

לשכת התכנון המחוזית
19-11-1995
מחוז הדרום

משרד
- 0 -

ד ב ר י ה ס ג ר
פרוגרמה ועקרונות תכנון

לתכנית מפורטת מס' 10/109/03/8 - שינוי
ולתכנית מפורטת מס' 109/03/8 על תיקוניה
שינויים באזור התעשייה "עד-הלום"

תכנית זו הוכנה ביוזמת הועדה המקומית "באר-טוביה" ובאה לשנות חלוקת מגרשים ויעודים ותוואי דרכים פנימיות באיזור התעשייה הקיים "עד-הלום" נ.מ.א. באר-טוביה בקרבת צומת אשדוד.

תכנית זו מתייחסת אך לחלק של אזור התעשייה עד הלום ומהווה השלמה לתכנית מס' 8/בת/8 שהוגשה בנפרד.

פרוגרמת השטחים לאחר חלוקתם מחדש היא כדלקמן:

1.	אזור תעשייה	-	172.832	דונם
2.	אזור מלאכה ומסחר	-	22.075	דונם
3.	דרכים וחניה צבורית	-	26.828	דונם
4.	שטח למסילת ברזל	-	23.460	דונם

סה"כ
נ - 245.195 דונם
=====

עקרונות התכנון

1. תכנון גמיש ומגוון של המגרשים המוצעים באופן שניתן יהיה להקים מפעלים בגדלים שונים הן עפ"י החלוקה המוצעת והן עפ"י רפרזלציה בעתיד.
2. הבטחת תנאי איכות הסביבה ע"י הקפדה על סטנדרטים, עפ"י דרישות משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה למניעת הקמתם של מפעלים מזהמים ושמירה על אי גרימת נזקים במפעלים שיאושרו.
3. אזור תעשייה הנמצא בגוונט אתר עתיקות נשמרת בו הדרישה, של רשות העתיקות לאיתור וסקר מוקדם של העתיקות הקיימות - חפירות הצלה.
4. החניה תאופשר לאורך הדרכים המוצעות, בנוסף לחניה התקנית בתוך המגרשים.

רשם: אדריכל נדב גומליב
המחלקה הטכנית ליד תנועת
המושבים בע"מ.

עדכון: אפריל 1995

לשכת התכנון המחוזית
15-11-1995
מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי "באר-טוביה"

תכנית מפורטת מס' 10/109/03/8
שינוי לתכנית מפורטת מס' 109/03/8
על תיקוניה

אזור תעשייה "עד-הלום"

מחוז : הדרום
נפה : אשקלון
המועצה האזורית : באר-טוביה
מקום : אזור תעשייה "עד-הלום"

עדכון יוני 1993
עדכון אפריל 1995

לשכת התכנון המחוזית
19-11-1995
מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי "באר טוביה"

תכנית מפורטת מס' 10/109/03/8
שינוי לתכנית מפורטת מס' 109/03/8 על תיקוניה

אזור התעשייה "עד-הלום"

- מחוז : הדרום
- נ פ ה : אשקלון
- מקום : אזור התעשייה "עד-הלום" (המועצה האזורית באר-טוביה).
- גושים וחלקות : גוש 154 (חלק)
 - חלק מחלקות - 152, 30, 13, 155, 153, 29
 - גוש 160 (חלק) חלקות - 40H, 41-45, 47, 50
 - חלק מחלקות - 155, 153, 46
 - גוש 2012 (חלק) חלק מחלקות - 155, 153, 49, 29, 28, 28AH
 - גוש 2025 (חלק) חלק מחלקות - 155, 153, 49, 46, 28, 28AH
 - גוש 2491 (חלק) חלק מחלקות - 155, 152, 30, 13
- עורך התכנית : אדריכל נדב גוטליב המחלקה הטכנית ליד תנועת המושבים בע"מ תל-אביב.
- בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל, ואחרים.
- היזם והמגיש : המועצה האזורית באר-טוביה.
- שטח התכנית : כ- 245,195 דונם.
- שם התכנית : התכנית תיקרא: "תכנית מפורטת מס' 10/109/03/8" המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 109/02/8 על תיקוניה.
- יחס לתכניות אחרות : התכנית מהווה שנוי לתכנית מפורטת מס' 109/03/8 על תיקוניה.
- מסמכי התוכנית : התוכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התוכנית) וגליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:1250 המהווה חלק בלתי ניפרד מהתוכנית (להלן התשריט). כמו כן מצורף נספח הוראות לתקנון התכנית למניעת מפגעים סביבתיים.
- ציונים בתשריט : בהתאם למצוין במקרא ומתואר בתשריט.

13. מטרת התכנית : שינויים באזור התעשייה הקיים, חלוקה תכנונית מחודשת של

אזור התעשייה ושינויים בדרכים וקביעת הנחיות בניה.

14. אזורים ושימושים : א. אזור תעשייה -

1. תותר הקמת מבני תעשייה ומלאכה בלתי מזהמים עפ"י הנחיות ואישורים של יועץ סביבתי מהמשרד לאיכות הסביבה. לא תורשה הקמת תחנות כוח, תעשייה כימית מזיקה ואחסנה הכרוכה בה, ייצור, אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, תעשיית דלקים ואחסנה הכרוכה בה, גטי-יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת. קוי בניה עפ"י המסומן בתשריט.

הגבלות בניה - ראה בסגלת הוראות בניה - ס' 24.
2. באזור תעשייה עם מגבלות חפירת היסודות (אתר ארכיאולוגי מוכרז ו/או תחום עתודת קו צנור הנפט) תותר חפירת היסודות רק תחת השגחה ופיקוח של הרשויות הנוגעות בדבר.
3. באזור תעשייה המהווה פרוזדור לקו חשמל תותר בניסת חב' חשמל לצורך טיפול ואחזקה.

ב. אזור משולב למלאכה ולמסחר -

תותר הקמת בתי מלאכה ומחסנים וחדרי מכונות הנדרשים לתפעולם, כמו כן חנויות, משרדים, מסעדות ומזנונים, אולם שמחות ושרותים שונים כגון: דפוס, שיכפול דאר, אחסנה וכל שימוש אחר שיותר ע"י הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.
לא תותר הקמת אולמות ייצור לתעשייה.
זכויות והנחיות בניה ראה בסגלה סעיף 24.

ג. שטח מסילת ברזל -

עפ"י הנחיות משרד התחבורה ורשות הרכבות והנמלים.

ד. פרוזדור לצינור נפט -

באזור זה תאסר כל עבודת בניה או חפירה אלא בתאום ובאישור חברת קו צינור הנפט.

ה. שטח מעבר לקוי חשמל ראשיים -

באזור זה מותרים השימושים הבאים: קווי חשמל, אחסנה פתוחה, חנייה, שטחי גינון, שטח ציבורי פתוח, ביתני שירות נמוכים עד גובה של 3 מטרים, קווי תשתית ובלבד שכל אחד מהשימושים הנ"ל לא יחרוג מכללי בטיחות לקו החשמל הקיים במתח 161 ק"ו וזאת לפי הנחיות שתינתנה על ידי חברת החשמל לישראל בע"מ לפני מתן היתר בניה או היתר שימוש, ובלבד שתובטח זכות גישה לחברת החשמל לישראל בע"מ לתפעול ותחזוקה של הקו הקיים.

ו. שטח צבורי פתוח -

ישמש לנטיעות, למעבר קוי תשתית, לניקוז ולמקלטים צבוריים בלבד, לא תורשה כל בניה, למעט מקלטים. ב.ש.צ.פ. שהוא גם שטח למעבר קוי חשמל ראשיים תותר נטיעת עצים נמוכים לאחר קבלת הנחיות בטיחות מחב' חשמל לישראל בע"מ.

15. תנאים למתן היתרי בניה: א. היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון הביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבדיאות והמשרד לאיכות הסביבה. התכנית תכלול שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והנכיה.
- ב. היתרי בניה יוצאו עפ"י תכנית זו ותכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- ג. תנאי מחייב להוצאת היתרי בניה יהיה אישור היועץ הסביבתי ואגוד ערים לאיכות הסביבה אשקלון.
- ד. עד להפעלת מכון הטיהור יוצאו באזור תעשייה "הקיים" היתרי בניה עבור מפעלים שאינם עתירי שפכים ושאינם מייצרים שפכים תעשייתיים.
- ה. אישור התאמת השפכים ייעשה ע"י האיגוד בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה.
- ה. איכות אוויר
לא תותר הקמת מפעלים הצורכים אנרגיה המתבססת על שריפת דלק עם תכולת גופרית. תותר בניית מפעלים הצורכים אנרגיה מרשת החשמל הארצית או שריפת גז עפ"י הוראות משרד לאיכות הסביבה.
- ו. לא תותר הקמת מפעלי תעשיות מזהמות בקרבת מפעל מזון.
- ז. לא ינתן אישור לתוכנית ולא יוצאו היתרי בניה למפעל אלא אם קיימות בפועל דרכי גישה ותכנית למניעת מפגעים שתאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה.
- ח. לא ינתן היתר בניה ו/או היתרי שימוש בשטח למעבר קווי חשמל ראשיים אלא לאחר אישור חברת החשמל לישראל בע"מ.
- ט. לא ינתן היתר בניה למפעלים "מתמור" ו"יצהר" עד לתיקון ומניעת הזיהומים הנגרמים על ידם.
16. תסקיר השפעה על הסביבה : יוכן תסקיר השפעה על הסביבה אשר המלצותיו יהוו חלק בלתי נפרד מתקנון זה. עמידה בהוראות למניעת מפגעים סביבתיים יהוו תנאי לקבלת היתר בניה.
17. הוראות תסקיר איכות הסביבה : ראה בספח תקנון התוכנית למניעת מפגעים סביבתיים, במצורף בסוף התקנון - פרק ה'.
18. ח נ י ה : עפ"י התקן הארצי לחניה. כל מפעל או עסק יספק בתחומו את כל צרכי החניה התפעוליות וחניית רכב פרטי, לרבות אודחים. חניה ציבורית לאורך הדרכים שתותקן ע"י הרשות המקומית תהיה בנוסף לחניות אלו.
19. תשתיות : א. הנחיות כלליות לתשתיות :
1. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע ישור, מילוי וכחיות הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי חשמל, המים, הביוב, התקשורת, המלפון, הטלויזיה, התאורה, סילוק אשפה והמיתקנים ההנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות. תנתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות מים, ביוב וביקוד, כאשר פיתוח של המגרשים שכנים יחייב זאת.

2. יחול איסור בניה מעל לקוי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות. יש להגיש תכנית אב לביוב לועדת הביוב המחוזית ולמשרד הבריאות, תוך העלאת אפשרויות הסילוק האפשריות ולפעול לפי החלטת הועדה.
3. דשת הספקת החשמל תהיה עילית עם חיבורים תת-קרקעיים לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים.
בקירבת קווי חשמל עיליים במתח גבוה (22,000 וולט) ובמתח נמוך (220 וולט) לא ינתן היתר בניה אלא במרחק העולה על 2 מטר מהתייל הקיצוני לקווי חשמל במתח נמוך והעולה על 5 מטר מהתייל הקיצוני לקווי חשמל במתח גבוה. אין לבנות מבנים במרחק הקטן מ-2 מטר מכבלי חשמל תת-קרקעיים.
אין לחפור מעל ובקירבת קווי חשמל עיליים ובקירבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור חנות החשמל לישראל בע"מ.

1. ביוב וניקוז -

1. הניקוז והביוב יבוצעו לפי הוראות המכרז לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות ולפי הוראות למתקני תברואה. לא יותר ניקוז לכוון השטחים המעובדים בסמוך לאזור התעשייה.
2. הביוב יוסדר ע"י הקמת מתקן לטיפול בכלל שפכי אזור התעשייה בהתאם לאישור הרשויות המוסמכות. כל מפעל ועסק יחוייב בהגשת תכנית חיבור למתקן האזורי כולל טיפול קדם במידת הצורך.
3. קדם-טיפול בשפכים ייעשה בשטח המפעל לפני חיבור למערכת הביוב הכללית באזור. סוג המפעלים שיחוייב בקדם טיפול יוגדר ע"י הרשויות המוסמכות עם דגשת התוכניות להיתרי בניה.
איכות השפכים תענה לדרישות חוק העזר לשפכי תעשייה 1981 או עדכונו.

2. פסולת -

"המתקן לאצירת פסולת יהיה בתחום מגרשו של כל מפעל ומזירות הפיננזי תקבע בתיאום עם מחלקת התברואה של הרשות המקומית. לצורך כך יוכנו מפרצים מיוחדים לקליטת מכולות, בוצות ופסולת שיוגדרו כרעילות עפ"י התקנות יפוננו על חשבון המפעלים לאתר הפסולת הרעילה ברמת חובב".

3. עיצוב וגימור -

פרוט חזות המפעל וסביבתו כולל גדרות, חומרי גלם, גיבון, ושילוט לפי הנחיות הועדה המקומית "באר-טוביה" גמר גדרות לצידי כבישים שילוב של בטון (לא יותר מ-1.80 מ') ופרופילי מתכת.

20. חלוקה למגרשים : חלוקת המגרשים כפי שמופיעה בתשריט ניתנת לשינוי מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית ובלבד שישמר יעוד הקרקע ואחוזי הבניה או זכויות הבניה המותרות.

21. הפקעות לצרכי ציבור : השטחים המיועדים לצרכי ציבור, המהוים עד 40% משטח התכנית, לא כולל בנישים, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על-שם הרשות המקומית בהתאם לחוק הליכי תכנון ובניה תשכ"ה - 1965, סעיף 188 א' ב'.

22. חלוקה ורשום : חלוקת המגרשים תיעשה עפ"י המסומן בתשריט, ע"י מודד מוסמך, בתכנית מדידה לצרכי רישום, שתאושר ע"י יו"ר הועדה המחוזית.

23. ביצוע : עד שנת 2000.

מס' יעו"ז	סימון בתשריט	% בניה		סה"כ % בניה	מס' קומות	גובה במ' (9)	קוי בנין במ'		
		שטח עקרי	שטח שרות				קדמי	צדדי	אחורי
1	סגול	ס"ה כ 105% בניה בשתי אפשרויות (א) 35% x 3 ק"ב קרקע 50% ועוד 55% לקומות א+ב	תוספת עד 30% מהשטח העקרי ולא יותר מ-25% משטח המגרש	130%	3 + מרתף	(2) 24	כמסומן בתשריט		
2	סגול מקווקו קוים ירוקים או	ס"ה כ 105% בניה בשתי אפשרויות (א) 35% x 3 ק"ב קרקע 50% ועוד 55% לקומות א+ב	תוספת עד 30% מהשטח העקרי, ולא יותר מ-25% משטח המגרש	130%	3 + מרתף	(2) 24	כמסומן בתשריט		
	שחורים	(1); (4); (5); (6); (14)							
		מכסימום 25% שטח עקרי ושרות לבניה מתחת לקומת הכניסה							
3	פסים אלכסון אפור וסגול	ס"ה כ 105% משטח המגרש	תוספת עד 30% מהשטח העקרי, ולא יותר מ-25% משטח המגרש	130%	3 + מרתף	(2) 24	כמסומן בתשריט		
		(4); (5); (6); (10); (11); (12)							
		מכסימום 25% שטח עקרי ושרות לבניה מתחת לקומת הכניסה							
4	שטח צבוע פתוח	ירוק	(3)	-	-	-	-	-	-
5	שטח למסילת ברזל	אפור מותחם חום כהה	(7)	-	-	-	-	-	-
6	שטח למעבר קוי חשמל ראשיים	קוי אלכסון שחורים	(8)	(8)	(8) 1	(8) 3	-	-	(8)

המספרים הרשומים בסוגרים מסמנים את מס' ההערה המתיחסת לאותו נושא.

ה ע ר ו ת :

1. בנוסף ל-3 קומות מותרת גם קומת מרתף תת-קרקעי בשטח שלא יעלה על 25% משטח המגרש ובתנאי שה"כ השטח העקרי לא יעלה על 105%. גובה מרתף לא יותר מ-3.50 מ' וגובה תחתית תקרתו לא יעלה על 1.00 מ' מעל פני הקרקע בחוץ.
2. באישור הועדה המקומית, ובאישור רשות שדות התעופה.
3. לא תותר כל בניה למעט מקלטים צבוריים.
4. באזור תעשייה עם מגבלות בניה או חפירה לא תותר כל בניה ו/או חפירה אלא באישור רשות העתיקות.
5. באזור תעשייה שהוא שטח מעבר לקוי חשמל לא תותר כל בניה אלא באישור חברת החשמל.
6. באזור תעשייה שהוא שטח מעבר קו נפט לא תותר כל בניה אלא באישור חברת קו צינור הנפט.
7. לא תותר כל בניה אלא באישור רשות הנמלים והרכבות.
8. לא תותר כל בניה ו/או שמוש אלא עפ"י האמור בסעיפים 14 ה', 15 ח', 19 א'3, שבהוראות התכנית.
9. גובה במטרים מעל קרקע סופית ליד המבנה.
10. כמו סעיף 1.
11. סה"כ תכסית מירבית - לא יותר מ-55% משטח המגרש.
12. שטחי השרות כוללים בין היתר - מר"מים, מערכות טכניות, חניה מקורה, מעבריים ומבואות מקורות, שרותים לכלל הציבור, שטחי פריקה וטעינה.
13. הועדה המקומית רשאית לאשר גלריה וקומות ביניים החוצות קומה שלמה בתנאי ששטחן יחשב במנין אחוזי בניה.
14. סה"כ תכסית מירבית לא יותר מ-50% משטח המגרש.

ח ת י מ ו ת :

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 2010 - 2011
 תוכנית מרחב נמל תל אביב
 מ. 3
 4/4/92
 החלטת הוועדה המקומית
 לאשר את התוכנית
 מהנדס / יו"ר הוועדה

מועצה אזורית
 "הר-טוביה"

יודם ומגיש התכנית :

המחלקה הטכנית

לוד תנועת המושבים בע"מ
 רחוב הארבעה 10, תל-אביב
 5215444
 5612640 פקס

המתכנן :

26.10.95

תאריך :

א י ש ו ר י ם :

ע-הלום 9

עד הלום
איזור תעשיה עד הלום

נספח - הוראות לתקנון התוכנית למניעת מפגעים סביבתיים

פרק ה' = 5

5.1 כללי

בהתאם לתוצאות התסקיר להשפעה על הסביבה הדרושה בהשפעות הסביבתיות, מובאות להלן הצעות להוראות במטרה לצמצם למינימום את הפגיעות הסביבתיות.

5.2 מניעת זיהום אוויר

לאור העובדה שהסקר מראה על חריגות מתקני איכות אוויר באיזור התעשיה ובסביבתו נחלק את ההצעות לשתי קבוצות:
א. התייחסות לתעשיות הקיימות ופועלות היום באיזור.
ב. הגבלות מוצעות על תעשיות חדשות שתכנסנה לאיזור התעשיה.

5.2.1 מפעלים קיימים

כללי

כל שינוי בתהליכי היצור ובהיקפם וכן הרחבות במפעלים יובאו לקבלת חוות דעת ואישור המשרד לאיכות הסביבה.
לא תאושר הרחבה אשר תהווה הגדלה בהיקף היצור של המפעלים הקיימים עד להגשת פתרונות למטרדים הסביבתיים הקיימים באישור המשרד לאיכות הסביבה.

א. המפעלים "מתמור" ו"טיבת בית" יפעלו לפתרון מטרדי הריח שמקורם בייבוש הכופתיות (מתמור) וייבוש פתיתי הסויה והכוספה (טיבת-בית).
שני המפעלים יגישו תוך חודשים תוכניות מפורטות לטיפול במטרדי הריח למועצה האיזורית ולאגוד ערים אשקלון.

העדה המקומית לתכנון ובניה
באר-טוביה

ב. פתרון מלא למטרדי הריח יוגש לביצוע עד מרץ 95 כולל הצעות להפחית מטרדי ריח לתקופת הביניים. במידה והמפעלים אינם מסוגלים לעמוד בלוח זמנים זה יגישו המפעלים הצעות חלופיות שניתנות ליישום מיידי (כגון הפסקת יבוש בשעת הלילה, הזרקת חומרים סותרי ריח לארובות וכו').

הלוס". התסקיר יבחן את ההשלכות הסביבתיות שתהיינה למפעל בתפוקה הסופית המתוכננת. הרחבת פעילות המפעל מעבר לתפוקה שלגביה הוגש תסקיר תחוייב בתסקיר נוסף. סקר סיכונים יכלל כחלק מהתפקיד.
ג. המועצה האיזורית ואיגוד ערים לאיכות הסביבה אשקלון יעקבו אחר ביצוע ההוראות כפי שנקבעו בתקנון, לא ינתן היתר הפעלה אלא לאחר שהתמלאו כל ההוראות.

5.3 תשתיות

5.3.1 מערכת איסוף פסולת

א. הפסולת תופרד לשלושה סוגים

- פסולת ביתית (מטבחים, משרדים וכו').

- פסולת תעשייתית (אריזות, שאריות חומרים לא מסוכנים ועוד).

- פסולת רעילה.

ב. לכל אחד מסוגי הפסולת יהיה מערך איסוף, ריכוז, הובלה וסילוק נפרד ע"פ כמויות פסולת ביתית ותעשייתית. פסולת רעילה תרוכז בחצר המפעל באכסון מתאים על פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ע"פ חוק ותועבר מנתית אחת לשלושה חודשים לאתר לפסולת תעשייתית ברמת חובב. הפסולת הביתית והתעשייתית תסולק לאתר פסולת מאושר.

ג. יובטחו דרכי טיפול שיימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.

ד. יוצבו מתקנים לאיסוף ועצירת פסולת רק בתחומי המגרשים.

ה. היתר בניה ורשיון עסק מותנים בקיום ההוראות הנ"ל.

5.3.2 עבודות עפר וניקוז

א. כמתואר בפרק הניקוז של התסקיר עבודות העפר, לישור וניקוז מאוזנות לא יהיה שימוש בבור שאילה לעפר לא יהיו מדרונות מסלעים וכו'.

ב. ניקוז - מערכת הניקוז תסלק את הנגר העילי לכיוון מזרח אל תעלת מ.ע.צ. ישנה הפרדה מוחלטת בין מערכת הניקוז למערכת הביוב. תעשה הפרדה מוחלטת של מובילי שפכים ממתקני הביוב אל מערכת הניקוז.

התנה המקומית לזכרון הבניה
באר-טוביה

5.3.3 מערך איסוף וטיפול בשפכים

- א. לא יוצאו היתרי בניה ולא תותר הקמת מפעלים חדשים עד להקמתה של מערכת הביוב החדשה בחצור כולל קווי הולכה, מכון טיהור לשפכים, ופתרון לסילוק קולחין".
- ב. הוראות כלליות
1. לאחר הקמת מכון הטיהור בשפכים בחצור יובטח חיבור וקליטת השפכים במערכת הביוב המרכזית.
 2. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי של איזור התעשייה לרשת ביוב בהתאם "לחוק עזר של מ.א. באר-טוביה - חיבור שפכי תעשייה לרשת ביוב עירונית, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. עפ"י היתר מיוחד שתאפשר חריגה מהתקן הנ"ל. הכל בהתאם לנספח המצורף לחוק העזר ובאישור המשרד לאיה"ס.
 3. קדם טיפול בשפכים תעשייתיים יעשה במתקנים בתחום המגרשים טרם חיבור למערכת המרכזית.
 4. במפעלים תיעשה הפרדת זרמים:
 - זרם סניטרי - יחובר ללא טיפול קדם למערכת הציבורית.
 - זרם תעשייתי - צנרת איסוף.
 - מתקן קדם טיפול (עפ"י הצורך).
 - מיכל אגירה למקרה תקלה.
 - בקרה ON LINE לאיכות קולחין.
 - זרמים רעילים - צנרת איסוף.
 - מתקן קבלה ואיחסון עילי + מאצרה אטומה בנפח 110% ממיכל האיחסון.
 - כיסוי בגג והגנה מחדירת מי נגר למתקן.
 - זמן איחסון מקסימלי לחמ"ס - 3 חודשים.
 - תמלחות - צנרת איסוף.
 - הובלה בקו סילוק יעודי לאתר מאושר (בריכות תמלחת, ים וכו').
 - ניקוז מי גשם - נגר ממשטחי איחסון, פריקה וכו' של חמ"ס ייתנקז למערך טיפול בשפכים.
 - נגר גגות, משטחי חנייה וכו' - ינוקז למערכת הניקוז הציבורית.

התנחל המקומית לתכנון ובני
באר-טוביה

IRRIGATION, DRAINAGE, RESERVOIRS.

הנדסת - מים

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

9. חומרים מסוכנים - סוגי חומרים, איסוף, איחסון, טיפול במקום, כמויות ואיכויות, נוהלי פינוי ועוד.
10. רעש - מקורות רעש, פתרונות אקוסטיים להפחתת רעש ועוד.
11. בינוי - מיקום וגובה מבנים ומתקנים, כולל ארובות.
12. איחסון - מיקום שטחי האחסון, טיפול חזותי, ניקוז מים ועוד.
13. פיתוח שטח - מיקום והיקף עבודות עפר, סילוק עודפי עפר, גינון ועוד.
14. שלבי הקמה ולוח זמנים.

ב. פרשה טכנית - עקרונות:

הפרשה הטכנית תתאר את המפעל המתוכנן:

1. תאור המפעל - תוצרים, חומרי גלם, תהליכים.
2. צריכת מים, פירוט תהליכים צורכי מים ופולטי שפכים (ספיקה שעתית, יומית, חודשית ושנתית).
3. אומדני תכולת מזהמים בשפכים מהמקורות השונים.
4. תאור מתקני טיפול בשפכים, מערכת איסוף והולכה עד חיבור לשוחה ציבורית.
5. אומדני הרכב שפכים לאחר טיפול.
6. נספחים: תנוחת המפעל (Layout), קווי מים, צנרת שפכים, מתקני טיפול מוצעים, נקודת חיבור למערכת ציבורית, מקורות פליטת גזים מזהמים, מתקני טיפול, מקורות רעש - רדיוסי מפלסי רעש ועוד.

5.4.2 סיווג מפעל בשלב בקשה להקצאת שטח ו/או היתר בניה

המפעלים ייבחנו בשלושה שלבי סינון:

- א. מילוי טופס סיווג מפעל - טופס ראשוני ובו תאור ראשוני של סוג המפעל, תוצרים, צריכות מים, שפכים, פליטות מזהמים לאוויר, רעש וכו'.
- על פי שאלון זה ייקבע באם המפעל מאושר לפעול באיזור התעשייה. באם ברשימת המפעלים האסורים - יידחה.
- ב. "תצהיר השלכות סביבתיות" - מסמך ובו פרוט פעילויות המפעל (שפכים, אוויר, חמ"ס, רעש, תאור הליכים, חומרי גלם ועוד).

התורה המקומית לתכנון ובניה
באר-טוביה

על סמך תצהיר זה ייקבע באם נידרש להגיש תסקיר השפעה על הסביבה או פרשה טכנית + נספחים סביבתיים לבקשה להיתר בנייה.
ג. הגשת בקשה להיתר בנייה - ונספח אליה תסקיר השפעה על הסביבה (ע"פ הצורך או פרשה טכנית/נספח סביבתי).

5.4.3 מתן תעודת גמר לבניינים

- א. הגשת רשימות בקרה.
- ב. אישור להגשת מסמכים בנושא הסביבתי (כמפורט בסעיף קודם).
- ג. יצורף לבקשה מסמך התום ע"י היח' הסביבתית כי מולאו התנאים הסביבתיים.

5.4.4 הוראות נוספות למתקנים הנדסיים

- א. איחסון חמ"ס - קביעת הכמות המקסימלית המותרת לאיחסון QX מבוססת על מכפלת שישה מקדמים כדלקמן:

$$QX=K1*K2*K3*K4*K5*K6$$

- K1 - מקדם רעילות (TLV או DL50 - הערך הנמוך מהשניים).
- K2, K3 - מקדמים פיסיקליים (לחץ אדים, נקודת הבזק ועוד).
- K4 - צורת וסוג האריזה (ערך 1-100).
- K5 - מספר האתרים במפעל בהם מאוחסן החומר.
- K6 - מרחק מהמפעל לאיזור מגורים הקרוב (בנוי ממכפלת מקדמי הפיזור x, y במצב יציבות F במשוואת פסקוויל).

יש לתת תשומת לב מיוחדת לתכנון, הקמה ותחזוקה של אתרים לאיחסון חמ"ס (חומרי גלם, תמיסות תהליך, כמיקלים, שפכים ועוד).

1. יש למנוע (ככל האפשר) התקנת מיכלים תת-קרקעיים, באם בלתי נמנע - יש לדאוג לאיטום של הבור לתוכו מוכנס המיכל (בטון או יריעות HDPE). מיכלי ברזל יצויידו בהגנה קטודית (או לחילופין דופן כפולה).
2. מיכלים עיליים יבנו בתוך מאצרות מבטון שימנעו התפשטות לסביבה של חומרים במקרה של נזילה, שפיכה או פריצת המיכל - נפח המאצרה יהיה לכל הפחות 110% מנפח המיכל.
3. יש לצמצם למינימום אפשרי, שטחי איחסון לא מקורים, ובכך להקטין את כמות הנגר שתיווצר משטחים אלו.
4. יש להפריד בין חומרים לא תואמים מבחינה כימית.

העדה המקומית לתכנון ובינוי
באר-טוביה

5. כל הנ"ל יעשה בתאום ואישור המשרד לאיכות הסביבה.

ב. מיכלי איחסון דלקים

1. מיכלים תת-קרקעיים ייבנו עם מערכות ניטור ובקרה להתרעה על דליפה. המיכלים ימוקמו בתוך בורות אטומים (בטון או יריעות איטום).
2. מיכלים תת-קרקעיים יצויידו בהגנה קטודית.
3. מיכלים על קרעיים יוצבו בתוך מאצרות אטומות בנפח 110% מנפח המיכל.
4. טיפול בנגר גשמים - מי נגר גשם יטופלו במפריד שומן לפני חיבורם למערכת הניקוז.
5. אחסון דלקים יעשה כנדרש עפ"י טבלת איזורי סכנה, זיהום מי תהום מדלקים בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה.

5.4.5 פסולת

א.ת. עד הלום מייצר פסולת מוצקה. סילוק פסולת זו באחריות מ.א. באר טוביה לאתר פסולת קיים של המועצה - אתר כרמון או לאתר אחר שיאושר ע"י המשרד ואיה"ס. פסולת רעילה מכל סוג שהוא מסולקת באחריות יצרן הפסולת, קרי המפעלים השונים לאתר פסולת רעילה ברמת חובב.

5.4.6 מערכת ניטור ובקרה

- א. המועצה האיזורית המנהלת את האתר תפעיל מערך בקרה שבועי על מובילי השפכים, מתקני קדם טיפול במפעלים, פינוי פסולת ועוד.
- ב. המפעלים, להם התניות/תנאים מיוחדים ברשיונות העסק יבדקו בתדירות בדיקות שתקבע לכל מפעל ומפעל בפרט לפי הנחיות המשרד לאיה"ס בהתאם לממצאי תסקיר שיוגש או חו"ד סביבתית.
- ג. ייתבצעו דגימות שפכים מהמפעלים בתדירות כאמור בסעיף ב' (דגימות מורכבות).
- ד. מערך הבקרה והניטור ילווה ע"י גוף חיצוני מקצועי, מוכר ומאושר ע"י משרד הממשלה האחראיים:
- ה. יבוצע מעקב אחר פינוי חמ"ס לרמת חובב (בדיקת קבלות ומאזני מסת חומרים).

העודה המקומית לתכנון ובניה
באר-טוביה

- ו. אחת לשלושה חודשים יידגמו מי קידוחי ההפקה הקרובים וייבדקו לנוכחות מזהמים. מתכות - בדיקה ב- ICP.
- ז. המועצה האיזורית תבדוק סרטי רישום של בקרת מתקני טיפול בשפכים וכן ניטור ארובות לפי הצורך.

5.4.7 ארועי חמ"ס ומקרי חרם

יש לפעול בהתאם לנוהלים שיוכתבו ע"י המשרד לאיכות הסביבה לכל מפעל ומפעל לאחר עריכת סקר סיכונים. הוראות כלליות לתפעול א.ת. יקבעו ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה אשקלון.

5.5 תפעול

להלן הוראות כלליות לנושא תפעול ואחזקת איזור התעשייה.

- א. בשלב הקמת מפעל - תכנון והקמת מתקני קדם טיפול בשפכים יעשה במקביל לתכנון ולהקמת קווי יצור.
- ב. מפעלים יכינו ויגישו תוכניות ל"מקרים ותגובות" - תרחישי תקלות וטיפול בהם.
- ג. תוכנית תקלות ותגובות תוכן ע"י הרשות האחראית לקווים הציבוריים.
- ד. המפעלים יתחייבו להודיע לרשות על כל שינוי: בתפעול, תהליכי יצור ו/או חומרי גלם.
- 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 ויפוננו לרמת חובב - לאתר הפסולת הרעילה.
- ז. אמצעים בהם תצוייד הרשות המקומית לטיפול ב"אירועים":
 - מתקני ספיגה.
 - חביות איחסון מיוחדות.
 - שרולי עצירה.
 - כימיקלים לניטרול (סיד וכו').
 - אמצעי פתיחת שוחות ושיחרור סתימות.
- ח. כיבוי שריפות - עדיפות לכיבוי באמצעים "יבשים".
- ט. התייחסות לחומרים שאריתיים (עפר, אבקה, בוצה) כחמ"ס.

ר. ברז'יק

נובמבר 94.

העדה המקומית לתכנון ובינה
תל-אביב

אישור
מ.א.
מ.א.

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 10/95/10
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 9/95 לאשר את התכנית.
סמל לזכרון ק"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 10/95/10
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4362
מיום 19.12.95