

4020367

משרד התכנון
מחוז מרכז
12.02.2012
נתקבל
תיק מס'

מחוז מרכז מרחב תכנון מקומי גזר

תכנית מס': גז/1/8 ג'

שינוי לתכנית מס': גז/1/8

1. מחוז: מרכז
2. נפה: רמלה
3. מקום: מועצה אזורית גזר
4. ישוב: כפר שמואל
5. יוזם: וועדה לתכנון ובניה גזר
6. גבול התכנית: השטח המותחם בקו כחול בתשריט תכנית גז/1/8
7. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.
8. מטרת התכנית: שינוי הוראות קיימות וקביעת הוראות חדשות.

9. הוראות התכנית:

9.1 א. יחידת דיור שלישית

1. בנחלות תותר הקמת שלוש יחיד: למתיישב, להוריו ולבן ממשיך.
2. שטח הדירות של המתיישב והבן הממשיך יהיה בהתאם לתכנית המאושרת וגודלה של יחיד השלישית, לא יעלה על 55 מ"ר.
3. יחידות מגורים אלו מותר לבנות בלא יותר מאשר שני מבנים.
- 9.2 אע"פ האמור, רשאית הוועדה המקומית במקרים מיוחדים ובאישור בעל הקרקע להתיר בנית יחידת המגורים ששטחה 55 מ"ר בדירה שניה.

9.3 תותר הקמת עליית גג בכל בית - מגורים בכפוף למגבלות שנקבעו בתקנות התכנון והבניה, שטח עליות הגג יהיה בנוסף לשטח הבניה המותר למגורים.

9.4 מבנה עזר בקומת עמודים

- תותר הקמת מבני עזר לרבות בניה בקומת עמודים בשטח של 45 מ"ר שלא ייחשבו כקומה.
- 9.5 תותר הקמת סוכה וחדר כביסה על גג שטוח של בית מגורים בשטח כולל עד 25 מ"ר.
- 9.6 רום גובה מקסימלי של מבנה מגורים לא יעלה על 11 מ' מעל פני הקרקע.

9.7 תותר הקמת בריכת שחיה פרטית בכפוף לקיום התנאים שקבעה הוועדה המחוזית כנספח, ובכפוף לתקנות התכנון והבניה.

9.8 הקמת מרתפים

תותר הקמת מרתף כמוגדר בתקנות התכנון והבניה בשטח שלא יחרוג ממסגרת מבנה המגורים שמעליו.

9.9 קו בנין צדדי לבתי מגורים יהיה 4 מ'.

חתימת היוזם:

מינהל התכנון - מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 21/854
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה הוציטה
כיום 10.1.18 לאשר את התכנית
☐ התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
☐ התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הוועדה המחוזית



1. כללי

37. כ/98 – הנחיות לבריכות שחיה במושבים (ישיבה מ/1/87 – 1.87.28)
הוחלט לאשר ההנחיות לבריכות שחיה במושבים כפי שנקבעו בוועדת משנה ליום 11.12.86 ולקבעו כהנחיות לכל תכנית אשר תוגש לאפשר בניית בריכות שחיה במושבים ולהלן ההנחיות ובהתאם לתקנות בריכת שחיה.

- א. בריכות שחיה במושבים יוקמו רק באזור המיועד למגורים בתוך הנחלה (ובאזור הצבוע כתוך בדרך כלל) ולא באזור חקלאי.
- ב. ההנחיות הטכניות כפי הנקבעות ע"י הוועדה מחוזית ביום 1.4.81 וכפי שהופקדו בתכנית של שרונים מאומצים גם לגבי בריכות השחיה במושבים.
- ג. מרחק ממבני המשק כמו לול, חממה, רפת אורווה דיר אווזיה יהיה בהתאם לטבלת משרד החקלאות המצורפת כפי שנקבע המרחק של המבנים הללו ממבני מגורים כך יהיה מרחקים גם מבריכות שחיה. ההוראות יהיו הדדיות הן לגבי בינת מבנים חקלאיים והן לגבי הקמת בריכות שחיה (ומצורפת הטבלה של משרד החקלאות בהמשך).
- ד. היתר לבריכה יונתן בתנאי שיצורף תשריט מדידה שיראה את כל המבנים מכל הצדדים עד למרחק של 50 מ' מקצותיה (מאחר וזהו המרחק המקסימלי של מבני משק מבתי מגורים).
- ה. יש לחייב, כתנאי לאשור בריכות שחיה, הקמת גדר אטומה מחומרים עמידים ובעצוב נאות בגבול החלקה הן להגנת הבריכה מפני רסוסים של גדולים חקלאיים סמוכים והן כדי שתהווה בידוד אקוסטי, אורך הגדר האטומה יהיה כצלע הבריכה הסמוכה לגבול עם החלקה הגובלת ותוספת של 3 מ' לכל כוון, גובה הגדר יהיה 2 מ'. שאר הוראות הגדור (במידה ואינם סותרים) יהיו בהתאם לסעיף א-5 של תכנית בריכות שחיה פרטיות. ולהלן דוגמת תקנון מוצע: כפי שנקבע עפ"י ההחלטה מיום 1.4.81

מטרת התכנית: לקבוע הוראות להקמת בריכות שחיה פרטיות במושבים.

הוראות התכנית

א. ניטרול ההפרעה לסביבה:

1. גודל מגרש מינימלי שנתן להקים עליו בריכה 750 מ².
2. קוי בנין - שפת הבריכה תהייה מרוחקת מגבול מגרש בקוי הבנין עפ"י תכנית, ובנוסף להם 10% ריצוף. הריצוף סביב הבריכה וכל המתקנים הדרושים להפעלתה לא יבלטו אל מחוץ לקווי הבנין החוקי.
3. מרחק מבית מגורים: המרחק במינימלי בין מגורים והבריכה יהיו 4 מ'.
4. גודל הבריכה – לא יעלה על 12% משטח המגרש הפנוי והמבנים ונפחה לא יעלה על 150 מ"ק.
5. גידור – המגרש יגודר בגבולותיו במקביל לבריכה ובגבולות אלו במקביל לבריכה, תנטע גדר חיה סמיכה 1.8 מ' שאורכה לפחות ב- 5 מ' יותר מקצוות הבריכה.
6. מבני עזר – גודלם ומיקומם – מבנה העזר יכלול רק מתקנים הדרושים להפעלת הבריכה + שרותים מינימליים ולא יעלה על 5 מ"ר, ככל הניתן יוצמד מבנה העזר למבנה העיקרי. קוי הבנין למבנה העזר יהיה עפ"י ק.ב. קיימים או בק.ב. 0 עפ"י הסכמת השכן.

ב. בטיחות השמוש ועמידה בתנאי תברואה

1. עומק מקסימלי של הבריכה 2.20 מ'.
 2. התקנת מקפצות אסורה.
 3. הנחיות משרד הבריאות
- א. בניית הבריכה הפרטית תהיה עפ"י פרק ג': "הבריכה" לתקנות בדבר תנאי תברואה נאותים לבריכות שחיה, סעיפים 12-1.
 - ב. המים יכולרו או יהיה בהם כל חומר חיטוי מאושר אחר.
 - ג. בבריכה יותקן ציוד למחזור מים (רצירקולציה) כאשר פירוט טכני עפ"י פרק ז' "סעיף 21 לתקנות המוזכרות בסעיף א".

ד. בין מערכות צנורות הספקת המים לבין מערכת צנורות המים של הבריכה יהיה מירווח אויר של 25 ס"מ לפחות שימנע יניקה חוזרת של מים אל רשת צנורות האספקה.

ה. לא יהיו חיבורים מצולבים בין צנורות הספקת המים לבין צנורות הבריכה, ציוד הטהור והחיסוי של מי הבריכה.

ו. פתחי הרקה יותקנו במקום הנמוך ביותר בקרקעית הבריכה ובאופן המנע מערבולות ומוגן באופן בטיחותי.

ז. סילוק המים במקרה של תקלה, הורקה חד פעמית, ניקוי הפילטרים ועודפים מהתעלות יהיו חייבות להגיש תכנית לשביעות רצון משרד הבריאות על דרכי סילוקם.

ח. אישור נציבות המים.

מרווחים : מרווחים בין מבני משק לבין בריכות שחיה, מבני מגורים ייקבעו ע"פ הטבלה מצורפת בזה.

מבתי מגורים	סוג מבנה	מס' סדורי
15	לולים למטילות	1.
30	לולים לעופות על רפת (באיורור טבעי או מבוקר)	2.
40	לולי פרגיות והודונים	3.
40	לולי הודים לפיטום	4.
50	לולי רביה וטיפוח (קל כבד והודים)	5.
40	לולי הסגר	6.
40	מדגריות	7.
40	לולים לאוזים	8.
20	בתי אימון לעופות	9.
15	מבנה או סככת רפת	10.
30	מבנים לצאן	11.
20	אורווה	12.
15	מכון רדיה (1)	13.
15	בתי צמיחה, פרחים וירקות	14.
50	בתי צמיחה מחוממים באויר (2)	15.
20	בתי רשת צל	16.
20	בתי גידול לפטריות	17.

1. בנית המכון מחייבת תנאים מיוחדים אשר יעמדו בהנחיות למניעת דליפת דבורים שקיימות במח' לדבורים.

2. התנור – 50 מ' המבנה 20 מ'