

הוראות התכנית

תכנית מס' 417-1212307

מתחם מועצה דרום השרון שד/מק/1000/23

מרכז

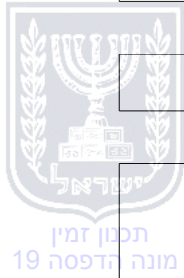
מחוז

מרחב תכנון מקומי דרום השרון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005302248/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית מתחם מועצה נווה ירק.
התכנית מציעה הרחבת השטח ביעוד מבני ציבור עבור הרחבת שטח בית ספר אהרונוביץ' ובית הספר החקלאי, זאת תוך שמירה על רצועה ביעוד שטח ציבורי פתוח בגבול המתחם.
התכנית מחלקת את מגרש 31 המקורי שביעוד קרקע מוסדות ציבור ל 2 מגרשים:
תא שטח 30 ביעוד מבני ציבור.
תא שטח 20 ביעוד מבני ציבור עבור ביי"ס אהרונוביץ', ביה"ס החקלאי ובי"ס חינוך ירקון.
בנוסף התכנית מגדילה את שטחי הבניה המותרים ביעוד מבני ציבור, קובעת קווי בניין, מס' קומות וגובה ומבנים.
התכנית מסדירה ייעודי קרקע בהתאם לנוהל מבא"ת מחניה מגוננת לשצ"פ עם סימון חניה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	ומספר התכנית	

מספר התכנית 417-1212307

מתחם מועצה דרום השרון שד/מק/23/1000

128.146 דונם

1.2 שטח התכנית

סיווג התכנית	סוג התכנית	1.4
--------------	------------	-----

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) 2, (א) 4, 62 א (א) 4, 62 א (א) 5, 62 א (א) 9, 62 א (א) 1, 62 א (א) 5, 62 א (א) 1, 62 א (א) 6

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 191866

קואורדינאטה Y 671116

1.5.2 תיאור מקום

מתחם מועצה דרום השרון, בית ספר אהרונוביץ' ביה"ס החקלאי, ביי"ס חינוך ירקון, היכל תרבות דרום השרון.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דרום השרון - חלק מתחום הרשות: נוה ירק

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נוה ירק			

שכונה מתחם מועצה דרום השרון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6822	מוסדר	חלק	31-36	40

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



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/מק/1000/13	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/מק/1000 ממשיכות לחול	5100	3537		08/08/2002
שד/1000/12	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/1000/12 ממשיכות לחול	4925	17		05/10/2000
417-0556175	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/מק/1000/22 ממשיכות לחול	7831	8631		10/06/2018

הערה לטבלה:

תכנית שד/1000/18/א/ב סוג יחס : שינוי . תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/1000/18/א/ב ממשיכות לחול

תכנית שד/מק/1000/21 סוג יחס : שינוי . תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/1000/18/א/ב ממשיכות לחול



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				שלומי גנות			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		שלומי גנות		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250		02/05/2023	שלומי גנות	12: 18 06/05/2023	נספח מצב מאושר	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 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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 (1)		ועדה מקומית דרום השרון	נוה ירק			09-9000500	09-9000501	kishon@dsharon.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בית המועצה האזורית דרום השרון קריית המועצה ת.ד. 500.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית דרום השרון	נוה ירק	(1)		09-9000500	09-9000501	kishon@dsharon.org.il

(1) כתובת: בית המועצה האזורית דרום השרון קריית המועצה ת.ד. 500.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שלומי גנות	7582850	גנות לרמן אדריכלים	רמת גן	(1)		03-6509060		shlomi@arch-gl.com

(1) כתובת: שלם 3 רמת גן, בית זילברמיץ.

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**

הגדלת שטח בייעוד למבני ציבור. חלוקת מגרש מקור ביעוד מבני ציבור לשני מגרשים ללא שינוי ייעוד. תוספת שטחי בניה ביעוד מבני ציבור. הגדרת קווי בנין גובה ותוספת קומות. הארכת זכות דרך מאושרת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית לצרכי ציבור עפ"י סעיף 62א(א)1(5).
2. תוספת זכויות בייעוד מבני ציבור עפ"י סעיף 62א(א)1(6).
3. תוספת קומות בייעוד למבני ציבור עפ"י סעיף 62א(א)4(א).
4. קביעת קווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)4(4).
5. קביעת הוראות בינוי ופיתוח עפ"י סעיף 62א(א)5(5).
6. שינוי תכסית בניה עפ"י סעיף 62א(א)9(9).
7. הארכת זכות דרך עפ"י סעיף 62א(א)2(2).



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	20, 30
שטח ציבורי פתוח	40 - 44, 46, 47
דרך מאושרת	50
דרך מוצעת	51

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	50
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	20, 30
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	40 - 44, 46
חניה	שטח ציבורי פתוח	40

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	8,681	6.77
חניה מגוננת	11,800	9.21
מבנים ומוסדות ציבור	75,759	59.12
שטח ציבורי פתוח	31,906	24.90
סה"כ	128,146	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	8,689.3	6.78
דרך מוצעת	157.19	0.12
מבנים ומוסדות ציבור	87,056.58	67.88
שטח ציבורי פתוח	32,344.54	25.22
סה"כ	128,247.6	100

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מבנים ומוסדות ציבור****4.1.1****שימושים**

בנייני ציבור, בתי ספר ומוסדות חינוך, מתנ"ס ומרכז קהילתי, משרדי מועצה, מרכז ספורט, אולמות ספורט, בריכה ציבורית, כבישים וחניות, משרדים וחללי עבודה, שטחים פתוחים לרווחת הציבור.

מצללות, חממות שטחי גינון, מתקנים הנדסיים.

4.1.2**הוראות**

א

אדריכלות

א. יותרו גגות שטחים ו/או גגות משופעים.

ב. שטחי השירות יתוכננו באופן סמוי ומוצנע.

ג. יש לשמור על שטחים פתוחים מגוננים ועל ריבוי נטיעת עצים במתחם, זאת תוך יצירת שטחים פתוחים מוצללים בעלי נוחות אקלימית.

4.2**שטח ציבורי פתוח****4.2.1****שימושים**

שטחי גינון ופיתוח, גנים ציבוריים, נטיעות, שבילים, כיכרות, מתקני מים, אמפיתאטרון, סככות צל, מתקני תאורה, ספסלים ופינות ישיבה למיניהם, שבילי אופניים, גינות קהילתיות, חניה.

תא שטח 40 : חניה מגוננת בהתאם לסימון על גבי תשריט.

תותר : חנית רכבים, חנית אופניים, שבילים, מדרכות ומיסעות, גינון ונטיעות, מתקנית אורה ותשתיות תת קרקעיות.

4.2.2**הוראות**

א

בינוי ו/או פיתוח**סימון מהתשריט : חניה**

תא שטח 40 : בהתאם לסימון בתשריט

תכנון חניה בשטח זה תהיה תוך שמירה על אזורים מוצללים.

ב

בינוי ו/או פיתוח

פיתוח השטח לרבות שטחי חניה, יתוכנן ויבוצע תוך יצירת אזורים מוצללים בעלי נוחות אקלימית התואמת את הסביבה.

שטחי הריצוף וכיסוי הקרקע יתוכננו ויבוצעו תוך הקפדה על הגדלת שטחי חלחול נגר ושימוש בריצוף מחלחל.

4.3**דרך מאושרת****4.3.1****שימושים**

דרך כהגדרתה בחוק, לרבות מעבר תשתיות תת קרקעיות.

4.3.2**הוראות****4.4****דרך מוצעת****4.4.1****שימושים**

דרך כהגדרתה בחוק, לרבות מעבר תשתיות תת קרקעיות.

4.4	דרך מוצעת
4.4.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
				גודל מוחלט	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה				
					עיקרי	שרות	עיקרי				שרות					
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	20	53885	42706	8007			50713 (1)	50			3	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	30	33094	26526	4974			31500 (1)	60			4	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	5 (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

הוראות טבלה 5:

א. יותר ניווד שטחים עיקריים לטובת שטחי שירות

ב. תותר בנית מרתף לצרכי שירות, חניה, אחסנה, מרחבים מוגנים, מתקנים טכניים וכדומה בתחום קונטור המבנה. חריגות מקונטור יותרו לטובת יציאות/מדרגות חירום, חצרות אנגליות ו/או מונמכות, פירי אוורור וכדומה .

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) על קרקע, לא כולל מרתף.

(2) עפ"י סימון בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****ניהול מי נגר**

בניה משמרת מים לפי תמ"א 1
השטחים הפנויים בתחום התכנית יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט
הלן:
א. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניין, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי
מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
ב. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם
והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם לתהום.
ג. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב, כמו כן שטחי החילחול לתת הקרקע יהיו נמוכים
ממפלס פתחי הניקוז.

6.2**שמירה על עצים בוגרים**

עצים המסומנים לשימור:
א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתו או פגיעה בו.
ב. בכל עבודת בניה ופיתוח הקרובה 4 מטר 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.
ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית ו/או תרבותית יוצאת דופן, יפורטו בנספח
באופן הבא:
עץ מספר XX ויכללו לעת הגשת הבקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח, הוראות שימור
ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה ועץ.

נטיעת עצים חדשים:
א. נטיעות חדשות יתבצעו עפ"י סטנדרט.
ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול
התת קרקעי לשורשי העץ.
ג. נטיעות מעל שימושים בתת קרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו ויבטיחו
נטיעת עצים בוגרים אשר יכללו פתרונות ניקוז, איטום והשקיה.

שטחים ציבוריים פתוחים:
א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל באמצעות נטיעת עצים.
ב. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי עדיין מחצית משטחו חייב
כיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים
קשיחים.

רחבות פתוחות:
א. במסגרת תכנון עיבוי שלד העצים של היישוב, יש לתכנן את הרחבות הציבוריות הפתוחות כך
שתאפשרנה נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח,
ובכל מקרה רציפות צל לאורך המדרכות.

שמירה על עצים בוגרים**6.2**

מגרשי חניה :

א. בחניוני מטע או חניוני חורשה לפחות עץ אחד סוככני לכל שלוש חניות (2 מכל 3 מכוניות יחנו בצל).

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 בניה (ולא יותר מ 10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור) יוגש עדכון נספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חוות דעת בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.

הפקעות לצרכי ציבור**6.3**

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.

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

כ 20 שנים מיום מתן תוקף התכנית.