

422994

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



23/80
מחוז מרכז
18-08-2015
נתקבל
תיק מס'

תכנית מס' 401-0215764

יואב מעוז - בריכת שחייה - בני ציון

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
חוף השרון

30-06-2015

התקבל

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי חוף השרון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ועדה מקומית חוף השרון
401-2215764
תכנית מס'
המסמכים החלים לאשר את התכנית
31/8/2015
8/2015

דברי הסבר לתכנית

תוספת הוראות להקמת בריכת שחייה פרטית בחלקה 47 ללא שינוי זכויות הבנייה במגרש.



משרד התכנון והבנייה
מנהל תכנון ובנייה



משרד התכנון והבנייה
מנהל תכנון ובנייה



משרד התכנון והבנייה
מנהל תכנון ובנייה

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית יואב מעוז - בריכת שחייה - בני ציון

מספר התכנית 401-0215764

1.2 שטח התכנית 0.988 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק



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



תכנית מס' 401-0215764
ברכת שחייה - בני ציון

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חוף השרון

קואורדינאטה X 325680

קואורדינאטה Y 300187

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף השרון - חלק מתחום הרשות

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	64	תורמוס	בני ציון

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנית מס' 401-0215764
ברכת שחייה - בני ציון

מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספר גוש
47		מוסדר	חלק	8043

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



תכנית מס' 401-0215764
ברכת שחייה - בני ציון

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/1982	2561	2839	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חש/ 4 /2 . הוראות תכנית חש/ 4 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חש/ 4 /2 ✓
16/01/1989	1209	3613	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חש/ 10 /10 . הוראות תכנית חש/ 10 /10 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חש/ 10 /10 ✓
13/04/1978		2430	כמפורט בגוף התקנון	שינוי	✓ חש/ 3 /2
13/04/1978		2430	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זו למעט ההוראות ששוננו.	כפיפות	חש/ 3 /2 ✓
23/09/1987		3487	כמפורט בגוף התקנון	שינוי	✓ משמ/ 47
3/09/1987		3487	התכנית המוצעת אינה פוגעת בהוראות תכנית זו למעט ההוראות ששוננו	כפיפות	משמ/ 47 ✓

1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן				אריה רוזנצווייג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליון: 1			אריה רוזנצווייג			1: 250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
כן		22/04/2014		אריה רוזנצווייג	22/04/2014	1		מחייב	זכויות בניה מאושרות
לא		03/10/2014	ועדה מקומית	אריה רוזנצווייג	02/10/2014	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		03/10/2014		אריה רוזנצווייג	02/10/2014		1: 250	מנחה	מצב מאושר

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	יואב מעוז			בני ציון	תורמוס	64	054-6678944		yoav@resltd.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יואב מעוז			בני ציון	תורמוס	64	054-6678944		yoav@resltd.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר			רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632222	04-7632132	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אריה רוזנצוויג		אריה רוזנצוויג	נתניה	הרצל	47	09-8627727		ns_arcplus@orange.net.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
"התקנות לבריכת שחייה"	התקנות רישוי עסקים (תנאי תברואה נאותים לבריכת שחייה התשנ"ב 1992).
"שפת הבריכה"	קו המים המשיק לקיר הפנימי של הבריכה

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הקמת בריכת שחייה פרטית במגרש ע"י:

1. קביעת הוראות בינוי, תברואה, איכות הסביבה להקמת בריכת שחייה ומתקניה - הכל ללא תוספת שטחים.
2. קביעת הוראות תפעול לעניין תברואה ואיכות סביבה לבריכת השחייה הפרטית.
3. קביעת קווי בניין לבריכת השחייה הפרטית.



2.2 עיקרי הוראות התכנית

הקמת בריכת שחייה פרטית במגרש ע"י:

1. קביעת הוראות בינוי, תברואה, איכות הסביבה להקמת בריכת שחייה ומתקניה - הכל ללא תוספת שטחים.
2. קביעת הוראות תפעול לעניין תברואה ואיכות סביבה לבריכת השחייה הפרטית.
3. קביעת קווי בניין לבריכת השחייה הפרטית.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.988

שטח התכנית בדונם



הערות

סה"כ מוצע בתוכנית

שינוי (+/-)

מצב

ערך

סוג נתון כמותי

מפורט

למצב המאושר *

מאושר*

מגורים (יח"ד)

מגורים (מ"ר)

1

200

1

200

יח"ד

מ"ר

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

תאי שטח

יעוד

1

מגורים א'



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד	מגורים א'
100	988		
100	988	סה"כ	

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד	מגורים א'
100	987.11		
100	987.11	סה"כ	



4. יעודי קרקע ושימושים



4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים עבור יח"ד אחת
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנין</p> <p>בהתאם להוראות בתכניות התקיפות למעט תוספת לבריכת שחיה פרטית כמפורט בעיקרי התכנית (סעיף 2.2)</p> <p>ובלוח זכויות והוראות בניה (סעיף 5).</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הקובעה	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעה					מעל הכניסה הקובעה	
									שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
5	(3) 6	(2) 3	(2) 3	2	1		325	100		(1) 25	200	988	1	מגורים א'	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

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

הערה ברמת הטבלה:

המרחק המינימלי בין בריכת שחיה לבית הקיים לא יפחת מ- 1.0 מ'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) לא כולל ממ"ד.
- (2) קו בנין לבריכה 3 מ'.
- (3) קו בנין לבריכה 2 מ'.
- (4) קו בנין לבריכה 5 מ'.



6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1) הוראות משרד הבריאות:

- א. תיידרש עמידה בהוראות משרד הבריאות לכל בקשה להיתר בניה לבריכה ודרישותיה יהיו תנאי להיתר
 - ב. בניית הבריכה הפרטית תהיה עפ"י פרק ג' "הבריכה" לתקנות בדבר תנאי תברואה נאותים לבריכת שחייה, סעיפים 1-12.
 - ג. המים יכולרו או יהיה בהם חומר חיטוי מאושר אחר.
 - ד. בבריכה יותקן ציוד למחזור מים (רה-צירקולציה) פירוט טכני עפ"י פרק ז' סעיף 21 לתקנות משרד הבריאות.
 - ה. בין מערכת צינורות הספקת המים לבין מערכת צנרת המים לבריכה יהיה מרווח אויר של 25 ס"מ לפחות שימנע יניקה חוזרת של מים אל רשת צינורות האספקה.
 - ו. לא יהיו מחוברים מצולבים בין צינורות אספקת המים לבין צינורות הבריכה, ציוד הטיהור והחיטוי של מי הבריכה.
 - ז. פתחי הורקה יותקנו במקום הנמוך ביותר בקרקעית הבריכה, באופן המונע מערבולות ומנוף באופן בטיחותי.
 - ח. פיתרון לסילוק המים, במקרה של תקלה, הורקה חד פעמית, ניקוי המסננים ועודפים מהתעלות.
 - ט. יידרש חיבור למערכת הניקוז כדי להבטיח מניעת סחף.
 - י. לא תותר הקמת מקפצות מכל סוג שהוא.
- 2) הגשת בקשה להיתר בניה לבריכת שחייה פרטית:
- הבקשה תכלול תכנית אופקית, חתכים לאורך ולרוחב של הבריכה, בציון חומרי הבניין, חומרי הריצוף
- מסביב לבריכה, כל תכניות המבנים הנלווים, כל הגידור כמצויין - עם פרטי חתך הגדר ופרטים אחרים
- אשר ידרשו ע"י הוועדה המקומית.
- 3) תוכן תכנית בנינו, פיתוח ותאום תשתיות לאישור מהנדס הועדה.
 - היתר לבריכת שחייה מותנה בהתאמת הבריכה וסביבתה להוראות משרד הבריאות.
 - 4) הוראות לבריכת שחייה:
 - א. בקשה להיתר בניה להקמת בריכה תלווה במפה מצבית.
 - ב. הבריכה תשמש לצרכים פרטיים בלבד ולא לצרכים מסחריים.
 - ג. שולי הבריכה ירוצפו בחומר המונע החלקה, ברוחב 1.0 מ' לפחות.
 - ד. שטח מבנה העזר לבריכה ואשר יכלול רק מתקנים הדרושים להפעלת הבריכה יהיה עד 5.0 מ"ר וגובהו לא יעלה על 1.7 מ'.
 - ה. עומק מקסימלי של הבריכה יהיה 2.0 מ', שיפוע מקסימלי של קרקעית הבריכה יהיה 5%.
 - ו. לא תותר הקמת מקפצות מכל סוג שהוא.



6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>ז. שטח הבריכה לא יעלה על 50 מ"ר, 150 מ"ק.</p> <p>ח. רעש: רמת הרעש המקסימלית מן הבריכה ומתקניה תעמוד בתקני הרעש הקבועים בתקנות תוך הקפדה על שעות המנוחה המקובלות.</p> <p>ט. גדרות: מבקש ההיתר יחוייב בהקמת גדר במקביל לבריכה, מחומרים עמידים ובעיצוב נאה בגבול החלקה או בקווי הבנייה החוקיים עפ"י תכנית חש/3/2, הגדר תגן על הבריכה מפני ריסוס גידולים חקלאיים סמוכים ותהווה בידוד אקוסטי, תותר הקמת גדר שקופה כגון זכוכית.</p>

6.2	כתב שיפוי
	<p>יזמי התכנית יפצו ו/או ישפו את הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף השרון בגין כל דרישה ו/או תביעה לתשלום פיצויים על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 שתוגש כנגד הועדה המקומית עקב אישורה של התכנית, לרבות הוצאות הועדה המקומית בגין כל דרישה ו/או תביעה כאמור.</p>



6.3	היטל השבחה
	<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
	<p>מזנה</p>

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

מיידי



8. חתימות



מגיש התכנית	שם: יואב מעוז	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
יזם	שם: יואב מעוז	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג: חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761		חתימה:
עורך התכנית	שם: אריה רוזנצוויג	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: אריה רוזנצוויג		חתימה:



טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר עמ"י תכנית חש/18/2

תוכנית מספר: 401-0215764

שם התכנית:

יואב מעוז - בני ציון

עורך התוכנית: אדר' אריה רוזנצוויג

תאריך:

9.4.2014

חתימה:



זכויות בניה במ"ר				תכנית ברוטו כולל שטחי שרות במ"ר כולל ממ"ד	רוחב מגרש מינימום (מ')	שטח מגרש מינימום (מ')	סימון בתשריט	יעוד האיזור
תת קרקעי		על קרקעי						
שרות	עיקרי	שרות ללא ממ"ד	עיקרי					
100	-	25	200	175 מ"ר (ר' הערה 5)	17.5 מ'	480 מ"ר	צהוב	מגורים

קווי בניין			מספר יח"ד למגרש	גובה בניין (מ')	גובה בניין מספר קומות	שטח קומת מרתף	סה"כ זכויות		יעוד האיזור
אחורי	צד	חזית					שרות	עיקרי	
6	3	5	1	גג משופע 8.5 מ' גג שטוח 6.5 מ'	2 קומות בקוטג'	100 מ"ר	125	200	מגורים

1. מחסנים אפשריים בתחום בית המגורים 9 מ"ר שרות.
2. סככת חניה בגודל של 16 מ"ר על קו בניין קידמי 2, אחורי 3, צידי 0 בהסכמת השכן בלבד.
3. במידה וייבנה מרתף הממ"ד יהיה ממוקם בתחומו.
4. מגרש פינתי יוגדר כבעל שני קווי בניין לחזית ושני קווי בניין לצד.
5. 25 מ"ר לחניה מקורה 9 מ"ר למחסן ראה סעיף 13 ג.