

501450

**משרד הפנים**  
**מינהל מרזו ואיכו - יסמ"ח**  
**18-05-1989**  
**נתגל**

**מרחב תכנון מקומי ה"מרכז"**  
**חכנית - מס/9001 כוכב יאיר**

שינוי לחכנית ש.ד/2/1002, ש.ד/8/1002, ש.ד/7/1002 א'

**1. שם החכנית:**

חכנית זו על תשריטיה תקרא חכנית מס' ממ/9001 כוכב יאיר.  
 שינוי חכנית מחאר ש.ד/2/1002, ש.ד/8/1002, ש.ד/7/1002 א' כוכב יאיר.

**2. מסמכי החכנית:**

החכנית כוללת: תשריט, חקנון ושלושה נספחים - המהווים ביחד את החכנית בשלמותה.

**3. המקום:**

מחוז: המרכז  
 נפה: פתח תקוה  
 מרחב תכנון מקומי: המרכז  
 חלק בגושים: 7577, 8905, 8906, 8910, 8907, 8909

**4. בעל הקרקע:**

מינהל מקרקעי ישראל.

**5. יוזם החכנית:**

כוכב יאיר.

**6. מתכנן החכנית:**

אדריכל מאיר בוכמן

**7. גבולות החכנית:**

**8. שטח החכנית:**

שטח החכנית הוא כ- 1710 דונם.

**9. מטרת החכנית:**

שינוי חוכניות מאושרות מס' ש.ד/2/1002, ש.ד/8/1002, ש.ד/7/1002 א' כוכב יאיר בנושא מבני עזר, גדרות, פרגולות, בקיעות הוראות בניה על הנספחים המצורפים לחכנית זו והמהווים את חלקה 12-4-89 לאשר את החכנית

**10. יחס לחכניות אחרות**

במקרה של סחירה בין חכנית זו לבין חכניות ש.ד/2/1002, ש.ד/8/1002, ש.ד/7/1002 א' כוכב יאיר יהיו הוראות חכנית זו קובעות.

**11. ציונים בתשריט**

ציון בתשריט: פרט הציון  
 קו כחול: גבול החכנית

**חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965**  
**הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר**  
**ה פ ד כ י**

חכנית מס': מס/9001 הומלצה  
 להפקדה בישיבה מס' 24/5  
 מיום 21/10/1988

**משרד הפנים מחוז המרכז**  
 עבה כחול בתשריט: חכנית תשכ"ה-1965  
**אישור חכנית מס.מ/9001**  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 12-4-89 לאשר את החכנית

12. שטח בניה לרשוי

- 12.1 בשטח הבניה יחשבו כל השטחים המקוריים למעט:
- 12.1.1 מבנה עזר ראה סעיף 13.
  - 12.1.2 כל שינוי בגג מעבר לחכנון שמופיע בבקשת ההיתר ושחורג מעבר ל-0.5 מ' מבליטת הגג המותרת לפי סעיף 12.2.4.
- 12.2 בשטח הבניה לא יחשבו:
- 12.2.1 מקלט ששטחו ברוטו לא יעלה על 10 מ"ר.
  - 12.2.2 חצר משק מקורה (ראה סעיף 13.1)
  - 12.2.3 חניה במגרש (ראה סעיף 13.2)
  - 12.2.4 בליטות גג עם או בלי ארזז רוח, בליטות ארכיטקטוניות עד 0.5 מ' מקיר הבנין. כגון: אדניות, גגוני כניסה, הצללות והשטח שמתחתן.
  - 12.2.5 מחסנים (ראה סעיף 13.3)
  - 12.2.6 מרחפים (ראה סעיף 13.4)
  - 12.2.7 קרוי בפרגולה מעץ או ממתכת אשר השטח הפתוח שלהן יהיה לפחות 2/3 משטח הפרגולה. פרגולה לא תחרוג מקוי בנין למעט פרגולה מעל חניה, שביל גישה לבית ומבוא כניסה.

13. מבנה עזר

חותר בניה מבנה עזר אלה בלבד:

- 13.1 חצר משק מקורה - המהווה חלק אינטגרלי מהבנין בשטח של כ-25 מ"ר נטו. גובה הקיר המקיף את חצר המשק, אשר אינו מהווה קיר גמלון, לא יעלה על 2.10 מ' מקורה רעפים או פרגולה ועליה לוחות דנפלוון. זאת על פי הנספח המצורף לתכנית זו. קרוי חצר משק על גבול מגרש בעל פרט גג בולט מגבול המגרש יחבצע בהסכמת השכן בלבד. חצר משק מקורה מותרת לבניה בקו בנין צדדי 0.
- 13.2 חניה במגרש - בשטח של לא יותר מ-25 מ"ר נטו. מקורה קרוי ברזנט (כדוגמת שמשונית), או לוחות דנפלוון מונחים על פרגולת עץ או מחכת (לפי נספח החניות). החניה ממוקמת בקו בנין קדמי וצדדי 0, בחנאי ששער החניה לא יפתח החוצה.
- 13.3 מחסנים
- 13.3.1 יותרו מחסנים במגרשים הנמוכים מהכביש בלפחות 2.10 מ' והממוקמים מתחת למשטח החניה, בשטח שלא יעלה על שטח החניה, המהווה את חקרת המחסן. בקו בנין צדדי וקדמי 0.
  - 13.3.2 מבנה קל - בגובה של עד 2.30 בשטח של 8 מ"ר במבנה אחד, מקורה קרוי קל. ממוקם בנפרד מהביח.

המקום יהיה בצמוד לקו בנין צדדי ואחורי ובלבד שלא יופנה לצד הגובל עם שטחי צבור כגון: זרד, בנין צבורי ושטח צבורי פתוח.

13.3.3 בצמוד לבית מוקף קיר בגובה 2.10 (במקרה שאינו קיר גמלון), בשטח של עד 8 מ"ר במבנה אחד מקורה קרוי קל, כדוגמת חצר המשק (לפי נספח מס' 1). ממוקמם בקו בנין צדדי או אחורי "ס" או מעל 2.0 מ'.

13.3.4 חומרים - מחסן הממוקם מתחת לחניה יצופה כדוגמת הגדר או הקיר התומך שלידו, מחסן צמוד, לבית יצופה טיח כדוגמת הבית. מחסן בודד יצבע לבן או עם הוא מעץ יצבע גוון עץ טבעי. צבע גגו לבן או אדום.

13.3.5 היחר בניה למחסן ינחן: לפי סעיף 13.3.2 או לפי סעיף 13.3.3 ליחידת דיור ולא על שניהם.

מרתפים 13.4

13.4.1 גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מ', באם הגובה יעלה על כך יש לכלול שטח זה במנין האחוזים.

13.4.2 מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1.00 מ' מפני הקרקע (הטבעי).

13.4.3 לא תהיה זלח כניסה נפרדת מחוץ למרתף, ככל שחלל זלח כניסה מהחוץ יובא שטח המרתף במנין אחוזי הבניה.

13.4.4 הכניסה למרתף של דירה תהיה מחוץ אותה הדירה ולא בחדר מדרגות נפרד.

13.4.5 הלונות יותר בגובה של עד 40 ס"מ (מתחתית חיקרה).

13.4.6 קוי הקונטור של הבנין בקומת הכניסה (במקרה והבית במפלס אחד) או בחלק של המפלס הגבוה של הבית (במקרה והבית במפלסים), יקבע את מקסימום שטח המרתף ולא תחאפשרה בליטות מעבר לכך. במגרש משופע תחאפשר בניח מרתף בחלק הגבוה של המגרש בלבד.

13.4.7 לא תחאפשר התקנת מטבח בתוך המרתף.

13.4.8 השמושים השונים יהיו לצרכים אישיים של המשפחה וביניהם מה שמוגדר כיום כמבנה עזר. בבנינים חדשים שייבנו עפ"י הוראות אלו לא יותר מבני עזר נוספים גם אם עפ"י חכניות תקפות ניתן להקימם, זאת למעט חניה פרטית מקורה.

גדרות 14.

14.1 גובה כל גדר שתבנה לחזית רחוב תהיה בבניה קשה, גדר אבן, כדוגמת הקיים בכוכב יאיר, בגובה מינימלי של 0.40 מ' אך לא יותר מ-0.90 מ' מפני המדרכה. הגדר תכלול מסתור אשפה ארונות תקשורת וחשמל. מעליה תותר בניה גדר מעץ או מתכת בעלת לוחות אנכיים, שתי וערב או אלכסוניים. (לפי נספח)

14.2 גובה גדר שתבנה לשצ"פ תהיה בבניה קשה בגובה 0.40 מ' מפני הקרקע המחוכנת בשצ"פ.

14.3 בין מגרשים תוחר בנית גדר בבניה קשה בגובה 0.90 מ' מפני הקרקע  
הגבוהה המחוכנת ומעליה עד גובה 2.00 מ' גדר ושח בלבד.

14.4 במגרשים פינתיים בצמחים ראשיים לאורך 30 מ' מהצומח, הגדר תיהיה  
בנויה מבניה קשה בגובה עד 60 ס"מ ומעליה גדר קלה עד גובה 60 ס"מ  
לפי נספח מצורף לתכנית זו.

15. היטל השבחה

על תכנית זו חל היטל השבחה כחוק.

החיות:

המגיש: כוכב יאיר.

הירזם: כוכב יאיר.

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.

י. גולדנברג - נו. בוננ,

אדריכלים

ר"מ חאליק נצ"מ א"מ  
9597276

המחכנן: אדריכל - מאיר בוכמן

חאריד: 1987/11  
1988/2  
1988/4  
1988/6  
1988/12