

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' חש/ מק/2/43

שם תוכנית: הקמת בריכת שחיה פרטית במשק עזר

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
חוף השרון
21-07-2010
התקבל

מחוז: מרחב תכנון מקומי:
מרכז חוף השרון מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

<p>ועדה מקומית חוף השרון אישור תוכנית מס' חש/מק/2/43 הועדה המקומית להגנת הנחלים והתוכנית בישיבה מס' 8/10 ת"ת 27/6/10 החלטת הועדה</p> <p>מנכ"ל הועדה טו 9/10</p>	
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

תוספת הוראות להקמת בריכת שחייה פרטית במגרש 6 ללא שינוי זכויות הבניה במגרש.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

11/07/2010

ירון ערמון
מהנדס הועדה המקומית
חוף השרון

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 2 מתוך 14

1. זיהוי וסיווג התוכניתיפורסם
ברשומות

הקמת בריכת שחיה פרטית במשק עזר

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

חש/מק/43/2

מספר התוכנית

1950 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

- מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

I מספר מהדורה בשלב

11/07/2010 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

- כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

- ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

- : 62 א(א) סעיף קטן 5

לפי סעיף בחוק

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או

היתרים או הרשאות

- הרשאות.

- ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

- לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

11/07/2010

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 3 מתוך 14

אדר' ירון ערמון
מהנדס הועדה המקומית
חוף השמן

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חוף השרון

קואורדינטה X 187,363
קואורדינטה Y 681,171

1.5.2 תיאור מקום צפון מערב בני ציון

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית חוף השרון

התייחסות לתחום הרשות נפה

• חלק מתחום הרשות מרכז בני ציון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

יישוב

שכונה

רחוב

מספר בית

חורשת האי קליפטוס 7

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7696	• מוסדר	• חלק מהגוש		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים ל"ר

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות ל"ר

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית ל"ר

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
חש/10/10	• שינוי	הקמת בריכת שחיה פרטית במשק עזר	3613	16/01/1989
משמ/47			3487	23/09/1987
חש/3/2	• וכפיפות	זכויות בניה	2430	13/04/1978
חש/4/2			2839	10/07/1982

11/07/2010

אדר' ירון גלמן
מנהל תכנון המרחב
חוף השרון

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 4 מתוך 14

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מ"מ קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אד' ירי גולדנברג	11/07/2010	14			מחייב	הוראות התוכנית
		אד' ירי גולדנברג	14/10/2009	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
		אד' ירי גולדנברג	14/10/2009	1		1:250	מנחה	נספח בינוי

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 וגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים תגברנה ההוראות על התשריטים.

עזריאל ערמון
מהנדס הועדה המקומית
חוף השרון

11/07/2010

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 5 מתוך 14

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גש/ חלקת(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		09-7465482		09-7465482	ת.ד. 69, בני ציון	תאגיד			059838391	יעל ליכטנשטיין	
				09-7465482	ת.ד. 69, בני ציון				022977631	חן ליכטנשטיין	

1.8.2 יזם במועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות ומשפחה	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	יעל ליכטנשטיין	059838391		רשות מקומית	תאגיד	ת.ד. 69, בני ציון	09-7465482		09-7465482	
	חן ליכטנשטיין	022977631				ת.ד. 69, בני ציון	09-7465482			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מקצוע / תואר			רשות מקומית / שם רשות מקומית	תאגיד	דרך מנחם בגין 125, קריית הממשלה החדשה תל אביב 67012	03-763222		03-7632132	
בעלים			קרן קיימת לישראל						
חוכר			באמצעות מנהל מקרקעי ישראל						
שוכר *			ואחרים						
דיר *									

אד"ג ירון גרמון
מתנדב מעורב בתוכנית
חוף השרון

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מקצוע / תואר				רשות מקומית	תאגיד	ת.ד. 824, אבן יהודה	09-8991754		09-8911723	ricu@bezeqint.net
עורך ראשי	ירי גולדנברג	042594911	07853							
מודד מוסמך	יארק שילה	050880297	580		ת.ד. 152, כוכב יאיר 44864		09-7493048		09-7493080	shilo@bezeqint.net

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
"התקנות לבריכת שחיה"	התקנות רישוי עסקים (תנאי תברואה נאותים לבריכת שחיה התשנ"ב 1992).
"שפת הבריכה"	קו המים המשיק לקיר הפנימי של הבריכה.

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**

תוספת הוראות להקמת בריכת שחיה פרטית במשק עזר ללא תוספת זכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- קביעת ההוראות בינוי להקמת ברכת שחיה פרטית בתחום התכנית.
- קביעת הוראות בריאות ואיכות הסביבה להקמת ותפעול בריכת השחיה הפרטית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
כולל הקלה בהיתר מס' 183000	317		-	317	מ"ר	מגורים שטח עיקרי
	1		-	1	מס' יחיד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	תאי שטח	יעוד
			6	משקי עזר

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.

אדר' ירדן ערמון
מנהל היעוד המקומית
חוף השרון

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
100	1,950	100	1,950
	משק עזר		משקי עזר



4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: משקי עזר
4.1.1	שימושים
א.	למגורים בהתאם להוראות תכניות חש/2/3, חש/2/4, חש/10/10 ו- חש/11/10 ובתוספת הוראות לבריכת שחיה בהתאם להוראות שלהלן: מבנים חקלאיים – באישור הועדה המקומית.
4.1.2	הוראות
<p>בקשה להיתר בניה להקמת בריכה תלויה במפה מצבית אשר תציין:</p> <p>1. כל בניין הנמצא במרחק של 50 מ' משפת הבריכה ויעודו. הבריכה תשמש לצרכים פרטיים בלבד ולא לצרכים מסחריים. שולי הבריכה ירוצפו בחומר המונע החלקה, ברוחב 1.0 מ' לפחות. המרחק המינימלי מבית המגורים במגרש יהיה 4.0 מ'. שטח מבנה העזר לבריכה ואשר יכלול רק מתקנים הדרושים להפעלת הבריכה יהיה עד 5.0 מ"ר וגובהו לא יעלה על 1.7 מ'.</p> <p>עומק מקסימלי של הבריכה יהיה 2 מ'. שיפוע מקסימלי של הקרקעית הבריכה יהיה 5%.</p> <p>לא תותר הקמת מקפצות מכל סוג שהוא. שטח הבריכה לא יעלה על 100 מ"ר (20 מ' X 5 מ').</p> <p>רעש- רמת הרעש המקסימלית מן הבריכה ומתקניה תעמוד בתקני הרעש הקבועים בתקנות תוך הקפדה על שעות המנוחה המקובלות.</p> <p>גדרות: מבקש ההיתר יחוייב בהקמת גדר אטומה במקביל לבריכה, מחמרים עמידים ובעיצוב נאות, בגבול החלקה או בקו הבניה החוקיים עפ"י תכניות חש/2/3, ו- חש/2/4. הגדר תגן על הבריכה מפני ריסוס של גידולים חקלאיים סמוכים ותהווה בידוד אקוסטי.</p> <p>אורך הגדר האטומה יהיה כאורך צלע הבריכה הסמוכה לגבול עם החלקה הגובלת ועוד 3.0 מ' לכל כיוון. גובה הגדר הבנויה יהיה 2.0 מ'. כמו כן תנטע גדר חיה סמיכה בגובה 1.8 מ' שארכה לפחות 5.0 מ' יותר מקצוות הבריכה.</p> <p>מרווחים ממבני משק: מרווחים ממבני משק כגון לול, חממה, רפת, אורווה, דיר ואווזיה יהיה בהתאם לטבלת משרד החקלאות הרצופה בזה ומהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו, כפי שנקבע המרחק של מבני המשק מבתי המגורים. הוראות אלו יהיו הדדיות הן לגבי בנית מבנים חקלאיים והן לגבי הקמת בריכות שחיה. מרווחים בין מבני משק לבין בריכות שחיה ומבני מגורים ייקבעו על פי הטבלה המצורפת בזה.</p> <p>מרווחים בין מבני משק מאותו הסוג ובין מבני עזר ייקבעו על פי אישור משרד החקלאות.</p>	

מס סידורי	סוג המבנה	מרווח מבתי מגורים במטרים
1	לולים למטילות	20
2	לולים לעופות על רפד (באור טבעי או מבוקר)	40
3	לולי פרגיות והודונים	40
4	לולי הודים לפיטום	40
5	לולי רביה וטיפוח (קל כבד והודים)	40
6	לולי הסגר	40
7	מדגירות	40
8	לולים לאווזים	40
9	בתי אימון לעופות	20
10	מבנה או סככת רפת	20
11	מבנים לצאן	30
12	אורווה	20
13	מכון רדיה*	15
14	בתי צמחיה, פרחים וירקות	20
15	בתי צמחיה מחוממים באוויר**	50
16	בתי רשת צל	20
17	בתי גידול לפטריות	20

* בנית המכון מחייבת תנאים מיוחדים אשר יעמדו בהנחיות למניעת דליפת דבורים שקיימות במחלקה לדבורים.

** התנור- 50 מ'; המבנה- 2 מ'.

אדר 11/07/2011
 מהנדס תעודה המקומית
 חוקר תשרון

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 9 מתוך 14

4.1.3	הוראות משרד הבריאות:
א.	יידרש אישור משרד הבריאות ונציבות המים לכל בקשה להיתר בניה לבריכה ודרישותיו יהיו תנאי בהיתר.
ב.	בניית הבריכה הפרטית תהיה ע"פ פרק ג' "הבריכה" לתקנות בדבר תנאי תברואה נאותים לבריכות שחיה, סעיפים 1-12.
ג.	המים יכולרו או יהיה בהם חומר חיטוי מאושר אחר.
ד.	בבריכה יותקן ציוד למחזור מים (רה-צירקולציה) פירוט טכני עפ"י פרק ז' סעיף 21 לתקנות משרד הבריאות.
ה.	בין מערכת צינורות הספקת המים לבין מערכת צנרת המים לבריכה יהיה מרווח אויר של 25 ס"מ לפחות שימנע יניקה חוזרת של מים אל רשת צינורות האספקה.
ו.	לא יהיו חיבורים מצולבים בין צינורות הספקת המים לבין צינורות הבריכה, ציוד הטיהור והחיטוי של מי הבריכה.
ז.	פתחי הורקה יותקנו במקום הנמוך ביותר בקרקעית הבריכה, באופן המונע מערבולות ומוגן באופן בטיחותי.
ח.	פתרון לסילוק המים, במקרה של תקלה, הורקה חד פעמית, ניקוי המסננים ועודפים מההתעלות.
ט.	יידרש חיבור למערכת הניקוז כדי להבטיח מניעת סחף.
י.	לא תותר הקמת מקפצות מכל סוג שהוא.
יא.	רעש-רמת הרעש מקסימלית מן הבריכה ומתקניה תעמוד בתקני הרעש הקבועים בתקנות תוך הקפדה על שעות המנוחה המקובלות.

4.1.4	הגשת בקשות להיתר בניה לבריכות שחיה פרטיות:
	הבקשה תכלול תוכנית אופקית, חתכים לאורך ולרוחב של הבריכה, בציון חומרי הבניין, וחומרי הריצוף מסביב לבריכה, כל תוכניות המבנים הנלווים, כל הגידור כמצויין בסעיף 4.1.2 –יא עם פרטי חתך הגדר ופרטים אחרים אשר ידרשו ע"י הועדה המקומית.

4.1.5	תנאים להיתר בניה:
א.	תוכן תכנית בינוי, פיתוח ותאום תשתיות לאשור מהנדס הועדה.
ב.	היתר לבריכת שחיה מותנה בהתאמת הבריכה וסביבתה להוראות משרד הבריאות.

11/07/2010

אדרתון ערמון
מהנדס הועדה המקומית
חוף השרון

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 10 מתוך 14

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מובנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צמיגות לדונם (יח"ד)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				מתחת לקניסה	מעל לקניסה							שטח שרות	שטח שירות			
														1950	6	משקל עזר

אדר' ירון ערמון
 מהמס' בוועדה המקומית
 חוף גשרון

זכויות הבניה עפ"י תכניות תקפות. ראה הערות.

הערות:

1. הוראות הבניה בהתאם להוראות לתכניות חש/2,3, 4/2, חש/10, 10/10, ובתוספת הוראות לבריכת שחיה פרטית.
2. בריכת שחיה בשטח של עד 100 מ"ר בהתאם לקווי הבנין המסומנים בנספח הביוני וכולל חדר מכונות תת קרקעי. שטחו לא יעלה על 5 מ"ר וגובהו לא יעלה על 1.7 מ'.
3. מבני משק בהתאם להוראות תכניות חש/2,3, חש/4,2 ו-חש/10/10.
4. קווי בנין צד נקבעו בהקלה בהיתר בניה מס' 18300 מיום 19/05/2008.
5. הגדלת זכויות בניה לשטח עיקרי ע"י תוספת של 6% בהתאם להקלה בהיתר בניה מס' 18300 מיום 19/05/2008.

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה
 הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.2 שיפוי
 יזמי התכנית יפצו ו/או ישפו את הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף השרון בגין כל דרישה ו/או תביעה לתשלום פיצויים על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 שתוגש כנגד הועדה המקומית עקב אישורה של התכנית, לרבות הוצאות הועדה המקומית בגין כל דרישה ו/או תביעה כאמור.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע ל"ר

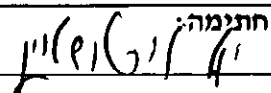
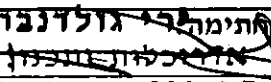
מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

תוך 5 שנים מיום אישור תכנית זו.

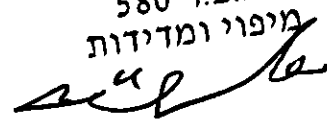
ד"ר יגאל ערמון
 מנהל מעדדה המקומית
 חוף השרון

8. חתימות

מגיש התוכנית יזם בפועל	שם: יעל ליכטנשטיין	חתימה: 	תאריך: 20/7/2010
	תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:
מגיש התוכנית יזם בפועל	שם: חן ליכטנשטיין	חתימה: 	תאריך: 20/7/2010
	תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:
עורך התוכנית	שם: ירי גולדנברג	חתימה: 	תאריך: 13/7/2010
	תאגיד:	ת.ד. 824 אבן יהודה 500 טל. 09-8991754 פקס. 8911723	
בעל עניין בקרע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: קרן קיימת לישראל ואחרים.		מספר תאגיד:

15.07.2010

שילה יאיר
מ.ב.ר. 580
מיפוי ומדידות



התאגדות
הועדה
מנהל
התכנון
הרשות
הממשלתית

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

הערות	קווי בנין			מספר הקומות	שטח נספחים ב- מ"ר או ב- %	מספר יחידות דיור למגרש	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		רוחב מינימלי של החלקה במ' היתר	גודל מגרש/ מזערי (מ"ר)	סימון בתשריט	יעד
	אחוזי	צדדי	חזיתי				מגורים	מגורים לעיבוד קרקע או להחזקת בעלי חיים				
בחלקות ששטחן קטן מ- 1500 מ"ר אסורה בנית מבנים/החזקת בעלי חיים	5 מ'	2.7 מ'	5 מ'	1 או קוטג' קוטג'	30 מ"ר כולל מוסך פרטי	1	באישור הועדה המקומית	200 מ"ר + 117 מ"ר (הקלה) לקוטג'	20	1000	כתום מותחם ירוק	משקי עזר

הערות:

1. מבני משק בהתאם להוראות תכניות חש/2/3, חש/4/2 ו-חש 10/10/ 2
3. קווי בנין צד נקבעו בהקלה בהיתר בניה מס' 18300 מיום 19/05/2008.
4. הגדלת זכויות בניה לשטח עיקרי ע"י תוספת של 6% בהתאם להקלה בהיתר בניה מס' 18300 מיום 19/05/2008.

אדריכל עזרא ערמון
מנהלם הועדה המקומית
חוף השרון

11/07/2010

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 14 מתוך 14