

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 401-0304196

C 1 -02- 2016

תוספת בריכת שחיה במגרש למגורים

מחוז	מרכז
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי חוף השרון
	תכנית מפורטת

אישורים

ועדה מקומית חוף השרון
 אישור תכנית מס' 401-0304196
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשינוי מס' 2016001 ביום 1.7.2016

.....
 יו"ר הועדה

.....
 חתום

2/1/16

דברי הסבר לתכנית

תוספת בריכת שחיה בשטח של 40 מ"ר למגרש מגורים בכפר חרוצים, ללא תוספת זכויות בניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת בריכת שחיה במגרש למגורים
1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	401-0304196
1.3	מהדורות	שלב	0.768 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	מילוי תנאים למתן תוקף
			תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	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
	קואורדינטה X	187339
	קואורדינטה Y	681545

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף השרון - חלק מתחום הרשות

נפה

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
7696	מוסדר	חלק		1

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
חש/ 5 /28	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חש/ 5 /28 ממשיכות לחול.	3035	1818	15/03/1984

תכנית מס': 401-0304196 - שם התכנית: תוספת בריכת שחיה במגרש למגורים

1.7 מסמכי התכנית								
סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אסף שטיין			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אסף שטיין		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1:100	1	11/10/2015	אסף שטיין	24/01/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1:250		03/03/2015	אסף שטיין	06/03/2015		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
חוכר	פרטי	שרית הראל			צופית	האילנות	92	054-2428484		i@saritharel.com
חוכר	פרטי	דניאל ספרשטיין			צופית	האילנות	92	054-2428484		danisafi@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שרית הראל			צופית	האילנות	92	054-2428484		i@saritharel.com
פרטי	דניאל ספרשטיין			צופית	האילנות	92	054-2428484		danisafi@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			קרן קיימת לישראל	ירושלים	הקרן הקיימת	1	02-6707411	02-6704022	
חוכר	שרית הראל			צופית	האילנות	92	054-2428484		i@saritharel.com
חוכר	דניאל ספרשטיין			צופית	האילנות	92	054-2428484		danisafi@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

תכנית מס': 401-0304196 - שם התכנית: תוספת בריכת שחיה במגרש למגורים

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלמון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אסף שטיין	113353		צור משה	השעורה	4	077-2050757	077-2050758	assaf@assafa rch.com
מודד	מודד	בני לייבוניץ	450		נתניה	המעפילים	2	09-8343920	09-8343920	

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
קו בניין עילי (קו נקודותיים בצבע ירוק) המופיע בתשריט	המשך לקוי בניין עבור בריכה
שפת בריכה	קו המים המשיק לקיר הפנימי של הבריכה

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 הוראות להקמת בריכת שחיה פרטית במגרש המיועד למגורים ללא תוספת שטחי בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת הנחיות להקמת בריכת שחיה פרטית בתחום התכנית.
- קביעת קוי בניין לבריכת השחיה הפרטית ומתקניה.
- הבטחת תנאי בריאות ואיכות סביבה נאותים בעת הקמת בריכת שחיה
- קביעת הוראות תפעול לבריכת השחיה הפרטית על מנת למנוע הפרעות סביבתיות ולעמוד בתנאי התברואה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.768

שטח התכנית בדונם

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	אזור מגורים
100	768		
100	768	סה"כ	

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד	מגורים א'
100	767.92		
100	767.92	סה"כ	

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים - לפי תכנית חש/5/28 החלה במקום. בריכת שחיה
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	ותור הקמת בריכת שחיה פרטית בתחום התכנית לשימוש צרכים פרטיים בלבד ולא לצרכים מסחריים.
	הבריכה תיבנה בהתאם לכל התקנות והחוקים שיכולו בעת הגשת בקשה להיתר.
	להלן הנחיות בינוי ובטיחות עיקריות:
	א. שולי הבריכה ירוצפו בחומר המונע החלקה, ברוחב 1 מ' לפחות.
	ב. שטח הבריכה לא יעלה על 40 מ"ר מ"שפת הבריכה" (כמוגדר בסעיף 1.9).
	ג. קוי בניין לבריכה: קדמי 5 מ', צידי 2 מ', אחורי 5 מ'.
	ד. עומק מקסימלי של הבריכה יהיה 2 מ'. שיפוע מקסימלי של קרקעית הבריכה יהיה 5%.
	ה. לא תותר הקמת מקפצות מכל סוג שהוא.
	ו. שטחו הפנימי של מבנה העזר לבריכה ואשר יכולול רק מתקנים הדרושים להפעלת הבריכה יהיה עד 5.0 מ"ר וגובהו לא יעלה על 1.7 מ'. מבנה עזר תת קרקעי יוכל להיבנות מעבר לקו הבניין ועד לגבול חלקה.
	ז. גדרות: ע"פ הנחיית הועדה
	בכל סתירה בין הנחיות אלו לבין הנחיות החוק לעניין, תגברנה הנחיות החוק.
ב	הנחיות מיוחדות
	הבריכה תיבנה בהתאם לכל התקנות והחוקים שיכולו בעת הגשת בקשה להיתר.
	הוראות עיקריות משרד הבריאות:
	א. בריכת השחיה תוקם באזור המיועד למגורים
	ב. בניית הבריכה הפרטית תהיה ע"פ פרק ג' "הבריכה" לתקנות בדבר תנאי תברואה נאותים לבריכות שחיה, סעיפים 1-12.
	ג. המים יכולרו או יהיה בהם חומר חיטוי מאושר אחר.
	ד. בבריכה יותקן ציוד למיחזור מים (רה-צירקולוזציה) פירוט טכני עפ"י פרק ז' סעיף 21 לתקנות משרד הבריאות.
	ה. בין מערכת צינורות הספקת המים לבין מערכת צנרת המים לבריכה יהיה מרווח אוויר של 25 ס"מ לפחות שימנע יניקה חוזרת של מים אל רשת צינורות האספקה.
	ו. לא יהיו חיבורים מוצלבים בין צינורות הספקת המים לבין צינורות הבריכה, ציוד הטיהור והחיטוי של מי הבריכה.
	ז. פתחי הורקה יותקנו במקום הנמוך ביותר בקרקעית הבריכה, באופן המונע מערבולות ומוגן

<p>מגורים א'</p> <p>באופן בטיחותי. ח. פתרון לסילוק המים, במקרה של תקלה, הורקה חד פעמית, ניקוי המסננים ועודפים מהתעלות. ט. ידרש חיבור למערכת הניקוז כדי להבטיח מניעת סחף. י. לא תותר הקמת מקפצות מכל סוג שהוא.</p>	<p>4.1</p>
<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>רעש: רמת הרעש המקסימלית מן הבריכה ומתקניה תעמוד בתקני הרעש הקבועים בתקנות תוך הקפדה על שעות המנוחה המקובלות.</p>	<p>ג</p>
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>הבקשה תכלול תכנית אופקית, חתכים לאורך ולרוחב הבריכה, בציון חומרי הבניין וחומרי הריצוף מסביב לבריכה, כל תכנית המבנים הנילוויים, כל גידור עם פרטי חתך הגדר ופרטים אחרים אשר ידרשו ע"י הועדה המקומית.</p>	<p>ד</p>

תכנית מס' 401-0304196 - שם התכנית: תוספת בריכת שחייה במגרש למגורים

5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי

	6. הוראות נוספות				
<table border="1"> <tr> <td data-bbox="175 215 1244 283"></td> <td data-bbox="1244 215 1423 283">6.1 היטל השבחה</td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="175 283 1423 351">היטל השבחה ייגבה וישולם על פי חוק.</td> </tr> </table>		6.1 היטל השבחה	היטל השבחה ייגבה וישולם על פי חוק.		
	6.1 היטל השבחה				
היטל השבחה ייגבה וישולם על פי חוק.					
<table border="1"> <tr> <td data-bbox="175 351 1244 419"></td> <td data-bbox="1244 351 1423 419">6.2 כתב שיפוי</td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="175 419 1423 601"> <p>יזמי התכנית יפצו וואו ישפו את הועדה המקומית לתכנון ולבניה חוף השרון בגין כל דרישה וואו תביעה לתשלום פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 שתוגש כנגד הועדה המקומית עקב אישורה של התכנית, לרבות הוצאות הועדה המקומית בגין כל דרישה וואו תביעה כאמור</p> </td> </tr> </table>		6.2 כתב שיפוי	<p>יזמי התכנית יפצו וואו ישפו את הועדה המקומית לתכנון ולבניה חוף השרון בגין כל דרישה וואו תביעה לתשלום פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 שתוגש כנגד הועדה המקומית עקב אישורה של התכנית, לרבות הוצאות הועדה המקומית בגין כל דרישה וואו תביעה כאמור</p>		
	6.2 כתב שיפוי				
<p>יזמי התכנית יפצו וואו ישפו את הועדה המקומית לתכנון ולבניה חוף השרון בגין כל דרישה וואו תביעה לתשלום פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 שתוגש כנגד הועדה המקומית עקב אישורה של התכנית, לרבות הוצאות הועדה המקומית בגין כל דרישה וואו תביעה כאמור</p>					
	7. ביצוע התכנית				
	7.1 שלבי ביצוע				
	7.2 מימוש התכנית				
5 שנים					

8. חתימות

27/1/16 [Signature]	תאריך: חתימה:	סוג:	שם: שרית הראל שם ומספר תאגיד:	מגיש התכנית
27/1/16 [Signature]	תאריך: חתימה:	סוג:	שם: דניאל ספרשטיין שם ומספר תאגיד:	מגיש התכנית
27/1/16 [Signature]	תאריך: חתימה:	סוג:	שם: שרית הראל שם ומספר תאגיד:	יזם
27/1/16 [Signature]	תאריך: חתימה:	סוג:	שם: דניאל ספרשטיין שם ומספר תאגיד:	יזם
	תאריך: חתימה:	סוג: בבעלות מדינה	שם: שם ומספר תאגיד: קרן קיימת לישראל 520020314	בעל עניין בקרקע
27/1/16 [Signature]	תאריך: חתימה:	סוג: חוכר	שם: שרית הראל שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
27/1/16 [Signature]	תאריך: חתימה:	סוג: חוכר	שם: דניאל ספרשטיין שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
27/1/16 [Signature]	תאריך: חתימה:	סוג: עורך ראשי	שם: אסף שטיין שם ומספר תאגיד:	עורך התכנית

אסף שטיין אדריכל
מ.ר. 113353