

23/12/86

551

23/12/87

שינוי תכנית מתאר מס. ש.ד/1002/8 כוכב יאיר.

1. שם התכנית:

תכנית זו על תשריטה תקרא תכנית מס' ש.ד/1002/8 כוכב יאיר.
שינוי תכנית מתאר ש.ד/1002/2 כוכב יאיר.

2. מסמכי התכנית:

- המהווים בלחד את התכנית

התכנית כוללת: תשריט, תקנון, כשלמותה.

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר
ה פ ר ז

3. המקום:

תכנית מס': מס' / 9-101

מחוז:

להפקדה בישיבה מס' 19'א

נפה:

מיום 6/4/1987

מרחב תכנון מקומי:

ישב ראש הועדה

8910, 8909, 8907, 8906, 8905

חלק בגושים:

4. בעל הקרקע:

משרד הפנים

נושח התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מינהל מקרקעי ישראל.

5. יוזם התכנית:

מינהל מקרקעי ישראל.

6. מתכנן התכנית:

אדריכל מאיר בוכמן.

7. גבולות התכנית:

התכנית חלה על השטחים המותחמים בקו עבה כחול בתשריט.

8. שטח התכנית:

שטח התכנית הוא כ- 444.8 דונם.

9. מטרת התכנית:

שינוי ממגורים, שטח צבורי פתוח, מוסדות צבור ודת, רחוב פרטי להולכי רגל, חניה פרטית משותפת, אזור חקלאי ושטח לתכנון בעתיד, למגורים, מגורים מיוחד, שטח צבורי פתוח, דרכים, חניה פרטית משותפת, מוסדות צבור ודת.

10. יחס לתכניות אחרות:

במקרה של סתירה בין תכנית זו לבין תכניות אחרות יהיו הוראות תכנית זו קובעות.

11. ציונים בתשריט

| <u>פרוט הציון</u> | <u>ציון בתשריט</u> |
|---|-------------------------------------|
| גבול התכנית | קו כחול |
| אזור מגורים | כתום |
| אזור מגורים מיוחד | כתום עם פסים אלכסוניים |
| מוסדות צבור ודת | חום מותחם בחום כהה |
| שטח צבורי פתוח | ירוק בהיר |
| רחוב פרטי משולב להולכי רגל ומכוניות - שטח פרטי פתוח | ירוק בהיר מותחם בירוק כהה |
| דרך מוצעת | אדום |
| דרך קיימת | חום בהיר |
| דרך לביטול | פסים אדומים אלכסוניים |
| שטח חקלאי | פסים ירוקים אלכסוניים |
| חניה פרטית משותפת | שטח מותחם בקו אדום |
| שטח לתכנון בעתיד | שטח מותחם בקו תכלת |
| מספר הדרך | מספר ברבע העליון של עגול על גבי דרך |
| קו בנין | מספר ברבע צדדי של העגול |
| רוחב הדרך | מספר ברבע תחתון של העגול |

12. היתרי בניה

הבניה מותרת בהתאם להיתרי בניה שיוצאו על סמך תוכנית זאת והתקנון שלה.

13. אזור המגורים:-

13.1 השטחים הצבועים בתשריט בצבע כתום יהיו אזורי מגורים.

13.2 לא יותר להקים יותר מיחידת דיור בכל מגרש.

13.3 שטח מגרש מינימלי לבניה לא יפחת מ- 500 מ"ר נטו.

13.4 שטח בניה לרשוי

13.4.1 סה"כ שטח הרצפה לרשוי של כל יחידת דיור לא יעלה על 50% משטח כל מגרש או על 250 מ"ר רצפה הכלל על פי הנמוך מבין השניים.

13.4.2 סה"כ שטח הרצפה בקומת קרקע לא יעלה על 30% משטח המגרש.

13.4.3 בשטח הבניה יחשבו:

1. כל השטחים המקורים למעט מבני עזר.

2. כל שינוי בגג מעבר לתכנון שמופיע בבקשת ההיתר ושחורג מעבר ל- 0.5 מ' מבליטת הגג המותרת, לפי סעיף 13.4.4.

13.4.4 בשטח הבניה לא יחשבו:

1. מקלט ששטחו ברוטו לא יעלה על 10 מ"ר.

2. חצר משק (ראה סעיף 13.9.2).

3. חניה (ראה סעיף 13.9.3).

4. בליטות גג עם או בלי ארגז רוח, בליטות ארכיטקטוניות עד 0.5 מ' מקיר הבנין.
כגון: אדניות, גגוני כניסה, הצללות והשטח שמתחתן.

5. מחסנים - (ראה סעיף 13.9.4)

6. מרחפים - (ראה סעיף 13.9.5)

13.5 קוי בנין

13.5.1 קו הבנין המינימלי הקדמי יהיה כמסומן בתשריט ולא פחות מ- 5 מ'.

13.5.2 קו הבנין המינימלי הצדדי יהיה 3.0 מ'.

13.5.3 קו הבנין המינימלי האחורי יהיה 3.0 מ'.

13.5.4 לתוך קו הבנין לא יבלטו: בליטות ארכיטקטוניות: אדניות, הצללות, גגוני כניסה ובליטות גג עם או בלי ארגזי רוח.

13.5.5 לא יכללו בתוך קוי הבנין (מותר בקו בנין 0):

חצר משק (ראה סעיף 13.9.2)

חניה (ראה סעיף 13.9.3)

מחסנים (ראה סעיף 13.9.4)

13.6 אסור בניה על עמודים

לא תותר הקמת בנין על עמודים וכל המסדים יהיו סגורים.

13.7 מספר הקומות

מספר הקומות לא יעלה על 2 בכל חתך של הבית.

13.8 גובה הבנינים והגגות

גובהו של כל בנין לא יעלה על 8.20 מטר כשהגובה האמור נמדד באורח אנכי דהיינו: מהנקודה הגבוהה שבגג ועד למפלס הקרקע הטבעי, בכל חתך.

13.9 מבנה עזר

13.9.1 תותר בנית מבנה עזר אלה בלבד:

13.9.2 חצר משק - המהווה חלק אינטגרלי מהבנין, בשטח של 25.0 מ"ר נטו. מוקפת קיר בגובה 2.10 מ' ומקורה קרוי קל, לפי פרט אחיד ומוסכם ע"י מתכנן תכנית זו באשור הועדה המקומית. חצר המשק ממוקמת בקו בנין צדדי 0.

13.9.3 חניה - בשטח של לא יותר מ-25 מ"ר נטו מקורה קרוי קל, לפי פרט אחיד ומוסכם ע"י מתכנן תכנית זו באשור הועדה המקומית. ממוקמת בקו בנין צדדי וקדמי 0.

13.9.4 מחסנים -

א. במגרשים הנמוכים מהכביש בלפחות 2.3 מ', הממוקמים מתחת למשטח החניה. בשטח שלא יעלה על שטח החניה, המהווה את תקרת המחסן. (בקו בנין 0)

13.9.5 מרתפים חפורים -

גובה : 2.20 מ' - 2.40 מ'.
שטח : לא יעלה על 50 מ"ר.
תקרה : לא תבלוט יותר מ-0.70 מ' מפני הקרקע.
מיקום : לכיוון החלק הגבוה של המגרש בלבד.

13.10 מחקנים על גגות:

13.10.1 לא תותר הקמת כל מתקן על גגו של כל בנין פרט לקולטי שמש.

13.10.2 על כל קולט שמש שיותקן על כל בנין להשתלב בגג ועל כל מיכל למים שיותקן להמצא בתוך חלל הגג המשופע.

13.11 מחקני עזר

אשפה: מחקנים לאסוף אשפה, יהיו לפי פרט אחיד ויכללו בתחום המגרש בלבד (ראה סעיף 13.13.3).

13.12 חניה

13.12.1 לכל המגרשים הגובלים בכביש או בחניות פרטיות משותפות, יובטחו 2.3 מקומות חניה.

1 מ.ח במגרש

1.3 מ.ח בכביש או בחניה הפרטית המשותפת

13.13 גדרות

13.13.1 גובה כל גדר שתבנה לחזית הרחוב יהיה מ- 0.40 מ' ולא יותר מ- 1.50 מ'.

13.13.2 במגרשים פינתיים בצמחים ראשיים יכולה הועדה המקומית לדרוש הגבלת גובה הגדר ל- 0.40 מ'.

13.13.3 הגדר תכלול מסתור אשפה, ארונות תקשורת וחשמל.

13.13.4 גובה הגדר שתיבנה לחזית שצ"פ יהיה 0.40 מ'.

13.13.5 בחזיתות אחרות תותר כנית גדר רשת בלבד.

13.14 צנרת כבלים:

13.14.1 לא תותר התקנת צנרת למעט ניקוז מי- גשמים ו/או התקנת כבלים, גלויים או חלק מהם בחזיתות הבנין.

13.14.2 כל בנין ייבנה עם סדורים פנימיים לחדירה של כבלי חשמל, טלפון טלויזיה וכיו"ב וצנרת ביוב, מתקן גז דלק וכיו"ב.

13.15 היתרי בניה:

לכל בקשה להיתר בניה תשריט בקנ"מ 1:250 שיכלול את תכנון פתוח השטח. פרטים על חומרי בנין, ציון גובה פני הקרקע הסופיים, ניקוז מי הגשמים מיקום הצמחיה וסוגיה - הכל לפי תקנות הבניה.

חכנית זו תוגש לאשור הועדה המקומית.

14. אזור מגורים מיוחד

- 14.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום עם קוים אלכסוניים יהווה אזור מגורים מיוחד בשטח של כ- 20 דונם המיועד לכנית מגורים על מגרש משותף.
- 14.2 הבנין יתוכנן כמבנה מדורג מורכב מכ- 70 יחידות
- 14.3 גובה הבנין לא יעלה על 2 קומות + מרחף חפור. הגובה נמדד מהנקודה הגבוהה ביותר בגג ועד למפלס הקרקע הטבעי בכל חתך.
- 14.4 סה"כ שטח בניה ב- 2 קומות עד 60% משטח המגרש, לא כולל חדרי מכונות ומקלט במרתף.
- 14.5 קווי בנין : קו בנין לדרכים - כמסומן בתשריט ולא פחות מ- 5 מ'.
קו בנין צדדי - 3 מ'.
קו בנין אחורי - לפי תכנית בנוי.
- 14.6 חניה : החניה תיהיה לפי תקנות התכנון והבניה תשמ"ג 1983 ובאשור משרד התחבורה בשטח המגרש.
- 14.7 היתר בניה: הבניה תותר לפי תכנית בנוי באשור הועדה המקומית.

15. מוסדות צבור ודת

- השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בחום כהה מיועד למוסדות צבור ודת.
- 15.1 אחוזי הבנייה 50% סה"כ ולא יותר מ- 30% בקומת קרקע.
- 15.2 מספר קומות עד 2 קומות.
- 15.3 הבנייה תותר לפי ת' בנוי מאושרת ע"י הועדה המקומית.
- 15.4 החניה - למוסדות צבור ולמתקני ספורט תקבע לפי תקני החניה בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983.

16. שטח ציבורי פתוח

השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק מיועדים לשטח ציבורי פתוח (פארק, מגרשי משחקים וספורט, מעברים ושכיל להולכי רגל וחניה, חחנות טרנספורמציה, מקלטים צבוריים). החניה למסחר למוסדות ספורט ולמתקני ספורט תקבע לפי תקני החניה בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983.

17. חניה פרטית משותפת

- 17.1 שטחים מותחמים בקווים אדומים מיועדים לחניה פרטית משותפת, שטחים אלה מרוצפים באבנים משחלבות לשימוש משולב של רכב והולכי רגל ויבוצעו לפי תכנית פתוח (בקנ"מ 1:250) באשור משרד התחבורה.
- 17.2 חל אסור על סגירה פיזית של החניות הפרטיות המשותפות (מחסום)
- 17.3 רוחב הכניסה לחניה 8 מ', החניה עצמה 11.0 מ'.

18. שרותים כללים

- 18.1 רשתות צבוריות כגון: מים, ביוב, גז, תקשורת, חשמל, טלפון, נקוז יהיו תת קרקעים.
- 18.2 כל המכנים יחוברו לרשת מים וביוב מרכזית.
- 18.3 נקוז מי הגשמים יעשה במערכת תיעול אשר תשרת את המגרשים הפרטים ובצבוריים כאחד.

19. ביוב

- 19.1 יותר מעבר בתוך המגרש לצנרת ביוב למגרש הסמוך בתנאי שקו הביוב עובר בצמוד לגבול המגרש (מטר לכל צד).

20. היתר בניה

לא יינתנו היתר בניה אלא על סמך תוכנית לסילוק אשפה ופתרון לנקוז עכור כל שלב העומד לביצוע, זאת באישור משרד הבריאות והרשות המקומית.

21. הפרשות לצרכי צבור

השטחים הציבוריים הפתוחים וכן השטחים המיועדים להקמת בניני ציבור ודת לדרכים ולשבילים ציבוריים, יופקעו בהתאם לתיק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 וירשמו ע"ש הרשות המקומית.

22. כבישים

במסגרת התכנון המפורט של הדרכים, יש לקטוע בהמשכיות של נתיב חניה לאורך הכביש ע"י בניית "אנטי מפרצים" בקטעים ובניית "אזניים" בצמתים להצרת רוחב המיסעה ל- 6.0 מ'.
בדרכים ברוחב 12 מ' החתך הטיפוסי יהיה: 2.0 מ' מדרכה, 6.0 מ' מסעה, 2.0 מ' מפרץ חניה ו- 2.0 מ' מדרכה.

חתימות:

המגיש: כוכב יאיר.

היוזם: מינהל מקרקעי ישראל.

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.

מאיר/בובין אדריכל
המתכנן: אדריכל - מאיר בובין/בובין אדריכל
בוקמקליבן 7, ת"א
מיקוד 67132

חאריד: 1986/12

(BO.9)

