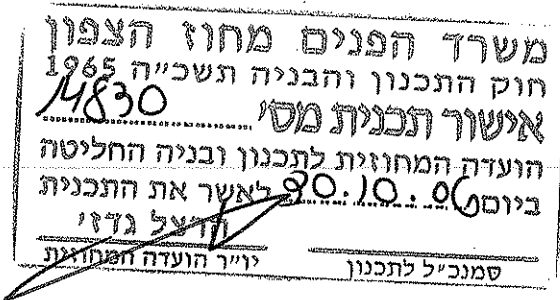




מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: משגב

ישוב: יודפת



תחום שיפוט מוניציפלי: מ.א. משגב

פרק 1 זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית:

תכנית מס' ג/14830 המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית מספר ג/10338 הנקראת "הרחבת היישוב יודפת".

מטרה עקרונית ומיקום: הגדלת שטח שירות למגרש 797 ביודפת.

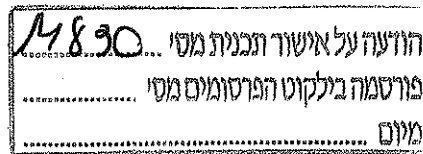
1.2 מקום התכנית:

מושב יודפת הרחבה, מגרש מס' 797 כולל קטע מכביש מס' 4.

נ.צ. מרכזי	מזרח: 175.520	צפון: 248.820
מספר גוש	17683	ח"ח 5

1.3 שטח התכנית:

שטח התכנית 0.740 דונם ע"פ מדידה



1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מ.מ.י. נצרת עלית

טל 04-6558211 פקס: 04-6558211-6558211-04 tzafontichnun@mami.gov.il

יזם התכנית: סלעית ויונתן אלאוד (אלקוב)

בית 797 יודפת

טל: 04-9800094

מגיש התכנית: סלעית ויונתן אלאור (אלקוב)

בית 797 יודפת

טל: 04-9800094

עורך התכנית: ארכיטקט מיכאל אלקוב מס' רישיון 29709

רח' חיים ואלישע 10, תל אביב

טל/פקס 035253472 archimal@zahav.net.il**1.5 יחס לתכניות אחרות:**התכנית תואמת את כל התכניות הארציות, ומהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית בלבד:

- א. תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' ג/10338 שבתוקף, לגבי הוראות סעיף 7.5 (שטחי שירות) וסעיף 12, טבלת זכויות והגבלות בנייה.
- ב. התכנית מבקשת להגדיל את שטחי השירות במגרש 797 הנ"ל.
- ג. התכנית אינה מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/10338 שבתוקף, לגבי כל שאר הסעיפים. בכל מקרה של סתירה בין הוראות לבנייה (סעיף 7) מלבד סעיפים 7.5.4 ו-7.5.5 תכנית ג/10338 עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית מחייבים:

תקנון בן 11 עמודים - מחייב
תשריט בקנ"מ 1:250 - מחייב

1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך הכנה : 5/01/2004

1. תאריך עדכון : 11/04/2005

2. 07/09/2005

3. 10/10/2005

4. 28/05/2007

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתכנית תהיה כמשמעותם

בחק התכנון והבנייה.

1.9 ביאור סימני התשריט:

1. גבול גוש- קו שחור עם משולשים שחורים
2. גבול חלקה -קו שחור ולידו מספר חלקה
3. מס' גוש- מספר בעל 5 ספרות בקו שחור עבה.
4. גבול מגרש- קו דק עם עיגולים קטנים בפינות.
5. מס' מגרש- מספר גדול בקו דק באמצע המגרש.
6. גבול התכנית- קו כחול רצוף
7. אזור מגורים א- צהוב
8. כביש קיים- חום
9. רחטה- בכוון הכביש ברבע עגול עליון מס' הכביש, ברבע עגול תחתון רוחב הכביש ובשני רבעים צדדיים של הרחטה קו הבניין הקדמי מ-2 צידי הכביש

1.10 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב קיים	
אחוזים	שטח (מ"ר)	אחוזים	שטח (מ"ר)
68	עיקרי 180 מ"ר	78	עיקרי 180 מ"ר
32	שטח שירות 85 מ"ר	22	שטח שירות 50 מ"ר
100	סה"כ: 265 מ"ר	100	סה"כ: 230 מ"ר

פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

- 2.1 מטרות התכנית: הגדלת שטחי שירות במגרש 797 על-מנת לאפשר שימוש בחלל מתחת למרפסת פתוחה.
- 2.2 עיקרי הוראות התוכנית: הגדלת שטחי שירות לצורך מחסן בלבד, והתרת בניית מחסן מתחת למרפסת הבית.
- 2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

ייעוד קרקע	סה"כ שטח עיקרי	סה"כ שטח שירות קיים	שטח שירות מוצע
מגורים "א"	180 מ"ר	50 מ"ר	85 מ"ר

פרק 3 - הוראות התכנית.

- 3.1 רשימת תכליות ושימושים

כללי: לא יינתן היתר להקמת בניין ולא ייעשה בקרקע או בבניין הנמצאים בתחום התכנית שום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

כל השימושים המותרים בכל ייעוד קרקע יהיו לפי ג10338

דרך: תשמש למעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות וגינות.

אזור מגורים א': ישמש למגורים כאשר על כל מגרש תותר בניית בית

מגורים אחד לפי הוראות הבנייה המפורטות בסעיפים

3.3.2, 3.3.3, ו-3.3.4 להלן.

זכויות והגבלות בנייה 3.2

לא יינתנו היתרי בנייה אלה בהתאמה לזכויות הבנייה המפורטות בטבלת הזכויות.

מס' יח' למגרש	גובה בניין מקסימלי		אזורי בנייה ושטח בנייה מקסימלי							שטח מגרש	מגורים א' מס' מגרש		
	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות	כיסוי קרקע	שטחי שירות	שטחים עיקריים	מתחת לפני הקרקע	מעל פני הקרקע	קו בניין קדמי			קו בניין אחורי	קו בניין צדדי
1	8	2	265 מ"ר	235 מ"ר	85 מ"ר	180 מ"ר	0 מ"ר	265 מ"ר	5	3	3	522	797

3.3 הוראות נוספות:

א. הוראות בנייה: הוראות הבנייה הן לפי הוראות הבנייה לאזור מגורים א' בתכנית ג/10338 (סעיף 7), פרט לסעיף 7.5 כדלקמן ובהתאם לתוספת לטבלת הזכויות והגבלת בנייה (סעיף 12) בתכנית ג/10338 לגבי מגרש 797.

3.3.1 מספר מבנים ויחידות דיור למגרש: על כל מגרש יותר לבנייה בית מגורים אחד בלבד הכולל יחידת דיור אחת.

3.3.2 משרדים לבעלי מקצועות חופשיים: יותר שילוב משרד או סטודיו לבעלי מקצועות חופשיים ואומנים בתוך יחידת דיור בתנאי שאין העיסוק כרוך בעבודה המהווה מטרד, רעש או כל הפרעה מסוג אחר לסביבה. לא תותר הקמת שילון מסחרי או שילוט למטרת פרסום. שימוש זה יותנה באישור האגודה השיתופית יודפת ו/או הוועד המקומי של היישוב, ובאישור הוועד המקומי לתכנון ובנייה משגב. לא יותר בכל מקרה שימוש מסחרי מכל סוג שהוא כגון חנות, מסעדה, יחידת אירוח כפרי וכ"ד או כל עסק אחר הדורש רישוי לפי הגדרת חוק רישוי עסקים.

3.3.3 שטח מגרש מינימלי: שטח מגרש באזור מגורים א' לא יקטן מ-480 מ"ר.

3.3.4 שטח הבנייה למטרה עיקרית: סה"כ שטח הבנייה למטרה עיקרית, המותר לבנייה במגרש, לא יעלה על 250 מ"ר במגרש 797.

3.3.5 שטחי שירות: שטחי שירות ומבני עזר יכללו את כל השטחים של חלקי הבניין המפורטים להלן:

3.3.5.1 מקלט או ממ"ד – יהיה בשטח מינימלי הנדרש ע"י הג"א וייבנה בהתאם להוראות הג"א שייצאו מעת לעת. המקלט או החדר המוגן ייבנו כחלק בלתי נפרד מבית המגורים ומאותם חומרים.

3.3.5.2 חנייה מקורה לשתי מכוניות שתיבנה בתחום המגרש.

3.3.5.3 מחסן חנייה שייבנה כחלק בלתי נפרד ממבנה החנייה ומאותם החומרים.

3.3.5.4 מחסן חצר שייבנה כמבנה עצמאי בחצר הבית בתחום מרווחי הבנייה המותרים. יותרו שטחי אחסנה פתוחים מתחת למרפסת הבית, וזה מהווה שינוי לסעיף 7.5.4 בתכנית ג/10338.

3.3.5.5 מחסנים ביתיים וחדרי מכוניות ייבנו כחלק בלתי נפרד מבית המגורים ומאותם חומרים, והם ייכללו באחוזי הבנייה למטרה עיקרית.

3.3.5.6 סה"כ שטח מבני שרות לא יעלה על 85 מ"ר במגרש 797 כמפורט בטבלת זכויות הבנייה וזה מהווה שינוי לסעיף 7.5.6 בתכנית ג/10338.

- 3.3.6 קומת עמודים מפולשת: תותר בנייה ע"ג קומת עמודים מפולשת, ובתנאי שמעל קומת העמודים תיבנה קומה אחת בלבד באופן שיישמר חתך של שתי קומות בלבד בכל חתכי הבית.
- 3.3.7 מסדים: יגתרו לצורך התאמת הבניין לשיפוע קרקע טבעית. חלל המסד ייסגר מכל צדדיו בקירות. קירות המסד ייבנו בבנייה קשה בהמשך לקירות הבית או כחלק מקירות הפיתוח ומאותם החומרים. גובה המסד מדוד בכל נקודה ממישור פני הקרקע הקיימת או החפורה לא יעלה על 1.80 מ'.
- 3.3.8 גובה מבנים:
- 3.2.8.1 גובה בניין לא יעלה על 8.0 מ', מדוד אנכית מקרקע טבעית או חפורה בכל נקודה שהיא ועד קצה מעקה הגג.
- 3.3.8.2 תותר הקמת ארובות, אנטנות, פרגולות ויציאות לגג בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' מעל הגובה המירבי המותר כמפורט בסעיף 3.2.8.1 לעיל.
- 3.3.9 מספר קומות: מספר הקומות המותר לא יעלה על שתי קומות בכל חתך מחתכי הבית.
- 3.3.10 גגות:
- 3.3.10.1 קירוי הבניינים ייעשה בגגות שטוחים. תותר בניית גגות רעפים בשולי הגגות השטוחים ובתנאי ששטח גגות הרעפים לא יעלה על 30% משטח הגגות ולא יותר מ-50% משטח הגג השטוח שמעל גג הרעפים.
- 3.3.10.2 תותר בניית בליטות משופעות מבטון בגגות שטוחים לצורך יציאה מקורה למרפסת גג וכן לצורך התקנת פתחי אור ואוורור ובתנאי ששטח הבליטות לא יעלה על 20% משטח אותו גג. אופי הבליטות יהיה כדוגמת הבליטות בבניינים הקיימים.
- 3.3.10.3 תותר בניית גגות משופעים למבני עזר בגובה שלא יעלה על 4.0 מ' מפני קרקע טבעית בכל נקודה שהיא.
- 3.3.10.4 גגות שטוחים ירצפו או יחופו בידיעות בידוד ואיטום מולבנות או מכוסות בשכבת חצץ או חלוקי נחל בגוון בהיר.
- 3.3.11 מרווחי בנייה:
- 3.3.11.1 מרווחי הבנייה יהיו בהתאם לאמור בטבלת הוראות בניין סעיף 4 להלן ובהתאם לרשום בתשריט המצורף לתכנית ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
- 3.3.11.2 קווי בניין: תותר הקמת מבני עזר בתחום מרווחי הבנייה (קו בניין 0.0 מ') בגובה בנייה מקסימלי של 4.0 מ' מעל קרקע טבעית, בהסכמת השכנים. לא יותרו פתחים בקירות הנמצאים בקו בניין 0.0 מ'.
- מי גשם מגג מבנה בקו בניין 0.0 מ' ינוקזו אל תוך המגרש של בעל המבנה.

לגבי בתים קיימים שנבנו כחוק לפני אישור תכנית זו וחורגים מקווי הבניין המוגדרים בה, תותר החריגה הקיימת בקו בניין לרבות בקומה שנייה עתידית (בשטחה החופף מעל החריגה הקיימת).
תוספות בנייה שאינן כאמור לעיל יהיו בנסיגה לפי קווי הבניין של תכנית זו.

3.3.11.3 העברת שטח: הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רשאית לאשר העברה של עד 50% משטח הבנייה מאזור שמעל למפלס הכניסה לאזור שמתחת למפלס הכניסה, בתנאי שלא יעברו את סה"כ אחוזי הבנייה המותרים.

3.3.12 הוראות מיוחדות:

(א) כללי

1. בנייה חדשה תיבנה בהתאם לאופי הבנייה הקיימת ביישוב.
 2. היתרי בנייה יינתנו בהתחשב בחוות-דעת של ועדת בנייה של האגודה השיתופית "יודפת" ו/או הוועד המקומי של היישוב.
 3. גמר הבניינים: גמר חזיתות המבנים יהיה בטיח, בטון חשוף, אבן, עץ חכוכית. לא יותר השימוש בפת, אזבסט, ניילון, פ.וי.סי. וכ"ד.
 4. מערכת סולרית: מיכלי המים למערכת סולרית וקולטי השמש יותקנו על גגות המבנים ויוסתרו במסתור שייבנה כחלק בלתי נפרד מבית המגורים.
- (ב) הוראות לפיתוח המגרש ועיצוב נוף:

1. תכנית נוף ופיתוח המגרש תוכן ותוגש לוועדה המקומית לתכנון ובנייה ולאגודה השיתופית כחלק מתשריט הבקשה להיתר בנייה. התכנית תיערך בקנ"מ 1:250 לפחות והיא תכלול את כל הקירות, הגדרות, המסלעות, השערים, המעקות, השבילים והרחבות המרוצפות, את המדרגות במגרש ובגבולות המגרש ואת גבהי הקרקע הסופיים במגרש, באזורים מרוצפים ומגוננים, ואת פתרונות הניקוז, את מיקום ארונות התשתית כגון: ארונות חשמל ותקשורת, מיכלי גז ודלק. התכנית תפרט את אופן הסתרתם. בתכנית יפורטו גבהים וחומרי גמר. התכנית תיערך על גבי תכנית מדידה מעודכנת (לא יותר מחצי שנה) שתיערך ע"י מודד מוסמך ותכלול סימון טופוגרפיה, סימון כל העצמים הקיימים בשטח וסימון עצים וצמחייה קיימת. תכנית הפיתוח תלווה בחתכים אופייניים, חזיתות ופריסות של קירות תומכים הפונים לכבישים ולשטחים ציבוריים. כמו כן יצורפו לתכנית פרטי פיתוח אופייניים.
2. צמחייה: עקירת עצים מוגנים או פגיעה בחורש טבעי שאינם בתחום קווי הבניין אסורה. עקירת עצים הנמצאים בתחום קווי הבניין, טעונה אישור מיוחד מהוועדה המקומית ומקק"ל. בסמכות הוועדה המקומית והאגודה השיתופית לדרוש שימור ושילוב עצים וחורש טבעי בתכנון הבית והחצר.

3. מסלעות: מסלעה תיבנה בשיפוע 1:1. המסלעה תיבנה מאבן ממקור גירי או דולמיטי והיא תיבנה ע"פ פרט מאושר. במידה ומוצע שילוב בין מסלעה לקיר תומך, יהיה המרחק בין ראש הקיר ושורת המסלעה הראשונה לא פחות מ-1.5 מ'.

4. קירות תומכים:

א. הפרשי גובה כלפי דרכים, שבילים ציבוריים ושטחים ציבוריים ייתמכו ע"י קירות תמך ו/או קירות ניקיון.

ב. גובה קירות תומכים של מגרשים הגובלים בשטחים ציבוריים לא יעלה על 2.5 מ'. גובה קיר תומך בין מגרשים גובלים לא יעלה על 1.20 מ'. גובה ראש קיר תומך לכיוון המדרון לא יעלה על 40 ס"מ ומעליו יוצב מעקה ביטחון.

ג. קירות תומכים ייבנו מאבן לקט בגוון האבן המקומית. גודל האבן לא יקטן מ-20 ס"מ. לא יותר שימוש באבן לקט אדומה ומחודרת לבניית קירות תומכים.

5. גדרות: כל הגדרות שלא נבנו ע"י קירות תומכים וכן כל שערי הכניסה יהיו מפרופילי בוזל. לא תותר הקמת גדר רשת לאורך גבולות מגרשים הגובלים בדרכים. הקמת גדר רשת תותר רק לאורך גבולות מגרש צדדיים ובתנאי שתישתל צמחייה מטפסת לאורכה. לא תותר בכל מקרה הצבת גדר תיל קוצני.

6. שפך ועודפי קרקע:

א. תכנון הבניינים ייעשה תוך הימנעות מחפירות ומילויים ופגיעה בתכסית הקרקע.

ב. לא יותר לשפוך שפך בנייה ועודפי קרקע ו/או לאחסן חומרי מילוי או סלעים מחוץ לאזור המגרש אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י מהנדס המועצה והאגודה השיתופית ומהנדס הוועדה המקומית.

עודפי מילוי ועפר יפוננו לאתרים מאושרים בלבד. אחראיות הפינוי חלה על מבקשי ההיתרים ועל היזם המבצע את עבודות הפיתוח באתר.

ג. בעל היתר יחדש צמחייה טבעית באזורי מדרונים שייפגעו במהלך הבנייה. השיקום ייעשה לפי תכנית שתילה מאושרת.

ב. תשתיות:

1. מים: אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בנייה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב: תנאי לקבלת היתר בנייה, חיבור למערכת הביוב של היישוב באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל

1. לא יינתן היתר בנייה לבניין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר למבנה.
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'.
קו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.
קו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.
קו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

2. אין לבנות בניינים מעל לכבל חשמל תת-קרקעי ולא במרחק הקטן:

מ- 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ- 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

3. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. אשפה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בנייה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה. לא יינתן היתר בנייה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. הוראות כלליות1. חלוקה:

- 1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות:

- כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.
- מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נחלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. רישום:

- נוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

4 מבנים קיימים

- מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.
- על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

- א. על מבנה קיים שלא חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו.
- ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

5. תנאים לביצוע התכנית

- תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר, יהיה אישור תכניות כוללות למים, ניקוד וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

6. היטל השבחה:

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

7. חנייה

- החנייה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חנייה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בנייה, הבטחת מקומות חנייה כנדרש בתקנון.

8. הודאות הג"א:

לא יוצא היתר לבנייה בשטח התכנית ללא אישור הג"א.

9. כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בנייה.

פרק 4 – ממוש התכנית

4.1 תקפות התכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך שנתיים, יפקע תוקף התכנית והיא תיחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

יזם התכנית:

מגיש התכנית:

עורך התכנית:

ארכיטקט מיכאל אלקוב
רח' חיים זאלישע 10, תל-אביב
טל/פקס: 03-5253472
0522-231554

ועדה מקומית לתכנון ובנייה: מוש"מ