

הוראות התכנית

תכנית מס' 416-1130467

רע/מק/400א'- תכנית בריכות

מרכז

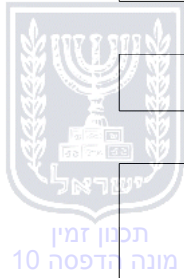
מחוז

מרחב תכנון מקומי רעננה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005250772/310>

## דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית לקבוע את המסגרת התכנונית להקמת בריכות שחיה פרטיות ובריכות זרמי אוויר ומים (ג'קוזי) באזורי המגורים לסוגיהם ברחבי העיר. התכנית מאפשרת הקמת בריכות שחיה בבנייה צמודת קרקע ובבנייה רוויה חדשה, בהתאם להוראות המפורטות בפרק 4. התכנית לא תחול במקומות בהם חלה תכנית הקובעת במפורש כי לא תותר הקמת בריכות.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

|              |           |                           |
|--------------|-----------|---------------------------|
| שם התכנית    | שם התכנית | רע/מק/400א'- תכנית בריכות |
| ומספר התכנית |           |                           |

|             |             |
|-------------|-------------|
| מספר התכנית | 416-1130467 |
|-------------|-------------|

|            |             |
|------------|-------------|
| שטח התכנית | 14.865 דונם |
|------------|-------------|

|              |            |                   |
|--------------|------------|-------------------|
| סיווג התכנית | סוג התכנית | תכנית מתאר מקומית |
|--------------|------------|-------------------|

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

|               |                                        |
|---------------|----------------------------------------|
| לפי סעיף בחוק | 62א (א) (15), 62א (א) (4), 62א (א) (5) |
|---------------|----------------------------------------|

|                  |                                                             |
|------------------|-------------------------------------------------------------|
| היתרים או הרשאות | תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית |
|------------------|-------------------------------------------------------------|

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| 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

רעננה

קואורדינאטה X

188050

קואורדינאטה Y

676400

### 1.5.2 תיאור מקום

כל תחום הרשות רעננה

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רעננה - כל תחום הרשות : רעננה

נפה

פתח תקווה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

### 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, הרצליה, חוף השרון, כפר סבא

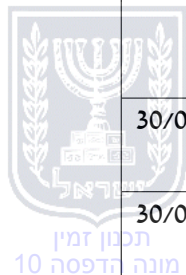


## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס                                                                                                                                                           | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | פרק | תאריך      |
|-------------------|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|-----|------------|
| רע/ מק/ 1 / 400   | החלפה   | תכנית זו מחליפה את רע/מק/1/400                                                                                                                                      | 5098               | 3455                    |     | 30/07/2002 |
| רע/ 3000          | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רע/ 3000. הוראות תכנית רע/ 3000 תחולנה על תכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית רע/3000 להוראות תכנית זו, תכנית רע/3000 תגבר. | 7237               | 4748                    |     | 30/03/2016 |

הערה לטבלה:

תכנית זו אינה גוברת על תכניות מפורטות אשר סותרות את האמור בתכנית זו.



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 |          |                   |             | לשכת התכנון המקומית |             |                | כן                  |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 20000 | 1                 |             | לשכת התכנון המקומית |             | תשריט מצב מוצע | 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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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 |
|-------------|-------------|--------------------------------|------------|--------------------------------|-------|--------|-----|------------|------------|-------|
|             | ועדה מקומית | ועדה מקומית, ועדה מקומית רעננה |            | ועדה מקומית לתכנון ובניה רעננה | רעננה | החרושת | 4   | 09-7610269 | 09-7610542 |       |

תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

1.8.2 יזם

| סוג         | שם                       | מספר רשיון | שם תאגיד                       | ישוב  | רחוב   | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|-------------|--------------------------|------------|--------------------------------|-------|--------|-----|------------|------------|-------|
| ועדה מקומית | ועדה מקומית, ועדה מקומית |            | ועדה מקומית לתכנון ובניה רעננה | רעננה | החרושת | 4   | 09-7610269 | 09-7610542 |       |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג       | שם                  | מספר רשיון | שם תאגיד                          | ישוב  | רחוב   | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                    |
|-------------|-----------|---------------------|------------|-----------------------------------|-------|--------|-----|------------|------------|--------------------------|
|             | עורך ראשי | לשכת התכנון המקומית |            | לשכת התכנון המקומית, עיריית רעננה | רעננה | החרושת | 4   | 09-7610269 | 09-7610542 | michalke@raanana.muni.il |

תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**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                                                                                                                  |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| בריקת זרמי אוויר ומים (ג'קוזי) | בריקת שחיה מיוחדת עם זרמי אוויר או מים כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה.                                                        |
| בריקת שחיה                     | בריקת שחיה ו/או בריקת זרמי אוויר ומים (ג'קוזי)                                                                              |
| מבנה עזר לבריקה וחדר מכונות    | מבנה או מתקן הנחוצים במישרין להפעלת הבריקה.                                                                                 |
| מגרשים בבניה מרקמית/רוויה      | מגרשים שבהם הכניסה לדירות המגורים היא דרך חדר מדרגות משותף.                                                                 |
| מגרשים צמודי קרקע              | מגרשים שבהם הכניסה לכל דירות המגורים היא שלא דרך חדר מדרגות משותף.                                                          |
| קו בנין לבריקה                 | לעניין תכנית זו, קו המגדיר את המרחק המינימלי בין גבול המגרש לבין שפת הבריקה, או בין מבנים הבנויים על המגרש לבין שפת הבריקה. |
| שפת הבריקה                     | קו המים המשיק לקיר הפנימי של הבריקה.                                                                                        |

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 המסגרת התכנונית להקמת בריכות שחיה ובריכות זרמי אוויר ומים (ג'קוזי) באזורי המגורים לסוגיהם ברחבי העיר.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- קביעת הנחיות והוראות להקמת בריכות שחיה פרטיות ובריכות זרמי אוויר ומים (ג'קוזי) באזורי המגורים לסוגיהם ברחבי העיר.
- קביעת הוראות בינוי וגודל של בריכות כאמור.
- קביעת קווי בנין לבריכות כאמור ולמתקניהן.
- הבטחת תנאי בטיחות והוראות למזעור מטרדים.



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד                        | תאי שטח |
|-----------------------------|---------|
| יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 1000    |

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

| יעוד                  | מ"ר    | אחוזים |
|-----------------------|--------|--------|
| בהתאם לתכניות מאושרות | 14,865 | 100    |
|                       | 14,865 | 100    |
| סה"כ                  |        |        |

##### מצב מוצע

| יעוד                        | מ"ר מחושב    | אחוזים מחושב |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 14,867,976.4 | 100          |
|                             | 14,867,976.4 | 100          |
| סה"כ                        |              |              |



## 4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1   | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1.1 | שימושים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|       | <p>א. שימושים עפ"י התכניות התקפות.</p> <p>ב. בריכות שחיה ובריכות זרמי אוויר ומים (ג'קוזי) לשימוש פרטי בלבד ולא לשימוש מסחרי או ציבורי.</p> <p>ג. על אף האמור לעיל, אין בתכנית זו כדי להגביל הקמת בריכות בייעוד קרקע שמותר בו השימוש של בריכות שחיה מכוח תכניות תקפות ו/או בבקשה לשימוש חורג בהתאם לשיקול דעת הוועדה המקומית.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 4.1.2 | הוראות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| א     | <p><b>בינוי</b></p> <p>א. במגרשים צמודי קרקע:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מיקום הבריכה:</li> <li>תתאפשר הקמת בריכת שחיה ו/או בריכת זרמי אוויר ומים (ג'קוזי) בתחום המבנה ו/או החצר.</li> <li>עומק הבריכה:</li> <li>עומק בריכת שחיה לא יעלה עד 1.5 מ' מהקרקעית עד למפלס שפת הבריכה.</li> <li>שטח הבריכה:</li> <li>א. שטח של עד 10% משטח המגרש לחישוב זכויות, ולא יותר מ- 50 מ"ר.</li> <li>ב. שטח לבריכת שחיה במושע (בעלות משותפת) יחושב ביחס לחלק היחסי של שטח הקרקע לחישוב זכויות.</li> <li>קווי בניין:</li> <li>קו בניין לבריכה לא יפחת מ- 1.0 מ' מגבולות המגרש.</li> <li>גידור ובטיחות:</li> <li>א. תותקן גדר קבועה סביב הבריכה, באופן שימנע כניסה לא מבוקרת של בני אדם, ובכלל זה ילדים ופעוטות.</li> <li>ב. הגדר תעמוד בתקן מעקות תקף.</li> <li>ג. מעל בריכת זרמי אוויר ומים (ג'קוזי) יתאפשר כיסוי בטיחותי קשיח במקום גדר.</li> <li>גדרות בגבול המגרש:</li> <li>א. גדר בגבול משותף עם מגרש אחר או בתחום חלקה במושע:</li> <li>1. גובה הגדר יהיה 2.2 מ' ויימדד ממפלס הקרקע בחלקת המבקש או הגובל, הנמוך מבניהם.</li> <li>2. הגדר תהיה בנויה מחומר מלא בלבד, בטון או בלוקים.</li> <li>3. הגדר כאמור בסעיפים 1 ו- 2 לעיל, תהיה באורך שלא יפחת מ- 2.5 מ' מגבול הבריכה.</li> <li>4. על אף האמור לעיל, במידה והגובל גבוה מהמבקש, תידרש השלמה של גדר קלה לגובה של 1.8 מ' מפני הקרקע במגרש הגבוה.</li> <li>5. ניתן לבנות גדר בגובה נמוך יותר ו/או בחומריות שונה, בהסכמה כתובה של בעל הנכס הגובל.</li> <li>ב. גדר בגבול רחוב או שצ"פ:</li> <li>1. תוקם גדר בנויה מחומר מלא בלבד, בטון או בלוקים, עד לגובה מקסימלי של 1.8 מ' מפני המדרכה הציבורית. ובהתאם להנחיות מרחביות תקפות.</li> </ol> |

## 4.1

## יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

2. תותר השלמת הגדר בחומר קל בכפוף לאישור רשות הרישוי.

7. מבנה עזר ומתקנים הנדסיים :

א. מבנה עזר לבריכה וחדר מכונות כדוגמת משאבה, מנוע, או כל מתקן הנדסי העלול לגרום רעש - ימוקמו במבנה תת קרקעי אטום לרעש על פי התקן.

תותר תוספת שטחי שירות תת קרקעיים בסך שלא יעלה על 7.0 מ"ר לצורך הקמת מבנה כאמור.

ב. על אף האמור לעיל, ניתן יהיה להקים מתקן לחימום הבריכה מעל פני הקרקע ובצמידות למבנה ככל ולא ניתן למקמו בתת הקרקע.

ג. הקמת מתקנים אלה תותר בתחום קו הבניין לבריכה.

ב. במגרשים בבנייה מרקמית/רוויה :

תתאפשר קליטת בקשה להיתר להקמת בריכת שחיה ו/או בריכת זרמי אוויר ומים (ג'קוזי), בבנייה חדשה בלבד, טרם אכלוס המבנה וקבלת תעודת גמר בלבד, ובתנאי שיוכח כי הבניין תוכנן מלכתחילה לשאת בריכה.

למען הסר ספק, לא תתאפשר הקמת בריכות שחיה בבניין קיים, לרבות במסגרת חיזוקים ותוספות.

כמו כן, לא תתאפשר הקמת בריכת שחיה ו/או בריכות זרמי אוויר ומים (ג'קוזי) לאחר קבלת אישור

אכלוס כאמור.

1. מיקום הבריכה בתחום המגרש :

תותר הקמת בריכת שחיה ו/או בריכת זרמי אוויר ומים (ג'קוזי) בתנאים הבאים :

א. בקומת קרקע ובתת הקרקע - בתחום המבנה בלבד.

ב. בשטח גג הקומה העליונה - תותר הצמדת בריכת שחיה ו/או בריכת זרמי אוויר ומים (ג'קוזי) לדירות בקומה העליונה בלבד, בשטח כולל של עד 25% משטח הגג הפנוי.

ג. בחצר דירת גן - על אף האמור בסעיף א' לעיל, תותר הקמת בריכת זרמי אוויר ומים (ג'קוזי) בלבד ובשטח שלא יעלה על 6.25 מ"ר.

קו בניין לג'קוזי לא יפחת מ- 1.0 מ'.

לא תותר הקמת בריכות שחיה ו/או בריכת זרמי אוויר ומים (ג'קוזי) בתנאים הבאים :

- בחצר משותפת.

- במרפסות גג, שאינן הקומה העליונה או בגזוזטרה

- לא תתאפשר הקמת בריכה שאינה בריכת זרמי אוויר ומים (ג'קוזי), בחצר דירת גן.

2. גידור ובטיחות :

א. סביב בריכת השחיה ו/או בריכת זרמי אוויר ומים (ג'קוזי) תותקן גדר קבועה, באופן שימנע כניסה לא מבוקרת של בני אדם, ובכלל זה ילדים ופעוטות.

ב. הגדר תעמוד בתקן מעקות תקף.

ג. בקומת העמודים, בריכת שחיה כאמור, תהיה תחומה במבנה סגור.

3. מבנה עזר ומתקנים הנדסיים :

מבנה עזר לבריכה וחדר מכונות כדוגמת משאבה, מנוע, או כל מתקן הנדסי העלול לגרום רעש - ימוקמו בתחום המבנה במקום מוצנע ובהתאם לחוות דעת אקוסטית.

|     |                             |
|-----|-----------------------------|
| 4.1 | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת |
|     |                             |



5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10