

הנחיות מרחביות – אזור תעשייה קמה

ועדה מקומית לתכנון ובניה בני שמעון

תוכן עניינים:

<u>14.08.2022</u>	תאריך אישור	<u>2022008</u>	לאישור בישיבה מס'	<u>01</u>	מהדורה מס'
<u>03.12.2023</u>	תאריך אישור	<u>2023012</u>	לאישור בישיבה מס'	<u>02</u>	מהדורה מס'

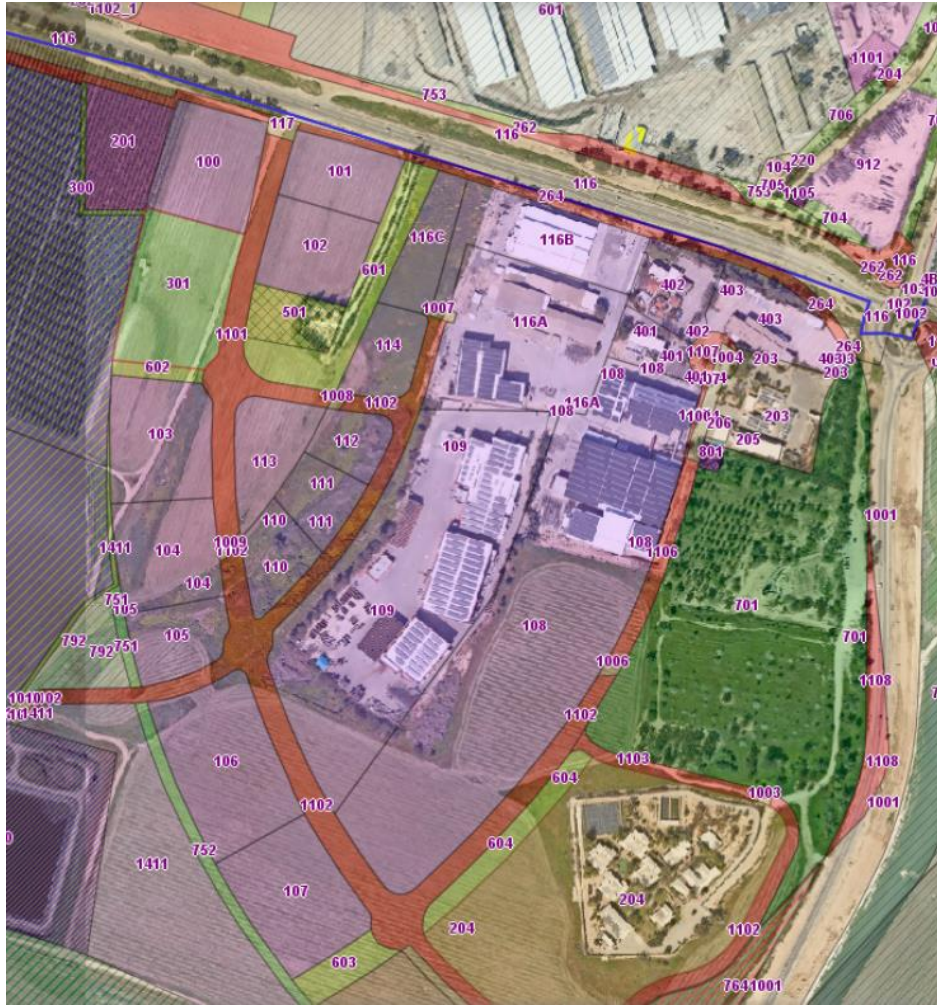
מבוא

הנחיות לאזורי תעשייה קמה בנושאים הבאים:

1. גיבון והשקיה
2. חומרי גמר
3. מעקות וגגות
4. מתקני עזר
5. מערכות מים וביוב
6. מערכת המים
7. מערכת הניקוז
8. תנועה וחניה במגרש
9. אזורי פריקה וטעינה
10. גדרות, שערים וקירות תמך
11. חומרי גמר על פני השטח
12. חצר אשפה
13. תאורת חוץ
14. שילוט
15. מי נגר
16. פסולת המפעל
17. רמת רעש
18. הנחיות לתקופת הבניה

מבוא

מסמך זה מהווה מסמך הנחיות מרחביות של הועדה המקומית בני שמעון לאזור התעשייה החקלאי "קמה", ומתייחס למגרשים 100 עד 116, במקום חלה תכנית מפורטת מס' 2/207/03/31. הנחיות אלו עוסקות בהיבטים של עיצוב, חזות, מראה כללי והשתלבות בסביבה, חיבור לתשתיות וכדומה, כמפורט להלן.



כרמים · להב · שומריה · דבור · בית קמה · שובל · משמר הנגב · חצרים · נבטים · ברוש · תדהר · תאשור · גבעות בר

הנחיות מרחביות לאזור התעשייה:

1. גיבון והשקיה – רצועות גיבון
 1. תכנית גיבון והשקיה לכל שטח המגרש תוגש כחלק מתכנית הפיתוח בבקשה להיתר הבניה.
 2. רצועות גיבון - יש לתכנן ולפתח רצועת גיבון בחזית הפונה לדרך ובחזית הגובלת בשטחי ציבור.
2. חומרי גמר למבנים-
 1. חומרי הגמר, לרבות חזיתות וגגות, יהיו עמידים לסביבה אגרסיבית, איכותיים ובעלי תקן ישראלי.
 2. החיפוי העיקרי יהיה חיפוי אלומיניום. ניתן יהיה לשלבו בחומר נוסף עד 5% מחזית ממבנה התעשייה העיקרי.
 - קיר מסך מזכוכית, פח, קרמיקה, פסיפס, בטון חשוף אדריכלי, חומרים פלסטיים, ככל שיעשה שימוש בזכוכית לא יותר שימוש בזכוכית רפלקטיבית.
 3. אלמנטים וכל בניה בגבולות המגרש תהיה בהתאם לחומרי גמר פרט אדריכלי של החומה.
3. מעקות וגגות
 1. המעקות יהיו מחומרי גמר של המבנה.
 2. המעקות יסתירו מתקנים וציוד על הגג במבט מהרחוב ככל שניתן.
 3. גגות יהיו קשיחים, בגמר בהיר, או מחומרים קלים ומבודדים בגוון בהיר.
 4. במידה וישנם שיפועים בגג (גמלונים), שפת הגג תוסתר על ידי כרכובים שיהיו עשויים מחומרי גמר של החזית.
4. מתקני עזר
 1. מתקני עזר כדוגמת מכלים, מיזוג אויר, מדהסים, גנרטורים דודי שמש וקולטים, מכלי מים, מתקני קירור, חימום ואוורור וכיו"ב, ישולבו עם המבנה בצורה מוסתרת ויוגשו כחלק מהבקשה להיתר בניה.
 2. מתקני עזר שלא מתאפשר להתקינם על הגג, יותקנו בחזית המבנה שאינה פונה לרחוב ויוסתרו ע"י גיבון או קיר מסתור המותאם לחומרי הגמר של הבניין.
 3. מתקנים כנ"ל תת קרקעיים יסומנו בתשריט הבקשה להיתר בניה.
5. מערכות מים וביוב –

תכנון וביצוע הביוב במגרש יבוצעו בתיאום מול מחלקת מים וביוב של מ.א. בני שמעון ומול היחידה הסביבתית נגב מערבי.
6. מערכת המים
 1. במידה ומתקני מערכת המים יהיו עיליים, יעוצבו כחלק מהבניין.
7. מערכת הניקוז
 1. מערכת הניקוז מיועדת לאיסוף מי הגשמים בלבד.
 2. שטח המגרש ינוקז כך שהנקודה הנמוכה ביותר במגרש תהיה ביציאה לדרך או לשטח ציבורי ומי הנגר יזרמו לקולטני מערכת הניקוז הציבורית בכביש ולא למגרשים הסמוכים.
8. תנועה וחניה במגרש
 1. תכנית תנועה הכוללת: כבישים, רחבות, רדיוס סיבוב, חניות, תמרור על פני הכביש תוגש ע"י יועץ תנועה מוסמך כחלק מתוכנית הבקשה להיתר בניה.
 2. כל החניות הנדרשות תהיינה בתחום המגרש לרבות חניות העובדים. מפרצי החניה שלאורך הדרכים, מיועדות לחניית מבקרים או חניה המוקצית בתחום המגרש למבקרים בלבד.

9. אזורי פריקה וטעינה

אזורי הפריקה/טעינה יהיו בתוך שטחי המגרשים.

10. גדרות, שערים וקירות תמך

1. תכנית גדרות ושערים הכוללת פרטים, חזיתות, חומרי גמר וגוונים ופריסת קירות תוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה.
2. חובה להקים גדרות בגבולות המגרש הצדדי והאחורי ובגבול רצועת הגיבון הקדמית.
3. גובה הגדר יהיה בנוי כך שהחלק התחתון יהיה קיר נמוך בגובה 0.50 מ"מ ועד 1.00 מ"מ מגובה המדרכה הציבורית וכל שטח ציבורי אחר, ומחופה ומעליו גדר מגולוונת בהתאם לפרט האדריכלי.
4. גדר קלה מעל חומה בנויה תבנה כדוגמת פרט "דגם ציון" או שווה ערך (בהתאם לפרט המצורף).
גוון RAL9006

11. חומרי גמר על פני השטח יהיו כדלקמן:

1. החניות והכבישים הפנימיים בין הבניין לקו הגבול בחזיתות הפונות לדרך יהיו מאבן משתלבת לרבות שבילים להולכי רגל וישולבו עם האזור התפעולי בחזית הקרובה לרחוב.
2. יתרת שטחי החניות והכבישים יהיו מאספלט.
3. מדרכות להולכי רגל יהיו מאבן משתלבת או גרנוליט או חומר איכותי אחר. לא יותרו שטחים לא מכוסים באחד מחומרי הגמר הנ"ל.

12. חצר אשפה

1. תכנית חצר האשפה תוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה.
2. פרט חצר האשפה תתואם עם מחלקת שפ"ה של מ.א. בני שמעון
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.
4. יש לתכנן את חצר האשפה כך שתתאפשר הפרדת אשפה לסוגיה לפי פסולת כגון: תעשייתית, קרטון, נייר, ניילון ואשפה ביתית, תוך התחשבות בגודל כלי הקיבול וצורת הפינוי.

13. תאורת חוץ

1. תאורת החוץ, לכיוון האזור הציבורי תהיה על גבי עמודי תאורה בלבד ותכננה יוגש כחלק מהבקשה להיתר הבניה.
2. נדרש שימוש בתאורת לד או תאורה סולרית.

14. שילוט

1. שילוט ציבורי יהיה אחיד ויוצב במקום בטיחותי בא"י התנועה, או במקום אשר יאושר ע"י מהנדס הוועדה.
2. היזם יציב שילוט מואר על קיר חזית הכניסה ועל קיר חזית הפונה לדרך ראשי, השילוט יוצב בגובה הניתן לקריאה מהדרך הראשית, השילוט יכלול "לוגו" המפעל, פרטי המפעל/ שם חנות המפעל.

15. מי נגר

הערה כללית - תכנון וביצוע פתרונות מי נגר במגרש יבוצע בתיאום מול מחלקת מים וביוב של מ.א. בני שמעון ומול היחידה הסביבתית נגב מערבי.

16. פסולת המפעל –
1. בקשה להיתר בניה תלווה במסמך, חתום ע"י היזם המפרט את דרכי הטיפול וסילוק פסולת המפעל בהתאם לסוג ולכמות. דרכי הטיפול יפרטו את צורת האיסוף, הטיפול, האחסון והסילוק של הפסולת והמתקנים לטיפול בתחום שטח המפעל. המסמך יוגש לאישור המשרד לאיכות הסביבה.
17. רמת רעש
1. רמות הרעש באזורי הבינוי השונים ובגבול המבנה לא יחרגו מרמות הרעש הנמוכות מבין המופיע בחוק למניעת מפגעים והתקנות שעודכנו בדבר רעש בלתי סביר ובהתאם להוראות כל דין.
 2. בקשה להיתר בניה תלווה במסמך, חתום ע"י היזם, המפרט את האמצעים ודרכי הטיפול להפחתת רעש כך שלא יחרוג מרמת הרעש המותרת.
18. הנחיות לתקופת הבניה
- כחלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר יש להגיש תכנית התארגנות, מאושרת על ידי יועץ בטיחות, הכוללת:
1. **פרט גדר אתר בניה זמנית – "גדר מדברת" (ראה נספח מצורף)**
 2. מיקום של מבנים זמניים.
 3. מיקום עגורן, אם יש צורך.
 4. מיקום לחיבור חשמל זמני מאושר על ידי חברת חשמל.
 5. מיקום הידרנטים.
 6. אשפה ופסולת, לרבות פסולת בניין -לא ניתן להשאיר ערימות עפר או ערימות פסולת בניין בתוך האתר. יש לפנות לפחות פעם בשבוע.
 7. בעת הבניה על היזם לממן על חשבונו, בתאום עם הצבת מכולת אשפה בתחום המגרש. בשום מקרה לא תותר שפיכת פסולת או עודפי עפר שלא למכולה. פינוי וסילוק פסולת הבניין יעשה לאתר מורשה כדין.

הגדרות: *מנהלת – חב' בני שמעון ייזום ופיתוח ו/או מי מטעמה – החברה האמונה על פיתוח אזור התעסוקה.

הנחיות מרחביות "גדר מדברת" - אזור תעשייה חקלאית "קמה"
הנחיות מרחביות – תוספת "גדר מדברת" אושרו בישיבת משנה 2023012 ביום 03.12.2023.
ההנחיות יחולו על מגרשי התעשייה בתחום תכנית מס' 2/207/03/31 – א.ת. קמה

רקע:

מועצה אזורית בני שמעון מקדמת בנייה של אזורי תעשייה בתחומה. על מנת לשמור על מראה אחיד בשלב הבנייה נקבעו במסגרת הנחיות מרחביות הוראות להקמת "גדר מדברת". כפי שכל פרויקט בניה מחויב בהצבת גדר פח/חומר קשיח ואטום לצרכי בטיחות, תוצב "גדר מדברת" שמהותה זהה, בתוספת דוגמאות והדמיות ספציפיות ושמטרתה ליצור מראה אחיד, אסתטי ומודרני.

הנחיות, הליך הגשה ואישור הגדר המדברת

1. גדר מדברת תוקם כחלק מתכנית התארגנות האתר של פרויקט הבניה.
2. הגדר תאושר בשלב "אישור תחילת עבודות" ע"י הועדה המקומית ובכפוף לאישור מנהלת אזור התעסוקה "קמה".
3. עורך הבקשה יצרף לתכנית התארגנות אתר בניה את פרט עיצוב הגדרות.
4. לאחר השלמת התקנת הגדר המדברת באתר, עורך הבקשה או יזם ההיתר ישלחו תמונות ל"מנהלת" ולוועדה המקומית.
5. לא יותקן על גבי הגדר שלט של עסק אחר.
6. הנחיות אלא אינן מהוות חלופה לדרישות לגידור ו/או שילוט אתרי בניה הנדרשות ע"פ חוק.
7. לא יתאפשר שילוט על גבי מתקן/קיר/חלק ממבנה עצמאי ונפרד בתחום אתר הבניה. פרסום פרויקט הבינוי יותקן רק ע"ג גדר אתר הבניה.
8. כל שינוי בהרכב השילוט, סוגו ו/או מידותיו, מחייב אישור המנהלת, טרם ביצוע השינוי.

הנחיות מיקום ועיצוב תוכן הפרסום ע"ג הגדר המדברת

1. גדר מדברת תידרש בכל חזית הפונה לכביש ראשי, כביש בין עירוני, כביש מספר 1 באזור תעשייה "קמה", כביש הגישה לבית המועצה, וכל כחזית נוספת שתגדיר הוועדה המקומית במסגרת בחינת תכנית ההתארגנות לאתר הבניה.
2. תותר הצבת הגדר בנסיגה מעבר לגבול המגרש של עד 80 ס"מ, לאחר סיום יציקת היסודות לחומה קדמית תוצב הגדר על גבול המגרש (מיקום גדר בנסיגה תסומן אף היא ע"ג תכנית ההתארגנות).
3. גודל העיצוב המוגדר בכל מקטע של גדר מדברת יהיה באורך 10 מטר ובגובה 2 מ'.
4. תוכן הגדר כולל בהגדרתו: שלט בעלי תפקידים, חומר שיווקי (כגון הפרויקט, החברה וכו'), עיצוביים גרפיים ותכנים נוספים.
5. תוכן הגדר יעוצב כך שמסגרת הגדר המדברת תהיה לבנה ברוחב אחיד של 10 ס"מ.
6. רזולוציית התוכן תהיה 300 פיקסלים לאינץ' לכל הפחות.
7. רוחב אלמנטי התוכן יקבע בגדלים קבועים.
8. יתאפשרו שינויים נוספים בהתאם לתבנית המחייבת כמפורט בנספח בהמשך.

פרט גדר קלה:

גדר בגובה 2 מ' בחזית לרחוב\שטח ציבורי
דגם יציון תעשייה מק"ט 8004 תוצרת גדרות אורלי או ש"ע

גדרות אורלי בע"מ
"ORLI" FENCES LTD.
1989
מפעל: דרך נו-יודיה 70 ת"ד 437, נהר 366201, נהר
טל: 0972-4-821185, פקס: 0972-4-8211789
www.orli.com

נוסד 1989

יבני גדרות למגוון ספורט, תנועת בריאות, תחנה ומספר דריכה
תפעל: דרך נו-יודיה 70 ת"ד 437, נהר 366201, נהר
טל: 0972-4-821185, פקס: 0972-4-8211789

חערות כלליות

1. כל החלקים יהיו מגולוונים וצבעיים בתער בגוון RAL לפי גוונים מואשרים

2. פרטי ביטוס וקונס' לפי תחזית קונסטרוקטור

גדר ציון תעשייה 8004
מסי קטלוגי 8004

בהתאם לדרישות קב"מ
משרד החינוך
מתאים לתקן 4273

ניחן לזבוע נטישה אלטרנטיבית באבקה.
כל החלקים סגורים באבק עם לאחר היצור, לפי ת"י 918.
היצור שמור לעצמו את הזכות, במידת הצורך, לשנות מידות.
השימוש בכא כ"מ

● היצור שמור לעצמו את הזכות, במידת הצורך, לשנות מידות.
● כל חזיתות שפורות • מורדות 20%

מיטפר פרוט

2
1

גדרות בחזית לרחוב\שטח ציבורי

איזור תעשייה - בית קמה הנחשיות מרחביות

מספר פרויקט:	2343
קנה מידה:	לק"א
תאריך עיבוד:	09.08.2023

רימון
רמת השרון

כרמים • להב • שומריה • דבור • בית קמה • שובל • משמר הנגב • חצרים • נבטים • ברוש • תדהר • תאשור • גבעות בר

הנחיות מרחביות "גדר מדברת" - אזור תעשייה חקלאית "קמה"

תוספת הנחיות מרחביות עבור "גדר מדברת" אושרו בישיבת משנה 2023012 ביום 03.12.2023.
ההנחיות יחולו על מגרשי התעשייה בתחום תכנית מס' 2/207/03/31 – א.ת. קמה

רקע:

מועצה אזורית בני שמעון מקדמת בנייה של אזורי תעשייה בתחומה.
על מנת לשמור על מראה אחיד בשלב הבנייה נקבעו במסגרת הנחיות מרחביות הוראות להקמת "גדר מדברת".

כפי שכל פרויקט בניה מחויב בהצבת גדר פח/חומר קשיח ואטום לצרכי בטיחות, תוצב "גדר מדברת" שמהותה זהה, בתוספת דוגמאות והדמיות ספציפיות ושמטרתה ליצור מראה אחיד, אסתטי ומודרני.

הנחיות, הליך הגשה ואישור הגדר המדברת

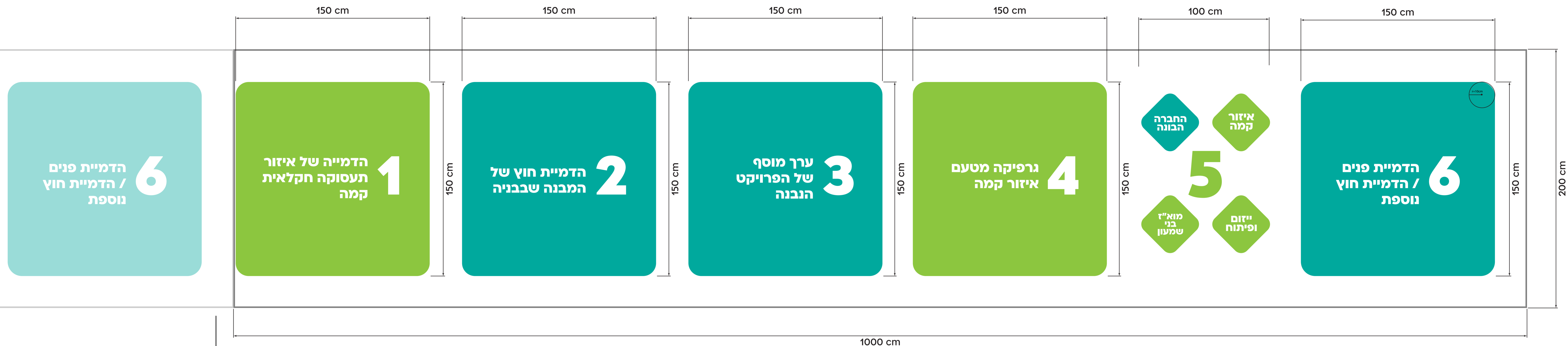
9. גדר מדברת תוקם כחלק מתכנית התארגנות האתר של פרויקט הבניה.
10. הגדר תאושר בשלב "אישור תחילת עבודות" ע"י הועדה המקומית ובכפוף לאישור מנהלת אזור התעסוקה "קמה".
11. עורך הבקשה יצרף לתכנית התארגנות אתר בניה את פרט עיצוב הגדרות.
12. לאחר השלמת התקנת הגדר המדברת באתר, עורך הבקשה או יזם ההיתר ישלחו תמונות ל"מנהלת" ולועדה המקומית.
13. לא יותקן על גבי הגדר שלט של עסק אחר.
14. הנחיות אלא אינן מהוות חלופה לדרישות לגידור ו/או שילוט אתרי בניה הנדרשות ע"פ חוק.
15. לא יתאפשר שילוט על גבי מתקן/קיר/חלק ממבנה עצמאי ונפרד בתחום אתר הבנייה. פרסום פרויקט הבינוי יותקן רק ע"ג גדר אתר הבניה.
16. כל שינוי בהרכב השילוט, סוגו ו/או מידותיו, מחייב אישור המנהלת, טרם ביצוע השינוי.

הנחיות מיקום ועיצוב תוכן הפרסום ע"ג הגדר המדברת

9. גדר מדברת תידרש בכל חזית הפונה לכביש ראשי, כביש בין עירוני, כביש מספר 1 באזור תעשייה "קמה", כביש הגישה לבית המועצה, וכל כחזית נוספת שתגדיר הוועדה המקומית במסגרת בחינת תכנית ההתארגנות לאתר הבנייה.
10. תותר הצבת הגדר בנסיגה מעבר לגבול המגרש של עד 80 ס"מ, לאחר סיום יציקת היסודות לחומה קדמית תוצב הגדר על גבול המגרש (מיקום גדר בנסיגה תסומן אף היא ע"ג תכנית ההתארגנות).
11. גודל העיצוב המוגדר בכל מקטע של גדר מדברת יהיה באורך 10 מטר ובגובה 2 מ'.
12. תוכן הגדר כולל בהגדרתו: שלט בעלי תפקידים, חומר שיווקי (כגון הפרויקט, החברה וכו'), עיצוביים גרפיים ותכנים נוספים.
13. תוכן הגדר יעוצב כך שמסגרת הגדר המדברת תהיה לבנה ברוחב אחיד של 10 ס"מ.
14. רזולוציית התוכן תהיה 300 פיקסלים לאינץ' לכל הפחות.
15. רוחב אלמנטי התוכן יקבע בגדלים קבועים.
16. יתאפשרו שינויים נוספים בהתאם לתבנית המחייבת כמפורט בנספח בהמשך.

גדר מדברת | איזור קמה

הנחיות עיצוב לתבנית חזרתית:



חיבור חזרתי

הערות נוספות

1. בקובץ התבנית שתקבלו אין לשנות את הגדלים / הפונטים.
2. ברווחים בין המשבצות יהיו עיטורים וגרפיקות נוספות של קמה.
3. במקום בו ההוראה היא להכניס תמונה- אין להכניס טקסט על גביה.
4. את התבנית תקבלו מאיתנו כשהעיצובים של קמה (לפי מקרא הצבע) כבר מוטמעים בתוכה.
5. יש לאשר את העיצובים שלכם מול מנהלת קמה, טרם ההדפסה.

מפרט:

1. הדמייה של כל איזור התעסוקה החקלאית קמה, כשמתחם הפרוייקט מודגש.
2. הדמיית חוץ של המבנה שבבנייה.
3. עיצוב / תמונה / הדמייה של פעילות חקלאית או תעשייתית רלוונטית לתחום המבנה + שורת טקסט בסגנון "הידעת" מתוך עולם התוכן של החברה. שתאכלס את המבנה. יש לאשר עיצוב ספציפי מול מנהלת "קמה".
4. גרפיקה מטעם קמה.
5. לוגו החברה הבונה או המאכלסת (החקלאית מבניהן), קמה, מא"ז בני שמעון, ויזום ופיתוח.
6. לבחירת הפרוייקט: הדמיית פנים של המבנה או הדמיית חוץ נוספת.

מקרא צבע:

באחריות היזם

באחריות קמה