

הנחיה תכנון על קרקע החשודה כמזוהמת

לכבוד
יו"ר הועדות המחוזיות
מתכנני המחוזות

המשרד להגנת הסביבה ורשות המים גיבשו מתודולוגיה מקצועית לאיתור, חקירה, אפיון וטיפול בזיהום קרקע ומי תהום. מידע זה נועד לספק את התשתית העובדתית הנחוצה למוסד תכנון לצורך קבלת החלטות בתכנית החלה בשטח בו קרקע או מי תהום החשודים כמזוהמים, בנושאים תכנוניים וביצועיים שעשויים להיות מושפעים מממצאי חקירת הקרקע ומי התהום.

בעקבות הלכת אפולוניה (דנ"ם 4753/19), הוביל מטה התכנון הלאומי גיבוש מסמך משותף ומוסכם על המשרד להגנת הסביבה ורשות המים ובו הנחיות לגבי המידע הנדרש למוסדות התכנון לגבי תכניות בתחומן קיים חשד לזיהום קרקע או לזיהום מי תהום, והוא כולל הנחיות לביצוע סקר היסטורי, חקירת קרקע/ גז-קרקע / מי תהום (להלן: "מסמך ההנחיות").

מסמך ההנחיות המצ"ב מבחין בין שלושה סוגי תכניות החלות על אתר שיש בו או בסמיכות לו חשד לזיהום כאמור.

1. בתכנית שניתן להוציא מכוחה היתרי בניה, הכוללת אתר בו מתקיימת, או התקיימה בעבר, פעילות מזהמת הנמנית על ה"מעגל ראשון" עפ"י מדיניות הטיפול בקרקעות מזוהמות של הגנ"ס ולמעט תחנות תדלוק, יוגש מסמך בחינה סביבתית הכולל את המרכיבים הבאים:

- א. סקר היסטורי;
- ב. תכנית חקירה;
- ג. ממצאי חקירת הקרקע שתבוצע באתר לפי הנחיות המשרד להגנ"ס;
- ד. ממצאי חקירת מי התהום, ככל שתידרש ולפי הנחיות רשות המים.

ככל שבמסגרת הליכי התכנון נדרש תסקיר השפעה על הסביבה או מסמך סביבתי העוסק בנושאים נוספים, המידע האמור ישולב בתוכו.

2. בתכנית שניתן להוציא מכוחה היתרי בניה, ושבתחומה קרקע החשודה כמזוהמת או חשש לזיהום מי תהום אך איננה נמנית על המעגל הראשון של פעילויות מזהמות, ולרבות תכנית שבתחומה תחנות תדלוק, מסמך הבחינה הסביבתית יכלול:

- א. סקר היסטורי;
- ב. תכנית חקירה.

החקירה (ביצוע הדיגום בפועל) תהווה תנאי להליך הרישוי הראשון במגרשים חשודים כאמור. בתכנית שחלקה מתארי וחלקה מפורט – החקירה תבוצע במגרשים שבהם ניתן להוציא מכוחה היתרים בלבד.

3. בתכנית כוללנית או מתאר מקומית שבתחומה קרקע החשודה כמזוהמת (לא כולל תמ"א או תמ"מ שאינן מפורטות ולא מצריכות את הגשת המסמכים האלה כלל), יוכן מסמך "מיפוי פוטנציאל זיהום" ולא יידרש סקר היסטורי. מסמך זה יהווה חלק מנספחי הרקע לתכנית המוגשים **טרם דיון בהפקדת התכנית**. בהוראות התכנית ייקבעו התנאים לקידום תכניות מפורטות, לרבות לגבי המידע הנדרש כאמור בסעיפים 1 ו-2 שלעיל.

על מנת להסדיר את עבודת לשכות התכנון ומוסדות התכנון בבואם לקדם תכנית מפורטת על קרקע החשודה כמזוהמת/ חשד לזיהום מי תהום, נחדד את ההיבטים הבאים:

- א.** כאשר יזם מעוניין לקדם תכנית מפורטת על קרקע חשודה כמזוהמת, או במקום שבו קיים חשש לזיהום מי תהום, מומלץ לקיים הליך של פרה-רולניג /שולחן עגול / ועדת היגוי מחוזית / ועדת עורכים על מנת לגבש עמדה ראשונית ביחס לתכנית, אשר תשוקף ליזם בטרם יחליט אם ומתי לקדם את הכנת המסמכים הנדרשים לשם קידום התכנון.
- ב.** המסמכים הנדרשים לשם קידום תכנית מפורטת החלה על קרקע החשודה בזיהום קרקע/גז קרקע/ מי תהום, יוכנו על-ידי יזם התכנית בהתאם להוראות שיינתנו לו על ידי היועץ הסביבתי (על פי דיון) של מוסד התכנון, על סמך ההנחיות המקצועיות של הגנ"ס ורשות המים, כל אחד בתחומו. אישור קבלת המסמכים על ידי היועץ הסביבתי של מוסד התכנון יהווה **תנאי לקליטת התכנית**.
- ג.** ככל שבמסגרת התכנית נדרשת הכנת תסקיר השפעה על הסביבה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תסקירי השפעה על הסביבה), תשס"ג-2003, או מסמך סביבתי בנושאים נוספים, המסמכים העוסקים בזיהום קרקע/גז קרקע/מי תהום יהוו חלק ממסמכי התסקיר / המסמך הסביבתי **ויוגשו יחד עמו טרם הדיון בהפקדת התכנית**.
- ד.** בעת הדיון להפקדה, מוסד התכנון ידון בתכנית ובמסמכים בנושא זיהום קרקע/גז קרקע/ מי תהום, ויבחן, בין היתר, את השפעת ממצאי המסמכים על ההיבטים הבאים: פריסת והיקף ייעודי הקרקע, הצורך להקצות שטח זמני או קבוע לתשתיות טיפול בזיהום הקרקע או המים, הצורך להגביל את עומקי הפיתוח, והצורך לקבוע הוראות שלביות והוראות נוספות, ככל שנדרשות כתנאים להכנת תכניות מפורטות (כשמדובר בתכנית כוללנית/מתארית) וכתנאים לקבלת היתרי בניה.
- ה.** המסמכים בנושא זיהום קרקע/מי תהום, יהוו חלק **ממסמכי הרקע לתכנית**, ויפורסמו לציבור בעת הפקדתה.

ביחס לתכניות המצויות בעיצומו של ההליך התכנוני (ראו תרשים א'):

- תכנית מפורטת הכוללת שטח בתחום מעגל ראשון תידרש להשלמת כל המסמכים הנדרשים במתווה שפורסם ללא קשר לשלב התכנוני בו היא נמצאת, ובמידת הצורך יש להביאה לדיון חוזר בפני מוסד התכנון להשלמת החלטת ההפקדה או מתן תוקף.
- תכנית מפורטת שניתן להוציא מכוחה היתר ואינה במעגל ראשון המצויה בשלב לפני החלטת הפקדה תידרש להשלמת הנספח האמור בסעיף 2 לעיל. תכנית כאמור המצויה בשלב של לאחר החלטה בדבר הפקדה אינה מחייבת פעולה על פי המתווה, אולם מוסד התכנון רשאי לקבוע במקרה ספציפי כי נדרשות השלמות טרם הפקדת התכנית בפועל או טרם מתן תוקף.
- תכנית מתאר/כוללנית שלא ניתן להוציא מכוחה היתר המצויה בשלב לפני החלטת הפקדה תידרש להשלמת הנספח האמור בסעיף 3 לעיל. תכנית כאמור המצויה בשלב של לאחר החלטת הפקדה אינה מחייבת פעולה על פי המתווה והמענה יינתן במסגרת התכניות המפורטות שיוכנו מכוחה של תכנית המתאר/כוללנית.

בברכה,

רפי אלמליח
מנכ"ל מינהל התכנון

שלומי הייזר
יו"ר מטה התכנון הלאומי
יו"ר המועצה הארצית לתו"ב

העתק: אוגדן הנחיות מנהל התכנון

תאריך פרסום עדכני
15.05.2024

תאריך פרסום מקורי
03.11.2022

מס' נוהל
2022/5

נספח תרשימים מסכמים

תרשים א - תכניות שמצויות בעיצומו של הליך תכנוני

תכנית מתאר או כוללנית	תכנית מפורטת אחרת	תכנית מפורטת - מעגל ראשון	
יש להתאים לתנאי הסף הקבועים במתווה שפורסם	יש להתאים לתנאי הסף הקבועים במתווה שפורסם	יש להתאים לתנאי הסף הקבועים במתווה שפורסם	הגשת התכנית (לפני עמידה בתנאי סף)
יש להשלים את כל המסמכים הנדרשים במתווה שפורסם. ניתן לקבוע השלמות אלה כחלק מהתנאים להפקדת התכנית	יש להשלים את כל המסמכים הנדרשים במתווה שפורסם. ניתן לקבוע השלמות אלה כחלק מהתנאים להפקדת התכנית	יש להשלים את כל המסמכים הנדרשים במתווה שפורסם	לאחר עמידה בתנאי סף ולפני דיון להפקדה
אין חובה לפעול על פי המתווה. המענה יינתן במסגרת התכניות המפורטות	אין חובה לפעול על פי המתווה. לשיקול דעת מוסד התכנון במקרה הספציפי האם נדרשות השלמות	יש להשלים את כל המסמכים הנדרשים במתווה שפורסם. במידת הצורך, יש להביא לדיון חוזר בפני מוסד התכנון לבחינת הצורך בשינוי החלטת ההפקדה	לאחר החלטת הפקדה ולפני הפקדה בפועל
	אין חובה לפעול על פי המתווה. שק"ד מוסד התכנון במקרה הספציפי האם נדרשות השלמות	יש להשלים את כל המסמכים הנדרשים במתווה שפורסם. במידת הצורך - לפרסם לפי סעיף 106 ב	לאחר הפקדה בפועל ולפני מתן תוקף

תרשים ב'

