



## מרחב תכנון מקומי - המרכז

### תוכנית מפורטת ממ/מק/ 1/5086

### שינוי לתוכנית מפורטת ממ/5024



מרחב תכנון מקומי המרכז  
תוכנית מפורטת ממ/מק/ 1/5086  
שינוי לתוכנית מפורטת ממ/5024  
תוכנית בסמכות ועדה מקומית

1. שם התוכנית תוכנית זו תיקרא תוכנית מפורטת ממ / 1/5086 שינוי לתוכנית מפורטת ממ/5024.
2. התשריט התשריט הערוך בק"מ 1:1250 מצורף לתוכנית ומהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית בכל העניינים הנוגעים לתוכנית ולתשריט גם יחד.
3. המיקום מחוז המרכז  
נפה - פתח-תקוה  
המקום - גני תקוה  
רח' גבעון 14  
גוש - 6720  
חלקה - 325/3
4. גבולות התוכנית גבולותיה של תוכנית זו מסומנת בקו כחול כחה בתשריט הערוך בקנה מידה 1:1250.
5. שטח התוכנית 960 מ"ר.
6. בעל הקרקע מינהל מקרקעי ישראל  
בחכירה מהוונת לאלדר ענת
7. יוזם התוכנית אלדר ענת  
רחוב גבעון 14 גני תקוה
8. המתכנן פטר טלמסקי  
רח' גבעון 14, גני תקוה, טלפון: 6359899
9. מטרת התוכנית קביעת הוראות בניה לבריכת שחיה פרטית.  
וזאת מבלי לגרוע בזכויות בעל המקרקעין לבניית יחידת דיור שניה על המגרש.  
הוראות תוכנית זו הינן בנוסף להוראות תוכנית ממ/ 5024 ובנוסף לזכויות הבניה המפורטות בתוכנית ממ/ 5024.
10. הוראות בניה לבריכת שחיה
  - א. גודל מיגרש מינימלי 960 מ"ר.
  - ב. קוי בנין - כמו קוי הבנין לבית המגורים בתוספת 10%.

ג. 1. במגרש זה יהיה ניתן לבנות 2 יחידות דיור. בהתאם לתוכנית ממ/5024. לא תאושר בנייתה של יחידת דיור שנייה במגרש ולא ינתן היתר לבנייתה של יחידת דיור שנייה, אלא בכפוף להריסת הבריכה.

2. גודל הבריכה - שטחה לא יעלה על 100 מ"ר בלבד. התקנות בדבר הקלה לא יחולו על שטח זה. נפחה לא יעלה על 150 מ"ק ועומקה לא יעלה על 2.20 מ'. לא יורשה כל שימוש מיסחרי בבריכת השחיה.

ד. גידור -

(1) גידור סביב הבריכה: הבריכה תגודר בגדר בגובה 1.25 מ' בגדר יהיה שער הניתן לנעילה.

(2) הגדר בגבול המגרש באזור שבין הבריכה לשכנים תהיה אטומה בגובה 1.8 מ' לפחות ואורכה יהיה ארוך ב-5 מ' לפחות מעבר לקצוות הבריכה.

ה. מבנה עזר לבריכה - שטחו לא יעלה על 5 מ"ר. יכלול את המתקנים הדרושים לתפעול הבריכה בלבד ויבודד מבחינה אקוסטית. המבנה יוצמד קרוב ככל האפשר למבנה המגורים ויעמוד בקוי בנין תקינים. במבנה העזר ימוקמו מיכלי הכימיקלים לטיפול במי הבריכה. על המיקום למנוע כל אפשרות של גלישת חומרים כימיים לתוך הבריכה, בכל מקרה של הפסקה או תקלה בהפעלת שאיבת הכימיקלים.

ו. בטיחות בשימוש ותנאי תברואה:

(1) התקנת מקפצה אסורה וגובה פני המים לא יעלה על 80 ס"מ מעל פני הקרקע הטבעיים שבמרכז הבריכה.

(2) הבריכה ומתקניה טעונים חוות דעת משרד הבריאות.

(3) הנחיות תברואתיות:

(א) בניית הבריכה תהיה עפ"י הפרק "מבנה הבריכה ומתקניה" לתקנות בתוקף, בדבר תנאי תברואה נאותים לבריכות שחיה.

(ב) המים יוחלפו או יהיה בהם כל חומר חיטוי מאושר אחר.

(ג) פירוט הציוד למחזור וחיטוי מים יוגש כנספח לתכניות הבריכה וחייב בחוות הדעת משרד הבריאות. בעלי הבריכה חייבים במחזור המים. חרקות מי הבריכה תיעשה בסוף עונת הרחצה בלבד, דרך מערכת ביוב של המבנה, בכל מקרה אין ליצור מים עומדים על פי השטח בזמן חרקות הבריכה.

(ד) בין מערכת צינורות אספקת המים לבין פני המים של הבריכה יהיה מרווח אויר של 25 ס"מ לפחות כדי למנוע סניקה חוזרת של מים אל רשת צנורות האספקה.

צנרת תת קרקעית לאספקת מים לבריכה תהיה מונחת מעל צנרת מים ממחזרים או צנרת ביוב.

ז. לא יהיו חיבורים מוצלבים בין צנורות הספקת המים לבין צנורות הבריכה וצינור הטיהור והחיטוי של מי הבריכה.

ח. פתחי ההורקה יותקנו במקום הנמוך ביותר בקרקעית הבריכה באופן המונע מערבולות מוגן באופן בטיחותי.

ט. לסילוק המים במקרה של תקלה, הורקה חד פעמית, ניקוז הפילטרים ועודפים מהתעלות יהיו חייבים להגיש פתרון לשיעור רצון משרד הבריאות על דרך סילוקם.

11. היטל השבחה היטל השבחה ישולם עפ"י דין.

12. זכויות בנייה

טבלת זכויות מצב קיים

הערות	מבנה עזר			מס' קומות	מספר מבנים למגרש	מס' יחידות דיור למגרש	שטח בנוי	שטח מגרש מינימלי	ציון בתשריט	אזור
	אחורי	צדדי	קדמי							
ראה הערה (ה) (ו) (ז) (ח)	6	4	כמצויין בתשריט	1 או קוטג'	1	1	גודל יחידת דיור עד 200 מ"ר בשני מפלסים גם יחד	400 <sup>(א)</sup>	כתום	א'
					1	2	בתנאי שהיטל	800 <sup>(א)</sup>		
					1 או 2 <sup>(ג)</sup>	3	המבנה לא יעלה על 120 מ"ר כולל מדרגות ומרפסות למעט מקלט. בנוסף לכך סככה למכונית עד 15 מ"ר ליחידת דיור בתנאי שלא בונים מוסך. מרתפים <sup>(ב)</sup>	1300		
					1 או 2 <sup>(ד)</sup>	4		1700		
					לסככת רכב					
		0	1.5							

הערות:

<sup>(א)</sup> בחלקות שבהן נדרשת הפקעה גדולה. גודל המגרש המינימלי עשוי לקטון אך לא יראה כסטיה מהתכנית לפי סעיף 137 לפי חוק התכנון והבניה.

<sup>(ב)</sup> לכל יחידת דיור תותר בניית מרתף בגודל 50 מ"ר בתנאי שהמרתף יכלול מקלט, מדרגות ירידה ומוסך. שטחה של סככת הניה חיצונית יופחת משטח המרתף.

<sup>(ג)</sup> על המגרשים בשטח 1300 מ"ר ומעלה יוקמו מבנים (דו-משפחתי + חד משפחתי) בתנאי שהיוזם יגיש תכנית חלוקה לשני מגרשים אשר תנאים לתנאי הטבלה שבסעיף זה ותכלול גישה שרוחבה לא יקטן מ-15 מ' במידה ואין גישה על פי יעודי קרקע בתכנית זו.

<sup>(ד)</sup> על מגרשים בשטח 1700 מ"ר יוקמו 2 מבנים דו-משפחתיים. בתנאי שהיוזם יגיש תכנית חלוקה ל-2 מגרשים ששטחם לא פחות מ-800 מ"ר ותכלול גישה שרוחבה לא יקטן מ-1.5 מ"ר כנייל.

<sup>(ה)</sup> חלקות ברוחב 18 מ' קו בנין צדדי 3.50 מ'.

<sup>(ו)</sup> חלקות ברוחב 15 מ' קו בנין צדדי 3.00 מ'.

<sup>(ז)</sup> בחלקות 472-507 קוי בנין לפי תכנית מפורטת ממ/990 / א'.

<sup>(ח)</sup> חלקה 329 - לפי טבלת הקצאות בדף מס' 6 (נספח א').

טבלת זכויות מצב מוצע

הערות	מבנה עזר			מס' קומות	מספר מבנים למגרש	מס' יחידות דיור למגרש	שטח בנוי	שטח מגרש מינימלי	ציון בתשריט	אזור
	אחורי	צדדי	קדמי							
ראה הערה (ה) (ו) (ז) (ח)	6	4	כמצויין בתשריט	1 או קוטג'	1	1	גודל יחידת דיור עד 200 מ"ר בשני מפלסים גם יחד	400 <sup>(א)</sup>	כתום	א'
					1	2 <sup>(א)</sup>	בתנאי שהיטל	800 <sup>(א)</sup>		
					1 או 2 <sup>(א)</sup>	3	המבנה לא יעלה על 120 מ"ר כולל מדרגות ומרפסות למעט מקלט. בנוסף לכך סככה למכונית עד 15 מ"ר ליחידת דיור בתנאי שלא בנויים מוסך מרתפים <sup>(ב)</sup> בריכות שחיה <sup>(ט)</sup>	1300		
					1 או 2 <sup>(ד)</sup>	4		1700		
					לסככת רכב					
		0	1.5							

הערות:

- <sup>(א)</sup> בחלקות שבהן נדרשת הפקעה גדולה. גודל המגרש המינימלי עשוי לקטון אך לא יראה כסטיה מהתכנית לפי סעיף 137 לפי חוק התכנון והבניה.
- <sup>(ב)</sup> לכל יחידת דיור תותר בניית מרתף בגודל 50 מ"ר בתנאי שהמרתף יכלול מקלט, מדרגות ירידה ומוסך. שטחה של סככת חניה חיצונית יופחת משטח המרתף.
- <sup>(ג)</sup> על המגרשים בשטח 1300 מ"ר ומעלה יוקמו מבנים (דו-משפחתי + חד משפחתי) בתנאי שהיוזם יגיש תכנית חלוקה לשני מגרשים אשר תתאים לתנאי הטבלה שבסעיף זה ותכלול גישה שרוחבה לא יקטן מ-15 מ' במידה ואין גישה על פי יעודי קרקע בתכנית זו.
- <sup>(ד)</sup> על מגרשים בשטח 1700 מ"ר יוקמו 2 מבנים דו-משפחתיים. בתנאי שהיוזם יגיש תכנית חלוקה ל-2 מגרשים ששטחם לא פחות מ-800 מ"ר ותכלול גישה שרוחבה לא יקטן מ-1.5 מ"ר כנייל.
- <sup>(ה)</sup> חלקות ברוחב 18 מ' קו בנין צדדי 3.50 מ'.
- <sup>(ו)</sup> חלקות ברוחב 15 מ' קו בנין צדדי 3.00 מ'.
- <sup>(ז)</sup> בחלקות 472-507 קוי בנין לפי תכנית מפורטת ממ/ 990 / 1א'.
- <sup>(ח)</sup> חלקה 329 - לפי טבלת הקצאות בדף מס' 6 (נספח א').
- <sup>(ט)</sup> במגרשים בשטח של 960 מ"ר ומעלה ושהם יחידת דיור אחת, תיוותר הקמת בריכת שחיה עפ"י הנחיות והוראות הבניה בתוכנית זו.
- <sup>(י)</sup> במגרשים בהם תבנה בריכת שחיה לא ינתן היתר לבניית יחידת דיור שניה אלא בכפוף להריסת הבריכה.

13. תנחיות והוראות בניה לבריכה ומבנה עזר

מבנה עזר			בריכה			שטח מגרש מינימלי	מסי מגרש	ציון בתשריט	אזור
גובה ומרווחים			שטח הבניה	מרווחים			960 מ"ר	325/3	כתום
צדדי	אחורי	קדמי		אחורי	צדדי	קדמי			
כמצויין בתשריט			5 מ"ר	על פי קווי הבנין לפי תכנית ממ/ 5024 בתוספת 10%					מגורים א
<p>הערה: זכויות הבניה לבריכה במגרש הינן בנוסף לזכויות הבניה לשתי יחידות דיור עפ"י תוכנית ממ/ 5024 בכפוף לכך כי בניית יחידת הדיור השנייה על המגרש תהיה מותנית בהריסת הבריכה.</p>									

14. יחס התוכנית לתוכניות תקפות בתחום התוכנית יחולו הוראות התוכנית ממ/ 5024 למעט הוראות ששונן בתוכנית זו.

15. זמן ביצוע תאריך משוער: 5 שנים

16. חתימות: חתימת המתכנן

חתימת בעל הקרקע

חתימת יוזם התוכנית

חתימת ראש המועצה המקומית גני-תקווה

17. תאריך: