

22.9.86

1. שם התכנית:

תכנית זו על חשבייה תקרא תכנית מס' שר/7/1002 א' כוכב יאיר.
שינוי תכנית מתאר ש.ר/2/1002 כוכב יאיר.

2. מטמכי התכנית:

התכנית כוללת: חשבים, תקנון, ...

3. המקום:

המרכז

מחוז:

פתח תקוה

נפה:

דרום השרון

מרחב תכנון מקומי:

8910, 8909, 8907, 8906, 8905

חלק בגושים:

4. בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל.

5. יוזם התכנית:

מינהל מקרקעי ישראל.

6. מתכנן התכנית:

אדריכל מאיר בוכמן.

7. גבולות התכנית:

התכנית חלה על השטחים המוחתמים בקו עכה כחול בחשבייה.

8. שטח התכנית:

שטח התכנית הוא כ- 296.0 דונם.

9. מטרת התכנית:

שינוי תכנית מתאר מאושרת מס' שר/2/1002 כוכב יאיר, בהתאם למצב החוש.

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי 173 קט"מ

תכנית מס' שר/7/1002/38

תקופת תכנון 6/87

מס' 1387

לחברת מאיר בוכמן

סגן מהלכללי לתכנון ד"ר א. א. א.

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הועדה המחוזית לתכנון ובניה

החלטת הוועדה 16/14

תאריך 14.11.87

מס' 1387

מחוז המרכז

מס' 1387

[Handwritten signature]

10. יחס לתכניות אחרות:

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

11. ציונים בתשריט

פרוט הציון

ציון בתשריט

גבול התכנית

קו כחול

אזור מגורים

כתום

מוסדות צבור ודת

חום מותחם בחום כהה

שטח מסחרי

אפור מותחם באפור כהה

שטח צבורי פתוח

ירוק בהיר

רחוב פרטי משולב להולכי רגל ומכוניות

ירוק בהיר מותחם בירוק כהה

דרך מוצעת

אדום

דרך קיימת

חום בהיר

דרך לביטול

פסים אדומים אלכסוניים

חניה פרטית משותפת

שטח מותחם בקו אדום

מספר הדרך

מספר ברבע העליון של עגול על גבי דרך

קו כנין

מספר ברבע צדדי של העגול

רוחב הדרך

מספר ברבע תחתון של העגול

12. היתרי בניה

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

13. אזור המגורים:-

13.1 השטחים הצבועים בתשריט כצבע 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 הכל על פי הנמוך מבין השניים.
- 13.4.2 סה"כ שטח הרצפה בקומת קרקע לא יעלה על 30% משטח המגרש.
- 13.4.3 כשטח 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 כשטח 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 אן בלי ארגז רוח, בליטות ארכיטקטוניות עד 0.5 מ' מקיר הבנין.
5. מחסנים - (ראה סעיף 13.9.4), הצללות והשטח שמתחתן, כגון: אדניות, גגוני כניסה, הצללות והשטח שמתחתן,

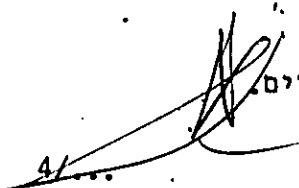
13.5 קוי בנין

- 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:

- 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 הכנינים 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 מכנה עזר

13.9.1 תותר בניית מכנה עזר אלה כלבד:

13.9.2 חצר משק - המהווה חלק אינטגרלי מהבנין, כשטח 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 - כשטח 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 -

במגרשים הנמוכים מהכביש כלפחות 2.5 מ', הממוקמים מתחת למשטח החניה. כשטח שלא יעלה על שטח החניה, המהווה את תקרת המחסן. (בקו בנין 0)

13.10 מתקנים 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 שיוחקן על כל בנין להשתלב בגג ועל כל מיכל למים שיוחקן להמצא בתוך חלל הגג המשופע.

13.11 מתקני עזר

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

13.12 חניה

13.12.1 בכל המגרשים הגובלים בכביש או בחניות פרטיות משותפות יוכטחו 2.3 מקומות חניה

1 - מ.ח כמגרש

1.3 - מ.ח בכביש או בחניה המשותפת.

13.13 גדרות

- 13.13.1 גובה כל גדר שתכנה לחזית הרחוב יהיה מ- 0.40 מ' ולא יותר מ- 1.50 מ'.
- 13.13.2 במגרשים פינתיים בצמתים 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 שתיכנה לחזית שצ"פ יהיה 0.40 מ'.
- 13.13.5 בחזיתות אחרות תותר בנית גדר רשת כלכד.

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 לחרייה של כבלי חשמל, טלפון טלויזיה וכיו"ב וצנרת ביוב, מתן גז דלק וכיו"ב.

13.15 היתרי בניה:

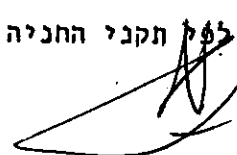
לכל בקשה להיתר בניה תשריט בקנ"מ 1:250 שיכלול את תכנון פתוח השטח. פרטים על חומרי בנין, ציון גובה פני הקרקע הסופיים, ניקוז מי הגשמים מיקום הצמחיה וסוגיה.

תכנית זו תוגש לאשור הועדה המקומית.

14. שטח מסחרי

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור ומותחמים באפור כהה יהיה מיועד למסחר

- 14.1 אחוזי הבנייה 50%
- 14.2 מספר קומות : אחת
- 14.3 החניה הדרושה לפי התקן עבור השטח המסחרי תהיה במגרש עצמו או בשטח החניה הצמודה לו.
- 14.4 הבניה תותר לפי ת' בנוי שתוגש לוועדה המקומית.
- 14.5 החניה למסחר תיקבע לפי תקני החניה בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983.



15. מוסדות צבור ורת

- השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם כחום כהה מיועד למוסדות צבור.
- 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 ציבור ולמתקני ספורט תיקבע 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 ושביל להולכי רגל וחניה, תחנות טרנספורמציה, מקלטים וכו').
החניה למסחר למוסדות ספורט ולמתקני ספורט תיקבע, לפי החניה בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983.

17. חניה פרטית משותפת

17.1 שטחים מותחמים בקורים אדומים מיועדים לחניה פרטית משותפת, שטחים אלה מרוצפים באבנים משתלבות לשימוש משולב של רכב והולכי רגל ויבוצעו לפי תכנית פיתוח (בקנ"מ 1:250) באישור משרד התחבורה.

17.2 חל איסור על סגירת ^{החניות} הפרטיות המשותפות. (אחסון)

17.3 רוחב הכניסה לחניה 8 מ', החניה עצמה 11,0 מ'..

18. שרתים כללים

- 18.1 רשתות צבוריות כגון: מים, ביוב, גז, תקשורת, חשמל, טלפון, נקוז יהיו תת קרקעים.
- 18.2 כל המבנים 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 מעכה בתוך המגרש לצנרת ביוב למגרש הסמוך בתנאי שקו הביוב עובר בצמוד לגבול המגרש (מטר לכל צד).

הערות	חניה	קוי בניה (מ')			מספר קומות	גודל מגרש (מ ²)	אחוזי בניה/מ"ר בניה		מספר יחידות במגרש	מספר מגרשים	שטח באחוזים	שטח בלונג	י ע ו ד
		אחורי	צדדי	קדמי			בקומת הקרקע	בסה"כ					
לפי תכנית בנור באשור הועדה המקומית	אחת במגרש עצמו ו-1.3 בחניה פרטית משותפת	3	3	לפי התשריט ולא פחות מ-5 מ"	2	500	30% מהס"כ	מ"ר 250 או 50% הנמור פניך השניים	268	66.7	197.7	מגורים	
לפי תכנית בנור באשור הועדה המקומית	במגרש עצמו או בשטח החניה הצמודה לו	התשריט			1			50%	1	0.4	1.3	מסחר	
לפי תכנית בנור באשור הועדה המקומית	במגרש עצמו או בשטח החניה הצמודה לו	התשריט			2		30%	50%	1	4.1	12.0	מוסדות צבור נדת	
בניה לפי תכנית בנור באשור הועדה המקומית	למתקני ספורט במגרש עצמו, או בשטח החניה הצמודה לו									17.1	50.8	שצ"פ	
לפי תכנית בנור באשור הועדה המקומית	למגורים 1.3 חניות למגרש ככביש									11.7	34.5	לרכים נחניה ציבורית	
										100.0	296.5	סה"כ	

20. היתר כניה

לא יינתנו היתר כניה אלא על סמך תוכנית לסילוק אשפה ופחרון לנקוז עבור כל שלב העומד לביצוע, זאת באישור משרד הבריאות והרשות המקומית.

21. תכניות מאושרות

22. חלוקה למגרשים

החלוקה למגרשים - כפי שמופיעה בתכנית - הינה מחייבת, ושינוי כל שהוא ייעשה רק בהתאם לתכנית מפורטת כחוק.

23. הפרשות לצרכי צבור

22.1 השטחים הציבוריים הפתוחים וכן השטחים המיועדים להקמת בניני ציבור, לורכים, לשבילים ציבוריים יהוו שטחי הפרשות לצרכי ציבור.

22.2 שטחי הציבור יפקעו בהתאם לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 ויועברו ע"ש הרשות המקומית.

24. כבישים

במסגרת התכנון המפורט של הדרכים יש לקטוע המשכיות של נתיב החניה לאורך הכביש ע"י בניית אסטי מפרצים" בקטעים ובניית "אזניים" בצמחים להצרת רוחב המיסעה ל-6.0 מ'.

חתימות:

המגיש: כוכב יאיר.

היוזם: מינהל מקרקעי ישראל.

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.

המתכנן: אדריכל - מאיר בוכמן.

מאיר בוכמן
רח' קרליבך 7, ת"א
מיקוד 67132

תאריך: אוקטובר 1985

(BO.9)

