

מחוז הצפון
 נפה יזרעאל
 מרחב תכנון מקומי : יזרעאלים
 תחום שיפוט מוניציפלי : מועצה אזורית עמק יזרעאל
 שם ישוב : היוגב

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' מק/יז/01/12140
 שינוי לתוכנית מס' ג/ 12140 המאושרת – היוגב.
 תוכנית בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62א (א) 9.5.4

1.2 מקום התוכנית:

מושב : היוגב

חוק התכנון והבניה (התשמ"ה) 1966
 הועדה המקומית לתכנון ובניה
 "יזרעאלים"
 הועדה דנה בבקשה מס' מק/יז/01/12140
 בשיבתה מס' 5468 מיום 13.9.05
 החליטה להפקיד לאשר התוכנית
 ד"ר מיכל סופר
 מהנדסת הועדה
 שמואל לגרי
 יו"ר הועדה

משק	חלקה	גוש
22	22 (ארעית)	11485

1.3 שטח התוכנית:

שטח התוכנית 3.217 דונם .

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל – מחוז הצפון
 נצרת עילית טל: 04-6558211
 פקס: 04-6560521

יזם התוכנית:

אבי דובדבני – מושב היוגב – משק 22
 נייד : 052-3760221

מגיש התוכנית:

אבי דובדבני – מושב היוגב – משק 22
 נייד : 052-3760221

עורכי התוכנית:

האני בשארה ואדריכל שבתאי ארגוב
 משרד לאדריכלות והנדסת בניין
 ת.ד. 2114 טל/פקס : 04-6572496 נצרת.
 Email: hope@012.net.il

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית ג/ 12140 המאושרת – היוגב.
 תוכנית זו תהיה כפופה לתוכנית מס' ג/ 12140 לגבי הוראותיה ומגבלותיה במידה ותהיה
 סתירה בין הוראות תוכנית זו לכל תוכנית אחרת תקבענה הוראות תכנית זו.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 5 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1: 500 - מסמך מחייב.
- ג. נספח בינוי בקני"מ 1: 100 - מסמך מחייב.

20.08 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
20.08.2004	הכנה
20.12.2004	עדכון 1
13.05.2005	עדכון 2

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

- (1.9.1) גבול התכנית קו כחול עבה רצוף.
- (1.9.2) גבול תכנית מפורטת מ.ש.צ 8 המאושרת קו כחול עבה מקוטע.
- (1.9.3) גבול תכנית מפורטת מס' 62 קו כחול עבה מקוטע מנוקד.
- (1.9.4) גבול גוש רשום קו מתומן בשחור לסירוגין.
- (1.9.5) גבול חלקה רשומה ומספרה (מגרש) קו דק ירוק עם מספר בתוך עיגול מותחם בירוק.
- (1.9.6) אזור מגורים בנחלות (חלקה א') שטח צבוע צהוב.
- (1.9.7) קו בניין קו דק מקוטע באדום.
- (1.9.8) מבנה לפירוק שטח צבוע צהוב מטויט בצהוב כהה.
- (1.9.9) דרך קיימת ומאושרת מוגדרת בשם בתשריט (בצבע חום).
- (1.9.10) מספר הדרך מספר ברבע עליון של עיגול.
- (1.9.11) מרווחים קדמיים מינימליים מספרים ברבעים ימיני ו/או שמאלי של עיגול.
- (1.9.12) רוחב דרך מספר ברבע תחתון של עיגול.

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד השטח
אחוז מסה"כ	השטח בדונם	אחוז מסה"כ	השטח בדונם	
100%	3.217	100%	3.217	אזור מגורים בנחלות (חלקה א')
100%	3.217	100%	3.217	סה"כ שטח התוכנית

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית

- א. שינוי בקווי בניין במשק 22 היוגב. לגבי קו בניין צדדי מערבי (מבנה מס' 3) בהתאם לתשריט.
- ב. הקלה במספר מבני המגורים המותרים בנחלה מ- 3 יח"ד בשני מבנים נפרדים ל- 3 יח"ד בשלושה מבנים נפרדים בהתאם לסעיף 62א(א)9.
- ג. שינוי של הוראות בינוי בנוגע למרחקים שבין מבני מגורים למבני משק קיימים עפ"י סעיף 62א(א)5 ובהתאם לתשריט.

התכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62 א(א) 9.5.4

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- א. לגיטימציה למבנה מגורים (מס' 3) בהתאם לתשריט.
- ב. קביעת הוראות בנייה לגבי שינוי קו בניין צדדי מערבי מ- 3.00 מ' ל- 1.23 לאורך חזית הבניין המערבית ובהתאם לתשריט.
- ג. הקלה במספר מבני מגורים במגרש מ- 3 יח"ד בשני מבנים נפרדים, ל- 3 יח"ד בשלושה מבנים נפרדים בהתאם לתשריט.
- ד. קביעת מרחק מינימלי של 3 מ' בין מבנה מס' 3 למבנה משק קיים ע"י פירוק חלק ממבנה סככה קיימת המיועדת לחניה באזור המגורים ועיצוב חזית הסככה המקבילה לבית המגורים למניעת מטריד נופי ליח"ד מס' 3.
- ה. פירוק קירות וחירור הגג בקומת קרקע של מבנה מס' 3 בשטח שרוחבו 1.5 מ' ואורכו 12.30 מ' הממוקם בצידו המערבי של המבנה לאורך החזית המערבית והפיכת החלק המפורק והמחורר לפרגולה קשוחה באופן שלאחר הפירוק יוצרו שני קווי בניין; האחד, 3 מ' לגבי קומת הקרקע המשמשת למגורים, והשני 1.23 מ' לאורך החזית לגבי הפרגולה מבניה קשיחה ובהתאם לתשריט.
- קו הבניין בקומה הראשונה המשמשת למגורים יעמוד על 3 מ' מהגבול בהתאם למסמך הבינוי.

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

הוראות בנייה: על תוכנית זו יחולו הוראות בנייה בכפוף לתוכנית מס' ג/12140 המאושרת למעט קו בניין צדדי מערבי ומספר מבנים נפרדים בנחלה.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות שלהלן:

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה.
חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992

מצב מוצע			מצב קיים			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)	
קווי בניין			קווי בניין					
אחורי דרומי *	צדדי		קדמי	אחורי	צדדי	קדמי		
	מערבי	מזרחי						
2.0 מ'	1.23 מ' לגבי פרגולה מבניה קשיחה ו- 3 מ' לגבי בית המגורים**	3.0 מ'	5.0 מ'	3.00 מ'	3.00 מ'	5.00 מ'	3217 ולפי מש.צ. 8	מגורים בנחלות חלקות א'

יתר זכויות הבניה בהתאם להוראות תכנית מס' ג/ 12140 המאושרת – היוגב.

- * לפי המצב הקיים מבנה מס' 3 משיק לסככה קיימת התכנית מציעה פירוק חלק מהסככה ברוחב 2 מ' לאורך החזית הדרומית ובהתאם לתכנית בנוי.
- ** קו הבניין לגבי הפרגולה מבניה קשיחה בקומת קרקע הינו 1.23 מ' לאורך החזית המערבית, ו- 3 מ' לגבי המגורים בקומת קרקע וקומה ראשונה ובהתאם לתשריט.

3.3 הוראות נוספות:

ב. תשתיות:-

1. מים:

לפי הוראות תכנית מס' ג/ 12140 המאושרת היוגב.

2. ניקוז:

לפי הוראות תכנית מס' ג/ 12140 המאושרת היוגב.

3. ביוב:

לפי הוראות תכנית מס' ג/ 12140 המאושרת היוגב.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

לפי הוראות תכנית מס' ג/ 12140 המאושרת היוגב.

5. אשפה:

לפי הוראות תכנית מס' ג/ 12140 המאושרת היוגב.

ג. הוראות כלליות:-

1. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

2. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

3. עתיקות:

לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29א' לחוק העתיקות תשל"ח.

4. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה לשטח התכנית אלא אם כן, כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

5. כבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקש ההיתר לבצוע דרישות הכבאות לשיעור רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

פרק 4 - חתימות

בעל הקרקע:

ה י ו ג

מרשם צובדיים להחישכות חקלאית
שיתופיה כ"מ

יזם התוכנית:

מגיש התוכנית:

בשארה האני

משרד לאדריכלות והנדסת בנין
מס' רשמי 5357
נצרת - טלפקס 496

עורך התוכנית: