

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
חוף השרון

15-12-2010

התקבל

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' חש/מק/38/12

שם תוכנית: שינוי לתכניות

שגפ/81

משמ/46 (חש)

חש/10/10

חש/11/10

חש/15/10

מחוז: מרכז

מרחב תכנון מקומי: חוף השרון

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

ועדה מקומית חוף השרון אישור תכנית מס' חש/מק/38/12 הועדה המקומית הרלוונטית לאשר את התכנית בשיבה מס' 16/10 ביום 11/11/10 י"ד הועדה 11/11/10	
---	--

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מהווה שנוי למשמ/46 (חש) על ידי קביעת קווי בניין בתוך איזור המגורים והגדרת הוראות לבריכת שחייה פרטית.
כל זאת מבלי לשנות את ס"ה זכויות הבניה, מבלי לשנות את ס"ה השטחים בכל אחד מהיעודים בתכנית ומבלי לשנות חלוקת מגרשים ויעודים קיימים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

אדרי' ירון ערמון
מהנדס העדה המקומית
חוק 23/1/2010

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

שינוי לתכנית
שגב/81
משמ/46 (חש)
חש/10/10
חש/11/10
חש/15/10

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

חש/מק/38/12

מספר התוכנית

8.6 דונם

1.2 שטח התוכנית

הפקדה

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

23/11/2010 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

כן

ועדה מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

62 א(א) סעיף קטן 4, סעיף קטן 5

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

אדר' ירון ערמון
מהנדס הועדה המקומית
לחלוקה

23/11/2010

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 3 מתוך 15

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חוף השרון

קואורדינטה X 188,975
קואורדינטה Y 680,450

1.5.2 תיאור מקום נחלה בישוב בצרה

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה מקומית חוף השרון

התייחסות לתחום הרשות
נפה

שרון
בצרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב
שכונה

רחוב
מספר בית 3 העלייה

ימורס
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8975	מוסדר	חלק מהגוש	23	לי"ר

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

אד"ר ירדן זכמן
מנהל הוועדה המקומית
חוף השרון

23/11/2010

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 4 מתוך 15

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
שגפ/81	שינוי	תכנית זו משנה רק את קו הבניין בתכנית וכל יתר ההוראות בתכנית שגפ/81 ממשיכות לחול	184	23/8/1951
משמ/46/חש	שינוי	תכנית זו משנה רק את קו הבניין בתכנית וכל יתר ההוראות בתכנית משמ/46/חש ממשיכות לחול	3496	05/11/1987
חש/10/10 -	שינוי	תכנית זו משנה רק את קו הבניין בתכנית וכל יתר ההוראות בתכנית חש/10/10 ממשיכות לחול	3613	16/11/1989
חש/11/10 -	שינוי	תכנית זו משנה רק את קו הבניין בתכנית וכל יתר ההוראות בתכנית חש/11/10 ממשיכות לחול	3932	17/10/1991
חש/15/10 -	שינוי	תכנית זו משנה רק את קו הבניין בתכנית וכל יתר ההוראות בתכנית חש/15/10 ממשיכות לחול	5215	14/08/2003

אדרי' ירון ערמון
מנהל תעודת המקומית
ע"י הרשון

23/11/2010

תבנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 5 מתוך 15

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	ל"ר	15	ל"ר	23/11/2010	טלי בכר-שכטר	ועדה מקומית	
תשריט התוכנית	מחייב	1:500	ל"ר	1	23/11/2010	טלי בכר-שכטר	ועדה מקומית	

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המייבים 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
elanabazra@gmail.com	03-7313683	054-4848464	09-7480019	העלייה 3, בצרה				58714635 13226030	צדוק יחזקאל אילנה יחזקאל	

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
elanabazra@gmail.com	03-7313683	054-4848464	09-7480019	העלייה 3, בצרה				58714635 13226030	צדוק יחזקאל אילנה יחזקאל	

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
elanabazra@gmail.com	03-7313683	054-4848464	09-7480019	העלייה 3, בצרה				58714635 13226030	צדוק יחזקאל אילנה יחזקאל	חוכר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
iali@lbsarc.com	03-9794634	054-5254634	03-9794634	קדם 58, שוהם			100166	024376022	טלי בכר-שכטר	אדריכלית
fellner@netvision.net.il	09-8997264	050-5202898	09-8997260	כפר נטר ת.ד. 3765 מיקוד 40593			561	051074227	אריה פלנר	מודר

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
קו בנין	קו המגדיר את המרחק המינימאלי בין בניינים או המרחק המינימאלי בין המגרש לבניין.
נחלה	קרקע חקלאית, שהוכרה לחוכר לתקופה ארוכה, לצורך מגוריו ופרנסתו. קרקע חקלאית שיש בה אזור למגורים.

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**

קביעת הוראות בינוי למיקום מבנה מגורים בנחלה והקמת בריכת שחיה.

- קביעת קו בנין בין מבני המגורים 0 מ' או 5 מ'.
- הקמת בריכת שחיה פרטית בתחום אזור המגורים בנחלה.
- קביעת הוראות תברואה ואיכה"ס להקמה ותפעול בריכת השחייה הפרטית.
- קביעת הוראות ומגבלות בנייה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

א. הוראות והגבלות בניה לבריכת שחייה פרטית:

- בריכת השחייה תוקם באזור המיועד למגורים בנחלה.
- בקשה להיתר בניה להקמת בריכה תלווה במפה מצבית אשר תציין כל בניין הנמצא במרחק של 50 מ' משפת הבריכה וייעודו.
- הבריכה תשמש לצרכים פרטיים בלבד ולא לצרכים מסחריים.
- שולי הבריכה ירוצפו בחומר המונע החלקה ברוחב 1.0 מ' לפחות.
- המרחק המינימאלי מבית מגורים במגרש יהיה 3.0 מ' כולל גדרות.
- שטח מבנה העזר לבריכה ואשר יכלול רק מתקנים הדרושים להפעלת הבריכה יהיה עד 5 מ"ר וגובהו לא יעלה על 1.70 מ'.
- עומק מקסימאלי של הבריכה יהיה 2 מ', שיפוע מקסימאלי של קרקעית הבריכה יהיה 5%.
- לא תותר הקמת מקפצות מכל סוג שהוא.
- נפח הבריכה לא יעלה על 150 מ"ק ושטחה לא יעלה על 12% משטח המגרש הפנוי (ללא מבנים).
- רעש – רמת הרעש המקסימאלית מן הבריכה ומתקניה תעמוד בתקני הרעש הקבועים בתקנות תוך הקפדה על שעות המנוחה המקובלות.
- גדרות: מבקש ההיתר יחויב בהקמת גדר אטומה במקביל לבריכה, מחומרים עמידים ובעיצוב נאות, בגבול החלקה או בקווי הבנייה החוקיים עפ"י התכניות התקפות. הגדר תגן על הבריכה מפני ריסוס של גידולים חקלאיים סמוכים ותהווה בידוד אקוסטי. אורך הגדר האטומה יהיה כאורך צלע הבריכה הסמוכה לגבול עם החלקה הגובלת ועוד 3 מ' לכל כיוון. גובה הגדר הבנויה יהיה 2 מ'. כמו כן, תינטע גדר חיה סמיכה בגובה 1.80 מ' שאורכה לפחות 5 מ' יותר מקצוות הבריכה.
- מרווחים ממבני משק: מרווחים ממבני משק כגון לול, חממה, רפת, אורווה, דיר ואווזיה יהיה בהתאם לטבלת משרד החקלאות הרצי"ב ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו כפי שנקבע המרחק של מבני המשק מבתי המגורים. הוראות אלו יהיו הדדיות הן לגבי בניית מבנים חקלאיים והן לגבי

הקמת בריכות שחייה. מרווחים בין מבי משק מאותו הסוג או שונים ובין מבני משק ומבני עזר ייקבעו עפ"י אישור משרד החקלאות.

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 לפיטוס	40
5	לולי רביה וטיפוח (קל כבד והודים)	40
6	לולי הסגר	40
7	מדגרות	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

(*) בניית המכון מחייבת תנאים מיוחדים אשר יעמדו בהנחיות למניעת דליפת דבורים שקיימות במחלקה לדבורים.

(**) התנור – 50 מ', המבנה 2 מ'.

ב. הוראות משרד הבריאות:

1. דרישות משרד הבריאות תהיינה חלק ותנאי בהיתרי הבנייה.
 2. בניית הבריכה הפרטית תהיה עפ"י פרק ג' "הבריכה" לתקנות בדבר תנאי תברואה נאותים לבריכות שחיה סעיפים 1-12.
 3. המים יכולרו או יהיה בהם חומר חיטוי מאושר אחר.
 4. בבריכה יותקן ציוד למחזור מים (רה סרקולציה) פירוט טכני עפ"י פרק ז' סעיף 21 לתקנות משרד הבריאות.
 5. בין מערכת צינור אספקת מים לבין מערכת צנרת המים יהיה מרווח אוויר של 25 ס"מ לפחות שימנע ניקה חוזרת של מים אל רשת צינורות האספקה.
 6. לא יהיו חיבורים מצולבים בין צינורות אספקת המים לבין צינורות הבריכה, ציוד הטיהור והחיטוי של מי הבריכה.
 7. פתחי הורקה יותקנו במקום הנמוך ביותר בקרקעית הבריכה, באופן המונע מערבולות ומוגן באופן בטיחותי.
 8. פתרון לסילוק המים, במקרה של תקלה, הורקה חד פעמית, ניקוי מסננים ועודפים מהתעלות.
 9. יידרש חיבור למערכת הניקוז כדי להבטיח מניעת סחף.
 10. לא תותר הקמת מקפצות מסוג כלשהוא.
 11. רעש- רמת הרעש המקסימאלית מן הבריכה ומתקניה תעמוד בתקני הרעש הקבועים בתקנות תוך הקפדה על שעות המנוחה המקובלות.
- ג. הגשת בקשות להיתר בניה לבריכות שחיה פרטיות:
1. הבקשה להיתר תכלול תכנית אופקית, תתכים לאורך ולרוחב של הבריכה, ציון חומרי הבניין וחומרי הריצוף מסביב לבריכה, כל תכניות המבנים הנלווים, כל הגידור כמצויין בסעיף 11.11 עם פרטי חתך הגדר ופרטים אחרים אשר ידרשו ע"י הוועדה המקומית.

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
	מתארי	מפורט				
		450	0	450	מ"ר	מגורים
		3	0	3	מס' יחיד	
					מ"ר	דיוור מיוחד
					מס' יחיד	
					מ"ר	מסחר
					מ"ר	תעסוקה
					מ"ר	מבני ציבור
					חדרים	תיירות /
					מ"ר	מלונאות

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.

הוועדה המקומית
חוף השרון

תכנית מס' חש/מק/12/38

מבא"ת 2006

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים			
תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		001	מגורים בישוב חקלאי
		002	קרקע חקלאית

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד
43	3,729	43	מגורים בישוב חקלאי
57	4,932	57	קרקע חקלאית

23/11/2010

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 11 מתוך 15

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
א.	3 יח"ד בשני מבנים למגורים.
ב.	רפת, דיר, חממה, אורוות וכדומה. מבני שרות למשק חקלאי כגון: מתבן, מחסן חקלאי, סככת מיון ואריזה לתוצרת חקלאית.
ג.	שרותי משרד שונים לבעלי מקצועות חופשיים, משפחתון, פעוטון.
ד.	שרותי אחסנה, מלאכה ותעשייה זעירה.
4.1.2	הוראות
א.	
ב.	
ג.	

4.2	שם ייעוד: קרקע חקלאית
4.1.1	שימושים
א.	רפת, דיר, חממה, אורוות וכדומה. מבני שרות למשק חקלאי כגון: מתבן, מחסן חקלאי, סככת מיון ואריזה לתוצרת חקלאית.
ב.	שרותי משרד שונים לבעלי מקצועות חופשיים, משפחתון, פעוטון.
ג.	שרותי אחסנה, מלאכה ותעשייה זעירה.
4.1.2	הוראות
א.	
ב.	
ג.	

אדר' ירון ערמון
מהנדס תעודה המקומית
חוף

23/11/2010

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 12 מתוך 15

6. הוראות נוספות**6.1 מרחק בין מבני המגורים**

המרחק בין שני מבני המגורים במגרש יהיה 5 מ' לפחות או אפס מ'.
אורך החיבור בין שני מבני המגורים לא יעלה על 5 מ', עובי הקיר לא יפחת מ-0.2 מ'.
תהיה הפרדה מוחלטת בקירוי מלא וללא פתחים בין שתי יחיד ככל שהן תחוברנה, בין אם זה במפלסים, מעל הקרקע או מתחתיה.

6.2 תנאים למתן היתר בניה

יחס לתכניות אחרות – על השטח תלות הוראות תכניות חש/10/10, חש/11/10, חש/15/10, תכנית שגפ/81 ותכנית משמ/46, למעט אלה אשר שונו בתכנית זו.

6.3 תנאים למתן היתר בניה

- א. יזמי התכנית יפצו ו/או ישפו את הוועדה המקומית לתכנון ובניה חוף השרון בגין כל דרישה ו/או תביעה בתשלום פיצויים עפ"י סעיף 197 בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 שתוגש כנגד הוועדה המקומית עקב אישורה של התכנית, לרבות הוצאות הוועדה המקומית בגין כל דרישה ו/או תביעה כאמור.
- ב. היטל השבחה ייגבה וישולם עפ"י חוק.
- ג. תוכן תכנית בינוי, פיתוח ותיאום תשתיות לאישור מהנדס הוועדה.
- ד. היתר לבריכת שחייה מותנה בהתאמת הבריכה וסביבתה להוראות משרד הבריאות.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

שם:	חתימה:	תאריך:	מגיש התוכנית
צדוק יחזקאל		16.12.10	
שם:	חתימה:	תאריך:	
אילנה יחזקאל		16.12.10	מספר תאגיד:
תאגיד/שם רשות מקומית:			
שם:	חתימה:	תאריך:	עורך התוכנית
טלי בכר-שכטר			
תאגיד:	אדר' חל-בכר מ.ר. 100166	מספר תאגיד:	
שם:	חתימה:	תאריך:	יזם בפועל
תאגיד:		מספר תאגיד:	
שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרע
צדוק יחזקאל		16.12.10	
שם:	חתימה:	תאריך:	
אילנה יחזקאל		14.12.10	מספר תאגיד:
תאגיד:			
שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרע
תאגיד:		מספר תאגיד:	
מנהל מקרקעי ישראל			בעל עניין בקרע
שם:	חתימה:	תאריך:	
תאגיד:		מספר תאגיד:	

אדר' יחזקאל
מהמס הועדה המקומית
חוף השרון

23/11/2010

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 15 מתוך 15