

# הנחיות מרחביות – אזור תעשיה גן נר

## ועדה מקומית הגלבוש

גרסה 2 - יוני - 2020

הנחיות מרחביות ליעוד אזור תעשיה בישוב גן נר ע"פ תכנית ג/במ/31 – גוש 20856 חלקות 1,7,8,47.

1. **תכנית בינוי ופיתוח** – הבקשות להיתרי בנייה יכללו תכנית בינוי ופיתוח על כל שטח המגרש.

התכנית תכלול: העמדת המבנים והמתקנים, גובהם, מפלסי השטח, המרווחים בין הבניינים ובין הבניינים לבין גבול המגרש, פתרון ניקוז, קווי תשתית – מים, ביוב, חשמל, תקשורת. מקום ומפלס הכניסה לבניינים ולמתקנים, דרכי גישה לבניינים ולחניונים, שטחי חנייה, אזורי פריקה וטעינה, שטחי פרטי גינון, פרטי שילוט תאורה וגדרות ופירוט חומרי הגמר של כל המבנים, המתקנים ורכיבי פיתוח השטח. נספח תחבורה ערוך וחתום ע"י מהנדס תחבורה יהיה חלק בלתי נפרד מתכנית זו. הנספח יכלול מיקום הכניסה למגרש חניות וטבלת מאזן חניה.

2. **שאלון איפיון מפעל והשלכות סביבתיות** – לבקשת היתר בניה יצורף שאלון השלכות סביבתיות אשר ימולא על כל פרטיו. השאלון מצורף כנספח א'.

3. **שטחי גינון** - במגרשים המיועדים לתעשייה – יגוננו לפחות 5%-10% משטח המגרש. ככל שניתן, יוצמדו שטחי הגינון שבמגרש לשטח הגינון שבצידי הדרך. בחזית הקדמית ו/או בחזית צידית הפוגשת את החזית הקדמית והנצפית מהרחוב. תכנית הגינון תהיה חלק מתכנית הפיתוח ותכלול גם את תכנון מע' ההשקייה. במקרים בהם הוכחה הצדקה תכנונית תותר הקטנה בשטח המגוון (באישור הועדה).

4. **חומרי גמר** - חומרי הגמר, לרבות חזיתות וגגות, יהיו עמידים לסביבה אגרסיבית, איכותיים ובעלי תקן ישראלי.

חומרים מותרים בשימוש: ציפויים קשיחים כמפורט להלן: שיש, גרניט, אבן נסורה בעיבוד מחוספס, קיר מסך, לבנים שרופות, לבני סליקט, פסיפס, קרמיקה, גרנוליט, פח איכותי, אלומיניום, חומרים פולימרים עמידים בקרינת UV, שליכט צבעוני.

יורשה שימוש מוגבל עד 30% משטח החזית בטונים גלויים, שאינם בטון אדריכלי.

ביחס לחזיתות – ככל שייעשה שימוש בזכוכית לא תודבק שכבה מחזירה.  
מותר בטון חשוף אדריכלי בחזיתות.

מעקות וגגות - מעקות יהיו מחומרי גמר ברמת החזית' יסתירו מתקנים וציוד על הגג במבט מהרחוב ככל שניתן. הגגות יהיו קשיחים, בגמר איכותי ומתאים, במידה וישנם שיפועים בגג, גמלוניים, שפת הגג תוסתר על ידי כרכובים.

5. **מתקני עזר** - מתקני עזר כדוגמת מכלים, מיזוג אויר, מדחסים, גנרטורים דודי שמש וקולטים, מכלי מים, מתקני קירור, חימום ואוורור וכיו"ב, ישולבו עם המבנה בצורה מוסתרת ויוגשו כחלק מהבקשה להיתר בניה.

מתקני עזר שלא מתאפשר להתקנם על הגג, יותקנו בחזית המבנה וכחלק ממנו. שאינה פונה לרחוב ויוסתרו ע"י גיבון או קיר מסתור המותאם לחומרי הגמר של הבניין. מתקנים תת קרקעיים יסומנו בתשריט הבקשה להיתר בניה.

חדר חברת חשמל וחדר טרנספורמציה ישולבו עם הגדר (בקו בניין קדמי אפס) וימוקמו עפ"י דרישות חברת החשמל. גודל המבנה יהיה עפ"י דרישות חברת החשמל. תכנית חדר חברת החשמל תוגש כחלק מהבקשה להיתר. התכנית תכלול פירוט ציפוי הגדר הבנוי הפונה לדרך. כל חיבורי החשמל יהיו תת-קרקעיים טלפון וטל"כ כל חיבורי הטלפון והטלוויזיה בכבלים יהיו תת קרקעיים.

6. **ביתן השומר** - השימוש המותר במבנה ביתן השומר יהיה אך ורק לביתן שמירה. מיקום ביתן השומר ישולב עם הגדר או עם המבנה ככל שניתן' ויותר גם בקו בניה קדמי אפס. ביתן השומר יוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה, כולל חזיתות, ויצופה באבן נסורה או חומר אחר דוגמת ציפוי הגדר הבנויה הפונה לדרך ו/או בחומרי הגמר של חזית המבנה.

7. **תנועה וחניה במגרש** - תוכנית תנועה הכוללת: טבלת מאזן חניה, כבישים, רחבות, רדיוס סיבוב, חניות, תמרור על פני הכביש תוגש ע"י יועץ תנועה מוסמך כחלק מתוכנית הבקשה להיתר בניה. כל החניות הנדרשות תהיינה בתחום המגרש. מומלץ לשלב שטחי גיבון באזור החניה לצורך הצללה וחזות המגרש.

8. **גדרות, שערים וקירות תמך** - תוכנית גדרות/חומות ושערים הכוללת פרטים, חזיתות, חומרי גמר וגוונים ופריסת קירות תוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה. חובה להקים גדרות/חומות בגבולות המגרש הצדדי והאחורי ובגבול הקדמי. גובה הגדר לא יעלה על 2.3 מטר מגובה פני השטח הסמוך. במקרה ותנאי הטופוגרפיה מחייבים קיר גבוה יותר, יבוצע הקיר עם דירוג. לא תורשה הגבהת הגדר ע"י חוטי תיל.

שערי הכניסה יהיו מסבכת ברזל כדוגמת סבכת הברזל הקדמית. פתיחת השערים תהיה בהזזה או כלפי פנים המגרש, או בגלילה עליונה.

באישור הועדה לפטור בעל מגרש מחובת הגידור בגבול מגרש, עקב תנאים מקומיים, או דרישות תכנון מסוימות. במידה ותיתכן השפעה על השכנים הגובלים יש לידע אותם ולקבל את תגובתם בכתב.

חומרי הגדר יהיו בהתאם לטבלה להלן:

סוג גדר	חומרים מותרים לשימוש
גדר קדמית	גדר מלאה בנויה במנות אורך שוות א. מאבן כורכרית ב. מפרופילי מתכת קשיחה צבועה ג. מאבן נסורה מעובדת באופן מחוספס ד. אבן כורכרית בגובה 80-20 ס"מ מעל המדרכה, או חומר איכותי אחר שווה ערך, ומעליה, ככל שתוקם גדר ברזל, היא תהיה מפרופילי מתכת קשיחה צבועה. ה. לא תותר הצבת יריעות פולימריות כהסתרה בחזית לכבישים, לא תותר גדר איסקורית.
גדר צדדית/אחורית	א. כל החומרים שהותרו ביחס לגדר קדמית . ב. גדר בנויה אטומה עם חיפוי המסד באבן כורכרית, או חומר איכותי אחר שווה ערך בגובה 80 ס"מ.

9. **חצר אשפה** - תכנית חצר האשפה תוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה. חצר האשפה תהיה עם קירות מ-3 צדדים בגובה 1.8 מ', בציפוי חיצוני בחומרי גמר דוגמת החזיתות, ובציפוי פנימי בקרמיקה, חרסינה או שיש ובנוסף נקודת מים לשטיפה וחיבור לביוב
- החזית הפתוחה של חצר האשפה לא תפנה לחזית הפונה לדרך. תותר קביעת שער חיצוני לחצר האשפה הפונה בניצב אל הרחוב אל רחבת שער הכניסה למפעל (שער פנימי) וכן שער פנימי לשימוש עובדי המפעל, לפינוי האשפה ע"י הקבלן מפנה האשפה, ללא הצורך בתאום כניסתו אל שטח המפעל. יש לתכנן את חצר האשפה מנקודת הראות של הפרדת אשפה לסוגיה לפי פסולת תעשייתית, קרטון, נייר, ניילון ואשפה ביתית, תוך התחשבות בגודל כלי הקיבול וצורת הפינוי. ו/או להציג פיתרון לפסולת תעשייתית בתחם המפעל.
- נושא פינוי האשפה, גודל מיכלי האצירה וחצר האשפה, מתחום המגרש יתואם עם מח' תברואה של המועצה.
10. **שילוט** - יהיה על גבי המבנה העיקרי בלבד, ולא על הגדר/חומה קדמית.

11. חומ"ס, איכות אויר, פסולת המפעל - בקשה להיתר בניה תלויה במסמך, חתום ע"י היזם, המפרט את השימוש בחומ"ס (במידה ויש), מקורות זיהום אויר אפשריים ודרכי הטיפול בהם, וכן דרכי הטיפול והסילוק בפסולת המפעל בהתאם לסוג לכמות.

המסמך יפרט דרכי הטיפול/איחסון בחומ"ס. האמצעים ודרכי הטיפול הננקטים למניעת זיהום האוויר בהתאם לסוג ולכמות הפליטה. יפורטו צורת האיסוף, הטיפול, האחסון והסילוק של הפסולת והמתקנים לטיפול בתחום שטח המפעל. הנתונים הרלוונטיים יפורטו בשאלון השלכות סביבתיות ויועברו לאישור המשרד לאיכות הסביבה. מסמך זה יוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה.

12. במידה ולתפעול המפעל השלכות סביבתיות משמעותיות, נושא התפעול וממשק הפיקוח יובא לאישור צוות המומחים של המועצה.

נספח א' - שאלון השלכות סביבתיות שאלון השלכות סביבתיות  
סיווג המפעל

שם המפעל: \_\_\_\_\_  
המפעל מייצר: \_\_\_\_\_  
שם היזם/חברה: \_\_\_\_\_  
איש קשר: \_\_\_\_\_  
תפקיד: \_\_\_\_\_  
אמצעי קשר: טל' \_\_\_\_\_  
מייל \_\_\_\_\_

סיווג המפעל (מזון ותוצריו, מתכת, מלאכה כגון מוסך מסגריה, פלסטיק, וכו'):

\_\_\_\_\_ מס' עובדים משוער: \_\_\_\_\_ שעות עבודה: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ חומרי גלם: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ תהליכי ייצור (כללי): \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ מוצרי ביניים: \_\_\_\_\_ מוצר סופי: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ איחסון נדרש (פנימי/חיצוני): \_\_\_\_\_  
הערכה של כמות ותדירות תנועה של משאיות/רכב כבד הנדרשים לתפעול  
המפעל: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ מקורות אנרגיה (חשמל/צריכת כמויות דלקים): \_\_\_\_\_  
פליטות לאוויר ממתקני יצור ומקורות נוספים (סוגים וכמויות):  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ דרכי טיפול למניעת זיהום אויר: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ שפכים תעשייתיים -איכות וכמות: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ דרכי טיפול בשפכים תעשייתיים: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ פסולת מוצקה/ביתית – כמות: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ רעילה – סוגים וכמויות: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ דרכי הטיפול וסילוק הפסולת: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ רעש – מקורות רעש ומפלסים צפויים: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ דרכי טיפול להפחתת רעש: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ חומרים מסוכנים – סוגים וכמויות, דרכי אחסון, טיפול וסילוק: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_