

הוראות התכנית

תכנית מס' 453-0470898

שינוי יעוד שצ"פ ושב"צ ברחובות הברוש והבנים קרית עקרון

מרכז

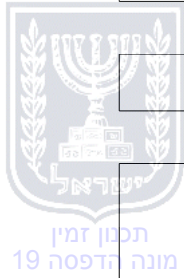
מחוז

מרחב תכנון מקומי זמורה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

03/06/2019

להפקיד את התכנית

א"ה ב"פ

01/12/2019

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

המועצה יזמה את התכנית ע"מ ליצור ניצול יעיל יותר של השטחים הציבוריים בהתאם למגמות הפיתוח ביישוב. המגרש למבני ציבור במצב המאושר נמצא בממשק ישיר עם מגרשים למגורים ללא הפרדה סמוך לדרך ללא מוצא. במרחק 80 מ' מהמגרש נמצא שצ"פ שאינו מנוצל היטב היות והמגרש מוקף בדרכים המאפשרות גישה נוחה ותנועה עוברת, ראוי לשנות את המגרש למבני ציבור למקום המוצע. שני המגרשים זהים בשטחם והמועצה מאמינה כי שינוי ייעודי המגרשים תשפר את התכנון העירוני ותיתן מענה טוב יותר לתושבים ולסביבה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי יעוד שצ"פ ושב"צ ברחובות הברוש והבנים קרית עקרון

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

453-0470898

מספר התכנית

7.438 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי**

זמורה

קואורדינאטה X

183390

קואורדינאטה Y

641603

1.5.2 תיאור מקום

רחוב הבנים ורחוב הברוש קרית עקרון

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית עקרון - חלק מתחום הרשות: קרית עקרון

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3796	מוסדר	חלק		97-100, 108-110, 133-134, 137

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

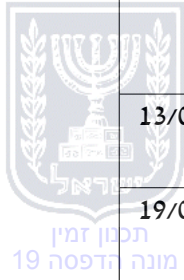
תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
זמ/ 301 / 7	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את תכנית זמ/ 301 / 7 בתחומה.	4543	4443	13/07/1997
זמ/ 301	שינוי	תכנית זו מחליפה את תכנית זמ/ 301 בתחומה.	2694		19/02/1981

הערה לטבלה:

זמ/ 301 ללא מספר עמוד בילקוט הפרסומים.



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אבישי גרינטל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אבישי גרינטל		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	19/06/2019	אבישי גרינטל	08: 29 19/06/2019		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית קרית עקרון	קרית עקרון	הרצל	44	08-6228864	08-9370379	boaz@ekron.org.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית קרית עקרון	קרית עקרון	הרצל	44	08-6228864	08-9370379	boaz@ekron.org.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אבישי גרינטל	39684	גרינטל אדריכלים	נתניה	פייר קניג	28	09-8845452	09-7725050	avishay@grintal.com
מודד מוסמך	מודד	יגאל גדסי	619		ראשון לציון	שלמה המלך	10	03-9615392		gdas@bezeqint.net

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תכנון מגרש לשב"צ ומגרש לשצ"פ

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי ייעוד משצ"פ לשב"צ ומשב"צ לשצ"פ

קביעת קווי בניין

קביעת מספר קומות וגבה המבנה

קביעת שטחי שרות מעל ומתחת לקרקע



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מבנים ומוסדות ציבור	200	בלוק עץ/עצים לעקירה
שטח ציבורי פתוח	101, 100	בלוק עץ/עצים לשימור
דרך מאושרת	301, 300	בלוק עץ/עצים לשימור
יעוד	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט
מבנים ומוסדות ציבור	200	בלוק עץ/עצים לשימור
דרך מאושרת	301, 300	בלוק עץ/עצים לשימור
מבנים ומוסדות ציבור	200	בלוק עץ/עצים לשימור
שטח ציבורי פתוח	100	בלוק עץ/עצים לשימור
שטח ציבורי פתוח	101	מבנה להריסה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,801.58	24.22
מבנים ומוסדות ציבור	2,759.02	37.09
שטח ציבורי פתוח	2,877.57	38.69
סה"כ	7,438.17	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,801.6	24.22
מבנים ומוסדות ציבור	2,758.99	37.09
שטח ציבורי פתוח	2,877.57	38.69
סה"כ	7,438.16	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	שטחי נופש וספורט, חניה, רוחה דת תרבות, מוסדות קהילתיים, מרפאות ומבנים לשירותי הקהילה, שימוש מסחרי נלווה.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח מבנה המקלט התת קרקעי בתא שטח 200 ישובל בשטח המרתף של הבניין החדש. לחילופין ייהרס במסגרת היתר הבניה של המבנה הציבורי.
ב	בינוי ו/או פיתוח תותר בניה בקיר משותף. במידה והבניה לא בקיר משותף, מרחק בין בניינים לא יפחת מ- 4 מ'
ג	בינוי ו/או פיתוח יותר שימוש מסחרי נלווה בהתאם למופיע בטבלת הזכויות ובלבד שהוא ישרת את השימוש העיקרי של השימוש הציבורי והם יבנו במקשה אחת.
ד	בינוי ו/או פיתוח 1. חמרי גמר קשיחים ו/או שליכט אקרילי - לאישור מהנדס הוועדה בשלב ביתר הבניה. 2. גגות שטוחים ו/או משופעים לאישור מהנדס הוועדה. 3. הקמת מצללות (פרגולות) כחוק תכנון ובניה במגרש לפי פרט שיאושר ע"י מהנדס הוועדה ועד 40% מהשטח הפתוח. שטח הפרגולה לא יחשב כתכסית. 4. מינימום שטח מגוון 20%. 5. החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן החניה התקף. 6. עקירה/ העתקה של עצים במידה ותידרש תהיה בתיאום ובאישור פקיד היערות.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	שטחי גינון ונטיעות, מגרשים ומתקנים פתוחים לספורט ומשחק, פינות ישיבה, רחבות, טיילות, חקלאות קהילתית, מתקני הצללה.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	דרך, מבני דרך ומתקני דרך כהגדרתם בחוק התו"ב.
4.3.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי							
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
קדמי	5	0 (3)	0 (3)	0 (3)	3	15	35	2759 (2)		552	5518 (1)	2759	200	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

קו בנין - 0 מ' למרתף תת קרקעי

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) יותר שימוש מסחרי נלווה של עד 20% משטח המבנה..

(2) ביעוד לחניון, חדרי מכונות, מחסנים ושטחי שירות אחרים ובתנאי שנועדו לשרת את השטח למטרות עיקריות..

(3) לשצ"פ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

1. תנאי להוצאת היתר בניה, תכנית בינוי לאישור הוועדה המקומית.
2. הכנה ורישום תשריט לצרכי רישום במפ"י לתכנית כולה שיאושר ע"י הוועדה המקומית.
3. הגשת נספח אקוסטי בהתאם למפורט בסעיף 6.3

6.2**דרכים תנועה ו/או חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה התקף.

6.3**אקוסטיקה**

תנאי להיתר הינו הגשת נספח אקוסטי שיפרט את אמצעי המיגון הנדרשים בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.

6.4**הריסות ופינויים
סימון בתשריט: מבנה להריסה**

המבנים המסומנים בתשריט להריסה - יהרסו עם אישור התכנית.

6.5**שמירה על עצים בוגרים
סימון בתשריט: בלוק עץ/עצים לעקירה**

על תאי השטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ לשימור" "עץ לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור
2. תנאי לעקירת או העתקת עץ המסומן לעקירה, יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה וכן אישור לפי פקודת היערות.

6.6**היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.7**הפקעות לצרכי ציבור**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם המועצה המקומית קרית עקרון, בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

7. ביצוע התכנית**7.1****שלבי ביצוע****7.2****מימוש התכנית**

מידע