

תאריך: 09 דצמבר 2001
עדכון: 29 יולי 2002

מחוז המרכז



מרחב תכנון מקומי - "זמורה"

תכנית שינוי מתאר מקומית זמ / 335

שינוי לתכנית מתאר מקומית בר / 571 / 8

1. הנפה:

2. המקום:

גוש: 3797
חלקות: 168,161
חלקי חלקות 175, 173, 174,
49, 121, 123, 162

גוש: 3813
חלקי חלקות: 13

3. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.

4. שטח התכנית: 41,990 מ"ר

5. היומים: פידאס אחזקות בע"מ

המגיש: פידאס אחזקות בע"מ

6. בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל/ פידאס אחזקות בע"מ

7. עורך התכנית: תמר ישראלי - אדריכלים ובוני ערים בע"מ

רחוב תובל 11, רמת גן טל': 03-6123040
ע"י אדריכלית ורד עין-גדי, מסי רשיון 00105596

8. מסמכי התכנית: התוכנית כוללת:

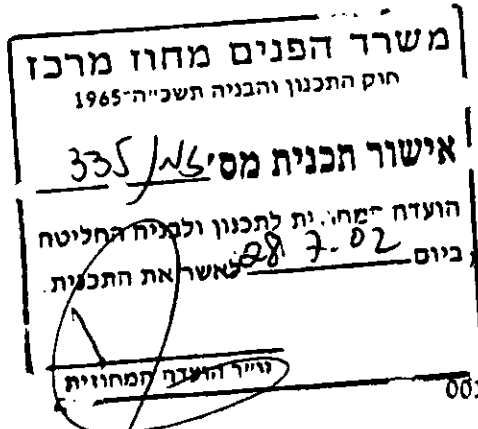
1. דפי הוראות (להלן "הוראות התוכנית") - 6 דפים.
 2. תשריט ערוך בק"מ 1:1250 (להלן "התשריט") וכן נספח תנועה, שנערך ע"י צופיה הנדסה בע"מ.
 3. נספח בינוי.
 4. נספח נופי + (הנחיות לשילוט).
- כל מסמך ממסמכי התוכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

9. מטרת התכנית:

- א. שינוי יעוד מאזור תעשייה לאזור אחסנה, מחסני מכר ומסחר.
- ב. קביעת הוראות איכות הסביבה.

10. התכליות:

- בשטח אחסנה ומסחר - מסחר קמעוני וסיטונאי משרדים.
- שירותים אישיים - בנקים, מסעדות, מזנונים.
- שירותי בידור - קולנוע, דיסקוטק.
- אולמות תצוגה לסוגיהם השונים.
- אולמות שמחות.
- אחסנת סחורות מכל סוג.
- חניה, תחנת אוטובוסים ומוניות.
- מגרשי חניה
- תחנת תדלוק מסוג - א/2 משאבות בלבד.



11. הנחיות בינוי ותנאים למתן היתר בנייה:

- תכנית מקסימלית בקומת הקרקע - 40% שטח עיקרי + 10% שטח שרות.
- גובה המבנים יעלה על 14 מ', מעל מפלס כניסה, בתוספת 4 מ' עבור מעלית, חדר מכונות ומתקני מיזוג אויר על הגג.
- יש להקצות שטחי חניה מתאימים, על פי תקן החניה התקף. מקומות החניה יסומנו בבקשה להיתר בניה
- שינויים בנספח התחבורה לרבות בהסדרי התנועה שבתחום שטח התכנית, או שינויים לא מהותיים בכניסות וביציאות, יותרו באישור מהנדס הועדה המקומית.
- באזור שטח ציבורי פתוח- יותר שמוש לדרכים, גינון, ומתקנים הנדסיים.
- במידה ומתבצעת בניה חדשה, היתר הבניה יהיה כפוף להוראות בדבר עיצוב חזיתות וחומרי ציפוי עמידים
- מתן היתרי הבניה מותנה בפיתוח בפועל של רצועת השצ"פ שבמזרח התכנית והפסקת השימוש בדרך הקיימת באזור.

12. מגרש מינימלי:

ברשות יזמי התכנית להגיש תוכנית למגרשים ששטחם לא יקטן משטח מגרש מינימלי.

13. לוח האזורים:

קווי הבנין	גובה הבנין	שטח עיקרי מעל מפלס הכניסה הקובעת		גודל מגרש מיני במ"ר	צבע האזור	האזור
		שטח שרות	שטח עיקרי			
חזית 4 צדדי 4 אחורי 4	14 מ' בתוספת 4 מטר עבור מעלית חדר מכונות ומתקני מיזוג אויר (למעט אנטנות)	10%	40%	2000	אפור	אחסנה ומסחר
	תאסר כל בניה תותר רק תניה עילית.			2000	ירוק	שטח ציבורי פתוח

הערות לגבי קו בנין מצד מזרח

1. במקרה של בניה חדשה – הבניה תותר במרחק של 20 מ' מהקיר האקוסטי, שבגבול המזרחי.
2. אולמות שמחה, דיסקוטקים – ימוקמו במרחק שלא יפחת מ – 70 מ' מהקיר האקוסטי שבגבול המזרחי.

14. תוכניות קיימות :

במידה ויש סתירה בין תכנית זאת ובין תוכניות קיימות ומופקדות תהיינה הוראות תוכנית זו עדיפות.

15. היטל השבחה :

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

16. תנועה וחניה :

הסדרי התנועה במסגרת נספח התנועה יהוו חלק בלתי נפרד מהתכנית וכן לא ינתן היתר בניה כדין עד אשר יוסדר נושא הסדרי התנועה על דרך מס' 411 באישור מע"צ ומשרד התחבורה.

1. הכניסות והיציאות תהיינה דרך כביש שרות, בהתאם לנספח התחבורתי. היתרים לבניה חדשה יוצאו לאחר הרחבת דרך מס' 411 בקטע שבין דרך מס' 40 לבין כניסה צפונית לקרית עקרון וביצוע דרך השרות בהתאם לנספח התחבורה.
2. הכניסה הצפונית למגרש תבוצע לאחר הרחבת דרך מס' 411 וביצוע דרך השרות.
3. 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.
4. לא תורשה הקמתם של גדרות במקומות שיפריעו למעבר כלי רכב לצורכי שירות או לחניה, כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה.
5. תהיה זיקת שימוש לתנועה וחניה בגבול תכנית זו עם התכנית הסמוכה זמ334/.
6. תותר חניה בשצ"פ עפ"י אישור הועדה המקומית. לא תותר חניה בשצ"פ שבין המתחם למגורים.
7. הועדה בתוקף סמכותה, לפי תמ"א – 3, מאשרת הקלה בקו בנין מכביש 411 מ – 80 מ' ל – 40 מ'.
8. 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 הועדה 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.

17. פיתוח :

1. יוכן ניספח נופי שכולל הנחיות שילוט שיאושר כתנאי להיתר בניה ע"י מהנדס הועדה המקומית).
2. תכנית הפיתוח תכלול : כבישים, חניות, מדרכות, תאורה חוץ, שילוט, ריהוט חוץ, משחקים, נטיעות וגינון, מתקני אשפה ומתקני סילוק אשפה. התכנית תערך על רקע מפת מדידה מצבית ונספח התנועה.

18. ביוב מים וניקוז:

כל פתרונות הביוב והמים יהיו לפי דרישות משרד הבריאות ואיכות הסביבה והמועצה המקומית עקרון. כל פתרונות הניקוז יהיו בהתאם לאישור הועדה המקומית ורשות הניקוז. כל ניקוז יוצא מן המגרשים לכיוון הכבישים ואל מערכות סגורות כפי שתאושר על ידי הועדה המקומית. מערכת הביוב תהיה בהסמכת משרד הבריאות ואיכות הסביבה.

19. אספקת מים:

לפי דרישת משרד הבריאות.

20. קביעת הנוראות איכות הסביבה:

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

הוראות לתוכנית:

1. רעש:

כל מערכות הקירור בצידו המזרחי של הפרוייקט יטופלו אקוסטית בהתאם להנחיות יועץ אקוסטי. באישור איגוד ערים ואיכות הסביבה. מפלסי הרעש 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 במתחם הינם בין השעות 00:23 - 00:07, למעט אולמות שמחה, שרותי בידור, מסעדות ומיזנונים.

- לא יינתן אישור לעסקים בהם יהיה צורך בהפעלת מערכות מכניות בשעות הלילה.
- יש להפסיק מערכות מכניות בשעות הלילה.
- לא יופעל לונה פארק בשטח הפתוח של המתחם.
- מערכת כריזה תופעל בשעת חירום בלבד.
- התקנה של מערכות מכניות נוספות (מערכות קירור, מזגנים וכד') יותנו בהיתר בניה ובבדיקה אקוסטית באישור איגוד ערים ואיכות הסביבה.

2. פסולת:

בתוכניות מפורטות יקבע שטח לריכוז פסולת לסוגיה השונים ואופן שינועה לאתר מוסדר.

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. תאסר הצבתם של מכולות פתוחות בשטח המתחם. פסולת קרטון וניר תופרד למיחזור.

- 3. לא יערכו מפגעים, קרקס, לונה-פארק והצגות. כדי למנוע מטריד נוסף.

4. שלביות

א. הבניסות והיציאות תהיינה דרך כביש שרות, ובהתאם לנספה התחבורתי, היתרים לאכלוס בבניה חדשה יוצאו לאתר הרחבת דרך מס' 411 בקטע שבין דרך מס' 40 לבין

כניסה צפונית לקרית עקרון וביצוע דרך השירות בהתאם לנספח התחבורה.

5: איכות אויר:

לא תותר הפעלת מערכת אנרגיה העושות שימוש במזוט או בפחם בתחום התכנית.
כל המטבחים והחנויות העוסקות בהכנת מזון יצוידו במיתקנים ומסננים למניעת ריחות,
לרבות ארובות לפיזור נאות של זיהום אויר וריחות בגבה שלא יפחת מ- 2 מ' מעל גג
המבנה.

6: ביוב וניקוז:

במוצא המטבחים וחנויות להכנת מזון, יותקנו מתקני הפרדת שומנים למניעת הזרמת
שומנים ומוצקים למערכת הביוב האזורית.
תוכניות הפתוח יכללו בין היתר את מערכת הדרכים השטחים הפתוחים וכן פתרונות
לניקוז מי הנגר ממשטחי החניה הרחבים.

7: חומרים מסוכנים ודלקים:

לא תותר אחסנת חומרים מסוכנים בשטח התכנית.

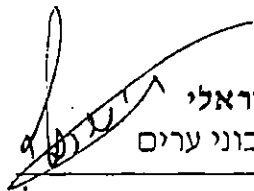
8: מפגעים סביבתיים:

יידרשו אמצעים טכנולוגיים הטובים ביותר למניעת מפגעים סביבתיים מכל סוג שהוא
שיבטיחו רמה גבוהה של איכות הסביבה. הגג של המבנה המזרחי – יצופה בציפוי למניעת
ברק.

21. הפקעות לצרכי ציבור:

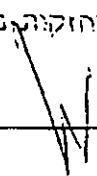
השטחים המיועדים עפ"י תכנית זו לדרכים מיועדים להפקעה בהתאם לפרק ה' לחוק
התכנון והבניה התשכ"ה

חתימות


תמר ישראלי
אדריכלים ובוני ערים


חתימת המתכנן

פידיאס אחזקות בע"מ



חתימת בעלי זכויות הקרקע

פידיאס אחזקות בע"מ



חתימת יוזם התכנית

חתימת ועדה מקומית

חתימת ועדה מחוזית