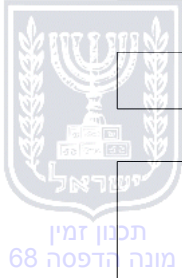


**הוראות התכנית**

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 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 68



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית      שם התכנית      ממ/מק/9144

מספר התכנית      455-0264408

1.2 שטח התכנית      40.507 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      לי"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	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 68



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68

## 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		10: 07 05/02/2018	נביל גבארה	04/02/2018	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		09: 29 21/01/2019	נביל גבארה	29/03/2017	1	1: 1000	מנחה	בינוי
לא		20: 56 11/01/2017	נביל גבארה	11/01/2017	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא		15: 20 27/11/2019	אלי קוגלר	25/11/2019	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	טבלה	23: 19 27/02/2016	נועם ביבי	16/12/2015	6		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר	23: 05 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**

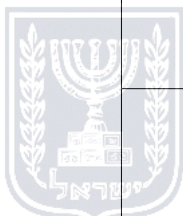
סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה		רשות מקרקעי ישראל	-	רשות הפתוח	תל אביב- יפו	דרך בגין (1)		03-9533333	03-7632132	

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

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68

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
	אגרונים	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  
הדפסה 68



מכון זמין  
מונה הדפסה 68



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68

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

שינוי בפריסה השטחים במטרה ליצור רצף תכנוני והתאמה לסביבה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע ממרכז אזורי-מסחרי ומדרחוב למבנים ומוסדות ציבור, ושינוי יעוד שטח למבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ למסחר, תעסוקה ומבני ציבור.
2. תוספת זכויות בניה.
3. קביעת הוראות בינוי ועיצוב.
4. קביעת הנחיות איכות הסביבה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	2, 1
שטח ציבורי פתוח	10
דרך מאושרת	30 - 32
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	20

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

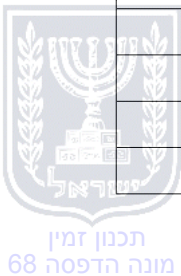
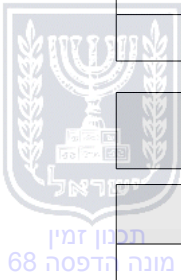
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	7,107	17.55
מרכז אזרחי ומסחר	7,618	18.81
שב"צ	19,068	47.07
שצ"פ	6,714	16.58
<b>סה"כ</b>	<b>40,507</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	7,106.93	17.54
מבנים ומוסדות ציבור	19,068.24	47.07
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	7,618.11	18.81
שטח ציבורי פתוח	6,714.04	16.57
<b>סה"כ</b>	<b>40,507.32</b>	<b>100</b>



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מנהל ציבורי, חינוך, דת, בריאות, שירותי חירום, שימושי רווחה כגון מועדון גמלאים.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה יותרו גדרות בגובה עד 3 מ' או בגובה גבוה יותר בתאום עם ועדה מקומית.
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. פיתוח גינון מתקני משחקים, מקלטים ציבורים, מתקנים טכניים, שרותיים ושביליים להולי רגל. ב. (שצ"פ) טיילת ג. תותר חניה בתוך השטח ציבורי
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	תחבורה צבורית ופרטית, תשתיות חניה וגינון, מתקנים טכניים הנדסיים ושרותיים
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.4</b>	<b>מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	מרכז מסחרי משרדים שירותי בנקאות, שירותי חירום, ושירותים כלליים.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b> תכנית בינוי מפורטת שתוגש כתנאי להיתר בניה תפרט, בין היתר, את נגישות הולכי הרגל מאזור השצ"פ והדרך הצפונית לקומות המסחר.
ב	<b>הוראות בינוי</b> 1. יש לשמור על קוי מבט לנוף פתוח מגבעת ארץ ישראל לכוון מערב. 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. 2. התנאי למתן היתרי בניה בתחום המגרש הוא הסדרת נגישות ישירה לתוך המגרש עבור כלי רכב והולכי רגל. 3. יותר ניווד שטחים עיקריים ושטחי שירות מתחת למפלס הכניסה 4. יש לשמור על נוף פתוח לגבעת ארץ ישראל מכוון מערב.



## 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	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
4	0	0	0	1	3	12	50	4431			7590	8862	1	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
4	0	0	0	1	3	12	50	5102			8664	10205	2		מבנים ומוסדות ציבור		
(4)	(4)	(4)	(4)	(3) 2	3	(2) 16	70	5328			(1) 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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מסחר	30%	2890 מ"ר
תעסוקה	55%	5300 מ"ר
מוסדות ציבור	15%	1445 מ"ר.

(2) עד גובה מקסימלי של 102 מ' מעל פני הים ובכפוף לסעיף 4.2 ב.

(3) 2 קומות חניה למבנה.

(4) ע"פ המסומן בתשריט.

**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" 3105 מיום: 10/5/1999</p> <p>הינו/נם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחלו עליו/עליהם הוראות העתיקות, התש"יח-1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אשור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התש"יח - 1978</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעילות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירה בדיקה, חפירה הצלה) יבצען הזים במימונו כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התש"יח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי הזים ועל חשבוננו 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
	<p>פתרון החניה המלא יהיה בתחום המגרש.</p> <p>מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p>
6.3	איכות הסביבה
	<p>- השימושיים המסחריים לא יגרמו למטרדים (רעש, איכות אויר וכ"ד) ושימושים הציבוריים ולשימושי המגורים הסמוכים.</p> <p>- לא יותר שימוש או אחסנה של חומרים מסוכנים בשימושים המעורבים.</p> <p>פסולת בניה:</p> <p>פינוי פסולת הבניין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות (תיקון)- התשנ"ט 1998 הפינוי יהיה ליהיה לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה.</p>
6.4	ביוב וניקוז
	<p>ניקוז וחלחול:</p> <p>תובטח תכסית פנויה של 15% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד' ביוב:</p> <p>איסוף וסילוק השפכים מכל מגרש יהיה באמצעות מערכת ביוב מרכזית אשר תתחבר למאסף הביוב המרכזי.</p> <p>מערכת התשתית של הביוב תהיה ממוגנת בהתאם להנחיות ואישור משרד הבריאות.</p> <p>הביוב היחיד שיהיה מותר להזרים למערכת התשתית יהיה באיכות ביוב סניטרית בלבד. עסקים בהם צפויים להיווצר שפכים שאינם שפכים סניטריים יחויבו בהצגת פרשה טכנית לעניין השפכים לאישור משרד הבריאות</p>



<b>6.5</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
<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 ייעקרו 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>	

<b>6.6</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
<p>תנאי להיתר בניה הוא :</p> <p>1. אישור תכנית בינוי מפורטת המתייחסת לטופוגרפיה, ולשימושי הקרקע והבינוי בסביבתה ונגישות הולכי הרגל .</p> <p>2. אישור תכנית ופיתוח במוסד לאישור הועדה המקומית ובהתאם להנחיותיו. 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>3. תנאי למתן היתר בניה ביעוד מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור יהיה אישור היחידה הסביבתית של הרשות המקומית או ל לחלופין המשרד לאיכות הסביבה</p> <p>4. לא יינתן היתר בניה אלא אם הוכח להנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית כי קיימת תשתית עירונית במגרש לגביו מבוקש היתר בניה.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה הצגת הסדר פינוי שפכי העפר ופסולת הבניין לאתר הטמנה מוסדר ומאושר ע"פ הנחיות המשרד לאיכה"ס ובהתאם לכל דין, לאישור המהנדס הועדה המקומית.</p> <p>6. תנאי למתן היתר אכלוס הגשת הקבלות מאתר ההטמנה למשרד לאיכה"ס / יחידה הסביבתית.</p> <p>7. הצגת פתרון נגישות מלא למגרש 20 הכולל נגישות להולכי רגל וכלי רכב .</p>	

<b>6.7</b>	<b>היטל השבחה</b>
בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה	

<b>6.8</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית ככל שלא יוחכרו לרשות המקומית ע"י רמ"י	

<b>7.</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
-----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לי"ר	

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68