

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

## הוראות התוכנית

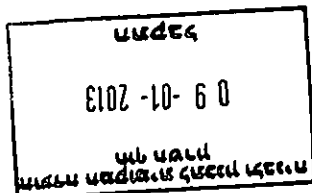
תוכנית מס' חש/מק/12/44

שם התכנית: שינוי להוראות בינוי והקמת בריכת שחיה פרטית  
שינוי לתוכנית שגפ 81, מש"מ/46, חש/10/10, חש/10/11, חש/10/15

מחוז: המרכז

מרחב תכנון מקומי: חוף השרון

סוג תוכנית: מפורטת



אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

<p style="text-align: center;">ועדה מקומית חוף השרון  אישור תכנית מס' חש/מק/12/44  הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  בשינוי מס' חש/מק/12/46  ביום 18/4/2012</p> <p style="text-align: right;">11/1/3</p>	
---	--

--	--

**דברי הסבר לתוכנית**

התכנית באה לאפשר גמישות בגודל יח"ד, מבלי לשנות את סך השטח המותר למגורים בנחלה ע"פ תכניות מאושרות וכן הוראות להקמת בריכת שחיה פרטית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

אדרי' ירון עזרון  
מהמס הועדה המקומית  
חוף השרון

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

שינוי להוראות בינוי והקמת בריכת שחיה פרטית  
שינוי לתוכנית שגפ 81, מש"מ/46, חש/10/10,  
חש/10/11, חש/10/15

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

תכנית מס' חש/מק/12/44

מספר התוכנית

9.468 דונם

**1.2 שטח התוכנית**

• הפקדה

שלב

**1.3 מהדורות**

1

מספר מהדורה בשלב

1/07/2012

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  
הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד  
וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

אדר' ירון ערמון  
מהנדס אוועק המאמת  
חוף השרון

**1.5 מקום התוכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי חוף השרון

קואורדינטה X 189.000  
קואורדינטה Y 680.150

**1.5.2 תיאור מקום** משק מס' 102 מושב בצרה

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית מ.א. חוף השרון

התייחסות לתחום הרשות  
• חלק מתחום הרשות

נפה שרון

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** יישוב

יישוב שכונה רחוב מספר בית  
בצרה ל"ר הגן 11

יפורסם ברשימות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8975	• מוסדר	• חלק מהגוש	29	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
8975	7737

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	ל"ר

**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
שגפ/81	• כפיפות		184	23.8.1951
מש"מ/46/חש	• כפיפות		3496	5.11.1987
חש/10/11	• שינוי	שינוי גודל יחיד, ללא שינוי סה"כ השטח הכולל המותר לבניה למגורים בנחלה שינוי מרחק המינימאלי בין יחידות הדיור בנחלה	3932	17.10.1991
חש/10/10	• שינוי	הוראות והגבלות בניה למבני עזר ומרתפים	1613	16.1.1989
חש/10/15	• כפיפות		5215	14.8.2003

1/07/2012

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

אדר' דוד גרמון  
מהנדס הועדה המקומית  
חוף השרון

עמוד 5 מתוך 15

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
		חיים כהן	18.3.2012	ל"ר	15	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
		חיים כהן	18.3.2012	1	ל"ר	1:500	מחייב	תשריט התוכנית
		חיים כהן	18.3.2012	1	ל"ר	1:500	מנחה	ניספח בנין

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

אדל'נדו ערמון  
מנהל מעדדה מקומית  
חוף השרון

## 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 רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	chen@shapir.co.il	03-9169600	054-9090357	09-7427548	ת.ד. 409 בצרה				023948169 024892887	שפירא חן שפירא טליה	

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
chen@shapir.co.il	03-9169600	054-9090357	09-7427548	ת.ד. 409 בצרה				023948169 024892887	שפירא חן שפירא טליה	

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
			09-7632222	דרך מנחם בגין 125, תל אביב 67012				מינהל מקרקעי ישראל		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
sec@coli.co.il	03-6812274	050524499	036828029	העורפים 8 יפו			21082	07398480	חיים כהן	אדריכל
	09-8997264	050-520898	09-8997260	ת.ד. 3765 כפר נטר			561	051074227	אריה פלנר	מודד מוסמך

אדריכל ירון ערמון  
מהנדס העדר המקומית  
חוף השקן

**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
נחלה, בן ממשיד, מבני עזר, חלקה א', פעילות לא חקלאית וכל יתר המונחים המתארים פעילות או סוג מבנים.	עפ"י הגדרתם בתכניות חש/10/11, חש/10/15

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**

א. קביעת הוראות בניוי בתחום התוכנית. הכול ללא שינוי סה"כ השטחים המותרים לבניה.  
ב. קביעת הוראות בניוי, תברואה ואיכות סביבה להקמת בריכת שחיה פרטית בתחום התוכנית..

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. גודל יחיד יהיה עפ"י האמור בטבלת הזכויות בסעיף 5 להלן.  
ב. סה"כ שטחי הבניה בחלקה א' לא יעלה על המותר עפ"י תכניות בתוקף.  
ג. הוראות והגבלות בניה לברכת שחיה פרטית:
1. ברכת השחיה תוקם באזור המיועד למגורים בנחלה.
  2. בקשה להיתר בניה להקמת הבריכה תלווה במפה מצבית אשר תציין כל בניין הנמצא במרחק של 50 מ' משפת הבריכה ויועדו.
  3. הבריכה תשמש לצרכים פרטיים בלבד ולא לצרכים מסחריים.
  4. שולי הבריכה ירוצפו בחומר המונע החלקה ברוחב 1.0 מ' לפחות.
  5. מרחק הבריכה מבית המגורים לא יפחת מ-4 מ'.
  6. שטח מבנה העזר לבריכה ואשר יכלול רק מתקנים הדרושים להפעלת הבריכה יהיה עד 5 מ"ר וגובהו לא יעלה על 1.70 מ'.
  7. עומק מקסימאלי של הבריכה יהיה 2 מ', שיפוע מקסימאלי של קרקעית הבריכה יהיה 5%.
  8. לא תותר הקמת מקפצות מכל סוג שהוא.
  9. נפח הבריכה לא יעלה על 150 מ"ק ושטחה לא יעלה על 12% משטח המגרש הפנוי (ללא מבנים).
  10. רעש – רמת הרעש המקסימאלית מן הבריכה ומתקניה תעמוד בתקני הרעש הקבועים בתקנות תוך הקפדה על שעות המנוחה המקובלות.
  11. גדרות: מבקש ההיתר יחויב בהקמת גדר אטומה במקביל לבריכה, מחמרים עמידים ובעיצוב נאות, בגבול החלקה או בקווי הבניה 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 5.0 מ' יותר מקצוות הבריכה.
  12. מרווחים ממבני משק: מרווחים ממבני משק כגון לול, חממה, רפת, אורווה, דיר ואווזיה יהיה



בהתאם לטבלת משרד החקלאות הרצ"ב ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו כפי שנקבע המרחק של מבני המשק מבתי מגורים. הוראות אלו יהיו הדדיות הן לגבי בניית מבנים חקלאיים והן לגבי הקמת בריכות שחיה. מרווחים בין מבני משק מאותו הסוג או שונים ובין מבני משק ומבני עזר יקבעו 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 לפיטום	40
5	לולי רביה וטיפוח (קל כבד והודים)	40
6	לולי הסגר	40
7	מדגרות	40
8	לולים לאוזים	40
9	בתי אימון לעופות	20
10	מבנה או סככת רפת	20
11	מבנים לצאן	30
12	ארוה	20
13	מכון רדייה (*)	15
14	בתן צמחיה, פרחים וירקות	20
15	בצי צמחיה מתוממים 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'.

ד. הוראות משרד הבריאות:

1. דרישות משרד הבריאות תהינה חלק ותנאי בהיתרי הבניה.
2. בנית הבריכה הפרטית תהיה עפ"י פרק ג' " הבריכה" לתקנות בדבר תנאי תברואה נאותים לבריכות שחיה סעיפים 1-12.
3. המים יוכלרו או יהיה בהם חומר חיטוי מאושר אחר.
4. בבריכה יותקנו ציוד למחזור מים (רה סירקולציה) פרוט 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 יניקה 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. פיתרון 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.

ה. הגשת בקשות להיתר בניה לבריכות שחיה פרטיות:

1. הבקשה להיתר תכלול תכנית אופקית, חתכים לאורך ולרוחב הבריכה, ציון חמרי הבניין וחמרי

הריצוף מסביב לבריכה, כל תכניות המבנים הנלווים, כל הגידור כמצויין בסעיף 2.2 ג 11 עם פרטי חתך הגדר ופרטים אחרים אשר יידרשו ע"י הועדה המקומית.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – 9.468 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		450 למגורים 60 + ל"שטחי שרות"	ללא שינוי	450 למגורים + 60 ל"שטחי שרות"	מ"ר	מגורים
		3	ללא שינוי	3	מס' יח"ד	

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.

אדריכל עיריית חיפה  
מהנדס הועדה המקומית  
חוף השרון



**4 יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מגורים בישוב כפרי</b>	
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>	
<b>א.</b>	מגורים, מבני עזר למגורים, פעילות לא חקלאית – הכל עפ"י תכנית חש/ 10 / 15	
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>	
<b>א.</b>	גודל יחידות הדיור	ניתן לנייד שטחים עיקריים בין יחידה אחת לשניה כך ששטח יחידה אחת לא יפחת מ-100 מ"ר ולא יעלה על 195 מ"ר שטח עיקרי. שטח היחידה השניה לא יעלה על 295 מ"ר שטח עיקרי. יחידת ההורים שטחה יהיה ללא שינוי 55 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי לשתי היחידות הגדולות לא יעלה על 395 מ"ר.
<b>ב.</b>	מרחק בין מבנים	המרחק בין שני מבני המגורים בנחלה לא יפחת מ-5 מ' או 0.
<b>ג.</b>	אורך חיבור בין מבנים	אורך החיבור בין שני המיבנים לא יעלה על 5 מ'. יפריד ביניהם קיר בעובי מינימאלי של 0.2 מ'.
<b>ד.</b>	הפרדה בין יחידות הדיור	ההפרדה בין יחידות הדיור תהיה מוחלטת ולא יותר חיבור בינהן. לכל יחידה תהיה כניסה נפרדת.
<b>ה.</b>	השטח המותר לפעילות לא חקלאית	השטח המותר לפעילות לא חקלאית (פלי"ח) לא יעלה על 500 מ"ר עפ"י מכנית חש/ 10 / 15

<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: קרקע חקלאית</b>	
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>	
<b>א.</b>	עפ"י תכנית משמ/ 46	
<b>ב.</b>		
<b>ג.</b>		
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>	
<b>א.</b>	כללי	כל הוראות תכניות משמ/ 46 ושג"פ 81 בנוגע לשטח חקלאי ישארו בתוקפן
<b>ב.</b>		
<b>ג.</b>		

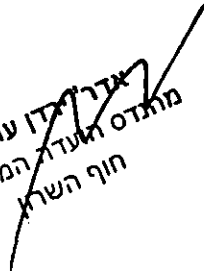
אדר ירון ערמון  
 מהנדס הועדה המקומית  
 חוף השרון

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספרי קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צמימות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
	ציד-ימני	ציד-שמאלי	קדמי	מתחת לתחנת הכניסה לקובעות							מעל לכניסה לקובעות	מתחת לכניסה לקובעות			
													3000		מגורים ביישוב כפרי
													5468		קרקע חקלאית (בתחום התחלה)
ללא שינוי מהוראות התכנית התקפות															
ללא שינוי מהוראות התכנית התקפות															

הערות:

1. שטחי השרות אינם כוללים את השטח הנדרש למיגון לפי הוראות פיקוד העורף.
2. תותב הקמת קומת מרתף בהיקף קומת הקרקע בגובה של 2.4 מ' לשימוש המשפחה בהתאם להוראות תכנית.

  
 אנדרדגן ערמון  
 מנהלס העורף המקומית  
 חוף השרון

**6. הוראות נוספות**

6.1 הצמדת יחידת ההורים  
 יחידת ההורים תוצמד לאחת מיחידות הדיור הגדולות.

6.2 מרתף  
 תותר בניית מרתף בגובה עד 2.40 מ' כשטח שירות.

6.3 היטל השבחה  
 היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

**7.2 מימוש התוכנית**

אדר' ירון שבת  
 מהנדס תכנון  
 תכנית חובות  
 תחומית  
 דואר השרון

**8. חתימות**

מגיש התוכנית	שם: מ/שניא ל"ה שניא	חתימה: ל"ה שניא	תאריך: 8.1.13
	תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד: 023948169 024892887
עורך התוכנית	שם: כ"א/חיים תאגיד: כ"א/חיים	חתימה: [Signature]	תאריך: 8.1.2013
			חיים כהן + קובץ ליפשיץ מספר תאגיד: 023948169 ח.פ. 51-206155-7 הצורפים 8 יפ"ו סל 6828029 תאריך: 8.1.13
יזם בפועל	שם: מ/שניא תאגיד:	חתימה: ל"ה שניא	תאריך: 8.1.13
			מספר תאגיד: 023948169
בעל עניין בקרקע	שם: אבנר מיקו' טל תאגיד:	חתימה:	תאריך:
			מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: הורן גרין תאגיד:	חתימה: אמיר שקד, עו"ד 29367	תאריך: 8/1/2013
			מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: מ/שניא תאגיד:	חתימה: ל"ה שניא	תאריך: 8.1.13
			מספר תאגיד: 023948169 024892887

מנהל תכנית המקומית  
חוף השרון