

הוראות התכנית

תכנית מס' 456-1162049

בר/מק/115/1/4 הקטנת קו בניין בין בריכה למבנה מגורים

מרכז

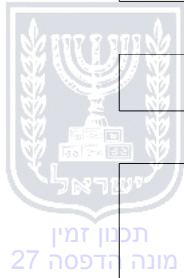
מחוז

מרחב תכנון מקומי שורקות

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005269856/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית נועדה להסדיר בריכת שחיה לשימוש עצמי בדיעבד ולאפשר הקטנת מרחק בין בית מגורים קיים לבין הבריכה .
הסדרת קו בניין חזיתי למצללה קיימת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
בר/מק/1/4/115 הקטנת קו בניין בין בריכה למבנה מגורים		

מספר התכנית	456-1162049
-------------	-------------

שטח התכנית	0.501 דונם	1.2
------------	------------	-----

סוג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
------------	--------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) (4), 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 170038

קואורדינאטה Y 636658

1.5.2 תיאור מקום רחוב השקמה 8 ניר גלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חבל יבנה - חלק מתחום הרשות : ניר גלים

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ניר גלים			

שכונה הרחבה ניר גלים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3160	מוסדר	חלק	11	

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	פרק	תאריך
<u>בר/ 115 / 4</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/ 115 / 4 ממשיכות לחול.	4633	3047		31/03/1998
<u>בר/ 115</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/ 115 ממשיכות לחול.	2433	1662		27/04/1978
<u>משמ/ 88 / בר</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משמ/ 88 / בר ממשיכות לחול.	3573	2916		27/07/1988

הערה לטבלה:

בר/מק/308 - יחס - כפיפות



1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					טליה מרקוביץ		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		טליה מרקוביץ		לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
סביבה ונוף	רקע	נספח העמדת מבנים כולל נספח בטיחות - מחייב	1: 250	1	02/04/2024	טליה מרקוביץ	10: 52 02/04/2024	לא
מצב מאושר	רקע	מצב מאושר	1: 250	1	31/03/2024	טליה מרקוביץ	15: 15 31/03/2024	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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
עו"ד	פרטי	אייל אל נתן (1)	76578		ניר גלים		8	08-6616615		eyalelnatan@gmail.com
	פרטי	רינת אלנתן (2)			ניר גלים		8	08-6616615		

הערה למגיש התכנית:

- (1) כתובת: השקמה 8 ניר גלים.
(2) כתובת: שיקמה 8 ניר גלים.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אייל אל נתן	76578		ניר גלים	(1)	8	08-6616615		eyalelnatan@gmail.com
פרטי	רינת אלנתן			ניר גלים	(2)	8	08-6616615		

- (1) כתובת: השקמה 8 ניר גלים.
(2) כתובת: שיקמה 8 ניר גלים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ה. בניין	עורך ראשי	טליה מרקוביץ	ה/27278	מרקוביץ טליה	גדרה	קק"ל (1)	25	08-8591117		talya.marko@gmail.com

- (1) כתובת: קק"ל 25 גדרה.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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

הוספת הוראות בנייה לבריכת שחיה לשימוש פרטי, ללא תוספת זכויות בנייה.
הקטנת קו בניין קדמי למצללה.
הקטנת מרחק בין בריכת שחיה קיימת לבין בית מגורים קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

- הוספת הוראות בנייה לבריכת שחיה לשימוש פרטי, ללא תוספת זכויות בנייה, בסמכות וועדה מקומית עפ"י סעיף 62א(א)(9).
- הקטנת קו בניין חזיתי למצללה קיימת מקו בניין 3.00 מ' , לקו בניין 0.00 , בסמכות וועדה מקומית עפ"י סעיפים 62א(א)(4) ו-62א(א)(9).
- הקטנת מרחק בין בריכת שחיה קיימת למבנה מגורים קיים . מקו בניין -1.00 מ' לקו בניין - 0.61 מ' בסמכות וועדה מקומית עפ"י סעיף 62א(א)(5).



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		10
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים א'	10

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	501	100
סה"כ	501	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	500.18	100
סה"כ	500.18	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	יחיד אחת בבית מגורים צמוד קרקע, חד קומתי או קוטג', מחסן, בריכת שחיה לשימוש עצמי.
4.1.2	הוראות
א	אקוסטיקה רמת הרעש המקסימלית מבריכה ומתקניה תעמוד בתקני הרעש הקבועים בתקנות, תוך הקפדה תכנון זמין מונה הדפסה 27 על שעות מנוחה מקובלות.
ב	ביוב, ניקוז, מים, תברואה 1. הבריכה תעמוד בדרישות הל"ת. 2. אופן סילוק שפכים יאפשר שטיפת מתקני סינון וריקון הבריכה ללא הצפת מערכת הביוב.. 3. בקשה להיתר בנייה לבריכה תכלול תכנית סניטרית לנושא סילוק המים שתאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה. 4. תובטח, הפרדת מערכות מים שונות ונקיטת אמצעים בפני זרימה חוזרת למערכת מי השתייה ע"י מרווח אוויר או מונע זרימה חוזרת בראש מערכת מים של המגרש.
ג	בינוי בריכות שחיה: 1. נפח בריכה לא יעלה על 150 מ"ק. 2. חדר מכונות לבריכה לא יעלה על 5.00 מ"ר וגובהו לא יעלה על 1.70 מ'. 3. קו בנין מבנה עזר לבריכת השחייה: מבנה עזר יוצמדו ככל שניתן למבנה המגורים או לאחד ממבני המגרש, ניתן לבנות מבנה עזר בקו בנין 0.00, בהסכמת השכן. 6. מרחקי הצבה לבריכה: מרחק בריכת שחיה ממבנה מגורים במגרש עפ"י המסומן בתשריט, עפ"י מצב קיים, בהתאם לאישור יועץ בטיחות. 7. גודל הבריכה- גודל הבריכה לא יעלה על: 12% משטח המגרש הפנוי ללא מבנים. הבריכה תשמש לצרכים פרטיים בלבד ולא לצרכים מסחריים כגון: קייטנה, צימרים, או אירוח כלשהו בתשלום ישיר או עקיף. סוכך חשמלי גלל וקיר דקורטיבי: ניתן יהיה לאשר סוכך חשמלי גלל עד קו בנין 0, לחזית הבניין. כולל קיר דקורטיבי מחומר קל הפונה לחזית, עפ"י מצב קיים.
ד	בטחון ובטיחות הוראות בטיחות: עומק מקסימאלי של הבריכה יהיה 2 מ'. שיפוע מקסימאלי של קרקעית הבריכה 5%. עומק התחלתי של הבריכה לא יהיה יותר מ- 90 מ"ר. התקנת מקפצות אסורה. שולי הבריכה ירוצפו בחומר מונע החלקה. המגרש יגודר במקביל לבריכה ע"י גדר אטומה, מחומרים

מגורים א'	4.1
עמודים ועיצוב נאות. הגדר תגן על הבריכה מפני ריסוס של גידולים חקלאיים סמוכים ותהווה בידוד אקוסטי. גובה הגדר הסמוכה לבריכה יהיה 1.80 מ'. יש להקים גדר לא פריקה סביב הבריכה בגובה של 1.25 מ' עם שער נפתח מכיוון הבריכה החוצה עם מנעול וקפיץ מחזיר.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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)	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי		
								עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			
5 (6)	3 (5)	3	3	2 (4)	9.5 (3)		38 (2)	100	40	230 (1)	501	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בשתי קומות.
- (2) עד 150 עיקרי + עד 40 מ"ר שירות.
- (3) ממפלס הכניסה.
- (4) 1 מתחת לכניסה הקובעת.
- (5) מרחק בין בית מגורים לבית בריכת שחיה -0.60 ס"מ,בהתאם למצב קיים עפ"י אישור יועץ בטיחות.
- (6) קו בניין קדמי לפרגולה - 0.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

6. הוראות נוספות**6.1 הוראות אחרות****6.1.1 עתיקות**

1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) הינו/נם אתרי/ עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978.
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.
3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח ; חיתוכי בדיקה ; חפירת בדיקה ; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות.
4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
5. 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.

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

מיידי