

2000333599 - 1

תכנית מס': 204-0263434 - שם התכנית: הוספת שימוש של בריכה טיפולית לייעוד מגורים - ג/21959

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 204-0263434

הוספת שימוש של בריכה טיפולית לייעוד מגורים - ג/21959

מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי הגלבוש

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון - מחוז צפון	
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965	
אישור תכנית מס'	
הועדה הפלנינגית	204-0263434
ביום 18.4.16	לאשר את התכנית
☒	התכנית לא נקבעה טענה אישור
☐	התכנית נקבעה טענה אישור
מנהל מינהל התכנון יו"ר הוועדה המחוזית	

הודעה על אישור תכנית מס' 204-0263434
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
מיום _____

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית המוצעת מתן לגיטימציה לבריכת שחיה קיימת לפי היתר בניה מס' 20041117 אשר פועלת כבריכת שחיה טיפולית מכוח היתר לשימוש חורג מס' 20041116.
זאת על ידי שינוי בהוראות תכנית מס' ג/14988 כך שתאפשרנה שימוש טיפולי מסחרי בבריכת השחיה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית
הוספת שימוש של בריכה טיפולית לייעוד מגורים - ג/
21959

מספר התכנית
204-0263434

1.2 שטח התכנית
1.680 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק
ל"ר

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 הגלבוע

קואורדינטה X 234374

קואורדינטה Y 719251

1.5.2 תיאור מקום מרכז הישוב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגלבוע - חלק מתחום הרשות

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כפר יחזקאל			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
23090	מוסדר	חלק		84-85

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	תאריך
ג/ 14988	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 14988 ממשיכות לחול.	5511	2405	27/03/2006

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחלה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				האני בשארה			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		האני בשארה		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	מנחה	1:250	1	02/10/2015	האני בשארה	27/05/2016		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

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
פרטי	סיגל סחר				כפר יחזקאל	(1)		04-6532084	04-6532034	sacharsk@netvision.net.il
פרטי	קובי סחר				כפר יחזקאל	(1)		04-6532084	04-6532034	sacharsk@netvision.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כפר יחזקאל - מרכז הישוב.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	קובי סחר			כפר יחזקאל	(1)		04-6532084	04-6532034	sacharsk@netvision.net.il

(1) כתובת: כפר יחזקאל - מרכז הישוב.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)	2	04-6560521	04-6558211	tzafontichnun@mmi.gov.il

(1) כתובת: רחוב חרמון 2 מלון פלאזה - נצרת עילית.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
bishara.hani@gmail.com	04-6572496	04-6572496		(ג)	נצרת		05367	האני בשארה	עורך ראשי	הנדסאי

(ג) כתובת : נצרת.

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
הגדרות בתכנית	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.

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**

הסדרת השימוש בבריכת שחיה קיימת ע"י שינוי נקודתי בהוראות תכנית מס' ג/14988 המאושרת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- מטרת התכנית מתן לגיטימציה לבריכת שחייה קיימת לפי היתר בניה מס' 20041117 אשר פועלת כבריכת שחייה טיפולית מכוח היתר לשימוש חורג מס' 20041116 כפר יחזקאל, זאת ע"י שינוי בהוראות תכנית ג/14988 כך שתאפשרנה שימוש טיפולי (מסחרי) באופן קבוע בבריכת השחייה.
- שינוי בקווי בניין בהתאם לקיים ועל פי המסומן בתשריט.
- הסדרת חניה ודרך גישה לבריכת השחייה.
- הסדרת זכויות הבניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.68
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר
שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	הערות
למצב המאושר *	מפורט	מתארי
חדרי מלון / תיירות (חדר)	2	2
חדרי מלון / תיירות (מ"ר)	80	80
מגורים (יחיד)	2	2
היות ובהוראות תוכנית ג/ 14988 קיימת סטירה בין סעיף 4 לסעיף 5, בבירור מול היזמים קבעה לשכת התכנון שמדובר ב-2 יחיד במצב מאושר ו-2 יחיד במצב המוצע	2	
מגורים (מ"ר)	412	412
תעסוקה (מ"ר)	180	180
בריכה טיפולית מסחרית	180	

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

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

תאי שטח		
מגורים א'	101	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים א'	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,680.24	100
סה"כ	1,680.24	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,680.25	100
סה"כ	1,680.25	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	השימושים בשטח המגורים : 1. הקמת שתי יחידות דיור. 2. בריכה טיפולית מסחרית. 3. שתי יחידות אירוח.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. הקמת שתי יחידות דיור. 2. בריכה טיפולית מסחרית. 3. שתי יחידות אירוח.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	אחורי	קו בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות לדונם	יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
		צדדי- שכני	צדדי- ימני							מעל הקובעת	עיקרי					שרות
5	1	(1) 3	(1) 3	2	8.5	2	2	2	50	168	412	1680	101	מגורים א'	מגורים א'	
5	1	(1) 3	(1) 3	1	4.5	1	1	1			(2) 180	1680	101	תעסוקה	מגורים א'	
5	1	(1) 3	(1) 3	1	3	2	2	2			(3) 80	1680	101	תיירות	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 ממריטת על הוראה כללית

שטחי הבניה הממוזגים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות נוספות הטבלה:

שטח חשורות מתווסף לכל שטחי הבניה במגרש.

תכנית הקרקע מתווספת לכל שטחי הבניה במגרש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט ביחס למבנים קיימים.

(2) בריכה טיפולית מסחרית.

(3) שתי יחידות אירוח.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	תנאי למתן היתר בניה פיזי פסולת בנין לאתר מאושר על ידי משרד איכות הסביבה בהתאם לתקנה 116(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התשי"ל 1970. "יתנאי למתן היתר בניה לבריכה טיפולית הינו אישור משרד הבריאות"
6.2	ניקוז
	תנאי לקבלת היתר בניה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית באישור מהנדס הועדה המקומית.
6.3	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תש"יג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
6.4	חשמל
	א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל. ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מוצעים אלא במרחקים המפורטים להלן: • על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון, על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא

6.4	חשמל
	לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.
	על אף האמור בכל תוכנית - כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בנייה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים קווי מתח על ועל עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.
6.5	ביוב
	השפכים הסניטריים יחוברו למערכת הביוב המרכזית של מושב היוגב.
6.6	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.7	שרותי כבאות
	תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום הבקשה עם רשות הכבאות.
6.8	היטל השבחה
	א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	ל"ר
7.2 מימוש התכנית		
"זמן משוער לביצוע התכנית חמש שנים מיום אישורה"		

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: סיגל סחר	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
מגיש התכנית	שם: קובי סחר	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
זים	שם: קובי סחר	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרע	שם:	סוג: בבעלות מדינה	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 1		חתימה:
עורך התכנית	שם: האני בשארה	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:

מועד תדפיס: 20/06/2016 13:02
מספר תדפיס: 13
מספר תדפיס: 13