

4022721

תכנית מס': 414-0201608 - שם התכנית: רח/מק/2000/כ-בריכות שחיה לשימוש פרטי למגורים

1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

במ/ת/ת

הוראות התכנית

תכנית מס' 414-0201608

| | |
|---|---|
| <p>משרד הפנים מחוז מרכז 19.10.2014 נתקבל תיק מס'</p> | <p>רח/מק/2000/כ-בריכות שחיה לשימוש פרטי למגורים</p> |
|---|---|

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי רחובות
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

ועדה מקומית, רחובות
אישור תכנית מס' 414-0201608
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 2014.012 ביום 18.09.14
.....
מחנכס הועדה יזיר הועדה

דברי הסבר לתכנית

הוראות להקמת בריכות שחיה לשימוש פרטי למגורים ומתקנים לאחזקתן.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית רח/מק/2000/כ-בריכות שחיה לשימוש פרטי למגורים

מספר התכנית 414-0201608

1.2 שטח התכנית 18,330 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים להפקדה

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רחובות

182000 קואורדינאטה X

645000 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום תחום העיר רחובות הכלול בקו הכחול.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רחובות - חלק מתחום הרשות

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|---|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| ,3767 ,3679 ,3657-3659 ,3652 3798 ,3778 | מוסדר | חלק | | |
| ,3678 ,3653-3656 ,3645-3651 ,3694-3705 ,3690 ,3683-3688 ,3790 ,3779 ,3769 ,3733-3735 ,4760 ,4730 ,4545 ,4536 ,3816 ,5908 ,5811 ,5713-5714 ,5478 5914 | מוסדר | כל הגוש | | |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

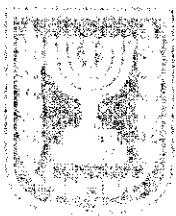
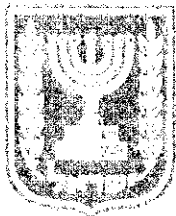
לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך |
|-------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|------------|
| תמא/ 34 / ב / 4 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו. | 5704 | 3916 | 16/08/2007 |
| תמא/ 4 / 2 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו. | 4525 | 3620 | 25/05/1997 |

הערה לטבלה:

תכנית זו מתייחסת רק לאפשרות להתקנת בריכות שחיה לשימוש פרטי. כל יתר החוראות בתכניות התקפות ממשיכות לחול.



1.7 מסמכי התכנית

| סוג המסמך | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים / גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך | גורם מאשר | תאריך יצירה | תיאור המסמך | נכלל בהוראת התכנית |
|----------------------|-------|----------|---------------------|-------------|------------------------------------|-----------|-------------|----------------|--------------------|
| הוראות התכנית | מחייב | | | | | | | | כן |
| תדפיס תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 20000 | 1 | | הועדה המקומית לתכנון ובנייה רחובות | | | תשריט מצב מוצע | לא |
| מצב מאושר | מחייב | 1: 20000 | 1 | 20/01/2014 | | | 28/05/2014 | | לא |

כל מסמכי התכנית 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 עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

| מקצוע/ תואר | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-------------|---------------|---|--------|-------|-----|------------|------------|--------------------------|
| | ועדה מקומית | | הועדה המקומית לתכנון ובנייה רחובות | רחובות | ביל"ו | 2 | 08-9392294 | 08-9392318 | dina@rehov ot.muni.il |

1.8.2 יזם

| שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------------|---------------|---|--------|-------|-----|------------|------------|--------------------------|
| ועדה מקומית | | הועדה המקומית לתכנון ובנייה רחובות | רחובות | ביל"ו | 2 | 08-9392294 | 08-9392318 | dina@rehovot.muni. il |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: שונים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|----|---------------|---|--------|--------|-----|------------|------------|--------------------------|
| | עורך ראשי | | | הועדה המקומית לתכנון ובנייה רחובות | רחובות | ביליין | 2 | 08-9392294 | 08-9392318 | dina@rehovo t.muni.il |

1.9 הגדרות בתכנית

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

| מונח | הגדרת מונח |
|-----------------------|---|
| בנין בבניה רוויה חדשה | בנין אשר היתר הבניה שלו ניתן לאחר מועד אישור תכנית זו. |
| בתים צמודי קרקע | בתים קיימים צמודי קרקע, גם אם הם קיימים באזורי מגורים של בניה רוויה |
| מבנה עזר לבריכה | מבנה המיועד לאחסון ציוד או מתקן הנחוצים להפעלת הבריכה. |
| קו בנין | קו המגדיר את המרחק המינימלי בין גבול המגרש ולבין שפת הבריכה או בין מבנים בנויים על המגרש לשפת הבריכה. |
| שפת הבריכה | קו המים המשיק לקיר הפנימי של הבריכה. |
| תכנית זו | תכנית מס' 414-0201608 |
| תקנות לבריכות שחייה | תקנות רישוי עסקים (תנאי תברואה נאותים לבריכות שחייה התשנ"ד-1994, עדכון 1996). |

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

קביעת הוראות להקמת בריכות שחיה לשימוש פרטי למגורים ומתקנים לאחזקתן.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוראות לבניית בריכות שחיה לשימוש פרטי למגורים, שלא לשימוש מסחרי או ציבורי, בבתים צמודי קרקע ועל גגות בתים בבניה רוויה.
2. קביעת הוראות תכנוניות (גודל, קווי בניין), להקמת בריכות שחיה.
3. קביעת הוראות תכנוניות למבנה עזר לבריכות שחיה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

| | |
|------------------|--------|
| שטח התכנית בדונם | 18,330 |
|------------------|--------|



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|-----------------------------|---------|
| יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 1 |

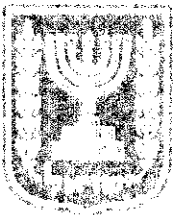
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|------------------------------|------------|--------|
| יעוד עפ"י תכניות מאושרת אחרת | 18,330,000 | 100 |
| סה"כ | 18,330,000 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------------------------|---------------|--------------|
| יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 18,060,887.48 | 100 |
| סה"כ | 18,060,887.48 | 100 |



4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|-------|--|
| 4.1 | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת |
| 4.1.1 | <p>שימושים</p> <p>1. בריכות שחיה לשימוש פרטי למגורים. 2. אין בתכנית זו כדי להגביל בנית בריכות שחיה שאינן מוגדרות בתכנית זו ביעודי קרקע אחרים ושמותר להם לבנות בריכה לפי חוק התכנון ובניה.</p> |
| 4.1.2 | <p>הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>א</p> <p>1. הוראות תכנית זו יחולו בבתים צמודי קרקע ועל גגות בתים בבניה רוויה חדשה. 2. בבתים פרטיים חובה להתקין גדר אטומה של לפחות 1.5 מ'. 3. על הבריכות יחולו כל הדרישות כפי שמופיעות בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) חלק כ"א: בריכות שחיה, וזאת להבטחת בטיחות השימוש בבריכה ואיכות הסביבה באתר בריכת השחיה ובסביבתו.</p> |
| ב | <p>הערות לטבלת הזכויות</p> <p>בבתים צמודי קרקע:</p> <p>1. גודל מקסימלי לבריכת שחיה - 40 מ"ר או 15% מסך השטח הפנוי במגרש, הנמוך מביניהם. 2. קווי בניין לבריכה: קידמי 4.0 מ' אחורי וצידי 1.5 מ'. 3. ניתן להיתר מצללה לבריכת השחיה באמצעות פרגולה בהתאם להוראות החוק. בעת הגשת בקשה להיתר בניה יש להציג את פרטי המצללה לאישור מהנדס העיר. 4. תותר הקמת מבנה עזר על קרקעי או תת קרקעי עבור מתקנים טכניים הדרושים להפעלת הבריכה בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר ובתחום קווי הבנין למגרש. מבנה עזר שגובהו לא יעלה על 1.80 מ' נטו לא יימנה במניין שטחי השירות המותרים.</p> <p>בבתים בבניה רוויה חדשה:</p> <p>1. תותר התקנת בריכת שחיה על גג הבניין ובלבד שתוגש כחלק אינטגרלי מהיתר הבניה לבנין כולו. הבריכה תשמש את דירת הגג באופן פרטי ולא תשמש כרכוש משותף של כלל דיירי הבניין. 2. גודל מקסימלי של הבריכה - 30 מ"ר או 10% משטח הגג הפנוי. 3. ניתן להיתר מצללה לבריכה באמצעות פרגולה בהתאם להוראות החוק. בעת הגשת הבקשה להיתר בניה יש להציג את פרטי המצללה לאישור מהנדס העיר. 4. חדר המכונות יתוכנן בצמוד לגרעין המבנה, לא יעלה על 6 מ"ר וימנה במניין שטחי השירות המותרים.</p> <p>התכנית אינה מוסיפה זכויות- לא לחדרי נהמכונות ולא לפרגולות.</p> |

5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי

6. הוראות נוספות

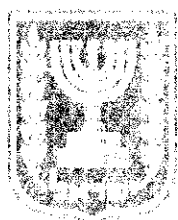
| | |
|------------|---|
| 6.1 | אדריכלות |
| | הוראות כלליות ותכנוניות כמפורט בסעיף 4.1. |
| 6.2 | תנאים למתן היתרי בניה |
| | <p>1. לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוכח להנחת דעתו של מהנדס העיר, כי קיימת תשתית עירונית במגרש לגביו מבוקש היתר הבניה וסביבתו.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בדרישות מחלקת איכות הסביבה ועיריית רחובות בענין פינוי פסולת יבשה מאתר הבניה לאתר פסולת מוסדר כחוק לרבות פסולת בניה והריסה של מבנים קיימים.</p> <p>3. תנאי להוצאת היתר בניה הינו עמידה בכל תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאו ואגרות) חלק כא: בריכות שחיה.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה הינו עמידה בכל הוראות הבטיחות והתברואה.</p> <p>5. יש להציג אישור יועץ בטיחות.</p> <p>6. על אף האמור בתקנות התכנון ובניה אין לנהל בבריכה פעילות כגון קייטנה, שיעורי שחיה, או כל פעילות עיסקיות.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה הוא הותרת 15% משטח המגרש פנוי לצורך חלחול מי נגר עילי, עפ"י תמא/34/ב/4.</p> |
| 6.3 | הוצאות הכנת תוכנית |
| | <p>מבלי לפגוע בחובותיו של בעל המקרעין עפ"י כל דין ישא בעל כל מגרש לבניה פרטית בתחום התכנית בחלק יחסי מהוצאות עריכתה של התכנית וביצועה ובין היתר אדריכלים, מודדים, שמאים, יועץ משפטי, לרבות רישום החלוקה החדשה לפי היחס בין שווי מגרשו עפ"י טבלת החקצאה והאזון לשווי כלל המגרשים לבניה פרטית עפ"י אותה טבלה, עפ"י סעיף 69 (12) לחוק. הוועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתר בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו, בהתאם לסעיף 65 א' לחוק.</p> |
| 6.4 | היטל השבחה |
| | הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה על בעלי הקרקע בהתאם לחוק. |
| 6.5 | גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה |
| | <p>על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכוח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>הגובה המרבי המותר להניה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לנמל בן גוריון.</p> <p>הגובה המרבי להקמת תרנים, אנטנות, ארובות וכיו"ב המוגדרים "מכשולים דקיקים" יהיה תואם את הגבלות הבניה המוגדרות בפרק ד' לתמ"א 2/4.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה למבנים שגובהם הכולל עולה על 60 מ"ר מעל פני הקרקע בתחום התוכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>אין להקים מנופים ועגורנים בתחום התכנית שגובהם עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע ללא אישור רשות התעופה האזרחית.</p> |

.7 ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מייד עת מתן תוקף לתכנית.



8. חתימות

| | | | |
|-------------|--|-------------|---------|
| מגיש התכנית | שם: | סוג: | תאריך: |
| | שם ומספר תאגיד: | ועדה מקומית | 2.10.14 |
| יזם | שם ומספר תאגיד: | סוג: | תאריך: |
| | הועדה המקומית לתכנון ובנייה רחובות 500284005 | ועדה מקומית | 2.10.14 |



| | | | |
|-------------|--|-------------|---------|
| מגיש התכנית | שם ומספר תאגיד: | סוג: | תאריך: |
| | הועדה המקומית לתכנון ובנייה רחובות 500284005 | ועדה מקומית | 2.10.14 |
| יזם | שם ומספר תאגיד: | סוג: | תאריך: |
| | הועדה המקומית לתכנון ובנייה רחובות 500284005 | ועדה מקומית | 2.10.14 |

| | | | |
|-------------|--|-----------|---------|
| עורך התכנית | שם ומספר תאגיד: | סוג: | תאריך: |
| | הועדה המקומית לתכנון ובנייה רחובות 500284005 | עורך ראשי | 2.10.14 |
| התכנית | שם ומספר תאגיד: | סוג: | תאריך: |
| | הועדה המקומית לתכנון ובנייה רחובות 500284005 | עורך ראשי | 2.10.14 |

