

1.3 שפכים

הוראות סעיף זה תחול על כל מפעל שידרש לכך, על פי החלטות המינהלת, במהלך התקופה שעד להפעלת מתקן טיהור שפכים אזורי.

(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 שייווצרו כתוצאה מקדם הטיפול יאספו בכלי אגירה מיוחדים ומסומנים ויפנו לאתר שאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה (כגון: רמת חובב). הזרמת שפכים תעשייתיים למאסף תותר לאחר הפעלת מתקן טיהור אזורי בהתאם להוראת סעיף (3) שלהלן.

(3) איכות השפכים המותרים להזרמה למאסף המרכזי תהיה בהתאם להוראות כל דין, לרבות בהתאם לדרישות משרד הבריאות, תאגיד ביוב 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.

(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) **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 תאושר ע"י ועדת אסי"מ. כל הצנרת תמוגן למניעת חדירת נגר עילי ושטפונות.

(7) בקרת רשת ביוב ציבורית:

בנוסף לבקרת הפנים של המפעל בנושא שפכים יותקן מד-ספיקת שפכים רציף ורושם על קו המאסף הראשי של אזור התעשייה.

(8) 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 יכול מערכות להפרדת זרמים מושלמת של שפכים תעשייתיים ושפכים סניטרים.

ב. שמנים מינרליים ייאספו במפעל וישלחו למיחזור כמפורט ע"פ חוק. 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 והפניית התמלחות לאתר מאושר.

(2) לפעול למניעת כל דליפה של תמלחות למי-תהום, נגד 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 על ידי ועדת אסי"מ. תקבע הרשות הסיבתית 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 להגנת 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 הגגות ו/או יוחדרו באמצעות מערכות חלחול, כגון בצינורות ניקוז שרשריים.
- יא. מפעל יחוייב לקיים את הוראות חוקי העזר הרלוונטים המותקנים ו/או שיותקנו באזור התעשייה.
- יב. בכל מגרש עליו ממוקם מבנה להשכרה, יוכן שטח שמיועד ספציפי לטיפול קדם שפכים.
- יג. לא ינתן טופס 4 (טופס גמר עבודות בניה) למפעל שתוכניותיו 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 בתאני סעיף זה.

1.3.3 פסולת מוצקה

- (1) יובטחו דרכי טיפול בפסולת המוצקה ותשטיפים הניגרים מהם, באופן שימנע היווצרות ריחות, זיהום מי תהום, מפגעים תברואתיים, מפגעים חזותיים וסיכונים בטיחותיים והכל כפי שיאושר על ידי הרשות הסביבתית. תכנון מערך האצירה והטיפול בפסולת מוצקה (תעשיתית, ביתית, גושית, בנין) יעשה עפ"י תקנות המחזור תשנ"ח 1998 או התקנות המעודכנות הקיימות

- (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 החוראות 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 להגנת הסביבה, או למפעלי מיחזור 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 תבראותיים, חזותיים ומטרדי ריחות. מינהלת אזור התעשייה תפקח על פעילות זו.
- (6) מערכת איסוף הפסולת מהמפעל תעשה באחריות מנהלת אזור התעשייה, אשר תדאג לפינוי הפסולת לאתר מאושר לסילוק פסולת ע"י המשרד להגנת הסביבה.

1.3.4 רעש

- (1) בכל מקרה בו פעילות באזור התעשייה עלולה לגרום לרעש החורג מהקריטריונים המפורטים בסעיף קטן (2) להלן, יידרשו תכנון והקמת מיגון אקוסטי ונוהלי הפעלה, שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים. הוראה זו תחול על מפעלי תעשייה ועל מרכז השירותים ובנייני הציבור.
- (2) מפלסי הרעש המירביים **בחצרות הבתים** הסמוכים לאזור התעשייה, לא יעלו על:
- _____ d B (A) 50 ביום
- _____ d B (A) 40 בלילה
- (3) מפלסי הרעש המרבי הנמשכים, כהגדרתו בתקנות, בפאות אזור התעשייה (על הקו הכחול) לא יעלו על המפלסים המפורטים בטבלה להלן:

פאה	מפלס מרבי ביום	מפלס מרבי בלילה
	ב- d B (A)	ב- d B (A)

50	60	צפונית
50	60	מזרחית
45	55	דרומית
45	55	מערבית

מפלסי הרעש כאמור יעודכנו מעת לעת בהתאם להנחיות הרשות הסביבתית.

(4) מפלס 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) – התש"ן 1990, תוספת ראשונה (תקנה 2) (התקנות) לגבי מבנים המוגדרים כמבנה ה'.

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.

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 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 5dB(A), בהתאם למאפייני הרעש, משכו, 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 תיווצר חריגה ממפלסי הרעש כאמור.

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

1.3.5 איכות אוויר

- (1) לא יותר שימוש בפחם ומזוט כמקור להפקת אנרגיה. יותר שימוש מוגבל בנפט וסולר בהתאם לכמויות שיקבעו על ידי הרשות הסביבתית.
יועדף השימוש במקורות אנרגיה נקיים כגון אנרגיה סולרית וחשמל.
- (2) פליטת מזהמים לאוויר יחויבו בעמידה בתקני הפליטה על פי הוראות כל דין. מזהמים, לגביהם אין התייחסות בהוראות הדין, יחויבו בעמידה בהנחיות המשרד להגנת הסביבה.
- (3) סך כל הפליטות לאוויר, מכל אזור התעשייה, לא יעלה על הריכוזים הקבועים בחוק וכפי שיקבע מעת לעת.
- (4) לא תותרנה פעילויות עתירות אבק, וכן שימוש ושינוע אבקות בכמויות גדולות (טונות) לצורך ייצור (כמצוין בנספח X).

(5) ניטור איכות אוויר

הקמת תחנות ניטור קבועות או ניידות, תהיה באחריות מנהלת אזור התעשייה. התוכנית תכלול פירוט המזהמים, מיקום, תדירות המדידות ונוהלי דיווח. כמו כן תימדד, מעת לעת, עוצמת הרוח וכיוונה באזור התעשייה.

(6) ניטור פליטות ארובות

- א. במפעלים פולטי מזהמים לאוויר תבוצענה מדידות קצב פליטת המזהמים בארובה על פי הנחיות מינהלת אזור התעשייה ובהתאם לחוק אוויר נקי.
- 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 הסידורים למניעת פיזור אבק, כולל מבנים סגורים, דרכים סלולות, מי שטיפה בכמויות מתאימות, נטיעות, מסננים וכו', והכל על פי הנחיות הרשות הסביבתית.

1.3.6 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.

1.3.7 חומרים מסוכנים

- (1) אישור הכנסת חומרים מסוכנים לאזור התעשייה יינתן בהתאם ובכפוף להוראות המנהל האזרחי.
- (2) פירוט נוסף לעניין סעיף זה ראה בסעיף 1.4.5.

1.3.9 עבודות עפר

עודפי עפר ופסולת בניה יפונו אך ורק לאתרים מאושרים בפיקוח הרשות הסביבתית. בזמן בניה יאוכסנו עודפי עפר ופסולת בניה רק בתחום המגרש. במידה שתוקם מגרסה באזור התעשייה בשלה הקמתו, יפונו עודפי האתר אל המגרסה ויטופלו שם.

1.4 תנאים למתן היתר בניה ורישוי עסקים

1.4.1 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) פעילויות 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.
- (1) לא יינתן היתר בניה למפעל (למעט מבנה רב תכליתי להשכרה) ולא ייחתם חוזה שכירות עם עסק כלשהו בטרם תאושר קליטתו באזור ע"י הוועדה לאיכות סביבה ומים.

המפעל יידרש להמצאת אישורי הרשויות: משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה, משרד העבודה, כיבוי אש ופיקוד העורף.

בתנאי 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.

1.4.2 זיהום אויר

- לצמצום והפחתה מרביים של הסיכון לזיהום אויר ינקטו הצעדים העיקריים הבאים:
- (1) מיון וסיווג מפעלים בהתאם לפוטנציאל זיהום האוויר.
 - (2) מפעלים הנמנים על קבוצה א' (ראה נספח X) – לא תותר קליטתם באזור התעשייה.
 - (3) מפעלים הנמנים על קבוצה ב' – תותר קליטתם 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.
 - (4) שרפת דלקים – נאסר השימוש בפחם ובמזוט. שימוש בדלקים אחרים יותר בכפוף לעמידה בתקני פליטה כמוגדר בסעיף 1.3.5 לעיל.

- (5) אבק וחלקיקים – מפעלים בעלי פוטנציאל לפליטת חלקיקים יגישו לאישור מסמך טכני ובו פירוט האמצעים שיינקטו להבטחת עמידה בתקנים הנדרשים.
- (6) 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 פליטת 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.

1.4.3 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 כאמור בנספח 2.5 ובהתאם להנחיות המשרד להגנת 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 מיחזור פסולת אזורי, יחויב כל מפעל במיון הפסולת שלו עפ"י הנחיות שיקבעו.

1.4.4 מערך איסוף וטיפול בשפכים

- (1) יובטח חיבור וקליטת השפכים במערכת הביוב האזוריות.
- (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. בקרת on line לאיכות שפכים.
 - זרמים רעילים - צנרת איסוף מתקן קבלה ואחסון עילי + מאצרה אטומה בנפח 110% ממיכל האחסון. כיסוי בגג והגנה מחדירת מי נגר למתקן. זמן אחסון מקסימלי לתמי"ס – 3 חודשים.
 - זרם תמלחות - ממתקני ריכוך מים או כתוצאה מתהליכי יצור יוצרי תמלחות.
 - ניקוז מי גשם - נגר ממשטחי אחסון, פריקה וכו' של חומ"ס יתנקז למערך טיפול בשפכים.
 - נגר - 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.

1.4.5 חומרים מסוכנים

(1) כללי

על דרכי טיפול בחומרים רעילים בהתאם לסוגי החומרים הרעילים וכמויותיהם בתחום המפעל, תנאי אחסונם, נוהלי פינוי והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סכנה יחול האמור להלן:

חוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג-1993).

הנחיות המשרד להגנת הסביבה.

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 ותור) 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 להגנת הסביבה, קודם להקמת מיכלים לאחסון דלקים (עילי ותחתית).

(4) אחסון חומרים מסוכנים:

אחסון חומ"ס – קביעת הכמות המקסימלית המותרת לאחסון חומ"ס תבוצע כמפורט בנספח 1X.

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.

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

1.4.9 מערכת ניטור

1.4.9.1 כללי

הפעילויות שיש לנטר הן:

- צריכות מים ופליטות שפכים – ספיקות ומאזני מסה.
 - פליטות לאוויר מארובות המפלים 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.
- פעולות הניטור תעשה על ידי מנהלת אזור התעשייה וועדותיה – לפי העניין.

1.4.9.2 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 מנהלת אזור התעשייה והרשות 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 מנהלת אזור התעשייה והרשות הסביבתית, תוך התייעצות עם גורמים מקצועיים מוסמכים (השרות המטאורולוגי, משרד הגנת הסביבה וכד').

1.4.9.3 שפכים ואיכות מי תהום

- תאגיד הביוב יכין תוכנית ניטור ע"פ כללי שפכי תעשייה תאגידי מים וביוב
- (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 מאיזור התעשייה.
- (7) מנהלת אזור התעשייה תוודא 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 תבצע מנהלת אזור התעשייה פעולות מיידיות להבטחת איכות מי התהום, בתאום עם נציבות המים.

1.4.9.4 חומ"ס

- (1) פעם בשנה יגישו המפעלים ליחידה הסביבתית באיגוד ערים לאיכות סביבה דו"ח בנושא חומ"ס ובו יפורטו סוגי החומרים המאוחסנים אצלם, כמויות וצורת איחסון.
- (2) מנהלת אזור התעשייה תמנה 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 למנהלת אזור התעשייה לשם ביקורת, מעקב ופיקוח על הפינוי. הקבלות ישלחו אחת ל-6 חודשים לפחות.

1.4.9.5 רעש

ניטור הרעש יהיה עפ"י ההנחיות המפורטות שיקבעו לאחר שיתבררו המפעלים שיאכלסו את הפארק. ההנחיות יעודכנו מעת לעת.

1.4.10 מסמכים סביבתיים

- (1) מפעל המבקש להקלט באזור התעשייה, יגיש לרשות הסביבתית שאלון קצר או מלא לגבי השלכות סביבתיות של המפעל (2X) לפי הענין.
- (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 ותאנים למתן היתר בניה יינתנו לאחר בדיקת מסכים אלו.

1.4.11 הוראות מיוחדות למבנה תעשייה רב-תכליתי

רישוי הבנייה למבנה רב-תכליתי יתבצע בשני שלבים :

1.4.11.1 השלב הראשון : יינתן היתר בניה למעטפת הבניין בלבד.

1.4.11.3 היתר בניה למבנה רב-תכליתי יכלול, בנוסף לאמור לעיל, תנאים ומגבלות למפעלים ושימושיו, שיחולו על המבנה כולו, או על חלקים ממנו, כך שלא תהיה חריגה מן ההוראות 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

יתוכנו אמצעים להוספת איטום לרעש למבנה ולחלקיו.

(4) פסולת

יתוכן חדר אשפה בגודל מספיק להכלת כמויות אשפה צפויות מכל אחד מימושי 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 יהוו מפגע חזותי, בטיחותי או אקוסטי.

(6) בדיקת התאמה

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

1.4.12 מים

אספקת המים תהיה מתואמת עם תכנית התשתיות.
אספקת המים תהיה מרשת מקורות, החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

1.4.13 ניקוז

פיתוח אזור התעשייה יעשה באופן שישלב את ניקוז אזור התעשייה עם מערכת הניקוז הטבעית, תוך מניעת כניסת מי גשם למערכת הביוב.
תנאי להוצאת היתר בניה אבטחת שטח לניקוז כל השטח בתחום התכנית לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

2. מנהלת אזור התעשייה

- 2.1 תנאי למתן תוקף לתכנית הוא כי במנהלת אזור התעשייה ישולב נציג ציבור ונציג המפעלים באזור התעשייה.
- מינהלת אזור התעשייה תמנה ועדה אשר תבדוק את התכניות של המפעלים השונים (חדשים והרחבות של מפעלים קיימים) ותיתן המלצותיה לועדה המקומית עובר למתקן אישור/היתר בניה. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת אישור המנהלת.
- 2.2 הקצאת מגרש תותנה באישור מוקדם של מנהלת אזור התעשייה והרשות הסביבתית.
- 2.4 בבקשה להיתר בניה יצוינו: חומרי בנין, פרטי גדרות, גינון, סידורים לאחסנה, לסילוק אשפה, לחניה, פריקה וטעינה וכל פרט אחר שיידרש, לרבות שאלון סביבתי.
- 2.5 בעלי המפעלים יחויבו באחזקה נאותה של: המבנים, הגינון, הגדרות, המתקנים, איכות הסיבה והסדר והנקיון בתחום המגרשים שברשותם, בתום כל שנה קלנדרית או בכל מועד אחר, לפי שיקול דעתה של מינהלת אזור התעשייה תבדוק המינהלת עמידתו של המפעל בתנאי הרשיון.