

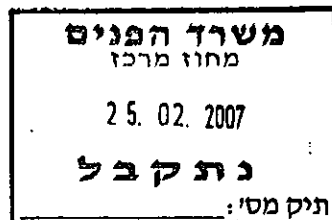
4016559

מרחב תכנון מקומי "מצפה אפק"

תכנית מפורטת מס' 9132/ממ
שינוי לתכנית מס' (שד) 1002/8, ממ/9001.

מסמך א'

א. תיאור המקום:



מחוז: המרכז
נפה: פתח תקווה
מועצה מקומית: כוכב יאיר
גוש: 8929 (8909 ישן)
חלקה: 86 (1 ישן)
מגרש: 2240 על פי תכנית מס' (שד) 1002/8, ממ/9001.
רחוב: הגלובע 37



ב. מסמכי התכנית:

הוראות התכנית (4 דפים).

ג. שטח התכנית: 684 מ"ר.

ד. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

ה. יוזם התכנית: ללוש אלון ומיכל רח' הגלובע 37 כוכב יאיר 44864, טל: (09)7496899.

ו. מחבר התכנית: אדריכלית יעל דסברג אורן 6, ת.ד. 1310 כוכב יאיר 44864, (09) 7492953.

ז. מטרת התכנית: 1. בניית מרתף

2. התרת בריכת שקיה פרטית בגודל מגרש פחות מ-700 מ"ר.

ח. יחס לתכניות אחרות: הוראות תכנית (שד) 1002/8, ממ/9001, חלות על תכנית זו למעט

אלה ששוננו בה. בכל מקרה של סתירה בין התכנית (שד) 1002/8, ממ/9001, לבין תכנית

זו, הוראות תכנית זו תקבענה.

ט. טבלת זכויות-מצב קיים

יעוד	מספר יח' במגרש	אחוזי בניה/ שטחי בניה מרביים		גודל מגרש (מ"ר)	מספר קומות	קני בניה			חניה
		בסה"כ	בקומות			קדמי	צדדי	אחורי	
מגורים	1	50% או 250 מ"ר הנמוך מבין השניים. שטח מרבי של מבנה עזר: חצר משק - 25 מ"ר חניה מקורה - 25 מ"ר מחסנים מתחת לחניה - 25 מ"ר מרתף - 50 מ"ר	30%	684	2	לפי התשריט ולא פחות מ-5 מ'	3 מ'	3 מ'	אחת במגרש עצמו - 1.3 בחניה פרטית משותפת.

י.טבלת זכויות-מצב מוצע

יעוד	מספר יח' במגרש	אחוזי בניה/ שטחי בניה מרביים		גודל מגרש (מ"ר)	מספר קומות	קוי בניה			חניה
		בסה"כ	בקומת קרקע			קדמי	צדדי	אחורי	
מגורים	1	50% או 250 מ"ר הנמוך מבין השנים. שטח מרבי של מבנה עזר: חצר משק - 25 מ"ר חניה מקורה - 25 מ"ר מחסנים מתחת לחניה - 25 מ"ר מרתף - בקו מתאר הבית. בריכת שחיה- 50 מ"ר	30%	684	2 וקומת מרתף חפורה	לפי התשריט ולא פחות מ- 5 מ'	3 מ'	3 מ'	אחת במגרש עצמו ו- 1.3 בחניה פרטית משותפת

יא.הוראות בניה לגבי מרתפים.

- גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מ', באם יעלה על כך יש לכלול שטח זה במניין האחוזים.
- מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1.00 מ' מפני הקרקע(הטבעית).
- לא תהיה דלת כניסה נפרדת מחוץ למרתף, ככל שתכלול דלת כניסה מהחוץ יובא שטח המרתף במניין אחוזי הבניה.
- הכניסה למרתף של דירה תהיה בתוך אותה דירה ולא בתוך חדר מדרגות נפרד.
- חלונות יותר בגובה של עד 40 ס"מ(60 ס"מ מתחתית התקרה עקב המצאות קורה יורדת).
- קוי הקונטור של קומת הכניסה(במקרה והבית במפלס אחד)או בחלק של המפלס הגבוה של הבית (במקרה והבית במפלסים),יקבע את מקסימום שטח המרתף ולא תתאפשרנה בליטות מעבר לכך.במגרש משופע תתאפשר בנית מרתף בחלק הגבוה של המגרש בלבד.
- לא תתאפשר התקנת מטבח בתוך המרתף.
- השימושים השונים יהיו לצרכים אישיים של המשפחה וביניהם מה שמוגדר כיום כמבנה עזר.בבניינים חדשים שייבנו עפ"י הוראות אלו לא יותר מבני עזר נוספים גם אם עפ"י תכניות תקפות ניתן למקמם, זאת למעט חניה פרטית מקורה.

יב.הוראות בניה לגבי בריכות שחיה.

- גודל מגרש מינימלי 684 מ"ר.(ליחידה אחת).
- קוי בנין-כמו קוי הבניין לבית מגורים בתוספת 10%.
- גודל הבריכה-שטחה לא יעלה על 50 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 מסחרי בבריכת השחיה.

(4) גידור-

- א. גידור סביב הבריקה: הבריקה תגודר בגובה 1.25 מ', בגדר יהיה שער הניתן לנעילה.
- ב. הגדר בגבול המגרש באזור שבין הבריקה לשכנים תהיה אטומה בגובה 1.8 מ' לפחות ואורכה יהיה ארוך ב- 5 מ' לפחות מעבר לקצוות הבריקה.
- (5) מבנה עזר לבריקה-שטחו לא יעלה על 5 מ"ר. יכלול את המתקנים הדרושים לתפעול הבריקה בלבד ויבודד מבחינה אקוסטית. המבנה יוצמד קרוב ככל האפשר למבנה המגורים ויעמוד בקוי בניין תקינים. במבנה העזר ימוקמו מיכלי הכימיקלים לטיפול במי הבריקה, על המיקום למנוע כל אפשרות של גלישת חומרים כימיים לתוך הבריקה. בכל מקרה של הפסקה או תקלה בהפעלת שאיבת הכימיקלים.

(6) בטיחות בשימוש ותנאי תברואה:

- א. התקנת מקפצה אסורה גובה פני המים לא יעלה על 80 ס"מ מעל פני הקרקע הטבעיים שבמרכז הבריקה.
- ב. הבריקה ומתקניה טעונים חוות דעת משרד הבריאות.
- ג. הנחיות תברואתיות:
1. בניית הבריקה תהיה על פי הפרק "מבנה בריקה ומתקניה" לתקנות בתוקף, בדבר תנאי תברואה נאותים לבריכות שחיה.
 2. המים יוכלרו או יהיה בהם כל חומר חיסוי מאושר אחר.
 3. פירוט הציוד למיחזור וחיטוי יוגש כנספח לתכניות הבריקה וחייב בחוות דעת משרד הבריאות. בעלי הבריקה חייבים במיחזור המים. הרקת מי הבריקה תיעשה בסוף עונת הרחצה בלבד, דרך מערכת הביוב של המבנה בהזרמה מבוקרת. בכל מקרה אין ליצור מים עומדים על פני השטח בזמן הרקת הבריקה.
 4. בין מערכת צינורות אספקת המים לבין פני המים של הבריקה יהיה מרווח אוויר של 25 ס"מ לפחות כדי למנוע סניקה חוזרת של מים אל רשת צינורות אספקה.
- צנרת תת קרקעית לאספקת מים לבריקה תהיה מונחת מעל צנרת מים ממוחזרים או צנרת ביוב.
- (7) לא יהיו חיבורים מוצלבים בין צינורות אספקת המים לבין צינורות הבריקה, וצינור הטיהור והחיטוי של מי הבריקה.
- (8) פתחי ההורקה יותקנו במקום הנמוך ביותר בקרקעית הבריקה ובאופן המונע מערבולות ומוגן באופן בטיחותי.
- (9) לסילוק המים במקרה של תקלה, הורקה חד פעמית, ניקוי הפילטרים ועודפים מהתעלות יהיו חייבים להגיש פתרון לשביעות רצון משרד הבריאות על דרך סילוקם.

יג. היטל השבחה: על תכנית זו יוטל היטל השבחה כחוק.

יד. היתר בניה: לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית.

טו.זמן ביצוע: תוך 10 שנים.

תאריך: 2.05.05

תאריך עדכון: 25.5.06

חתימות:

היזמים: חלל נעל, חלל מלך

דסברג יעל
אדריכלית
מחבר התכנית: מס' רשיון 68415

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1968 הועדה המקומית לתכנון ולבניה "מצפה אפק"	
תכנית מס': ממ' /	הומלצה 9/32
להפקדה בישיבה מס'	2005005
מיום	25/05/05
יושבראש הועדה	מנהל הועדה