

הוראות התכנית

תכנית מס' 456-1029826

הקטנת קו בנין בריכה ממבנה בבניה



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי שורקות

תכנית מצומצמת

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

הקטנת קו בניין אחורי לבית מגורים קיים והקטנת מרחק בריכת שחייה קיימת למבנה המגורים הקיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הקטנת קו בנין בריכה ממבנה בבניה
1.1	מספר התכנית	456-1029826
1.2	שטח התכנית	0.514 דונם
1.4	סיווג התכנית	תכנית מצומצמת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק	62 א (א) (5), 62 א (א) (9)
	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	שורקות
	קואורדינאטה X	176905
	קואורדינאטה Y	639125

1.5.2 תיאור מקום

מגרש מרכזי ברחוב פנימי (התמר) בהרחבת מגורים לא חקלאית במרכז מושב בניה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ברנר - חלק מתחום הרשות: בניה

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	359	בניה	בניה

שכונה הרחבה במרכז מושב בניה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5020	מוסדר	חלק	115	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/03/1972			1811	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בר/ 20. הוראות תכנית בר/ 20 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בר/ 20
05/05/1994		3231	4212	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/ 20 / 2 ממשיכות לחול.	החלפה	בר/ 2 / 20
26/06/1997		4032	4536	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בר/ 20 / 4. הוראות תכנית בר/ 20 / 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בר/ 4 / 20
26/11/2006		660	5599	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בר/ מק/ 308. הוראות תכנית בר/ מק/ 308 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בר/ מק/ 308
23/02/2011		2695	6203	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/ 309 ממשיכות לחול.	שינוי	בר/ 309
19/03/2013		3612	6565	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/ מק/ 309 / 3 ממשיכות לחול.	שינוי	בר/ מק/ 309 / 3



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עפר נצר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עפר נצר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	20: 44 27/06/2022	עפר נצר	27/06/2022	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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 5

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
שכיר	אחר	עמית כינור (1)			בניה	בניה	5			insura45@walla.co.il
שכירה	אחר	רחל חן כינור (1)			בניה	בניה	5			insura45@walla.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: התמר 5, בניה 7920500.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עמית כינור			בניה	בניה (1)	5			insura45@walla.co.il
פרטי	רחל חן כינור			בניה	בניה (1)	5			insura45@walla.co.il

(1) כתובת: התמר 5, בניה 7920500.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית מכילה אדמות מדינה

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	עפר נצר	39922	עפר נצר אדריכלות	גדרה	הגורן	20	08-8596383		netzer@012.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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

הקטנת קו בנין אחורי ומרחק בין בריכת שחיה לבין בית מגורים קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הקטנת קו בנין אחורי לבית מגורים קיים בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיפים 62א(4) ו 62א(9)

2. הקטנת מרחק בין בריכת שחייה קיימת למבנה מגורים קיים בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62א(5)



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים	1

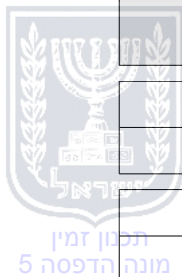
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים למשתכנים	514	100
סה"כ	514	100

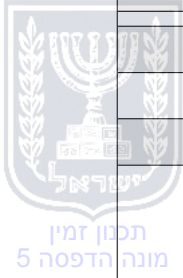
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	514.27	100
סה"כ	514.27	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	יחידת דיור צמודת קרקע חד או דו קומתית, מרחב מוגן, בריכת שחיה
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. ראה הוראות בסעיף 6.1 להלן.</p> <p>2. בריכת שחיה:</p> <p>א. מרחק בריכת שחיה פרטית ממבנה המגורים במגרש יהיה כפי המופיע בתשריט.</p> <p>ב. המעבר בין הבית לבריכה יהיה חסום ע"י גדר קבועה ונעולה בשתי קצוות הבריכה.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני	מעל הכניסה הקובעת											
5	4.9 (6)	3 (6)	3 (6)	2 (5)	8.5 (4)	1	30 (3)			40 (2)	180 (1)	514	1	מגורים	מגורים

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 36% ולא יותר מ- 180 מ"ר.
- (2) 8% ולא יותר מ- 40 מ"ר.
- (3) ועוד שטחי שרות.
- (4) מהגובה המתוכנן במרכז חזית המגרש.
- (5) ראה הוראה בסעיף 4 לגובה מפלס הכניסה.
- (6) ראה הוראה בסעיף 4 לבניה בקו בנין 0.



6. הוראות נוספות

6.1

הוראות בינוי

1. יחידת דיור אחת צמודת קרקע בת קומה אחת או שתיים.
2. הבית יכלול חדר מיגון בהתאם לדרישות הג"א.
3. גובה מפלס הכניסה לא יעלה על 1.2 מ' ממפלס המדרכה בחזית המגרש.
4. גובה מכסימלי 8.5 מ' מהגובה המתוכנן במרכז חזית המגרש.
5. קו בנין חזיתי 5 מ' בגובה מכסימלי 5 מ' לקומת קרקע ו- 8 מ' לקומה א'.
6. קו בנין אחורי 4.9 מ' וצידי 3 מ'.
7. תותר בניה בקו 0 בין שני מגרשים צמודים בהסכמה הדדית המגישים בקשה להיתר בו זמנית. במקרה זה קו בנין צידי יהיה 6 מ'.
- דודי שמש מוסתרים ממבט מהכביש ע"י פתרון ארכיטקטוני מתאים.
8. חומרי הגמר יהיו מעולים ועמידים לאורך זמן. יותר שימוש בטיח חלק בציפוי אקרילי, ציפוי קרמיקה או פסיפס בצבעים בהירים מאוד או לבן וציפוי אבני שמוט או צבע לעיצוב החזית בשטחים שלא יעלו על 20% משטח החזית.
9. בחזית המגרש תבנה גדר אבן בהתאם לתכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה המקומית. הגדר תכלול מקום מתוכנן למתקן אשפה וחיבורי תשתיות בגודל המתואם עם המועצה האזורית ברנר.
10. תותר הצבת מחסן טרומי מפלסטיק בשטח שלא יעלה על 7 מ"ר כחלק מזכויות הבניה הקיים, גובהו לא יעלה על 2.20 מ', מיקומו יהיה בפינה אחורית של המגרש עד קווי בנין צידי ואחורי 0.0 מ' בהסכמת השכן בעת הוצאת ההיתר.
11. לבריכת שחיה פרטית למעט קווי הבנין וגדר הבטיחות כפי המוצג בסעיף 4.1.2 יהיו ההוראות הבאות:
 - א. למעט המרחק לפי הקיים המצוין בתשריט התכנית יתר קווי הבנין לגבול מגרש, כולל קדמי, או מבנה סמוך יהיה 1.0 מ'.
 - ב. נפח הבריכה לא יעלה על 150 מ"ק וגודלה בכל מקרה לא יעלה על 12% מהשטח הפנוי במגרש. עומק הבריכה יהיה בין 0.90 מ' ל- 2.0 מ', שיפוע הקרקעית יהיה 5%, לא תותר התקנת מקפצות ושולי הבריכה ירוצפו בחומר המונע החלקה ברוחב המעבר בינה למבנה ולאורך הדפנות הנותרות 1.0 מ' לפחות.
 - ג. גובה גדר המקבילה לדופן הבריכה יהיה 1.8 מ'.
 - ד. רמת הרעש מהבריכה ומתקניה תעמוד בתקנים הקבועים בתקנות, תוך הקפדה על שעות המנוחה המקובלות.
 - ה. גודל מבנה עזר לבריכה יעמוד על 5 מ"ר וגובהו לא יעלה על 1.7 מ'. המבנה יצמד ככל הניתן למבנה המגורים ויכלול רק מתקנים הדרושים לבריכה.
 - ו. הבריכה תעמוד בדרישות הלי"ת, מערכת שטיפת מתקנים וסילוק המים מהבריכה תחובר למערכת הביוב המרכזית באופן שלא תציף אותה בעת פינוי המים, בקשה להיתר בניה לבריכה תכלול תכנית סניטרית לנושא סילוק המים שתאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה.
 - ז. הבטחת הפרדת מערכות מים שונות ונקיטת אמצעים מפני זרימה חוזרת למערכת מי השתייה ע"י מרווח אויר או מונע זרימה חוזרת מאושר.
 - ח. בקשה להיתר בריכה תהיה על רקע מפה מצבית שתציין מבנים גובלים ודרך גישה למגרש.
 - ט. הבריכה תשמש לצרכים פרטיים בלבד ולא לצרכים מסחריים כגון קייטנה, צימרים או אירוח כלשהו בתשלום ישיר או עקיף.



6.2 תנאים בהליך הרישוי	6.2
היטל השבחה : הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אישור התכנית	הגשת בקשה להיתר לוועדה המקומית עפ"י הוראות תכנית זו.

7.2 מימוש התכנית

מיידיית באישור התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5