

הפנים
מרכז רמלה
12-03
קבל

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 334/MS
התכנית נועדה למכירת
סעיף 103(ג) לחוק
י"ר הועדה המחוזית

משרד הפנים
ינהל מחוז מרכז-רמלה
27-12-2001
נתקבל
תיק מס':

מחוז מרכז
נפה רחובות
מקום - קריית עקרון
מרחב תכנון מקומי זמורה

בילו סנטר
תנובה קרית עקרון

תכנית מפורטת מס' זמ/ 334
שינוי לתכנית מפורטת בר/ 157

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
מרחב תכנון ובניה "זמורה"
תכנית מתאר מקומית מפורטת מס' 334/MS
במליאת הועדה מס' 89 מיום 24.9.98
הוחלט להסתייג על הפקדה
 להמליץ על מתן תוקף
י"ר הועדה מהנדס הועדה

תאריך: 9 באוגוסט 2001
עדכון: 22 ספטמבר 2001
עדכון: 9 דצמבר 2001
עדכון: 23 דצמבר 2001
עדכון: 25 דצמבר 2001

נבדק וניתן לה... לאשר
החלטת הועדה המחוזית
מיום 13/3/2002 (2/08)
תאריך 12.5.02
מחכו המחוז 3/1 קמ

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
הפקדת תכנית מס. 334/MS
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 4.11.01 להפקיד את התכנית
י"ר הועדה המחוזית

מחוז מרכז

נפה רחובות

מרחב תכנון מקומי זמורה

תכנית מפורטת מס זמ / 334

שינוי לתכנית בר / 157

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' זמ / 334 שינוי לתכנית בר / 157.

2. מסמכי התכנית: התוכנית כוללת:

1. דפי הוראות (להלן "הוראות התכנית") - 7 דפים.
 2. תשריט ערוך בק"מ 1:1250 (להלן "התשריט") וכן נספח תנועה, שנערך ע"י יו"פיה הנדסה בע"מ.
 3. נספח בינוי.
 4. נספח נופי + (הנחיות לשילוט).
- כל מסמך ממסמכי התכנית ימהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

3. תחולת התכנית וגבולותיה:

תכנית זו חלה על השטח התחום בקו כחול בתשריט הכולל את הגושים והחלקות הבאים:

גוש: 3797 חלקות: 167 חלקי חלקות: 121, 123, 173, 175.

4. שטח התכנית: 28.34 דונם.

5. בעל הקרקע: תנובה בע"מ

6. יזם התכנית: תנובה בע"מ
מרכז בנין רכב מכה
צומת השרון מיקוד 47100
פקס: 03-6904140

7. עורך התכנית: אדר' גבי גרזון, א.ב. תכנון, דרך פי"ת 116, ת"א.
טל': 03-6233777, פקס: 03-6233700

8. יחש לתכניות אחרות: התכנית מהווה שינוי לתכנית בר / 157

במידה ויש סתירה בין תכנית זו לבין תכניות קיימות ומופקדות, תהינה הוראות תכנית זו עדיפות.

9. מטרות התכנית:

- 9.1 שינוי יעוד קרקע משרותים חקלאיים - לשטח מסחרי.
9.2 קביעת תכליות ושימושים, מגבלות וזכויות בניה.

10. סימונים בתשריט:

הסימונים בתשריט מתארים את השטחים והאזורים השונים לפי ייעודיהם עפ"י המקרא בתשריט.

11. תכליות ושימושים:

א. אזור מסחרי - מסומן באפור בהיר תחום באפור כהה:

- מסחר קמעוני וסיטונאי
- אחסנת סחורות מכל סוג.
- משרדים
- שירותים אישיים - בנקים, מסעדות ומזנונים.
- שירותי בידור - קולנוע, דיסקוטק.
- אולמות תצוגה לסוגיהם השונים.
- אולמות שמחות.
- חניה, תחנת אוטובוסים ומוניות.
- מגרשי חניה.

ב. אזור שטח ציבורי פתוח - מסומן בגוון ירוק:

- גינון, חניה, דרכים.
- מתקנים הנדסיים.
- לא תותר חניה בשצ"פ שבין המתחם לשכונת המגורים.

11.1 הנחיות הבינוי:

- א. תכסית מקסימלית - 40%.
- ב. גובה המבנים לא יעלה על 14 מטר, מעל מפלס כניסה קובעת.
- ג. מספר קומות מותר - עד 3 קומות.
- ד. קוי בניין מגבול מגרש כמסומן בתשריט וכמתואר בטבלת לוח האזורים.
- ה. אחוזי בניה מותרים - כמתואר בלוח האזורים - סעיף 12.
- ו. חניה:
יש להקצות שטחי חניה מתאימים, על פי תקן החניה התקף.
מקומות החניה יסומנו בבקשה להיתרי בניה.
- ז. תחבורה:
שינויים בנספח התחבורה לרבות בהסדרי התנועה שבתחום שטח התכנית, או שינויים לא מהותיים בכניסות וביציאות יותרו באישור מהנדס הועדה המקומית.

12. לוח האזורים

קווי הבנין			גובה הבנין	שטח שירות	שטח עיקרי	גודל מגרש מיני במ"ר	האזור
אחורי	צדדי	חזית					
4	4	4	14 מ' בתוספת 3 מטר עבור מעלית חדר מכוונות ומתקני מיזוג אויר למעט אנטנות	10%	45%	2,000	מסחר
קו הבנין לדרך הראשית יהיה כמסומן בתשריט				תותר חניה עילית		2,000	שטח ציבורי פתוח

13. ביוב מים וניקוז

כל פתרונות הביוב והמים יהיו לפי הנחיות משרד הבריאות ואיכות הסביבה והמועצה המקומית קרית עקרון. כל פתרונות הניקוז יהיו בקתאם לאישור הוועדה המקומית ורשות הניקוז. כל ניקוז יוצא מן המגרשים לכיוון הכבישים ואל מערכות סגורות כפי שתאושר על ידי הוועדה המקומית. מערכת הביוב תהיה על פי הנחיות משרד הבריאות ואיכות הסביבה.

14. אספקת מים

לפי הנחיות משרד הבריאות.

15. אשפה

סילוק האשפה יעשה ע"י המועצה המקומית לאתר מאושר כדן, לפי הוראות והגבלות הרשות המקומית.

16. תקשורת

תכניות תקשורת, טלפון, טלוויזיה, וכו' יתואמו ויאושרו ע"י חברת בזק ומהנדס המועצה המקומית.

17. חשמל

איסור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל.
לא יינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים.
בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך 2 מטר.
בקו מתח גבוה 22 ק"ו 5 מטר.
בקו מתח עליון 110-150 ק"ו 9.5 מטר.

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ - 2 מטר מכבלים אלה, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר אישור והסכמה מחברת החשמל.

18. שלביות

א. הכניסות והיציאות תהיינה דרך כביש שרות, ובהתאם לנספח התחבורתי, היתרים לאכלוס בבניה חדשה יוצאו לאחר הרחבת דרך מס' 411 בקטע שבין דרך מס' 40 לבין כניסה צפונית לקרית עקרון וביצוע דרך השירות בהתאם לנספח התחבורה.

19. חניה

א. החניה, פריקה וטעינה תסופק בתחום התכנית על פי תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה, או שינוי יעודם של המבנים הקיימים, ולא יקטן מהתקן המופיע בטבלת חישוב הדרישה לחניה שבגוף הנספח התחבורתי.

ב. לא תורשה הקמתם של גדרות במקומות שיפריעו למעבר כלי רכב לצורכי שירות או לחניה, כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה.

ג. תהיה זיקת שימוש לתנועה וחניה בגבול תכנית זו עם התכנית השכנה זמ/ 335.

ד. תותר חניה במידת הצורך בקומת חניה שתאושר עפ"י תכנית מפורטת נוספת.

ה. תותר חניה בשצ"פ על פי אישור הועדה המקומית. לא תותר חניה ולא יאושרו דרכים בשצ"פ שבין המתחם לשכונת המגורים.

ו. על פי תקן החניה מ- התשמ"ג- 1983 דרושים 449 מקומות חניה. בתכנית מוצעים 1003 מקומות חניה. במידה שיאושרו לחנות בתוך קו הבנין בהסמך על כך שביצוע דרך השירות יוצר חייץ בין דרך 411 למתחם בילו סנטר, לפי הערכתנו והערכת יועץ התחבורה של הוועדה המחוזית יתווספו 182 מקומות חניה. סה"כ יהיו 1185 מקומות חניה. דהיינו 23 פחות מההצעה לתקן מ 1994 (התשנ"ד). במידת הצורך תיבנה בעתיד קומת חניה עפ"י תכנית מפורטת שתוכן ותאושר ע"י הועדה המקומית.

ז. הועדה בתוקף סמכותה, לפי תמ"א - 3, מאשרת הקלה בקו בנין מכביש 411 מ 80 מ' ל 40 מ'.

20. פיתוח

א. יוכן ניספח נופי שכולל פיתוח והנחיות שילוט שיאושר כתנאי להיתר בניה ע"י מהנדס הועדה המקומית.

ב. תכנית הפיתוח תכלול: כבישים, חניות, מדרכות, תאורה חוץ, שילוט, ריהוט חוץ, משחקים, נטיעות וגינון, מתקני אשפה ומתקני סילוק אשפה. התכנית תיערך על רקע מפת מדידה מצבית ונספח התנועה.

21. הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים עפ"י תוכנית זו לדרכים מיועדים להפקעה בהתאם לפרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.

22. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

23. קביעת הוראות איכות הסביבה

הגבלות בנושא איכות הסביבה - יוטלו הגבלות פיתוח ושימוש בהתאם לקריטריונים סביבתיים כדלקמן:

הוראות לתכנית:

א. רעש:

כל מערכות הקירור בצידו המזרחי של הפרוייקט יטופלו אקוסטית בהתאם להנחיות יועץ אקוסטי. באישור איגוד ערים ואיכות הסביבה.
מפלסי הראש לאחר הטיפול לא יעלו על הערכים המותרים עפ"י התקנות למניעת מפגעים - רעש בלתי סביר - 1990.

יובטח כי בעסקים בהם יופעלו מערכות הגברה (אולמות שמחה, דיסקוטקים), יותקן בידוד אקוסטי, שיבטיח מניעת חדירת רעש אל מחוץ למבנה, בהתאם לתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ך 1990.
שעות הפעילות המסחרית במתחם הינם בין השעות 07:00-23:00, למעט אולמות שמחות, שרותי בידור, מסעדות ומזנונים.

ב. פסולת

בתכנית הבינוי יסומנו נקודות איסוף פסולת לכל המיבנים.
דרכי הטיפול לאצירת פסולת תבטיח מניעת מפגעים סביבתיים תברואיים וחזותיים. פסולת מוצקה תאצר בדחסני אשפה שיוצבו בעמדות סגורות ומבונות משלש עבריים כולל פתרון לשטיפה וניקוז.
תיאסר הצבתם של מכולות פתוחות בשטח המתחם. פסולת קרטון ונייר תופרד למיחזור.
לא תותר הפעלת מערכת אנרגיה העושות שימוש במזוט או בפחם בתחום התכנית.

כל המטבחים והחנויות העוסקות בהכנת מזון יצויידו במיתקנים ומסננים למניעת ריחות, לרבות ארובות לפיזור נאות של זיהום אויר וריחות בגבה שלא יפחת מ- 2 מטר מעל גג המבנה.

ג. לא יערכו מופעים, קרקס, לונה-פארק והצגות, כדי למנוע מטרד נוסף.

חתימות

מרכז שיתופי לשוק
תוצרת חקלאית
בישראל בע"מ

חתימת היוזם: _____

ועדה מקומית: _____

ועדה מחוזית: _____

מרכז שיתופי לשוק
תוצרת חקלאית
בישראל בע"מ

בעל הקרקע: _____

א.ב. תכנון
חברה קיבוצית לאדריכלות, ייעוץ והנדסה בע"מ
דרך פתח תקווה 116, ת"א
ח.ד. 25256 מיקוד 61251

המתכנן אדריכל גבי גרזון