

הוראות התכנית

תכנית מס' 453-0644849

קו בניין בדרך ירושלים 1 קרית עקרון

מרכז

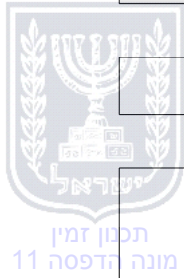
מחוז

מרחב תכנון מקומי זמורה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מדובר על תכנית שבאה להסדיר מבנה ציבורי החורג מקווי הבנין .



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	

מספר התכנית	453-0644849
-------------	-------------

שטח התכנית	1,641 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
--------------	------------	--------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	זמורה
קואורדינאטה X	183214
קואורדינאטה Y	640872

1.5.2 תיאור מקום**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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קרית עקרון	דרך ירושלים	1	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5103	מוסדר	חלק	71	

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 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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/ 300	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זמ/ 300. הוראות תכנית זמ/ 300 תחולנה על תכנית זו.	2831		01/07/1982
זמ/ 322 / 2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/ 322 / 2 ממשיכות לחול.	4752	3235	13/05/1999
זמ/ במ/ 322	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/ במ/ 322 ממשיכות לחול.	3892	2880	30/06/1991

הערה לטבלה:

תרש"צ 3/53/12 כפיפות



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
אקוסטיקה	מנחה		1	26/07/2018	אבישי גרינטל	26/07/2018		כן
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	20/06/2018	אבישי גרינטל	20/06/2018		כן
מצב מאושר	רקע	1: 500		20/06/2018	אבישי גרינטל	20/06/2018		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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				מועצה מקומית קרית עקרון	קרית עקרון	הרצל	44	08-6228864		

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	רון וקנין	112491	פ.נ.ת.ר. פתרונות תחבורתיים	רמת השרון	המלכים	95	03-5490526	03-5748181	ronen@pante r-eng.co.il
מודד מוסמך	מודד	לאוניד ליפמן	832	מודדים	פתח תקוה	(1)		09-9310021	077-4959820	LLmoded@z ahav.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 9312.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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**

קביעה או שינוי קו בניין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בניין צידי בהתאם לסעיף 62 א (א) 4.

2. שינוי קו בנין קדמי מ-5 מ' ל-0 לפי סעיף 62 א (א) 4.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	71

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	1,641	100
סה"כ	1,641	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	1,642.56	100
סה"כ	1,642.56	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	בנייני חינוך, תרבות, חברה, בידור, בריאות, דת, גנים, מגרשי משחקים, מתקני ספורט ומקלטים ציבוריים.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח על בנייני ציבור רגישים לרעש יחולו כל הדרישות החלות על בנייני המגורים באזור זה. ובנוסף יחולו גם דרישות אלו: א. לא יהיו פתחים נגררים בבנין. ב. שטח פתחים הפונים אל כיוון ציר הטיסה לא יעלה על 25% משטח הקיר החיצוני. ג. בתכנון המבנה יושם דגש על הפנית חדרים בעלי שימוש רגיש לרעש לכיוונים מועדפים (צפון ומערב). ד. סביב הפתחים בחדרים בעל שימוש רגיש לרעש תותקנה הצללות שמימדיהן יקבעו בהתאם לנספח א' לתכנית. ה. בתכנון החללים הפנימיים ינקטו אמצעים להפחתת הדהוד על ידי הקטנת החלל או ציפוי התקרה והרצפה בחומר בולע. ו. היתר בניה יוצא על סמך תכנית מיגון שהוכנה ע"י יועץ אקוסטי מוסמך ובאישור המשרד לאיכות הסביבה.
ב	קווי בנין 1. שינוי קו בניין צידי התאמה למבנה קיים כמסומן בתשריט בהתאם לסעיף 62 א (א) 4. 2. שינוי קו בנין קדמי מ-5 מ' ל-0 כמסומן בתשריט לפי סעיף 62 א (א) 4.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	תכסית (% מותא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
			קדמי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות				עיקרי
(2)	(2)	(2)	3	35	(1)		100	1623	500	71	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- תותר בניית מרתף בהיקף קומת הקרקע לצרכי אחסון, מרחב מוגן, ושירותים הנדסיים. תקרת המרתף לא תעלה על 80 ס"מ מעל גובה אבן השפה שמול מרכז המגרש..
- עפ"י תשריט מצב מוצע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

1. הגשת תכנית בינוי ופיתוח הכוללת מיקום חניות, שבילי, ניקוז וכד' לרצון מהנדס הוועדה.

6.2 חניה

תקן חניה בהתאם לתקן המאושר בעת הוצאת היתרי הבניה.

6.3 ביוב

כל המבנים יחוברו למערכת הביוב העירונית.
תכנית איסוף וסילוק השפכים תהיה בהתאם לתקנון התברואה המתאימות.

6.4 אקוסטיקה

שטח השב"צ נמצא באזור בו קיים רעש מטוסים תח"ר 65-70 Ldn. הבינוי יכלול מיגון אקוסטי מתאים וייקח בחשבון אפשרות של סגירת חלונות והתקנת מערכת מיזוג אויר נאותה. לצורכי איורור תקין של הכיתות.

6.5 עתיקות

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות, כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.
2. במידה ויידרש, על ידי רשות העתיקות, ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח: חיתוכי בדיקה, חפירה בדיקה, חפירת הצלה), יבצעו היזם במימונו, כפי שנקבע בדיון על פי תנאי רשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
4. יש להכליל בהיתר הבניה הודעה כדלקמן: על פי חוק העתיקות התשל"ח - 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד קבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

6.6 היטל השבחה

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

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

מיד



נספח א' לתכנית 453-0644849

החלון יהיה צירי או חלון כנף אך לא חלון גרירה.

הוטריונה לא תהיה נגררת אל תוך הקיר.

הזכוכית תותקן בתוך פרופיל נאופרן.

השטח המירבי של פתח חיצוני כתלות בזיהוג:

חלון אחד $I_a = 38-39\text{DB}$	חלון כפול 4 מ"מ, 6 מ"מ או $I_a = 43\text{DB}$	זכוכית כפולה 3(8)5 מ"מ או זכוכית משוריינת 4+4 מ"מ או $I_a = 33\text{DB}$	זכוכית 6 מ"מ או $I_a = 29\text{DB}$
------------------------------------	---	--	--

שטח מירבי עד 80%	ללא הגבלה	שטח מירבי עד 40%	שטח מירבי עד 12%
---------------------	-----------	---------------------	---------------------

הערות:

א) עובי מצטבר של הזכוכית בחלון בעל זכוכית כפולה יהיה 8 מ"מ.

ב) בחלון הכפול יהיו פסי איטום בכל כנף.

ג) מומלץ כי מסגרות החלון יהיו מסגרות תעשיתיות ברמת בקורת גבוהה להשגת אטימות גבוהה.

ד) מומלץ לחלק חלון בעל שטח גדול לחלקים המופרדים ע"י פסים קשיחים.



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

הערות	קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית תא (השטח) (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	אחורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
											עיקרי	שרות	עיקרי				שרות
לפי תכנית 322/זמ/במ/6	6	4	4	5	1 *	3		35			-	-	-	105%	500	ל.ר	שטח לבנייני ציבור

* לפי תכנית 322/זמ/2 תותר בנית מרתף בהיקף קומת קרקע לצרכי חניה, אחסון, מרחב מוגן מוסדי, שירותים הנדסיים וכו' עפ"י הוראות תכנית 800/זמ/באישור הועדה המקומית