

4022925

תכנית מס': 401-0237727 - שם התכנית: קביעת הוראות לבריכת שחייה באזור מגורים במושב בצרה

משרד הפנים, הנהלת תכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוראות התכנית

09-08-2015

נתקבל

תיק מס' 401-0237727 תכנית מס'

20-05-2015

קביעת הוראות לבריכת שחייה באזור מגורים במושב בצרה

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי חוף השרון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

מסומית חוף השו
 אישור תכנית מס' 401-0237727
 הצדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 2015/094 ביום 26/8/15
 יו"ר ועדה מקומית

דברי הסבר לתכנית

התוכנית משנה את הוראות בניוי חש/7/12 כך שניתן יהיה לבנות בריכת שחייה במגרש למגורים בשטח 40 מ"ר וללא תוספת בזכויות בנייה במושב בצרה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית** קביעת הוראות לבריכת שחייה באזור מגורים במושב
ומספר התכנית **שם התכנית** בצרה

מספר התכנית **מספר התכנית** 401-0237727

1.2 שטח התכנית **שטח התכנית** 1,411 דונם

1.3 מהדורות **מהדורות** שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית **סיווג התכנית** תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות **האם מכילה הוראות** של תכנית מפורטת **של תכנית מפורטת** כן

ועדת התכנון המוסמכת **ועדת התכנון המוסמכת** מקומית **מקומית** להפקיד את התכנית **להפקיד את התכנית**

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

היתרים או הרשאות **היתרים או הרשאות** תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה **סוג איחוד וחלוקה** ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות **האם כוללת הוראות** לענין תכנון תלת מימדי **לענין תכנון תלת מימדי** לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חוף השרון

188639 קואורדינאטה X

679618 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום המגרש נמצא בין רחובות הפרחים והאורנים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף השרון - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	8	האורנים	בצרה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8976	מוסדר	חלק		72

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

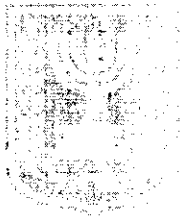
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14/11/1991	647	3942	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חש/ 7 /12 . הוראות תכנית חש/ 7 /12 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	חש/ 7 /12



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				איריס אריה				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			איריס אריה			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
זכויות בניה מאושרות	מחייב		1	28/12/2014	איריס אריה		28/12/2014		כן
בינוי	מנחה	1:250	1	28/12/2014	איריס אריה		28/12/2014		לא
מצב מאושר	מחייב	1:250		28/12/2014	איריס אריה		28/12/2014	גליון 1:	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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	דוד וקנין			בצרה	האורנים	8	054-5968868	054-5968868	davi_vaknin@hotmail.com
	פרטי	מרים וקנין			בצרה	האורנים	8	054-5968868	054-5968868	davi_vaknin@hotmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דוד וקנין			בצרה	האורנים	8	054-5968868	054-5968868	davi_vaknin@hotmail.com
פרטי	מרים וקנין			בצרה	האורנים	8	054-5968868	054-5968868	davi_vaknin@hotmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מנחל מקרקעי ישראל	ירושלים	שמאי	6	02-6208422	02-6208427	
חוכר	דוד וקנין			בצרה	האורנים	8	054-5968868	054-5968868	davi_vaknin@hotmail.com

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
davi_vaknin@hotmail.com	054-5968868	054-5968868	8	האורנים	בצרה			מרים וקנין	חוכר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
iris.ar66@gmail.com	09-7655894	054-4517688	13 א	בקעת הירח	כפר סבא		11677	איריס אריה	עורך ראשי	הנדסאי בנין
fellner@netvision.net.il	09-8997264	09-8997260			כפר נטר (*)	אריה פלנר הנדסה אזרחית ומדידות	17643	אריה פלנר	מודד	מודד מוסמך

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

תוספת בריכת שחייה למגרש מגורים ללא תוספת זכויות בנייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת הנחיות והוראות להקמת בריכת שחייה פרטית בתחום בתוכנית, הכל ללא תוספת זכויות בנייה.
2. קביעת קוי בנין לבריכת השחייה הפרטית ומתקניה.
3. הבטחת תנאי תברואה ואיכות סביבה נאותים בעת הקמת בריכת השחייה.
4. קביעת הוראות תפעול לבריכת השחייה הפרטית על מנת למנוע הפרעות סביבתיות ולעמוד בתנאי התברואה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1,411				
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי (יחיד)
	מפורט	מתארי				
	2			2	יחיד	מגורים (יחיד)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	1,411	100
סה"כ	1,411	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,410.98	100
סה"כ	1,410.98	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	תוספת בריכת שחייה למגרש מגורים ללא תוספת זכויות בנייה.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי /או פיתוח</p> <p>1. קביעת הנחיות והוראות להקמת בריכת שחייה פרטית בתחום בתוכנית, הכל ללא תוספת זכויות בנייה:</p> <ul style="list-style-type: none"> * קו בנין מערבי לבריכה יהיה 1.5 מ' * שטח הבריכה לא יעלה על 40 מ"ר. עומק מקסימלי של הבריכה 2 מ'. * שטח חדר מכונות לא יעלה על 5 מ"ר וגובהו לא יעלה על 1.70 מ'. * מרחק מהבריכה לבית לא יפחת מ-3 מ'. * סביב הבריכה יותקן גידור בטיחותי (גדר רשת קשיחה) בגובה 1.1 מ' <p>2. קביעת קוי בנין לבריכת השחייה הפרטית ומתקניה.</p> <p>3. הבטחת תנאי תברואה ואיכות סביבה נאותים בעת הקמת בריכת השחייה.</p> <p>4. קביעת הוראות תפעול לבריכת השחייה הפרטית על מנת למנוע הפרעות סביבתיות ולעמוד בתנאי התברואה.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	2					גודל מגרש מזערי	1	מגורים	מגורים א'
(2) 5	(1) 3	(1) 3		2						500			

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה ממורטת על תוראה כללית

שטחי הבניה הממורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

כל זכויות הבנייה לפי תוכנית חש/7/12 ללא שינוי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קו בנין צידי לפי תוכנית חש/7/12..

(2) קו בנין אחורי לפי תוכנית חש/7/12. קו בנין אחורי לכריכה 1.5 מ'..

6. הוראות נוספות	
6.1	איכות הסביבה
רעש: רמת הרעש המקסימלי מן הבריכה ומתקניה תעמוד בתקני הרעש הקבועים בתקנון.	
6.2	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>1. הוראות משרד הבריאות ותקנות התכנון והבניה תהיינה חלק ותנאי להיתר שיוצא לבריכה.</p> <p>2. בניית הבריכה הפרטית תהיה עפ"י פרק ג', "הבריכה" בתקנות בדבר תנאי תברואה נאותים לבריכת שחייה סעיפים 1-12.</p> <p>3. המים יכלורו או יהיה בהם חומר חיטוי מאושר אחר.</p> <p>4. בבריכה יותקן ציוד למחזור מים (רה-סירקולציה) פירוט טכני עפ"י פרק ז' סעיף 1 לתקנות משרד הבריאות.</p> <p>5. בין מערכות צינורות אספקת המים לבין מערכת צנרת המים לבריכה יהיה מרווח אויר של 25 ס"מ לפחות שימנע יניקה חוזרת של המים אל רשת צינורות האספקה.</p> <p>6. לא יהיו חיבורים מצולבים בין צינורות אספקת המים לבין צינורות הבריכה באופן המונע מערבולת ומוגן באופן בטיחותי.</p> <p>7. פתחי הזרקה יותקנו במקום הנמוך ביותר בקרקעית הבריכה, באופן המונע מערבולת ומוגן באופן בטיחותי.</p> <p>8. פתרון לסילוק המים, במקרה של תקלה, הרקה חד פעמית, ניקוי המסננים ועודפים מהתעלות יבוצעו לתוך מערכת הביוב המרכזית.</p> <p>9. יידרש חיבור למערכת הניקוז כדי להבטיח מניעת סחף.</p>	
6.3	תנאים למתן היתרי בניה
בקשה להיתר בניה להקמת בריכת שחייה תלווה במפה מצבית אשר תציין על בנין הנמצא במרחק של 50 מ' משפת הבריכה.	
6.4	כתב שיפוי
<p>זימי התוכנית יפצו ו/או ישפו את הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חוף השרון בגין כל דרישה ו/או תביעה לתשלום פיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 - שתוגש כנגד הוועדה המקומית עקב אישורה של התוכנית לרבות הוצאות הוועדה בגין כל דרישה ו/או תביעה כאמור.</p>	
6.5	היטל השבחה
היטל השבחה יוטל וייגבה כחוק.	
7. ביצוע התכנית	
7.1	שלבי ביצוע
7.2	
מימוש התכנית	

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: דוד וקנין	סוג: תאריך: 19-5-15
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:
מגיש התכנית	שם: מרים וקנין	סוג: תאריך: 19-5-15
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:
יזם	שם: דוד וקנין	סוג: תאריך: 19-5-15
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:
יזם	שם: מרים וקנין	סוג: תאריך: 19-5-15
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 0	סוג: בבעלות מדינה
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: דוד וקנין	סוג: חוכר
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: מרים וקנין	סוג: חוכר
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:
עורך התכנית	שם: איריס אריה	סוג: עורך ראשי
	שם ומספר תאגיד:	חתימה: טלריה איריס

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

תוכנית מספר: 401-0237727 שם התוכנית: קביעת הוראות לבריכת שחייה באזור מגורים במושב בצרה

עורך התוכנית: איריס ארית תאריך: 28.12.2014 חתימה: אריה ארית

אזורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידני- שמאלי	צידני- ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
5	3	3	6	1	2	8.5		2	35				בקונטור ק.ק.	**30	220	500	1	מגורים

הערות:
 * 30% בקומה אחת או 40% ב-2 קומות אך לא יותר מ-220 מ"ר
 ** 5% אך לא יותר מ-30 מ"ר