

הוראות התכנית

תכנית מס' 455-1003185

רח' ברק 6 כוכב יאיר - ממ/מק/9164

מרכז

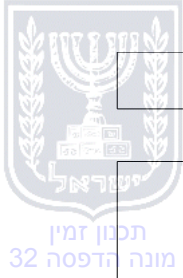
מחוז

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

בתוכנית זו מבוקש לקבוע הוראות בינוי לבניית מבנה חדש (לאחר הריסת המבנה הקיים). על כן מבוקש לשנות גובה המבנה ל 9.50 מ' (גובה זה יאפשר תכנון תקרות גבוהות בקומות ויצור מראה חזיתי הרמוני ונעים). ולהחיל הוראות מרתפים ובריכת שחייה לצורך תכנון מרבי של יחידת דיור חדשה.

דברי ההסבר הנ"ל אין בהם יותר מאשר הבהרת מצב הדברים ואינם מחייבים לצורך מימוש התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

רח' ברק 6 כוכב יאיר - ממ/מק/9164

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

455-1003185

מספר התכנית

0.701 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (16) (א) (2), 62א (א) (19), 62א (א) (4)

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	מצפה אפק
קואורדינאטה X	199790
קואורדינאטה Y	681324

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

כוכב יאיר - חלק מתחום הרשות: כוכב יאיר

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כוכב יאיר	ברק	6	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8912	מוסדר	חלק	84	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
8912	8910 חלקה 1 מגרש 733

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 32



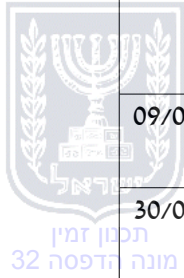
תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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 / 1002 / 2	החלפה	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית שד / 1002 / 2	3023			09/02/1984
ממ / 9001	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית ממ / 9001	3683	3758		30/07/1989
ממ / 9007	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית ממ / 9007	4142	4202		09/09/1993
ממ / מק / 9001 / 2	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית ממ / מק / 9001 / 2	5477	1124		05/01/2006



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				צרפתי יעל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		צרפתי יעל		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	16/02/2023	צרפתי יעל	18: 07 16/02/2023		לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע		3	10/05/2022	אמיתי לביא	09: 48 10/05/2022		לא
בינוי	רקע	1: 100	1	30/04/2023	עדי גל שמעוני	12: 53 30/04/2023		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250	1	23/01/2023	אמיתי לביא	08: 39 25/01/2023		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	14/02/2023	צרפתי יעל	14: 07 14/02/2023		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
	פרטי	יאיר מנחם דייקן			כוכב יאיר	ברק	6			yair-dykan@gmail.com
	פרטי	הדס מירמברג-דייקן			כוכב יאיר	ברק	6			yair-dykan@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית אדריכלות	עורך ראשי	צרפתי יעל	43322156		עץ אפרים	האלון	44			gz.rishuy@gmail.com
אדריכל	אדריכל	עדי גל שמעוני	00117041		.	(1)		052-2455427		adi@gal-arc.co.il
ארונום	אגרונום	אמיתי לביא			צפריה	הגפן	46	054-5966087		laviamitai@gmail.com

(1) כתובת: שדירת השלום 9 גבעת כ"ח.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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

קביעת הוראות להריסת מבנה - לצורך בניית מבנה חדש
שינוי גובה המבנה.
תוספת זכויות בניה



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הריסת מבנה קיים - עפ"י סעיף 62(א) סעיף קטן 19.
2. שינוי גובה המבנה מ-8.20 מ' ל-9.5 מ' - עפ"י סעיף 62(א) סעיף קטן 4א.
3. תוספת 50 מ"ר - עפ"י סעיף 62(א) 16 (א) סעיף קטן 2.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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

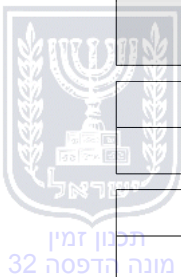
יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים א'	1	בלוק עץ/עצים לכריתה
מגורים א'	1	בלוק עץ/עצים לשימור
מגורים א'	1	להריסה
מגורים א'	1	מבנה להריסה 2

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 4	701	100
סה"כ	701	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	701.54	100
סה"כ	701.54	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים בריכת שחייה	
הוראות	4.1.2
בינוי	א
הקמת יחידת דיור דו-קומתי (ק.ק.+ק.א) ומרתף. במרתף יותרו תכליות המותרות עפ"י דין. תותר הקמת בריכת שחייה בשטח של עד 100 מ"ר.	



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)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
			גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות		שרות	סה"כ שטחי בניה							
מגורים א'	מגורים א'	1	701	260.3 (1)	70.5 (2)		330.8	1	9.5 (4)	2 (5)	1	3	3	3	5

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:

שטחי השרות בקומת המרתף יותרו בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי הבניה בתכניות ובהיתרים).

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ניתן לנייד חלק מהשטחים העיקריים ושטחי השירות מקומת הקרקע אל תת-קרקע. ניוד שטח שירות מקומת הקרקע אל המרתף למעט שטח ההחניה

(2) א. 12.5 מ"ר ממ"ד (עפ"י תקנות פיקוד העורף) + 8 מ"ר מחסן + 25 מ"ר חניה + 25 מ"ר חצר משק.

ב. שטח קומת המרתף יקבע מתוך סה"כ שטחי הבניה המותרים במגרש, ולא יעלה על 45.5 מ"ר שטחי שרות

(3) תכסית כוללת שטח עיקרי + שירות.

(4) גובה המבנה המרבי של 9.5 מ' יחשב כשיא גובה גג רעפים. ככל שמדובר בגג שטוח, גובה מעקה עליון ומסתורים לא יעלו על 8.5 מ'.

(5) קומת קרקע + קומה א.

6. הוראות נוספות**6.1****בינוי****מרתף:**

שטח המרתף יהיה עד 60 מ"ר.

גובהו של המרתף יהיה עד 2.50 מ'.

חלונות המרתף יהיו עד 40 סמ' (מתחתית התקרה).

המרתף יהיה מחובר לקומה שמעליו ע"י פתח פנימי ישיר וחדר מדרגות פנימי בלבד. שטח

המרתף ישמש את דיירי הבית.

גובה המבנה:

גובה חלל הגג לא יעלה על 1.80 מ'.

לא תותר הקמת כל מתקן על גגו של הבנין פרט לקולטי קרני שמש.

ברכת שחייה: שטח הבריכה לא יעלה על 100 מ"ר.**גידור הבריכה:**

הבקשה תכלול גידור סביב הבריכה בגובה 1.25 מ' המותיר לפחות 1 מטר מסלול הליכה מרוצף

נגד החלקה. הגידור בגובה 1.25 מ' ושערים נפתחים כלפי חוץ (מהבריכה לחוץ). השער עם נעילה

+ קפיץ מחזיר (שער נסגר אוטומטית). הגידור יבוצע מחומרים עמידים וקבועים שלא ניתנים

לפרוק.

גידור אקוסטי:

בגבול המגרש כולל שוליים של חמישה מטר מכל צד בגובה 1.80 מ' מפיתוח המגרש (שלא יעלה

על -+000) מבנייה בבלוקים או יציקת בטון + גימור סביר של 2 הצדדים.

גדרות:

גדר אחורית, לא תהרס. ככל שיבנה קיר בין שכנים, יהיה מחומרי גמר בהתאמה לקיים.

חצר משק:

שטחה של חצר המשק יהיה עד 25 מ"ר נטו ויהווה חלק אינטגרלי של הבנין. גובה הקיר המקיף

את חצר המשק, אשר אינו מהווה קיר גמלון, לא יעלה על 2.10 מ' מקורה ברעפים.

לא תאושר בליטת קירוי חצר משק מעבר לגבול מגרש.

חצר משק מקורה מותרת לבניה בקו בנין צדדי 0.

מחסן:

א. מבנה קל - בגובה עד 2.30 מ' בשטח של 8 מ"ר במבנה אחד, מקורה קירוי קל. ממוקם בנפרד

מהבית. המקום יהיה בצמוד לקו בנין צדדי ואחורי ובלבד שלא יופנה לצד הגובל עם שטח

ציבורי.

ב. בצמוד לבית מוקף בקיר בגובה 2.10 מ' (במקרה שאינו קיר גמלון), בשטח של עד 8 מ"ר

במבנה אחד מקורה קירוי קל. ממוקם בקו בנין צדדי או אחורי "0" או מעל 2 מ'.

מתקנים הנדסיים/טכניים ומרפסות מעבר לקו בנין:

לא יתאפשר העמדת מתקנים טכניים והנדסיים מעבר לקו בנין לרבות מזגנים ודודי שמש, על גג

מבנה חצר המשק או שטחי שרות אחרים. לא יתאפשרו שימוש כמרפסת גג של מבנה משק או

6.1

בינוי

מחסן הצמודים למבנה הראשי מעבר לקו בנין.

6.2

חניה

2 מקומות חניה לכל יח"ד במגרש. שטח סככת החניה המקורה יהיה לא יותר מ-25 מ"ר נטו. (לא ניתן לסגור בקורות).
יותר גגות בטון רק במקרים בהם הגג מהווה המשך לגינה אשר נמצאת במפלס מעל החניה. גג הבטון יכוסה באדמה וגינון.
גובה החניה (ברוטו) בגג שטוח לא יעלה על 2.40 מ' ובגג משופע לא יעלה על 2.60 מ'.
החניה תהיה ממוקמת בקו בנין קדמי וצדדי 0, ובתנאי ששער החניה לא יפתח החוצה.

6.3

שמירה על עצים בוגרים

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן) א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ כפי שידרש. ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או לעקירה, קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח. ד. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

6.4

תנאים למתן היתרי בניה

1. הריסת המבנים המסומנים בתשריט להריסה
2. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות תוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
3. הצגת תוכנית ניקוז המגרש ע"פ תמ"א 1. פתרון הניקוז יתוכנן בתחום המגרש.

6.5

הריסות ופינויים

ההריסות יפוננו לאתרים מורשים ע"י המשרד להגנת הסביבה.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

התכנית תמומש תוך 10 שנים מיום אישורה.