

4-10201

2280



מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי "שהם"

משרד הבנייה מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
1/10/69
הועדה המחוזית לתכנון והבניה
ביום 9.7.69 את התכנית
סמל לתכנון
גאודע-ניהול ומידע מקצועי ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה
שם
חתימה

תכנית שינוי מתאר עם הוראות של תכנית מפורטת

שה / 10 / 69 / 1

שינוי לתכנית גז/במ/ 69 / 10

סיון תשנ"ה

נבדק וניתן להפקיד (לאשר)
מחוזית / מענה מיום 31.7.91
מתכנת המחוז
תאריך 15.11.00

11.6.95
10.8.95
29.3.96
1.9.97
25.11.97
15.11.98
4.10.00

מרחב תכנון מקומי "שהם"

תכנית שינוי מתאר עם הוראות של תכנית מפורטת שה/10/69

שינוי לתכנית גז/במ/10/69

- מקום : מ.מ. שהם
נפה : רמלה
מהות התכנית : הקמת מבנה משולב במרכז תחבורה לתחנת דלק, מסעדות, אולמי ארועים, מבני הציבור לשרותי חירום וחניונים.
תחום התכנית : בתכנית כלולים השטחים המותחמים בקו כחול לפי הפירוט הבא:

גוש	חלקות	חלקי חלקות
4122	115, 103, 99, 102, 97	116, 106, 98, 100, 82, 92, 58, 60, 73

- מיקום התכנית : בכניסה הדרומית לשהם מכביש 453.
שטח התכנית : 31.7 דונם
בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל
היוזם/המבצע : הועדה המקומית/חברת מבני תעשיה בע"מ
המתכנן : ארכי' י. אבקסיס מתכנן ערים.

מסמכי התכנית:

1. מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית ושלמותה.

- 9 דפי הוראות התכנית בכתב.
- תשריט בקו"מ 1:1250.
- נספח בינוי 1:500 מנחה בלבד.
- נספח תחבורה 1:500.
- נספח נופי 1:500.

מטרות התכנית:

שינוי יעוד ממרכז תחבורה ושצ"פ למרכז תחבורה משולב שיכלול את יעודי הקרקע הבאים:

- א. מרכז תחבורה כולל תחנת דלק, מסעדות, בתי קפה, מסחר, משרדים, אולמי ארועים ואולמי המתנות לנוסעים.
- ב. חניון לאוטובוסים, למשאיות ולרכב פרטי.
- ג. דרכים וחניות.
- ד. שטח לבניני ציבור - שרותי חירום של המועצה.
- ה. שינוי יעוד משטח להסדרת וואדי לשטח פרטי פתוח.

תכליות ושימושים

התכליות והשימושים המפורטים להלן מותרים בתנאי שיענו על דרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדרישות דיני איכות הסביבה.

מרכז תחבורה:

3.1 השטח צבוע בתשריט בפסים אפורים אלכסוניים ומותחם בחום כהה, יהיה שטח למרכז תחבורה.

3.1.1 ניתן להקים מבנה משולב הכולל:

בקומת קרקע :

טרמינל לאוטובוסים, אולם המתנה לנוסעים, מסעדות, קיוסקים, בתי קפה ותחנת דלק מדרגה ב' ע"פ תמ"א 18.

בקומה ראשונה: קומה מיסחרית ו/או למשרדים.

בקומה העליונה: אולם ארועים כולל מטבחים, מחסנים וכו'.

בקומת מרתף: עד להיקף קומת קרקע לשטחי עזר והיתרה לחניה.

3.1.2 תותר הקמת חניון לרכב פרטי ואוטובוסים. הנ"ל עפ"י נספח הבינוי.

3.1.3 מתקנים הנדסיים לחשמל, מים, ביוב, גז, טלון וגז, פסולת מערכות אנרגיה ותקשורת.

3.1.4 שטחים ומתקנים לחניה, פריקה וטעינה, הסעה ותימרון.

3.1.5 תחנת דלק מסוג ב' הכוללת מבנים ומתקנים לסיכה, חשמלאות רכב ומזנון סה"כ 120 מ"ר.

שטח לבניני ציבור:

3.2 השטח הצבוע בחום מותחם חום יהיה מיועד לבניני ציבור (כמו מחסני הג"א, תחנת מד"א, שרותי כבאות, מחסני המועצה המקומית) כמו כן, תותר חנית כלי רכב כבדים של המועצה המקומית. תותר הקמת משרדים המשרתים במשרד את שירותי החירום הנ"ל בשטח כולל של עד 20% מזכויות הבניה.

3.3 שטח ציבורי פתוח: מהווה שטח ציבורי פתוח, שבו תותר השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק, נטיעות, גינון, שבילים, מסלולי אופניים, בנית מגרשי משחקים, ומתקנים עבור חברת חשמל תחנות טרנספורמציה או טלפונים. הבניה מותרת רק לאחר אישור נספחי הבינוי באישור הועדה המקומית.

3.4 שטח פרטי פתוח: השטח הצבוע בירוק מותרת ירוק מהווה שטח פרטי פתוח שבו לא תותר כל בניה למעט חניות ומתקנים הנדסיים לצרכי ניקוז ותיעול כמו מובל בטון סגור. תותר זכות מעבר לצרכי תחזוקה הואדי. הכל עפ"י דרישת רשות הניקוז איילון שורק.

3.5 דרכים:

א. דרכים קיימות או מאושרות: השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום בהיר הם דרכים קיימות או מאושרות.

ב. דרכים וחניות מוצעות: השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם דרכים מוצעות.

ג. לא תותר הקמת בנין או ביצוע עבודה אחרת בשטח הדרך פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך, החזקתה ותיקונה. חרף האמור לעיל תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר הקמת מבנים ארעיים בשטחי הדרכים למטרת ריהוט רחוב, כגון סככות המתנה לאוטובוסים, תאי טלפון ולוחות מודעות. כנ"ל לגבי קוי שרותים תת-קרקעיים (חשמל, מים, ביוב, טלפון וכו') כפוף לתקנות התכנון והבניה (עבודה ושימושים הטעונים היתר) תשכ"ז 1967.

ד. חניה ציבורית למשאיות ולרכבים כבדים שתנועתם, כניסתם וחנייתם מוגבלת בתוך הישוב.

ה. שטחי החניה התפעולית לא יישמשו לחנית מובילי חומרים מסוכנים בגלל הקרבה למגורים אלא לאוטובוסים בלבד.

4. תנאים למתן היתרי בניה

הועדה המקומית תתנה הוצאת היתרי בניה ב:

א. אישור משרד התחבורה להסדרי התנועה בשטח מרכז התחבורה.

ב. אישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות לתחנת הדלק.

ג. נספח בינוי ופיתוח: הועדה המקומית רשאית לאשר את נספחי הבינוי ובתנאי שהוראותיו אינן סותרות את הוראות תכנית זו.

בנספחי הבינוי יקבעו הוראות כמו חלוקת משנה, הצמדות, גישה לכל מבנה ומגרש, חומרים למבני עזר, מפלסי הכניסות (+ 0.000), גדרות לחזית הרחוב, מרווחים צדדיים של מבנים.

היתר בניה ינתן לאחר שמהנדס הועדה אישר תכנית פיתוח לאותו שטח. תכנית הפיתוח תכלול: גישות, שטח חניה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, שבילים, ציון חמרי הגמר בחזיתות. תכנית הפיתוח תוכן על רקע מפה טופוגרפית.

קירות התמך הפונים לרחובות יהיו אחידים. פרטי הקיר וחמרי הבניה יאושרו במסגרת נספחי הבינוי. פני הקיר העליונים של כל קירות התמך למעט קירות תומכים כביש יהיו אופקיים.

ד. תאום עם המשרד לאיכות הסביבה לפתרונות האקוסטיים עפ"י סעיף ההוראות האקוסטיות.

ה. תנאים להיתרי בניה
 - אישור משרד העבודה והרווחה
 - כיבוי אש
 - יועץ בטיחות
 - נספח חניה כולל תכנון למרתפי חניה.

5. הוראות בניה עפ"י היעודים השונים

5.1 הוראות בניה לתחנת הדלק

5.1.1 בתחום התכנית יותרו אך ורק שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות טכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות.
 הפעלת התחנה מותנת במילוי אחרי דיני איכות הסביבה והוראות תמ"א/18.

5.1.2 מניעת זיהום מקורות מים ע"י דלק:
 א. היתר בניה יונפק בכפוף לאישור הממונה על מניעת זיהום מקורות מים ע"י דלקים בנציבות המים ובמשרד איכות הסביבה. האישור יתייחס לכלל התכנית (מיכלים, משטחים וכד').

ב. המכלים התת קרקעיים יוצבו עם מערכות ניטור ובקרה להתרעה בפני דליפות. המתקנים יותקנו בשיטת "מיכול משני" שתאפשר איסוף דלק.

ג. נגר שעלול להיווצר בנקודות בהן מצוי דלק/שמן (משאבות, נקודת מילוי מיכלים וכדומה) ינוקז דרך מפריד שמן/מים לפני חיבורם למערכת הציבורית.

ד. מערכת הניקוז תחובר למערכת הציבורית באופן שלא תאפשר זרימה חוזרת והצפת שטח התחנה.

ה. בינוי התחנה יעשה כך שיבטיח אפשרות קיום תקנות רישוי עסקים (אחסנת נפט) תשל"ו 1976 במלואם.

ו. שיטת האיטום וחומרי איטום במשטחי תחנת התדלוק יבטיחו מניעת חילחול תשטיפים לתת הקרקע.

5.1.3 זיהום אויר
 התחנה תצויד במערכת "מישוב אדים" למניעת התפזורת אדי דלק ממילוי מיכלי כלי הרכב והמיכלים התת קרקעיים.

5.1.4 שפכים (ראה סעיף 9 ביוב ושפכים)

5.2 הוראות בניה למרכז תחבורה:

5.2.1 הוראות ארכיטקטוניות:
 המטרה בהנחיות אלה היא מתן דגש ארכיטקטוני למבנה ציבורי בכניסה לעיר. למרכז התחבורה יינתנו מראה וחזית מודרניים עם חמרי גמר עמידים.

העיצוב הארכיטקטוני של המבנה יהיה עפ"י אישור מהנדס הועדה.

- א. חזיתות המבנים יהיו מחומרים בעלי קיום ארוך המאפשרים מינימום תחזוקה כגון גרניט, שיש, פסיפס, פנלים מתועשים מסוג GRC או קירות מסך של זכוכית ואלומיניום בגוונים עפ"י אישור של מהנדס הועדה המקומית.
- ב. הטיפול בגגות המבנים יהיה באישור מהנדס הועדה המקומית (כחזית חמישית של המבנה).

ג. לא תותר צורת חיצונית.

ד. קולטי השמש, אנטנות, מיקום מזגנים, תרנים, שילוט בבנין, יהיו חלק אינטגרלי של המבנה.

ה. בקשה להיתר תלויה בתכנית שילוט וכן באישור אגף התברואה לפינוי אשפה.

ו. לא תותר מבנים זמניים/טרומיים.

5.2.2

מסעדות ואולם אירועים:

א. מתקנים במרכז התחבורה (מסעדות, אולם אירועים וכד') יצויידו במערכת טיפול וסילוק גזי פליטה למניעת מטרדי ריח.

ב. לאולם אירועים לא יותרו חלונות לכוון צפון.

ג. לא תותר חניית משאיות אשפה באיזור החניה.

ד. הוראות ארכיטקטוניות:

ד.1 חזיתות המבנים יהיו מחומרים בעלי קיום ארוך המאפשרים מינימום תחזוקה כגון גרניט, שיש, פסיפס, פנלים מתועשים מסוג GRC או קירות מסך של זכוכית ואלומיניום בגוונים הכל עפ"י אישור של מהנדס הועדה המקומית.

ד.2 הטיפול בגגות המבנים יהיה באישור מהנדס הועדה המקומית (כחזית חמישית של מבנה).

ד.3 לא תותר צורת חיצונית.

ד.4 קולטי השמש, מזגנים אנטנות יהיו חלק אינטגרלי של המבנה. הטרנים יותקנו רק באישור מיוחד של הועדה המקומית ובאישור רשות שדות התעופה.

ד.5 בקשה להיתר תלויה בתכנית שילוט וכן באישור אגף התברואה לפינוי אשפה.

ד.6 לא תותר הקמת מבנים זמניים/טרומיים.

הוראות איה"ס - חזות, פסולת, זיהום אויר ורעש ראה סעיף מס' 6 לחוק.

5.2.3

הוראות איכות הסביבה:

6.

6.1 הוראות איכות הסביבה בנושאי זיהום אוויר, רעש, חזות מבנים פסולת:
ראה הוראות בניה ע"פ השימושים בסעיף 5.

חזות:

6.1.1

א. תכנית הבינוי תכלול תכנון נאות של עבודות חפירה ומילוי כולל שיקום נוף.
לא תבוצע שפיכת עפר לתוך ערוץ נחל בית עריף.

ב. התכנית תכלול תכנית גינון לשטחים הבלתי מרוצפים.

פסולת:

6.1.2

א. מתקני אצירת פסולת ייבנו על מנת למנוע פיזור ומטרד מקומי (חזותי, מזיקים וכד').

ב. צופת ממפריד שמן/מים תאסף במיכל אגירה מיוחד למטרות סילוק ע"י ספק השמנים בהתאם לחוק מיחזור השמן.

6.2 רעש:

א. ינקטו כל האמצעים האקוסטיים למניעת רעש באזורי המגורים (40dba) שלא יעלה על המותר עפ"י התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), מבנה ג' התש"ן 1990.

ב. יתואם נוהל יציאה של רכב חרום ע"מ לצמצם את מפגע הרעש לתושבי הסביבה.

6.3 הוראות אקוסטיות:

6.3.1 סגירה חצי אטומה של תחנת הדלק - אזור התדלוק לכוון צפון מזרח. המפרט, יתואם עם היועץ האקוסטי בעת היתר הבניה.
הקיר המפריד יהיה בעל איכויות אקוסטיות.

6.3.2 יתוכנן סיכוך אקוסטי בצידו הצפוני של החניון למשאיות בהנחיות היועץ האקוסטי וכן תיבדק אפשרות לביצוע חניון המשאיות במפלס נמוך יותר מהשב"צ הצפוני לו.

תשתיות:

7.

רשתות מים, ביוב, חשמל ותקשורת:
כל הרשתות תהיינה תת קרקעיות. (לרבות קו מתח גבוה). לא תותר הצבתן של אנטנות טלוויזיה פרטיות, כולל "צלחות" לקליטת לווינים.
תחנות טרנספורמציה תמוקמנה בשצ"פ, תהיינה לפי אישורי חח"י.

תנועה וחניה:

8.

א. ע"פ נספח הבינוי והתנועה.

ב. החניה תתוכנן בתחום המגרש.

ג. החניה ע"פ תקן חניה שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתר בניה ולא קטן מתקן החניה המופיע בטבלת מאזן החניה בנספח התחבורתי.

ד. החניה שבתחום תוואי נחל בית עריף תהיה מגוננת ע"פ נספח נופי.

9. ביוב שפכים:

- א. תבוצע הפרדת זרמים מלאה (זרם סניטרי, זרם "תהליכי", ניקוז) כל זרם יטופל בהתאם למתחייב בתקנות.
- ב. תותקן מערכת ביוב לאיסוף וסילוק השפכים הסניטריים מתחום התחנה.
- ג. מערכת השפכים תחובר לביוב המרכזי.

10. ניקוז ותיעול:

- א. מערכת הניקוז בכל מגרש תסודר ע"י קולטנים למי גשם וצנרת תת-קרקעית שתחובר למובל הבטון שבתואי הואדי.
- ב. תוסדר רצועת הנחל בערוץ בית עריף שבתחום תכנית זו, לכל אורכה עפ"י דרישת רשות ניקוז אילון שורק. - תוקם גדר בטיחות במרחק 15 מ' מציר הנחל המוסדר בתכנית. תחואם כל תכנית בש.צ.פ. בסמוך לואדי עם רשות הניקוז.

11. אשפה:

- שיטת איסוף האשפה תהיה באישור המקומית.
- מיקום עגלות האשפה יאושר במסגרת נספח הבינוי.
- סילוק האשפה לאתר האשפה האזורי הקיים ומוסדר כדיון.

12. היטל השבחה:

- הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה ע"פ חוק התכנון והבניה כתנאי למתן היתר בניה.

13. רישום שטחים ציבוריים:

- השטחים בתכנית זו, המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, יופקעו וירשמו ע"ש הרשות המקומית.

14. שלבי ביצוע

שלבי ביצוע התכנית:

- שלב א' מרכז תחבורה
- שלב ב' בניני ציבור

תחילת ביצוע התכנית תוך שנתיים מקבלת האישור. תנאי למתן היתר בניה למרכז התחבורה הינו הסדרת רצועת הנחל בערוץ בית עריף שבתחום תכנית זו לכל אורכה בהתאם להנחיית רשות ניקוז אילון שורק.

15. עתיקות

במידה ויתגלו שרידים קדומים המצדיקים זאת, יחולו על יזמי המגרשים נהלי רשות העתיקות בתוקף הוראות חוק העתיקות וכל עבודה או שינוי מעל ומתחת לקרקע רק בהתאם לאישור בכתב של מנהל אגף העתיקות.

16. טבלת זכויות והוראות בניה

זכויות בניה מירביים באחוזים															
יחיד האזור	סימון האזור	גודל מגרש מינימלי בד'	חכסית מירבית כולל שטחי שרות ב-%	על קרקעי		תת קרקעי		סה"כ		מס' קומות	גובה (מ')	קרי בנין במ'			אחוז שטח פנוי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			חזית	צד	אחור	
מרכז החברה	פסים אפורים מותחם חום	7.2	28%	60%	24% (1)	10%	10%	70%	34%	3	15	5	5	5	25%
בניני ציבור	חום מותחם חום	2.8	35%	75%	30	20	15	95%	45%	3	12	5	5	5	25%
ציבורי פתוח	ירוק	1.7	חותר הקמת מגרשי משחקים פתוחים, גינון שבילים										85%		
פרטי פתוח	ירוק מותחם	3.0	כל בניה אסורה פרט לחניון פתוח גינון ותשתיות										98%		

17. הערות:

זכויות הבניה לעיל הינן מירביות וכוללות את שטחי השרות.

(1) שטחי שרות יכללו מחסנים; ח' מכוניות; ממ"ד ע"פ הג"א.

(2) ח' טכניים והיתרה לחניה תת- קרקעית.

18. חתימות:

י. אבקס-ארכיטקט
רשיון מס' 13586

המחבר:
אח"י י. אבקס

היוזם/המבצע: חברת מבני העשיה בע"מ

בעל הקרקע:
מ.מ.י.

תאריך: 29.3.96; 1.9.97; 25.11.97

דואר אמצעי
ארכיטקט
המחבר
אח"י י. אבקס