

הוראות התכנית

תכנית מס' 205-1069830

ג/28891- שינוי בהוראות וזכויות בניה בחלקה 94 - יודפת



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי משגב

מינהל התכנון - מחוז צפון

תכנית מתאר מקומית חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

סוג תכנית

אישור תכנית מס' 205-1069830

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק
ביום 26/05/2024

אישורים

התכנית לא נקבעה טענה אישור שר



י"ר הועדה המחוזית

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הועדה המחוזית החליטה ביום:

12/02/2024

להפקיד את התכנית

19/03/2024

י"ר הועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005213164/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית מפורטת להסדרת הבניה הקיימת במגרש 797 בIODפת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

ג/28891-שינוי בהוראות וזכויות בניה בחלקה 94 - יודפת

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

205-1069830

מספר התכנית

0.507 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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**

משגב	מרחב תכנון מקומי
225522	קואורדינאטה X
748819	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

שכונה דרומית - יודפת

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

משגב - חלק מתחום הרשות: יודפת

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	797		יודפת

שכונה דרומית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17683	מוסדר	חלק	94	

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>תמא/ 35</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030		27/12/2005
<u>תמא/ 35 /1 /ב</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 /1 /ב. הוראות תכנית תמא/ 35 /1 /ב תחולנה על תכנית זו.	7299	8438		07/07/2016
<u>תממ/ 9 /2</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 9 /2. הוראות תכנית תממ/ 9 /2 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711		30/07/2007
<u>ג/ 14830</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 14830 בתחומה של תכנית זו.	5753	1076		26/12/2007
<u>205-0731091</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 205-0731091 בתחומה של תכנית זו.	9557	5096		22/04/2021



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוסף סח				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסף סח		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		08: 51 19/02/2024	יוסף סח	19/02/2024	1	1: 100	רקע	בינוי
לא		15: 05 31/12/2023	יוסף סח	03/10/2022	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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	יונתן אלאור (אלקוב) (1)			יודפת			04-9800410		incollina@gmail.com
	פרטי	סלעית אלאור (אלקוב) (1)			יודפת			04-9800410		incollina@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: יודפת.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יונתן אלאור (אלקוב)			יודפת	(1)		04-9800410		incollina@gmail.com
פרטי	סלעית אלאור (אלקוב)			יודפת	(1)		04-9800410		incollina@gmail.com

(1) כתובת: יודפת.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יוסף סח	109039		עראבה	(1)		04-6743005	04-6748243	yusefseh@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	חאלד קסום	714		סחינין	(2)		04-6744214	04-6744214	khk28@walla.com

(1) כתובת: ת.ד. 340.

(2) כתובת: ת.ד. 3211.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 בניה קיימת בחלקה 94 - יודפת

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת אחוזי בניה.
2. שינוי בקווי בניה.
3. שינוי בתכסית קרקע.
4. שינוי בהוראות בינוי.
5. שינוי שיטת מדידת גובה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

תאי שטח		יעוד
94		מגורים א'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
94	מגורים א'	בלוק עץ/עצים לשימור
94	מגורים א'	להריסה

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	507	מגורים א'
100	507	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	508.29	מגורים א'
100	508.29	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
א-בתי מגורים ב-משרדים לבעלי מקצועות חופשיים המתגוררים במקום.	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
משרדים לבעלי מקצועות חופשיים- יותר שילוב משרד, סטודיו או קליניקה לבעלי מקצועות חופשיים ואומנים המתגוררים בבתים בתנאי שאין העיסוק כרוך בעבודה המהווה מטרד רעש או כל הפרעה מסוג אחר לסביבה. לא תותר הקמת שילוט מסחרי או שילוט למטרת פרסום. לא יותר בכל מקרה שימוש מסחרי מכל סוג שהוא כגון חנות, מסעדה יחידת אירוח כפרי וכד' או כל עסק אחר הדורש רישוי לפי הגדרת חוק רישוי עסקים, כמו כן תחול חובת מתן פתרון חניה למניעת מטרד עומס חניה כתוצאה מהשימוש הנלווה בהתאם לדרישת הועדה המקומית.	
אדריכלות	ב
- חניות מקורות : 1-חנייה פרטית תבנה בתחום המגרש. 2- חניות שייבנו בצמוד לבניין יתוכננו כחלק מתפיסה תכנונית כוללת, וייבנו כחלק אינטגרלי מבית המגורים ומאותם חומרים. 3- קרוי חנייה הממוקמת במרווח קדמי וצדדי תבנה על פי פרט מחייב שיאושר בוועדה המקומית. 4-ניקוז החנייה יהיה אל המגרש אליו היא משוייכת.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					מעל הכניסה הקובעת									
					סה"כ שטחי בניה	עיקרי שרות								
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	(2) 7	1	50	405	80	(1) 325	507	94	מגורים א'	מגורים א'
(3) 5	(3) 3	(3) 3	(3) 3	2										

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

- מתקנים על הגג: תותר הקמת ארובות, פרגולות ויציאות לגג בגובה שלא יעלה על 2.40 מ' מעל הגובה המרבי המותר. פתח יציאת הארובה בגג לא יפחת מ-1.5 מ' ממפלס הגבוה של הגג ממנו הוא יוצא.
שטח המתקן על הגג לא יעלה בכל מקרה על 10% משטח הגג עליו הוא מותקן.
-הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.
-תותר חניה מקורה בקו בניין קדמי וצידי 0, בגובה עד 4.0 מ'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בשטח עיקרי זה יותר שילוב משרד או סטודיו לבעלי מקצועות חופשיים ואומנים בשטח שלא יעלה על 60 מ"ר ושטחו יכלול בסה"כ השטחים המותרים למטרה עיקרית.
- (2) גובה המבנה הכללי ימדד ממפלס הקומה התחתונה ביותר של המבנה, לרבות קומה מתחת למפלס הכניסה הקובעת במקרה של העברת זכויות אל מתחת למפלס הכניסה..
- (3) קו בניין למבנה הקיים יהיה בהתאם לבנייה הקיימת/קונטור המבנה הקיים, כל בניה חדשה תהיה בהתאם לקווי הבניין הרשומים בטבלת הזכויות.

6. הוראות נוספות**6.1 ניהול מי נגר**

א. מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

ב. תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי.

6.2 שמירה על עצים בוגרים**סימון בתשריט: בלוק עץ/עצים לשימור**

לא תותר פגיעה בעץ המסומן לשימור

6.3 פסולת בניין

גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.

6.4 תנאים למתן היתרי איכלוס

תנאי למתן תעודת גמר הינו חיבור המבנה לתשתיות קיימות.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לייר	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע תוכנית זו הינו מיד עם אשורה.