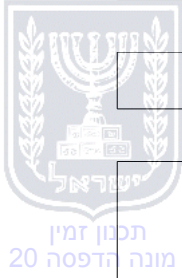


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 417-0600171

מצפה ספיר - תוספת זכויות בניה למבנה תעשייה חלקה 12 - שד/מק/1002/23



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי דרום השרון  
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

בגו"ח 8973/12 שכתובתו צור 8, מצפה ספיר (צור יגאל), קיים מגרש בשטח 2,229 מ"ר, ועליו מבנה תעשייה המיועד להשכרה. המגרש ביעוד תעשייה מתכנית שד/ 1002/ 9 והמבנה קיים בהיתר.

לפי תכנית שד/ 1002/ 9 מותר 40% לקומה (3 קומות) + 40% בקומת מרתף. סה"כ מותר כיום 3,566 מ"ר עיקרי שהם 160% בניה.

לפי סעיף 62 (א) (א) 3 ניתן להוסיף עד 40% מהשטח הכולל המותר לבניה במגרש שהם 1,426 מ"ר נוספים. תכנית זו מבקשת להוסיף 1,000 מ"ר עיקרי בלבד. תוספת זו אינה עוברת בסה"כ את 350% המותר.

ההגדלה מבוקשת בשני מקומות:

- א. תוספת גלריה בשטח 400 מ"ר עיקרי לקומה קיימת ללא השפעה על חזית המבנה.
- ב. תוספת קומה חלקית בשטח 600 מ"ר עיקרי על גג המבנה, בגובה המתקנים הקיים בהיתר.

שטח התכנית נמצא בתחום השיפוט של מועצה מקומית כוכב יאיר ובתחום התכנון של מועצה אזורית דרום השרון.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מצפה ספיר - תוספת זכויות בניה למבנה תעשייה חלקה 12  
- שד/מק/23/1002

1.1 שם התכנית ומספר התכנית  
שם התכנית

מספר התכנית  
417-0600171

שטח התכנית  
2.229 דונם

1.4 סיווג התכנית  
סוג התכנית  
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מקומית

לפי סעיף בחוק  
62א (א) (א4), 62א (א) (1) (3) (א), 62א (א) (1) (3) (ב)

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	198525
	קואורדינאטה Y	680650

### 1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה פתח תקווה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אזור תעשייה מצפה ספיר

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8973	מוסדר	חלק	12	

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 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
שד/ 1002 / 9	שינוי	תכנית שד/ 1002 / 9 תעמוד בתוקפה אך תוכנית זו תגבר עליה רק לגבי השינויים המפורטים בה ביחס לתוכנית שד/ 1002 / 9.	4122	3415	17/06/1993

הערה לטבלה:

התכנית כפופה לתכנית שש/ 1002 / 9 (אינה מופיעה במערכת).



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עינב קוה-יאיר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עינב קוה-יאיר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 25 20/11/2019	חורחה פקטור	28/10/2019	1	1: 100	מחייב	תנועה
לא		10: 57 14/12/2019	עינב קוה-יאיר	21/01/2019	1	1: 250	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			הלה מבני תעשייה בע"מ	הרצליה	מדינת היהודים	60	09-9500025		Refael@hill agroup.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			הלה מבני תעשייה בע"מ	הרצליה	מדינת היהודים	60	09-9500025		Refael@hillagroup.c om

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

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

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית אדריכלות	עורך ראשי	עינב קוה-יאיר	28813		ראש העין	אתרוג	23	03-9030793	03-9030793	einav@eky.c o.il
מודד מוסמך	מודד	חוסאם מסראוה	894		טייבה	(1)		09-7990140	09-7996748	mhmed@bez eqint.net
מהנדס	יועץ תחבורה	חורחה פקטור	34639	חורחה פקטור הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	בני ברק	מצדה	7	03-7404130	03-7404133	office@fctr.c o.il

(1) כתובת: משולש.



תכניון זמין  
מונה הדפסה 20



תכניון זמין  
מונה הדפסה 20



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

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 זכויות בניה, תוספת קומה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. תוספת זכויות בניה, על פי סעיף 62א(א1)(3) לחוק התכנון והבניה.

ב. תוספת קומה כך שניתן יהיה לבנות 4 קומות לשטחים העיקריים, על פי סעיף 62א(א4) לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

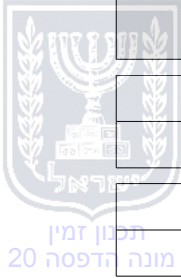
**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד		תאי שטח
תעשייה		12
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	תעשייה	12

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	2,229	אזור לבניינים לתעשייה, למלאכה, ולאחסון ואספקה
100	2,229	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	2,230.51	תעשייה
100	2,230.51	סה"כ



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	תעשייה
4.1.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. בניינים למפעלי תעשייה רגילה</p> <p>ב. בניינים למפעלי תעשייה עתירת ידע, מכוני מחקר, מעבדות וכד'</p> <p>ג. בניינים לבתי מלאכה</p> <p>ד. מבנים לאחסון ולאספקת חומרים המיוצרים ע"י עיבוד חקלאי, חומרים לצורך עיבוד חקלאי וחומרים שאינם מזיקים לסביבה.</p> <p>ה. מבני עזר ופעילויות הדרושות לתעשייה, מלאכה, אחסון ואחזקה.</p> <p>ו. גינון ונטיעת עצי צל (לא פחות מ-30% משטח המגרשים)</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> הבניה על הגג לא תעבור את גובה הבינוי הקיים.
ב	<b>חניה</b> א. החניה תהיה בתוך המגרש, בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה. ב. לא יינתן היתר בניה, שימוש ו/או פעילות אלא לאחר שבבקשה להיתר יפורט ויסומן מיקום, מספר וצורת החניה המוצעת.
ג	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b> א. אישור תאגיד המים לתכנית הבקשה להיתר ב. אישור יועץ התנועה לחניות המתוכננות ג. כל אישור שהוועדה תראה לנכון על פי העניין



## 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	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
5	5	5	5	1	4	17 (1)	40	267.5	891.6	802	3675	2229	12	תעשייה	תעשייה

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) אבסולוטי, כולל מתקנים על הגג וחדר מכוונות מעלית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**6. הוראות נוספות**

6.1	תכנית בינוי
	<p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית בינוי בהתאם להנחיות המרחביות העדכניות. תכנית הבינוי תכלול:</p> <p>א. תכנית הקובעת בינוי לביצוע בשלושה מימדים, מקום ונפח מבנים, קביעת שימוש מפורט בכל מבנה, הצגת מערכות מפורטות של דרכים, מפלסי קרקע מתוכננים, מיקום ומפלס כניסות למבנים, עקרונות עיצוב המבנים, חומרי בניה, עיצוב מסתורים למתקנים טכניים על הגג.</p> <p>ב. הצגת עבודות פיתוח בשטח, כולל: גינון ונטיעת עצי צל, ריצוף, שבילים, קירות תומכים, הצגת המערכות של התשתית ההנדסית - מים, ביוב, ניקוז, אשפה, חשמל ותאורה, טלפון וכו'.</p> <p>ג. התכנית תכלול תשריטים אופקיים בקני"מ 1: 500 או 1: 250, חתכים, חזיתות, פרטים עקרוניים לתיאור מלא של הבינוי.</p>
6.2	חשמל
	<p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.00 מ' מציר הקו</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ' מציר הקו</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת - 1 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>יא. שנאי על עמוד - 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p> <p>המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p>



<b>6.2</b>	<b>חשמל</b>
<p>אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	



<b>6.3</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
<p>א. בתא שטח 12 לפחות 30% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>ב. 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.</p> <p>ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>ד. שטחי החדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p>	

<b>6.4</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
<p>עבודות הפיתוח יבוצעו בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p>	



<b>6.5</b>	<b>פיקוד העורף</b>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש.</p>	

<b>6.6</b>	<b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b>
<p>כוחה של הוועדה המקומית יהא יפה לפרט בכל היתר בניה, היתר לעבודה או לשימוש בקרקע או בבניין את התנאים שיהיו דרושים למניעת כל מטרד שמקורו ברעש, רעידה, אוורור לקוי, תאורה גרועה, הפרשת פסולת, הערמת חומרי עבודה, גרימת אבק, עשן, או כל מטרד אחר הנגרם לסביבה עקב העבודה, הבניה או השימוש.</p> <p>כל מפגע או מטרד המצויין לעיל ייקבע על פי החוק למניעת מפגעים, תשכ"א - 1961 ובהתאם לתקנות.</p>	

<b>6.7</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
<p>מבנים ללא היתר יהיו מיועדים להריסה תוך 18 חודש מיום מתן תוקף לתכנית אלא אם יוצא היתר בניה עד תום תקופה זו.</p>	



<b>6.8</b>	<b>היטל השבחה</b>
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין.</p>	

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

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

## 7.2 מימוש התכנית

היתר בניה לביצוע התוספות יוגש עם מתן תוקף לתכנית זו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20