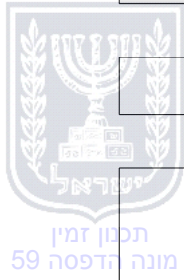


הוראות התכנית

תכנית מס' 455-0264408

ממ/מק/9144



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי מצפה אפק
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית כוללת את היעודים הבאים

1. מבנים או מוסדות ציבור
2. מסחר
3. שטח ציבורי פתוח
4. שטח ציבורי פתוח עם ככר/מדרחוב
5. דרך מאושרת

התכנית בהסכמת בעלים

התכנית מציעה הצלבת מגרש בייעוד מרכז אזרחי-מסחרי במגרש בייעוד בנייני ציבור זאת במטרה לטייב את השימוש בקרקע ולהתאים אותו לסביבתו לטובת יצירת שטח ציבורי רציף וגדול בלב אזור מגורים ושילוב מרכז אזרחי ומסחרי בצמידות לאזור תעסוקה קיים ומתוכנן ריכוז שטח שצ"פ במגרש אחד וסימון טיילת (מדרחוב) בהתאם לתכנית ראשית מאושרת



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



ממ/מק/9144

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

455-0264408

מספר התכנית

40.531 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית



לפי סעיף בחוק
62 א (ג), 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	מצפה אפק
קואורדינאטה X	198800
קואורדינאטה Y	680000

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כוכב יאיר - חלק מתחום הרשות: כוכב יאיר

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כוכב יאיר	שד הדקלים צור יגאל		

שכונה מערב צור יגאל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7367	מוסדר	חלק	33-34, 38	
7368	מוסדר	חלק	2-3, 10, 12, 16	7

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
7367	7577
7368	7577

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
שד/ במ/ 1002 /10 / א	8014 ,8002 ,6009 ,6001 ,5001

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

דרום השרון



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
02/01/1992	1351	3960	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/ במ/ 10/1002 ממשיכות לחול.	שינוי	שד/ במ/ 10/1002
03/09/1992	4476	4037	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/ במ/ 10/1002 א ממשיכות לחול.	שינוי	שד/ במ/ 10/1002 א



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נביל גבארה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נביל גבארה		1	1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		05/02/2018	נביל גבארה	04/02/2018	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		05/03/2018	רן יונגר	09/05/2017	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא		21/02/2018	נביל גבארה	29/03/2017	1	1: 1000	מנחה	בינוי
לא		11/01/2017	נביל גבארה	11/01/2017	1	1: 250	מנחה	מצב מאושר
לא		26/07/2016	אלי קוגלר	26/02/2016	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	טבלה	27/02/2016	נועם ביבי	16/12/2015	6		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר	27/02/2016	נועם ביבי	16/12/2015	3		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מ.מ כוכב יאיר צור יגאל	כוכב יאיר	(1)		09-7640202		kyzy@kyair.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כוכב יאיר.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מ.מ כוכב יאיר צור יגאל	כוכב יאיר	(1)		09-7640202		kyzy@kyair.org.il

(1) כתובת: כוכב יאיר.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה		רשות מקרקעי ישראל	-	רשות הפתוח	תל אביב- יפו	דרך בגין (1)		03-9533333	03-7632132	
בבעלות רשות מקומית				מ.מ כוכב יאיר צור יגאל	כוכב יאיר	(2)		09-7640202		kyzy@kyair.org.il

(1) כתובת: מנחם בגין 125, קריית הממשלה קומות 3,5,6.

(2) כתובת: כוכב יאיר.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נביל גבארה	20390	גבארנה נביל אדריכלות ועיצוב פנ	טייבה	טייבה		09-7994843		ngbara@gmail.com
	אדריכל	אימן חאזי יחיא	100612		טייבה	(1)		054-9930315		ngbara@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	רן יונגר	00	אבי	אביחיל	(2)		054-6665128	09-8665799	yunger-rt@013.net
	אגרונום	נועם ביבי		פתילת המדבר	כוכב יאיר	(3)	20	052-8490001		bibinoam@gmail.com
	יועץ תחבורה	אלי קוגלר		מהוד הנדסה	באר שבע	יהודה הנחתום (4)	4	08-6288060	08-6288070	

(1) כתובת : טייבה.

(2) כתובת : אביחיל מיקוד 42910.

(3) כתובת : bibinoam@gmail.com.

(4) כתובת : באר שבע יהודה הנחתום 4.



מכון זמין
מונה הדפסה 59



מכון זמין
מונה הדפסה 59

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

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

1. ייעול השימוש בקרקע והתאמתו לסביבתו
2. יצירת שטח ציבורי רציף .
3. חיבור המרכז האזרחי לאזור התעסוקה בהתייחס גם להגדלתו העתידית .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. אחוד וחלוקה - לפי סעיף 62א(א)1
2. שינוי קו בניין :-לפי סעיף 62א(א)4
- שינוי קו בניין קדמי מ 10מ' ל 4מ' וקביעת קו בניין אחורי בהתאם לתשריט
3. שינוי הוראות בינוי ועיצוב לרבות כניסות, מס' קומות, גובה - לפי סעיף 62א(א)5
4. שינוי תכסית : לפי סעיף 62א(א)9
- מ 30% ל' 50% בקומה במבנה ציבורי
- וימ 40% ל' 50% בקומה במבנה מסחר
5. תוספת שטחי שירות ב תת קרקע -לפי סעיף 62א(א)15
- במבנה ציבורי מ 30% ל 50% - 3100 מ"ר במגרש מס' 1 ו 3571 מ"ר במגרש מס' 2
- מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור מ 40% ל 70% (2000 מ"ר)
6. תוספת שטח עיקרי של 500 מטר למגרש מבנה ציבור 1 -2 סה"כ 1000 מטר ובמגרש מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור 500 מ"ר- לפי סעיף 62א(א)16



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	30 - 32
מבנים ומוסדות ציבור	1, 2



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

תאי שטח	יעוד
20	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
10	שטח ציבורי פתוח

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
2, 1	מבנים ומוסדות ציבור	בלוק ביטול
10	שטח ציבורי פתוח	בלוק ביטול
30	דרך מאושרת	בלוק עץ/עצים לשימור
2, 1	מבנים ומוסדות ציבור	בלוק עץ/עצים לשימור
10	שטח ציבורי פתוח	בלוק עץ/עצים לשימור
32	דרך מאושרת	חניה
10	שטח ציבורי פתוח	טיילת

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
17.67	7,166	דרך מאושרת
18.78	7,618	מרכז אזרחי ומסחר
47.01	19,068	שב"צ
16.55	6,714	שצ"פ
100	40,566	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
17.54	7,106.96	דרך מאושרת
47.07	19,068.23	מבנים ומוסדות ציבור
18.81	7,618.11	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
16.57	6,714	שטח ציבורי פתוח
100	40,507.31	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	מנהל ציבורי, חינוך, דת,בריאות, שירותי חירום ו' שירותיים
4.1.2	הוראות
א	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה יותרו גדרות בגובה עד 3 מ' או בגובה גבוה יותר בהתאם לתקן הרלוונטי לשימוש.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	א. פיתוח גינון מתקני משחקים, מקלטים ציבורים, מתקנים טכניים, שרותיים ושביליים להולי רגל. ב. (שצ"פ) מדרחוב וכיכר, הנחיות מיוחדות ג. תותר חניה בתוך השטח ציבורי
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	תחבורה צבורית ופרטית, תשתיות חניה וגינון, מתקנים טכניים הנדסיים ושרותיים
4.3.2	הוראות
4.4	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	שימושים
	מרכז מסחרי משרדים שירותי בנקאות, שירותי חירום, ושירותים כלליים ואו אזרחי ומסחרי על פי הוראות שד/במ/10/1002א
4.4.2	הוראות
א	אדריכלות לפי בנוי
ב	תנאים למתן היתרי בניה 1. גובה מקסימלי מותר לבניה במגרש הינו 102 מ' מעל פני הים (לרבות גובה קצה מעקות ואלמנטים אחרים). על אף האמור, תותר חריגה בגובה של עד 105 מעל פני הים בהיקף בנייה שלא יעלה על 500 מ"ר ברוטו בחלקו הצפוני של המגרש. יובהר כי במסגרת אישור תכנית הבינוי והפיתוח כאמור בס"ק 1, בסמכות מוסד תכנון להחמיר בהנחיות אלה. 2. במידה ובקשת ההיתר תחול כאשר קיימת דרך ציבורית מאושרת בגבול המגרש המערבי, בכניסה הראשית לכלי רכב תבוצע מגבול מגרש זה. 3. יותר ניווד שטחים עיקריים ושטחי שירות מתחת למפלס הכניסה



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					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	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
									עיקרי	שרות	עיקרי					שרות
(1) 4	(1) 0	0	0	1	3	12	50	4431			5817	8862	1	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
4	0	0	0	1	3	12	50	5102			6623	10205	2		מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	5	5	(3) 2	3	(2) 16	70	10256			9634	7612	20	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים 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:

- (1) ע"פ המסומן בתשריט.
- (2) עד גובה מקסימלי של 102 מ' מעל פני הים ובכפוף לסעיף 4.2 ב.
- (3) 2 קומות חניה למבנה.

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות	
	<p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 7001/0 "נקודת טריאנגולציה E-11" י"פ : 4750 עמ"י 3105 מיום: 10/5/1999</p> <p>הינו/נס אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחלו עליו/עליהם הוראות העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אשור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעילות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירה בדיקה, חפירה הצלה) יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. 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 המתבקשות מהצורך לשמור על העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספת שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
6.2	חניה	
	מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.	
6.3	שמירה על עצים בוגרים	
	<p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>ג. העצים המסומנים בתשריט לעקירה יעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p>	
6.4	תנאים למתן היתרי בניה	
	<p>1. תנאי להיתר בניה הוא אישור תכנית ופיתוח במוסד לאישור הועדה המקומית ובהתאם להנחיותיו.</p> <p>התכנית תכלול לפחות את הנושאים הבאים :</p> <p>מפלס הכניסה, מיקום הכניסות למגרש ולהולכי רגל, כלי רכב פרטיים ומשאיות, מיקום חניות, אזורי פריקה וטעינה, מספר קומות, גובה כללי מבוקש, חומרי גמר למבנה ולגדרות, תכנית המבנה ושטחי גינון ונטיעות, מיקום ואמצעי מסתור למתקנים טכניים. בנוסף התכנית תכלול פירוט עיצוב גג המבנה המהווה חזית חמישית הנצפית מהש"פ הסמוך.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה ביעוד מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור יהיה אישור היחידה הסביבתית של הרשות המקומית או ל לחלופין המשרד לאיכות הסביבה</p>	
6.5	היטל השבחה	
	בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה	

6.6	הפקעות לצרכי ציבור
	השטחים המיועדים לצורכי ציבור, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לי"ר	

7.2 מימוש התכנית

כ' 15 שנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59