

23843

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

27-07-2017

התקבל

תכנית מס' 401-0484733

בצורה - תוספת שטח עיקרי בריכת שחיה וג'קוזי

מרכז

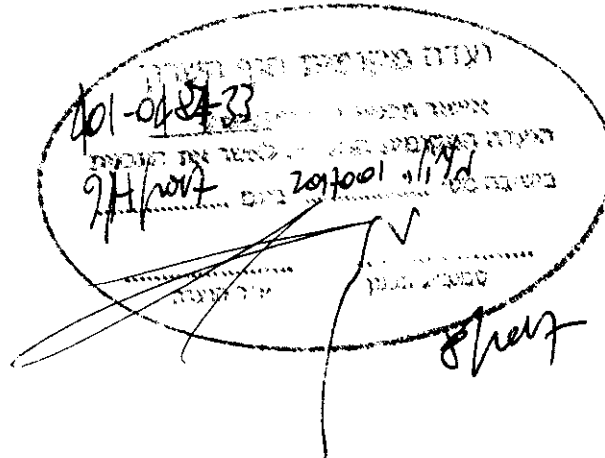
מחוז

מרחב תכנון מקומי חוף השרון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה לקבוע הנחיות להקמת בריכת שחיה פרטית וג'קוזי בתחום המגורים - זא שטח 1A. וכן להוסיף 50 מ"ר לשטחי בניה עיקריים - במסגרת סעיף 62 א.א. (17) (ב) לחוק התכנון והבניה ולשנות הוראות בינוי.



משרד תכנון ובנייה  
מחיר היסוד 12



משרד תכנון ובנייה  
מחיר יסודי 12



משרד תכנון ובנייה  
מחיר יסודי 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



בצרה - תוספת שטח עיקרי בריכת שחיה וג'קוזי

1.1 שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 401-0484733

1.2 שטח התכנית 9.587 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

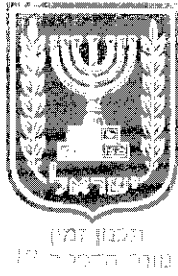
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק

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

188995 קואורדינטה X

680266 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום משק 76.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף השרון - חלק מתחום הרשות: בצרה

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
8975	מוסדר	חלק	27	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון  
מזנה הדיסטריקט



תכנון  
מזנה הדיסטריקט



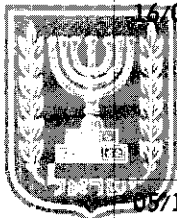
תכנון  
מזנה הדיסטריקט

**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/ 10 /11	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראת תכנית חש/ 10 /11 ממשיכות לחול.	3932	217	10/1991
חש/ 10 /15	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חש/ 10 /15 ממשיכות לחול.	5215	3796	14/08/2003
שגפ/ 81	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שגפ/ 81 ממשיכות לחול.	184	1275	23/08/1951
חש/ 10 /10	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חש/ 10 /10 ממשיכות לחול.	3613	1209	16/01/1989
משמ/ 46	שינוי	הכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משמ/ 46 ממשיכות לחול.	3496	239	08/11/1987



תכנון ומבנה

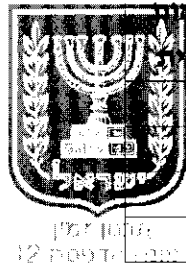


תכנון ומבנה



תכנון ומבנה

**1.7 מסמכי התכנית**



נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראת התכנית								
כן			יולי בן דוד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יולי בן דוד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בניוי מנחה	24/07/2017	יולי בן דוד	24/07/2017	1	1: 100	מנחה	ריווי
לא	תשריט מצב מאושר	24/07/2017	יולי בן דוד	24/07/2017	1	1: 250	רקע	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	חזי שבת			כפר סבא	פרישמן	3			hezy@bbin.com

תכנון זמני  
מונה תדפיס: 12

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	דליה שבת			כפר סבא	פרישמן	3			
חוכר	חזי שבת			כפר סבא	פרישמן	3			hezy@bbinary.com



תכנון זמני  
מונה תדפיס: 12

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית ובונה ערים	עורך ראשי	יולי בן דוד	33920		תל אביב- יפו	שמעון בן עזאי	6	03-5290288		yoli@yoli- bd.co.il
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570		בני ברק	הירקון	67	03-7541000		berni@datam ap.com

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 12

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

תוספת שטח עיקרי עבור בניה חדשה בתחום המגורים-בתא שטח 1A - וקביעת הוראות בינוי. תוספת בריכת שחיה וג'קוזי בחצר בית המגורים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 12

1. תוספת 50 מ"ר שטח עיקרי לייחיד ראשית.
2. שינוי בהוראות בינוי.
3. קביעת גובה מותר במרתף ל 2.40 מ'.
4. קביעת הנחיות והוראות בינוי להקמת בריכת שחיה פרטית וג'קוזי בתחום התכנית, ללא תוספת זכויות בניה.
5. קביעת קוי בנין לבריכת השחיה, הג'קוזי ומתקניהם.
6. הבטחת תנאי בריאות ואיכות סביבה נאותים בעת הקמת בריכת השחיה הפרטית והג'קוזי.
7. קביעת הוראות תפעול ובריכת השחיה הפרטית והג'קוזי למניעת הפרות סביבתיות ולעמידה בתנאי תברואה.



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 12



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 9.587



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	3			3	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	500		+50	450	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 בעבודם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית






יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	1A
קרקע חקלאית	1B

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,650.91	27.66
קרקע חקלאית	6,934.29	72.34
סה"כ	9,585.2	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

	<b>4.1 מגורים בישוב כפרי</b>
	<b>4.1.1 שימושים</b> מגורים, פליח, בריכת שחיה וג'קוזי פרטיים.
	<b>4.1.2 הוראות</b> <b>א אדריכלות</b> 1. הבקשה להיתר בניה להקמת בריכת שחיה והג'קוזי תלווה במפה מצבית אשר תציין כל בנין הנמצא במרחק של 50 מ' משפת הבריכה. 2. הבריכה והג'קוזי ישמשו לצרכים פרטיים בלבד ולא לצרכים מסחריים. 3. שטח הגישה אל הבריכה ואל הג'קוזי ירוצף בחומר המונע החלקה, ברוחב של 1.0 מ' לפחות. 4. חדר המכונות לבריכה ולג'קוזי יכלול רק מתקנים הדרושים להפעלתם ושטחו לא יעלה על 6 מ"ר וגובהו לא יעלה על 1.70 מ'. 5. עומק הבריכה לא יעלה על 2.0 מ' ושיפוע קרקעית הבריכה לא יעלה על 5%. 6. שטח הבריכה לא יעלה על 12% מהתכסית הפנויה ונפחה לא יעלה על 150 מ"ק. שטח הג'קוזי לא יעלה על 40 מ"ר ונפחו לא יעלה על 40 מ"ק. 7. מרחק הבריכה והג'קוזי ממבנה קיים במגרש לא יפחת מ-4 מ'. 8. לא תותרנה הקמת מפצות מכל סוג שהוא 9. יש להקים גידור בטיחותי בגובה 1.10 מ' סביב הבריכה. הגדר תהיה שקופה או רשת קשיחה
	<b>ב אקוסטיקה</b> רמת הרעש המקסימלית מן הבריכה, הג'קוזי ומתקניהם - תעמוד ברמת הרעש הקבועה בחוק.
	<b>ג ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b> 1. בנית בריכת שחיה פרטית והג'קוזי תהיה ע"פ פרק ג "הבריכה" לתקנות בדבר תנאי תברואה נאותים לבריכות שחיה סעיפים 1-12 2. המים יוכלרו או יהיה בהם חומר חיטוי מאושר אחר. 3. בבריכה ובג'קוזי יותקן ציוד למחזור מים (רה-סירקולציה) הפירוט הטכני יהיה ע"פ פרק 21 לתקנות משרד הבריאות. 4. בין מערכת צינורות הספקת המים לבין מערכת צנרת המים לבריכה ולג'קוזי יהיה מרווח של 25 ס"מ לפחות שימנע ניקה חוזרת של מים אל רשת צינורות האספקה. 5. לא יהיו חיבורים מצולבים בין צינורות אספקת המים לבין צינורות הבריכה והג'קוזי, וכן לציוד הטיהור והחיטוי שלהם. 6. פתחי הורקה יותקנו במקום הנמוך ביותר בקרקעית, באופן המונע מערבולות ומוגנים באופן בטיחותי. 7. יוצג פתרון לסילוק המים במקרה של תקלה, הורקה חד פעמית, ניקוי המסננים והעודפים מהתעלות. 8. יידרש חיבור למערכת הניקוז כדי להבטיח מניעת סחף.

	<b>מגורים בישוב כפרי</b>	<b>4.1</b>
	<p><b>הוראות בניוי</b></p> <p>1. תותר תוספת 50 מ"ר עיקרי- לבית בעל המשק בנוסף למותר- כמפורט בסעיף 5 להלן.</p>	ד
	<p><b>מרתפים</b></p> <p>1. שטח קומת המרתף לא יחרוג מהיקף קומת הקרקע. 2. גובה המרתף לא יעלה על 2.40 מ'.</p>	ה
תכ מונה	<b>קרקע חקלאית</b>	<b>4.2</b>
	<b>שימושים</b>	4.2.1
	<b>הוראות</b>	4.2.2



משרד התכנון והבנייה



משרד התכנון והבנייה

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
5	5	3	3	2	3	3	30	500	9587	1A	מגורים	מגורים בישוב כפרי	

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) עד 250 מ"ר בית לבעל המשק
- עד 195 מ"ר בית לבן ממשיך.
- עד 55 מ"ר ליחידת הורים.
- (2) במידה ולא יבנה מרתף.
- (3) מרתף בשטח קומת הקרקע שמעליו..
- (4) בשני מבנים.

**6. הוראות נוספות**

**6.1 היטל השבחה**  
היטל השבחה יגבה וישולם על פי החוק.



**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

מייד עם אישור תכנית זו.



תכנון  
מזכה תדפיסה 12

מ/ב/כ י

מ/ב/כ י



תכנון  
מזכה תדפיסה 12