

תכנית מפורטת מס' ג/15079
**עין השופט – הסדרת אזורי
תעשייה ומשק**
נספח סביבתי

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשנ"ה 1965
15079/ג אישור תכנית מס' 16
הועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה
ביום 03/09/14 לאשר את התכנית
הוצע גזר
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 16/15079
פרסומה בלוקט הפרסומים מס' 5735
8.11.07 מ"מ

הוכן ע"י:

אדרי' דפנה נבו

יעד אדריכלים
ומתכנני ערים ונוף בע"מ

נספח לאיכות הסביבה – מבני משק ותעשייה

1. הגדרות:

- א. מפגע סביבתי - מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה אויר, קרקע, מים עיליים ו/או תחתיים, או העלולים לחרוג מהוראות דיני הסביבה, להוות מטרד או מפגע בערכי טבע ונוף, או להיות מפגע חזותי אקוסטי, עומסי רכב.
- ב. רשות סביבתית מוסמכת - המשרד לאיכות הסביבה והיחידה האזורית לאיכות הסביבה.
- ג. אזור תעשייה - ישמש להקמת מבנים לתעשייה ולמלאכה לסוגיה וכן שימושים נילווים, מנוהל ומתוחזק ע"י גוף ניהולי והכל תוך שמירה על איכות הסביבה ומניעת מפגעים סביבתיים.
- ד. אזור מבני משק - ישמש להקמת מבנים לקיום פעילויות משקיות חקלאיות.
- ה. מפעל - כל עסק הנמצא בתחום התכנית ביעוד הקרקע המתאים.
- ו. שאלון סביבתי - מתאר את עיקרי הפעילות המתוכננת, חומר גלם, תהליכי יצור ואחסנה, סוגי האנרגיה בתהליך היצור, דרכי פליטה לסביבה.

2. הוראות כלליות - איכות הסביבה :

כללי: כל הפליטות לאוויר, שפכים, פסולת מוצקת לא יכילו חומרים מסוכנים ויעמדו בתקני איכות הסביבה הקבועים לפי כל דין.

שפכים:

איכות השפכים המותרת לחבור למערכת הביוב הסניטרית המרכזית תהיה בכפוף לחוק עזר דוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"ב (1981) או בהתאם לתקן עדכני אחר.

לעת מתן תוקף לתוכנית תוגש תוכנית ביוב שתאושר ע"י המשרדים: בריאות ואכה"ס.

תבוצע הפרדה מוחלטת של השפכים לזרם סניטרי, שפכים תעשייתיים, תמלחות, שמנים הכל בכפוף ובאישור המשרדים איכות הסביבה והבריאות, ומהנדס הרשות המקומית. שפכי התעשייה יוכנסו למערכת שפכים מרכזית רק לאחר טיפול וניטור בשיטות וערכי סף שיאושרו על ידי הגורמים המוסמכים. תוצאות הניטור יועברו על פי דרישה גם ליחידה האזורית לאיה"ס.

מערכות הניקוז ימנעו כל אפשרות של כניסת תשטיפים ממשטחי עבודה לערוצי הנחלים וינוקזו לפי תוכנית ניקוז מאושרת.

פסולת גושית (מוצקה):

הפסולת תיאסף במאצרות, בתחנות איסוף מקומיות בתחום התוכנית שיטופלו כך שתמנע השפעתם על הסביבה. התוכנית תיתן עדיפות למחזור חומרים ולשימוש חוזר ותכלול צירי גישה נוחים לרכב למטרות פינוי וסילוק.

רעש :

בכל מקרה שהפעילות תגרום לרעש חורג מהתקנות למניעת מפגעים יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בדין, הכל באחריות היזם.

איכות אוויר :

תידרש עמידה בתנאי הפליטה שבתוקף. במידת הצורך יותקנו אמצעים למניעת פליטות לאוויר. כל פליטות המזהמים לאוויר יעמדו בתנאי (94) TALUFT או תקני פליטה ישראלים.

חומרים מסוכנים :

כהגדרתם בחוק חומ"ס 1993. כל מפעל המחזיק חומ"ס יחולו עליו סעיפי חוק חומ"ס והמפעל יפנה למשרד לאיכות הסביבה לקבלת היתר רעלים כנדרש על פי חוק. הצורך בהיתר יקבע לפי כמות, מיקום וסוג החומרים אשר ברשות המפעל. אחסון החומר המסוכן יתבצע לפי קבוצות החומר המסוכן ויהיה מקורה, מגובה במאצרה מצופה בחומר מאושר ובנפח של 110% מסה"כ נפח החומרים המסוכנים, ומנוקזת למיכל איסוף ובו אמצעי שאיבה למערכת הטיפול.

פסולת רעילה :

תסולק באחריות המפעל בהתאם לכל דין.

אחסון דלקים :

מכלי הדלק ימוקמו בתוך מאצרה, העשויה מחומר מאושר, בנפח של 110% מסה"כ נפח מכלי הדלק. במאצרה לא יהיה פתח ושאיבת התשטיפים תתבצע על ידי משאבה למערכת הטיפול.

במידה ויהיה שימוש בדלק, ייאסר שימוש בדלק בעל ריכוז סולפידים העולה על 1% בהתאם לכל דין ואו הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד העבודה.

3. מסחר ושירותים :

- א. שטחי מסחר - בשטחי תעשייה עפ"י המפורט בתקנון התכנית.
- ב. מבני שירותים – עפ"י המפורט בתקנון התכנית.
היקף השטחים לצרכים הנ"ל יהיה כלול בסה"כ השטחים המיועדים לתעשייה בתקנון תכנית זו.
סף הכניסה למבנה שירותים יהיה בתנאי איכות הסביבה השוררים באזור התעשייה, בתנאי המשרד לאיכות הסביבה וע"פ רשיון עסק.

4. הוראות סביבתיות – אזור תעשייה :

יעוד שטח לתעשייה :

- א. על אזור התעשייה כולו יחולו הוראות איכות הסביבה והנחיות המשרדים : איכות הסביבה והבריאות.
אזור התעשייה המסומן בתחום התוכנית יחולק למתחמים ע"פ המפעלים והמלאכות המיועדים /או קיימים.
על המפעל הבודד בתחום אזור התעשייה יחולו הוראות איכות הסביבה - הכל בהתאם לסוג פעילות המפעל ותהליכי היצור שיתרחשו בו.

- ב. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות .
- ג. ישמר אזור חיץ בין אזור התעשייה לסביבה באמצעות גינון ונטיעות או כשטחי חניה.
- ד. רעש – יובטחו פתרונות אקוסטיים ואמצעים להפחתת רעש ממקורות שפעילותם עלולה לגרום לרעש בלתי סביר לסביבה בהתאם לכל דין. מנועים של מערכות קירור ומיזוג אויר, גנרטורים וכיו"ב, יותקנו במקום ובאופן שלא יפגעו בחזות המבנה ולא יגרמו מטרד בתוך המבנה ובמבנים הסמוכים לו, כמוגדר בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש בלתי סביר) – תש"ן, 1990.
- ה. זיהום אויר - יובטחו האמצעים למניעת זיהום אויר מפעילות המפעל מכל מקור שהוא. צינור הפליטה של גזים מגנרטורים יותקן במקום ובכיוון שלא יהווה מקור למטרדי ריח ועשן למשתמשים במבנה. במקרה של מטרדי אבק – ייעשו כל הסידורים למניעת פיזור אבק, לפי הנחיות היחידה הסביבתית / המשרד לאיכות הסביבה.
- ו. חומרים מסוכנים – אחסון וטיפול בחומרים מסוכנים יהיה עפ"י היתר המשרד לאיכות הסביבה.
- ז. בכל בקשה להיתר למפעל בודד באזור התעשייה תיבדק השפעת המפעל והשפעת הסביבה עליו, ע"פ שאלון שיתייחס למצב הקיים ולמצב המוצע ויפרט בין היתר מהו סוג המוצר, הליך היצור האחסון והשינוע.

5. רשימת מפעלים שאינם מאושרים באזור תעשייה:

מפעלים שאינם עומדים בדרישות הרשות הסביבתית למניעת נזקים לסביבה ולמקורות המים:
מפעלי תשלובות כימיות, מפעלים ליצור כימיקלים, עבוד עור גולמי, יצור חומרי הדברה, יצור חומרי דישון, יצור צבעים ודבקים, טכסטיל (אשפרה) מחזור ויצור מצברים, טיפול באשפה, מכון פסדים, ציפוי מתכות, ייצור נפיצים, מפעלים ליצור אסבסט, מפעלים לטיפול בפסולת מסוכנת.

6. הוראות למתן היתרי בניה למבני תעשייה:

- א. היתרי בניה:
- הועדה המקומית תדון בהיתר בניה למפעל חדש באזור תעשייה בתחום התוכנית אך ורק לאחר בדיקה מוקדמת של התאמתו של המפעל על ידי היחידה האזורית / המשרד לאיכות הסביבה, וקבלת אישור.
 - מתן היתר בניה למפעלים יותנה בפתרון ליקויים קיימים. ובפתרונות מוצעים למניעת מפגעים אפשריים בעתיד.
 - היתר בניה יינתן רק לאחר אישור תוכנית בנינו מפורטת בה יצוינו בין היתר :
 - שטחי יצור ומתקנים נלווים, מבנים ושטחים פנויים (חצר), שטחי אחסון סגורים ופתוחים, אזור פריקה טעינה וחניה.
 - חזות המפעל - פרוט חומרי בניה, פיתוח השטח, מיקום איסוף אשפה, גינון. שלבי הקמה/ביצוע - לוח זמנים.
 - פרשה טכנית - שתתאר את המפעל המתוכנן: פס יצור, חומרי גלם, תוצרי לוואי, צריכת מים, פליטות לאוויר, רעש, תפעול ואחזקה, חומ"ס.

- **ביוב:** מיקום כל מתקני הביוב יסומן על גבי תכנית סניטרית אשר תכלול: תכנית של מערכת השפכים הסניטריים, אמדן כמויות שפכים לפי סוג והרכב לשעות שיא, נתונים בדבר אפשרויות החיבור למערכת השפכים האזורית וכושר הקיבול של המערכת האזורית. אפשרויות הטיפול במתקנים הקיימים. פירוט המתקנים לקדם טיפול עבור שימושים היוצרים שפכים שאינם ביתיים.
 - **פסולת:** אמדן והערכת כמויות פסולת שמקורה בפעילויות ובשימושים המוצעים לפי סוג והרכב לימי שיא. פירוט מתקנים לאצירת פסולת לפי סוגיה בהתאם לכמויות החזויות כגון דחסנים, מכולות, קרטונים וכיו"ב. מיקום המתקנים המרכזיים לפרוייקט יסומן על גבי התוכנית, כולל צירי גישה לרכב למטרות פינוי וסילוק. פתרונות חזותיים להסתרת המתקנים והפעילות.
 - המתקנים לאצירת וטיפול בפסולת יהיו בתחום השטחים המיועדים לתעשייה ויטופל כך שימנעו ריחות ומפגעים תברואתיים וחזותיים.
- כמו כן ידרשו נספחים עפ"י דרישת מהנדס הועדה המקומית.

ב. סווג מפעלים:

לקבלת היתר בניה יידרש מלוי טופס סווג המפעל (שאלון השלכות סביבתיות). על סמך טופס זה יקבע הגורם הסביבתי באם המפעל נדרש להגיש דו"ח סביבתי. היזם חייב לעמוד בדרישות כל חוק ובהוראות כל גורם מוסמך אחר.

7. הוראות סביבתיות – מבני משק.

מבני המשק ישמשו לפעילויות משקיות כמפורט בתקנון התכנית. בשטח זה לא יותרו פעילויות הגורמות או העלולות לגרום למפגעים לסביבה אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון רשות המקומית והגופים המוסמכים לכך.

8. הוראות למתן היתרי בניה למבני משק:

הבקשה להיתר בניה תכלול את הסעיפים הבאים:

- כל בקשה להיתר בניה תציג את כל המתחם איליו שייכת הבקשה.
- פרוט השטח לשימושים השונים: מבני אחסון לבעלי חיים, מכלי מזון, שירותים סניטריים, מערכות אנרגיה, משטחי טעינה ופריקה.
- חזות ועיצוב חזיתות המבנים, חומרי בינוי וגימור, גדרות, שילוט ותאורה.
- למתחם גידול בעלי חיים תידרש פרשה טכנית (ותכניות מתאימות) הכוללת פתרונות לגבי ביוב וניקוז כולל מהמבנים ומסביבתם המיידית, כולל מניעת נגר עילי ותשטיפים. תוכניות אלו יאושרו ע"י רשות הניקוז, משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
- למתחם ידרש פתרון לסילוק אשפה ופסדים באישור המשרד לאיכות הסביבה - במסגרת התכנית ו/או במסגרת אזורית.
- פסולת מוצקה - (גושית) בהגשת הבקשה יש לציין את כמות הפסולת שתיווצר בפרק זמן נתון לפי סוג והרכב והפתרון לסילוקה.
- רעש - בכל מקרה שהפעילות ביעוד קרקע זה תגרום לרעש חורג מהתקנות למניעת מפגעים יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בדין.
- איכות אוויר - תידרש עמידה בתנאי פליטה שבתוקף. כל פליטות המזהמים לאוויר יעמדו בתנאי תקני פליטה ישראלים.

- ריח - על היזם התכנית לנקוט בכל דרך אפשרית לצמצם מפגעי ריח מפעילות המותרת באזור מבני המשק.
- אחסון דלקים - מכלי הדלק ימוקמו בתוך מאצרה, מחומר מאושר, בנפח של 110% מסה"כ נפח מיכלי הדלק. במאצרה לא יהיה פתח ושאיבת התשטיפים תבצע על ידי משאבה למערכת הטיפול. במידה ויהיה שימוש בדלק, יאסר שימוש בדלק בעל ריכוז סולפיטים העולה על 1% בהתאם לכל דין ו/או הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד העבודה.

9. אכיפה :

אכיפת החוקים החלים על אזור התעשייה בכלל והמפעלים בפרט תהיה ע"י הגופים המוסמכים לכך כולל הרשות המקומית. הרשות המנהלת תהיה חייבת להיענות לאלתר לכל תלונה וקריאה לסדר. הרשות / "הגוף" המנהל את האתר יפקח על קיום תנאי רשיון העסק.