

הוראות התכנית

תכנית מס' 453-1074152

מגרשים מס' 123-124, מתחם "אזור התעסוקה", קרית עקרון

מינהל התכנון - מחוז מרכז

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי זמורה
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישור תכנית מס' 453-1074152
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק
ביום 09/10/2024

אישורים

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

יו"ר הועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005215820/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו חלה על מגרשים מס' 123-124 (ע"פ תכנית זמ/350), גוש 3797 חלקות 251,253, רח' המלך חסן קרית עקרון.

בתכנית מתאר כוללנית קרית עקרון שטח התכנית נמצא במתחם 05A אזור התעסוקה תכנית זו מבקשת להקים שני מבני מסחר ותעסוקה בני 6 קומות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרשים מס' 123-124, מתחם "אזור התעסוקה", קרית עקרון

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

453-1074152 מספר התכנית

9.209 דונם 1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

מחוזית ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

ל"ר לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

זמורה	מרחב תכנון מקומי
182124	קואורדינאטה X
640832	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית עקרון - חלק מתחום הרשות: קרית עקרון

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	15	חסן מלך מרוקו השני	קרית עקרון
	13	חסן מלך מרוקו השני	קרית עקרון

עקרון 2000

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3797	מוסדר	חלק	251, 253	

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 38



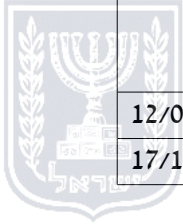
תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/09/2022		11493	10796		כפיפות	453-0440164
17/12/2018		4427	8041		החלפה	453-0212399



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ישראל מסילטי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ישראל מסילטי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח אקוסטי	17: 35 14/03/2024	אלכס צוקרמן	10/11/2022	14		רקע	אקוסטיקה
לא	נספח ניקוז	16: 31 25/02/2024	גיל ניסים	18/02/2024	23		רקע	ניקוז
לא	סקר קרינה	15: 09 20/02/2024	לירן רז	21/12/2023	28		רקע	סקר סיכונים
לא	סקר היסטורי	10: 01 25/02/2024	שמואל אפוטה	15/06/2023	36		רקע	סקר קרקע היסטורי
לא	נספח בינוי	10: 21 06/03/2024	ישראל מסילטי	06/03/2024	1	1: 500	רקע	בינוי
לא	נספח ניקוז	15: 20 10/04/2024	גיל ניסים	10/04/2024	1	1: 250	רקע	ניקוז
לא	נספח תנועה	16: 43 10/04/2024	רומן קריץ	10/04/2024	1	1: 250	רקע	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	19: 37 24/02/2022	ישראל מסילטי	24/02/2022	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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



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
	פרטי	זוהר כהן		נחלים ב.ה בע"מ	רמלה	היצירה	110	08-9249158		zohar@emek-ayalon.co.il
	פרטי	זוהר כהן		קבוצת עמק איילון ס.כ בע"מ	רמלה	היצירה	110	08-9249158		zohar@emek-ayalon.co.il

1.8.2 יזם

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	ישראל מסילטי		מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	גבעת ברנר	(1)	1	08-9493000		taba@mesilat-i.co.il
איכות סביבה	יועץ	שמואל אפוטה		אנווירוטק ייעוץ וניהול פרויקטים בע"מ,	בית שאן	התומר	6			
ניקוז	יועץ	גיל ניסים		גילגל הנדסה ותכנון בע"מ	מכמורת	העוגן	6			office@gilgal-eng.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אקוסטיק ה	יועץ כלכלי	אלכס צוקרמן	0	אלכס צוקרמן -קומפורט יעוץ אקוסטי	אריאל	(2)		077-3320435		zuckerman.al ex@gmail.co m
	מודד	רמזי קעואר	883		חיפה	אל מותנבי	22	04-8524038	04-8520166	office@ramzi 883.com
	יועץ תחבורה	רומן קריץ	114044	א.ס.בי.קיי. מיכל פרויקטים בע"מ	אירוס	הכורכר	22	054-5967087		kritsr@gmail. com
קרינה	יועץ	לירן רוז	512526278	רזאור הנדסה וייעוץ בע"מ	לוד	(3)		03-6022210		mail@razore. co.il

(1) כתובת: גבעת ברנר.

(2) כתובת: ת.ד. 4010 אריאל 0640700.

(3) כתובת: קרית שדה התעופה לוד 7019801.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



מונח	הגדרת מונח
מגרש מחולק לתאי שטח	תאי שטח המיועדים למסחר ותעסוקה. אשר אליהם צמודים תאי שטח המיועדים לשימוש שטח פרטי פתוח.

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

תוספת שטחי בניה וקומות להקמת בנייני משרדים וחזית מסחרית במגרשים מס' 123-124 במתחם אזור התעסוקה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הוספת שימושים, הוראות וזכויות בניה למסחר ותעסוקה ע"פ התכנית הכוללנית לקריית עקרון (מתחם 05A אזור תעסוקה).
- קביעת הוראות ליצירת דופן מסחרית פעילה לאורך הרחוב.
- קביעת הוראות לעניין מבנים קיימים
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח פרטי פתוח	123B, 124B
מסחר ותעסוקה	123A, 124A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מסחר ותעסוקה	124A
הנחיות מיוחדות	שטח פרטי פתוח	124B
מגרש המחולק לתאי שטח	מסחר ותעסוקה	123A, 124A
מגרש המחולק לתאי שטח	שטח פרטי פתוח	123B, 124B
ציר	מסחר ותעסוקה	124A

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר ותעסוקה	7,793	84.62
שטח פרטי פתוח	1,416	15.38
סה"כ	9,209	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותעסוקה	7,793.34	84.63
שטח פרטי פתוח	1,415.56	15.37
סה"כ	9,208.9	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. משרדים 2. תעשיה עתירת ידע 3. מכוני ספורט, מעבדות מרפאות ובתי מרקחת. 4. אולמות שמחות ואירועים, בתי קולנוע, בתי תרבות ואולמות שמחה. 5. מסעדות, בתי קפה ומזנונים. 6. מרכזי הפצה ושירותי רכב, מוסכים בלתי מזהמים ואולמות תצוגה לרכב. 7. מסחר ושירותים נלווים כגון, מסעדות, בתי קפה ומזנונים
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<ol style="list-style-type: none"> 1. השימושים המסחריים יותרו בקומת הקרקע בלבד והבינוי יכלול חזיתות פעילות לכיוון הרחוב. יתר השימושים יותרו בכל קומות המבנה. 2. יאסרו שימושים הכוללים תעשיה ומלאכה מטרידה או מזיקה והפעלת עסקים הגורמים לזיהום סביבתי. 3. לא תותר פעילות תעסוקה הכוללת שימוש/אחסנת חומרים מסוכנים שטווח הסיכון מהם חורג מגבול המגרש.
ב	איכות הסביבה
	במרחק של כ-50 מטר מתחנת השאיבה לא יותרו שימושים רגישים.
ג	חניה
	<ol style="list-style-type: none"> 1. שטח קומת מרתף לא יעלה על 80% משטח המגרש. 2. חניות תפעוליות תהיינה בתחום המגרש בלבד.
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. גינון ופיתוח נופי. 2. מתקנים לניהול ויסות / השהיה / איגום למי נגר עילי.
4.2.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות
	<ol style="list-style-type: none"> 1. בתאי שטח 124B ו-123B יותקנו אמצעים לניהול מי נגר עילי, כאשר הנפח המינימלי לאיגום בכל אחד מתאי השטח יהיה 150 מ"ק. חישוב הנפח יתבצע גם בתת הקרקע. 2. לא יותר בינוי בתחום השטח הפרטי הפתוח.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	קו בנין (מטר)				גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
									שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
					1	8					700	1200	4024	123A	מסחר ותעסוקה	
					5	18.9					2500	10000	4024	123A	מסחר ותעסוקה	
1200	5	0	5	5	(2) 3	6	(1) 26.9	60	25920	11520	3200	11200	4024	123A	מסחר ותעסוקה <סך הכל>	
					1	8					700	1200	3769	124A	מסחר ותעסוקה	
1200					5	18.9					2200	8000	3769	124A	מסחר ותעסוקה	
1200	5	0	(3)	5	(2) 3	6	(1) 26.9	60	22700	10600	2900	9200	3769	124A	מסחר ותעסוקה <סך הכל>	

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

הוראות טבלה 5:

- שטח חנויות חדשות בתחום התכנית לא יפחת מ-100 מ"ר, למעט בתי קפה, קיוסקים ומזנונים.
- ניתן יהיה לנייד בכל מגרש את שטחי השרות מעל הקרקע בין שימוש לשימוש בשיעור מירבי של 10%.
- תותר הקמת רמפות הירידה למרתפי חניה בקו בנין 0 מ'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גובה הבניה המרבי המותר הוא 72.6 מ' מעל פני הים. חריגה מגובה זה (עבור מבנים ומתקני עזר טכניים על גג המבנה, מנופים, עגורנים וכיו"ב), במידה ותידרש מחויבת באישור משרד הביטחון.
- (2) תותר הקמת מרתפים גבוהים לצורך העברת מערכות טכניות.
- (3) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>1. פתחי אוורור של חניות תת קרקעיות ימוקמו במקום שלא יהווה מטריד זיהום אוויר או רעש לקומות המבנה שמעל לקרקע.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>במבנה אשר שטח קומת הגג שלו עולה על 500 מ"ר, יותר להקים בקומת הגג מתקניי סולריים</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חניה</p> <p>החניה, כולל חניות תפעוליות, תהיה בתחום המגרשים.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 ניקוז</p> <p>1. יעד ניהול הנגר לתכנית הוא 900 מ"ק ליום. יעד ניהול הנגר לתכנית הינו יעד מינימלי וככל הניתן, בהתאם לאפשרויות ולאמצעים הקיימים בעת הוצאת ההיתר, ניתן להגדיל את כמות הנגר המנוהלת בתכנית, ובכך לצמצם את כמות הנגר שתוזרם למערכת הניעול. 2. המתחם הנסקר נמצא בפשט ההצפה של נחל עקרון, יש להטמיע אמצעים למניעת הצפות, לקבוע את רום הבניה בתיאום עם רשות נחל וניקוז שורק לכיש.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה בתחום התכנית יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח על ידי הועדה המקומית בקני"מ 500:1. לכל הפחות. ע"ג רקע של מדידה עם סימון החלוקה למגרשים אשר תכלול בין היתר את הנושאים הבאים:</p> <p>א. העמדת מבנים, מרווחים וקווי בנין, מפלסים מוצעים, חזיתות, גגות וחתכים עקרוניים. ב. מיקום חניות וחניונים ומפלסיהם, כולל כניסות ויציאות רכב להולכי רגל ונגישות לנכים. ג. השטחים הציבוריים, מערך השבילים, המדרכות והשטחים הפתוחים בתחום התכנית. ד. ניקוז ותיעול. ה. תכנון מערך ניהול / ויסות / שימור מי נגר - פירוט מכלול אמצעי ניהול הנגר ופוטנציאל נפחי ניהול הנגר בהם בחלוקה למגרשים, לעמידה ביעד ניהול הנגר ובהתאם להנחיות סעיף ניקוז לתכנית זו ולעקרונות נספח ניהול מי נגר (או פתרון שווה ערך אחר). ו. פתרונות פינוי אשפה וגזם. ז. צוברי גז ו"מבני תשתית" ח. תאורה, כולל הצעה לגופי תאורה ומיקום מרכזיות. ט. תשתיות ומתקני תקשורת. י. פרטי ואלמנטי פיתוח, גדרות וקירות תומכים, גדרות ושערים, כולל פרטים לביצוע. יא. תכנית שתילה ונוף. יב. התייחסות לציר נגיש ולנגישות נכים הן בשטחים הציבוריים והן במבנים אחרים. יג. התייחסות לשימוש באופניים, כולל סימון שבילי אופניים בשטחים ציבוריים הפתוחים ולאורך הדרכים וכולל חניית אופניים בתחום המגרשים.</p> <p>2. היתר בניה לתוספת זכויות או לבניה חדשה יחויב בהוצאת היתר בניה עבור כל המבנה בשלמותו. למבנים קיימים ניתן יהיה להוציא היתרי בניה לצרכי שיפוץ, תחזוקה, בטיחות ונגישות, ללא צורך בבנית כל המבנה בשלמותו. 3. בשלב הוצאת היתר בניה יינתן מענה לתשתיות הנדרשות להיקף הבניה המתבקש בהיתר. 4. ביצוע המלצות המשך חקירת האתר על ידי סקר גזי קרקע וסקר קרקע כפי שמופיע בדו"ח הסקירה ההיסטורי.</p>	<p>6.5</p>



תנאים בהליך הרישוי	6.5
<p>5. תנאי בהיתר הבניה הראשון במגרשים הנדונים לרבות היתר בניה, חפירה, דיפוזן או פיתוח, הינו אישור המשרד להגנת הסביבה על העדר דרישות רגולטוריות נוספות (NFA) או על סיום פעולות חקירה וטיפול ודרישות להמשך ניהול סיכון.</p> <p>6. הצגת אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים בהיתר ותיאום עם המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.</p> <p>7. הגשת דו"ח אקוסטי הכולל אמצעי מיגון אקוסטי.</p> <p>8. בקשה להיתר תציג באופן מפורט את אמצעי ניהול הנגר בהתאם להנחיות תכנית הבינוי והפיתוח, שאושרה על פי תכנית זו, לשטח הכלול בבקשה כולל נפחי השהייה, מימדיהם ומיקומם במגרש.</p> <p>9. הגשת נספח לעיצוב ארכיטקטוני של חזית הרחוב, של המגרש או קבוצת מגרשים שיכלול תיאור מתקני הרחוב.</p> <p>10. תנאי בהיתר בניה התייעצות עם רשות הניקוז בבקשה להיתר בתחום פשט ההצפה.</p>	



הנחיות מיוחדות	6.6
סימון בתשריט : הנחיות מיוחדות	
<p>סימון הנחיות מיוחדות בתשריט מתייחס למגבלות קו מתח גבוה.</p> <p>1. יש לשמור על מרחק 20 מטר מציר הקו מתח לקו הבניין ו 30 מ' מציר הקו לאזור של שהייה רצופה. בגובה עד 5 מטר ו 35 מטר מציר הקו לאזור של שהייה רצופה במפלס עד 20 מטר.</p> <p>2. ככל וקווי המתח יוסטו או יוטמנו ניתן יהיה לצמצם את מרחקי הבטיחות בתאום עם חברת חשמל.</p>	

ביצוע התכנית	7
---------------------	----------

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

--

