

על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990 וחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

2007-06-06

העתק משרדי

שכת התכנון המחזית
06-08-2007
מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי שמעונים
תכנית מס' 7/בת/38
המהווה שינוי לתכנית מס' 255/02/7
מרכז אבשלום - אזור תעשייה, מלאכה, שרות ומסחר

ת ק ו ו

משרד הפנים מחוז הדרום
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
אישור תכנית מס' 38/בת/7
הועדה לבניה לנוגרים (מס' 116)
החליטה ביום 12/12/96 על אישור התכנית.
יו"ר הועדה לבניה
מנהל מחוז התכנון

משרד הפנים מחוז הדרום
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
תסקיטת תכנית מס' 38/בת/7
הועדה לבניה לנוגרים (מס' 116)
החליטה ביום 12/12/96 על אישור התכנית.
יו"ר הועדה לבניה
מנהל מחוז התכנון

- | | |
|--------------|--|
| מחוז : | הדרום |
| נפה : | באר-שבע |
| גושים : | 100301 חלקה 1 (חלק), 100302 חלקה 1 (חלק), 100303 חלקה 3 (חלק) |
| שטח התכנית : | 337 דונם |
| יוזם התכנית: | מ.א. אשכול ומשרד התעשייה והמסחר באמצעות חברת אהוד תייר המתכנן |
| בעל הקרקע : | אדריכל אלי עמיחי |
| תאריך : | מינהל מקרקעי ישראל |
| | 26.10.93, 23.3.94, 16.8.94, 20.5.96, 5.8.96, 8.9.96, 30.6.97, 27.1.98, 6.1.99, 18.5.99, 27.1.2000, 13.6.2000 |

העתק משרדימ ב ו א

תכנית מס' 7/בת/38 באה לעדכן ולהשלים את תכנית המתאר מס' 3/255/02/7 על פי אופי התפתחות האזור ולהגדיר את ההנחיות הנדרשות על מנת לאפשר מתן היתרי בניה.

בתכנית המוגשת קיימת התייחסות לדירוג הכבישים אשר יאפשר ביטול מספר כבישים פנימיים לטובת הגדלת השטח לתעשייה ומלאכה.

כל היעודים בתכנית המקורית נשארים ומקבלים פירוט לגבי זכויות הבניה, תכליות, קוי בנין, אופן הפעולות להוצאת היתרי בנין וכיו"ב.

כמו כן נעשתה חלוקה למגרשים בגדלים שונים על מנת לבוא לקראת היזמים הפוטנציאליים.

במסגרת הגשמת הפרויקט ופיתוחו, תוקם מינהלת לאזור התעשייה, אשר תספק שרותי ניהול ושרותים מוניציפליים ואחרים הנדרשים לניהול, תחזוקה ותפעול של אזור התעשייה, לרבות פיקוח ובקרה על המפעלים בתחום התכנית.

על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה)
התש"ן 1990 וחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי שמעונים
אזור תעשייה - מרכז אבשלום

1. שם התכנית
תכנית זו תקרא תכנית מס' 7/בת/38 שינוי לתכנית מתאר מס' 3/255/02/7 (להלן: התכנית).
2. שטח התכנית
337 דונם.
3. גושים וחלקות
100301 חלקה 1 (חלק), 100302 חלקה 1 (חלק), 100303 חלקה 3 (חלק)
4. מסמכי התכנית
המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
א. 21 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן: התשריט).
ג. נספח תנועה מנחה בקנ"מ 1:1250.
5. מטרת התכנית
יצירת מסגרת תכנונית להקמת איזור תעשייה על ידי איחוד וחלוקת מגרשים, שינויים ביעודי הקרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.
6. ציונים בתשריט
כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
7. יחס לתכניות אחרות
תכנית זו כפופה לתכנית מתאר מס' 3/255/02/7 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.
8. מינהלת אזור התעשייה
א. תוקם מינהלת אזור תעשייה בה ישולבו נציגים קבועים של הישובים דקל ויבול וכן נציג המשרד לאיכות הסביבה, במעמד של חברים בעלי זכות הצבעה.

ב. הרכב המינהלת, סמכויותיה ותפקידיה, לרבות דרכי ישוב חילוקי דעות לענין פסילת מפעל/עסק, יקבעו ע"י הועדה המקומית בהתייעצות עם המועצה האזורית אשכול, המשרד לאיכות הסביבה, משרד המסחר והתעשייה ומינהל מקרקעי ישראל.

ג. תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית הינו הקמת מינהלת אזור התעשייה.

ד. כל בקשה למתן היתר בניה בשטח התכנית תועבר לדיון מוקדם בוועדה המקומית ולהתייחסות המשרד לאיכות הסביבה, מינהלת אזור התעשייה, המועצה האזורית והועדים של מושב דקל ומושב יבול. במקרים בהם יראה לוועדה המקומית, כי התנגדות להקמת מפעל/עסק אינה נובעת משיקולים מקצועיים-סביבתיים, יועבר הענין לבדיקה בדרך שנקבעה על ידה לישוב חילוקי דעות.

ה. כל היבטי התכנון, הביצוע והאחזקה של אזור התעשייה, מיון וקבלת תעשיות, אמצעים הנדסיים, ניטור, בקרה ואחזקה לרבות: גינון, נקיון, תאורה, שילוט, גדרות וכיו"ב, יטופלו ע"י מינהלת אזור התעשייה.

ו. בעלי המפעלים יחוייבו באחזקה של המבנים, הגינון, הגדרות, המתקנים, איכות הסביבה, סדר ונקיון בתחום המגרש שברשותם.

ז. היתרי בניה לעבודות עפר יוגשו בהנחיה ובלייווי של אדריכל נוף מוסמך.

ח. כל הנושאים הנוגעים למיון וקבלת תעשיות, אמצעים הנדסיים, ניטור ובקרה סביבתית יטופלו עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה, או מי שהוסמך על ידו.

9. תכליות ושימושים

"תעשייה" - כל תעשייה שהיא למעט תחנות כוח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, ייצור, אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.

העתק משרדי

9.1 אזור תעשיה

א. על אף האמור בהגדרה "תעשיה" לעיל, יותרו אך ורק תעשיה נקיה ומלאכה שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ודיני איכות הסביבה.

ב. שימושים אסורים - כמפורט בסעיף 19.1 להלן.

ג. שימושים מותרים - בכפוף לאמור לעיל ולאישור המשרד לאיכות הסביבה, יותרו השימושים הבאים: מפעלים לתעשיות האלקטרוניקה, מחשבים, רובוטיקה, מיכשור רפואי ומדעי ולייזר ושאר תעשיות ומלאכות נקיות וכן מבני אחסנה, משרדים ומנהלה, מוסכים, נגריות, מסגריות, בתי אריזה ומיון.

ד. שימושים לפי סעיף קטן ג', שיש בפעילותם מצבים של "רעש התקפי" יותרו להקמה בכפוף להוראות סעיף 19.5 להלן במגרשים מס' 29, 31, 39 ו-41 בלבד.

ה. שימושים לפי סעיף קטן ג', שיש בפעילותם פוטנציאל להשפעות סביבתיות שליליות, ואשר יאושר איכלוס בכפוף להוראות סעיף 19 להלן, יותרו להקמה במגרשים מס' 30, 40, 46 ו-47 בלבד.

ו. במגרשים 15 ו-19-21, תותר הקמת מבני אחסנה, משרדים ומינהלה בלבד.

ז. הגובה המירבי למבני התעשיה יהיה 8 מ'.

ח. מטרות השרות מפורטות בהערה 2 לטבלת אזורים ושימושים (סעיף 13 להלן).

9.2 דרכים

ישמשו לכבישים, נטיעות, תעלות ניקוז, והעברת קוי תשתית. מיקומן של הדרכים ורוחבן יקבע לפי המסומן בתשריט.

העתק משרדי

- 9.3 שטח ציבורי פתוח
 ישמש לצרכי גינון, נטיעות, ניקוז מי גשם, שבילים, רחבות ומערכות תשתית. לא תותר כל בניה שהיא, למעט חדרי טרנספורמציה.
- 9.4 אזור מסחרי
 מיועד למשרדים, לחנויות, לשרותי אשנב למרכזית טלפונים ולמסעדה.
 בשטחי השרות יכללו מחסנים, ממזי"ם, מעברים מקורים וחנויות מקורות.
10. חלוקה ורישום
 חלוקת המגרשים תעשה עפ"י המסומן בתשריט על ידי מודד מוסמך בתכנית מדידה לצרכי רישום שתאושר על ידי יו"ר הועדה.
11. איחוד וחלוקה
 החלוקה למגרשים כפי שמופיעה בתשריט ניתנת לשינוי באישור הועדה המקומית מבלי שהדבר יהווה שינוי לתוכנית ובלבד שישמרו יעוד הקרקע וזכויות הבניה עפ"י תכנית זו.
12. הפקעות לצרכי ציבור-השטחים המיועדים בתכנית לצרכי ציבור,
 יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 סעיף 188 א', ב'.

13. טבלת אזורים ושימושים ומגבלות בניה - מצע מוצע

שם האזור	מס' המגרש	שטח מינני' בדונם	היקפי בניה				מס' תכס'	מס' מירב' קומות	קוי בנין		
			שימוש עיקרי	חלקי	סה"כ	עיקרי שרות			קדמי	צדדי	אחורי
תעשיה (2)	6-15 19-35 37-43 45-47	1.100	80%	27%	107%	55%	2	כמסומן בתשריט	3.0 או 0.0 (3)	3.0 או 0.0 (3)	קדמי צדדי אחורי
מסחרי	17, 18 36	2.000	60%	25%	85%	50%	2	כמסומן בתשריט	3.0	5.0	קדמי צדדי אחורי
שצ"פ (4)	600- 611	0.15	100	-	100	100	1	ככל הנדרש כולל 0.0 מ'	0.0	0.0	קדמי צדדי אחורי

הערות: (1) בשטח התכנית לא תותר בניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת (מרתפים).

(2) השימושים העיקריים כוללים שטחים לאחסנה. חלקי שרות כוללים חדרים טכניים, חניות מקורות, סככות צל וממדי"ם. לחניות המקורות ולסככות הצל יוקצו עד 7% משטח המגרש.

(3) תותר הצמדת שני בנינים במגרשים שכנים על גבולם המשותף בקו בנין 0.0 מ' ובלבד שמלכתחילה יתקיים תכנון משותף. הקיר המשותף יהיה אטום, קו הבנין הנגדי מכל צד של צמד המבנים יהיה לפחות 3.0 מ' (אם צדדי) ועל פי המסומן בתשריט (אם קדמי).

(4) תותר בנית חדרי טרנספורמציה בלבד.

14. תנאים למתן היתרי בניה

תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית הינו הקמת מינהלת אזור התעשיה לפי סעיף מס' 8 לעיל.

היתרי בניה ינתנו על ידי הועדה המקומית בהתייעצות עם מינהלת אזור התעשיה, בהתאם להוראות תכנית זו ועפ"י בקשה למתן היתר בניה, הכוללת תכנית בינוי ופיתוח.

תנאי למתן היתרי בניה הינו קבלת אישור המשרד לאיכות הסביבה בהתאם להוראות סעיף 19 להלן.

14.1 היתרי הבניה יותנו בהקמת סוללה/גדר בהתאם לאמור בסעיף 18.5 להלן.

14.2 היתרי הבניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

14.3 הוצאת היתרי הבניה תותנה באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרור כולל חיבור הצומת בין כביש מס' 1 לדרך מע"צ מס' 2211.

14.4 שלבי ביצוע

תנאי לאיכלוס חלקי של התכנית יהיה ביצוע בפועל של לפחות צומת אחד המחובר לדרך מס' 1. תנאי איכלוס סופי יהיה ביצוע בפועל של הצמתים המחברים בין דרכים 2 ו-3 לדרך מס' 1.

15. הנחיות בניה

15.1 גגות המבנים יהיו מפח פרופילרי דוגמת איסכורית או שווה ערך, גג בטון שטוח או מכל חומר אחר המשמש לבנית גגות. לא יורשה שימוש באזבסט.

15.2 הגדרות שיוקמו לחזית הדרכים, יהיו מקירות אבן הבנויים מחלוקי נחל עם כרכוב בטון גלוי אופקי היצוק בנסיגה של 2 ס"מ מפני האבן. גובה הגדר 0.6 מ' ומעליה סבכה עד גובה כולל של 2.0 מ' מעל המדרכה. בין המגרשים תותר גדר רשת.

העתק משרדי

- 15.3 במידה ושני מגרשים סמוכים זה לזה בהפרש מפלסים יש להקים ביניהם קיר תומך.
- 15.4 גובה המבנה כפונקציה של הפעילות המתוכננת יימדד ממפלס אבן השפה הגבוהה שבחזית המגרש ויאושר במסגרת הבקשה להיתר בניה.
- 15.5 כל בעיות האיחסון של מגיש הבקשה להיתר בניה ימצאו את פתרונן בתחום המגרש בלבד ולא מחוצה לו.
16. חניה, טעינה ופריקה
- 16.1 החניה תהיה בתחום המגרשים ובהתאם לתקן החניה הארצי בחוק התכנון והבניה.
- 16.2 פעילות הפריקה והטעינה תתבצע בתחום המגרשים.
17. מקלטים
- מקלטים ו/או מרחבים מוגנים יהיו בהתאם לדרישות הג"א ובאישורו ויבנו כחלק מהמבנה.
18. הנחיות כלליות לתשתיות
- 18.1 תשתיות חשמל

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה		
22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון		
161 ק"ו (קיים או מוצע)		
		20 מ'
קו חשמל מתח עליון		
400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל-מחוז הדרום.

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקוי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ-מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

2. אספקת חשמל

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל. רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית. רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת-קרקעית.

תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התוכנית בתוך הבנינים או במגרשים וכן בשצ"פ. כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל - מחוז הדרום. היזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשצ"פ מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות הטרנספורמציה בתנאים שיקבעו על ידי חברת החשמל. בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות. על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התוכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבנין או במגרש.

18.2 קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בנין 0.00) והרשות לטפל בנ"ל בכל עת לפי הצורך.

18.3 רשת התקשורת תהיה תת-קרקעית כולל חיבור למגרשים.

18.4 אספקת מים - תהיה מרשת אספקת המים של מרכז אבשלום.

18.5 סוללות עפר וטיפול נופי

לאורך גבולות החזית המזרחית והצפונית של אזור התעשייה יוקמו סוללות עפר בגובה של 2 מטר לפחות. הקמת הסוללות תלווה בתכנית לעיצוב נופי להסדרה אסתטית של הסוללות ומראה אזור התעשייה. לחילופין, בכפוף לשיקולים חזותיים ובאישור הועדה המקומית, תוקם גדר מחומר אטום בגובה 2 מ' המוקפת צמחיה מצידה החיצוני. מיקום הסוללה/גדר ושלבי הביצוע יקבעו ע"י מינהלת אזור התעשייה.

19. הוראות לשמירה על איכות הסביבה

19.1 שימושים אסורים

19.1.1 בשטח התכנית לא יותרו השימושים הבאים:

- מפעלים לעיבוד בשר ומפעלי אשפרה.
- תעשייה כימית (אורגנית, פטרוכימית, מינרלית).
- תעשיית מזון בסיסית.
- תעשיית טכסטיל בסיסית (מנפחות כותנה, צביעת ואשפרת בדים, ייצור סיבים סינתטיים וכד').
- תעשיית נייר בסיסית.
- תעשייה פרמצבטית.
- תעשייה בסיסית של מתכת (התוך, ייצור מסגים, עיבוד מתכות, ייצור צנורות וכד').
- ייצור חומרי הדברה.
- ייצור אספלט ובטון למעט במגרש מס' 40 בו תותר הקמת מפעל בטון בלבד בתנאי עמידה בדרישות המשרד לאיכות הסביבה.
- ייצור חומרי נפץ.
- תחנות מעבר לפסולת, מתקני טיהור שפכים ומפעלים לעיבוד פסדים.
- אחסון חומרים מסוכנים.
- אחסון אבקות וחומרים שונים בתפזורת.

על אף האמור ברשימה לעיל, יהיו מינהלת אזור התעשייה או המועצה האזורית או המשרד לאיכות הסביבה רשאים להמליץ לפסול על הסף כניסה של סוגים נוספים של מפעלים שאינם כלולים ברשימה לעיל, אם נוכחו לדעת כי יש בהם פוטנציאל למפגעים סביבתיים.

19.1.2 בשטח התכנית לא יותרו שימושים הגורמים לרעידות מחוץ לגבולות התכנית או לפליטות של קרינה אלקטרומגנטית או קרינה גרעינית.

19.1.3 בשטח התכנית לא יותרו מגורים או לינת לילה, בין בקבוע ובין בסידורים זמניים.

19.2 שפכים

19.2.1 לא תותר הקמת מפעל/עסק שצריכת המים שלו עולה על 5,000 מ"ק בשנה, אשר ריכוז אחד או יותר מהמזהמים המפורטים להלן, בשפכיו במקור, ללא טיפול, עולה על הערכים המפורטים, כדלהלן:
 צח"ב: 750 מג"ל
 צח"כ: 1500 מג"ל
 מוצקים מרחפים: 750 מג"ל
 שמנים ושומנים: 75 מג"ל
 סולפידים: 0.5 מג"ל
 שמן מינרלי: 20 מג"ל.

19.2.2 שפכי כל מפעל/עסק שיוזרמו למערכת הביוב האזורית, יעמדו בתקן המפורט בחוק העזר, לדוגמא: הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב העירונית.

19.2.3 מינהלת אזור התעשייה תהיה רשאית להמליץ והמשרד לאיכות הסביבה יהיה רשאי לקבוע החמרות ותוספות לתקן הנ"ל, על בסיס מניעת חשש למטרדי ריח, מניעת נזק לצנרת ההולכה, למתקן הטיפול המשותף בשפכים ובאפשרות לניצול הקולחים.

19.2.4 כל מפעל/עסק יידרש להציג בשלב הדיון בבקשה להיתר בניה, אישור בכתב של מהנדס המים והביוב של המועצה, ושל האחראי על מתקן הטיפול בשפכים, כי

ניתן לקלוט את שפכיו, בספיקה ובאיכות שיוצגו במסמכים מטעם המפעל/עסק, בקו הולכת השפכים ובמתקן הטיפול האזורי בשפכים.

19.2.5 לא תותר למפעל/עסק חריגה מספיקות השפכים עליהן קיבל את אישור מהנדס המים והביוב, ללא קבלת אישור מיוחד לכך מראש ובכתב.

19.2.6 כל מפעל/עסק המייצר שפכים תהליכיים או שפכים תעשייתיים אחרים, אשר צריכת המים שלו קטנה מ-5,000 מ"ק בשנה, ואשר איכות שפכיו במקור אינה עומדת בתקן המפורט בחוק העזר לדוגמא לשפכי תעשייה, יידרש להתקין מתקנים לטיפול מוקדם בשפכים לעמידה בדרישות הכלליות ובדרישות הספציפיות שייקבעו לו. מתקנים אלו יהיו בתחום שטח המפעל/עסק והם יתופעלו ויתוחזקו על ידי המפעל/עסק ובאחריותו. מתקני הטיפול המוקדם יהיו עיליים, מקורים, ומגובים במאצרה או פרטיבית בנפח ספיקה ממוצעת של 24 שעות פעילות. המתקנים יצויידו במדי ספיקה רושמים ורציפים לשפכים.

19.2.7 הקמת מתקנים ביולוגיים לטיפול מוקדם בשפכים תותר רק באישור המשרד לאיכות הסביבה.

19.2.8 לא יותר אכלוס בפועל או הפעלת מפעל/עסק טרם בוצעו כל החיבורים לביוב, כולל התקנת כל מתקני הטיפול המוקדם בשפכים ומערכות העזר הנדרשות להפעלתם התקינה.

19.2.9 במוצא השפכים התעשייתיים של כל מפעל/עסק תותקן שוחת דיגום בה יבוצע דיגום של השפכים לצורכי מעקב, פיקוח ובקרה על איכות השפכים טרם הזרמתם למערכת הביוב המרכזית.

19.3 פסולת מוצקה

19.3.1 כל מפעל/עסק יקצה בתחום המגרש, שטח מוצנע להצבת כלי אצירה / מכולה/ות לאצירת הפסולת המוצקה.

19.3.2 על כל מפעל/עסק להציג, במסמך כתוב, קיומו של מערך איסוף ופינוי פסולת שיושתת על תדירות פינוי מתאימה שתמנע הצטברות פסולת מעבר לכשר הקליטה של מיכלי האצירה.

19.3.3 לא יותר אכלוס ספציפי של מפעל/עסק אשר לא יציג פתרון ארגוני/טכני לפינוי הפסולת.

19.4 חמ"ס

19.4.1 לא יותר בשטח התכנית שימוש או ייצור או אחסון או פליטה של חומרים מסוכנים שיש בהם לגרום לסיכון של פגיעה בבטיחות, בבריאות או באיכות הסביבה מחוץ לגבולות המפעל/העסק, בתפעול שוטף, בתקלות ובאירועי חירום.

19.4.2 שימוש בחומרים מסוכנים במפעל/עסק יותנה בנקיטת צעדים ואמצעים מתאימים (מאצרות, חומרי ניטרול וספיגה וכד') שיבטיחו כי גם במצבים של תקלות לא ייגרם נזק או סיכון לסביבה.

19.4.3 כל מפעל/עסק המשתמש, מייצר או מאחסן חומרים מסוכנים יידרש להציג, בשלב הדיון המוקדם בבקשה להיתר בניה, בנוסף לדו"ח אפיון מפעל כמפורט בהמשך, גם סקר סיכונים שיציג את הסיכונים האפשריים מהשימוש/אחסון חומרים מסוכנים במצב רגיל, בעת תקלות ובמצבים של אירועי חירום.

19.4.4 לא תותר פעילות של מפעל/עסק שנוצרת בו פסולת של חומרים מסוכנים, ולא יותר כל אחסון של פסולת כזו בכל אזור התעשייה. למצבים של תקלות בלבד, כל מפעל/עסק המשתמש, מייצר או מאחסן חומרים מסוכנים שבקשתו להכנס לאזור התעשייה תאושר, יחוייב להקצות שטח מתאים לאחסון של פסולת חומרים מסוכנים העלולה להיווצר במקרים של תקלות. השטח שיוקצה יהיה מופרד מאזורי הפעילות הרגילים במפעל/עסק, ישולט ויצוייד באמצעים הנדרשים (חומרי ספיגה וניטרול, מאצרה וכד') בהתאם לאפיון החומרים המסוכנים בהם הוא מתעתד להשתמש.

19.4.5 פסולת מסוכנת הנוצרת במפעל/עסק במקרים של תקלות, תפונה, מיידית, לאתר הפסולת הרעילה ברמת חובב, או לכל אתר מאושר אחר. בכל מקרה, הפינוי יעשה אך ורק על ידי גורם מורשה, בהתאם לדרישות משרד התחבורה והמשרד לאיכות הסביבה, לשינוע חומרים מסוכנים.

19.4.6 מפעל/עסק המשתמש, מייצר או מאחסן חומרים מסוכנים, שבקשתו להכנס לאזור התעשייה תאושר לאחר בדיקה מקצועית של הנספחים הסביבתיים שידרש להגיש, יחוייב להכין ולהגיש למינהלת אזור התעשייה, למשרד לאיכות הסביבה ולמכבי אש, טרם התחלת פעילותו, נוהל חירום לטיפול בארועי חמ"ס.

19.5 רעש

19.5.1 שעות העבודה בזמן הכשרת והקמת האתר ייקבעו בהתאם להנחיות התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) 1992.

19.5.2 כל ציוד הבניה באתר יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש מציוד בניה) 1979.

19.5.3 מפלס הרעש הכולל המתקבל במבנה המגורים הקרוב ביותר מכל מקורות הרעש באזור התעשייה גם יחד, לא יעלה על 40dBA בשעות הלילה ועל 50dBA בשעות היום.

19.5.4 אקוסטיקאי מטעם יזם התכנית יערוך בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה מסמך "חלוקת זכויות רעש", אשר ישמש את המשרד לאיכות הסביבה בעת בחינת בקשות להיתר בנייה. בשלב זה יקבע רכז הרעש במשרד לאיכות הסביבה את הספק הרעש המירבי שמותר למפעל/עסק הנדון לפלוט, בכפוף להגבלות סעיף 19.5.3 לעיל. הספק זה יכלול את הבידוד האקוסטי הניתן ע"י מעטפת המבנה והאמצעים המתוכננים להפחתת הרעש ממערכות חיצוניות למבנה. ההספק יתייחס לספקטרום הרעש של המפעל/עסק. אם זה יכלול "טון בולט" כפי שמוגדר בתקנות למניעת מפגעים, הספק הרעש המירבי יופחת ב-5 dBA.

- 19.5.5 בעת התכנון המפורט של המפעל/העסק, יגיש היזם "דו"ח הערכת רעש לסביבה" למשרד לאיכות הסביבה, מחוז הדרום. דו"ח זה יכלול חישוב של הספק הרעש הכולל (Sound Power Level- SWL) של כל מקורות הרעש החיצוניים ומעטפת המבנים בכל שטח המפעל/העסק.
- 19.5.6 לא תותר הקמת מפעל/עסק בו צפויה תנועת רכב כבד בהיקף של יותר מחמישה כלי רכב בשעת שיא. בכל מקרה, הערכת מפלסי הרעש הצפויים מהמפעל/עסק תכלול גם את הרעש הצפוי מהתנועה אליו וממנו, בהתייחס להשפעה לאורך דרכי הגישה לאזור התעשייה.
- 19.5.7 כל מפעל/עסק יידרש לעמוד בהספק הרעש המירבי, כפי שייקבע על ידי רכז הרעש במשרד לאיכות הסביבה, כמפורט בסעיף 19.5.4 לעיל. בכל מקרה של חריגה, יידרש המפעל/עסק לנקוט בצעדים ובאמצעים המתאימים (מיסוד, מיגון אקוסטי וכד') להפחתת מפלסי הרעש שהוא גורם.
- 19.5.8 לא תותר התקנת רמקולים, או מערכות כריזה אחרות שיישמעו מחוץ לגבולות המפעל/העסק.
- 19.5.9 בכל מקרה של חריגה ממפלסי הרעש המותרים, תאסר הפעלת המפעל/העסק או מרכיבי פעולתו הגורמים לחריגה.

19.6 זיהום אוויר

- 19.6.1 כל מפעל/עסק יחוייב לעמוד בתקן הפליטה המומלץ על ידי המשרד לאיכות הסביבה לפליטת מזהמי אוויר, כמפורט בתקנות המוצעות: "תקנות למניעת מפגעים (פליטת מזהמים לאוויר) התשנ"ו-1996, או לעמוד בכל ערך אחר שיקבע ע"י המשרד לאיכות הסביבה לרבות ערכים המבוססים על "TALUFT 86".
- 19.6.2 לא יותר שימוש בחומר דלק נוזלי או מוצק, הן לצורכי הייצור והן לצורכי חימום. מקורות האנרגיה לשימוש בשטח התכנית יהיו גז, חשמל, שמש ורוח. לא

יותר שימוש במקורות אנרגיה אחרים.

19.6.3 לא תותר הקמת מפעל/עסק שצריכת האנרגיה שלו, מכל סוג למעט אנרגיית השמש, תעלה על 200 קילווט בשעת שיא.

19.6.4 לא יותר אכלוס מפעל/עסק שיש בחומרי הגלם שלו, או בתהליכי הייצור שלו חומרים שיש בהם כדי לגרום לפליטת ריחות רעים לסביבה.

19.6.5 לא יותר אכלוס מפעל/עסק שיש בחומרי הגלם שלו, או בתהליכי הייצור שלו חומרים שיש בהם כדי לגרום לפליטת אבק או חלקיקים דקים לסביבה.

19.7 ניהול ותפעול אזור התעשייה

19.7.1 מסלולי מיון לרישוי

תנאי מוקדם

בטרם תוגש בקשה להיתר בניה יגיש מבקש ההיתר "דו"ח איפיון מפעל/עסק" (להלן: דו"ח איפיון). דו"ח איפיון יציג את חומרי הגלם, תהליכי הייצור והמוצרים, ובו יוצגו הפעילות המתוכננת הכוללת של המפעל/עסק, והנתונים הסביבתיים שינבעו מפעילות זו.

מבקש ההיתר יעביר את דו"ח האיפיון לחוות דעת המשרד לאיכות הסביבה ולהתיחסותם של מינהלת אזור התעשייה והמועצה האזורית.

המסלולים האפשריים

על בסיס דו"ח האיפיון יומלץ לכל מפעל/עסק אחד משלושת מסלולי רישוי אלה:

"עסקים מותרים" או "עסקים על תנאי" או "עסקים בלתי מתאימים".

"עסקים מותרים" (Permitted) - עסקים שהקמתם באזור התעשייה הומלצה על בסיס דו"ח האיפיון בלבד.

"עסקים על תנאי" (Conditional) - עסקים שהקמתם הומלצה, אך המלצה זו תהיה מותנית בהגשת אחד או יותר מהמסמכים הסביבתיים הבאים:

- * "שאלון להערכת סיכונים", הכולל את הנתונים הדרושים לביצוע סקר הערכת סיכונים מהמפעל/עסק.
 - * דו"ח על פליטות מזהמי אויר, ובו פירוט של כל הפליטות החזויות של מזהמי אויר מהמפעל/עסק, על בסיס נתונים ממפעלים דומים ככל האפשר, ו/או על בסיס ניתוח מתקני הייצור והיקף השימוש המתוכנן בהם ובחומרי הגלם והעזר השונים.
 - * פרשה טכנית לענין שפכי המפעל/עסק, שתכלול פרוט של מערך הייצור וחומרי הגלם, ככל שהדבר נוגע להיוצרות שפכים במפעל/עסק, מתקני הטיפול ואמצעי הבקרה, כמות ואיכות השפכים הצפויה להיפלט מהמפעל/עסק.
 - * הערכה מפורטת של מפלסי הרעש והרעידות הצפויים, ובה פירוט של מפלסי הרעש והרעידות הצפויים בגבולות המפעל/עסק. מפלסי רעש ורעידות אלו יוצגו תוך פירוט מקורותיהם, זמן ומשך היווצרותם.
 - * חו"ד סביבתית.
 - * תסקיר השפעה על הסביבה.
 - * סקר סיכונים.
 - * כל דרישה אחרת בהתאם לצורך.
- "עסקים בלתי מתאימים" - עסקים שבקשתם לא הומלצה מסיבות של אי התאמה סביבתית.

19.8 הוראות להיתר בניה

19.8.1 היתר בניה ל"עסקים על תנאי"

עסקים על תנאי יוכלו להגיש בקשה להיתר בניה רק לאחר קבלת המלצות מינהלת אזור התעשייה והמועצה האזורית ולאחר שהמשרד לאיכות הסביבה יאשר את המסמכים הסביבתיים שנדרשו להגיש על ממצאיהם. מפעל/עסק שנקבע על בסיס המסמכים הסביבתיים, כי הוא עלול לחרוג מהדרישות הסביבתיות הנדרשות על פי הוראות התכנית ו/או לגרום למפגעים או לסיכונים סביבתיים, יידרש בהוספת אמצעים ומתקנים למניעת זיהום כתנאי מוקדם להגשת בקשה להיתר בניה. היתר בניה ל"עסק על תנאי" ינתן רק לאחר הצגת אישורים מאת המשרד לאיכות הסביבה, שתכניות הבניה על נספחיהם כוללות את ההמלצות הנכללות במסמכים הסביבתיים, ומבטיחות שהשימוש בקרקע יעמוד בהוראות

דיני איכות הסביבה ובתנאים הסביבתיים הנדרשים למניעת מפגעים.

19.8.2 מסמכים, אמצעים ופתרונות למניעת זיהום ומפגעים

סביבתיים

בקשה להיתר בניה תלויה במסמכים המקצועיים המפורטים להלן, אשר יוגשו לאישור מוקדם של המשרד לאיכות הסביבה ולהמלצת מינהלת אזור התעשייה והמועצה האזורית:

א. ניקוז

השתלבות במערכת הניקוז לאזור התעשייה, הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל/עסק והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים, אמצעים להקטנת הנגר העילי והגברת החלחול.

ב. שפכים

דרכי הטיפול בשפכים, בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל/עסק, לרבות מתקני קדם-טיפול עד ליציאת השפכים מתחום המפעל/עסק והשתלבותם במערכת הביוב המרכזית.

ג. פסולת

דרכי הטיפול בפסולת ומיונה, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת הצפויה מתהליכי היצור והשרותים הנלווים, לרבות אצירתה בתחום שטח המפעל/עסק ודרכי סילוקה.

ד. זיהום אוויר

אמצעים למניעת זיהום אוויר וריחות מפעילות המפעל/עסק, ממקורות כגון: תהליכי היצור, מערכת דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, אחסנה, שינוע ותנועת כלי רכב.

ה. חומרים מסוכנים

דרכי איחסון וטיפול בחומרים מסוכנים בתחום המפעל/עסק, תנאי אחסונם, נוהלי פינויים והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סכנה, הכנת סקר סיכונים ויישום ההמלצות.

העתק משרדי

ו. רעש

פתרונות אקוסטיים ואמצעים להפחתת רעש ממקורות כגון: תהליכי ייצור, הפעלת ציוד ומתקנים, שרותים נלווים, פריקה וטעינה ותנועת כלי רכב שפעילותם עלולה לגרום לרעש בלתי סביר לסביבתו.

ז. בינוי

מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים, לרבות ארובות ומתקנים הנדסיים, מיקום פתחים של מבנים, חומרי בניה, גידור, שילוט ותאורה.

ח. איחסון

מיקום שטחי האיחסון ודרכי הטיפול בהם מבחינה פונקציונאלית ואסטטית.

ט. פיתוח השטח

מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הקמת המפעל/עסק, אופן סילוק עודפי העפר, הסדרת שטחי איחסון פתוח, גינון בתחום המפעל/עסק ושלבי ביצוע התכנית.

כל מסמך בנושאים המתוארים לעיל יתייחס גם למצבי תקלה במערכות השונות ולפתרונות זמניים.

19.9 עבודות עפר וניקוז

19.9.1 בעת ביצוע עבודות העפר והכשרת השטח לבניה, יחוייב המבצע לנקוט בצעדים למניעת פליטת אבק לסביבה, כדי לעמוד בתקני איכות אויר לאבק שוקע ומרחף.

19.9.2 בכל מקרה של חשש לחריגה מהתקן המירבי לאבק או להיווצרות מפגע סביבתי תבוצע הרטבה של השטח בו מתבצעות עבודות העפר.

19.9.3 דרכי העפר בכל שטח התכנית בו נוסע רכב כבד וציוד מכני הנדסי יורטבו במים, או חומר הרטבה מאושר אחר, לפחות פעמיים ביום: בתחילת יום העבודה, ו-4 שעות מתום ההרטבה הראשונה.

19.9.4 עודפי עפר, במידה ויווצרו, יפוננו לאתר פיננוי שיאושר מראש.

19.9.5 על כל מפעל/עסק להסדיר את מערכת הניקוז בשטחו ואת התחברות מוצאי הניקוז משטחו למערכת הניקוז המשותפת.

19.9.6 לא תאושר הזרמת מי נגר עילי למערכת הביוב, למעט במקומות בהם תתקיים פעילות העלולה לגרום לזיהום מי הנגר ולהפיכתם לשפכים. לשטחים כאלו יכין כל מפעל/עסק תכנית לריכוז, טיפול וסילוק מי הנגר, שתועבר לאישור מוקדם של מינהלת אזור התעשייה והמשרד לאיכות הסביבה.

20 תנאים לקבלת טופס 4

20.1 קבלת טופס 4 תהיה מותנית באישור היחידה לאיכות הסביבה של המועצה האזורית ושל מינהלת אזור התעשייה, כי הותקנו המתקנים והאמצעים הנדרשים ומולאו התנאים הסביבתיים, בהם חוייב העסק בשלבי ההיתר השונים.

20.2 לא יקבל מבנה/מפעל/עסק בתחום התכנית טופס 4 בטרם השלמת מערכת הביוב והתחברות למערכת הביוב האזורית.

21. פיקוח ובקרה


21.1 מינהלת אזור התעשייה, בשיתוף המשרד לאיכות הסביבה, תקיים בקרה ופיקוח סביבתי על העסקים שיאכלסו את אזור התעשייה וזאת בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לפרק ה' לתסקיר השפעה על הסביבה שהוכן ואושר לתכנית זו.

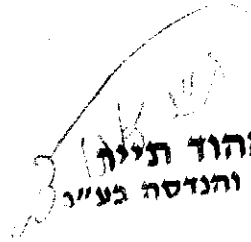
22. תוקף התכנית

סיום עבודות התשתית עבור 20% ממבני התעשייה המתוכננים יחשב כתחילת ביצוע התכנית. אם לא הוחל בביצוע התכנית כאמור לעיל תוך שלוש וחצי שנים מיום אישורה יפקע תוקפה של התכנית כולה או חלקה כאמור בסעיף 6 לחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן-1990.

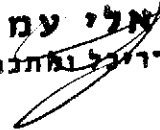
22. ביצוע התכנית
התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

חתימות

אברהם דבורי (מנצ'ר)
ראש המועצה האזורית
אשכול


אהוד תליר
יחול והנדסה בע"מ


היום

אלי עמיחי
אדריכל ומתכנן ערים


המתכנן

חתימת

בעל הקרקע