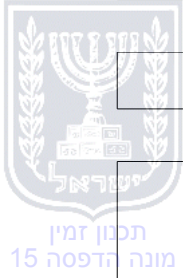


הוראות התכנית

תכנית מס' 417-0997841

בית חינוך צור יצחק - תוספת זכויות בניה שד/מק/101/15/20



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

תכנית זו מציעה תוספת זכויות בניה למגרש ציבורי לצורך הרחבת ביה"ס. על המגרש חלה תכנית שד/מק/11/15/101.
זכויות הבניה המאושרות 3,248 מ"ר.
סך הזכויות המוצעות: 7,000 מ"ר עיקרי + 700 מ"ר שרות עילי + 700 מ"ר שרות תחתי למען השלמת והרחבת בית הספר.
במגרש 1 התכנית מאפשרת שימושים מסחריים לחלק מזכויות הבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

בית חינוך צור יצחק - תוספת זכויות בניה שד/מק/ 20/15/101	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
417-0997841	מספר התכנית	
8.659 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
62 א (א) (11), 62 א (א) (1), 62 א (א) (6)	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 מרחב תכנון מקומי דרום השרון

200012 קואורדינאטה X

683228 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בצור יצחק רחוב נחל שילה 3

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דרום השרון - חלק מתחום הרשות: צור יצחק

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
צור יצחק	נחל שילה	3	

שכונה צור יצחק

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8901	מוסדר	חלק	68	

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 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
04/12/2009	1411	6047	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/מק/101/15/11 ממשיכות לחול.	שינוי	שד/מק/101/15/11
23/10/2000	72	4927	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/101/15 ד ממשיכות לחול.	שינוי	שד/101/15/ד



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילן פרץ				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילן פרץ		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	17: 18 06/10/2021	אילן פרץ	08/07/2021	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 15

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		וועדה מקומית דרום השרון	נוה ירק	(1)		03-9000560		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קריית המועצה האזורית דרום השרון, ליד מושב נוה ירק על כביש 40 ומזרחית לצומת ירקון..

1.8.2 יזם**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
	עורך ראשי	אילן פרץ		א.פ. אדריכלות בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בן צבי		03-6212000		Mail@api.co. il
מודד	מודד	חוסאם מצארווה	894	מ.ח הנדסת מדידות בע"מ	טייבה	טייבה		09-7990140		mhmed@bez eqint.net



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 זכויות בניה, קביעת גובה ומספר קומות והוספת שימושים שאינם לצורכי ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת זכויות בניה מ-37.5% ל-80% לפי סעיף 62א (א) 1) 6

2. קביעת גובה ומספר קומות לפי סעיף 62א (א) 4א

3. הוספת שימושים שאינם לצורכי ציבור בהיקף שלא יעלה על 20% במגרש שגודלו עד 3000 מ"ר לפי סעיף 62א (א)

(1) (11)



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מבנים ומוסדות ציבור	2, 1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	2, 1

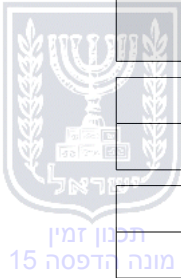
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	8,659.59	100
סה"כ	8,659.59	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	8,659.59	100
סה"כ	8,659.59	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	על פי המוגדר בתכנית שד/101/15/ד כולל: בתי ספר, מתנ"ס, מוסדות דת, בריאות, חברה, גני ילדים, מעונות, מועדוני נוער ושונות. בתא שטח 1 יותרו שימושים שאינם לצורכי ציבור (המשרתים את מבני הציבור) כגון מסחר, חנויות, קפיטריה ועוד. רשימת התכליות יאושרו ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח יותרו הקמת מרתפים וחנויות. שימושים מותרים במרתפים יהיו שטחי שירות בלבד וחנויות לשימושים המותרים.



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)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
			שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת									
4	5	(2)	(2)	4	12	245		245	(1) 2400	2983.7	1	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
4	5	(2)	(2)	4	12	455		455	4600	5676.21	2	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים 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

הערה ברמת הטבלה:

א. תתאפשר גמישות להעברת זכויות בין תאי השטח (זכויות שאינן סחירות)

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) יבתא שטח מס' 1 יוקצו 600 מ"ר משטחי הבניה לשימושים מסחריים.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים בהליך הרישוי
	<p>א. תכנית הבינוי תחול על שטחו של מבנן שלם או על שטחו של מגרש שלם לפחות, באזור בניין ציבור או מוסדות ציבור.</p> <p>ב. תכנית הבינוי תערך בקני"מ 1:500, על רקע תכנית מדידה.</p> <p>ג. בתכנית הבינוי יסומנו הבניינים, העמדותם, ומידותיהם, ההתקנים, מערכות התשתיות, גישות, מקומות חניה וכל הפרטים על פי דרישות החוק על תקנותיו, ודרישות מהנדסי הרשות והועדה המקומית וכן יסומנו עבודות פיתוח המגרש, כולל גינון ונטיעות.</p> <p>ד. תכנית המדידה: תערך בקני"מ 1:250 ע"י מודד מוסמך, ותכלול קווי גובה כל 0.25 מ', סימון גבולות המגרש וסימון כל העצים, בהתאם לתקנות התכנון והבניה 1965.</p> <p>ה. אישור מהנדס הרשות האזורי לשפיכת עודפי עפר ופסולת בנין. תנאי לאיכלוס - אישור הרשות המוסמכת להסדרי הובלת האשפה הביתית ו/או האחרת, מהישוב למתקן אשפה מאושר.</p> <p>ו. הגשת תכנית פיתוח למגרש, הכוללת סימון עצים קיימים, שיחים וערכי טבע נוספים, אם קיימים. תכנית הפיתוח תאושר רק אם יש בה כדי לענות על צרכי שמירת הנוף, בשטח המגרש שאינו בנוי.</p>
6.2	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. פיתוח השטח: כל בניה בפיתוח השטח, כולל שטחים ציבוריים ופרטיים, תהיה באבן מסותתת, לפי פרטים אחידים מאושרים ע"י מהנדסי הרשות והועדה המקומית. פרטי הפיתוח:</p> <p>א. גדרות אבן מסותתת בגבולות מגרשים - גובה עליון של גדר בנויה לא יעלה על 3.0 מ' לחזית ולצד השכן כמפורט בנספח הפיתוח.</p> <p>ב. טיפול בתכסית השטח: כל אתר חפור או אתר עם קרקע מילוי, יטופל בתכסית מתאימה לשילובו בסביבה, באישור מהנדסי הרשות והועדה המקומית.</p> <p>2. בסיס הבנין:</p> <p>א. המסד לכל המבנים יהיה מבניה אטומה, וגובהו עד מקס' 2 מ' מפני קרקע סופיים, בכל נקודה.</p> <p>ב. גמר מסד וקירות חוץ - אבן מסותתת לפי אישור מהנדסי הרשות והועדה המקומית.</p> <p>3. אנרגיה סולארית: בכל בנין יובטח פתרון לניצול אנרגיה סולרית לחימום מים, כולל פתרון לשילוב הקולטים במישור הגג והדוד - בחלל גג המבנה, לשביעות רצון מהנדסי הרשות והועדה.</p> <p>4. אשפה:</p> <p>א. מתקני אשפה יהיו לפי פרטים אחידים שיוגשו ויכללו ברז שטיפה וניקוז למערכת הביוב.</p> <p>ב. שיטת האיסוף לפי הוראות הועדה, בהתאם לתקנים ממשלתיים.</p>
6.3	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>1. אספקת מים: באישור הרשות המקומית ובתיאום עם משרד הבריאות.</p> <p>2. ניקוז מי גשם: ניקוז טבעי על-קרקעי ובתעלות תת-קרקעיות בהתאם לחוקי הניקוז. התקנת אלמנטים לצימצום הנגר העילי. לעת התכנון המפורט של מערכת הניקוז במגרשים הממוקמים על המדרונות הדרומיים, הנמצאים בתחום אגן ההקוות של נחל אלכסנדר. יש להבטיח מניעת סחף קרקע ושמירת מערכת הניקוז הטבעית, למניעת פגיעה במערכות אקולוגיות ובאתרים בעמק. הקטנת הנגר העילי, שתבטיח פיתוח השטחים הלא בנויים במגרשים המיועדים לבניה, לאפשר מקסימום ספיגה של מי הנגר בקרקע.</p> <p>3. ביוב: מערכת ביוב מרכזית בהתאם לתקנות התברואה ואישור הועדה המקומית.</p>

6.4	תשתיות	
	<p>א. תכנית הניקוז תבוצע להנחת דעת מהנדס הועדה המקומית ורשויות הניקוז עפ"י תכנית ניקוז שתאושר עפ"י חוק הניקוז ולפי סעיף ניקוז בהוראות.</p> <p>ב. מאספי הביוב הראשיים, מערכת סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחים, יבוצעו לשביעות רצון הועדה המקומית, כולל הבטחת לוי"ז לביצוע.</p> <p>ג. תכניות הפיתוח של האתר יתואמו עם מערכת הביטחון.</p>	
6.5	חשמל	
	<p>מערכת מתח גבוה ומתח נמוך (לרבות תאורת כבישים ורחובות) כולן תת-קרקעיות, בהתאם לחוק החשמל ובכפיפות לתקנים ולמפרטים קיימים. תחנות ההשנאה יותקנו במקומות שיקבעו לכך, במבנים, לפי חוק החשמל וכללי חברת החשמל לתחנות טרנספורמציה פנימיות.</p>	
6.6	תקשורת	
	<p>מערכות נפרדות של טלפון וטל"כ תת קרקעיות, תקשורת פנים למערכת כריזה (ישובית), בהתאם לתקנים, למפרטים ולהוראות של משרד התקשורת, של "בזק", של זכייין חטל"כ באזור ושל מפקדת פיקוד העורף. תתוכנן אנטנה מרכזית ("תורן מקומי", לפי מפרטי משרד התקשורת) לכל הישוב. האנטנה תמוקם על גג מגדל המים או מבנה ציבור שייקבע לכך, עפ"י הועדה המקומית.</p>	
6.7	חניה	
	<p>החניה תהיה לפי תקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי בניה ובגבולות המגרש.</p>	
6.8	עתיקות	
	<p>הוועדה המקומית, לא תיתן היתר בניה, שימוש ופעילות לגבי כל שטח שהוכרז כאתר עתיקות על פי חוק העתיקות, תשלי"ח 1978, אלא על פי הוראות חוק העתיקות.</p>	
6.9	בטחון ובטיחות	
	<p>אש: כל המבנים המיועדים למסחר, תעסוקה ומבני ציבור, טעונים אישור מכבי אש לבטיחות שריפות.</p> <p>גז: מתקני גז ומיכלי גז יהיו מוגנים לפי תקני הבטיחות הממשלתיים, ישולבו בפיתוח המגרש, באופן שאינו נראה מהכביש, כחלק מהיתר הבניה.</p>	
6.10	זיקת הנאה	
	<p>הוועדה רשאית לאשר מעבר צנרת התשתיות בכל מגרש, לרבות מגרש מגורים, מחוץ לקווי בנין, וגישה לצורך התקנה ואחזקה.</p>	
6.11	שמירה על עצים בוגרים	
	<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות ותיקון 89 לחוק התכנון והבנייה וכן ההוראות הבאות:</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המיועדים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח כאמור- אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה שיקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>ג. מרחק קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מטר לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p>	

הפקעות לצרכי ציבור**6.12**

השטחים בתכנית זו, המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שמה על פי סעיף 26 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל, והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 לחוק התכנון והבנייה ניתן יהיה להפקיעם.

ביצוע התכנית**.7****7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15