

הוראות התכנית

תכנית מס' 455-1074269

מק/ 9165 - איחוד וחלוקה מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ

מרכז

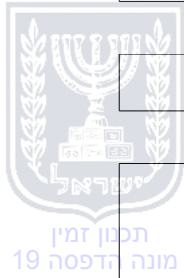
מחוז

מרחב תכנון מקומי מצפה אפק

תכנית מתאר מקומית

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

בשטח התכנית קיימים מבנים וגידור שנבנו בהיתר בנייה, המבנים והגידור אינם תואמים במלואם את המגרשים בתבי"ע הקיימת. התכנית מבצעת התאמת גבולות וקווי בניין באמצעות איחוד וחלוקה בהתאם לקיים בשטח ולהיתרי הבנייה ללא שינוי סך השטחים בכל ייעוד. זכויות הבנייה הן ללא שינוי מהתכנית החלה, קרי 80 אחוזי בנייה. בתכנית זו הזכויות מצויינות במ"ר תוך פיצול בין עיקרי ושירות. דברי ההסבר הנ"ל אין בהם יותר מאשר הבהרת מצב הדברים ואינם מחייבים לצורך מימוש התכנית.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מק/ 9165 - איחוד וחלוקה מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 455-1074269

1.2 שטח התכנית 12.020 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (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 199435

קואורדינאטה Y 680487

1.5.2 תיאור מקום

רחוב האילנות 70 , 72 בכוכב יאיר צור יגאל

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כוכב יאיר - חלק מתחום הרשות:

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

כוכב יאיר צור יגאל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7370	מוסדר	חלק	147, 149	

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 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
שד/1000	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/1000 ממשיכות לחול.	2725	2149		05/07/1981
שד/במ/1002 /א/10 /2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית שד/במ/1002 /א/10 /2 ממשיכות לחול.	4400			19/04/1996
שד/1000 /17	ללא שינוי		5414	3351		07/07/2005

הערה לטבלה:

תרש"צ 3/80 /3 ; שינוי ; תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תרש"צ 3/80 /3 ממשיכות לחול ; 13.6.1995 ; י.פ. 4334



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				יאיר כהן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		יאיר כהן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	22/06/2023	יאיר כהן	12: 14 09/07/2023	נספח בינוי	לא
קומפילציה	רקע	1: 500	1	02/10/2022	יאיר כהן	12: 11 24/11/2022	תשריט מצב מאושר	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	19/07/2022	שבתאי גונן	10: 49 16/08/2023	נספח עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה		26	19/07/2022	שבתאי גונן	12: 44 25/07/2022		לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	22/11/2022	יאיר כהן	15: 55 22/11/2022		לא
טבלאות הקצאה	מחייב		1	01/01/2023	מתן זייד	17: 26 01/01/2023		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

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		כוכב יאיר צור יגאל	כוכב יאיר	שדרות הארץ		09-7640200		kyzy@kyair.org.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		כוכב יאיר צור יגאל	כוכב יאיר	שדרות הארץ		09-7640200		kyzy@kyair.org.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יאיר כהן	3481535	כוכב יאיר צור יגאל	כוכב יאיר	שדרות הארץ		09-7640240		yaircohen@kyair.org.il
אגרונום	סוקר עצים	שבתאי גונן		אביב ניהול הנדסה ומערכות מידע בע"מ	ראש העין	(1)		03-9024004		gonen@trees.co.il
מודד	מודד	מתן זייד	596	זייד גאומפ בע"מ	חיפה	דרך העצמאות	9	04-8577444		zaid@geomap.co.il
מודד	מודד	סמיר סאלח	948	מאפטופ הנדסה ומדידות בע"מ	משהד	(2)		04-6412436		office@maptop.co.il

(1) כתובת: העבודה 27 ראש העין.

(2) כתובת: ת"ד 829 מיקוד: 1696700.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

איחוד וחלוקה לצורך התאמת גבולות בין תאי שטח ציבורי פתוח ושטח לבנייני ציבור, ללא שינוי היקף השטח בכל אחד מהיעודים, לצורך התאמה למצב קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי גבולות בין תא שטח שטח ציבורי פתוח ותא שטח למבנים ומוסדות ציבור, ללא שינוי היקף השטח לפי סעיף 62 (א) 1 בחוק התו"ב.
2. שינוי קו בניין קדמי 3 במקום 5. קביעת קווי בניין צידי שמאלי 3 וצידי ימני 0 לפי סעיף 62 (א) 4 לחוק התו"ב.
3. שינוי בינוי (גובה גדרות) לפי סעיף 62א(א) 5.
4. שינוי התכסית המרבית המותרת לבנייה, 60% במקום 30%. לפי סעיף 62א(א) 9 לחוק.



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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנים ומוסדות ציבור	1	אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	1
שטח ציבורי פתוח	2	אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	2
		בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	1
		בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	1
		בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	2
		בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1
		בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	2
		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	1
		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר	יעוד	מ"ר	אחוזים
בנייני ציבור		3,347.41	27.85
שטח ציבורי פתוח		8,673.14	72.15
סה"כ		12,020.55	100

מצב מוצע	יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור		3,347.41	27.85
שטח ציבורי פתוח		8,673.14	72.15
סה"כ		12,020.56	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	מנהל ציבורי, חינוך, דת, בריאות, שירותי חירום ושירותים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. גדרות: תותר בניית גדרות בגובה עד 2.5 מ' מפני הקרקע, בהתאמה לדרישות משרד החינוך ומוסדות הרווחה.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	פיתוח, גינון, מתקני משחקים, מקלטים ציבוריים, מתקנים טכניים הנדסיים, שרותים, ושבילים להולכי רגל.
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. יותר התקנת מצללות והצללות ביריעות בד מתוחות ומחומרים קלים אחרים באישור הועדה.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	גודל מגרש	שטחי בניה		תכסית	מספר קומות	קו בנין				
		(מ"ר)	(מ"ר)				(מטר)				
		גודל מגרש מוחלט	מתחת לכניסה הקובעת				ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי		
עיקרי	שרות		קדמי								
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	3347	1874	803	60	מעל הכניסה הקובעת	2 (1)	0	4	0	3 (2)

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) ועוד מרתף ויציאה לגג..

(2) תותר בניית מבנה שומר למוסד הציבורי בקו בנין 0..



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות

6.1

סביבה ונוף

עצים בתכנית:

עצים בוגרים יהיו כהגדרתם לפי סעיף 83 ג' לחוק התכנון והבנייה וכפי שמסומן בנספח.

1. נספח העצים לתכנית:

לתכנית זו מצורף נספח "שמירה על עצים בוגרים" הכולל סקר ערכיות וצילומים. מעמד סיווג העצים הינו מחייב.

2. עצים המסומנים לשימור:

- א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
 ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.
 ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.

3. עצים המסומנים להעתקה:

- א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.

4. עצים המסומנים לכריתה:

- א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/הישובי.
 ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.

5. נטיעת עצים חדשים:

- א. נטיעות חדשות במקום עצים שנכרתו יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות. על פי סטנדרט משרד החקלאות.
 ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ. נפח האדמה הגננית לעץ יהיה לפחות 2 מ"ק ובעומק מינימלי של 1.2 מ'.

ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.

6. הנחיות לעניין נטיעות חדשות:

תכונות עצים שיש לתעדף: נותני צל סוככנים, חסכנים במים, מאוקלמים. תכונות עצים שיש להימנע מהם: בעלי מבנה ענפי שלד שביר, עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק, עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות. הערה: סוגי עצים מומלץ לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות.

7. שטחים ציבוריים פתוחים:

א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל. זאת למעט השטחים המיועדים לשימוש



6.1	סביבה ונוף
	<p>אינטנסיבי למתקני משחק ומדשאות להתכנסות.</p> <p>ב. השצ"פ יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.</p> <p>8. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p> <p>9. תחזוקת עצים: תכנית התחזוקה תתבסס על פרק הטיפול בעצים במפרט הטכני פרק 41.5 בהוצאת משרד הביטחון.</p> <p>10. תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה אישור פקיד היערות.</p>

6.2	חניה
	<p>1. תקן החנייה יהיה על פי תקן החנייה הארצי התקף לעת הוצאת היתר הבנייה.</p> <p>2. הגישה לחניה תהיה מרחוב האילנות בלבד.</p>



6.3	עתיקות
	<p>השטח המסומן בתשריט הינו אתר עתיקות מוכרז כדין ויחולו עליו הוראות העתיקות התשל"ח 1978.</p>

6.4	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תצ"ר לאישור הועדה המקומית.</p> <p>2. אישור תכנית בינוי בועדה המקומית והסכמת המחוזית.</p>

7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

