

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 405-1026376

**ברירות שחיה פרטיות ואמבטייות זרמים (ג'קוזי) בעיר כפר סבא**

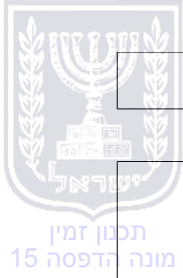
מחוז

מרכז

מרחב תכנון מקומי כפר סבא

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

תכנית זו באה להסדיר ולקבוע הוראות, תנאים ושימושים להצבת בריכות שחיה פרטיות ואמבטיות זרמים (ג'קוזי), בעיר כפר-סבא. התכנית מתייחסת אל בריכות שחייה ואמבטיות זרמים, אלא אם כן צוין אחרת. תכנית זו תחול בגבולות שטח השיפוט של עיריית כפר סבא.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

בריכות שחיה פרטיות ואמבטיות זרמים (ג'קוזי) בעיר כפר סבא	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
405-1026376	מספר התכנית	
14,484.854 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
62 א (א), (4), 62 א (א) (5)	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי כפר סבא

192425 קואורדינאטה X

676577 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום תחום העיר הכלול בקו הכחול.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה כפר סבא - כל תחום הרשות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

לא הוזנו גושים וחלקות לתכנית

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

דרום השרון, הוד השרון, רעננה

תכנון זמין  
מונה הדפסה 15תכנון זמין  
מונה הדפסה 15תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עיריית כפר סבא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עיריית כפר סבא		1	1:12500	מחייב	תשריט מצב מוצע

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**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
	רשות מקומית	רשות מקומית, רשות מקומית רשות מקומית (1)		עיריית כפר סבא	כפר סבא		135	09-7649317		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בנין העירייה.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, רשות מקומית עיריית כפר סבא רשות מקומית		עיריית כפר סבא	כפר סבא	(1)	135	09-7649317		

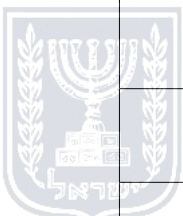
(1) כתובת: בנין העירייה.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה		בבעלות מדינה		מנהל מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	(1)	3	03-9533333		
בבעלות רשות מקומית		רשות מקומית עיריית כפר סבא רשות מקומית		עיריית כפר סבא	כפר סבא	(2)	135	09-7649317		

(1) כתובת: ת"ד 7246.

(2) כתובת: בית העירייה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**תכנון זמין  
מונה הדפסה 15תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עיריית כפר סבא		עיריית כפר סבא	כפר סבא	(1)	135	09-7649180		guyn@ksaba. co.il

(1) כתובת : ויצמן 135, עיריית כפר סבא.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



**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
אמבט זרמים	אמבט או בריכה ובהם התקן המזרים מים בתנועת מערבולת (ג'קוזי).
בניין בבניה רוויה חדשה	בנין משותף בן 2 קומות ומעלה ובו יש לפחות 4 יחידות דיור וגרם מדרגות פנימי המקשר ביניהם, והיתר הבניה ניתן לאחר אישור תכנית זו.
בריכה עילית	בריכה שלא מצריכה יציקת בטון. הכוונה גם לבריכה עילית עם בניית דק עץ מסביב ובריכות מתנפחות המגיעות בגדלים שונים.
בריכת שחיה פרטית	בריכת שחיה ביחידת דיור אחת, המיועדת לשימוש פרטי של אותה יחידת הדיור.
בתים צמודי קרקע	בניה פרטית צמודת קרקע / קוטג', גם אם הם קיימים בהיתר באזור מגורים בייעוד בנייה רוויה, שגובהם בפועל ו/או על פי תכנית מאושרת עד 2 קומות על עמודים וגג, והוא מהווה יחידת דיור אחת, בבעלות אחת בכל מפלסיו, ו/או בית דו משפחתי ו/או רצף טורי צמוד קרקע.
מבנה עזר לבריכה וחדר מכונות	מבנה המיועד לאחסון ציוד או מתקן הנחוצים להפעלת הבריכה.
קו בנין	לעניין תכנית זו, קו המגדיר את המרחק המינימלי בין גבול המגרש ולבין שפת הבריכה או בין מבנים הבנויים על המגרש לשפת הבריכה.
שפת הבריכה	קו המים המשיק לקיר הפנימי של הבריכה.
תקנות לבריכת שחיה צמוד קרקע	תקנות רישוי ועסקים (תניא תברואה נאותים לבריכת שחיה התשנ"ד 1994 - עדכון 1996).

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**

קביעת הוראות בנייה לבריכות שחיה פרטיות ואמבט זרמים באזורי מגורים עבור כל אחד מטיפוסי הבניה בעיר: צמודי קרקע, בנייה רוויה מרקמית, רבי קומות ומגדלים.

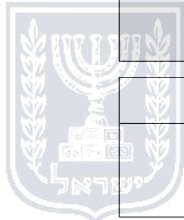
**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. הוראות לבניית בריכות שחיה ואמבט זרמים לשימוש פרטי במגורים, שלא לשימוש מסחרי או ציבורי, בבתים צמודי קרקע ועל גגות בתים בבנייה רוויה חדשה.
2. קביעת הוראות בינוי וגודל של בריכות שחיה.
3. קביעת קווי בניין להקמת בריכות שחיה.
4. קביעת הוראות תכנוניות למבנה עזר או לבריכות שחיה.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	101



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
כפר סבא	14,483	100
סה"כ	14,483	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	14,483,620.07	100
סה"כ	14,483,620.07	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	<p>שימושים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. לא תותר בניית בריכה פרטית בדירות גן.</li> <li>2. בבניה רוויה חדשה, תותר בריכת שחיה פרטית בקומה העליונה בלבד. במרפסת גג, לא תותר בניית בריכה בגזוזטרה.</li> <li>3. אין בתכנית זו כדי להגביל בניית בריכות שחיה שאינן מוגדרות בתכנית זו ביעודי קרקע אחרים ושמותר להם לבנות בריכה לפי חוק תכנון והבניה.</li> <li>4. אין לנהל בבריכה פעילות כגון קייטנה, שיעורי שחיה, או כל פעילות עסקית/מסחרית אחרת.</li> </ol>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הוראות אלו יחולו בבתיים צמודי קרקע ועל מרפסות גג בבתיים בבניה רוויה חדשה.</li> <li>2. בבתיים צמודי קרקע תיבנה גדר בנויה בגובה של 1.80 מ', ככל שהבריכה גובלת במגרש למגורים.</li> <li>3. על הבריכות יחולו כל הדרישות כפי שמופיעות בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) תש"ל-1970, תוספת שניה חלק כ"א: בריכות שחיה, וזאת להבטחת בטיחות השימוש בבריכה ואיכות הסביבה באתר בריכת השחיה וסביבתה.</li> </ol>
ב	<p><b>הוראות בנייה</b></p> <p>א. בניה צמודת קרקע:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. קו הבניין עבור הבריכה יהיה עד 1 מ' מגבול המגרש.</li> <li>2. במקום בו הבריכה גובלת במגרש מגורים אחר, יש לבנות גדר בנויה מבטון או בלוקים בגובה 1.80 מ' מפני גובה שפת הבריכה. הגדר תטוייח ע"י המבקש משני צידיה ככל שהמגרש הצמוד בנוי ובתאום עם בעלי המגרש הגובל. במקום בו הבריכה גובלת בשטח ציבורי, יש לתאם מול הוועדה.</li> <li>3. קו הבנין עבור חדר המכונות יהיה לפחות 1 מ' מגבול מגרש צידי ואחורי.</li> <li>4. הבריכה תגודר בגדר בטיחותית ו/או בכיסוי בטיחותי, ע"פ התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה.</li> <li>5. עומק המים בבריכה לא יעלה על 1.50 מ'.</li> <li>6. גודל מקסימלי לבריכת שחיה יהיה עד 10% מהשטח הפנוי במגרש או 50 מ"ר, הגדול מבין השניים.</li> <li>7. חדר המכונות יהיה תת קרקעי ולא ימנה במניין שטחי השירות המותרים.</li> <li>8. בנוגע להצבת בריכות עיליות: התכנית מחייבת הגשת היתר בניה ועיגון לקרקע לכל בריכה זמנית מסוג זה מעל גודל 122X122X30 ס"מ.</li> </ol> <p>ב. בניה רוויה חדשה, מרקמית, רבי קומות ומגדלים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בדירות גן לא תותר בריכה מכל סוג או אמבטיית זרמים (ג'קוזי), למעט מקרים של אמבטיית זרמים בגודל מקסימלי של 150X150x90 ס"מ - מתחת לגגון מרפסת מעל.</li> <li>2. בריכה במרפסות: התכנית אוסרת על הצבת בריכות עיליות מכל גודל או סוג (בריכות עמודים, קשיחות, מתנפחות, בריכת פעילות), בכל מרפסת בבנייה רוויה, מרקמית או מגדלים (הכוונה למרפסת תלויה, מרפסת שמש, זיזית / גזוזטרה וכו').</li> <li>3. בריכה במרפסת גג: הבריכה תמוקם במרפסת גג פרטית, או באזור משותף לכלל הדיירים, המיועד לכך בתכנית התקפה.</li> </ol>

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.1
4. חדר המכונות לא יוצמד לדירות גובלות.	
<p><b>בנין לשימור</b></p> <p>א. בניה צמודת קרקע: תכנית זו לא תחול על מגרשים בהם מבנים צמודי קרקע שהוכרזו לשימור.</p> <p>ב. בניה רויה חדשה, מרקמית, רבי קומות ומגדלים: הוראות אלו אינן חלות על מבנים שהוכרזו לשימור. הוראות אלו חלות על בנייה חדשה בלבד במסגרת המגרש, גם אם הוא כלול במגרש שהוכרז לשימור.</p>	ג



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**6. הוראות נוספות****6.1****תכנון הנדסי**

הוראות בינוי בריכת שחיה פרטית על מרפסת גג:  
 בכל בקשה של הצבת בריכה בבנייה רוויה חדשה על גג הבניין, יש להציג חישובים סטטיים וייעוץ קונסטרוקטור, תוך התייחסות אל: עומס קבוע (מים, הבטון עצמו, הברזל, הריצוף וכו'), לצד עומס משתנה (הכולל את האנשים, הציוד, הריהוט וכו').

**6.2****בטחון ובטיחות**

יש להראות את סידורי הבטיחות הנדרשים ע"פ תקנה 21.1.4.6 ובנוסף לכך:

1. לא תותר הקמת מקפצה.
2. תוצב גדר מקיפה סביב הבריכה ע"פ התקן ו/או כיסוי בריכה תקני. במידה והוחלט על תוספת כיסוי, יש לדאוג לתחזוקה תקינה של הכיסוי.
3. משטחים בתוך המים: במידה ויש משטחי שכיבה וישיבה בתוך המים, כולל המדרג שמאפשר לאדם המשתמש בבריכת השחיה עמידה בטוחה עליו, ייבנו באופן שלא יפריע או יסכנו את האדם המשתמש בה.
4. הוועדה המקומית רשאית לחייב בנוסף לנאמר לעיל, התקנת גדר ו/או שער ו/או כל מתקן בטיחותי המונע גישה של ילדים אל הבריכה לפי שיקול דעתה.

**6.3****אקוסטיקה**

הרעש מבריכות שחיה והפעילות הקשורה בה ובכלל זה המערכות התפעוליות שלה, לא יעלה על הקבוע בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"נ 1990 ותקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), התשנ"ג 1992.

**6.4****ניהול מי נגר**

1. דרישה להגשת נספח ניהול מי נגר עילי כתנאי להיתר בניה כפוף לשיקול דעת/ה של מהנדס/ת העיר.
2. בתחום המגרש יש להותיר שטחים חדירים למים בהיקף שלא יקטן מ- 15% משטח המגרש, או באמצעות ניהול והחדרת מי נגר לקרקע בהתאם להוראות תכנית תמ"א 1.

**6.5****איכות הסביבה**

בכל היתר לבניית בריכה פרטית / אמבט זרמים, הוועדה רשאית לדרוש הנחיות מאת היחידה האזורית לאיכות הסביבה לענין חומרי חיטוי, כיבוי אש, תקני רעש וכיו"ב.

**6.6****הנחיות מיוחדות**

בריכות קיימות ללא היתר וביתני מערכות עיליים או תת קרקעיים שהוקמו לפני מועד הפקדת תכנית זו:  
 הוועדה המקומית רשאית לתת היתר בדיעבד לבריכות ומתקנים להפעלתן החורגים מהוראות תכנית זו בתנאים הבאים:  
 בריכות השחיה וביתני המערכות הוקמו לפני מועד הפקדת תכנית זו.  
 פורסמה הקלה לצורך ידוע השכנים והגובלים לגבי מתן היתר לפי סעיף זה, וניתנה הזדמנות להשמיע התנגדויות לפי החוק.  
 הוועדה המקומית שוכנעה שאין במתן היתר לפי סעיף זה משום פגיעה באופי הסביבה הקרובה ו/או בגובלים במגרש.

<b>6.6</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	<p>בסמכות הוועדה המקומית לדרוש תכנון וביצוע עבודות פיתוח במגרש בכדי להפחית הפגיעה באופי הסביבה ובשכנים כתנאי למתן היתר לפי סעיף זה.</p> <p>בסמכות הוועדה המקומית לקבוע תנאים נוספים למניעת מטרד, או רעש וכן לצורך הספקה והוצאת מים, ניקוז וביוב.</p>

<b>.7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
-----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

<b>מיידי.</b>	
---------------	--



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15