

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית	משרד הפנים מחוז מרכז
	23.07.2012
תוכנית מס' מ/מ/מק/9152	נתקבל תיק מס'
שם תוכנית: היסמין 13 בכוכב יאיר	

מחוז: מרכז
מרחב תכנון מקומי: מצפה אפק
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
ועדה המקומית לתכנון ובנייה אישור תכנון מס' 9152/מ/מ/מק הועדה המקומית הולכי רגל לאשר את התוכנית בישיבה מס' 2012-005 כיום 21/5/12 מנהלס הועדה יו"ר הועדה	

דברי הסבר לתוכנית

התוכנית מבקשת התרת בריכת שחיה פרטית והוראות לבנית בריכת שחייה בחלקת המבקש
התוכנית מבקשת לשנות קו בניין צד לבנייה קיימת

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית שם התוכנית ומספר התוכנית
היסמין 13 כוכב יאיר

מספר התוכנית ממ/מק/9152

1.2 שטח התוכנית 0.806 דונם

1.3 מהדורות שלב מתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 06.05.12

יפורסם
ברשומות

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית תוכנית מפורטת

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

לפי סעיפים בחוק 62 א(א) סעיפים קטנים (4), (5)

היתרים או הרשאות תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מצפה אפק**

קואורדינטה X 681225
קואורדינטה Y 200500

1.5.2 תיאור מקום חלקה פרטית אחת באזור מגורים**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית כוכב יאיר**

התייחסות לתחום הרשות
נפה
פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית כוכב יאיר

יישוב
שכונה
רחוב
היסמין
מספר בית 13

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8915	מוסדר	חלק מהגוש	101	לא רלבנטי

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
8910	8909

1.5.7 מגרשים מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש
ממ) שד) / 1002 / 2	855

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלבנטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ממ(שד)/1002 / 2	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בתוכנית ממ(שד) / 1002 / 2 . הוראות תוכנית ממ(שד) / 1002 / 2 תחולנה על תוכנית זו	3023	09/02/1984
ממ/ 9001	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בתוכנית ממ/ 9001 . הוראות תוכנית ממ/ 9001 תחולנה על תוכנית זו .	3683	30/07/1989
ממ/ 9007	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית ממ/ 9007 תחולנה על תוכנית זו	4142	09/09/1993
תרשצ/ 5 / 92 / 3	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בתוכנית הרישום תרשצ/ 5 / 92 / 3 . תוכנית הרישום תרשצ/ 5 / 92 / 3 תחול על תוכנית זו	לא רלבנטי	05/06/1996
ממ/מק/ 9001 / 2	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בתוכנית ממ/מק/ 9001 / 2 . הוראות תוכנית ממ/מק/ 9001 / 2 תחולנה על תוכנית זו	5477	05/01/2006

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	לא רלבנטי	13	לא רלבנטי	23/10/11	בר לב מנחם	לא רלבנטי	לא רלבנטי
תשריט התוכנית	מחייב	1: 250	לא רלבנטי	1	23/10/11	בר לב מנחם	לא רלבנטי	לא רלבנטי
נספח בינוי	רקע	1: 250	לא רלבנטי	1	23/10/11	בר לב מנחם	לא רלבנטי	לא רלבנטי

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

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר
לא רלבנטי	yeshaaiahu@012.net.il	לא רלבנטי	053414451	097493019	חיסמין 13 כוכב יאיר	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.8.2 יזם במפעל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר
yeshaaiahu@012.net.il	לא רלבנטי	0523414451	097493019	חיסמין 13 כוכב יאיר	לא רלבנטי	לא רלבנטי	050084540	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי
לא רלבנטי	לא רלבנטי	0543975761	097493019	חיסמין 13 כוכב יאיר	לא רלבנטי	לא רלבנטי	041146713	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר
barlevme@gmail.com	0777292562	0522443604	097494363	גלעד 63, ת.ד. 199 כוכב יאיר צור ינאח, 21053	לא רלבנטי	לא רלבנטי	008584120	21053	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי
y-shilo@bezeqint.net	097493080	050306898	097493048	ברעם 1, ת.ד. 152 כוכב יאיר צור ינאח, 21053	לא רלבנטי	לא רלבנטי	050840297	580	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

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
לא רלבנטי	לא רלבנטי

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**

התרת בנית בריכת שחיה פרטית
שינוי קו בניין למגורים

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

התרת בריכת שחיה פרטית בשטח של עד 53 מ"ר
קביעת קווי בניין לבריכת שחיה. קווי בניין צדי ימני ואחורי יהיו כקו בניין למגורים בתוספת 10 % קו בניין צדי שמאלי יהיה 1.50 מ'. קו בניין הקדמי יהיה 3.90 מ'
קביעת קווי בניין לחדר מכוונות זהה לקווי בניין למגורים
קביעת אמצעי בטיחות לבריכת שחיה
קביעת אמצעי ניקוז לבריכת שחיה
שינוי קו בניין צד ימני למגורים 2.37 מ' לפי בנייה קיימת במקום 2.50 מ'

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.806
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	280	ללא שינוי	280	לא רלבנטי	לא רלבנטי
	מס' יחיד	1	ללא שינוי	1	לא רלבנטי	לא רלבנטי

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		לא רלבנטי	תאי שטח	יעוד מגורים א'
לא רלבנטי	לא רלבנטי		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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		יעוד	מצב מאושר		יעוד
אחוזים	מ"ר		אחוזים	מ"ר	
100	806	מגורים א'	100	806	מגורים 4

06/05/2012

תבנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 9 מתוך 13

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים	
4.1.1	שימושים	
א.	מגורים	
ב.	בריכת שחיה לשמוש פרטי	
4.1.2	הוראות	
א.	התרת בריכה	התרת וקביעת הוראות לבניית בריכת שחיה. לא יורשה כל שימוש מסחרי בבריכה
ב.	קביעת מידות לבריכה	שטח הבריכה עד 53 מ"ר ועומקה עד 2.00 מ'. נפחה לא יעלה על 100 מ"ק.
ג.	קווי בניין לבריכה	קווי בניין צד ימני ואחורי לבריכה יהיו כקו בניין למגורים בתוספת 10 % קו בניין צדי שמאלי לבריכה יהיה 1.50 מ'. קו בניין קדמי לבריכה יהיה 3.90 מ' המרחק בין שפת הבריכה לבין בית המגורים יהיה 1.0 מ' לפחות קווי בניין לחדר מכונות תת קרקעי יהיה כקווי בניין למגורים
ד.	אמצעי בטיחות לבריכה	הגדר בגבול המגרש באזור שבין הבריכה לשכנים ובחזית תהיה אטומה בגובה 1.80 מ' מפני הבריכה ואורכה יהיה ארוך ב 5.0 מ' לפחות מעבר לקצות הבריכה. אזור הבריכה יגודר מסביב בגדר קלה בגובה 1.25 מ' ובמרחק של לפחות 1.00 מ' מדפנות הבריכה. בגדר יהיה שער הניתן לנעילה. התקנת מקפצה אסורה. גובה פני המים לא יעלה על 80 ס"מ מעל פני הקרקע הטבעיים שבמרכז הבריכה. אין בקיר הדרום מערבי בתוך השטח המגודר פתחים לצורך גישה לבריכה
ה.	תנאי תברואה לבריכה	הבריכה ומתקניה דרושים חוות דעת של משרד הבריאות בניית הבריכה תהיה על פי הפרק " מבנה בריכה ומתקניה" לתקנות שבתוקף, בדבר תנאי תברואה נאתים לבריכות שחיה ומתקניה המים יוכלרו או יהיה בהם כל חומר חיסוי מאושר אחר. פירוט הציוד למחזור וחיטוי המים יוגש כנספח לתוכניות להיתר של הבריכה וחייב בחוות דעת של משרד הבריאות. 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 צינורות האספקה. צנרת תת קרקעית לאספקת מים לבריכה תהיה מונחת מעל צנרת מים ממוחזרים או צנרת ביוב. לא יהיו חיבורים מוצלבים בין צינורות אספקת המים לבין צינורות הבריכה וצינור הטיהור והחיטוי של מי הבריכה.
ו.	קביעת אמצעי ניקוז לבריכה	מי הבריכה ימוחזרו. הורקת מי הבריכה תעשה לא יותר מפעם בשנה בסוף העונה. פתחי ההורקה יותקנו במקום הנמוך ביותר בקרקעית הבריכה. ההורקה תהיה מבוקרת, באופן המונע מערבולות ומוגן באופן בטיחותי. ההורקה תבוצע דרך מערכת הביוב של המבנה. בכל מקרה אין ליצור מים עומדים על פני השטח בזמן הורקת הבריכה. לסילוק המים במקרה של תקלה, הורקה חד פעמית, ניקוי פילטרים ועודפים מהתעלות יהיו חייבים להגיש פתרון לשביעות רצון משרד הבריאות על דרך סילוקם.
ז.	מבנה עזר לבריכה	מבנה תת קרקעי ששטחו לא יעלה על 5.0 מ"ר בגובה פחות מ 1.80 מ" יכלול את המתקנים הדרושים לתפעול הבריכה בלבד ויבודד מבחינה אקוסטית. המבנה יהיה בתוך קווי בניין 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.		
--	--	--

٥

מגורים א'	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ד)	שטחי בניה מ"ר/ אחוזים						מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		יעוד						
			ללא שיוני	ללא שיוני	ללא שיוני	ללא שיוני	ללא שיוני	ללא שיוני					ללא שיוני	ללא שיוני	ללא שיוני	ללא שיוני		ללא שיוני	ללא שיוני	ללא שיוני	ללא שיוני	ללא שיוני	ללא שיוני
001	ללא שיוני	ללא שיוני	ללא שיוני	ללא שיוני	ללא שיוני	ללא שיוני	ללא שיוני	ללא שיוני	ללא שיוני	ללא שיוני	ללא שיוני	ללא שיוני	ללא שיוני	ללא שיוני	ללא שיוני	ללא שיוני	ללא שיוני	ללא שיוני	ללא שיוני				

הערות:

- (1) תותר בריכת שחיה בשטח של 53 מ"ר.
- (2) יותר מבנה עזר לבריכה שישמש כחדר מכוונות שטחו לא יעלה על 5.00 מ' וגובהו פחות מ 1.80 מ'.
- (3) קווי בניין לבריכת השחיה קדמי לרחוב היסמין יהיה 3.90 מ'
- (4) קווי בניין לבריכה השחיה צדי ימני ואחורי יהיו קווי בניין למגורים בתוספת 10 %
- (5) קו בניין לבריכת השחיה צדי ימני יהיה 1.50 מ'
- (5) קווי בניין לחדר מכוונות תת קרקעי יהיו כקווי בניין למגורים
- (6) קו הבניין צדי שמאל למגורים יותר רק לבנייה הקיימת. כל בנייה חדשה תעשה בקו בניין המותר בתוכנית שד/2002/2

06/05/2012

תבנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 12 מתוך 13

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק

6.2 הריסת מבנים

תנאי לקבלת היתר בניה הריסת מבנים המסומנים בתוכנית בינוי להריסה

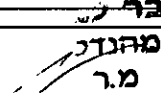
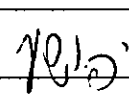
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

7.2 מימוש התוכנית

שלוש שנים מיום אישור התוכנית

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: שרה וייסמן	חתימה: 	תאריך: 23.10.11
	תאגיד/שם רשות מקומית: לא רלבנטי		מספר תאגיד: לא רלבנטי
עורך התוכנית	שם: בר לב מנחם לא רלבנטי	חתימה: 	תאריך: 23.10.11
	תאגיד: לא רלבנטי		מספר תאגיד: לא רלבנטי
יזם בפועל	שם: לא רלבנטי	חתימה:	תאריך: 23.10.11
	תאגיד: לא רלבנטי		מספר תאגיד: לא רלבנטי
בעל עניין בקרקע	שם: שרה וייסמן	חתימה: 	תאריך: 23.10.11
	תאגיד: לא רלבנטי		מספר תאגיד: לא רלבנטי
בעל עניין בקרקע	שם: יהושע וייסמן	חתימה: 	תאריך: 23.10.11
	תאגיד: לא רלבנטי		מספר תאגיד: לא רלבנטי