

-מתן תוקף-

בלמ"ס

-1-

מח' מהנדס העיר
עיריית ביתר עילית

11.12.2024

ביתר עילית



משרד להגנת הסביבה
وزارة حماية البيئة
Ministry of Environmental Protection

שלום עם הסביבה

המנהל האזרחי איו"ש
משרד קמ"ט איכות הסביבה
טל': 02-9977729/76
פקס: 02-9977734
ת.ד. 17 בית אל
beniE@sviva.gov.il
איכה"ס כללי - 163731
כ"ז באדר א התשע"ו
7 במארס 2016

חגית שניר, 4S

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
- עיריית ביתר עילית
תכנית... מס' 426/9
...201503
הועדה בשיבתה מס' 28/4/15
הנדון: הנחיות להכנת תסקיר השפעה על הסביבה להקמת פארק תעשייה והעסקה היער האנגלי ואתר D מירון
את התוכנית/ לתת תוקף להסגרת התחלת לטיל.
מבוסס הוועדה המקומית
יו"ב ראש הועדה

כללי

- א. להלן הנחיות להכנת תסקיר השפעה על הסביבה להקמת פארק תעשייה והעסקה היער האנגלי ואתר D אין במתן הנחיות אלו משום הבעת דעה, או נקיטת עמדה כלשהי לעניין הקמת אזור התעשייה.
- ב. הכנת המסמך הינה באחריות יזמי התוכנית.
- ג. המסמך יכלול בראשיתו תקציר ובו עיקר הממצאים.
- ד. יש לכלול במסמך את שם האחראי לעריכתו, וכן שמות נותני השירותים המקצועיים, שהשתתפו בהכנת המסמך ובהערכת ההשפעות הסביבתיות השונות.
- ה. נותני השירותים יצרפו בנספח למסמך תצהיר ובו הם מאשרים כי החומר המוצג במסמך הינו חומר אותו הם הגישו.
- ו. יש לכלול במסמך רשימה ביבליוגרפית ומקורות הנתונים ששימשו את מכינוי.
- ז. למסמך תצורף התוכנית המוצעת.
- ח. המסמך יתייחס לכל סעיף וסעיף בהנחיות, על פי סדר ההנחיות. מסמך חלקי יוחזר ולא ייבדק.
- ט. יש להגיש את המסמך בשלושה עותקים (תיתכן דרישה לעותקים נוספים).
- י. שני עותקים נוספים יוגשו בפורמט ממוחשב.
- יא. חומר הגראפי המוצג במסמך (מפות, תרשימים, תצ"אות) יכלול את הפרטים הבאים: מקור, שנת עדכון, קני"מ, הצפנה, מקרא, רשת קואורדינאטות וכדומה.
- יב. ההנחיות נכתבו בלשון זכר ומיועדות לבני שני המינים.

פרק א': תאור הסביבה אליה מתייחסת התוכנית

1. כללי

המערכת הסביבתית הקיימת היא נקודת מוצא לחיזוי ההשפעות הסביבתיות. התחומים הסביבתיים המצוינים בפרק זה, ישמשו מאוחר יותר לבחינה ולתיאור ההשפעות הסביבתיות שיוצרו עקב הקמת אזור התעשייה. תיאור הסביבה יתרכז בתחום שטח התוכנית ובסביבתו המיידית, אך חייב לכלול אזורים נוספים העלולים להיות מושפעים מהפעילות באזור התעשייה המתוכנן. הנתונים הסביבתיים המתבקשים בפרק זה צריכים להתרכז בתחומים המתאימים להשפעות הצפויות, כדי שישמשו להערכת ההשפעות הסביבתיות של הקמת אזור התעשייה. יש להשתמש במפות, תצלומי אוויר עדכניים ובאמצעים גרפיים כדי שהתיאור יהיה ברור ותמציתי. יש לציין את מקורות המידע השונים, כגון מדידות בשטח, תוכניות מתאר וכדומה.

1.1 מפות רקע

- 1.1.1 מפת התמצאות כללית בקני"מ 1:50,000.
- 1.1.2 מפה בקני"מ 1:2,500 של אזור התכנית עד למרחק של 1 ק"מ מגבול התוכנית, הכוללת: טופוגרפיה, שימושי קרקע, מבנים, דרכים, מערכות תשתית (מים, חשמל, דלק, תקשורת וכ"ו) ותוואי ניקוז.
- 1.1.3 תצלום אוויר של אזור התוכנית בקני"מ 1:10,000 של שטח התוכנית וברדיוס של 1 ק"מ סביבה. תחום התוכנית יסומן בשקף על גבי התצ"א.

1.2 קרקע וגיאולוגיה

- 1.2.1 תאור כללי של המבנה הגיאולוגי וחבורות הקרקע בשטח התכנית וסביבתה. יש להתייחס לתכונות של יציבות, רגישות קרקעות לסחיפה וגלישות.
- 1.2.2 נתונים על המבנה הגיאולוגי ותכונות הקרקע, הנוגעים להערכת תכונות החדירות ולסיכון למי תהום על ידי השפכים והקולחים המשמשים להשקיה, תשטיפים, נגר עילי מזוהם או חומרים אחרים. יש להשתמש בסקר רגישות קרקע (חללים קרסטיים) ובכל הנתונים הרלוונטיים של המכון הגיאולוגי, ו/או בכל סקר או מחקר עדכני אחר המתייחס לאזור התוכנית, הכול בהתאם לצורך.
- 1.2.3 ציין על גבי מפה את מרבצי האבן באתר המתוכנן ולתאר את ההרכב הליתולוגי של החומר המיועד לעבודות עפר ואחוז צפוי של חומר טפל מתוך החומר הראוי לשימוש.
- 1.2.4 סקר רגישות קרקע (חללים קרסטיים) של האזור המיועד לתציבה.
- 1.2.5 הימצאותן של תצורות גיאולוגיות מיוחדות, כגון: צוקים, טרשים, צנירים וערכיותן הנופית.
- 1.2.6 רגישות סיסמולוגית של אזור התכנית.

1.3 הידרולוגיה

- 1.3.1 עומק האקוויפר וחדירות הקרקע לנגר עילי. יש לסמן את מיקום המעינות, נקודות קידוח ושאיבת מים, רדיוסי מגן א', ב' ו - ג' של כל אחד מהקידוחים הנ"ל, ברדיוס 5 ק"מ משטח התוכנית, מסומנים על גבי מפה עדכנית בקני"מ 1: 50,000. יש לציין את השימוש במים המופקים מכל קידוח וכמות המים השנתית המופקת בכל מקור מים. יש להשתמש במסד נתונים של השירות ההידרולוגי וחברת מקורות.
- 1.3.2 תאור אגן ההיקוות המקומי שבתחומו נמצאת התוכנית בשטח של 3 - 2 ק"מ סביב גבולות התוכנית, כולל ואדיות, שטחי הצפה ותעלות ניקוז, מסומנים על גבי מפה בקני"מ 1: 10,000.
- 1.3.3 יש לציין האם קיימים מקורות זיהום מים עיליים ומי תהום בשטח התוכנית ובסביבתה. במידה וקיימים, יש לציין את מידת והשפעתם על שטח התוכנית.
- 1.3.4 תנאים גיאולוגיים והידרולוגיים (על פי המתואר לעיל), העלולים להגביל את השימושים התעשייתיים באזור ואת פעילות המט"ש.

1.4 תנאים אקלימיים ואיכות אוויר

- 1.4.1 נתונים מטאורולוגיים בסיסיים, הכוללים שכיחות יחסית של מהירות וכיוון רוח (שושנת רוחות) טמפרטורה, לחות יחסית ויציבות אטמוספרית. הנתונים יתבססו על מדידות רב שנתיות (כ- 10 שנים) בסביבות האתר הנסקר, על בסיס עונתי ויממתי, יש לציין את מקור הנתונים, מיקום תחנות המדידה ומשך זמן המדידות, תוך התאמתם למיקום האתר הנסקר. במידה ולא קיימים נתונים מטאורולוגיים רב שנתיים לאתר עצמו, יש להסביר באיזו מידה מייצגים הנתונים המוצגים את תנאי האתר.
- 1.4.2 ציון מצבים מטאורולוגיים מיוחדים העלולים לגרום לתנאי פיזור בעייתיים לסביבה - התפלגות שכיחויות על בסיס עונתי ושנתי.
- 1.4.3 יש להציג מידע עדכני על מצב איכות האוויר הקיים בסביבת התוכנית (נתוני רקע).

1.5 חזות, ערכי טבע ונוף

מראה אזור התכנית המבוקשת מנקודות תצפית בולטות, מאזורי מגורים קיימים ומתוכננים, מכבישים, אתרי טיול ונופש וכדומה בסביבה הקרובה והרחוקה. התיאור ילווה בתמונות, מבטים וחתכים בקני"מ מתאים, תשריטים ומפות צבעוניות המציגים את ערכיות האזור מבחינה נופית.

החומר יוגש כמפורט להלן:

- 1.5.1 הצגת אגן ויזואלי או מפה של האזורים הנראים מהאתר.
- 1.5.2 הצגת חתכים טופו - ויזואליים מתחום האתר לנקודות השונות. במרחק 2 ק"מ מגבול האתר יש להגיש חתכים בקני"מ 1: 5,000 ובמרחק גדול מזה - בקני"מ 1: 10,000.
- 1.5.3 החתכים ילוו במפת מפתח המפרטת את נקודות התצפית ובצילומים אל האתר מנקודות התצפית. יש להתייחס לנצפות מהטווח הקרוב ומהטווח הרחוק.
- 1.5.4 האפיון הנופי של האגן החזותי באתר המתוכנן:
יש לערוך מפת רגישות נופית לכל שטח המתחם ולסביבתו שתכלול ערכים נופיים טבעיים ויציר האדם, תבליט, תכסית כולל צמחיה, טרשים וכדומה.
יש לציין ולסמן במפה מוקדים נופיים, אתרי תצפית, טיול וביקור בסביבת המתחם.
- 1.5.5 ציין אם קיימים ערכי טבע (בעלי חיים וצומח) ובתי גידול ייחודיים באזור הנבדק.

1.6 תנאים אקוסטיים

- 1.6.1 בסעיף זה יש להציג את התקן הישראלי למניעת רעש בלתי סביר.
- 1.6.2 יש להציג מדידה של מפלסי רעש רקע קיימים. יש לציין מקורות הרעש השונים, שעות פעילותם ומפלסי הרעש מכל מקור קיים, המשפיע כיום על שטח התוכנית. יש לציין את שיטת המדידה, מיקום, שעות המדידה ותנאים מטאורולוגיים בעת ביצוע המדידה.

1.7 שימושי ועודי קרקע

- תוגשנה שתי מפות בקני"מ 1: 10,000 של תחום התוכנית וסביבתה (עד למרחק של 1 ק"מ מגבול התוכנית). כל מפה תהא צבועה בצבעים המקובלים בתב"ע ויסומן בה תחום התוכנית.
- 1.7.1 מפת שימושי קרקע הקיימים בפועל בתחום התוכנית ובסביבתה הקרובה.
- 1.7.2 מפת ייעודי קרקע, בהתאם לתוכניות מאושרות ו/או הנמצאות בהליך תכנוני במוסדות התכנון, או הנמצאות בשלב של טרום טיפול.
- יש לפרט ולהדגיש במלל ובתשריט אי התאמות בין תוכניות מאושרות (ואלו שבהליכי אישור) לבין התוכנית הנדונה.

1.8 מערכת התחבורה

תאור מערכת הדרכים בסביבת התוכנית בהתאם לתפקודה הנוכחי ופיתוחה המתוכנן, כולל נפחי תנועה והתפלגותם לפי סוגי הרכב (קל, בינוני וכבד).

1.9 תשתיות

- 1.9.1 פירוט התשתיות הקיימות והמתוכננות - מערכת מים, חשמל, ביוב, ניקוז, תקשורת ועוד.
- 1.9.2 התייחסות מפורטת לנושא הטיפול בשפכים (קיים ומתוכנן), התאמת המערכות לקליטה, טיפול וסילוק השפכים (לסוגיהם) ופסולת תעשייתית.
- 1.9.3 יש לצרף את תוכנית האב למים וביוב, במידה וקיימת. יש לתאר את האתרים המיועדים לטיפול בשפכים ולקליטת הקולחים שיוצרו באזור התעשייה.
- 1.9.4 בהתייחס לתשתיות מתוכננות - יש לאזכר לוח זמנים לביצוע, מגבלות ביצוע וכיוצא בזה.

פרק ב': פירוט הסיבות להעדרת המיקום והתכנון המוצע

2.1 כללי :

- בפרק זה יש להתייחס לסעיפים להלן אודות אזור התעשייה ואודות המט"ש המוקם בו בנפרד.
- 2.1.1 יש להציג מפה בקני"מ 1:50,000 בה יסומנו אזורי תעשייה קיימים ומתוכננים באזור.
- 2.1.2 הסבר הרקע הכלכלי להקמת אזור התעשייה, פירוט סוגי מפעלים, שימושים אחרים הנדרשים והמענה שמספק התכנון המוצע.
- 2.1.3 יש לציין אזורי תעסוקה והתעשייה אחרים קרובים, פירוט שטחם, מרחקם, היקף פעולתם (נתוני אכלוס) וכיצד מתייחס אזור התעשייה המתוכנן אל מיקומם.
- 2.2.1 מכלול השיקולים שהביאו לבחירת המיקום ולקביעת התוכנית המוצעת, כולל הצגה מפורטת ע"ג המפה המוזכרת. יש לפרט יתרונותיהם וחסרונותיהם של אתרים אחרים שנבחנו כחלופות (ביחס לאתר המוצע). יש להציג שיקולים טכניים, הנדסיים, כלכליים ואחרים. תוקדש התייחסות מיוחדת לנושאים הסיבתיים כגון: מניעת זהום אוויר ומים, פגיעה בנוף וכד'.
2.2.2 פירוט השיקולים שהביאו לקביעת הפריסה של שימושי הקרקע והמתקנים העיקריים המרכיבים את הפרויקט באתר המוצע (כולל מט"ש).
- 2.2.3 פירוט השיקולים שהביאו לקביעת שלביות בביצוע.
- 2.2.4 ההשוואה בין החלופות תוצג באמצעות טבלאות, איורים ומפות במקרא ברור (כולל מט"ש).

פרק ג': תאור הפעולות הנובעות מביצועה של התוכנית המוצעת

3.1 כללי

בפרק זה תואר התוכנית להקמת אזור התעשייה, לרבות השטחים והמתקנים השונים, התכונות הפיזיות והפעילות שתבצע בהם.

3.1.1 התוכניות ילוו בתשריט בקני"מ 1:2,500 ובחתיכים בקני"מ מתאים.

3.1.2 תיאור התוכנית יתייחס לכל העבודות שתעשינה לבצוע ההרחבה, כולל עבודות תשתית שתעשינה מחוץ לגבולות התוכנית, תואי ניקוז, קווי חשמל ודרכים.

3.2 יינתנו חתיכים של עבודות העפר הנדרשות להכשרת אזור התעשייה, כולל ציון גבהי חפירה ומילוי.

3.3 פירוט שטחים, מבנים ומתקנים.

3.4 תשריט של הדרכים הפנימיות, חלוקה למגרשים, סיווג אזור התעשייה על פי מגבלות סביבתיות, מיקום תשתית משותפת ומיקום מתקנים (כולל מתקנים הקשורים לשמירת איכות הסביבה כגון: מתקני ניטור, מתקנים הקשורים לחומרים מסוכנים).

3.5 פירוט השימושים המיועדים כגון: סוגי תעשייה פוטנציאליים וחלוקת האתר לפי סוגי הפעילויות המתוכננות בו (בכפוף להגבלת כניסת תעשיות).

3.6 הוראות הבינוי באזור התעשייה המתוכנן לשימושו השונים, בהתחשב בפעילות הקיימת, המוצעת, במיקום הטופוגרפי ובהיבט החזותי.

3.7 יש להתייחס לנושא השימוש בחומ"ס, אחסון חומ"ס כולל טווחי בטיחות וקווי הולכת חומ"ס, במידה ומתוכננים.

3.8 מערכות הניקוז הקיימות והמתוכננות - השפעה על הנגר העילי, כתוצאה מתוספת שטחים מבונים. דרכים לטיפול בהשפעות הנגר העילי והערכת כמות הניקוז הכללית לאחר ביצוע אמצעים אלו. ההתייחסות תכלול שינויים שיבוצעו במערכת הקיימת מחוץ לתחום התוכנית.

3.9 מערכת הדרכים והחניות - דרכי גישה, כניסות ויציאות, עומסי תנועה שיתווספו בדרכים שבסביבת התוכנית (בעיקר בשעות השיא ובהתאם לתחזית והניתוח שהוצג בפרק א'). מערכת הדרכים הפנימיות, מערכת מעברים להולכי רגל, תנוונים ואזורי חנייה לכלי רכב בתחום התוכנית. כל הפרטים ע"פ חלוקה לסוג כלי הרכב (קל, בינוני, כבד) ובהתאם לתקני החנייה המתאימים לסוגי מפעלים ומסחר.

3.10 מערכת איסוף השפכים מהמפעלים. יש לתאר מתקנים, כגון: מתקן להפרדת מוצקים/שמנים ומתקני טיפול הקדם ביציאת השפכים מהמפעלים למתקנים, ברזים או שוחות דיגום, כמויות שפכים מרביות ושילוב מתקני שטיפה של מתקני אחסנה.

3.11 פעולות ומערכות לניטור שפכים, כולל פעילות לניטור מי תהום באזור התעשייה וסביבתו. יש להתייחס בין היתר לסוגי המפעלים שיפעלו.

3.12 מערכות לאיסוף וטיפול בפסולת תעשייתית מסוכנת הנוצרת מפעילויות הייצור ומפעילויות נלוות, או מפעילויות אחרות הכלולות בתוכנית.

3.13 הפעולות שתבוצענה לשילוב התכנית בנוף ולשמירה על ערכי הטבע והנוף.

3.14 יש לתאר עקרונות הפיתוח והגינון, נטיעות, עבודות גמר הפיתוח ושיקום נופי. השטחים שיועדו לשטחים ציבוריים או פרטיים פתוחים והטיפול בהם.

יש להתייחס בין היתר למקומות שנמצאו כבעייתיים בבדיקת החתכים במגרשים ובדרכים ולציין עקרונות הטיפול.

3.15 שלבי הקמה:

3.15.1 חלוקת העבודות השונות להרחבה המתוכננת והמתקנים הנלווים לשלבים (במידה ומתוכננים), לרבות שלבי ביצוע בהכשרת תשתיות (ביוב ופסולת).

3.15.2 לוח זמנים לביצוע כל שלב.

3.15.3 הסדרי הפעלה, במידה וידרשו, לתקופת הביניים.

3.15.4 תאר בעזרת תשריט את שלבי הטיפול הנופי במהלך ביצוע העבודות ובסיומן.

3.16 שטח העבודה:

3.16.1 כמות החומר לחציבה, סוגי אגרגטים במתחם המבוקש וזמן משוער להכשרה.

3.16.2 תרשימים וחתכים אופייניים בקני"מ 1:2,500 שיכללו קווי גובה של המצב כיום ומצב השטח לאחר סיום החציבה.

3.16.3 שינויים במערכת הניקוז הטבעי.

3.16.4 שיטות החציבה, לרבות סוגי הכלים הכבדים שיעבדו בשטח.

3.16.5 מערך הפיצוצים המתוכנן, כולל עוצמתם, תכיפותם וכמות חומר הנפץ המרבית שתשמש לפיצוץ.

3.16.6 כמויות חזויות של פסולת (חומר טפל), מיקום אחסונו ואופן סילוקו.

3.16.7 במידה ובמערך הייצור תתקיים שטיפת אגרגטים - יש לפרט כמויות בוצה שתיווצר בשטיפה והאמצעים לסילוקה משטח התכנית.

3.16.8 תאר את האמצעים המוצעים לשילוב טרסות חציבה וערימות הפסולת בתוואי הנוף של שטח התכנית וסביבתו.

3.16.9 מתקנים לעיבוד חומרים.

3.16.10 יש לצרף תרשים זרימה של מערך הייצור.

3.16.11 המתקנים המתוכננים לעיבוד חומרי הגלם, כגון מגרסות (ראשונית, שניונית ושלישונית), נפות, אמצעי שינוע, מיקומם, גובהם והיקפם.

3.16.12 מידת הסתרת המתקנים על ידי הטופוגרפיה הטבעית ובמידת הצורך, ע"י תוספת חסימה מלאכותית.

3.16.13 מיקום ערימות החומרים לאחר תהליכי העיבוד.

3.16.14 אמצעים לצמצום אבק ופליטות, בתחום המחצבה, מדרכים ומהמתקנים השונים.

3.16.15 אמצעים שונים לטיפול בתשטיפים.

3.17 כניסת מפעלים לאזור התעשייה

3.17.1 תהליך הבחינה וקבלה של המפעלים לאזור התעשייה. סוגי מפעלים ושירותים שכניסתם לאתר תיאסר, מגבלות שתוטלנה על תעשיות המבקשות להיכנס לאזור התעשייה (צריכת מים, ספיקת שפכים, מפלס רעש, עמידה בתקני פליטות, הגבלת האמצעים ליצירת אנרגיה, מגבלות הקשורות לצורות הבינוי וכדומה). הוראות ודרישות סביבתיות לשלב הוצאת היתרי הבנייה כגון: הכנת סקר סביבתי, מילוי טופס אפיון מפעל (יש לצרף העתק לגוף התסקיר) וכדומה.

3.17.2 פעולות שתינקטנה לעידוד שימוש חסכוני במים ואנרגיה והפחתת כמויות הפסולת.

3.18 מערכות ניטור

3.18.1 מערכות ניטור שתוקמנה על ידי יזמי התוכנית.

3.18.2 נהלי ניטור ופעולות שתינקטנה בעקבות ממצאי מערך הניטור.

3.18.3 הערכות לטיפול בתקלות.

3.19 חומרים מסוכנים

3.19.1 במידה וידוע על מפעלים/סוגי תעסוקה שיכנסו לאזור התעשייה, יש להתייחס להתאמת האזור לשימוש בחומרים מסוכנים.

3.19.2 במידה ומתוכנן שימוש בחומרים מסוכנים, המהווים פוטנציאל זיהום למי התהום באזור, יש לפרט רשימת החומרים המסוכנים והכמויות הצפויות להימצא בתחום המפעל (שימוש ואחסון).

3.19.3 יש לפרט את תהליכי הייצור המתוכננים, האמצעים שינקטו למניעת זיהום אפשרי של הסביבה, הגבלות שתופעלנה ואמצעי ההגנה והטיפול השונים שיהיו בשטחי המפעל, לטיפול באירוע חומ"ס (ראה טופס אפיון מפעל).

פרק ד': פירוט והערכה של השפעות סביבתיות והאמצעים למניעתן

4.1 כללי

הנושאים השונים שבהם חזויה השפעה סביבתית, בתחומי התוכנית ובסביבתה הקרובה והרחוקה יפורטו בהצגה גרפית ומילולית. תיאור ההשפעות הסביבתיות ומקורותיהן יהיה כמותי ואיכותי. ההתייחסות תקיף גם מתקני משנה. בנושאים המפורטים להלן יפורט הצורך במניעה/הפחתה של ההשפעות הסביבתיות השליליות ובאילו אמצעים יש לנקוט: בתחומי אזור התעשייה, בתחומי ההפעלה של אזור התעשייה ובהטלת איסורים ומגבלות על שימושי קרקע בסביבתו. רשימת ההשפעות שלהלן אינה כוללת בהכרח את כל ההשפעות האפשריות. יש להוסיף ולפרט השפעות נוספות, במידת הצורך. יש לציין אלו השפעות לא תתקיימנה בפועל.

- 4.2.1 ציין על גבי מפה וחתכים את השפעת החציבה על הנוף, לרבות קווי ראייה מן המוקדים השונים הצופים אל האתר, מכבישים ומיישובים. כמו כן, יש להוסיף צילומים פנוראמיים צבעוניים מאתרים צופים ונצפים, תוך סימון אתר העבודה וצרוף מפה המציינת את כיווני צילום. ההערכה תתייחס לאופי השינוי בנוף הטבעי, ולגזרה הנצפית בעת בצוע פעולות ההכשרה והגריסה ובהתאם לשלבי הפיתוח.
- 4.2.2 תאר את חסימת קווי הראיה לשטחי ההכשרה ולמתקנים, ע"י טופוגרפיה, צמחייה או ייצוב נופי של ערמות טפל.
- 4.2.3 תאר את השינויים החזותיים הצפויים, שמקורם בשינוי הטופוגרפי, בעירוס חומר טפל בשטח ובסילוק פסולת ובפציעת פני השטח, לרבות האמצעים המוצעים למניעה או לצמצום פגיעה חזותית.
- 4.2.4 השפעת הפיתוח והבינוי המוצע בתכנית על הנוף. יש להציג תכנית נופית ערוכה על ידי אדריכל נוף, לשם בחינה ההשפעה החזותית ומתן פתרונות והמלצות לתכנון הנופי ולהשתלבות באזור התעשייה הקיים.
- 4.2.5 ציין אם יפגעו אתרים בעלי ערך טבע או נוף.

4.3 איכות האוויר

- 4.3.1 תאר את ההשפעות הסביבתיות הצפויות על איכות האוויר, שמקורן בעת בצוע עבודות ההכשרה ותפעול. ההערכה תתייחס למוקדי זיהום האוויר - אבק (שוקע ומרחף), בהתחשב בסוג המוקד, בתנאים הטופוגרפיים ובתנאים המטאורולוגיים ובכמות אבק הרקע.
- 4.3.2 ציין בתרשים את האמצעים המתוכננים לצמצום האבק ומהמי האוויר בכל אחד משלבי הכשרת אזור התעשייה.
- 4.3.3 הערכת הסיכון להיווצרות זיהום אוויר (לרבות מפגעי ריח), כפועל יוצא של הפעילות המתוכננת באזור התעשייה. יש להעריך ריכוזי מזהמי אוויר לכלל אזור התעשייה המתוכנן במרחקים שונים מגבולותיו, תוך התייחסות לתנאים מטאורולוגיים, לפיזור מזהמים והשפעתם על שימושי קרקע סמוכים, קיימים ומתוכננים.
- 4.3.4 החישובים יתבססו על מודלים מאושרים על המשרד להגנת הסביבה. בחישובי הפיזור יש להתייחס להשפעת המבנה הטופוגרפי של האזור המתוכנן.

- 4.3.5 יש לפרט את כל נתוני הקלט שנלקחו לצורך הרצת המודל (נתוני פליטה, נתונים מטאורולוגיים וכו'), כולל נימוק ההנחות, במידה ונעשו. יש לצרף דיסקט עם כל נתוני הקלט והפלט של המודל.
- 4.3.6 את תוצאות המודל יש לנתח תוך השוואה לתקן הישראלי הקיים ולהציגם בקווים שווי ריכוז (איזופלטות). במידה ואין תקן ישראלי למהם ייחודי כלשהו, יש להשוות לתקנים קיימים המקובלים בעולם.
- 4.3.7 יש להגדיר תקני פליטה עבור המפעלים העתידים לקום בפרק התעשיות, על פי ה- TA-LUFT ו/או תקני פליטה של המשרד לאיכות הסביבה.
- 4.3.8 הערכת פליטת מזהמי אוויר (אבק) בעת בצוע עבודות ההכשרה לאזור התעשייה.
- 4.3.9 יש לציין את האמצעים למניעה או הפחתת פליטת מזהמים לסביבה.
- 4.3.10 יש לפרט את ההגבלות והתנאים שיחולו על אזור התעשייה למניעת זהום אוויר.

4.4 מפגעי רעש וזעזועים

- 4.4.1 פרט מפלסי רעש, הדף וזעזועים, הצפויים סביב אזור התעשייה, הן בשלה עבודות ההכשרה והן בשלב התפעול, כולל אזור בנוי ואזורים מתוכננים לבניה בעתיד סביב האתר.
- 4.4.2 פרט מפלסי הרעש הצפויים סביב אזור התעשייה, עקב הפעלת כלי רכב והמתקנים לעיבוד חומרים והאמצעים המתוכננים לצמצום.
- 4.4.3 פרט מפלסי הרעש הצפויים לאורך דרכי הגישה והאמצעים המתוכננים לצמצום ולמניעת מפגעי הרעש.
- 4.4.4 תחזית מפלסי הרעש חזויים מרביים שיוצרו בגבולות אזור התעשייה.
- 4.4.5 האזורים סביב אזור התעשייה העלולים להיות חשופים לרמות רעש מעל המפלס המותר לאזור מגורים ומבני ציבור.
- 4.4.6 האמצעים השונים שיש לנקוט כדי להפחית את רמות הרעש בתחום התוכנית כהגנה על מפעל אחד מפני השני ובשולי התוכנית כהגנה על הסביבה.
- 4.4.7 האמצעים האקוסטיים השונים שינקטו להפחתת רמות הרעש, על פי התקנות.

4.5 קרקע

- 4.5.1 ציין והערך שינויים בטופוגרפיה ובקרקע, בתחום התכנית ובסביבתה, כולל סילוק עודפי עפר, במידה ומדובר בכריה או מילוי מעל 5 מ'.

4.5.2 יש להציג חתכי עבודות העפר הצפויות באתר המתוכנן ובדרכים. יש להתייחס לדרכים הטבעיות בקטע שאינו נכלל בתוכנית.

4.5.3 יש לציין כמויות חפירה ומילוי (אומדנים משוערים). האמצעים המתוכננים לתיקון השפעות שליליות העלולות להיווצר בגין עבודות אלה.

4.6 סיכון זיהום מי תהום

4.6.1 השפעות אפשריות של השפכים והקולחים על איכות מי התהום, קידוחים ומים עיליים באזור המט"ש ובשטחים המיועדים להשקיה בקולחים (במידה ומתוכנן).

4.6.2 זיהום מי תהום וקידוחי מים כתוצאה מחלחול שפכים מהמתקן טיהור שפכים.

4.6.3 האמצעים המתוכננים לצמצום ההשפעות אלה, לרבות בזמן תקלות בפעולת המט"ש.

4.7 ניקוז

4.7.1 השינויים הצפויים במערכת הניקוז הקיימת בתוכנית ומחוצה לה והשפעות שליליות על הסביבה. יש להתייחס לאמצעים המתוכננים למניעת זהום מקורות המים.

4.7.2 השפעות על הקרקע כגון בליה וסחיפה, על הצומח, או על חדירה למי תהום.

4.8 שפכים וקולחים

4.8.1 יש לציין, על בסיס נתוני מערכת האיסוף והטיפול בשפכים, את ההשפעות האפשריות של התכנית על מערכות השפכים הקיימות באזור.

4.8.2 הערכות מערכת ההובלה וטיהור השפכים הקיימת לתכנית המתוכננת.

4.9 שינויים במערכת התחבורה

יש להציג תחזית נפחי התנועה הצפויה מהקמת התכנית המבוקשת, תוך פרוט ההשפעות העלולות להיווצר כתוצאה מבצוע התכנית, על מרכיביה ושלביה, על מערכות התנועה הקיימות והמתוכננות בסביבת התכנית ובאזור. יש להציג את המשמעויות הסביבתיות לפתרון המוצע.

4.10 שינויים בשימושי קרקע

4.10.1 השפעות אפשריות של התכנית המתוכננת על אזורי מגורים, או שימושי קרקע רגישים שבסביבת התוכנית.

4.10.2 השלכות על שימושי קרקע אחרים בסביבה.

4.10.3 מגבלות על שמושי קרקע קיימים ועתידיים בסביבת התוכנית.

4.11 חומרים מסוכנים

4.11.1 הערכת ההשפעות הסביבתיות של הימצאות כלל החומרים המסוכנים באזור התעשייה, שתכלול הצגת תרחישים וניתוחים לאירועי חומ"ס ועוצמת פגיעתם בסביבה (ישובים, כבישים ושימושי קרקע שונים).

4.11.2 הערכת הסיכון לבריאות האוכלוסייה המועסקת והמתגוררת באזור.

4.11.3 הערכה תתייחס לאמצעים בהם יש לנקוט באזור התעשייה למניעת סיכונים בעת שיגרה (אחסון, שינוע, פריקה וטעינה) ובעת חירום. יש להתייחס ולפרט בין היתר את אמצעים לגילוי דליפות, אמצעי נטרול, אחסון וכדומה, שימצאו כדרך קבע בחצרות המפעלים.

פרק ה': מסקנות המלצות להוראות התכנית

2. כללי:

5.1 בפרק זה תרוכזנה כל ההצעות לקביעת ההוראות בתוכנית ובתנאים להיתרי בנייה שינתנו על פיה, כמתחייב מפרוט המפגעים וההשפעות והאמצעים שיש לנקוט כדי למונעם ולהפחיתם, כפי שפורטו לעיל. **פרק זה ייכתב במתכונת של "פרק שמירה על איכות הסביבה" בהוראות התוכנית.**

5.2 יש להתייחס, בין היתר, לסעיפים הבאים:

- 5.2.1 הוראות לטיפול בשפכים.
- 5.2.2 הוראות לטיפול בפסולת, לרבות פסולת מסוכנת.
- 5.2.3 הוראות למניעת מפגעי רעש.
- 5.2.4 הוראות למניעת מפגעי קרינה.
- 5.2.5 הוראות למניעת מפגעי איכות אוויר, לרבות מפגעי אבק, מפגעי זיהום אוויר ומטרדי ריח.
- 5.2.6 הוראות לטיפול בחומרים מסוכנים.
- 5.2.7 הוראות למניעת מפגעי זיהום קרקע ומי תהום ובפרט זיהום מן המט"ש.
- 5.2.8 הוראות לטיפול בנגר עילי.
- 5.2.9 הוראות לטיפול במפגעים חזותיים.
- 5.2.10 הוראות למיון מפעלים כולל ציון מפעלים שלא יוכלו להיכנס לאזור תעשייה.
- 5.2.11 הוראות להקמת ותפעול מערכות ניטור.
- 5.2.12 הוראות לשעת חירום.
- 5.2.12 תנאים להוצאת היתרי בניה.

5.3 יש להתייחס במסמך הסביבתי להיבטים מוניציפאליים, בכל הנוגע לבקרה ואכיפה שוטפת באזור התעשייה.

5.4 יש לפרט המלצות להקמת מנהלת לאזור התעשייה ככל שאלו קיימות.

לב
מתכנן

סטריין
סביבתי

העתקים :
קמ"ט איכות הסביבה
ס.מנהלת לשכת התכנון

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
الإدارة المدنية لمنطقة יהודה والسامرة
مجلس التخطيط الاقليمي
וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971
امر بشأن قانون تنظيم المدن ، القرى والأحياء
بإيهاودا والسامرة (رقم 418) 5722 - 1971
נפה
לוא
מרחב תכנון מקומי בית-ספר
منطقة تنظيم محلي
תכנית בית-ספר
مشروع
ועדת המשנה ל
اللجنة الفرعية
בישיבה מס' 1007/8 תאריך 1.8.84
بمجلس رقم
החליטה לתת תוקף לתכנית המזכרת לעיל
قررت الموافقة على تشييد المشروع المذكور اعلاه
יו"ר
מנהל הלויכה
המרכזית לתכנון ובניה
مدبر الدائرة
מנהל המועצת
התכנון העליונה/מועצה
رئيس المجلس
المركزية للتخطيط والبناء