

הנחיות מרחביות – אזור תעשייה חמן

ועדה מקומית חבל מודיעין

תוכן

2.....	מבוא	2
2.....	הנחיות לאזורי תעשייה	2
2.....	פארק תעשייה חמן	2
2.....	תכנית בינוי ופיתוח –	1
2.....	שאלון השלכות סביבתיות –	2
2.....	שטחי גינון	3
3.....	חומרי גמר	4
3.....	מעקות וגגות	5
4.....	מתקני עזר	6
4.....	חדר חברת חשמל וחדר טרנספורמציה	7
4.....	טלפון וטל"כ (טלוויזיה בכבלים)	8
4.....	ביתן השומר	9
4.....	מערכות מים וביוב – הערה כללית	10
5.....	מערכת הביוב	11
5.....	מערכת המים	12
6.....	מערכת הניקוז	13
6.....	אנטנות וצלחות-לזוין	14
6.....	תשתיות כלליות	15
6.....	תנועה וחניה במגרש	16
6.....	אזורי פריקה וטעינה	17
7.....	גינון והשקיה	18
8.....	גדרות, שערים וקירות תמך	19
9.....	חומרי גמר על פני השטח	20
9.....	חצר אשפה	21
9.....	תאורת חוץ	22
9.....	שילוט	23
9.....	מי נגר	24
10.....	פסולת המפעל –	25
10.....	רמת רעש	26
10.....	פליטות לאוויר	27

10.....	חומרים מסוכנים.....	28.
11.....	הנחיות לתקופת הבניה.....	29.
11.....	פיתוח ונגישות.....	.30
12.....	נספח א' - שאלון השלכות סביבתיות.....	

מסמך זה הינו מסמך משלים למסמך ההנחיות המרחביות של הועדה המקומית חבל מודיעין אשר מפורסם באתר האינטרנט.

הנחיות לאזורי תעשייה

פארק תעשייה חמן

1. **תכנית בינוי ופיתוח** –
הבקשה להיתר הראשונה שתוגש ביחס למגרש תכלול **תכנית בינוי ופיתוח** על כל שטח המגרש הכוללת: העמדת המבנים והמתקנים, גובהם, מפלסי השטח, המרווחים בין הבניינים ובין הבניינים לבין גבול המגרש, פתרון ניקוז, מקום ומפלס הכניסה לבניינים ולמתקנים, דרכי גישה לבניינים ולחניונים, שטחי חנייה, אזורי פריקה וטעינה, שטחי ופרטי גינון, פרטי שילוט תאורה וגדרות ופירוט חומרי הגמר של כל המבנים, המתקנים ורכיבי פיתוח השטח.

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

3. **שטחי גינון**
3.1. במגרשים המיועדים לתעשייה – יגוננו לפחות 20% משטח המגרש. ככל שניתן, יוצמדו שטחי הגינון שבמגרש לשטח הגינון שבצידי הדרך.
3.2. במגרשים המיועדים לתעשייה עתירת-ידע יגוננו 30% משטח המגרש.
3.3. על פי מדיניות הוועדה ובהתאם לתמ"א 4/ב/34, במקרים בהם הוכחה הצדקה תכנונית הוועדה תשקול הקלה בשטח המגוון, ובלבד שההקלה אינה נדרשת עקב אישורה של הקלה אחרת.

4. חומרי גמר

- 4.1 חומרי הגמר, לרבות חזיתות וגגות, יהיו עמידים לסביבה אגרסיבית, איכותיים ובעלי תקן ישראלי.
- 4.2 חומרים מותרים בשימוש: ציפויים קשיחים בגוונים בהירים כמפורט להלן: שיש, גרניט, אבן נסורה בעיבוד מחוספס, קיר מסך, לבנים שרופות, לבני סיליקט, פסיפס, קרמיקה, גרנוליט, וכל חומר איכותי שווה ערך.
- 4.3 לא יורשה גמר פח, חומרים פלסטיים או עץ.
- 4.4 יורשה שימוש מוגבל (עד 10% משטח החזית) בבטונים גלויים, שאינם בטון אדריכלי.
- 4.5 ביחס לחזיתות – ככל שיעשה שימוש בזכוכית לא תודבק שכבה מחזירה, לא יותר בטון או טיח צבוע, לא יאושר טיח רגיל על הקירות, מותר בטון חשוף אדריכלי בחזית. מתייחס לכל החזיתות.

5. מעקות וגגות

- 5.1 המעקות יהיו מחומרי גמר ברמת החזית.
- 5.2 המעקות יסתירו מתקנים וציוד על הגג במבט מהרחוב ככל שניתן.
- 5.3 הגגות יהיו קשיחים, בגמר בהיר, או מחומרים קלים ומבודדים בגוון בהיר.
- 5.4 במידה וישנם שיפועים בגג (גמלוניים), שפת הגג תוסתר על ידי כרכובים שיהיו עשויים מחומרי גמר של החזית. (ר' איור להלן).



6. מתקני עזר

- 6.1. 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.
- 6.2. מתקני עזר שלא מתאפשר להתקינם על הגג, יותקנו בחזית המבנה שאינה פונה לרחוב ויוסתרו ע"י גינן או קיר מסתור המותאם לחומרי הגמר של הבניין.
- 6.3. מתקנים כנ"ל תת קרקעיים יסומנו בתשריט הבקשה להיתר בניה.

7. חדר חברת חשמל וחדר טרנספורמציה

- 7.1. חדר חברת חשמל וחדר טרנספורמציה ישולבו עם הגדר וימוקמו עפ"י דרישות חברת החשמל.
- 7.2. גודל המבנה יהיה עפ"י דרישות חברת החשמל.
- 7.3. תכנית חדר חברת החשמל תוגש כחלק מהבקשה להיתר. התכנית תכלול פירוט ציפוי הגדר הבנוי הפונה לדרך.
- 7.4. כל חיבורי החשמל יהיו תת-קרקעיים.

8. טלפון וטל"כ (טלוויזיה בכבלים)

כל חיבורי הטלפון והטלוויזיה בכבלים יהיו תת קרקעיים.

9. ביתן השומר

- 9.1. השימוש המותר במבנה ביתן השומר יהיה אך ורק לביתן שמירה.
- 9.2. מיקום ביתן השומר ישולב עם הגדר או עם המבנה ככל שניתן.
- 9.3. ביתן השומר יוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה, כולל חזיתות, ויצופה באבן נסורה או חומר אחר דוגמתה ובגוונים בהירים דוגמת ציפוי הגדר הבנויה הפונה לדרך ו/או בחומרי הגמר של חזית המבנה.

10. מערכות מים וביוב – הערה כללית

לנושא מערכות מים וביוב – כל התכנון, הביצוע והמסירה, לרבות קבלת טופס 4, יעמדו בדרישות הל"ת (הוראות למתקני תברואה של משרד הפנים) התקפות. [הל"ת](#)¹

¹ <http://www.moin.gov.il/SubjectDocuments/Mta14.pdf>

ותקנות בריאות העם (תנאים תברואיים לקידוח מי שתיה) התשנ"ה 1995 התקפות, אשר מפרטות את המגבלות הנובעות מרדיוסי מגן. [תקנות בריאות העם](#)²

11. מערכת הביוב

- 11.1 תכנית הביוב תוגש בנספח סניטרי כחלק מתכנית הבקשה להיתר בניה.
- 11.2 השפכים התעשייתיים יטופלו ויטוהרו בתחום המגרש לפני שיוזרמו למערכת הביוב.
- 11.3 בקשה להיתר תלווה במסמך חתום על ידי היזם, המפרט את דרכי הטיפול בשפכים בהתאם לכמויות, לסוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל לרבות מתקני קדם טיפול עד יציאת השפכים מתחום המפעל והשתלבותם במערכת הביוב הציבורית.
- 11.4 בתחום המגרש ולפני התחברות מערכת הביוב למערכת הביוב הציבורית, יש לתכנן שוחת בקרה וניטור אשר תאפשר לקיחת דגימות. תכנון השוחה יוגש כחלק מתוכנית הביוב אשר תוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה.
- 11.5 על מערכת הביוב של המפעל להתחבר למערכת הביוב הציבורית רק דרך נקודת החיבור, שהוכנה לשם כך מראש.
- 11.6 מערכת הביוב במבנה ובחצר המבנה תענה על כל הדרישות הבאות:
 - 11.6.1 הצנרת תהיה עשויה PVC דרג 6 לחץ (לבן).
 - 11.6.2 חיבורי הצנרת יהיו של קו לחץ.
 - 11.6.3 שוחות הביוב יהיו מבטון טרום, כולל חוליה תחתונה משולבת מתועשת (פנים פלסטיק, חוץ-בטון).
 - 11.6.4 חיבור צינור לשוחה יהיה על ידי מתבר גמיש.
 - 11.6.5 תבוצע בדיקה מוקדמת של טיב חומרים בחצר המפעל לפני תחילת הנחת הצנרת ובדיקת האטימות של הקווים ושוחות הביוב לפני הפעלת המערכת. הבדיקות תבוצענה ע"י מכון תקינה מורשה ויאושרו על ידו בכתב (עלות הבדיקות תהיה על חשבון מבקש ההיתר).
 - 11.6.6 רשת הביוב והשוחות תהינה אטומות לחלוטין לחדירת מי תהום.
 - 11.6.7 חובה להגיש בזמן קבלת טופס 4 צילום של קווי ביוב וניקוז בתוך המגרשים עד לתא חיבור למערכת ציבורית, המלווה בחוות דעת מקצועית של מפענח מקצועי.

12. מערכת המים

- 12.1 תוכנית המים תוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה.
- 12.2 מערכת המים תתוכנן כך שההזנה תהיה מצינור 3" (נקודת החיבור של המגרש).

²<http://www.health.gov.il/LegislationLibrary/Briut07.pdf>

- 12.3. במידה וצורכי המפעל מחייבים מערכת הכוללת מיכל מים ומשאבות עבור מערכת כיבוי אש, תהיה המערכת תת-קרקעית.
- 12.4. במידה ומתקני מערכת המים יהיו עיליים, הם יוגשו כחלק מהבקשה להיתר בניה, ויעוצבו כחלק מהבניין.
- 12.5. במידה ולחץ המים המסופק על ידי המועצה איננו מספיק ויידרש על ידי רשות הכבאות לחץ אחר, על היזם לתכנן ולבצע מאגר מים ומערכת משאבות על חשבונו.

13. מערכת הניקוז

- 13.1. תכנית הניקוז תוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה.
- 13.2. מערכת הניקוז מיועדת לאיסוף מי הגשמים בלבד.
- 13.3. שטח המגרש ינוקז כך שהנקודה הנמוכה ביותר במגרש תהיה ביציאה לדרך הציבורית ומי הנגר יזרמו לקולטני מערכת הניקוז הציבורי בכביש ולא למגרשים הסמוכים.

14. אנטנות וצלחות-לווין

- אנטנות וצלחות לוויין יוקמו בהתאם להוראות תכנית המתאר ארצית 36, וככל הניתן לא יוקמו על גבי תורן מרכזי אחד.

15. תשתיות כלליות

- במידת הצורך ולפי שקול דעתה המוחלט של החברה המפתחת, תהא החברה רשאית להעביר בתחומי המגרש קווי תשתית למיניהם, לרבות קווי ביוב, תיעול, מים, חשמל ותקשורת לכל צורך שתחליט החברה וליזם לא תהיה לו כל טענה או תביעה כלפי החברה בעניין זה.

16. תנועה וחניה במגרש

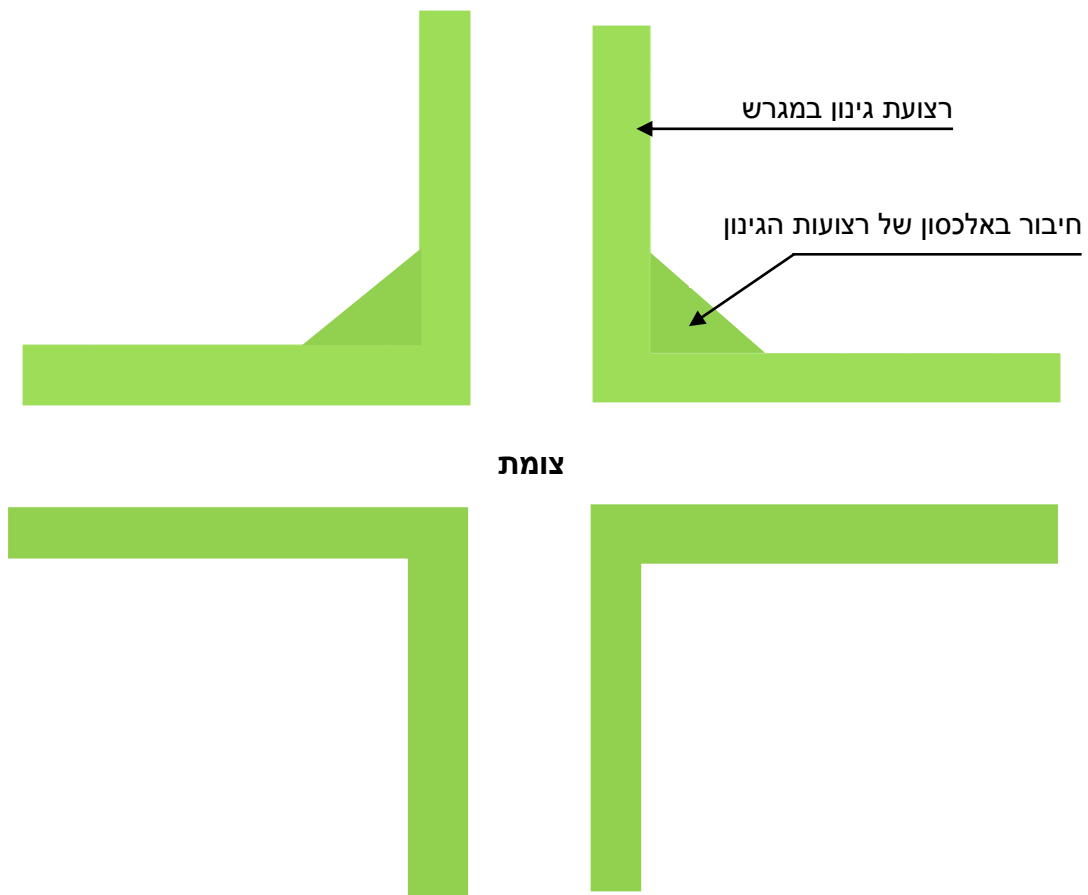
- 16.1. תוכנית תנועה הכוללת: כבישים, רחבות, רדיוס סיבוב, חניות, תמרור על פני הכביש תוגש ע"י יועץ תנועה מוסמך כחלק מתוכנית הבקשה להיתר בניה.
- 16.2. כל החניות הנדרשות תהיינה בתחום המגרש. מפרצי החניה שלאורך הדרכים מיועדים לחנית מבקרים.
- 16.3. החניה תבוצע כך שתהיה מופרדת מהכבישים על ידי שטחי גינון ו/או גדרות.

17. אזורי פריקה וטעינה

- אזורי הפריקה/טעינה יהיו בתוך שטחי המגרשים ויהיו מוסתרים מהחזית לרחוב.

18. גינון והשקיה

- 18.1. תכנית גינון והשקיה לכל שטח המגרש תוגש כחלק מהבקשה להיתר.
- 18.2. רצועות גינון - ככל האפשר, יש לפתח רצועת גינון בחזית הפונה לדרך ובחזית הגובלת בשטחי ציבור.
- 18.3. ברצועות הגינון יינטעו שיחים ועצים בוגרים, כל הנטיעות יחוברו למערכת השקיה ויתוחזקו לצמיתות על ידי בעלי המגרש.
- 18.4. רצועות הגינון המשיקות לצמתים תעוצבנה כך שהקצה שלהן יחובר באלכסון, במטרה להרחיב את השטח המגונן ולתת דגש לאזור הצומת. (רי איור להלן)



איור להמחשה בלבד

- 18.5. נטיעות העצים בחזית מגרש יהיו המפורט להלן:
- 18.5.1. ברצועות גינון הקדמית ברחובות הראשיים – יינטעו עצים כדוגמת העצים בשכנות, בגובה 4-5 מטר ובכמות של לפחות עץ אחד לכל 6 מטר אורך גבול מגרש הקדמי.

- 18.5.2. ברצועות הגינון הקדמית ברחובות המשניים יינטעו לסירוגין עצים ירוקי עד ועצים נשירים, עם פריחה צבעונית כדוגמת: צאלון, ג'קרנדה, כליל החורש וכד', אחד לכל 6 מ'.
18.5.3. יינטעו עצים בוגרים בקוטר גזע "2.

19. גדרות, שערים וקירות תמך

- 19.1. תוכנית גדרות ושערים הכוללת פרטים, חזיתות, חומרי גמר וגוונים ופריסת קירות תוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה.
19.2. חובה להקים גדרות בגבולות המגרש הצדדי והאחורי ובגבול רצועת הגינון הקדמית.
19.3. גובה הגדר לא יעלה על 3.0 מטר מגובה פני השטח הסמוך. במקרה ותנאי הטופוגרפיה מחייבים קיר גבוה יותר, יבוצע הקיר עם דירוג.
19.4. לא תורשה הגבהת הגדר ע"י חוטי תיל.
19.5. הקמת קיר תמך בין מגרשים סמוכים תהיה באחריות המגרש הגבוה ביותר.
19.6. חומרי הגדר יהיו בהתאם לטבלה להלן:

סוג גדר	חומרים מותרים בשימוש
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 ס"מ מעל המדרכה, או חומר איכותי אחר שווה ערך, ומעליה, ככל שתוקם גדר ברזל, היא תהיה מפרופילי מתכת קשיחה צבועה
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.

- 19.7. גדר רשת שזורה וגדר תיל לא יותרו.
19.8. שערי הכניסה יהיו מסבכת ברזל כדוגמת סבכת הברזל הקדמית.
19.9. פתיחת השערים תהיה בהזזה או כלפי פנים המגרש.

20. חומרי גמר על פני השטח

- 20.1. החניות והכבישים הפנימיים בין הבניין לקו הגבול בחזיתות הפונות לדרך יהיו מאבן משתלבת.
- 20.2. יתרת שטחי החניות והכבישים יהיו מאספלט.
- 20.3. מדרכות להולכי רגל יהיו מאבן משתלבת או גרנוליט או חומר איכותי אחר. לא יותרו שטחים לא מכוסים באחד מחומרי הגמר הנ"ל.

21. חצר אשפה

- 21.1. תוכנית חצר האשפה תוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה.
- 21.2. 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.
- 21.3. החזית הפתוחה של חצר האשפה לא תפנה לחזית הפונה לדרך, ככל האפשר. 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.
- 21.4. 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.

22. תאורת חוץ

- 22.1. תאורת החוץ, לכיוון האזור הציבורי תהיה על גבי עמודי תאורה בלבד ותכנונה יוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה.

23. שילוט

- 23.1. עמוד שילוט אחיד מוצב ע"י החברה הכלכלית בכניסה לכל מגרש ועליו שם הרחוב ופרטי המפעל/משרד.
- 23.2. לא יורשה שילוט פרסום מכל סוג שהוא.

24. מי נגר

- 24.1. הגגות ינוקזו ע"י צינורות מי גשם.

24.2. צינורות מי גשם (מרזבים) צריכים להיות מוסתרים. פרט של ההסתרה יוגש כחלק מהבקשה להיתר.

24.3. לא תותר הזרמת מי נגר למערכת הביוב.

24.4. למערכת הניקוז הציבורית תותר הזרמת מי גשם בלבד.

25. פסולת המפעל –

25.1. בקשה להיתר בניה תלווה במסמך, חתום ע"י היזם והחברה המפתחת, המפרט את דרכי הטיפול והסילוק בפסולת המפעל בהתאם לסוג לכמות. דרכי הטיפול יפורטו את צורת האיסוף, הטיפול, האחסון והסילוק של הפסולת והמתקנים לטיפול בתחום שטח המפעל.

25.2. הנתונים הרלוונטיים יפורטו בשאלון השלכות סביבתיות ויועברו לאישור המשרד לאיכות הסביבה. מסמך זה יוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה.

26. רמת רעש

26.1. רמות הרעש באזורי הבינוי השונים ובגבול המבנה לא יחרגו מרמות הרעש הנמוכות מבין המופיע בחוק למניעת מפגעים והתקנות שעודכנו בדבר רעש בלתי סביר, התש"ן – 1990, ובהתאם להוראות כל דין.

26.2. בקשה להיתר בניה תלווה במסמך, חתום ע"י היזם, המפרט את האמצעים ודרכי הטיפול להפחתת רעש כך שלא יחרוג מרמת הרעש המותרת.

26.3. הנתונים הרלוונטיים יפורטו בשאלון השלכות סביבתיות ויועברו לאישור המשרד לאיכות הסביבה. מסמך זה יוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה.

27. פליטות לאוויר

27.1. בקשה להיתר בניה תלווה במסמך, חתום ע"י היזם, המפרט את האמצעים ודרכי הטיפול הננקטים למניעת זיהום האוויר בהתאם לסוג ולכמות הפליטה, בכלל זה הטיפול בפליטות שמקורן בתהליך היצור כדוגמת ממיסים ושרפת דלק.

27.2. הנתונים הרלוונטיים יפורטו בשאלון השלכות סביבתיות ויועברו לאישור המשרד לאיכות הסביבה. מסמך זה יוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה.

28. חומרים מסוכנים

28.1. בקשה להיתר בניה תלווה במסמך, חתום ע"י היזם המפרט את סוגי וכמויות החומרים המסוכנים שבשימוש המפעל ובכלל זה רעלים. כמו כן, יכיל המסמך פרוט של תנאי

אחסון, דרכי טיפול ודרכי סילוק של החומרים המסוכנים וכן אמצעים למניעת זיהום ו/או סכנה.

28.2. הנתונים הרלוונטיים יפורטו בשאלון השלכות סביבתיות ויועברו לאישור המשרד לאיכות הסביבה. מסמך זה יוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה.

29. הנחיות לתקופת הבניה

29.1. כחלק בלתי נפרד מבקשה להיתר יש להגיש תכנית התארגנות, מאושרת על ידי יועץ בטיחות, הכוללת:

29.1.1. פרט גדר זמנית

29.1.2. מיקום של מבנים זמניים

29.1.3. מיקום עגורן, אם יש צורך

29.1.4. מיקום לחיבור חשמל זמני מאושר על ידי חברת חשמל

29.1.5. מיקום הידרנטים

29.2. אשפה ופסולת, לרבות פסולת בניין

29.2.1. לאד ניתן להשאיר ערימות עפר או ערימות פסולת בניין בתוך האתר. יש לפנות לפחות פעם בשבוע.

29.2.2. בעת הבניה על היזם לממן על חשבונו, בתאום עם החברה המפתחת, הצבת

מכולת אשפה בתחום המגרש. בשום מקרה לא תותר שפיכת פסולת או

אשפה שלא למכולה. פינוי וסילוק פסולת הבניין יעשה לאתר מוסדר.

29.3. שילוט זמני

29.3.1. שילוט זמני בעת הבניה יותר בכפוף לאישור החברה המפתחת.

30. פיתוח ונגישות

תכנון נגישות לבניין ובתוכו הנגישות בהתאם לחוק.

שאלון השלכות סביבתיות – סיווג המפעל

שם המפעל _____ טלפון _____

פקס מס' _____ שם ממלא השאלון _____

תפקידו _____

סיווג המפעל (מתכת, כימי, פלסטיק...)

תוצרת _____

שעות העבודה _____ משמרות _____ מס' עובדים _____

צריכת מים מתוכננת _____

חומרי גלם _____

תהליכי יצור (כללי): _____

אחסון חיצוני פרוט חומר גלם, מוצרי ביניים, מוצר סופי, צורה, גובה) _____

מקורות אנרגיה (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: _____

תחבורה – עומס תחבורה (מס' רכבים ליח' זמן וסוגי רכבים): _____

קרינה רדיואקטיבית ואלקטרומגנטית: _____

חומרים מסוכנים – סוגים וכמויות, דרכי אחסון, טיפול וסילוק: _____

הערה: יש להוסיף דפי הסבר לפי הצורך למתן תשובות מלאות.