



אזור תעסוקה מרחבי: קריית שמונה / גליל עליון - ג/23956
תכנית מתאר מקומית מס' 217-0572784



נספח סביבתי

אזור תעסוקה מרחבי
קריית שמונה / גליל עליון



דו"ח: 382-11-001

מהדורה: P4

תאריך: ספטמבר 2020



מאשר

יוסי יורי

ובר הנדסת בטיחות בע"מ

מהנדס יוסי ובר
ספטמבר 2020





תוכן העניינים

1 מבוא 4

- 1.1 כללי 4
- 1.2 מטרת העבודה 4
- 1.3 עיקרי נספח סביבתי 4
- 1.4 שמירת על הגנת הסביבה 4
- 1.5 שימושים מותרים 4
- 1.6 הגדרות 5



2 הוראות כלליות 6

- 2.1 כללי 6
- 2.2 איכות אויר 6
- 2.3 פסולת מוצקה 7
- 2.4 שפכים 8
- 2.5 רעש 10
- 2.6 קרינה 11
- 2.7 חומרים מסוכנים 11
- 2.8 עבודות עפר 11



3 תנאים למתן היתר בניה ורישוי עסקים . 12

- 3.1 כללי 12
- 3.2 זיהום אויר 13
- 3.3 מערכת איסוף פסולת 13
- 3.4 רעש 14
- 3.5 חומרים מסוכנים 14
- 3.6 מערכת ניטור 16
- 3.7 מסמכים סביבתיים 18



4 הוראות מיוחדות למבנה תעשיה

רב-תכליתי 19

- 4.1 כללי 19
- 4.2 היתר בניה למבנה רב - תכליתי 20
- 4.3 תפעול 21
- 4.4 מבני עזר למתקנים אלקטרו-מכאניים 21
- 4.5 קווי צנרת 22
- 4.6 ניקוזים 22
- 4.7 שימושים מעורבים 22
- 4.8 דרכים 22
- 4.9 חנייה 22



1 מבוא

1.1 כללי

אזור תעסוקה מרחבי: קריית שמונה / גליל עליון כולל מתחמי תעשייה, מסחר, משרדים ושירותים.

אזור תעסוקה מרחבי: קריית שמונה / גליל עליון ממוקם בצמוד ומדרום לעיר קריית שמונה, בצמוד לכביש 90.

שטח תכנון אזור התעסוקה מתחלק בין 2 רשויות מקומיות: עיריית קריית שמונה ומועצה אזורית גליל עליון.

1.2 מטרת העבודה

א. הכנת נספח סביבתי כחלק מתוכנית מס' ג/23956 עבור אזור תעסוקה מרחבי – קריית שמונה / גליל עליון.

1.3 עיקרי נספח סביבתי

- קביעת הוראות לנספח סביבתי עבור פתוח אזור תעסוקה מרחבי.
- קביעת מגבלות, הוראות ותנאים סביבתיים לשמירה והגנה על הסביבה.
- יעוד שטח למרכז תעשייה מסחר ושירותים.

1.4 שמירת על הגנת הסביבה

- הקמת מפעל או מתקן חדש יידרש לעמוד בכל ההנחיות לשמירה והגנה על הסביבה כמפורט להלן.
- תנאי להיתר בניה /רישיון עסק הוא אישור הרשויות המוסמכות.
- בכל מפעל חדש בתום השנה הראשונה מגמר בנייתו/ הקמת מבנה המפעל יבדקו תנאי עמידתו של המפעל בהתחייבויותיו להשלמת הבנייה, גמר פיתוח סביבתי ואיכות התחזוקה, ובהתאמה יוחלט על חידוש היתר אכלוס ו/או רישיון עסק.

1.5 שימושים מותרים

א. בתחום התכנית יותרו שימושים בכפוף למגבלות המפורטות (בטבלת ההגבלות הסביבתיות), בתחום תעסוקה: תעשייה, מסחר, משרדים ושירותים מקומיים.

1.6 הגדרות



א. מפגע סביבתי מצב בו חומר או אנרגיה, גורמים או עלולים לגרום, לשינוי הגנת הסביבה (אוויר, קרקע ומים עיליים ותחתיים), ו/או עלולים לחרוג מהוראות כל דין רלוונטי ו/או מדיני הגנת 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.

ב. רשות סביבתית המשרד להגנת הסביבה ו/או היחידה הסביבתית של עיריית קריית שמונה ומועצה אזורית גליל עליון.



ג. מפעל כל עסק טעון רישוי כחוק הפועל בתחום שטח התכנית.

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

ה. תקן לפליטת מזהם

תקנים לפליטת מזהמים לאוויר על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ושל חוקי עזר של הרשות המקומית.

ו. מתחם שטח באזור תעסוקה עליו חלות הגבלות סביבתיות מיוחדות, עפ"י הסיווגים כמצוין בתשריט התוכנית.



ז. עסק מותר עסק שאין בהפעלתו כדי לגרום מטרדים לסביבה.

ח. נספח סביבתי תיאור מקצועי הנדרש ע"י הרשות הסביבתית המוסמכת, כגון סקר פליטות, תסקיר השפעה על הסביבה, סקר סיכונים וכדו'. המתאר ומפרט מידע סביבתי הקשור במפעל אחד מהם או כולם.

ט. חומר מסוכן חומ"ס – חומר בעל מספר או"מ המפורט בספר הכתום, בכל מצב צבירה, וכמתואר בחלק א' בצו הפיקוח על מצרכים ושירותים (שירותי הובלה ושירותי גרורים) התשל"ט.



"רעל" או "כימיקל מזיק" כמפורט בתוספות הראשונה והשנייה לחוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג-1993.

י. פסולת חומ"ס פסולת חומר מסוכן כפי שמופיע בחוק חומ"ס ס' 14 א: חומר מכל סוג המכיל חומר מסוכן המסולק מהמפעל או המיועד לסילוק, או שיש לסלקו עפ"י קביעתה של הרשות הסביבתית המוסמכת.





2 הוראות כלליות

2.1 כללי

- א. הקמת מפעל או מתקן חדש יידרש לעמוד בכל ההנחיות לשמירה והגנה על הסביבה, הנחיות של הרשויות המוסמכות.
- ב. מפעלים ומתקנים קיימים יעמדו בכל דרישה של הרשויות המוסמכות בהתאם לעדכון תקנים ולהוראות כל דין שיעמדו בתוקפם מעת לעת.
- ג. המטרה לצמצם ולמזער סיכונים לסביבה, שימוש וטיפול בחומרים מסוכנים, פליטות מזהמים לאוויר, זיהום קרקע או מים משפכים ופסולת מוצקה, יצירת רעש וקרינה.
- ד. לא יינתן היתר בניה ו/או רישיון עסק ללא אישור הרשות הסביבתית ו/או האגף לחומרים מסוכנים במשרד להגנת הסביבה לפי העניין.
- ה. מתקני יצור וטיפול בחומרים מסוכנים יידרשו לשימוש באמצעי הבקרה טכנולוגיים הטובים ביותר (Best Available Control Technology) B.A.C.T) הקיימים למניעת מפגעים וסיכונים לסביבה, בנושאים המפורטים בסעיפי להלן.



2.2 איכות אויר

- א. לא יותר שימוש בפחם ומזוט כמקור להפקת אנרגיה. יותר שימוש מוגבל בגז, נפט וסולר בהתאם לכמויות שיקבעו על ידי הרשות הסביבתית. יועדף השימוש במקורות אנרגיה נקיים כגון אנרגיה סולרית וחשמל.
- ב. פליטת מזהמים לאוויר יחויבו בעמידה בתקני הפליטה על פי הוראות כל דין. מזהמים, לגביהם אין התייחסות בהוראות הדין יחויבו בעמידה בהנחיות המשרד להגנת הסביבה.
- ג. דרישות הפליטה ממפעלים, מכל אזור תעסוקה, צריכים להיקבע על פי דרישות חוק אויר נקי משנת 2008 ועדכוניו.
- ד. לא תותרנה פעילויות עתירות אבק, כדוגמת מפעלים לייצור בלוקים, בטון מוכן, התזת חול, מבנים או חלקי מבנים מתועשים, צנרת בטון וכד', וכן שימוש ושינוע אבקות בכמויות גדולות (טונות) לצורך ייצור.
- ה. ניטור איכות אויר
הקמת תחנות ניטור, קבועות או ניידות. תוכנית ניטור מפורטת תוכן ותיושם בתוך שנה ממועד אישור תקנון. התוכנית תכלול פירוט המזהמים, מיקום, תדירות המדידות ונוהלי דיווח. כמו כן תימדד, מעת לעת, עוצמת וכיוון הרוח באזור תעסוקה.





1. ניטור פליטות ארובות

- 1.1. במפעלים פולטי מזהמים לאוויר תבוצענה מדידות קצב פליטת המזהמים בארובה על פי הנחיות הרשויות הנוגעות לדבר.
- 2.1. 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.
- 3.1. במפעלים בהם חומרי הגלם, תהליכי השינוע האחסון והייצור עלולים לגרום לפיזור אבק במהלך הפעילות ו/או במקרה תקלה ייעשו כל הסידורים למניעת פיזור אבק כולל מבנים סגורים, דרכים סלולות, מי שטיפה בכמויות מתאימות, נטיעות, מסננים וכו', הכול על פי הנחיות הרשות הסביבתית.



2. מניעת מטרדי ריח

- 2.1. מקורות פולטי ריחות במפעלים כגון: מתקני טיפול בשפכים, אחסון חומרים, ממיסים אורגניים, פליטות מקווי יצור, יטפלו במקור על ידי המפעל באמצעות מתקנים ייעודיים למניעת פליטות ריח.
- 2.2. הנחיות וקריטריונים להגבלת מטרדי ריח על פי הנחיות הרשות המוסמכת.



2.3 פסולת מוצקה

- א. יובטחו דרכי טיפול בפסולת המוצקה ותשטיפים הניגרים מהם, באופן שתמנע היווצרות, זיהום מי תהום, זיהום קרקע, מפגעים תברואתיים, ריחות מפגעים חזותיים וסיכונים בטיחותיים והכול כפי שיאושר על ידי הרשות הסביבתית. תכנון מערך האצירה והטיפול בפסולת מוצקה (תעשייתית, ביתית, גושית, בנין) יעשה על פי התקנות והדרישות העדכניות.
- ב. לא יוצבו מתקנים לאצירה ולטיפול בפסולת אלא בתחומי מגרש המפעל ובהתאם לתנאים (מיקום) שייקבעו בהיתר הבנייה.
- ג. מתן היתר בניה ורישיון עסק יותנו בקיום ההוראות בדבר טיפול וסילוק פסולת מוצקה, כולל מיון, אחסון זמני והעברה לאתר סילוק אזורי, בהתאם להוראות הועדה המקומית.
- ד. "פסולת חומרים מסוכנים" - כהגדרתה בחוק ובתקנות, תטופל בנפרד ותועבר לאתר הארצי לסילוק פסולת חומרים מסוכנים ברמת חובב, ו/או כל אתר אחר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה, או למפעלי מחזור מאושרים.
- ה. במפעל בו קיימת פסולת תבוצע הפרדה ויתוחם שטח מגודר שיועד להצבת מכולות:
 - ה.1. לאצירת פסולת מוצקה (לא רעילה).
 - ה.2. לאצירת פסולת המיועדת למחזור (כגון קרטון, זכוכית ופלסטיק).
 - ה.3. לאצירת פסולת חומרים מסוכנים..
- ו. המפעל יתחזק ויפעיל מערכת איסוף הפסולת בתחומיו באופן שימנע היווצרות מפגעים תברואתיים, חזותיים ומטרדי ריחות.



2.4 שפכים



א. הוראות סעיף זה תחול על כל מפעל שיידרש לכך, על פי החלטות הרשות הסביבתית המוסמכת, בהתאם לדרישות מתקן טיהור שפכים אזורי (מט"ש).

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

א.2. הפרדת שפכים סניטריים משפכים תעשייתיים.

א.3. שפכים סניטריים יוזרמו למאסף קיים.

א.4. שפכים תעשייתיים ייאספו ויטופלו בתחומי המפעל.



ב. לאחר השלמת קדם הטיפול, יוזרמו השפכים המטוהרים למערכת סילוק השפכים של המט"ש האזורי. הבוצות שיווצרו כתוצאה מקדם הטיפול, יאספו בכלי אגירה מיוחדים ומסומנים ויפונו לאתר שאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה (כגון: רמת חובב). הזרמת שפכים תעשייתיים למאסף תותר לאחר הפעלת מתקן טיהור אזורי בהתאם להוראת סעיף שלהלן.

ג. איכות השפכים המותרים להזרמה למאסף המרכזי תהיה בהתאם להוראות כל דין, לרבות בהתאם לדרישות משרד הבריאות וחקיקת המשנה של מועצה אזורית גליל עליון ועיריית קריית שמונה, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים ובמכון הטיהור ולפי הנחיות הרשות הסביבתית.



ד. 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 יציידו 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.

ה. 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.



ו. הגנה 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 הטובה ביותר שתאושר ע"י ועדת אס"מ. כל הצנרת תמוגן למניעת חדירת נגר עילי ושיטפונות.

ז. בקרת רשת ביוב ציבורית

בנוסף לבקרת הפנים של המפעל בנושא שפכים יותקן מד- ספיקת שפכים רציף ורושם על קו המאסף הראשי של אזור תעסוקה.
בנוסף, יותקן מד ספיקת שפכים לפני החיבור למאסף הראשי.



ח. מפעל המייצר שפכים שבהם חומרים מסוכנים שאין לגביהם טכנולוגית נטרול מוכחת וזמינה - לא ייקלט באזור תעסוקה.

ט. כל הנושאים המנויים לעיל יבוצעו באופן שימנע אבסולוטית חדירת נזלים אל הקרקע, אל מערכות הניקוז ו/או אל מי תהום.

י. הפרדת זרמים:

י.1. כל מפעל יכלול מערכות להפרדת זרמים מושלמת של שפכים תעשייתיים ושפכים סניטרים.

י.2. שמנים מינרלים ייאספו במפעל וישלחו למחזור. לא תותר הזרמתם לשפכים.



י.3. מפעל, תורם תמלחת, הפועל בתחום אזור תעסוקה יחויב בביצוע כל הפעולות הבאות:

י.3.א. הפרדה, אחסון והפנית התמלחות לאתר מאושר.

י.3.ב. לפעול למניעת כל דליפה של תמלחות למי- תהום, נגר עילי ומערכת סילוק השפכים, על פי דרישות טכניות ונוהליות של הרשות הסביבתית.

י.4. 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.



י.5. בכל מפעל יותקנו מדי ספיקה רושמים לכל מוצא זרמי השפכים בנוסף למד ספיקת מים בכניסה למפעל.

י.6. כל מפעל יותקנו מערכות לבדיקת שפכים on line בעלות מערכת התראה אלחוטית, על פי תכנית הניטור שתאושר על-ידי ועדת אס"מ. תקבע הרשות הסביבתית כי ארעה חריגה משמעותית, תופעל מערכת ההתראה ותופסק זרימת השפכים לביוב הציבורי, עד לתיקון החריגה.



י.7. כל מפעל ינקוט באמצעי הגנה כנגד זיהום (ניקוז שטחים עם פוטנציאל זיהום, טיפול בתשטיפים, מאצרות וכדומה), והכול בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה ו/או הרשות הסביבתית.



8.י כל מאספי השפכים בתחום שטח המפעל יונחו בתוך תעלות אטומות (בטון או עם יריעות פלסטיק) נגישים כולל מערכות התראה על דליפות.

9.י צמוד לכל מתקן טיפול בשפכים ומכון שאיבה לשפכים הצורכים חשמל יותקן גנראטור 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.

10.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 תעסוקה המכוסים. הנחיות לעניין זה ימסרו, לאדריכל מבנה המפעל בתאום ובאישור נציבות המים.



11.י נגר הכבישים ודרכי הגישה ייאספו ויפוזרו בדומה לנגר הגגות ו/או יוחדרו באמצעות מערכות חלחול, כגון בצינורות ניקוז שרשורים.

12.י מפעל יחויב לקיים את הוראות חוקי העזר הרלוונטים המותקנים ו/או שיותקנו באזור תעסוקה.

13.י בכל מגרש עליו ממוקם מבנה להשכרה, יוכן שטח שמיועד ספציפי לטיפול קדם שפכים.

14.י לא יינתן טופס 4 (טופס גמר עבודות בניה) למפעל שתוכניותיו אינן כוללות פתרון לטיפול בשפכים התעשייתיים. הפתרון חייב באישור הרשות הסביבתית.



15.י פעילותו של מפעל שאינו מקיים הוראות סעיף זה, תופסק לאלתר עד להתקנתם של כל אמצעי בקרה הטכנולוגיים הטובים ביותר (B.A.C.T) להבטחת עמידתו בתנאי סעיף זה.

2.5 רעש

א. בכל מקרה בו פעילות באזור תעסוקה עלולה לגרום לרעש החורג מהקריטריונים המפורטים בסעיף שלהלן, יידרש תכנון והקמת מיגון אקוסטי ונוהלי הפעלה, שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים.



ב. הוראה זו תחול על מפעלי תעשייה ועל מרכז השירותים ובניני הציבור. מפלסי הרעש המרביים בבתי מגורים הסמוכים לאזור תעסוקה, לא יעלו על:

1. ביום – 50d B(A)

2. בלילה – 40d B(A)

3. ב. מפלסי הרעש כאמור יעודכנו מעת לעת בהתאם להנחיות הרשות הסביבתית.

ג. מפלס הרעש המרבי במבני תעשייה, מסחר או מלאכה בתוך אזור תעסוקה (מבנה ה' על פי התקנות), לא יעלה על המפלס המרבי המותר ובהחמרה של 5dB (A), כפי שנקבע בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) - התש"ן 1990, תוספת ראשונה (תקנה 2) (התקנות) לגבי מבנים המוגדרים כמבנה ה', או חקיקת עזר של המועצה האזורית גליל עליון ועיריית קריית שמונה- המחמיר מבניהם.





ג.1. לדוגמא : אם נקבע בתקנות שרעש שווה-ערך במדידה של 9 שעות לא יעלה ביום על 70 dB(A) בתוך המבנה, הרי שבאזור תעסוקה יהיה המפלס המותר למקרה זה - 65 dB(A).

ד. תבוצענה מדידות רעש רקע בקולטי רעש הסמוכים לאזור תעסוקה. מיקום, תדירות וסוג המדידות יבוצע אחת לשנה ו/או בעת שינוי תכנוני.

ה. בקשה להיתר בניה (או אכלוס מחדש) למתקנים ומבנים העלולים לכלול מקורות רעש בלתי סביר תכלול התייחסות להיבטי הרעש הסביבתיים העלולים להיגרם על-ידי פעילות המתקן.

הבקשה להיתר בניה תלווה במסמך אקוסטי לפי הנחיות המשרד להגנת 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, משך הרעש וזמן היווצרות הרעש (יום או לילה).

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

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



2.6 קרינה

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

2.7 חומרים מסוכנים

א. אמת מידה לכניסת מפעלים חדשים לאזור התעסוקה יהיה על פי המהות של המפעל והאמצעים למניעת סיכונים סביבתיים.

ב. אישור הכנסת מפעל או הוספת מתקן חדש לאזור התעסוקה יינתן בהתאם ובכפוף להוראות של הרשות הסביבתית המוסמכת.



2.8 עבודות עפר

א. עודפי עפר ופסולת בניה יפונו אך ורק לאתרים מאושרים בפיקוח הרשות הסביבתית.

ב. בזמן בניה יאוחסנו עודפי עפר ופסולת בניה רק בתחום המגרש.





3 תנאים למתן היתר בניה ורישוי עסקים

3.1 כללי

לא יינתן היתר בניה למבנה חדש, אלא לאחר אישור תוכנית פיתוח מפורטת התואמת את הוראות בנספח זה. לבקשה יצורפו נספחים בנושאים הבאים:



א. ייעודי ושימושי הקרקע שטחי יצור, מערכות אנרגיה, מים, שפכים, פסולת, אחסון, שרותי תעשייה, מבני עזר למתקנים תעשייתיים.

ב. חזות - עיצוב ופיתוח כולל שילוט.

ג. שלבי הקמה - המבנים, תשתיות מים, שפכים, חשמל ולוח זמנים.

ד. ניקוז - השתלבות במערכת הציבורית, הפרדה בין מערכות ניקוז וביוב ואמצעים למניעת זיהום מים.

ה. פסולת מוצקה - דרכי איסוף, מיון, טיפול ואחסון סוגי הפסולת במפעל (ביתית, תעשייתית ורעילה).

ו. זיהום אוויר - מקורות פליטת מזהמים, תהליכי יצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים, טיפול בגזים נפלטים.



ז. שפכים - התכנית תכיל פירוט מקורות פליטת שפכים, איכויות זרמי שפכים, מתקני קדם טיפול, ספיקות ועוד, תיאור תהליכי הטיפול המוצע בשפכים.

ח. קרינה רדיואקטיבית ואלקטרומגנטית - מקורות פליטה וסוגיהם, אמצעים להפחתה ומניעה.

ט. חומרים מסוכנים - סוגי חומרים, איסוף, אחסון, טיפול במקום, כמויות ואיכויות, נוהלי פינוי ועוד.

י. פעילויות הגורמות רעש - מקורות רעש, פתרונות אקוסטיים להפחתת רעש ועוד.



יא. בינוי - מיקום וגובה מבנים ומתקנים, כולל ארובות, כולל טיפול בגגות ומפגעים.

יב. אחסון - מיקום שטחי האחסון, טיפול חזותי, ניקוז מים ועוד.

יג. תנועה - בשטח המגרש, חניה, פריקה וטעינה.

יד. כיבוי אש - תוכנית בטיחות אש ודרכי מילוט.

טו. פיתוח שטח - מיקום והיקף עבודות עפר, סילוק עודפי עפר, גינון, גידור ועוד.

טז. אישור (עקרוני) של נציבות המים על הקצאת מים למפעל.

יז. לא יינתן היתר בניה למפעל (למעט מבנה רב תכליתי להשכרה) ולא ייחתם חוזה שכירות עם עסק כלשהו בטרם תאושר קליטתו באזור ע"י הרשות הסביבתית המוסמכת.





כל מפעל יידרש להמצאת אישורי הרשויות: משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה, משרד העבודה, שירותי כבאות ופיקוד העורף.

כתנאי למתן טופס 4 יבדקו מילוי כל הדרישות הסביבתיות אשר יידרשו מן המפעל. מתן רישיון עסק ייעשה על פי הוראות הדין, ומידי שנה יבדקו תנאי עמידתו של המפעל בתנאי הרישיון ובהוראות תקנון זה.

3.2 זיהום אויר



א. לצמצום והפחתה מרביים של הסיכון לזיהום אויר ינקטו הצעדים העיקריים הבאים:

- א.1. מיון וסיווג מפעלים בהתאם לפוטנציאל זיהום האוויר.
- א.2. שרפת דלקים - נאסר השימוש בפחם ובמזוט. שימוש בדלקים אחרים יותר כפוף לעמידה בתקני פליטה הנדרשים.
- א.3. אבק וחלקיקים - מפעלים בעלי פוטנציאל לפליטת חלקיקים יגישו לאישור מסמך טכני ובו פירוט האמצעים שיינקטו להבטחת עמידה בתקנים הנדרשים.
- א.4. התקנים לאיכות אויר מתייחסים לריכוזי מזהמים בסביבה ולא לכמויות מזהמים.



ב. תקני הסביבה הרלוונטיים מפורטים בתקנות איכות אוויר 2010 (עבור רשימה חלקית של מזהמים). מפעל חדש בעל פליטות לאוויר צריך לחשב ולהראות באמצעות תוכנת air mod, כיצד ישפיעו פליטותיו על ריכוזי המזהמים בסביבה במצבים מטאורולוגיים שונים. במגמה שבשום מקרה לא יגרום לריכוזים העולים על ערכי הסף שבתקן. עבור מזהמים שאינם מפורטים בתקנות, חלה חובת התייעצות עם מרכז/ת איכות אוויר במחוז.

3.3 מערכת איסוף פסולת



- א. לכל סוג פסולת יהיה מערך איסוף, ריכוז, הובלה וסילוק נפרד. פסולת חומרים מסוכנים תרוכז בחצר המפעל עפ"י הוראות כל דין ותפונה בתוך ששה חודשים לאתר לפסולת חומרים מסוכנים ברמת חובב ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.
- ב. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שיימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.
- ג. על המפעלים לתאם את פינוי הפסולת, עם הרשות המוסמכת, פסולת תעשייתית תמוין במקום לפי הנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת.
- ד. עם הפעלת מערך מחזור פסולת אזורי, יחויב כל מפעל במיון הפסולת שלו עפ"י הנחיות שיקבעו.



3.4 רעש

א. 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.

ב. במקרה כאמור יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים בתקנון ו/או המאושרים ע"י הרשות הסביבתית המוסמכת.

3.5 חומרים מסוכנים

א. כללי

א.1. 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;

א.1.א. חוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג (1993);

א.1.ב. תקנות רישוי עסקים (מפעלים מסוכנים), התשנ"ג-1993;

א.1.ג. הנחיות המשרד להגנת הסביבה;

א.1.ד. הוראות נספח לבקרה סביבתית.

א.2. טיפול וסילוק פסולת חומרים מסוכנים יעשו בהתאם לתקנות רישוי עסקים (סילוק חומרי פסולת מסוכנים), התשנ"א - 1990 וחוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג - 1993.

ב. מרחקי הפרדה

ב.1. בהליכי תכנון ובשינוי משמעותי הנוגעים ליצירת קרבה מסוכנת בין מקורות סיכון המכילים חומרים מסוכנים לבין רצפטורים ציבוריים, יש לשמור על מרחקי הפרדה וזאת לצורך הגנה על הסביבה ועל בריאות הציבור מתוצאות אירועי חומרים מסוכנים, תוך התחשבות בצרכי הפיתוח וניסיון למזער את המגבלות על שימושי קרקע בהינתן משאבי קרקע מוגבלים.

ב.2. מרחקי הפרדה יקבעו מגבלות אפשריות ממפעלים מחזיקי חומרים מסוכנים לבין שימושי מסחר ומשרדים באזור התעסוקה.

ב.3. פירוט אופן קביעת מרחקי הפרדה הראויים בהליכי תכנון יקבעו על פי הנחיות ת חוזר מנכ"ל המשרד להגנת הסביבה. "מדיניות מרחקי הפרדה במקורות סיכון נייחים" מיום 12.6.11.



ג. תיקי מפעל והערכות סיכונים

ג.1. כל אחד מהמפעלים המחזיק בחומרים מסוכנים יגיש, בתוך שישה חודשים ממועד אישור תקנון זה, תיק מפעל (כהגדרתו תקנות רישוי עסקים (מפעלים מסוכנים), התשנ"ג-1993) ועפ"י חוזר מנכ"ל משרד הפנים מיום 5/6/97 בנושא תיק מפעל.

ג.2. על כל מפעל שיוגדר "כמפעל מסוכן" תחול החובה להגיש תיק מפעל (כולל הערכת סיכונים) כאמור בתקנות רישוי עסקים (מפעלים מסוכנים), התשנ"ג-1993. טרם עריכת סקר סיכונים יש לאשר את התרחישים אצל ממונה חומרים מסוכנים במחוז צפון של המשרד להגנת הסביבה.



ג.3. טווח הסיכון – תחום ההשפעה ממפעל יסומן בתשריט בתוכנית מפורטת ויקבעו לגביו במידת הצורך מגבלות ותנאים.

ד. אחסון דלקים במיכלי צובר

ד.1. רק במיכלים עיליים בתוך מאצרות אטומות, בנפח 110% לפחות מנפח המיכל.

ד.2. מי נגר גשם (מיכלים עיליים) יטופלו במתקן להפרדת שמנים מאושר EPA לפני הזרמה למערכת הניקוז.

ד.3. יש לקבל אישור מהמשרד להגנת הסביבה, קודם להקמת מיכלים לאחסון דלקים (עילי ותחתי).



ה. אחסון חומרים מסוכנים

ה.1. אחסון חומ"ס - קביעת הכמות המקסימלית המותרת לאחסון חומר מסוכן תבוצע הנחיות המשרד להגנת הסביבה ופיקוד העורף.

ה.2. עקב רגישות ההידרולוגית של אזור תעסוקה וסביבותיו, תינתן תשומת לב מיוחדת לתכנון, הקמה ותחזוקה של אתרים לאחסון חומ"ס (חומרי גלם, חומרי דלק, תמיסות תהליך, כימיקלים, שפכים ועוד).



ה.3. בתחום התוכנית קיים אחסון ושימוש בחומר מסוכן - אמוניה. במקרה של דליפה או שפך של אמוניה לאוויר לא קיים חשש לזיהום מי תהום או קרקע. מיכלי אחסון אמוניה ממוקמים בחדר המשמש כמאצרה, שפך אמוניה שמשחרר מתנדף באוויר. לפיכך לא נשקף פוטנציאל לזיהום מי תהום או קרקע בעת תקלה של חומ"ס אמוניה בתחום התוכנית.

ה.4. חיזוק מתקנים תעשייתיים המכילים חומרים מסוכנים בפני רעידות אדמה תבצע בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.

ו. פסולת חומרים מסוכנים



ו.1. טיפול וסילוק בהתאם לתקנות רישוי עסקים (סילוק חומרי פסולת מסוכנים) התשנ"א - 1990 וחוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג - 1993.



ז. מתקני קירור באמוניה

- 1.ז. עבור הקמה והפעלה של מרכזים מושכי קהל נדרש ביצוע הערכת סיכונים לחישוב מרחקי הפרדה ממתקני אמוניה.
- 2.ז. לאחר התקנת אמצעי הגנה פסיביים, לצמצום מרחקי ההפרדה ממתקני הקירור באמוניה, ניתן לקבל את אישור המשרד להגנת הסביבה להפעלת מרכזים מושכי קהל.
- 3.ז. עבור מגרשים 507 ו-508 (מתחם ביג) בוצע חישוב מרחקי הפרדה בין מקורות הסיכון במתקני האמוניה במפעלים לבין רצפטור ציבורי.
 - 3.ז.א. לאחר התקנת אמצעי הגנה פסיביים עומד מתחם ביג בכל הקריטריונים של המשרד להגנת הסביבה, במרחקי ההפרדה הנדרשים ממתקני האמוניה.
 - 3.ז.ב. מרחקי ההפרדה המחושבים למתקני האמוניה, לאחר נקיטת אמצעי הגנה פסיביים, קטנים מהמרחק בין מקור הסיכון למבני מתחם ביג.



ח. אחסון גפ"מ

- 1.ח. אתר המאחסן גפ"מ יחויב בקבלת אישור אגף בטיחות גז במשרד אנרגיה והמים.



3.6 מערכת ניטור

א. כללי

- 1.א. הפעילויות שיש לנטר הן:

- 1.א.א. צריכות מים ופליטות שפכים - ספיקות ומאזני מסה.
- 1.א.ב. פליטות לאוויר מארובות המפעלים וקווי יצור, עומסים וריכוזים בפליטה.
- 1.א.ג. איכות אויר באזור תעסוקה - ריכוזים בסביבה.
- 1.א.ד. איכות מי תהום.
- 1.א.ה. חומ"ס - אחסון, פליטות לאוויר.
 - 1.א.ו. פינוי פסולת חומרים מסוכנים לרמת חובב.
 - 1.א.ז. רעש.



ב. זיהום אויר

- 1.ב. 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 וכדומה יתואמו עם הרשות הסביבתית.
- 2.ב. יש להקים מערך ניטור, קבוע או נייד, בהתאם לסוג וכמות המפעלים שיפעלו באזור תעסוקה והערכת פוטנציאל הזיהום מפעילות כלל המפעלים.





ב.3. הצורך בהקמת מערך הניטור ומבנה מערך זה, יקבע ע"י הרשות הסביבתית, תוך התייעצות עם גורמים מקצועיים מוסמכים (הרשות המטאורולוגי, משרד הגנת הסביבה וכד').

ג. שפכים ואיכות מי תהום

ג.1. הרשות הסביבתית המוסמכת תדאג להכנת תוכנית ניטור אשר תובא לאישור ועדת אס"מ.

ג.1.א. בקורות תקופתיות של מובילי השפכים המרכזיים.

ג.1.ב. בקורות תקופתיות של מתקני טיפול קדם במפעלים.



ג.1.ג. דיגום שפכים ממפעלים בתדירות של אחת לחודש לפחות (תלוי בסוג המפעל ובספיקת השפכים). יבוצעו דגימות מורכבות (דוגם אוטומטי וכו').

ג.1.ד. התקנת מדי ספיקת שפכים ורישום מצטבר של ספיקת שפכים ביציאה ממתקן קדם הטיפול במפעל.

ג.1.ה. התקנת מערך רישום רציף ל-pH, מוליכות וספיקה במפעלים בעלי ספיקות שפכים גבוהות.

ג.1.ו. בקרת ספיקת השפכים ואיכותם ביציאה מאזור תעסוקה.

ג.1.ז.



ג.2. רשות סביבתית מוסמכת תוודא ניטור מי התהום בקידוחי "מקורות" וקידוחי מים אחרים, שבסביבת אזור תעסוקה (במורד הזרימה של מי התהום). תוכנית הניטור תבוצע בתאום עם נציבות המים והשירות ההידרולוגי.

ג.3. במקרה של זיהום מי התהום או שינויים בהרכב המים תבצע הרשות המוסמכת פעולות מיידיות להבטחת איכות מי התהום, בתאום עם נציבות המים.

ד. חומ"ס



ד.1. פעם בשנה יגישו המפעלים לרשות הסביבתית המוסמכת דו"ח בנושא חומ"ס ובו יפורטו סוגי החומרים המאוחסנים אצלם, כמויות וצורת אחסון.

ד.2. 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 חומרים מסוכנים.

ד.2.א. קבלות על פינוי חומרים מסוכנים, לאתר מאושר, ישלחו לרשות הסביבתית לשם ביקורת, מעקב ופיקוח על הפינוי.

ד.2.ב. הקבלות ישלחו אחת ל-6 חודשים לפחות.

ה. רעש



ה.1. ניטור הרעש יהיה עפ"י ההנחיות המפורטות בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן.



3.7 מסמכים סביבתיים

- א. מפעל המבקש להיקלט לאזור תעסוקה, יגיש לרשות הסביבתית שאלון קצר או מלא לגבי השלכות סביבתיות של המפעל, לפי העניין.
- ב. הרשות הסביבתית ו/או הוועדה המקומית יהיו רשאים לדרוש מסמך סביבתי או סקר השפעה על הסביבה בהתאם להנחיות הרשות הסביבתית.
- ג. המפעל יגיש את תסקיר ההשפעה על הסביבה או הסקר הסביבתי לוועדה המקומית ולרשות הסביבתית, המסמך יועבר לאישור המשרד להגנת הסביבה. הסכמה ותנאים למתן היתר בניה יינתנו לאחר בדיקת מסמכים אלו.





4 הוראות מיוחדות למבנה תעשיה רב-תכליתי

4.1 כללי

רישוי הבנייה למבנה רב-תכליתי יתבצע בשני שלבים:

א. השלב הראשון

א.1. יינתן היתר בניה למעטפת הבניין ולפיתוח המגרש.

ב. השלב השני

ב.1. היתר בניה עבור כל יתרת העבודות, מערכות אלקטרו-מכאניות, בנית מתקני יצור וכדומה, הכרוכים בהקמת המפעל והשימוש בו.

ב.1.א. 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

ב.1.ב. יהווה מפעל מוצע פוטנציאל למפגע סביבתי תהיה רשאית לדחות את הבקשה.

ב.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, יאושרו ע"י הרשות הסביבתית בהליך הרגיל של רישוי הבנייה, ובשלב אחד בלבד.

ב.3. תנאי למתן היתר הבנייה בשלב הראשון ובשלב השני יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי, להנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית.

ב.4. יותר לעניין זה כיסוי גג קל למסתור.

ב.5. עצוב חזיתות הבניינים יקבע סופית במהלך הדיון למתן היתר הבנייה באישור מהנדס הועדה המקומית ובהמלצת הועדה האדריכלית.

ב.6. תנאי למתן היתר בניה בשלב השני יהיה הצגת פתרון לטפול אקוסטי במתקנים שעל הגג ומניעת מפגעי רעש.

ב.7. בחזיתות יבנו פירים למעבר צנרת למעט צנרת לחומרים מסוכנים ולשפכי תעשייה. עיצוב הפירים יהיה באישור מהנדס הועדה המקומית.

ב.8. יותר שילוב הצנרת האלקטרו-מכאנית בחזיתות החיצוניות של הבניין, בתנאי שלא תהיה כל חריגה מתעלות ו/או פירים שיועדו לכך.





4.2 היתר בניה למבנה רב-תכליתי

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 ההוראות והתנאים למניעת מפגעים סביבתיים, ובין השאר, בהתייחסות לנושאים הבאים:

א. שפכים

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



ב. זיהום אוויר

1.ב. המבנה יכלול תכנון למערכת אוורור וסילוק מוסדר של מזהמי אוויר מהמבנה כולו ומכל אחד מחלקיו. יובטחו אפשרויות התקנת מתקנים ואמצעים למניעת פליטת מזהמים לכל חלקי המבנה.

ג. רעש

1.ג. יתוכננו אמצעים להוספת איטום לרעש למבנה ולחלקיו.



ד. פסולת

1.ד. 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-מחזור.

ה. רעידות אדמה

1.ה. מבנים יתוכננו בהתאם לתקן ישראלי, בהתאם לכל חוק, לעמידות בפני רעידות אדמה. מתקנים תעשייתיים המכילים חומרים מסוכנים יתוכננו לעמידות ברעידות אדמה על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.



ו. בדיקת התאמה

1.ו. תכנון הקמת מפעל במבנה רב-תכליתי, יותנה באישור הועדה המקומית, באשר להתאמתו לשימושים ידועים אחרים סמוכים לאותו מבנה והשלכותיהם ההדדיות.



4.3 תפעול

להלן הוראות כלליות לנושא תפעול ואחזקת אזור התעסוקה.

- א. בשלב הקמת מפעל - תכנון והקמת מתקני קדם טיפול בשפכים יעשה במקביל לתכנון ולהקמת קווי יצור.
- ב. מפעלים יכינו ויגישו תכניות ל"מקרים ותגובות" - תרחישי תקלות וטיפול בהם.
- ג. תכנית תקלות ותגובות תוכן ע"י הרשות האחראית לקווים הציבוריים.
- ד. המפעלים יתחייבו להודיע לרשות על כל כוונה שלהם לשינוי: בתפעול, תהליכי יצור ו/או חומרי גלם. כל שינוי יתבצע רק לאחר קבלת אישורים כנדרש.
- ה. הרשות המקומית תפעיל מערך אחזקה שיוודא תקינות צנרת איסוף והולכת שפכים במערכות הציבוריות (בדיקה חזותית ומאזני מים/שפכים ועוד).
 - ו. כימיקלים שנשפכו עקב תקלות, תאונות וכו' לא ישטפו במים, אלא ייספגו ע"י חומרי ספיגה מיוחדים ויפונו לאתר חומרים מסוכנים ברמת חובב.
 - ז. אמצעים בהם תצויד הרשות המקומית לטיפול ב"אירועים":
 - ז.1. מתקני ספיגה ושרוולי אצירה.
 - ז.2. חביות אחסון מיוחדות.
 - ז.3. כימיקלים לנטרול (סיד וכדומה).
 - ז.4. אמצעי פתיחת שוחות ושחרור סתימות.
 - ח. כיבוי אש - עדיפות לכיבוי באמצעים "יבשים".

4.4 מבני עזר למתקנים אלקטרו-מכאניים

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

- א. תנאי לשימוש במבנים אלה יהיה מילוי הוראות הרשות הסביבתית ואגף חומרים מסוכנים במשרד להגנת הסביבה, בדבר סוג הציוד והחומרים, כמויותיהם ואופן אחסונם במבנים אלה, בהתאם להנחיות הגורמים הנ"ל.
- ב. מבנה או מתקן שרות לא יחרוג מקו הבניין המותר בתכנית הבנוי והפיתוח.
- ג. חבור מתקנים אלה אל מבני התעשייה יהיה באמצעות מעברים ושרוולים הבנויים בתוך מאצורה נמוכה מפני הקרקע וגלויה לעין (מכוסים בסבכה 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.
- ד. גמר המבנים כאמור בסעיף זה יהיה זהה לגמר המבנים העיקריים. המבנים ימוגנו בכפוף להוראות שרותי הכבאות בתאום עם הרשות הסביבתית המוסמכת.



4.5 קווי צנרת

א. קווי צנרת הכימיקלים, הדלקים, הטיפול בשפכים הרעילים, נטרול והתמלחות תהיינה גלויות או קווים תת-קרקעיים מסומנים כראות.

4.6 ניקוזים

א. יותקן ניקוז מתאים במבנה שיאפשר ניקוז מי שטיפה המכילים חומרים מסוכנים לבור נטרול.

ב. תנאי להוצאת היתר בניה אבטחת שטח לניקוז כל השטח בתחום התכנית לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.



4.7 שימושים מעורבים

בקשה להיתר בניה, הכוללת שימושי קרקע מעורבים, תלויה בפרוט הבא:

א. סוג העסקים שיתרו להפעלה במבנים.

ב. פרוט התשתיות המתאימות למניעת מפגעים מפעילות אחת והשלכתה על פעילות אחרת במקום, והאמצעים להפרדה חזותית ופונקציונלית ביניהן.

ג. פירוט מקומות ושטחי חנייה, בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי חוק, עבור כל שימוש בקרקע ספציפי.

ד. אישור הרשות המקומית ו הרשות הסביבתית המוסמכת ו/או הרשות הסביבתית לעירוב השימושים המתוכנן.



4.8 דרכים

א. מקומן ורוחבן של דרכים הינו בהתאם לתשריט.

ב. קווי הבניין הקדמיים יהיו בהתאם לתשריט.

ג. לא תותר חנייה לאורך הכבישים, אלא במקומות המסומנים או בתחום המגרשים בלבד.

ד. הכבישים יפותחו בשילוב עם גינון תאורה ושילוט. מדרונות יהיו מגוננים.



4.9 חנייה

א. החניה לרכב פרטי, ציבורי ומשא, תהיה בהתאם לדרישות הדין כפי שתהיינה מעת לעת. החניה תהיה כולה בתחום המגרש של כל מפעל.

ב. החניה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983.





4.10 הוראות פקע"ר

א. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

4.11 שילוט

א. כל שילוט טעון אישור הרשות המקומית, אשר יבוצע עפ"י הוראות חוק העזר.



4.12 כיבוי אש

א. קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות איגוד ערים לכבוי אש גליל עליון ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

4.13 סידורים לנכים

א. קבלת היתרי בניה למבנה, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבנה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.



4.14 קולטי שמש על הגג

א. במבנים בעלי גגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי-שמש, בתנאי שיהוו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הדוודים יהיו מוסתרים.

4.15 אנטנות ומתקני שידור

- א. בכל בנין תותר הקמת תורן לאנטנה מרכזית אחת בלבד, לרבות מבנים להשכרה למספר דיירים.
- ב. תותר התקנה של אנטנות נוספות לצרכי מחקר ופיתוח בלבד, באישור מהנדס הועדה המקומית.
- ג. אנטנות לשימוש אזורי (כגון: אנטנות לתחנות בסיס סלולריות) הנן בבחינת מתקן הנדסי ונדרש היתר בניה להקמתן והכול בהתאם לחוק.



4.16 מתקנים ליצור חשמל

- א. באזור התעשייה יאושר פיתוח ושילוב מתקנים ליצור חשמל באנרגיות מתחדשות.
- ב. הקמת טורבינות רוח להפקת חשמל מאנרגיית רוח, בטכנולוגיות מוכחות ואמינות לניצול אנרגיית הרוח במגבלות סביבתיות וקרקעיות באתר אזור





התעסוקה.

- ג. הקמת מערכת סולארית לייצור חשמל המבוססת על תאים פוטו-וולטאים, אשר מפיקים אנרגיה חשמלית מקרינת השמש. הצבה על שטחים ובמבנים בעלי גגות שטוחים.
- ד. התקנה והצבה של מתקנים ליצור חשמל על פי דרישות משרד האנרגיה והמים ורשות החשמל.

4.17 מערכות תשתית



א. באחריות משרד התמ"ס (להבדיל ממגיש התכנית) לבצע את כל עבודות התשתית הציבורית. ביצוע התשתית לרבות פתוח, דרכים, מדרכות, ניקוז, גינון, תאורה וכו' יושלם לאותו שלב של פיתוח האזור.

ב. יותר מעבר קווי תשתית לרבות צנרת מים, ביוב, תיעול, תקשורת וחשמל, ממגרש אחד דרך מגרש אחר, באישור מהנדס הוועדה המקומית.

ג. חשמל - אספקת החשמל תסופק באמצעות רשת של חברת החשמל לישראל בע"מ (להלן חברת החשמל).



1.ג. הבנייה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. החיבור מרשת חברת חשמל למפעלים יהיה תת-קרקעי.

2.ג. אספקת החשמל תסופק מרשת החשמל של חברת החשמל.

3.ג. רשת החשמל במתח גבוה תהיה תת-קרקעית והחיבור מרשת החשמל למפעלים יהיה תת-קרקעי.

4.ג. תחנות טרנספורמציה פנימיות בשטח התכנית, תוקמנה בתוך הבניינים לפי קווי הבניין המפורטים בטבלת זכויות הבניה וכן בשצ"פ. בעלי הקרקע, אם יידרשו לכך ע"י חברת החשמל, מקום מתאים - חדר או שטח קרקע לפי הנדרש בשביל תחנת טרנספורמציה בהספק ובתנאים שייקבעו ע"י חברת החשמל.



ד. בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות זכות מעבר אפשרית להנחה של כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה. מבני תחנות טרנספורמציה פנימיות, נפרדות או משולבות בבניין, לא ייחשבו במניין אחוזי הבנייה המותרים העיקריים אלא בתור שטח שרות והקמתם תותר בכפוף לצרכי רשת החשמל בתאום עם מהנדס הוועדה המקומית.



ה. על מגישי הבקשה להיתר בניה במיקום זה לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני הגשת הבקשה לוועדה המקומית שעניינה תכנון תחנת טרנספורמציה הדרושה בבניין או במגרש. לא תתקבל בקשה להיתר בניה שלא תכלול חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.



4.18 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

א. לא יינתן היתר בניה לבניין, או חלק ממנו, מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, תותר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

א.1. ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים - 4 מ'.

א.2. ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים - 3 מ'.

א.3. בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו - 10 מ'.

א.4. בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') - 22 מ'.

א.5. בקו מתח עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') - 44 מ'.

הערות

א.6. במידה ובאזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון/ על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

א.7. לא יבנו מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים, ובמרחק הקטן מ- 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו ו-1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו מ- 5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

א.8. מרחקים האנכיים המזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש - ייקבעו סופית לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

א.9. לא יבנו מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק שלא יקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

א.10. מרחק האופקי המזערי, ממרכז קו מתח גבוה 22 ק"ו, עד לגבול פתח מלוי תחנת דלק, או פתח אוורור, או מרכז משאבת דלק לא יפחת מ- 8 מ'.



4.19 מים

א. אספקת המים תהיה מתואמת עם תכנית התשתיות.

ב. אספקת המים באזור התעסוקה תהיה מרשת אגודת מים חצבני דן.

ג. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

ד. בארות מי שתייה

ד.1. בניה בקרבת באר מי שתייה, תהיה בהתאם לקבוע בתקנות בריאות העם (תנאים תברואתיים למקור מי שתייה), התשנ"ב - 1992.



5 נספח הגבלות סביבתיות

מס	גורם סביבתי	התנאות	הערות
א.	פסולת מוצקה	יותר נייר וקרטון ופסולת ביתית בלבד. תותר הגדלת כושר אצירה ע"י שימוש בדחסן חובת שימוש בכלי אצירה לפסולת ברת מחזור.	פנוי לאתר מוסדר
ב.	פסולת חומרים מסוכנים	חובת שימוש בצידוד ואמצעים למזעור הסיכון לסביבה בעת תקלות בתפעול ובאחסון	הוצאה מהמפעל לאתר מורשה ומוסדר ו/ או למפעל מחזור.
ג.	דלקים	יותר אחסון סולר, דלק, מזוט וגז עפ"י הנדרש בתקנות הרלוונטיות	בכפוף לאישור שרותי הכבאות
ד.	חומרים מסוכנים	עפ"י התנאים בהיתר הרעלים בכפוף לביצוע סקר סיכונים כולל האמור במסקנותיו.	בכפוף לאישור שרותי הכבאות
ה.	שפכים	תבוצע הפרדת זרמים במקור ויותקנו מתקני קדם טיפול שיפעלו בטכנולוגיה הזמינה הטובה ביותר הקיימת למניעת סיכונים ולסילוק מרבי של שפכים מסוכנים. לפני החיבור לרשת העירונית. ערכי הפליטה המותרים יהיו עפ"י דרישות הרשות הסביבתית כפי שיקבעו מעת לעת	ספיקה וכמות המזהמים תקבע עפ"י כושר הקליטה של מערכת ההולכה
ו.	רעש ורעידות	יותר 75 דציבל בגבול כל מגרש בין השעות 00:60 – 22:00 45 דציבל בין השעות 00:60 - 22:00 פרט למגרשים ו/ או מקורות רעש המצויים בקו ראייה ישיר למגורים בהם ייקבעו רמות רעש עפ"י תנאי השטח	בהתאם לתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990 רעידות עפ"י תקן BS6472

מס	גורם סביבתי	התנאות	הערות
ז.	זיהום אוויר וריחות	המפעלים יתקינו טיפול שיפעלו בטכנולוגיה הזמינה הטובה ביותר הקיימת למניעת זיהום אוויר ולסילוק מרבי של ריחות. יבוצע ניטור במקורות הפליטה עפ"י התנאים ברישיון העסק.	בהתאם לתקנים הרלוונטיים כפי שיקבעו ע"י הרשות המוסמכת
ח.	חזות ונוף	עפ"י דרישות הרשות הסביבתית המוסמכת	בהתאמה לתנאים ביתר הבניה
ט.	חומרים רדיואקטיביים	מותר לשימוש בהתאם להנחיות הועדה האטומית	בכפוף להסכמת הרשות הסביבתית המוסמכת
י.	גידול בקצב פליטת מזהמים	מותנה מתקני טיפול בכפוף לשימוש בטכנולוגיה הזמינה הטובה ביותר הקיימת למניעת זיהום אוויר ולסילוק מרבי של ריחות	בהתאם לזכויות הזיהום המרביות

