

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הסנים
מחוז מרכז
5-11.2008
נתקבל
תיק מס':

עיריית כפר-סבא
אגף הנדסה
מח' תכנון
2-8-10-2008
נתקבל

הוראות התוכנית

תוכנית מס' כס/מק/1/24

נתקבל

שם תוכנית: בריכת שחיה, הגבהת מרתף, רחוב דב הוז מס' 46 כפר סבא

מחוז: מרכז
מרחב תכנון מקומי: כפר סבא
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית כפר-סבא אישור תכנית מס' כס/מק/1/24 חועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבת מס' 653 - ביום 03/07/08 יו"ר הועדה</p>	

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו נועדה להגדיר שימוש לצורך הקמת בריכת שחיה במגרש המיועד למגורים ברחוב דב הוז 46 כפר סבא וכן לתת הוראות בכל הנוגע לבניית ותפעול הבריכה. בנוסף תוכנית זו משנה את גובה המרתף מ-2.20 מ' ל-2.50 מ'.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	יפורסם ברשומות
בריכת שחיה והגבהת מרתף רח' דב הוז 46 כפר סבא		
מספר התוכנית	כס/מק/1/24	
1.2 שטח התוכנית	0.751 ד.מ.	
1.3 מהדורות	שלב	
מספר מהדורה בשלב	1	
תאריך עדכון המהדורה	26/10/2008	
1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	יפורסם ברשומות
	סוג איחוד וחלוקה	
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
	לפי סעיף' בחוק	
	היתרים או הרשאות	
	תכנית מפורטת	
	ללא איחוד וחלוקה.	
	כן	
	ועדה מקומית	
	62 א (א) סעיף קטן 5	
	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי כפר סבא

קואורדינטה X 676250
קואורדינטה Y 190875

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית כפר סבא בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב כפר סבא

שכונה למפרט
רחוב דב הוז
מספר בית 46

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6428	מוסדר	חלק מהגוש	197	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

אין

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
12.06.2001	4993		כפיפות	כס/1/1/מ/ג
24.10.1996	4451		כפיפות	כס/מק/1/1/ג/ג
30.03.1990	3755		כפיפות	כס/1/1/מ
19.06.1988	3566		כפיפות	כס/1/24/א
28.06.1979	2547		כפיפות	כס/1/1/ד
26.02.1976	2199		כפיפות	כס/1/ג
18.06.1970	1636		כפיפות	כס/1/1

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מקומית כפר סבא	נדין לומלסקי	30.03.2008		8		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית כפר סבא	נדין לומלסקי	30.03.2008	1		1:250 1:2500 1:40000	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים ויגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים להוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מניש התוכנית

גוש/ חלקת(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	avi@zeitouni-ltd.co.il	09-7417878	054-2121417	09-7679574	זיבוניסקי סבא		רשות מקומית		053473070	זיטוני אבי	
		09-7417878		09-7679574	זיבוניסקי סבא				05410895	זיטוני עירית	

1.8.2 יזם במועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
vi@zeitouni-ltd.co.il	09-7417878	054-2121417	09-7679574	זיבוניסקי סבא		רשות מקומית		053473070	זיטוני אבי	
	09-7417878		09-7679574	זיבוניסקי סבא				05410895	זיטוני עירית	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
vi@zeitouni-ltd.co.il	09-7417878	054-2121417	09-7679574	זיבוניסקי סבא			053473070	זיטוני אבי	מנהל מקרקעי ישראל	• בעלים
										חוכר
										השוכר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
lumel@netvision.net.il	09-7665362	054-6564004	09-7665362	רח' התע"ש 23/213 ת.ד. 2429 א.ת. כ"ס 44160			45909	306004045	נדון לומלסקי	אדריכל
ydlis@ydlis.co.il	09-7674406	054-4250056	09-7670772	רח' דננה 8 הודו השרון			547		דיזינסקי יאיר	מו"ד מוסמך

מס' 1000
מס' 1000
מס' 1000
מס' 1000
מס' 1000

מס' 1000
מס' 1000
מס' 1000
מס' 1000
מס' 1000

מס' 1000
מס' 1000
מס' 1000
מס' 1000
מס' 1000

מס' 1000
מס' 1000
מס' 1000
מס' 1000
מס' 1000

מס' 1000
מס' 1000
מס' 1000
מס' 1000
מס' 1000

מס' 1000
מס' 1000
מס' 1000
מס' 1000
מס' 1000

מס' 1000
מס' 1000
מס' 1000
מס' 1000
מס' 1000

מס' 1000
מס' 1000
מס' 1000
מס' 1000
מס' 1000

מס' 1000
מס' 1000
מס' 1000
מס' 1000
מס' 1000

מס' 1000
מס' 1000
מס' 1000
מס' 1000
מס' 1000

מס' 1000
מס' 1000
מס' 1000
מס' 1000
מס' 1000

מס' 1000
מס' 1000
מס' 1000
מס' 1000
מס' 1000

1.9 הגדרות בתוכנית

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

יצירת מסגרת תכנונית שתאפשר הקמת בריכת שחיה פרטית במגרש המיועד למגורים ובנוסף תוכנית זו משנה את גובה המרתף מ-2.20 מ' ל-2.50 מ'.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

קביעת תנאים להיתרי בניה
קביעת הוראות בנושא איכות סביבה
קביעת הוראות לעניין פיתוח המגרש
קביעת הוראות לעניין תחזוקת הבריכה
קביעת הוראות לעניין קווי בניין לבריכה ולמבנה העזר
קביעת הוראות לעניין בטיחות
קביעת הוראות לעניין קו בנין אחורי
קביעת הוראות לגבי גובה מרתף

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

			סה"כ שטח התוכנית – דונם			
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאשר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
הוספת בריכת שחיה	751.00	751.00	0	751.00	מ"ר	מגורים
			0	1	מס' יחיד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א'	001	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4. יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים		4.1
שימושים		4.1.1
מגורים, כולל בריכת שחיה פרטית		א.
הוראות		4.1.2
המגרש יגודר בגבולותיו במקביל לבריכה בגדר אטומה בגובה 1.8 מ' שאורכה לפחות 2 מ' מעבר לקצות הבריכה ולפי הנחיות מהנדס העיר. שפת הבריכה תרוצף ברוחב מינימלי של 1.0 מ' בחומר המונע החלקה. השטח במרוצף המקיף את הבריכה יגודר בגדר בגובה מינימלי של 1.2 מ' או עפ"י הנחיות תקן ישראלי עדכני – הגבוה מבין השניים, או פתרון בטיחותי אחר המאושר עפ"י תקן ישראלי. לא תותר הקמת מקפצות	פיתוח	א.
הבריכה תעמוד בהנחיות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.	איכות סביבה	ב.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בניה (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (%)	צפיפות לזווים (יחיד לזווים)	מספר יחיד מספר	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה שטחי בניה כ"ס"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		מס' תא שטח	יעד
	צדדי- שפאלי	צדדי- ימני	מתחת לקובעת	מעל לקובעת							מתחת לקובעת הקובעת	מעל לקובעת הקובעת		
8.0	3.0	3.0	2	4.0	9.0	35	3	1	70	552.70	27	525.70		מגורים
2.0	2.0	2.0			עומק מירבי 1.80 מ'					עד 10% משטח המגרש או 100 מ"ר לפי הנמוך מבין השניים			001	ברכה
<p>יודמד למבנה העיקרי במסגרת קווי בנין או קו אפס כפוף להסכמת שכנים.</p>														
<p>עפ"י תוכנית כס/1/מ/ג 1</p>														
<p>עפ"י תוכנית כס/1/מ/ג</p>														

6. הוראות נוספות**6.1. תנאים להיתרי בניה**

- א. בריכת השחייה חייבת בהיתר בניה
- ב. בקשה להיתר בניה לבריכת השחייה תוגש לוועדה המקומית כחלק מבקשה לבנין העיקרי או כבקשה נפרדת
- ג. היתר בניה ינתן רק בתנאי קבלת אישור משרד הבריאות או היחידה האזורית לאיכות הסביבה
- ד. מבנה הבריכה לא ייחשב כתוספת בניין על מספר הבניינים המותרים על המגרש או החלקה
- ה. שטח בריכת שחייה פתוחה לא יחשב במנין השטחים המותרים לצורך חישוב זכויות הבנייה מותרות על החלקה/ מגרש.

6.2. איכות סביבה

- א. בסמכות הוועדה המקומית לתכנון ובניה לקבוע תנאים למניעת מטרדי רעש מבנה העוזר יבודד מבחינה אקוסטית

6.3. סידורי תברואה

- א. המים המסופקים לבריכה ולמתקניה יהיו ממקור מאושר לשתייה עפ"י הל"ת
- ב. אספקת המים לבריכה ולמתקני העוזר תעשה בצורה המונעת זרימה חוזרת של המים או ע"י ניתוק אויר קבוע של 25 ס"מ לפחות.
- ג. תותר הקמת בריכת שחייה רק במגרש המחובר לרשת הביוב המרכזית
- ד. הורקת הבריכה תבוצע לתוך מערכת הביוב המרכזית.
- ה. המערכות המכניות של בריכת השחיה תכלולנה מערכת למחזור מים עפ"י תקנות הל"ת ובכפוף לאישור מהנדס העיר.

6.4. תחזוקת הבריכה

- א. אין להשתמש בחיטוי הבריכה בחומר כלורי גזי או נוזלי, אלא רק בחומר כלור וברום מוצקים, כגון: קלציום היפוכלורייט, טרי ציאונריק אסיד או ברומו-כלורו דימתיל והידאטואין, המשווקים בצורת טבליות (לעיתים בצורת גרגרים) או כל שיטה אחרת המקובלת על משרד הבריאות.
- ב. המיכל של חומר החיטוי יהיה מאוחסן בחדר מוצל, מאוורר היטב וקריר בטמפרטורה עד 45 מעלות, במקום יבש בלבד ובאופן שאינו מאפשר מגע או חדירת מים. המיכל יהיה סגור היטב בכל זמן. אין לאחסן מיכל של החומר הזה ליד מיכלי חומצות, חומרים אורגניים או מקורות חום וניצוצות
- ג. במקרה תקלה של שפך גרגרי חיטוי – יש לתחזק בסמוך לבריכה ערכת איסוף של חומר החיטוי הכוללת: כפפות, יעה, שקיות ניילון ומיכל פלסטיק ניתן לאיטום.
- ד. במקרה של שפך אין להשתמש במים או להביא במגע עם חומרים אורגניים בכל מקרה
- ה. במקרה של שריפה יש לדאוג לעמדת ברכו מים בסמוך לחדר אחסון חומר החיטוי. במקרה שריפה אסור להשתמש ב CO2 או בחומרי כיבוי יבשים.

6.5. השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.6. שיפוי

תביעות לירידת ערך בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 במידה ותוגשנה ע"י מאן דהוא עקב אישורה של תכנית זו או חלק ממנה יפוצו ע"י הבעלים ו/או יוזמי התכנית.

6.7. הפקעות

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965

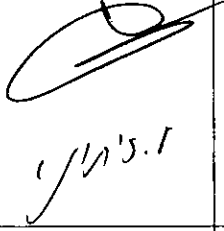
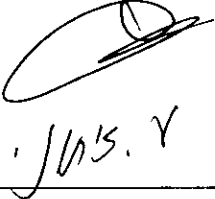




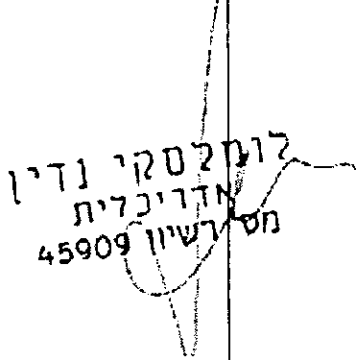
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב ל"ר	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

התכנית תמומש תוך 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
26.10.2008	 ז. ס. ז.		053473070 058410895	זיתוני אבי זיתוני עירית	מגיש התוכנית
26.10.2008	 ז. ס. ז.		053473070 058410895	זיתוני אבי זיתוני עירית	יזם בפועל (אם רלבנטי)
					בעלי עניין בקרקע מ.מ.י.
26.10.2008					
26.10.2008					
26.10.2008	 לומלסקי נדין חדריכלית מס רשיון 45909		306004045	נדין לומלסקי	עורך התכנית