

תכנית לבניה לתעשייה

על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה, הוראת שעה, תש"ן-1990
וחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מס' תכנית: 119/95

הועדה לבניה למגורים ולתעשייה - מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי "באר-טוביה"

תכנית מס' 8/בת/8

המחווה שינוי לתכנית מתאר מס' 101/02/8 ולתכניות מפורטות מס'
109/03/8 על תיקוניה ולתכ' 147/03/8

משרד הפנים מחוז הדרום
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ן 1990
 אישור תכנית מס' 8/בת/8
 הועדה לבניה למגורים (מס' 98)
 החליטה ביום 11/11/95 לאשר את התכנית
 מנהל מינהל התכנון
 יו"ר הוועדה לבניה למגורים

משרד הפנים מחוז דרום
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ן 1990
 חקיקת תכנית מס' 8/בת/8
 הועדה לבניה למגורים (מס' 94)
 החליטה ביום 11/11/95 לאשר את התכנית
 מנהל מינהל התכנון
 יו"ר הוועדה לבניה למגורים

מחוז : הדרום
נ פ ה : אשקלון
המועצה האזורית: באר-טוביה
מקום : אזור תעשייה עד הלום

פברואר 1993
עדכון 4/95

על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה, הוראת שעה-תש"ן 1990
וחוק התכנון והבניה-תשכ"ה, 1965.

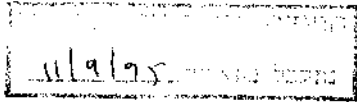
דברי הסדר

פרוגרמה ועקרונות תכנון

לתכנית מס' 8/בת/8 - שנוי לתכנית מתאר מס' 101/02/8

ולתכניות מפורטות מס' 109/03/8 על תיקוניה ולתכ' 147/03/8

הרחבה ושינויים באזור התעשייה "עד-הלום"



1. כללי

תכנית זו מוגשת לאישור ול"ל, עפ"י הוראות חוק הליכי תכנון ובניה, הוראת שעה, תש"ן-1990, התכנית מיועדת לשנות, להרחיב את שטחו של אזור התעשייה "עד הלום" הקיים, במ.א. באר-טוביה, בקרבת צומת אשדוד. הצורך בהרחבת אזור-התעשייה נובע מניצול מרבית המגרשים הקיימים ומן השאיפה לספק מקומות עבודה לאוכלוסיה הנוספת לאזור, עם תגבור גלי העליה לישראל.

2. פרוגרמה

א. שטחו של אזור התעשייה הקיים הוא כ-400 דונם. דרומית-מזרחית לו וברצף קרקעי איתו, קיימת רזרבת קרקע חקלאית, בשטח של כ-135 דונם (גוש 152 חלקות 84 עד 88).

ב. ביוזמת המועצה האזורית באר-טוביה ובהסכמת בעלי הקרקע, מוצע לשנות את יעוד הקרקע החקלאית לתעשייה, בצדוף אלמנטים של, מלאכה ומסחר, ש.צ.פ. ומתקנים הנדסיים.

ג. התכנית מציעה שנוי חלוקת מגרשים קיימים והקצאה של שטחים חדשים לתעשייה, בהקף של 10 מגרשים חדשים, ששטחיהם בין כ-1.2 ד' לבין כ-24.0 ד' למגרש. החלוקה הנוכחית אינה סופית ומשמשת כבסיס לשינויים אפשריים, עפ"י הביקוש בפועל.

ד. פרוגרמת השטחים הקיימים והנוספים, עפ"י שמושי הקרקע המוצעים, היא כדלקמן:

1.	אזור תעשייה	-	<u>237.105</u>	דונם.
2.	אזור שדותי דרך	-	<u>7.466</u>	דונם.
3.	אזור מלאכה ומסחר	-	<u>11.893</u>	דונם.
5.	אזור מתקנים הנדסיים	-	<u>0.304</u>	דונם.
6.	דרכים וחניה צבורית	-	<u>81.521</u>	דונם.
8.	שטח צבורי פתוח	-	<u>15.914</u>	דונם.
	סה"כ	כ	<u>354.203</u>	דונם

ה. החניה תאופשר לאורך הדרכים המוצעות (בנוסף להכניה התקנית בתוך המפעלים).

3. עקרונות תכנון -

- א. התחברות רצופה אל אזור התעשייה הקיים, תוך התחשבות בדרכים, קוי תשתית, מגמות ניקוז וכיו"ב.
- ב. תכנון גמיש של המגרשים המוצעים, באופן שניתן יהיה להקים מפעלים גדולים בינוניים או קטנים הן עפ"י החלוקה המוצעת והן עפ"י רפרצלציות בעתיד.
- ג. הבטחת שטחים למלאכה ולמסחר וכן שטחים ירוקים (ש.צ.פ.) לרווחת המשתמשים והעובדים.
- ד. הבטחת איכות הסביבה ע"י הקפדה על סטנדרטים, עפ"י דרישות המשרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, מניעת הקמתם של מפעלים מזהמים.
- ה. התכנית מאפשרת גידול אזור התעשייה, דרומה ע"ח רזרבה קרקעית של מנהל מקרקעי ישראל לשטחים חקלאיים נוספים בבעלות פרטית.

רשם: אדריכל נדב גוטליב

תנו
ליד המחלקה הטכנית
המוזשבים בע"מ

פברואר 1993
עדכון: 4/95

הועדה לבניה למגורים ולתעשייה - מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי "באר טוביה"

תכנית מפורטת מס' 8/בת/8 שינוי לתכנית מתאר מס' 101/02/8
ולתכניות מפורטות מס' 109/03/8 על תיקוניה ולתכ' 147/03/8

אזור התעשייה "עד-הלום"

1. מחוז : הדרום
2. נ פ ה : אשקלון
3. מקום : אזור התעשייה "עד-הלום" (המועצה האזורית באר-טוביה).
4. גושים וחלקות :
 - גוש 152 חלקות - 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90.
 - גוש 154 (חלק) חלק מחלקות - 16, 17, 18, 19, 24, 25, 27.
 - חלקות בשלמות - 26, 28, 30, 32, 33, 34, 35, 36, 37.
 - גוש 160 (חלק) חלק מחלקה - 1.
 - גוש 2012 (חלק) חלק מחלקות - 7, 8, 9, 10, 11.
 - חלקות בשלמות - 12, 13, 14, 15, 16, 17.
 - גוש 2025 (חלק) חלק מחלקות - 5, 7, 8, 10.
 - חלקות בשלמות - 9.
 - גוש 2491 (חלק) חלק מחלקות - 2, 4, 6.
 - גוש 2492 (חלק) חלק מחלקה - 36.
 - גוש 2494 (חלק) חלק מחלקה - 27.
5. עורך התכנית : אדריכל נדב גוטליב המחלקה הטכנית ליד תנועת המושבים בע"מ - תל-אביב.
6. בעלי הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל, יוסף נוימן - נוה מבטח 11.
7. היוזם והמגיש : המועצה האזורית באר-טוביה.
8. שטח התכנית : כ- 354.203 דונם.
9. שם התכנית : התכנית תיקרא: "תכנית מס' 8/בת/8 המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 101/02/8 ולתכניות מפורטות מס' 147/03/8 ו-109/03/8 על תיקוניה.
10. יחס לתכניות אחרות : התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר מ.א. באר-טוביה מס' 101/02/8, וכן לתכניות מפורטות מס' 109/03/8 ו-147/03/8 על תיקוניהם.

11. מסמכי התוכנית : התוכנית כוללת 10 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התוכנית) וכן נספח - פרק ה', הוראות לתכנון התכנון למניעת מפגעים סביבתיים המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנון וגליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית (להלן התשריט).
12. ציונים בתשריט : בהתאם למצוין במקרא ומסומן בתשריט.
13. מטרות התכנית : הרחבת אזור התעשייה הקיים, חלוקה תכנונית מחודשת של של אזור התעשייה ושינויים ביעודי קרקע 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 לאיכו הסביבה. "תעשייה", משמעותה: כל תעשייה שהיא למעט תחנות כח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, ייצור, אריזה ואחסנה של תזמרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטו ומפעלים ומפעלים לטיפול בפסולת.

2. קוי בנין - עפ"י המסומן בתשריט. הגבולות בניה - ראה בטבלת הוראות בניה.

3. באזור תעשייה עם מגבולות חפירת היסודות (את ארכיאולוגי מוכרז ו/או תחום עתודת קו צנור הנפט תותר חפירת היסודות רק תחת השגחה ופיקוח של הרשויות הנוגעות בדבר.

4. באיזור תעשייה המהווה פדודזור לקו חשמל תותר בניית ח' חשמל לצורך טיפול ואחזקה.

ב. אזור לשרותי דרך -

תותר הקמת תחנת תדלוק לרכב, דרגה ג' עפ"י ת/מ/א/8 סכנות לסיכנה ולטיפול ברכב, מקלטים ומחסנים, משרדי לתחנה מזנון ומסעדה, חנות לצרכי רכב, דוכני שרות מעבר וחניה, דחבות מדרכות וגינון. בהתאם להוראות ת/מ/א/18. על שטח זה תוגש תכ' מפורטת נפרדת לאישור הוועדת המחודית.

ג. אזור משולב למלאכה ולמסחר -

תותר הקמת בתי מלאכה ומחסנים וחדרי מכונות הנדרשין 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 ובניה.

לא תותר הקמת אולמות ייצור לתעשייה.
דכויות והנחיות בניה ראה בטבלה סעיף 26.

ד. אזור למתקנים הנדסיים -

שטח צבורי המיועד לספק שרותים הנדסיים לאזור התעשייה, כגון: ביוב, סלוק אשפה, תחנת שאיבה, קשתית צבוריים, תחנת טרנספורמציה וכיו"ב.

ה. פרוזדור לצינור נפט -

באזור זה תאסר כל עבודת בניה או הפירה אלא בתאור ובאישור חברת קו צינור הנפט.

ו. שטח למעבר קוי חשמל ראשיים -

באזור זה מותרים השימושים הבאים: קווי חשמל, אחסן פתוח, חנייה, שטחי גיבון, שטח ציבורי פתוח, בית כשרות נמוכים עד גובה של 3 מטר, קווי תשתית ובלבד ששטח 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 היתרי שימוש, ובלבד שתובטח זכות גישה לחברת החשמל לישראל בע"מ לתפעול ותחזוקה של הקו הקיים במידה ויידרש ע"י חברת החשמל, יוקמו תחנות טרנספורמציה פנימיות, ע"י היזמים, בתחומי המגדשים.

ז. שטח צבורי פתוח -

ישמש לנטיעות, למעבר קוי תשתית, לניקוד בלבד, לא תורשה כל בניה, למעט מתקנים טכניים בש.צ.פ. שהוא גם שטח למעבר קוי חשמל ראשיים תות נטיעת עצים נמוכים לאחר קבלת הנחיות בטיחות מחבר החשמל לישראל בע"מ.

15. תנאים למתן היתרי בניה: א. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית ד ועפ"י בקשה למתן היתר בניה הכוללת תכנית בינו ופיתוח.

- ב. תנאי מוקדם ומחייב להוצאת היתרי בניה יהיה הקמת מתקן לטיפול בשפכי אזור התעשייה.
- ג. תנאי מחייב להוצאת היתרי בניה יהיה אישור היוע הסביבתי ואגוד ערים לאיכות הסביבה אשקלון.
- ד. היתרי בניה לא ידור התעשייה ינתנו לאחר השלמת תוכניו מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוי שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוי עבודות הפיתוח והבניה.
- ה. עד להקמת מכון הטיהור יותרו באזור התעשייה "הקיים" היתרי בניה עבור מפעלים שאינם עתירי שפכים ושאינם מייצרים שפכים תעשייתיים.

אישור התאמת השפכים ייעשה ע"י האיגוד בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה.

ז. איכות אויר

- א. לא תותר הקמת מפעלים הצורכים אנרגיה המתבססת ע שריפת דלק עם תכולת גופרית. תותר בניית מפעלי הצורכים אנרגיה מרשת החשמל הארצית או שריפת גז ע"פ הוראות המשרד לאיכות הסביבה.
- ב. לא תותר הקמת מפעלי תעשיות מזהמות בקרבת מפעל מזון.

- ח. לא ינתן אישור לתוכנית ולא יוצאו היתרי בניה למפעל אלא אם קיימות בפועל דרכי גישה ותכנית למניעת מפגעים שתאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה.
- ט. לא ינתן היתר בניה ו/או היתר שימוש בשטח למעבר קו חשמל ראשיים אלא לאחר אישור חב' החשמל לישראל בע"מ המפעלים "יצהר" (ט.ב.) ו"מתמור" ידרשו לתקן מפגעי ולמנוע דיהומים הנגרמים על ידם כתנאי להוצאת היתר הבניה.

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. חנייה : עפ"י התקן הארצי לחניה. כל מפעל או עסק יספק בתחומו את כל צרכי החניה התפעוליות וחניית רכב פרטי, לרבות אורחים. חניה ציבורית לאורך הדרכים שתותקן ע"י הרשו המקומית תהיה בנוסף לחניות אלו.

18. תשתיות : א. הנחיות כלליות לתשתיות :

1. תקבענה הדרכים ויזובטחו הסידורים לביצוע ישור, מילוי ונחיות הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קוי חשמל, המים הביוב, התקשורת, הטלפון, הטלוויזיה, התאורה, סילון אשפה והמיתקנים ההנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות. תנתן זכות מעבר במגדשים שבתחום התכנית למערכות מים, ביוב וניקוז, כאשר פיתוח של המגדשים שכנים יחייב זאת.
2. יחול איסור בניה מעל לקוי תשתית, וכל פגיעה בה תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות. יש להגיש תכנית אב לביוב לועדת הביוב המחוזית ולמשרד הבריאות, תוך העלאת אפשרויות הסילון האפשריות ולפעול לפי החלטת הועדה.
3. רשת 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 מצבלי חשמל תת-קרקעיים. אין לחפור מעל ובקירבת קווי חשמל עיליים ובקירבת צבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור חברה החשמל לישראל בע"מ.

1. ביוב וניקוז -

1. הניקוז והביוב יבוצעו לפי הוראות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות ולפי הוראות למתקני תברואה. לא יותר ניקוז לכוון השטחים המעובדים בסמוך לאזור התעשייה.

2. הביון יוסדר ע"י הקמת מתקן לטיפול בכלל שפני 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 הגשת התוכניות להיתרי בניה. איכות הקולחין תענה לדרישות חוק העזר לשפכי תעשייה 1981 או עדכונו.

ד. פסולת -

"המתקן לאצירת פסולת יהיה בתחום מגרשו של כל מפעל ותדירות הפינוי תקבע בתאום עם מחלקת התברואה ש הרשות המקומית. לצורך כך יוכנו מפרצים מיוחדים לקליטת מכולות. בוצות ופסולת שיוגזרו ברעילות עפ" התקנות יפוננו על חשבון המפעלים לאתר הפסולת הרעיל ברמת חובב".

ה. עיצוב וגימור -

פרוט חדות 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.

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

20. איסור גישה מדרך : למגרשים הגובלים עם דרך מס' 4 לא תהיה גישה מהדרך ו/או אליה, אלא באישור משרד התחבורה ומ.ע.צ.

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

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

23. תוקף התכנית : סיום עבודות יציקת היסודות עבור 20% ממבני התעשייה המתוכננים בתכנית יחשב כתחילת ביצוע התכנית. באם לא הוחל בביצועה כאמור לעיל תוך שלוש שנים וחצי מיום אישורה יפקע תוקפה כאמור בסעיף 6 לחוק הליכי תכנון ובניה (הזראת שעה) התש"ן 1990. עד שנת 2000.

24. ביצוע

ק"צ	ק"א	ק"ב	ק"ג	ק"ד	ק"ה	ק"ו	ק"ז	ק"ח	ק"ט	ק"י	ק"יא	ק"יב	ק"יג	ק"יד	ק"טו	ק"טז	ק"טז	ק"טז	ק"טז	ק"טז	היקפי בניה מרביים במגרש 1-%				שטח מגרש מיני במ"ר	מס' מגרש	יעוד האזור		
																					תכנית שטח מירבי 1-%	סה"ה % בניה עקרי + שרות	מטרות שרות (1)					מטרות עקריות	
																							מתחת לקרקע	מעל הקרקע				מתחת לקרקע	מעל הקרקע
																						1500	ראה (8)	אזור תעשייה					
																								אזור תעשייה עם מגבלות בניה או חפירה (5) (6)					
																								אזור משולב מלאכה ומסחר					
																								אזור שרותי זרך					
																								אזור מתקנים הנדסים					
																								שטח צנורי פתוח					
																								שטח למעבר קוי חשמל דאשיים					

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

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 הודן 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 הרית שמקורם בייבוש הכופתיות (מתמור) וייבוש פתיתי הסויה והכוספה (טית-בית).
שני המפעלים יגישו תוך חדשים תוכניות מפורטות לטיפול במטרדי הרית למועצה האיזורית ולאגוד ערים אשקלון.

22427
משרד המים והביובים

- 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 מייד (כגון הפסקת יבוש בשעת הלילה, הזרקה חומרים סותרי ריח לארובות וכו').
- ג. מיכון שלדעת מחברי התסקיר "מתמור" מהווה מטרד חמור יותר לתושבי אשדוד מ"טית-בית", ישקול איגוד ערים אשקלון התקדמות בשלבים.
- ד. כל תקני הפליטה של TA LUFT ועמידה בתקנים סביבתיים של המשרד לאיכות הסביבה וכן תקנים שיקבעו מעת לעת יחולו על המפעלים הקיימים לפי לוח זמנים ליישום שייקבע בתקנות.
- ה. ביהח"ר "טית-בית" יגיש לרשויות תוך שלושה חודשים השלמה לסקר פליטות ואיכות אוויר ויפעל להקטנת המפגעים על פי דרישות איגוד ערים לאיכות הסביבה אשקלון.
- ו. כל המפעלים הפועלים היום באיזור התעשייה "עד הלום" יגישו תוך שנה סקרי פליטות והערכות סיכונים לאיגוד ערים אשקלון.
- ז. המפעלים רייכרט, אשקלית, י.מ.מ. וכראדי יפעלו להקטנת פליטת אבק מתחומם. על פי הנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה אשקלון ותוך ישום המלצות הסקר לגבי הקטנת רמת פליטה של המפעלים.
- ח. המועצה האיזורית תסלול את הכביש המרכזי, תבנה מדרכות ותחזיק את הכביש והמדרכות נקיים.
- ט. כל המפעלים באיזור התעשייה יחוייבו בעריכת בדיקת ארובה פעם בשנה, או עפ"י ההנחיות שינתנו ברשיון העסק. ממצאי הבדיקות יועברו לידיעת הרשות המפקחת.
- י. יוקם מערך ניטור אוויר סביב איזור התעשייה, מערך הניטור יוקם במימון המפעלים ויוחזק על-ידם. תוצאות הבדיקות יועברו למרכז ניטור איזורי.

5.2.2 מפעלים חדשים

- א. כל המפעלים החדשים יעמדו בתקני פליטה כפי שנקבעו בתקן הגרמני T.A.Luft משנת 1986 או כפי שיקבע מעת לעת ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- ב. כל מפעל חדש יחוייב במילוי שאלון סביבתי לקבלת חוות דעת המשרד לאיכות הסביבה. במידת הצורך ניתן יהיה לדרוש תסקיר או סקר השפעה על הסביבה כתנאי לאישור כניסתו לאיזור התעשייה "עד

הלום". התסקיר יבחן את ההשלכות הסביבתיות שתחיינה 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 שימנעו 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.

22427
משרד הבריאות
מחלקת בטיחות

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. חיבור השפכים יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת מוצקים נוזליים וכדומה אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או למי תהום.

5.4 מיון מפעלים וכניסתם לאיזור התעשייה

5.4.1 תנאים למתן היתר בניה

היתר בניה יוצא רק לאחר אישור תוכנית הגשה מפורטת התואמת את מגבלות וחוראות הבניה כפי שיוגדרו בתקנון.

א. לבקשה יצורפו נספחים בנושאים הבאים:

1. יעוד שטחים עבור שימושי קרקע (שטחי יצור, מערכות אנרגיה, מים, שפכים, פסולת, איחסון, שירותי תעשייה ועוד).
2. חזות, עיצוב ופיתוח, גידור לשילוט בתאום עם המועצה.
3. שלבי ביצוע המבנים, כולל תשתיות מים, שפכים, חשמל.
4. ניקוז - השתלבות במערכת הציבורית, הפרדה בין מערכות ניקוז וביוב ואמצעים למניעת זיהום מים.
5. פסולת מוצקה - דרכי איסוף, מיון, טיפול ואיחסון סוגי הפסולת במפעל.
 - ביתית.
 - תעשייתית.
 - רעילה.
6. זיהום אוויר - מקורות פליטה מזתמים, תהליכי יצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים, טיפול בגזים נפלטים - עמידה בתקן 86, TA-LUFT.
7. שפכים - התוכנית תכיל פירוט מקורות פליטת שפכים, איכויות זרמי שפכים, מתקני קדם טיפול, ספיקות ועוד, תאור תהליכי של הטיפול המוצע בשפכים ועמידה בדרישות.
8. קרינה רדיואקטיבית ואלקטרומגנטית - מקורות פליטה וסוגיהם, אמצעים להפחתה ומניעה.

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).

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 חתום 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.

22427

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

ב. מיכלי אחסון 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 בפדט 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 תיצוני מקצועי, מוכר ומאושר ע"י משרדי הממשלה האחראיים:
משרד לאיכות הסביבה, נציבות המים וכו'.
- ה. יבוצע מעקב אחר פינוי חמ"ס לרמת חובב (בדיקת קבלות ומאזני מסת תומרים).