

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

17-11-2015

תכנית מס' 401-0265009

הקמת בריכת שחיה פרטית

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי חוף השרון
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

ועדה מקומית חוף השרון
אישור תכנית מס' 401-0265009
הועדה המקומית החליטה כאשר את התכנית
ביום 17/11/2015

[Faint circular stamp]

ועדה מקומית חוף השרון
אישור תכנית מס' 401-0265009
הועדה המקומית החליטה כאשר את התכנית
ביום 17/11/2015
[Handwritten signature and date 17/11/2015]

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה לקבוע הנחיות להקמת בריכת שחיה פרטית במגרש 16 בדרך הפרדס בתחום מגרש מגורים א'.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הקמת בריכת שחיה פרטית
		מספר התכנית	401-0265009
1.2	שטח התכנית		0.498 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
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	א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (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 חוף השרון

183710 קואורדינאטה X

678510 קואורדינאטה Y

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רשפון	דרך הפרדס	13	
שכונה	לי"ר		

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8924	מוסדר	חלק		54

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
חש/ במ/ 17 /13	16

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
10/04/1997	2918	4510	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חש/ במ/ 17 /13 ממשיכות לחול.	שינוי	חש/ במ/ 17 /13

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				אסף אביאל				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			אסף אביאל			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1:250	1	14/01/2015	אסף אביאל		14/01/2015	נספח בינוי ופיתוח	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		22/10/2014	אסף אביאל		26/10/2014	תשריט מצב מאושר 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	לימור ברכה			רשפון	דרך הפרדס	13	054-4515350	077-5323524	saarb@tahal.com
	פרטי	סער ברכה			רשפון	דרך הפרדס	13	054-4515350	077-5323524	saarb@tahal.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	לימור ברכה			רשפון	דרך הפרדס	13	054-4515350	077-5323524	saarb@tahal.com
פרטי	סער ברכה			רשפון	דרך הפרדס	13	054-4515350	077-5323524	saarb@tahal.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				ירושלים	הקרן הקיימת	1	02-6707411	02-6707411	
חוכר	עודד אילון			כפר שמריהו	סמ החרצית	3	09-9584619	09-9584619	Odedeylon@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אסף אביאל	108915	אביאל אדריכלים בע"מ	רמת הכובש	רמת הכובש		09-7619715	09-7619715	aviel@rmk.co.il
מודד מוסמך	מודד	ג'ינסי עבד אלמנעם	926		גילגוליה (1)			03-9396510	03-9396001	abed1969@netvision.net.il

(1) כתובת : רח' 158 מס' 9.

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**

הקמת בריכת שחיה פרטית ללא תוספת זכויות ע"י:

- (א) קביעת קוי בניה לבריכת השחיה ומתקניה.
- (ב) הבטחת תנאי תברואה ואיכות סביבה להקמת בריכת השחיה הפרטית.
- (ג) קביעת הוראות בינוי להקמת בריכת שחיה פרטית.
- (ד) קביעת הוראות תפעול לבריכת השחיה הפרטית על מנת למנוע הפרעות סביבתיות ועמידה בתנאי תברואה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- (א) קביעת הנחיות והוראות בינוי להקמת בריכת שחיה פרטית, ללא תוספת שטחי בניה לפי סעיף 62 א (א) ס.ק (5).
- (ב) קביעת קוי בנין לבריכת השחיה הפרטית ומתקניה לפי סעיף 62 א (א) ס.ק (4).
- (ג) הבטחת תנאי בריאות ואיכות סביבה נאותים בעת הקמת בריכת השחיה הפרטית.
- (ד) קביעת הוראות תפעול לבריכת השחיה הפרטית על מנת למנוע הפרעות סביבתיות ועמידה בתנאי התברואה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.498				
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1			1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
שטח עיקרי	243			243	מ"ר	מגורים (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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	160

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	498	אזור מגורים א'
100	498	סה"כ
מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	498.28	מגורים א'
100	498.28	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים ביחידת דיור צמודת קרקע עד לגובה של 2 קומות. בריכת שחיה פרטית.
4.1.2	הוראות
א	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה בהתאם להנחיות משרד הבריאות:</p> <p>(א) הוראות משרד הבריאות ותקנות התכנון והבניה להקמת בריכת שחיה פרטית תהיינה חלק ותנאי להיתר שיוצא לבריכה.</p> <p>(ב) בניית הבריכה תהיה עפ"י פרק ג' "הבריכה" לתקנות בדבר תנאי תברואה נאותים לבריכת שחיה, סעיפים 1-12.</p> <p>(ג) המים יוכלרו או יהיה בהם חומר חיטוי מאושר אחר.</p> <p>(ד) בבריכה יותקן ציוד למיחזור המים (רה-סירקולציה), פרוט טכני עפ"י פרק ז' סעיף 21 לתקנות משרד הבריאות.</p> <p>(ה) בין מערכת צינורות אספקת המים לבין צערכת אספקת המים לבריכה יהיה מרווח אוויר של 25 ס"מ לפחות, שימנע ניקה חוזרת של המים אל רשת צינורות האספקה.</p> <p>(ו) לא יהיו חיבורים מצולבים בין צינורות אספקת המים לבין צינורות הבריכה וציוד הטיהור והחיטוי של מי הבריכה.</p> <p>(ז) פתחי הורקה יותקנו במקום הנמוך ביותר בקרקעית הבריכה באופן המונע מערבולות ומוגן באופן בטיחותי.</p> <p>(ח) ינתן פתרון לסילוק המים במקרה של תקלה, הורקה חד-פעמית, ניקוי המסננים והעודפים מהתעלות.</p> <p>(ט) יידרש חיבור למערכת הניקוז כדי להבטיח מניעת סחף.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>(א) בקשה להיתר בניה להקמת בריכת שחיה תלווה במפה מצבית אשר תציין כל בנין הנמצא במרחק של עד 50 מ' משפת הבריכה ויעודו.</p> <p>(ב) הבריכה תשמש לצרכים פרטיים בלבד ולר לצרכים מסחריים.</p> <p>(ג) שולי הבריכה ירוצפו בחומר המונע החלקה ברוחב שלא יקטן מ-1.0 מ'.</p> <p>(ד) שטח מבנה העזר לבריכה, שיכלול רק מתקנים הדרושים להפעלת הבריכה, יהיה עד 5 מ"ר וגובהו לא יעלה על 1.7 מ'.</p> <p>(ה) עומקה המקסימלי של הבריכה יהיה 2.0 מ'. השיפוע המקסימלי של קרקעית הבריכה יהיה 5%.</p> <p>(ו) נפח הבריכה לא יעלה על 55 מ"ק ושטחה לא יעלה על 30 מ"ר.</p> <p>(ז) רמת הרעש המקסימלית מן הבריכה ומתקניה תעמוד בתקני הרעש הקבועים בתקנון.</p> <p>(ח) קו הבנין הצפוני לבריכה ולחדר המכונות יהיה 1 מ'; קו הבנין המערבי לבריכה יהיה 1 מ'.</p> <p>(ט) מרחק בריכת השחיה מבית המגורים בצידו המערבי לא יקטן מ-1 מ'.</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	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(5) 5	3	(5) 3	3	1	(4) 2	1	(3) 40	(2) 140	60	(1) 220	498	160	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) לא כולל 23 מ"ר לחדר על הגג בכפוף להוראות תכנית חש/במ/17/13.
- (2) בהיקף קומת הקרקע.
- (3) 200 מ"ר.
- (4) ובנוסף חדר על הגג.
- (5) 1 מ' לבריכה.

8. חתימות

<p>שם: לימור ברכה שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג:</p>	<p>תאריך: חתימה: לימור ברכה</p>	<p>מגיש התכנית</p>
<p>שם: סער ברכה שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג:</p>	<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>מגיש התכנית</p>
<p>שם: לימור ברכה שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג:</p>	<p>תאריך: חתימה: לימור ברכה</p>	<p>יזם</p>
<p>שם: סער ברכה שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג:</p>	<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>יזם</p>
<p>שם: שם ומספר תאגיד: קרן קיימת לישראל 0</p>	<p>סוג: בבעלות מדינה</p>	<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>שם: עודד אילון שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: חוכר</p>	<p>תאריך: חתימה: עודד אילון</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>שם: אסף אביאל שם ומספר תאגיד: אביאל אדריכלים בע"מ</p>	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>תאריך: חתימה: אביאל אדריכלים בע"מ ח.פ. 514983272</p>	<p>עורך התכנית</p>