

2-2011

10

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

מרחב תכנון מקומי משגב

מחוז: הצפון

נפה: עכו

מקום: יודפת

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 9164/א
הודעה הממונה למבנה לבניה החליטה
ביום 27.9.97 לאשר את התכנית.
מנכ"ל מחוז הצפון יו"ר הוועדה

תכנית מס' 9164/ג - יודפת המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 444/ג שבתוקף, לתכנית מפורטת מס' 6728/ג שבהליכי אישור ולתכנית מפורטת מס' 5866/ג שבהליכי הפקדה.

הודעה על אישור תכנית מס' 9164/א
מורכבת ביקורת הפרשנות מס'
מיום

מינהל מקרקעי ישראל
קרית הממשלה, נצרת עלית
טל. 06-6558211 פקס. 06-6560521

בעל הקרקע :

מושב יודפת
יודפת, ד.נ. משגב 20180
טל. 04-9800184 פקס. 04-9901500

יחוס התכנית :

דטמונד קפלן - אדריכל
יודפת, ד.נ. משגב 20180
טל. 04-9800007 פקס. 04-9800554

המתכנן :

27/10/97

תאריך :

מרחב תכנון מקומי: משגב

מחוז: הצפון

מקום: יודפת

גושים וחלקות:

גוש	חלק מחלקה
17681	3

שטח התכנית: 86.055 ד' (מדוד גרפית)

קנה מידה: 1:1000

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל קרית
הממשלה, נצרת עלית
טל. 06-558211 פקס. 06-560521

היחס: מושב יודפת,
ד.נ. משגב 20180
טל. 04-9800184 פקס. 04-9901500

המתכנן: דסמונד קפלן - אדריכל
יודפת, ד.נ. משגב 20180
טל. 04-9800007 טל/פקס. 04-9800554

תאריך: אוקטובר 1997

תכנית זו תקרא - תכנית מס' ג/9164 - ירדפת המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/444 שבתוקף, לתכנית מפורטת מס' ג/6728 שבהליכי אישור ולתכנית מפורטת מס' ג/5866 שבהליכי הפקדה.

1. שם התכנית:

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט.

2. תחולה התכנית:

תקנון התכנית (11 עמודים) ותשריט בקנ"מ 1:1000 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

3. מסמכי התכנית:

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/444 שבתוקף, לתכנית מפורטת מס' ג/6728 שבהליכי אישור ולתכנית מפורטת מס' ג/5866 שבהליכי הפקדה. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכניות קודמות, תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.

4. יחס לתכניות אחרות:

להסדיר את אזור המגורים הקיים בהתאם לשינויים בתפיסה ובמבנה של המושב השיתופי, כולל:

- 5.1 חלוקה/ פרצלציה לבתים הקיימים.
- 5.2 שינוי יעוד לשטחים למטרות ציבור, מגורים ושטח פרטי פתוח.
- 5.3 קביעת הנחיות ותקנים לבניית מבנים.
- 5.4 קביעת תנאים להבטחת חזות ישוב מתואמת.
- 5.5 התווית מערכת דרכים ושבילים.
- 5.6 קביעת שטחי בניה מותרים.
- 5.7 ביטול יעודים: שטח מתקני ספורט, קייט: חניון, שטח ציבורי פתוח ושבילים מרוצפים.

5. מטרות התכנית:

בתכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות בחוק התכנון והבניה תשכ"ה, להלן החוק, ותקנות התכנון והבניה (בקשר להיתר תנאים ואגרות) תשל, להלן התקנות, ולמונחים הבאים המשמעויות הרשומות לצידן אלא אם יחייב הכתוב אחרת.

6. פירוט מונחים:

7. ציונים בתשריט ומכללת שטחים

7.1 תכנית מוצעת

סימון	יעוד	שטח(ד')	% משטח התכנית
שטח צבוע כחום	מגורים א'	44.130	51.28
שטח צבוע אלכסוניים בתכלת ואפור לסרוגין	מגורים ב' בשילוב מסחר	7.520	8.74
שטח צבוע אלכסוניים בחום ואפור לסרוגין תחום חום	שטח למבני ציבור ומרכז משק	2.975	3.46
שטח צבוע ירוק תחום ירוק כהה	שטח פרטי פתוח	8.200	9.53
שטח צבוע חום	דרך קיימת או מאושרת	11.360	13.20
שטח צבוע אדום	דרך מוצעת או הרחבה מוצעת של דרך	9.630	11.19
שטח צבוע אלכסוניים בירוק וחום לסרוגין	דרך להולכי רגל קיימת או מאושרת	0.665	0.77
שטח צבוע אלכסוניים בירוק ואדום לסרוגין	דרך להולכי רגל מוצעת	1.575	1.83
סה"כ		86.055	100.00 %

7.2 סימנים נוספים:

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - קו כחול עבה רצוף - קו כחול מרוסק ומספר בצבע שחור - קו בצבע שחור ומספר בעיגול - קו שחור מרוסק ומספר בעיגול מרוסק - מספר ברבע העליון של העיגול - מספר ברבע בצד של העיגול - מספר אדום ברבע התחתון של עיגול - מספר בצבע שחור בן חמש ספרות - קווים אלכסוניים בצבע אדום | <ul style="list-style-type: none"> גבול התכנית גבול תכנית קיימת גבול חלקה מוצעת ומספרה גבול חלקה קיימת ומספרה מספר דרך קו בנין רוחב דרך מספר גוש דרך מאושרת לביטול |
|---|---|

7.3 תכנית קיימת:

סימון	יעוד	שטח (ד')	% משטח התכנית
שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח א:	12.363	14.37
קווים אלכסוניים שני כיוונים בצבע ירוק	שטח ציבורי פתוח ב: יעור	8.110	9.42
קווים אלכסוניים כיוון אחד בצבע ירוק	שטח ציבורי פתוח ג: לתכנון בעתיד	2.045	2.37
קווים אלכסוניים שני כיוונים בצבע ירוק על רקע צבוע כתום	שטח קיימ: חניון	5.375	6.25
קווים אלכסוניים שני כיוונים בצבע חום על רקע צבוע ירוק	שטח מתקני ספורט	0.690	0.80
שטח צבוע כתום	מגורים, שטח פרטי פתוח	37.714	43.82
שטח צבוע חום כהה	בנייני ציבור: שטח בנוי	2.020	2.35
שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת או מאושרת	9.120	10.60
שטח צבוע ירוק בהיר	דרך + שבילים להולכי רגל	6.503	7.56
שטח צבוע חום	שביל מרוצף	2.115	2.46
סה"כ		86.055	100.00

8. שימוש בקרקע: לא ינתן היתר בניה או שימוש בקרקע אלא לתכליות המפורטות להלן:

9. רשימת תכליות:

9.1 אזור מגורים א':

אזור בתי מגורים דו-משפחתיים ומבני עזר שבהם יותר שימוש כמחסנים, חניה מקורה ושטחי שרות לכביסה וציוד קירור וחימום. יותר שימוש למשרדים אשר אינם מהווים הפרעה לסביבה. לא תותר הקמת שילוט מסחרי או שילוט למטרת פרסום.

9.1.1 אופי הבניה:

סגנון הבניה יהיה באופי המבנים הקיימים ביישוב. לא תותר בניה שאופיה שונה מהאופי הקיים ביישוב.



לגמר קירות מבנים, גדרות וקירות תומכים יותר בטון חשוף (באופן מבוקר דוגמת מעקות גגות ובליטות בגגות בבתיים הקיימים), חומרים מטויחים, אבן, עץ חכוכית. לא יותר שימוש בפח, אסבסט, ניילון, פי. וי. סי. וחומרים דומים.

היתרי בניה ינתנו בהתחשב בחוות דעת האגודה השיתופית "יחדפת".

9.1.2 חזות בנינים:

הגובה המקסימלי של הבנינים לא יעלה על 8.0 מ' (כולל מעקה הגג) מגובה קרקע טבעית, נמדד בצורה אנכית מקו המשחזר חתך הקרקע הטבעית. יותרו הקמת ארובות, אנשנות, פרגולות וציאות לגג בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' מעל הגובה המקסימלי המותר. קולטים חדדי שמש לא יבלטו מעל הגובה המקסימלי המותר. פרגולות יהיו ללא קירוי. יותרו פרגולות כגון סוכות גפן.

בקשה להיתר בניה תפרט בנוסף לתכניות את חומרי הגימור של הבנינים, מערכות תשתית, צבעים, פיתוח חצרות וטיפול שיפכי עפר.

לא תותר בניה על עמודים. כל המסדים יסגרו.



על מבקש היתר הבניה למנוע דרדור פסולת בניה ועודפי חפירה מהוץ לגבולות המגרש, אלא אם תחייב הועדה אחרת. באחריות מבצע התכנית לפנות כל פסולת עפר ובנין לאתרים מאושרים בלבד. על מבצע התכנית לתאם את פינוי הפסולת עם הועדה המקומית לתכנון ובניה.

הגגות יהיו גגות שטוחים. תותר בניית גגות רעפים בשולי הגגות השטוחים ובתנאי:
א. שטח גגות הרעפים לא יעלה על 30% משטח כלל הגגות. ולא יותר מ-50% משטח הגגות היותר גבוהים מגג הרעפים.

ב. גובה שיא גג הרעפים יהיה נמוך ב-30 ס"מ לפחות מגובה מעקה הגג השטוח העליון.

תותר בניית בליטות משופעות מבטון בגגות שטוחים לצורך יציאות למרפסות גג ופתחי אור ואוויר בתנאי ששטח הבליטה לא יעלה על 20% משטח אותו גג. על אופי הבליטות להיות דומה לבליטות בבתיים קיימים ביחדפת.

תותר בניית גגות משופעים למבני עזר עד גובה שלא יעלה על 4.0 מ' מפני קרקע טבעית.

9.1.3 מבני עזר:

מבנה עזר (שטח שירות) יכול להיות חלק ממבנה עיקרי או מבנה נפרד. לקירות מבנה עזר יותר חומרי גמר כגון טיח, אבן ועץ. לא יותר פח, בלוקים או בטון ללא טיח, אסבסט, קרטון, ניילון, פי וי סי וחומרים דומים.

9.2 אזור מגורים ב' בשילוב מסחר - אזור מבני מגורים ובנוסף יותר שימוש למשרדים וסדנאות אשר אינם מהווים הפרעה לסביבה.

מותר לכלול במבנה אחד מספר תכליות במידה ואין הן מהוות מטריד אחת לשניה.

לא תותר הקמת שילוט מסחרי או שילוט למטרת פרסום. תוספת בניה תותר באזור זה על פי תכנית מפורטת שתאושר ע"י מוסדות התכנון.

9.3 שטח למבני ציבור ומרכז משק - אזור מבני ציבור. יותר שימוש למוסדות, משרדים, שירותים מסחריים, אחקה ומחסנים. מותר לכלול במבנה אחד מספר תכליות במידה ואין הן מהוות מטריד אחת לשניה.

תוספת בניה תותר באזור זה על פי תכנית מפורטת שתאושר ע"י מוסדות התכנון.

9.4 שטח פרטי פתוח - ישמש לשטחי גינון, חורשות, שבילים להולכי רגל, מתקני משחק, מקלטים ציבוריים ושירותים ציבוריים.

9.5 שטח לדרכים וחניות - ישמש לכבישים וחניה, שבילים, תחנות אוטובוס, גינון ומערכות תשתית.

10. חלוקה ורישום:

10.1 גבולות חלקות קרקע שאינם זהים עם גבולות האיזורים, המגרשים והדרכים המוצעים בתכנית זו - בטלים.

10.2 שטח התכנית יאוחד ויחולק מחדש לחלקות שיהיו זהות למגרשים המוצעים.

11. תנאים כלליים:

11.1 מקלטים: מקלטים יבנו בתחום הבנין (או בשטח פרטי פתוח) ובהתאם לתקנות הג"א.

11.2 עתיקות: הבניה תהיה בהתאם לחוק העתיקות 1978.

11.3 תקשורת: צנרת לתקשורת, לסלפונים, לאנטנה מרכזית תהיה תת קרקעית.

11.4 מים: אספקת המים תהיה מרשת המים של יודפת בתאום עם משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה מקומית.

11.5 ביוב: כל בית יהיה מחובר לרשת הביוב הכללית בהתאם להנחיות מהנדס הועדה. פתרון הביוב הכללי יהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות. היתר בניה יותנה בתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

11.6 פיתוח: 11.6 עבודות פיתוח ישמרו על אופי הנוף הקיים בישוב.

ניקוח: פיתוח השטח יעשה בצורה שתשלב את ניקוח האתר עם מערכת הניקוח הטבעית. היתר בניה מותנה בפתרון נאות של ניקוח המגרש. הבטחת ניקוח השטח תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוח.

11.7 חניה:

יוקצו מקומות חניה לפי המפורט כדלקמן:
1 - מקום חניה לרכב פרטי לכל יחידת מגורים עד 120 מ"ר.
2 - מקומות חניה לרכב פרטי לכל יחידת מגורים מעל 120 מ"ר ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג - 1983.

החניה תסודר במגרשי חניה ומפרכי חניה לאורך הדרכים. תותר חניה בתחום המגרשים. על מבקש היתר בניה להציג פתרון חניה למבנה המוצע לאישור מהנדס הועדה המקומית.

11.8 חשמל:

אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. הבניה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל:

א. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

מרחק מתח נמוך	2.00 מ'
מרחק מתח גבוה עד 22 ק"ו	5.00 מ'
מרחק מתח גבוה עד 110 ק"ו	8.00 מ'
מקו מתח עליון 161 ק"ו	10.00 מ'

ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2.00 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. חפירה, חציבה או כריה בעבודת ידיים בקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים ועמודי חשמל לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:

מעמודי חשמל מתח נמוך	2.5 מ'
מעמודי חשמל מתח עד 33 ק"ו	5.0 מ'
מעמודי חשמל מתח עליון	10.0 מ'

ד. חפירה, חציבה או כריה באמצעות כלים מכניים לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:

מכבל חשמל תת-קרקעי	10.0 מ'
מעמודי חשמל מתח נמוך	5.0 מ'
מעמודי חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
מעמוד חשמל מתח עליון	10.0 מ'

ה. בכל הענינים הנדונים בסעיף זה תתאם הועדה את פעילותה עם הראשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

11.9 הפקעות: השטחים המיועדים על פי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו בהתאם פרק ח', סעיפים 189 ו-188, לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, ע"י הועדה המקומית, וירשמו על-שם מועצה אזורית משגב.

11.10 היטל השבחה: היטל השבחה יגבה כחוק.

11.11 פינוי אשפה: פינוי אשפה יעשה לפי הוראות המועצה האזורית משגב לאתרים מאושרים בלבד.

11.12 נטיעת עצים ושמירתם: הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצע התכנית או בעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה, לאורכן של דרכים או שטחים פתוחים במקומות שיקבעו ע"י הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.

12. טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה ומישור שטחים ואחזי בניה בתכניות
ובהיתרים תשנ"ב - 1992

האזור (שמו עקרי)	מספר מגרש מינמלי במ"ר	גודל מגרש מינמלי במ"ר	קווי בנין*			שטח בניה מקסימלי במ"ר						גובה בניה מקסימלי		צפיפות	
			קדמי ** מ'	אחורי *** מ'	צדדי *** מ'	מפלס הכניסה מפלס הכניסה ****	מתחת למפלס הכניסה ****	שמושים עיקריים	שטח שרות	כיסוי קרע	סה"כ	מס' קומות	מ' יחיד למגרש	מס' יחיד למגרש	סה"כ מס' יחיד
מגורים א'	17-20	500	3	3	3	250	0	200	50	200	250	2	8.0	2	126
	23-31 40-41 43-57 60-62 64-72 112-116 118-122 150 201-207 209-211	500	5												
על פי תכנית מפורטת שתאושר ע"י מוסדות התכנון												מגורים ב' בשילוב מסחר		2.7, א'54	
												מבני ציבור ומרכז משק		22	
תותר בנית מתקנים למקסימום 5 % מהשטח												שפ"פ		312-301	
אסורה בניה												דרכים ושבילים להולכי רגל			

הערות:

* קווי בנין: תותר הקמת מבני עזר במרווחים (קו בנין 0.0 מ') בגובה בניה מקסימלי של 4.0 מ' מעל קרקע טבעית, בהסכמת השכנים. לא יותר פתחים בקירות הנמצאים בקו בנין 0.0 מ'. מי גשם מגג מבנה בקו בנין 0.0 מ' ינוקז אל תוך המגרש של בעל המבנה.

** קו קדמי: לגבי בתים קיימים שנבנו כחוק לפני אישור תכנית זו תותר חריגה בקו בנין. תוספות בניה יהיו בנוסחה לפי קו הבנין של תכנית זו.

*** קו אחורי: הצד הגובל בדרך.

**** העברת שטח: הצד הגובל בשטח פרטי פתוח, דרך להולכי רגל, מגרש אחר או גבול תכנית זו. לגבי דרך להולכי רגל, קו הבנין 3.0 מ' אלא אם סומן אחרת ברחסה בתשריט.

הועדה המקומית לתכנון ובניה רשאית לאשר העברה של עד 50 % משטח הבניה מאזור שמעל למפלס כניסה לאזור שמתחת למפלס הכניסה בתנאי שלא יעברו את סה"כ אחזי הבניה המותרים.

13. חתימות:

תאריך: 06/11/97

דסמואל קפלו
אדריכל

עורך התכנית:

תאריך:

מיוזם
מיוזם
מיוזם

יוזם התכנית:

תאריך:

בעל הקרקע:

הועדה המקומית
לתכנון ובניה
משגב