

הוראות התכנית

תכנית מס' 457-0393140

הצ/ מק/ 1-1 / 512 - רחוב מעלה הארגמן - תוספת בריכת שחיה



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי שרונים
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מוסיפה בריכת שחיה בגוש 8015 חלקה 210, ללא תוספת שטחים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הצ/מק/1-1/512 - רחוב מעלה הארגמן - תוספת בריכת שחיה

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 457-0393140

0.451 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (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	שרונים
קואורדינאטה X	189394
קואורדינאטה Y	687087

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אבן יהודה - חלק מתחום הרשות: אבן יהודה

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	31	מעלה הארגמן	אבן יהודה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8015	מוסדר	חלק	210	

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
הצ/1/1/423	102

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/35
12/11/2003	284	5236	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/3/21. הוראות תכנית תממ/3/21 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/3/21
17/07/1989	3703	3681	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/1/1/100. הוראות תכנית הצ/1/1/100 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הצ/1/1/100
29/08/1999	5441	4799	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/1/1/100 א. הוראות תכנית הצ/1/1/100 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הצ/1/1/100 א
22/08/1985		3240	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/1/1/122 ד. הוראות תכנית הצ/1/1/122 ד תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הצ/1/1/122 ד
30/03/1989	2490	3643	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/1/1/200. הוראות תכנית הצ/1/1/200 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הצ/1/1/200
11/07/2013	6823	6627	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/1/1/423 ממשיכות לחול.	שינוי	הצ/1/1/423
24/11/1977		2389	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/122 ממשיכות לחול.	שינוי	הצ/122



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
הצ/122/6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/122/6 ממשיכות לחול.	2483	283	30/11/1978
הצ/122/6/א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/122/6/א. הוראות תכנית הצ/122/6/א תחולנה על תכנית זו.	2726		09/07/1981
הצ/122/6/ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/122/6/ב. הוראות תכנית הצ/122/6/ב תחולנה על תכנית זו.	2726		09/07/1981
הצ/122/6/ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/122/6/ג ממשיכות לחול.	2855		07/10/1982
הצ/195	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/195. הוראות תכנית הצ/195 תחולנה על תכנית זו.	2748		17/09/1981



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				ארז גיאת			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ארז גיאת		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250		01/11/2017	ארז גיאת	29/11/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	13/11/2017	ארז גיאת	13/11/2017		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	שמואל אברהם			אבן יהודה	מעלה הארגמן	33	09-8998583	09-8998583	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שמואל אברהם			אבן יהודה	מעלה הארגמן	33	09-8998583	09-8998583	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		שמואל אברהם			אבן יהודה	מעלה הארגמן	33	09-8998583	09-8998583	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי	ארז גיאת	47280		מודיעין- מכבים- רעות	ענבר	6	055-6699942		e13091979@g mail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	ראיד גילגולי	737		טירה	(1)			09-7930399	r- jljuli@zahav. net.il

(1) כתובת : ת.ד. 2687.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 שחייה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי בקו בניין קדמי לבריכת השחייה ומתקניה מ-5.0 מ' ל-1.20 מ', בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א(א)(4) לחוק. קו בנין קדמי לבית המגורים יישאר 5.0 מ', ללא שינוי מתכניות תקפות.
- ב. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי להקמת בריכת שחייה פרטית, בסמכות הוועדה המקומית על פי סעיף 62א(א)(5) לחוק.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	210	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים א'	210

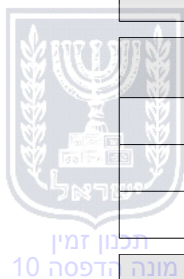
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	451	100
סה"כ	451	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	451.16	100
סה"כ	451.16	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים א. מגורים ב. בריכת שחיה פרטית
4.1.2	הוראות
א	אקוסיטיקה רמת הרעש המירבית מן הבריכה ומתקניה תעמוד בתקני הרעש הקבועים בתקנות, תוך הקפדה על שעות המנוחה המקובלות.
ב	בינוי ו/או פיתוח א. בקשה להיתר בנייה להקמת בריכה תלווה במפה מצבית אשר תציין כל בניין הנמצא במרחק 50 מ' משפת הבריכה וייעודו. ב. הבריכה תשמש לצרכים פרטיים בלבד ולא לצרכים מסחריים. ג. שולי הבריכה ירוצפו בחומר מונע החלקה, ברוחב 1.0 מ' לפחות. ד. מבנה העוזר לבריכה יכלול רק מתקנים הדרושים להפעלת הבריכה. שטחו יהיה עד 5.0 מ' וגובהו לא יעלה על 1.7 מ'. ה. עומקה המירבי של הבריכה יהיה 2.0 מ' והשיפוע המירבי של קרקעית הבריכה יהיה 5%. ו. לא תותר הקמת מקפצות מכל סוג שהוא. ז. נפח הבריכה לא יעלה על 50 מ"ק ושטחה לא יעלה על 30 מ"ר. ח. תותר הקמת בריכת השחייה במרווח הבנייה האחורי. ט. מרחק הבריכה ממבנה המגורים לא יפחת מ-2 מ'. י. קו הבניין הקדמי לבריכה ולמתקניה יהיה 1.2 מ'.
ג	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה המבנה המסומן להריסה בתשריט ייהרס ע"י בעלי הקרקע ועל חשבונם, כתנאי להיתרי בניה בתחום המגרש בו סומן להריסה.
ד	תנאים למתן היתרי בניה א. בניית הבריכה הפרטית תהיה על פי פרק ג' "הבריכה" לתקנות בדבר תנאי תברואה נאותים לבריכות שחייה, סעיפים 1-12. ב. המים יכולרו או יהיה בהם חומר חיטוי מאושר אחר. ג. בבריכה יותקן ציוד למחזור מים (רה-סרקולציה). פירוט טכני ע"פ פרק ז' סעיף 21 לתקנות משרד הבריאות.
ה	ניקוז א. בין מערכת צינורות אספקת המים לבין מערכת צנרת המים לבריכה יהיה מרווח אוויר של 25 ס"מ לפחות, שימנע יניקה חוזרת של מים אל רשת צינורות האספקה. ב. לא יהיו חיבורים מצולבים בין צינורות אספקת המים לבין צינורות הבריכה, ציוד הטיהור והחיטוי של מי הבריכה. ג. פתחי הורקה יותקנו במקום הנמוך ביותר בקרקעית הבריכה, באופן המונע מערבולות ומוגן באופן בטיחותי. ד. יידרש פתרון לסילוק המים במקרה של תקלה, הורקה חד פעמית, ניקוי המסננים ועודפים

4.1	מגורים א'
	מהתעלות. ה. יידרש חיבור למערכת הניקוז כדי להבטיח מניעת סחף.



5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

6.1

עתיקות

השטח המסומן בתשריט הינו/נמ אתר/י עתיקות המוכרזים כדין (י.פ. 5911 מיום 2.2.2009) ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.

ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.

ג. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצעו היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות.

ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק האתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונות כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.2

הוצאות הכנת תוכנית

כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה, לרבות ההוצאות בגין מדידה, עריכה וביצועה של התכנית, יחולו על הבעלים לפי סעיף 69(12) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.

6.3

היטל השבחה

יוטל וייגבה כחוק.

6.4

הריסות ופינויים

תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת האלמנטים המסומנים להריסה בתשריט ובנספח הבינוי. ההריסה תתבצע על ידי היזם ועל חשבונו.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

מיידי.