

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

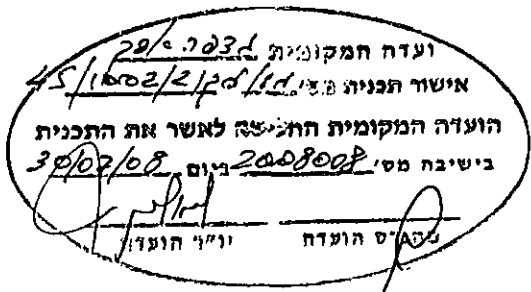
הוראות התוכנית

תוכנית מס' ממ/מק/2/1002/45

בריכת עיסוי בבית מזרחי בכוכב יאיר

מחוז: מרכז
 מרחב תכנון מקומי: מצפה אפק
 סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
 <p>ועדה המקומית 29/10/08 אישור תכנית מס' 45/1002/2/ממ/מק/1002/45 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 2008008 תום 30/02/08 יו"ר הועדה / נכבד הועדה</p>	

דברי הסבר לתוכנית

התוכנית מבקשת זכויות בניה והוראות בניה לבריכת עיסוי בחלקה של המבקש.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

בריכת עיסוי בבית מזרחי בכוכב יאיר	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית (מספר התוכנית)	יפורסם ברשומות
מ/מ/מק/1002/2 /45	מספר התוכנית		
0.478 דונם		1.2 שטח התוכנית	
מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
16.12.08	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
62 א(א) סעיף קטן (5)	לפי סעיף בחוק		
תוכנית 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 התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מצפה אפק

קואורדינטה X
קואורדינטה Y
681260
199840

1.5.2 תיאור מקום חלקה פרטית אחת באזור מגורים

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית כוכב יאיר בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב שכונה רחוב מספר בית
כוכב יאיר צור יגאל
הכנרת
35**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8912	מוסדר	חלק מהגוש	34	לא רלבנטי

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
8912	8910

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
2 /1002 / (ממ/שד)	45

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלבנטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
09/02/1984	3023	תוכנית זו אינה פוגעת בתוכנית ממ(שד)/1002/2. הוראות תוכנית ממ(שד)/1002/2 תחולנה על תוכנית זו	כפיפות	ממ(שד)/1002/2
30/07/1989	3683	תוכנית זו אינה פוגעת בתוכנית ממ/9001. הוראות תוכנית ממ/9001 תחולנה על תוכנית זו	כפיפות	ממ/9001
05/06/1996	לא רלבנטי	תוכנית זו אינה פוגעת בתוכנית הרישום תרשצ/2/92/3. תוכנית הרישום תרשצ/2/92/3 תחול על תוכנית זו	כפיפות	תרשצ/2/92/3
05/01/2006	5477	תוכנית זו אינה פוגעת בתוכנית ממ/מק/9001/2. הוראות תוכנית ממ/מק/9001/2 תחולנה על תוכנית זו	כפיפות	ממ/מק/9001/2

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גודם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
לא רלבנטי	לא רלבנטי	בר לב מנחם	4/12/07	לא רלבנטי	18	לא רלבנטי	מחייב	הוראות התוכנית
לא רלבנטי	לא רלבנטי	בר לב מנחם	4/12/07	1	לא רלבנטי	1: 250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המוחייבים לבין המנחים וגברו המסמכים המוחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין המסמכים המוחייבים.

1.8 בעלי עניין בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש / חקלאי	זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	0547708838	097493725	הכרות 35 ת.ד. 854 כוכב יאיר צור יגאל, 21053	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	050089788	אליהו מורחי	לא רלבנטי

1.8.2 יזם בפועל										
זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לא רלבנטי	לא רלבנטי	0547708838	097493725	הכרות 35 ת.ד. 854 כוכב יאיר צור יגאל, 21053	לא רלבנטי	לא רלבנטי	050089788	לא רלבנטי	אליהו מורחי	לא רלבנטי
										חוכר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
barlevm@netvision.net.il	097493654	0522443604	097494363	גלעד 63, ת.ד. 199 כוכב יאיר צור יגאל, 21053	לא רלבנטי	לא רלבנטי	21053	008564120	מנחם בר לב	מהנדס אזרחי
y-shilo@bezeqint.net	097493080	050306898	097493048	ברעם 1, ת.ד. 152 כוכב יאיר צור יגאל, 21053	לא רלבנטי	לא רלבנטי	580	050840297	יאיר שילה	מודד מוסמך

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לא רלבנטי	לא רלבנטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

התרת וקביעת הוראות לבריכת עיסוי במגרש פרטי

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

קביעת מיזות בריכת העיסוי
קביעת קווי בניין לבריכת עיסוי
קביעת אמצעי בטיחות לבריכת עיסוי
קביעת אמצעי ניקוז לבריכת עיסוי

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.478
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
הערות 250 מ"ר או 50% מגודל המגרש עפ"י הנמוך שביניהם	לא	239	ללא שינוי	239	מ"ר	מגורים
	רלבנטי					
	לא	1	ללא שינוי	1	מס' יח"ד	
	רלבנטי					

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע", גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים	001	לא רלבנטי

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים	
4.1.1 שימושים	
א. בריכת עיסוי	
4.1.2 הוראות	
א. זכויות בניה	התרת בנית בריכת עיסוי נידת מפ.ו.י.סי.
ב. קביעת מידות	שטח בריכת העיסוי עד 13.0 מ"ר ועומקה עד 1.1 מ'.
ג. קווי בניין	קווי בניין צידי 0.90 מ' וקו בניין אחורי 1.25 מ' לבריכת העיסוי
ד. אמצעי בטיחות	הגדר בגבול המגרש באזור שבין בריכת העיסוי לשכנים תהיה אטומה בגובה 1.80 מ' לפחות ואורכה יהיה ארוך ב 5.0 מ' לפחות מעבר לקצות הבריכה. בריכת העיסוי תהיה מוגנת על ידי גידור בגובה 125 ס"מ עם שער הניתן לנעילה ונפתח כלפי חוץ. בריכת העיסוי תהיה מכוסה בכיסוי קבוע עם נעילה עם מפתח לכיסוי. אין חיבורי צנרת למילוי בריכת העיסוי. המים מוכנסים ממקור חיצוני. חיטוי מי בריכת העיסוי נעשה במערכת אשר מזרימה למים אוזון לטיהור המים. המים בבריכת העיסוי ימותזרו. פירוט הציוד למתזור וחיטוי המים יוגש כנספח לתוכניות הבריכה.
ה. תנאי תברואה	הרקת מי הבריכה תעשה לא יותר מפעם בשנה. ההורקה תבוצע דרך מערכת הביוב של המבנה. ההורקה תהיה מבוקרת.
ו. קביעת אמצעי ניקוז	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (מס' תא)	צפיפות לדונם (נטו)	מספר יח"י	אחוזי בניה עיקריים כוללים (%)	שטח בניה במ"ר			שטח מקבוצת	מגדל	יעוד					
	שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת לקניסה						מעל לקניסה	מתחת לקניסה					עיקרי	שירות	עיקרי	שירות	עיקרי
											שירות	עיקרי								
3.00	3.00	3.00	0	2	8.20	30	לא רלבנטי	1	50	0	0	58	250+ הקלה 6% משטח המגרש	400	מגורים					
1.25	3.30	0.90	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	001	ברוכת עיסוי				

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

על תוכנית זו יוטל היטל השבחה כחוק

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

7.2 מימוש התוכנית

שלוש שנים מיום אישור התוכנית

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
31.1.08		לא רלבנטי	050089788	אליהו מזרחי	מגיש התוכנית
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנט	לא רלבנט	יזם בפועל
31.1.08		לא רלבנטי	050089788	אליהו מזרחי	בעלי עניין בקרקע
31.1.08	הח' ליה מנחם מוהנדס אזרחי מ.ר. 22055	לא רלבנטי	008584120	מנחם בר לב	עורך התכנית

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	√	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	√	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?		
		אם כן, פרט: _____		
	√	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	√	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1	תשריט התוכנית (3)
	√	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	√	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
	√	קיום תרשימי סביבה (תרשימי התמצאות כללית ותרשימי הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	√	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת	4.1	
	√	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	√	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	√	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	√	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	√	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	√	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	√	שם התוכנית	1.1	
	√	מחוז		
	√	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	√	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	√	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	√	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה?	✓	
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית	✓	
		• שמירת מקומות קדושים	✓	
	• בתי קברות	✓		
	האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?	✓		
איחוד וחלוקה	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	✓	
	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	✓	
	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
טפסים נוספים	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	
		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?	✓	
חומרי חפירה ומילוי		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?	✓	
		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	✓	
רדיוסי מגן		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	✓	
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	✓	
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	✓	

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה בר לב מנחם מספר זהות 0085841210

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' מ/מ/מק'1002/2/45 ששמה בריכת עיסוי בבית מזרחי בכוכב יאיר (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום הנדסה אזרחית מספר רשיון 21053.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי וללא סיוע יועצים נוספים.
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

בר לב
מחנך
מנהל

31/1/08

חתימת המצהיר

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה _____ (שם), מספר זהות _____,
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' _____ ששמה _____ (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____ או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

_____ חתימת המצהיר

_____ תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית : מ/מ/מק'1002/2/45

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 5.11.07 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

ה י א י ר
580
י ומדידות
חתימה

580
מספר רשיון

י א י ר ש י ל ה
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך _____ והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המאשר מוסד	התכנון תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.	לא רלבנטי	לא רלבנטי
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.	לא רלבנטי	לא רלבנטי
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.	לא רלבנטי	לא רלבנטי

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
לא טעונה אישור	לא רלבנטי	לא רלבנטי