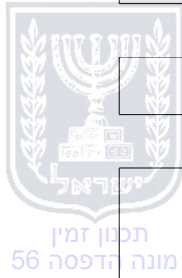


הוראות התכנית

תכנית מס' 417-0177097

הוספת תכלית של משרדים ומרפאה למסחר באז'ת מצפה ספיר - שד\1002\21



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי דרום השרון

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

באזור תעשייה "מצפה ספיר" שבישוב כוכב יאיר הוקם מבנה מסחרי עפ"י תכנית מאושרת מספר שד/1002/9. שטח התכנית נמצא בתחום שיפוט של מ. מ. כוכב יאיר ובתחום תכנון של מ. א. דרום השרון. בהתאם לתכנית השימושים המותרים באזור זה הם: "בתי כל בו, בתי קפה, מזנונים, מסעדות, בנקים ואולמי שמחות".

במבנה האמור פועלות גם מרפאות אשר אושרו בהליך של "שימוש חורג". בעלי המבנה ומגישי התכנית, חברת "שופרסל נדל"ן בע"מ" מבקשים להפוך את השימוש הארעי של "מרפאה" לשימוש של קבע ולאשר קומה נוספת, שלישית בבניין. הבניה הקיימת לא מיצתה את זכויות הבניה המותרות עפ"י התכנית התקפה.

מדרום לבניין הקיים, ובתחום התכנית, ישנו שטח ריק הניתן לניצול. בשטח זה מבוקש להקים מבנה מסחרי נוסף בן 5 קומות וכל זאת ללא חריגה משטח הבניה העיקרי המותר במגרש עפ"י התכנית התקפה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית: הוספת תכלית של משרדים ומרפאה למסחר באז"ת
מצפה ספיר - שד\1002\21

מספר התכנית 417-0177097

1.2 שטח התכנית 20.194 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית: תכנית מפורטת

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 לענין תכנון תלת מימדי לא



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

קואורדינאטה X 189450

קואורדינאטה Y 680600

1.5.2 תיאור מקום

בנין "שופרסל" הקיים באזור תעשייה "מצפה ספיר" שבכניסה לכוכב יאיר.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כוכב יאיר - חלק מתחום הרשות: כוכב יאיר

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כוכב יאיר	בזלת צור יגאל	14	

אזור התעשייה "מצפה ספיר"

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8973	מוסדר	חלק	29	

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

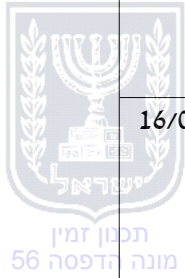
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
שד\1002/9	20 - 22

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
שד / 1002 / 9	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית שד/ 1002 / 9 ממשיכות לחול.	4122	3415	17/06/1993



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				צפריר גנני			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		צפריר גנני		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מחייב		1	13/12/1992	צפריר גנני	19/05/2014		כן
בינוי	מנחה	1: 500	1	26/06/2018	צפריר גנני	26/06/2018		לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	01/12/2016	צפריר גנני	01/12/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	28/02/2016	יעקב מאור	28/02/2016		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 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

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			שופרסל בע"מ	ראשון לציון	שמוטקין בנימין (1)	30	03-9481719	03-9505871	
	פרטי			שופרסל נדל"ן בע"מ	ראשון לציון	שמוטקין בנימין	30	03-9481719	03-9505871	

הערה למגיש התכנית:

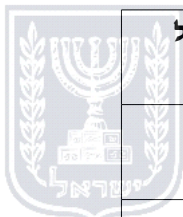
(1) כתובת: שמוטקין בנימין 30 ראשלי"צ.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			שופרסל בע"מ	ראשון לציון	שמוטקין בנימין	30	03-9481719	03-9505871	
פרטי			שופרסל נדל"ן בע"מ	ראשון לציון	שמוטקין בנימין	30	03-9481719	03-9505871	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצועתכנון זמין
מונה הדפסה 56תכנון זמין
מונה הדפסה 56

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	צפריר גנני	27109	ב. פלג אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	המסגר	20	03-6887001	03-6887002	zafir@pelleg-arch.com
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	פטר ליבוביץ'		פטר ליבוביץ' מהנדסים בע"מ	תל אביב- יפו	הרכב	1	03-5624882		
	מתכנן	יעקב מאור		ת.ב.ע יעקב מאור	קרית מוצקין	קרית מוצקין	55	04-8753836		ycovmaor@netvision.net.il
מודד	מודד	יאיר שילה	580		כוכב יאיר	כוכב יאיר	152	09-7493080		y-shilo@bezeqint.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 56

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**

הוספת תכליות של משרדים ומרפאה לשימושים המותרים ביעוד של "אזור מסחר ומשרדים", והוספת קומה שלישית לבניין הקיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. במבנה הצפוני- הוספת קומה ותכלית של משרדים ומרפאה לשימושי הקרקע המותרים באזור "מסחר ומשרדים".

ב. במבנה הדרומי- הגדלת גובה בניה מותר והוספת שטחי שרות לצורך חניון תת קרקעי.

ג. שינוי קווי הבניין לחניון תת קרקעי.

תכנון זמין
מונה הדפסה 56**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מסחר ומשרדים	100

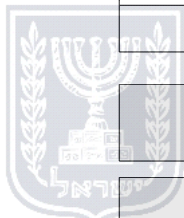
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מסחר ומשרדים	100
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ומשרדים	100

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	20,194.01	100
סה"כ	20,194.01	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ומשרדים	20,194	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 56

מצב מוצע

ייעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
סה"כ	20,194	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ומשרדים
4.1.1	שימושים
	בתחום התכנית יותרו השימושים הבאים: בתי כלבו, בנקים, אולמי שמחות, מסעדות, בתי קפה, מזנונים, משרדים, מרפאות וכיוצ"ב.
4.1.2	הוראות
א	חניה תותר חנייה תת-קרקעית עד גבולות המגרש.
ב	חלוקה ו/ או רישום א. יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית לאשר חלוקת משנה בתחום התכנית. תנאי לאישור הועדה המקומית לחלוקה יהיה הסכמת בעלי הזכויות בקרקע והבטחת מערכת תנועה בלתי מופרעת לטובת הציבור. ב. שילוט : השילוט ע"ג המבנה יהיה באופן אחיד ומוסדר עפ"י הנחיות מהנדס הרשות המקומית ובאישורו.
ג	עיצוב פיתוח ובינוי א. מזגנים: מיקום המזגנים ודרכי הסרתם יהיו עפ"י הנחיות מהנדס הרשות המקומית ובאישורו. ב. שילוט : השילוט ע"ג המבנה יהיה באופן אחיד ומוסדר עפ"י הנחיות מהנדס הרשות המקומית ובאישורו.
ד	זיקת הנאה בין הבניין הצפוני הקיים והבניין הדרומי המוצע, תירשם זיקת הנאה לציבור למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי. הערה מתאימה תרשם בלשכת רשם המקרקעין.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)								גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי							
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת											
(4) 5	(4) 5	(4) 5	(4) 5	2	(3) 5	(2) 24.95	20521	6332	1675	(1) 2068	10447	20194	בניין קיים- צפוני	100	מסחר	מסחר ומשרדים
(4) 5	(4) 5	(4) 5	(4) 5	2	(5) 5	(2) 24.95	15556			(1) 3446	12110	20194	בניין מוצע- דרומי	100	משרדים	מסחר ומשרדים

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

הערה ברמת הטבלה:

- קווי הבניין לחניון התת קרקעי יהיו בקו בנין אפס (עד גבולות המגרש).
- חלוקת שטחי הבניה בין השימושים למסחר ומשרדים ובין המבנה המוצע לקיים, ניתנת לשינוי באישור הועדה המקומית ובהליך של היתר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 30% מהשטח העיקרי מעל הכניסה הקובעת עפ"י החלטת הועדה המקומית לתוספת שטחי שירות מיום 14.11.95 - שד/1002/9.

(2) 12.5 מ' למבנה הקיים (צפוני). 24.95 מ' למבנה המוצע (דרומי).

(3) 3 קומות למבנה הקיים (צפוני). 5 קומות למבנה המוצע (דרומי)..

(4) קו הבניין לחניון התת קרקעי יהיה אפס.

(5) 3 קומות למבנה הקיים (צפוני). למבנה המוצע (הדרומי) - 4 קומות מעל קומה מסחרית..

6. הוראות נוספות

6.1 חניה	
מס' חניות יחושב על פי התקן הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי בניה.	
6.2 ביוב	
מערכת הביוב תתוכנן בהתאם לסטנדרטיים מחמירים של משרד הבריאות .	
6.3 ניהול מי נגר	
א. תכנית זו (417-0177097) תהייה כפופה להוראות תכנית מתאר ארצית תמ"א 4/ב34 והוראות פרק ד סעיף 23 בתמ"א יחולו על תחום תכנית זו. ב. השטח יפותח באופן שיבטיח שימור של מי נגר עילי כמפורט להלן : 1. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת-הקרקע. 2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע ועל ידי כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. 3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת-הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. 4. שטחי ההחדרה לתת-הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת נספח המציג פתרון לחלחול מי הנגר, כאמור בסעיף ב לעיל.	
6.4 תנאים למתן היתרי בניה	
א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה קבלת חו"ד לשכת הבריאות נפת פתח תקווה לתכנון מערכת הביוב ותכנון מרפאות. ב. מבנים ללא היתר יהיו מיועדים להריסה תוך 18 חודש מיום מתן תוקף לתכנית אלא אם יוצא היתר בניה עד תום תקופה זו.	
6.5 הנחיות מיוחדות	
כל הוראות התכניות המאושרות אשר אינן משתנות במפורש עפ"י תכנית זו-יישארו בתוקפן.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע	
7.2 מימוש התכנית	



טבלת זכויות מצב מאושר (קיים) - שד/1002/9

- 13 -

הערות	6			5	4	3	2	1
	מדרגים			גובה	שטח בניה מירבית %	שטח מגרש מינימלי	שימושים מוותרים	אזור
	אחור	צד	חזית					
חניה: עפ"י כוח סעיף 19-א-5 או באישור מ. התחבורה. מרתף: מותר מרתף עד 40% משטח המגרש נוסף כשטח הבניה המותרת גינון: במגרשים כתעשייה לא פחות מ-30% מהשטח המיועד לגינון	5	5	עפ"י תשריט	12 מ' או ע"פ תכנית בינוי באישור הועדה המקומית	40% בקומה 120% בסה"כ	כ-1 דונם	עפ"י סעיף 18-א-2	תעשייה, מלאכה, איהסון והמפקה, בינוי ציבור
				8 מ' או ע"פ תכנית בינוי באישור הועדה המקומית	40% בקומה 80% בסה"כ			מסחר
בתכנית בינוי יפורטו שביכ בישה	5	5	כנ"ל	עפ"י תכנית בינוי באישור הועדה המקומית		אין צורך בחכוקת מגרשים	עפ"י סעיף 18-ב-2	שטח ציבורי פניה

14/...

