

הוראות התכנית

תכנית מס' 401-0583443

בריתה וקוי בנין צידיים גוש 7659 חלקה 118

מרכז

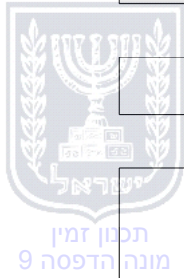
מחוז

מרחב תכנון מקומי חוף השרון

תכנית מתאר מקומית

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

תוכנית זו באה לקבוע הנחיות להקמת בריכת שחיה פרטית בתחום מגרש מגורים ושינוי קוי בניין צידיים ואחורי להגדלת הבית



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

ברכה וקוי בנין צידיים גוש 7659 חלקה 118

מספר התכנית 401-0583443

שטח התכנית 0.504 דונם

1.2 שטח התכנית סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סוג התכנית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק 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 חוף השרון

קואורדינאטה X 188849

קואורדינאטה Y 679301

1.5.2 תיאור מקום

איזור מגורים בדרום בצרה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף השרון - חלק מתחום הרשות : בצרה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בצרה	נורית	19	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7659	מוסדר	חלק	118	

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

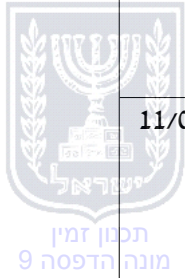
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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/ במ/ 104	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חש/ במ/ 104. הוראות תכנית חש/ במ/ 104 תחולנה על תכנית זו.	4239	4657	11/08/1994



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				אלון אמירים			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אלון אמירים		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	28/01/2018	אלון אמירים	28/01/2018		לא
מצב מאושר	מחייב	1: 250	1	12/03/2018	אלון אמירים	12/03/2018		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	יונתן אפרתי			בצרה	נורית	19			yephtrati@e-m.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יונתן אפרתי			בצרה	נורית	19			yephtrati@e-m.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	יונתן אפרתי				בצרה	נורית	19			yephtrati@e-m.co.il
חוכר	עפרה אפרתי				בצרה	נורית	19			ophra@oevents.co.il

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	אלון אמירים	4302872		בצרה	הנחלים	20			alon@amirim-arch.com
מודד מוסמך	מודד	מאיר ליברמן	497	דיאמנט ליברמן מדידות בע"מ	בני ברק	לח"י	27	03-9417011		ddc_il@yahoo.com



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
בריכת שחייה	בריכת שחיה בחצר בית פרטי

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 בריכת שחיה בחצר בית פרטי ושינוי מרחק קו בניין צידי מקו מגרש בצד הצפוני והדרומי וקו בניין אחורי מקו מגרש בצד המזרחי ללא תוספת זכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הקמת בריכה שחיה פרטית ללא תוספת זכויות בניה

2. קביעת קווי בנין לבריכה ומתקניה

3. קביעת תנאי תברואה ואיכות סביבה להקמת הבריכה ותפעולה

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

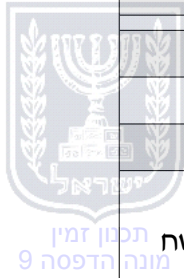
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	504.02	100
סה"כ	504.02	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	504.02	100
סה"כ	504.02	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. הבריכה תוקם בקוי הבניין המאושרים למעט בצד מזרחי והדרומי בגבול התוכנית עם השטח החקלאי ו/או זכות הדרך, שם יותר קו בנין 0 2. בצד הצפוני והמערבי יהיה משטח מונע החלקה ברוחב שלא יקטן מ-1 מטר. בצד המזרחי והדרומי דופן ברוחב 30 ס"מ הבריכה תוקם לצרכים פרטיים בלבד 3. שטח חדר המכונות לבריכה יכלול רק מתקנים הדרושים להפעלת הבריכה. שטחו יהיה עד 5 מ"ר וגובהו לא יעלה על 1.7 מטר 4. עומקה מכסימלי של הבריכה יהיה 2 מטר. שיפועה המקסימלי של הקרקעית יהיה 7% 5. שטח הבריכה לא יעלה על 30 מ"ר ונפחה לא יעלה על 52.5 מ"ק 6. מרחק הבריכה מבית המגורים לא יפחת מ 100 ס"מ. 7. קו בנין צידי בצד הצפוני יעמוד על 270 ס"מ מקו מגרש במקום 300 ס"מ 8. קו בנין צידי בצד הדרומי יעמוד על 220 ס"מ מקו מגרש במקום 300 ס"מ 9. קו בנין אחורי בצד המזרחי יעמוד על 470 ס"מ במקום 500 ס"מ מקו מגרש בו זכות דרך 10. יש להקים משטח המונע החלקה ברוחב מינימלי של 1 מטר סביב הבריכה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי			
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי		שרות	עיקרי	שרות
5	4.7	2.2	2.7	1	1	8.5 (2)	1	45.97	231.7	(1)		30	201.7	504.02	1	מגורים א'	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:

קו בניין מוצע לבריכה ומתקניה קו אפס מכיוון מזרח ודרום

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח מרתף בהתאם לתכנית לפי תבע חש.במ.104.

(2) גג משופע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות**6.1 איכות הסביבה**

רעש - רמת הרעש המקסימלית מן הבריכה ומתקניה תעמוד בתקני הרעש הקבועים בתקנון

6.2 ביו, ניקוז, מים, תברואה

1. הוראות משרד הבריאות תהיינה חלק ותנאי להיתר שיוצא לבריכה
2. בניית הבריכה הפרטית תהיה עפ"י פרק ג' (??), הבריכה בתקנות בדבר תנאי תברואה נאותים לבריכת שחיה סעיפים 1-12
3. המים יוכלרו או יהיה בהם חומר חיטוי מאושר אחר
4. בבריכה יותקן ציוד למחזור מים (רה-סירקולציה) פירוט טכני ע"פי פרק ז' סעיף 1 לתקנות משרד הבריאות
5. בין מערכות 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
6. לא יהיו חיבורים מצולבים בין צינורות אספקת המים לבין צינורות הבריכה באופן המונע מערבולות ומוגן באופן בטיחותי
7. פתחי הזרקה יותקנו במקום הנמוך ביותר בקרקעית הבריכה, באופן המונע מערבולות ומוגן באופן בטיחותי
8. פתרון לסילוק המים, במקרה של תקלה, הורקה חד פעמית, ניקוי המסננים ועודפים מהתעלות
9. יידרש חיבור למערכת הניקוז כדי להבטיח מניעת סחף

6.3 תנאים למתן היתרי בניה

בקשה להיתר בניה להקמת בריכת שחיה תלווה במפה מצבית

6.4 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

כפוף לגביית היטל השבחה על פי חוק