

I



הנחיות סביבתיות לאזור תעשייה



1. תפעול וניהול סביבתי

אזור התעשייה יתופעל בניהול מרכזי אחד. תחייב אחזקה שותפת ותקינה של כל שטחי התכנית בכל הקשור למערכות הביוב, המים, הניקוז, הגינון ומגדשי הספורט, סילוק הפסולת, משטחי החנייה, תאורת החוץ, גדרות, צביעה, שילוט וכן פעולות ניקיון בשטחים הפתוחים ובמבני התעשייה. יתקיים בו פיקוח סביבתי וניטור לאכיפת הוראות התכנית וכן התנאים המיוחדים שיקבעו בהתרי הבניה ברשיונות העסק של המפעלים השונים.

2. הוראות בנושא איכות הסביבה



א. שמושים מותרים

בתחום התוכנית יותרו השמושים, בתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה. להלן הגדרות הכלולות בפרק זה:

מפגע סביבתי: מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים - עיליים ותחתיים), והעלולים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה או עלולים להוות מטרד או מפגע לציבור ולסביבה או להפריע לפעולה תקינה של מתקנים או העלולים לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי. הגדרת מצב כמפגע סביבתי תעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל ידי הרשות המוסמכת לנושא איכות הסביבה.

רשות מוסמכת מבחינה סביבתית: המשרד לאיכות הסביבה או יחידה סביבתית מקומית שהוסמכה ע"י המשרד.



ב. כל מפעל שיבקש התר בניה ו/או רישיון, יצטרך לעמוד בתקני סביבה ותקני פליטה, הן לאויר והן למים, שיקבעו מעת לעת ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

ג. הוראות כלליות

כל שמוש קרקע וכל פעילות יחוייבו לעמוד בתנאים הבאים:

- 1) גינון ותיעול: השתלבות במערכת הניקוז השבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והגטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.



II



(2) בנייה: באמצעות מתקן ביוב מרכזי ובתנאי שהובטח חיבורו וקליטתו במערכת האזורית. איכות השפכים המותרים לחבור למערכת הביוב המרכזית יהיו בהתאם למפורט בתוספת (מס' 8) לחוק עזר לדוגמא לדשויזות המקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"ב - 1981. קדם טפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשים כנ"ל, ייעשה במתקנים שיוקמו בתחום המגרשים (ולא מחוצה להם) זאת טרם חיבורם למערכת המרכזית. כל האמור לעיל - תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או אל מי תהום.



(3) פסולת: יובטחו דרכי טפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים, או סיכונים בטיחותיים. המתקנים לאצירת פסולת ימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי, שתקבע רשות מוסמכת, ובלבד שיובטח סילוק לאתר מסודר ובהתאם לכל דין.

(4) פסולת חומרים מסוכנים: טפול וסילוק בהתאם לתקנות רשוי עסקים (סילוק פסולת חומרים מסוכנים) התשנ"א - 1990.

(5) חומרים רעילים ומסוכנים: האחסנה, הטפול והאמצעים שינקטו למניעת מפגע סביבתי או סיכון בטיחותי, ייעשו בהתאם לאמור בחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג (1993) וההוראות של המשרד לאיכות הסביבה.



(6) רעש: בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) ידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים כדין.

(7) איכות אוויר: תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים ובהוראות הקיימים ואשר יעודכנו מעת לעת. איכות האויר הסביבתי תמדד מחוץ לגבולות אזור התעשייה וסכום הפליטות של כל המפעלים לא יעלה על הרמות המותרות.



הערכת השפעות סביבתיות - למתן התרי בניה

3.

א. כל מפעל המבקש להכנס לאזור יגיש לרשות המוסמכת מבחינה סביבתית ולועדה המקומית שאלון לגבי ההשלכות הסביבתיות של המפעל.

ב. כל אחד משני גופים אלה יוכל לדרוש על סמך ממצאי השאלון הכנת תסקיר השפעה על הסביבה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תסקירי השפעה על הסביבה) התשמ"ב - 1982.

ג. המפעל יגיש את התסקיר לגופים הנ"ל. הסכמתם למתן ההיתר ותנאיהם למתן ההיתר, ינתנו לאחר בדיקת התסקיר ע"י המשרד לאיכות הסביבה או בדיקת השאלון ע"י הרשות המוסמכת מבחינה סביבתית.





4. התד הנניה יכלול בין היתר את הפרטים הבאים:

א. פירוט השטחים לשימושים השונים בתחום המפעל: שטחי יצור ומתקנים בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים, מערכות אנרגיה, מים שפכים ומערך הפסולת, מבני שדותים ומנהלה, אחסנה (סגורה ופתוחה) טעינה ופדיקה, גישה לחנייה ושטחי גינון.



ב. חזות ועיצוב: חזיתות המבנים, חומרי בניה וגימור, גידור, שילוט ותאורה, עיצוב ופירוט הגינון.

ג. מידע ונתונים בדבר אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים:

1) ניקוז: פתרונות למניעת זיהום מים עיליים 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 היצור ובשרותים נלווים, תיאור אחסונה וסילוקה 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 המסוכנים התשנ"ג 1993 וע"פ דרישות משרד איכות הסביבה. המפעל יחויב בהיתר רעלים בתוקף כפוף לביצוע הדרישות.

6) רעש: מידה מירבית לרעש נכללת שיוקדן אל מחוץ לתחום המגרש במונחים של דציבלים, כשמקורות הרעש הם תהליך הייצור, הפעלת ציוד ומתקנים, שדותים נלווים ותנועת כלי רכב, פתרונות אקוסטיים לרמת רעש צפויה הגבוהה מן המותרת בתקנות החוק למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) לפי החוק הקיים ואשר יעודכן מעת לעת.



7) איכות אוויר: שיעורים מירביים לפליטות מזהמים מכל מקור שהוא מערכות דלק ואנרגיה, תהליך הייצור, אחסנה, שינוע, מתקנים הנדסיים וכל פעילות אחרת הקשורה לנושא. פתרונות למניעת זיהום אוויר תוך הקפדה על עמידה בתקני איכות אוויר לפי החוק הקיים ואשר יעודכן מעת לעת.

8) קרינה רדיואקטיבית ואלקטרומגנטית - מקורות לפליטת קרינה מהמפעל וסוגיהו, אמצעים למניעת פליטת קרינה מעבר למותר עפ"י החוק.

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





ד. היתר למבנה רב שימושי:

יכלול את הנדרש ממפעלים ובנוסף יחולו עליו מגבלות לגבי אכלוס מפעלים ושימושים ובלבד שלא יגרמו לחריגה מן ההוראות והתנאים למניעת מפגעים סביבתיים עבור כל מבנה. לפיכך, יש לוועדה מקומית, בהמלצת הרשות המוסמכת לעניני איכות הסביבה, הזכות לסרב או להגביל כניסת עסקים למבנים מסוג זה, אם הצטרפותם למבנה תגרום שסך הכל הפעילות במבנה תחרוג מן ההוראות והתנאים בנושא איכות הסביבה.



ה. כל בדיקה וכל מסמך המתוארים לעיל יחוייבו להתייחס גם למצב של פתרונות בעת תקלות במערכות השונות.

ו. שמושים חורגים: כל בקשה לשימוש חורג לא תידון ולא תאושר אלא אם הובטח שהפעילות המבוקשת תעמוד בכל ההוראות לפי פרק זה בנושא איכות הסביבה.

ז. התנאים והמגבלות לפי סעיף זה ייקבעו טרם הוצאת היתר בניה, על סמך בדיקה סביבתית ובתאום עם היחידה לאיכות הסביבה ברשות המקומית ו/או המשרד לאיכות הסביבה.

5. תכנית פתוח המגרש:



לא ינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית פיתוח באישורו של מהנדס העיר ובתאום עם הרשות המוסמכת לאיכות הסביבה. תכנית הפיתוח תכלול את הנושאים הבאים:
שבילי גישה, חניה, שטחי פריקה וטעינה, מערכות ומתקנים של תשתיות: מים, ניקוז, שיפול וסילוק שפכים, פסולת, אנרגיה ותקשורת, עיצוב החזות: תיאור גימור המבנים, גיבון, קירות תומכים, גדרות, תאורה ושילוט. התכנית תוכן על רקע מפה טופוגרפית.
לא תינתן תעודת גמר ואישור לחיבור לרשת החשמל עד גמר פיתוח המגרש עפ"י התכניות המאושרות הנ"ל.

6. תזית הבניין וחומרי ציפוי: חזיתות המבנים יתוכננו תוך מתן אופי אחיד ומגובש למבנה מכל צדדיו: החזיתות יצופו בחומרים נאים אשר אינם זקוקים לתחזוקה רצופה ועמידים בפני תחלופות מזג האויר.



7. מתקני גג מזגנים וצנרת: יש לראות את הגגות כחזית חמישית לבניין, לכן כל המתקנים מסוג אנטנות, מפוחים, מאורדים, גנרטורים, מערכות סולריות, ארובות וכד' יתוכננו בצורה אסתטית ויהוו חלק אינטגרלי מהמבנה. לכל בקשה להיתר בניה יש לצרף תכנית הגגות, המתקנים וחומרי כיסוי הגג. מזגני חלון וצנרת בנין כגון ביוב, צנרת חשמל וכד' יפתרו בצורה נאותה כך שהחזית תהיה נאה ותהווה יחידת תכנון מושלמת ומתואמת.

