתית.

המאצרה תמוגן מפני דליפה באיטום לפי סוג השפכים. התעשיות ה"רטובות" תצוידנה בנוסף גם במערכות בקרה On line למזהמים עיקריים. אסורה אגירת שפכים במיכלים או מאצרות שאינם עומדים בדרישות המפורטות לעיל.

משרד התעשייה המסחר והתיירות
מינהל לאזורי פיתוח
ר"מ מנכ"ל ישראל 5 (במני ג'מל)
שרית בן גוריון, ירושלים

צוות מטח מסצועי למנהל אז"פ
ממליץ לאשר
תאריך אישור: 06/02/07
יועץ הנדסה/מסצועי

הודעה על אישור תכנית מס' 16/011
פרוטמה בילקוט הפרסומים מס' 16/011
מיום

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשנ"ה 1965
אישור תכנית מס' 16/011
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 06/02/06 לאשר את התכנית
הרעל גרין
סמנכ"ל לתכנון וידועה המחוזית

- (5) איגום אופרטיבי
 מפעל שיידרש לכך, יבצע איגום אופרטיבי בהיקף של 6 שעות שפיעה ממוצעת לוויסות וטיפול בשפכים חריגים. המיקום המדויק יקבע ע"י הרשות הסביבתית. האיגום ילווה בניטור רצוף של המזהמים העיקריים.
- (6) הגנת על מי תהום
 כל מערכות קדם הטיפול בשפכים בתחום המפעל תהיה גלויה ועל גבי מאצרות מתאימות. חלקי המערכות שלאחר טיפול הקדם בשטח המפעל ומחוץ לו יונחו בתוך צנרת כפולה ושוחות מוגנות, או לחילופין בתעלות בטון אטומות או בכל טכנולוגיה טובה ביותר שתאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה. כל הצנרת תמוגן למניעת חדירת נגר עילי ושיטפונות.
- (7) בקרת רשת ביוב ציבורית :
 מפעל המייצר שפכים שבהם חומרים מסוכנים שאין לגביהם טכנולוגית ניטרול מוכחת וזמינה - לא יקלט באזור התעשייה.
- (9) כל הנושאים המנויים לעיל יבוצעו באופן שימנע אבסולוטית חדירת נוזלים אל הקרקע, אל מערכות הניקוז ו/או אל מי תהום.
- (10) הפרדת זרמים :
 א. כל מפעל יכלול מערכות להפרדת זרמים מושלמת של שפכים תעשייתיים ושפכים סניטריים.
 ב. שמנים מינרליים ייאספו במפעל וישלחו למיחזור. לא תותר הזרמתם לשפכים.
 ג. מפעל, תורם תמלחת, הפועל בתחום אזור התעשייה (ואשר קליטתו לאזור התעשייה בוצעה עובר לאישור תקנון זה), יחויב בביצוע כל הפעולות הבאות :
 (1) הפרדה, אחסון והפנית התמלחות לאתר מאושר.
 (2) לפעול למניעת כל דליפה של תמלחות למי-תהום, נגר עילי ומערכת סילוק השפכים, על פי דרישות טכניות ונוהליות של הרשות הסביבתית.
 ד. במפעל המייצר שפכים תעשייתיים יותקן מיכל אטום בעל אמצעים מיוחדים לגילוי דליפות כולל מערכת התראה. נפח המיכל לא יפחת מנפח השווה לספיקה בת יממה אחת של שפכים וישמש לאחסון חירום של שפכים תעשייתיים (יהיה ריק בדרך - כלל). תוכן המיכל (לאחר תיקונה של מערכת קדם הטיפול) יופנה למערכת זו או יסולק למתקן טיפול מאושר.
 ה. בכל מפעל יותקנו מדי ספיקה רושמים לכל מוצא זרמי השפכים בנוסף למד ספיקת מים בכניסה למפעל.
 ו. בכל מפעל יותקנו מערכות לבדיקת שפכים on line בעלות מערכת התראה אלחוטית, על פי תכנית הניטור שתאושר. תקבע הרשות הסביבתית כי ארעה חריגה משמעותית, תופעל מערכת ההתראה ותופסק זרימת השפכים לביוב הציבורי, עד לתיקון החריגה.
 ז. כל מפעל ינקוט באמצעי הגנה כנגד זיהום (ניקוז שטחים עם פוטנציאל זיהום, טיפול בתשטיפים, מאצרות וכו'), והכל בהתאם לדרישות המשרד לאיכות הסביבה ו/או הרשות הסביבתית.
 ח. כל מאספי השפכים בתחום שטח המפעל יונחו בתוך תעלות אטומות (בטון או עם יריעות פלסטיק) נגישים כולל מערכות התראה על דליפות.
 ט. בצמוד לכל מתקן טיפול בשפכים ומכון שאיבה לשפכים הצורכים חשמל יותקן גנרטור לשעת חרום שיופעל באופן אוטומטי בשעת הפסקת חשמל.
 מניעת זיהום מקורות מים ע"י דלק, תעשה על-פי הנחיות הרשות הסביבתית, כפי שיהיו מעת לעת.
 י. מפעל יידרש לצמצם, ככל הניתן, אפשרות תוספת נגר עילי, וזאת ע"י צמצום שטח המכוסה/בנוי וע"י החדרה מלאכותית של מי הנגר מאזור התעשייה המכוסים. הנחיות לעניין זה ימסרו, לאדריכל מבנה המפעל בתאום ובאישור נציבות המים.
 נגר הכבישים ודרכי הגישה ייאספו ויפוזרו בדומה לנגר הגנות ו/או יוחדרו באמצעות מערכות חלחול, כגון בצינורות ניקוז שרשרתיים.
 יא. מפעל יחויב לקיים את הוראות חוקי העזר הרלוונטים המותקנים ו/או שיותקנו באזור התעשייה.

- יב. בכל מגרש עליו ממוקם מבנה להשכרה, יוכן שטח שמועד ספציפי לטיפול קדם שפכים.
- יג. לא ינתן טופס 4 (טופס גמר עבודות בניה) למפעל שתוכניותו אינן כוללות פתרון לטיפול בשפכים התעשייתיים. הפתרון חייב באישור הרשות הסביבתית.
- יד. פעילותו של מפעל שאינו מקיים הוראות סעיף זה, תופסק לאלתר עד להתקנתם של כל האמצעים הטכנולוגיים הטובים ביותר (B.A.C.T) להבטחת עמידתו בתנאי סעיף זה.

ד. פסולת מוצקה

- (1) יובטחו דרכי טיפול בפסולת המוצקה ותשטיפים הניגרים מהם, באופן שתמנע היווצרות ריחות, זיהום מי תהום, מפגעים תברואתיים, מפגעים חזותיים וסיכונים בטיחותיים והכל כפי שאושר על ידי הרשות הסביבתית. תכנון מערך האצירה והטיפול בפסולת מוצקה (תעשייתית, ביתית, גושית, בנין) ייעשה עפ"י תקנות המחזור תשנ"ח 1998.
- (2) לא יוצבו מתקנים לאצירה ולטיפול בפסולת אלא בתחומי מגרש המפעל ובהתאם לתנאים (מיקום) שייקבעו בהיתר הבנייה או באתר מיוחד לכך שקבעה המנהלת.
- (3) מתן היתר בניה ורשיון עסק יותנו בקיום ההוראות בדבר טיפול וסילוק פסולת מוצקה, כולל מיון, אחסון זמני והעברה לאתר סילוק אזורי, בהתאם להוראות הועדה המקומית.
- "פסולת רעילה" - כהגדרתה בחוק ובתקנות, תטופל בנפרד ותועבר לאתר הארצי לסילוק פסולת רעילה ברמת חובב, ו/או כל אתר אחר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה, או למפעלי מחזור מאושרים.
- (4) בכל מפעל יותחם שטח מגודר שייועד להצבת מכולות:
- * לאצירת פסולת מוצקה (לא רעילה).
 - * לאצירת פסולת המיועדת למיחזור (כגון קרטון, זכוכית ופלסטיק).
 - * לאצירת פסולת מסוכנת.
- (5) המפעל יתחזק ויפעיל מערכת איסוף הפסולת בתחומיו באופן שימנע היווצרות מפגעים תברואתיים, חזותיים ומטרדי ריחות.
- (6) מערכת איסוף הפסולת מהמפעל תעשה באחריות הרשות המקומית, אשר תדאג לפני הפסולת לאתר מאושר לסילוק פסולת ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

ה. רעש

- (1) בכל מקרה בו פעילות באזור התעשייה עלולה לגרום לרעש חורג מהקריטריונים המפורטים בסעיף קטן (2) להלן, יידרש תכנון והקמת מיגון אקוסטי ונוהלי הפעלה, שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים.
- (2) מפלסי הרעש המרביים בתצורות הבתים הסמוכים לאזור התעשייה, לא יעלו על:

d B (A) 50 ביום

d B (A) 40 בלילה

- (4) מפלסי הרעש המרבי במבני תעשייה, מסחר או מלאכה בתוך אזור התעשייה (מבנה ה' על פי התקנות), לא יעלה על המפלס המרבי המותר ובהחמרה של 5dB (A), כפי שנקבע בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) - התשי"ן 1990, תוספת ראשונה (תקנה 2) (התקנות).
- לדוגמא: אם נקבע בתקנות שרעש שווה-ערך במדידה של 9 שעות לא יעלה ביום על 70dB(A) בתוך המבנה, הרי שבאזור התעשייה יהיה המפלס המותר למקרה זה - 65dB(A).
- (5) תבוצענה מדידות רעש רקע במקבלי רעש הסמוכים לאזור התעשייה (ראה נספח 2).
- מיקום, תדירות וסוג המדידות יקבע, מעת לעת, על ידי הרשות הסביבתית.
- (6) בקשה להיתר בניה (או איכלוס מחדש) למתקנים ומבנים העלולים לכלול מקורות רעש בלתי סביר תכלול התייחסות להיבטי הרעש הסביבתיים העלולים להגרם על-ידי פעילות המתקן.

הבקשה להיתר בניה תלווה במסמך אקוסטי לפי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ו/או הרשות הסביבתית. במסמך האקוסטי יפורטו ויאופיינו מקורות הרעש והאמצעים להפחתתם עד למפלס הקבוע בתקנות כאמור בס"ק (4) זה ובמפלס שלא יעלה עד 5d B (A), בהתאם למאפייני הרעש, מישכו, וזמן היווצרות הרעש (יום או לילה).

תרומת הרעש של מפעל חדש לכלל אזור התעשייה תבדק מול הקריטריונים המצוינים בסעיפים קטנים (2), (3) ו-(4) כך שלאחר קליטתו של המפעל הנ"ל לא תוצר חריגה ממפלסי הרעש כאמור.

(7) לא תותר תנועת משאיות (להובלת חומרי גלם ותוצרת גמורה) וכן תנועת מלגזות וציוד שינוע (מנוע דיזל או בנזין) בשעות הלילה בין השעות 22:00 ועד 06:00, אם הרעש הנגרם עובר את מפלסי הרעש כמוגדר לעיל.

ו. איכות אוויר

(1) לא יותר שימוש בפחם ומזוט כמקור להפקת אנרגיה. יותר שימוש מוגבל בגז, נפט וסולר בהתאם לכמויות שיקבעו על ידי הרשות הסביבתית.

(2) פליטת מזהמים לאוויר יחויבו בעמידה בתקני הפליטה על פי הוראות כל דין. מזהמים, לגביהם אין התייחסות בהוראות הדין יחויבו בעמידה בהנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

(3) סך כל הפליטות לאוויר, מכל אזור התעשייה, לא יעלה על הריכוזים הקבועים בחקיקת העזר לאיכות אוויר כפי שיקבע מעת לעת.

(4) ניטור איכות אוויר

הקמת תחנות ניטור, קבועות או ניידות ע"פ תוכנית ניטור מפורטת תוכן לעת מתן תוקף לתוכנית זו ותיושם בתוך שנה ממועד אישור תקנון זה. התוכנית תכלול פירוט המזהמים, מיקום, תדירות המדידות ונוהלי דיווח. כמו כן תימדד, מעת לעת, עוצמת וכיוון הרוח באזור התעשייה.

(5) ניטור פליטות ארובות

א. במפעלים פולטי מזהמים לאוויר תבוצענה מדידות קצב פליטת המזהמים בארובה על פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

ב. בכל מקרה של חריגה במתקני הפליטה תופסק לאלתר פעילות המפעל עד להתקנת אמצעי הבקרה הטכנולוגיים הטובים ביותר הקיימים (B. A. C. T.) שיבטיחו עמידה בתקנים.

(7) במפעלים בהם חומרי הגלם, תהליכי השינוע האחסון והייצור עלולים לגרום לפיזור אבק במהלך הפעילות ו/או במקרה תקלה ייעשו כל הסיידורים למניעת פיזור אבק כולל מבנים סגורים, דרכים סלולות, מי שטיפה בכמויות מתאימות, נטיעות, מסננים וכו', והכל על פי הנחיות הרשות הסביבתית.

ז. קרינה

לא תותר פליטת קרינה אלקטרו-מגנטית, קרינה רדיואקטיבית או קרינה אחרת כלשהי, אלא בהתאם לערכים המומלצים על ידי הממונה על הקרינה במשרד לאיכות הסביבה.

ח. חומרים מסוכנים

אישור הכנסת חומרים מסוכנים לאזור התעשייה יינתן בהתאם ובכפוף להוראות המשרד לאיכות הסביבה.

תנאים למתן היתר בניה ורישוי עסקים

א. כללי

- לא יינתן היתר בניה, אלא לאחר אישור תוכנית פיתוח מפורטת התואמת את הוראות תקנון זה. לבקשה יצורפו נספחים בנושאים הבאים:
- (1) יעוד ושימושי הקרקע (שטחי יצור, מערכות אנרגיה, מים, שפכים, פסולת, אחסון, שרותי תעשייה, מבני עזר למתקנים תעשייתיים).
 - (2) חזות, עיצוב ופיתוח כולל שילוט.
 - (3) שלבי הקמת המבנים, תשתיות מים, שפכים, חשמל ולוח זמנים.
 - (4) ניקוז - השתלבות במערכת הציבורית, הפרדה בין מערכות ניקוז וביוב ואמצעים למניעת זיהום מים.
 - (5) פסולת מוצקה - דרכי איסוף, מיון, טיפול ואחסון סוגי הפסולת במפעל (ביתית, תעשייתית ורעילה).
 - (6) זיהום אויר - מקורות פליטת מזהמים, תהליכי יצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים, טיפול בגזים נפלטים.
 - (7) שפכים - התכנית תכיל פירוט מקורות פליטת שפכים, איכויות זרמי שפכים, מתקני קדם טיפול, ספיקות ועוד, תאור תהליכי הטיפול המוצע בשפכים.
 - (8) קרינה רדיואקטיבית ואלקטרומגנטית - מקורות פליטה וסוגיהם, אמצעים להפחתה ומניעה.
 - (9) חומרים מסוכנים - סוגי חומרים, איסוף, אחסון, טיפול במקום, כמויות ואיכויות, נוהלי פינוי ועוד.
 - (10) פסילויות הגורמות רעש-מקורות רעש, פתרונות אקוסטיים להפחתת רעש ועוד.
 - (11) בינוי - מיקום וגובה מבנים ומתקנים, כולל ארובות, כולל טיפול בגגות, חישוב אחוזי בניה תכסית ופירוט חומרי בנין.
 - (12) אחסון - מיקום שטחי האחסון, טיפול חזותי, ניקוז מים ועוד.
 - (13) תנועה בשטח המגרש, חניה, פריקה וטעינה.
 - (14) כיבוי אש ומילוט.
 - (15) פיתוח שטח - מיקום והיקף עבודות עפר, סילוק עודפי עפר, גינון, גידור ועוד.
 - (16) אישור (עקרוני) של נציבות המים על הקצאת מים למפעל.
 - (17) לא יינתן היתר בניה למפעל (למעט מבנה רב תכליתי להשכרה) ולא ייחתם חוזה שכירות עם עסק כלשהו **אלא לאחר קבלת אישור "איגוד ערים לאיכה"ס - אגן בית נטופה"** ובטרם תאושר קליטתו באזור ע"י הוועדה לאיכות סביבה ומים.

המפעל יידרש להמצאת אישורי הרשויות: משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה, משרד העבודה, כיבוי אש ופיקוד העורף.
כתנאי למתן טופס 4 יבדקו מילוי כל הדרישות הסביבתיות אשר יידרשו מן המפעל. מתן רשיון עסק ייעשה על פי הוראות הדין, ומידי שנה יבדקו תנאי עמידתו של המפעל בתנאי הרשיון ובהוראות תקנון זה.

ב. זיהום אויר

- לצמצום והפחתה מרביים של הסיכון לזיהום אויר ינקטו הצעדים העיקריים הבאים:
- (1) מיון וסיווג מפעלים בהתאם לפוטנציאל זיהום האוויר. תותר קליטתם של מפעלים לאזור התעשייה בכפוף לכך כי יתחייבו להתקנת מערכות שיבטיחו אי פליטת מזהמים, אם בכלל, בעומסים ובריכוזים המותרים על פי הדין ועל פי הוראות תקנון זה.
 - (2) שרפת דלקים - נאסר השימוש בפחם ובמזוט. שימוש בדלקים אחרים יותר כפוף לעמידה בתקני פליטה.
 - (3) אבק וחלקיקים - מפעלים בעלי פוטנציאל לפליטת חלקיקים יגישו לאישור מסמך טכני ובו פירוט האמצעים שיינקטו להבטחת עמידה בתקנים הנדרשים.
 - (4) מניעת מטרדי ריח - מקורות פולטי ריחות במפעלים כגון: מתקני טיפול בשפכים, אחסון חומרים, ממיסים אורגניים, פליטות מקווי יצור, יטופלו "נקודתית" ע"י מתקנים ייעודיים למניעת פליטות ריח.
- סך כל הפליטות לאוויר מכל אזור התעשייה לא יעלה על הכמויות הקבועות בתקנים לאיכות אויר המוגדרים בהוראות חוק למניעת מפגעים (איכות אויר), התשנ"ב 1992, כפי שיעודכנו מעת לעת.

ג. מערכת איסוף פסולת

- (1) הפסולת תופרד לשלושה סוגים :
 - פסולת ביתית (מטבחים, משרדים וכו').
 - פסולת תעשייתית (אריזות, שאריות חומרים לא מסוכנים ועוד).
 - פסולת רעילה.
- (2) לכל אחד מסוגי הפסולת הנ"ל יהיה מערך איסוף, ריכוז, הובלה וסילוק נפרד. פסולת רעילה תרוכז בחצר המפעל עפ"י הוראות כל דין ותפונה בתוך שלושה חודשים לאתר לפסולת הרעילה ברמת חובב ובהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
- (3) יובטחו דרכי טיפול בפסולת שיימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.
- (4) הפסולת הביתית מאזור התעשייה תפונה ע"י הרשות המקומית לתחנת המעבר באחריות מינהלת אזור התעשייה.
- (5) על המפעלים לתאם את פינוי הפסולת עם מנהלת אזור התעשייה. פסולת תעשייתית תמוין במקום לפי הנחיות מנהלת אזור התעשייה.
- (6) עם הפעלת מערך מיתזור פסולת אזורי, יחויב כל מפעל במיון הפסולת שלו עפ"י הנחיות שיקבעו.

ד. מערך איסוף וטיפול בשפכים

- (1) יובטח חיבור וקליטת השפכים במערכת הביוב האזורית.
- (2) איכות השפכים המותרים בחיבור למאסף המרכזי של אזור התעשייה תהיה בהתאם להוראות כל דין לרבות חקיקת העזר.
- (3) קדם טיפול בשפכים תעשייתיים יעשה בתחום המפעל טרם חיבור למערכת האזורית.
- (4) במפעלים תעשה הפרדת זרמים :
 - זרם סניטרי - יחובר ללא טיפול קדם למערכת האזורית.
 - זרם תעשייתי - צנרת איסוף.
 - מתקן קדם טיפול (עפ"י הצורך).
 - מיכל אגירה למקרה תקלה.
 - בקרה on line לאיכות שפכים.
 - צנרת איסוף - זרמים רעילים
 - מתקן קבלה ואחסון עילי + מאצרה אטומה בנפח 110% ממיכל האחסון.
 - כיסוי בגג והגנה מחדירת מי נגר למתקן.
 - זמן אחסון מקסימלי לתמי"ס - 3 חודשים.
 - ממתקני ריכוך מים או כתוצאה מתהליכי יצור יוצרי תמלחות.
 - נגר ממשטחי אחסון, פריקה וכו' של חמ"ס יתנקז למערך טיפול בשפכים.
 - נגר גגות, שטחי חניה וכו' - ינוקז למערכת הניקוז האזורית או יוחדר לקרקע, לפי הנחיות.
- (5) מאזני מים/שפכים - יותקנו מדי מים בכניסה למחלקות יצור צורכות מים לתהליכים ומד מים בכניסה ויציאה ממתקן קדם הטיפול. אחת לחודש יבוצעו מאזני מסה - צריכת מים כללית למפעל, ושפיעת שפכים.
- (6) לא יתוכננו ולא יוקמו צנרות מעקף (by pass) לערוצי ניקוז ציבוריים.
- (7) צילום פנים של צנרת קווי ביוב במפעלים ומאספים ציבוריים יבוצע אחת לחמש שנים.

ה. חומרים מסוכנים

- (1) כללי
 - על דרכי טיפול בחומרים רעילים בהתאם לסוגי וכמויות החומרים הרעילים בתחום המפעל, תנאי אחסונם, נוהלי פינוי והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סכנה יחול האמור להלן ;
 - חוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג (1993) ;
 - הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ;
 - הוראות נספח לבקרה סביבתית.

טיפול וסילוק הפסולת הרעילה יעשו בהתאם לתקנות רישוי עסקים (סילוק חומרי פסולת מסוכנים), התשנ"א - 1990 וחוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג - 1993, ותקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופתור) התשנ"ו - 1996.

- (2) תיקי מפעל והערכות סיכונים
על כל מפעל שיוגדר "כמסוכן" תחול החובה להגיש תיק מפעל (כולל הערכת סיכונים) כאמור בתקנות רישוי עסקים (מפעלים מסוכנים), התשנ"ג - 1993.
- (3) איחסון דלקים במיכלי צובר :
רק במיכלים עיליים בתוך מאצרות אטומות, בנפח 110% לפחות מנפח המיכל. מי נגר גשם (מיכלים עיליים) יטופלו במתקן להפרדת שמנים מאושר EPA לפני הזרמה למערכת הניקוז.
יש לקבל אישור מהמשרד לאיכות הסביבה, קודם להקמת מיכלים לאחסון דלקים (עילי ותחת).
- (4) אחסון חומרים מסוכנים :
אחסון חומ"ס - קביעת הכמות המקסימלית המותרת לאחסון חומ"ס תבוצע ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
עקב רגישות ההידרולוגית של אזור התעשייה וסביבותיו, תינתן תשומת לב מיוחדת לתכנון, הקמה ותחזוקה של אתרים לאחסון חומ"ס (חומרי גלם, חומרי דלק, תמיסות תהליך, כימיקלים, שפכים ועוד).
- (5) פסולת חומרים מסוכנים
טיפול וסילוק בהתאם לתקנות רישוי עסקים (סילוק חומרי פסולת מסוכנים) התשנ"א - 1990 וחוק חומרים מסוכנים, התשנ"ג - 1993.
- (6) אחסון גז
מפעל המאחסן גז יחויב בקבלת אישור אגף בטיחות גז במשרד לתשתיות לאומיות.

ו. רעש

פתרונות אקוסטיים ואמצעים להפחתת רעש ממקורות כגון: תהליכי ייצור, הפעלת ציוד ומתקנים, שירותים נלווים, פריקה וטעינה ותנועת כלי-רכב שפעילותם עלולה לגרום לרעש בלתי סביר מחויבים בכל מקרה של רעש בלתי סביר, בתכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים בתקנון ו/או המאושרים ע"י הרשות הסביבתית.

ז. פיתוח ועיצוב נופי

- (1) פתוח אזור התעשייה יעשה בצורה שישתלב בנוף הטבעי של האתר. עצים נטועים בשטחים המיועדים לתעשייה יועברו לשטחים המיועדים לשטח ציבורי פתוח, או יינטעו אחרים תחתם. לא ישפכו עודפי עפר ו/או בולדרים, אלא על פי תכנית מאושרת בוועדה המקומית, הכוללת צורת ייצוב מדרונים ויצירת אפשרות לשיקום הצמחייה. התכנית תוכן ע"י אדריכל נוף. פתוח סביבתי הכולל גינון, תאורה, שילוט וכ"י יבוצע ע"י מגיש התכנית עם השלמת פתוח התשתית ועבודות העפר בכל שלב ושלב בפתוח אזור התעשייה.
- (2) בשטחים הפתוחים הציבוריים והפרטיים לא תותר בנייה למעט מבני שירותים לחשמל ומים כמוגדר ברשימת התכליות.
- (3) מקום שכתוצאה מהתווית הדרכים יבנו קירות ומסלעות, ידורגו החציבות, הקירות והמסלעות על מנת ליצור מדפי נטיעות רחבים. המסלעות יבנו מסלע מקומי ובאופן שיושאר בהם כיסי נטיעות.
- (4) קירות תמך יבנו מאבן לקט מקומית וישולבו בהם בולדרים או כפי שיקבע על ידי אדריכל הנוף של אזור התעשייה. אבן לקט מקומית תיאסף ממגרשים המיועדים לבניה או משטחים המיועדים בפועל לעיבוד חקלאי או לחציבה. אבן לקט לא תיאסף מקרקע המיועדת להישאר בטבעה ו/או מטרסות עתיקות וכ"י.
- (5) לפני שטחים המיועדים לחציבות יוקצו רצועות גינון רחבות להסתרת המפגע.
- (6) שפכי העפר יותרו רק במקומות מתוכננים מראש. כל עבודות התימוך ועבודות העפר יעוצבו על ידי אדריכל הנוף.
- (7) ביצוע הכבישים ייעשה במקביל לביצוע עבודות הפיתוח הסמוכות אליהם.
- (8) בכל השטחים הציבוריים תתוכנן צמחייה אקסטנסיבית.
- (9) בתחומי המגרשים :

כתנאי למתן היתר הבניה תוגש תכנית פתוח לשטח אשר תכלול כניסות ויציאות, מפלסים, קירות תמך ומסלעות, גדרות וחומרי גמר, נטיעות, מערכת השקיה, אזורי אחסנה, יצור, אריזה, וכן אמצעי הסתרה לשטחים הנצפים, חניות, מתקני אשפה ותאורה וכן תכנון חזותי לגגות המבנים.

- (10) 15% משטח כל המגרש יהיו מיועדים למטרות גינון. שטחי הגינון בחזית המגרש היו רצופים.
- (11) עבודות גמר הפיתוח בתחום המגרשים יבדקו בשלב מתן טופס 4 בהתאם לתנאי היתר הבניה.
- (12) הגדרות יהיו עד גובה 2.50 מ' ויעשו מסבכת פלדה מגולבנת או קירות בטון עם או בלי צפוי אבן. לא תותר בניית גדרות מפח, בד או רשת.
- (13) בחזית כל מפעל הפונה לרחוב והפונה לכיוון ממנו נצפה המפעל וחצריותיו, יוקמו גינה וגדר עפ"י תכנית הפתוח. סה"כ שטח הגינה לא יפחת מ- 15% משטח המגרש כולו, כולל חנייה מגוננת.
- לפני הוצאת היתר בניה לבצוע עבודות-עפר, תוכן תכנית פיתוח נופי ע"י אדריכל נוף, שתבטיח ביצוע עבודות חפירה ומילוי באופן מבוקר, כולל טיפול גנני.

ח. מערכת ניטור

כללי

הפעילויות שיש לנטר הן:

- צריכות מים ופליטות שפכים - ספיקות ומאזני מסה.
- פליטות לאוויר מארובות המפעלים וקווי יצור, עומסים וריכוזים בפליטה.
- איכות אויר באזור התעשייה - ריכוזים בסביבה.
- איכות מי תהום.
- חומ"ס - אחסון, פליטות לאוויר.
- פינוי פסולת רעילה לרמת חובב.
- רעש.

זיהום אויר

- (1) מפעלים שידרשו לניטור אויר בהתאם לתהליכי ייצור ו/או שימוש בחומרי דלק, יבצעו דגימות רציפות או תקופתיות בארובות לקביעת עמידה בתקני פליטה, וישלחו את תוצאות הבדיקות למעקב לרשות הסביבתית. תדירות הבדיקות, שיטות וכו' יתואמו עם הרשות הסביבתית.
- (2) יש להקים מערך ניטור, קבוע או נייד, בהתאם לסוג וכמות המפעלים שיפעלו באזור התעשייה והערכת פוטנציאל הזיהום מפעילות כלל המפעלים.
- הצורך בהקמת מערך הניטור ומבנה מערך זה, יקבע ע"י הרשות הסביבתית, תוך התייעצות עם גורמים מקצועיים מוסמכים (השרות המטאורולוגי, משרד איכות הסביבה וכד').

שפכים ואיכות מי תהום

- היחידה הסביבתית תדאג להכנת תוכנית ניטור שתכלול.
- (1) בקורות תקופתיות של מובילי השפכים המרכזיים.
 - (2) בקורות תקופתיות של מתקני טיפול קדם במפעלים.
 - (3) דיגום שפכים ממפעלים בתדירות של אחת לחודש לפחות (תלוי בסוג המפעל ובספיקת השפכים). יבוצעו דגימות מורכבות (דוגם אוטומטי וכו').
 - (4) התקנת מדי ספיקת שפכים ורישום מצטבר של ספיקת שפכים ביציאה ממתקן קדם הטיפול במפעל.
 - (5) התקנת מערך רישום רציף ל- pH, מוליכות וספיקה במפעלים בעלי ספיקות שפכים גבוהות.
 - (6) בקרת ספיקת השפכים ואיכותם ביציאה מאזור התעשייה.
 - (7) המשרד לאיכות הסביבה יוודא במידה ויש ניטור מי התהום בקידוחי "מקורות" וקידוחי מים אחרים, שבסביבת אזור התעשייה (במורד הזרימה של מי התהום). תוכנית הניטור תבוצע בתאום עם נציבות המים והשירות ההידרולוגי.
- במקרה של זיהום מי התהום או שינויים בהרכב המים יבצע המשרד לאיכות הסביבה פעולות מיידידות להבטחת איכות מי התהום, בתאום עם נציבות המים.

חומ"ס

- (1) פעם בשנה יגישו המפעלים ליחידה הסביבתית איגוד ערים לאיכות סביבה דו"ח בנושא חומ"ס ובו יפורטו סוגי החומרים המאוחסנים אצלם, כמויות וצורת איחסון.

- (2) המשרד לאיכות הסביבה ימנה מפקחים לצורך עריכת ביקורות במפעלים בנושא סעיף זה.
- (3) מפעלים המוגדרים ע"פ תקנות רישוי עסקים (מפעלים מסוכנים) תשנ"ג- 1993 ו/או אשר יוגדרו כ"מסוכנים" ע"י הרשות הסביבתית, יגישו תיק מפעל שיכלול: נוהל חירום מפעלי ונוהל פינוי פסולת רעילה.
- קבלות על פינוי הפסולת הרעילה, לאתר מאושר, ישלחו למשרד לאיכות הסביבה לשם ביקורת, מעקב ופיקוח על הפינוי. הקבלות ישלחו אחת ל- 6 חודשים לפחות.

רעש

ניטור הרעש יהיה עפ"י ההנחיות המפורטות בנספח.

מסמכים סביבתיים

- (1) מפעל המבקש להקלט לאזור התעשייה, יגיש לרשות הסביבתית שאלון קצר או מלא לגבי השלכות סביבתיות של המפעל.
- (2) הרשות הסביבתית ו/או הוועדה המקומית יהיו רשאים לדרוש מסמך סביבתי או סקר השפעה על הסביבה בהתאם להנחיות הרשות הסביבתית.
- (3) המפעל יגיש את תסקיר ההשפעה על הסביבה או הסקר הסביבתי לוועדה המקומית ולרשות הסביבתית. הסכמה ותנאים למתן היתר בניה יינתנו לאחר בדיקת מסמכים אלו.

הוראות מיוחדות למבנה תעשייה רב-תכליתי

רישוי הבנייה למבנה רב-תכליתי יתבצע בשני שלבים:

השלב הראשון:

יינתן היתר בניה למעטפת הבניין בלבד.

השלב השני:

- (1) היתר בניה עבור כל יתרת העבודות, מערכות אלקטרו-מכניות, בנית מתקני יצור וכדומה, הכרוכים בהקמת המפעל והשימוש בו. בשלב זה יידרש מבקש ההיתר להמציא את כל האישורים והמסמכים הנדרשים ע"י הרשות הסביבתית כולל שאלון לאפיון המפעל, כפי שייקבע ע"י הרשות הסביבתית. במידה ולדעת הרשות הסביבתית יהווה מפעל מוצע פוטנציאל למפגע סביבתי תהיה רשאית לדחות את הבקשה.
- (2) לא יינתנו תעודות גמר וטופס 4 לשלב זה, אלא לאחר סיום ביצוע כל הדרישות, התנאים וההשלמות של הרשות הסביבתית המוסמכת ושאר תנאי ההיתר הנדרשים בשני שלבי הרישוי גם יחד. מפעלים שאינם בעלי פוטנציאל למפגע סביבתי עפ"י שאלון הסיווג יאושרו ע"י הרשות הסביבתית בהליך הרגיל של רישוי הבנייה, ובשלב אחד בלבד.
- (3) תנאי למתן היתר הבנייה בשלב הראשון ובשלב השני יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי, להנחת זעתו של מהנדס הוועדה המקומית.
- (4) עבור חזיתות הבניינים יקבע סופית במהלך הדיון למתן היתר הבנייה באישור מהנדס הוועדה המקומית.
- (5) תנאי למתן היתר בניה בשלב השני יהיה הצגת פתרון לטיפול אקוסטי במתקנים שעל הגג ומניעת מפגעי רעש.
- (6) בחזיתות יבנו פירים למעבר צנרת למעט צנרת לחומרים מסוכנים ולשפכי תעשייה. עיצוב הפירים יהיה באישור מהנדס הוועדה המקומית.
- (7) יותר שילוב הצנרת האלקטרו-מכנית בחזיתות החיצוניות של הבניין, בתנאי שלא תהיה כל חריגה מתעלות ו/או פירים שיועדו לכך.

היתר בניה למבנה רב-תכליתי יכלול, בנוסף לאמור לעיל, תנאים ומגבלות למפעלים ושימושי, שיחולו על המבנה כולו, או על חלקים ממנו, כך שלא תהיה חריגה מן החוראות והתנאים למניעת מפגעים סביבתיים, ובין השאר, בהתייחסות לנושאים הבאים:

(1) שפכים
בתכנון התשתיות, יוקצו שטחים להקמת מתקני קדם-טיפול בחצר המבנה, טרם החיבור למערכת המרכזית.

(2) זיהום אויר
המבנה יכלול תכנון למערכת אוורור וסילוק מוסדר של מזהמי אויר מהמבנה כולו ומכל אחד מחלקיו. יובטחו אפשרויות התקנת מתקנים ואמצעים למניעת פליטת מזהמים לכל חלקי המבנה.

(3) רעש
יתוכננו אמצעים להוספת איטום לרעש למבנה ולחלקיו.

(4) פסולת
יתוכנן חדר אשפה בגודל מספיק להכלת כמויות אשפה צפויות מכל אחד משימושי המבנה, הידועים או העתידיים, תוך חישוב נפחי אצירה, לסוגים שונים של חומרים, כולל מיכלים ייעודיים לחומרים ברי-מיחזור.

(5) מתקנים
יוכנו מבני עזר, קירות מסתור, חצרות, פירים וכו' למתקנים תעשייתיים כגון מדחסים, צנרת, כבלים, בלוני גז, אריזות, מיכלי דלק וכו', באופן שלא יהיו מפגע חזותי, בטיחותי או אקוסטי.

(6) בדיקת התאמה
תכנון הקמת מפעל במבנה רב-תכליתי, יותנה באישור הוועדה המקומית, באשר להתאמתו לשימושים ידועים אחרים סמוכים לאותו מבנה והשלכותיהם ההדדיות.

מבני עזר למתקנים אלקטרו-מכניים
בכל מגרש ייקבע מיקום למבני עזר ולמתקנים אלקטרו-מכניים, באישור מהנדס הוועדה המקומית. תותר הצבת מיכלי גז, כימיקלים, מתקני מזג אויר וחשמל, חומרי גלם, אריזות ריקות וכדומה, בכפוף לתנאים הבאים:

(1) תנאי לשימוש במבנים אלה יהיה מילוי הוראות הרשות הסביבתית ואגף חומרים מסוכנים במשרד לאיכות הסביבה, בדבר סוג הציוד והחומרים, כמויותיהם ואופן אחסונם במבנים אלה, בהתאם להנחיות הגורמים הנ"ל.

(2) מבנה או מתקן שרות לא יחרוג מקו הבניין המותר בתכנית הבנוי והפיתוח.

(3) חבור מתקנים אלה אל מבני התעשייה יהיה באמצעות מעברים ושרוולים הבנויים בתוך מאצורה נמוכה מפני הקרקע וגלויה לעין (מכוסים בשבכה בלבד). לא יותר מעבר עילי של צנרת וכבלים בין מבני העזר לבין מבני התעשייה, אלא אם ישולבו באלמנטים בנויים כגון פרגולות לשביעות רצונו של מהנדס הוועדה המקומית.

(4) גמר המבנים כאמור בסעיף זה יהיה זהה לגמר המבנים העיקריים. המבנים ימוגנו בכפוף להוראות שרותי הכבאות בתאום עם הרשות הסביבתית המוסמכת.

(5) גג המבנים יטופל כ"חזית חמישית" למניעת מפגע חזותי, להנחת דעת מהנדס הוועדה המקומית.

חצרות, רצועות שרות ומבני עזר (במבנים רב תכליתיים ומבנים להשכרה):

ברצועות השירות ינהגו כלהלן;

- (1) יתוכננו רצועות שרות לנושאי אחסון חומרים מסוכנים במידה ויאושרו, חוות כימיקלים, מתקני מזוג אויר, מיחזור פסולת, מתקני קדם לטיפול בשפכים או בתוצרי פליטה של ארובות או ונטות.
 - (2) רצועת השרות תהיה מקורה בגג ובעלת קירות צידיים.
 - (3) רוחבה של רצועת השירות ינוע בין 8-10 מ' לפי גודל המבנה. אורכה יהיה באורך הקיר הארוך ביותר של המבנה (צידי או אחורי) - ויוסתר מכיוון דרך ציבורית.
 - (4) יש לוודא אי חדירת מי גשם לרצועת השרות.
 - (5) יש לוודא אספקת מתח לחצר השרות.
 - (6) יוקצה שטח מתאים ברצועת השרות לפריקה וטעינה, ויוגן מגשם ובצידו יוקצה מקום לפינת הג"ס (חמרי ניטרול, כבוי אש, עזרה ראשונה וכדומה).
 - (7) ברצועת השירות יוקצה מקום לאחסון חמרי דלק (סולר, נפט וכו').
 - (8) הגישה לרצועת השירות תהיה תופשית ורחבה ומתאימה לתנועת משאיות, מיכליות ארוכות, וכבאיות (תנתן תשומת לב גם לרדיוסי הסיבוב הנדרשים).
 - (9) כל האתרים המנויים לעיל יסומנו על גבי התכנית, כולל כל הצנרת: ביוב, חומרים מסוכנים, מים ניקוז, ניטרול וטיפול וקוי תמלחות.
 - (10) בנוסף לרצועת השירות כאמור תשמר לאורכה רצועה נוספת למטרות גינון והסתרה ברוחב שיקבע בתכנית הפתוח.
 - (11) ברצועת השירות יסומן מקום מיוחד למיקום ארובות למקרה הצורך.
- צנרת הכימיקלים, הדלקים הטיפול בשפכים הרעילים וניטרולם והתמלחות תהיינה גלויות ובנויות על גבי מאצרות.
- יותקן ניקוז מתאים במבנה שיאפשר ניקוז מי שטיפה המכילים חומרים מסוכנים לבור ניטרול.
- היתר איכלוס למפעלים יינתן אך ורק אם יעמדו בתנאי תקנון זה ותנאי רשיון העסק.

תפעול

- (1) להלן הוראות כלליות לנושא תפעול ואחזקת אזור התעשייה. בשלב הקמת מפעל - תכנון והקמת מתקני קדם טיפול בשפכים יעשה במקביל לתכנון ולהקמת קווי יצור.
- (2) מפעלים יכינו ויגישו תכניות ל"מקרים ותגובות" - תרחישי תקלות וטיפול בהם.
- (3) תכנית תקלות ותגובות תוכן ע"י הרשות האחראית לקווים הציבוריים.
- (4) המפעלים יתחייבו להודיע לרשות על כל כוונה שלהם לשינוי: בתפעול, תהליכי יצור ו/או חומרי גלם. כל שינוי יתבצע רק לאחר קבלת אישורים כנדרש.
- (5) הרשות המקומית תפעיל מערך אחזקה שיוודא תקינות צנרת איסוף והולכת שפכים במערכות הציבוריות (בדיקה חזותית ומאזני מים/שפכים ועוד).
- (6) כימיקלים שנשפכו עקב תקלות, תאונות וכו' לא ישטפו במים, אלא ייספגו ע"י חומרי ספיגה מיוחדים ויפנו לאתר הפסולת הרעילה ברמת חובב.
- (7) אמצעים בהם תצויד הרשות המקומית לטיפול ב"אירועים"
 - מתקני ספיגה
 - תביות אחסון מיוחדות.
 - שררולי עצירה.

- כימיקלים לנטרול (סיד וכו').
 - אמצעי פתיחת שוחות ושחרור סתימות.
 - כיבוי שריפות - עדיפות לכיבוי באמצעים "יבשים".
- (8) התייחסות לחומרים שאריתיים (עפר, אבק, בוצה) כחמ"ס.

ט. שימושים מעורבים

- בקשה להיתר בניה, הכוללת שימושי קרקע מעורבים, תלויה בפרוט הבא:
- (1) סוג העסקים שיוותרו להפעלה במבנה/ים.
 - (2) פרוט התשתיות המתאימות למניעת מפגעים מפעילות אחת והשלכתה על פעילות אחרת במקום, והאמצעים להפרדה חזותית ופונקציונלית ביניהן.
 - (3) פירוט מקומות ושטחי חנייה, בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי חוק, עבור כל שימוש בקרקע ספציפי.
 - (4) אישור הרשות המקומית והיחידה הסביבתית ו/או הרשות הסביבתית לעירוב השימושים המתוכנן.

י. שימושי נכים

תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת גישת נכים אל כל מבנה בשטח התכנית.