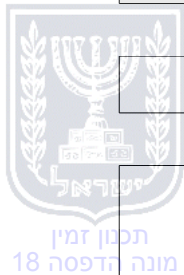


הוראות התכנית

תכנית מס' 256-1222579

חלוקת מגרש 1258 לשני מגרשים ושינוי קווי בניין בוקעאתא



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי מעלה חרמון
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005309026/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת צפון כפר בוקעאתא, ייעוד מגורים ב' לפי תכנית המאושר ג/6121. מטרת התכנית היא

1. שינוי קווי בניין לפי סעיף בחוק 62(א)א 4
2. חלוקת מגרש 1258 לשני מגרשים לפי סעיף בחוק 62(א)א 1
3. קביעת גישה (זיקת הנאה) לתא מס' 1 לפי סעיף בחוק 62(א)א 19.
4. שינוי תכנית קרקע מ 74% ל 75% לפי סעיף בחוק 62(א)א 5.

חלוקת המגרש לשני מגרשים להקיל להגשת היתרים לכל מבנה בנפרד ולהסדר המרחק הבנייה בין שני המבנים הקיימים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

<p>חלוקת מגרש 1258 לשני מגרשים ושינוי קווי בניין בוקעאתא</p>	<p>שם התכנית</p>	<p>1.1 שם התכנית ומספר התכנית</p>
<p>256-1222579</p>	<p>מספר התכנית</p>	
<p>0.702 דונם</p>		<p>1.2 שטח התכנית</p>
<p>תכנית מתאר מקומית</p>	<p>סוג התכנית</p>	<p>1.4 סיווג התכנית</p>
<p>כן</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p>	
<p>מקומית</p>	<p>ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית</p>	
<p>62 א (א) (1), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)</p>	<p>לפי סעיף בחוק</p>	
<p>תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>	
<p>ללא איחוד וחלוקה</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>	
<p>לא</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מעלה חרמון

273292 קואורדינאטה X

789903 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום צפון כפר בוקעאתא

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בוקעאתא - חלק מתחום הרשות: בוקעאתא

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה צפונית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

לא הוזנו גושים וחלקות לתכנית

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 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
02/07/2013		5976	6621	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 19243. הוראות תכנית ג/ 19243 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>19243 ג/</u>
21/12/1999		1823	43842	את מחליפה זו תוכנית קביעותיה של תכנית ג/6121 בתחומה של תוכנית זו	החלפה	<u>6121 ג/</u>
14/09/2020		8792	9096	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית -2656 0433664 הוראות תכנית 256-0433664 תחולנה על תוכנית	כפיפות	<u>256-0433664</u>



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			סמאהר אבו סאלח				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		סמאהר אבו סאלח		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		08: 35 17/03/2024	סמאהר אבו סאלח	24/10/2023	1	1: 250	רקע	בינוי
לא		08: 23 17/03/2024	סמאהר אבו סאלח	24/05/2023	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	סולטאן אבו עואד (1)			בוקעאתא					mayanabua wad@gmail .com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת"ד 3125.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	סמאהר אבו סאלח		סימאהר	מסעדה	מסעדה	1	050-2710182		samaher3777 @gmail.com
	מודד	חסן שמס	930		בוקעאתא	(1)				hassan1069@ gmail.com

(1) כתובת: ת"ד 1123.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

חלוקת מגרש 1258 לשני מגרשים ושינוי קווי בניין- בוקעאתא.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בניין לפי סעיף בחוק 62(א)4

2. חלוקת מגרש 1258 לשני מגרשים לפי סעיף בחוק 62(א)1

3. קביעת גישה (זיקת הנאה) לתא מס' 1 לפי סעיף בחוק 62(א)19.

4. שינוי תכסית קרקע מ- 74% ל- 75% לפי סעיף בחוק 62(א)5.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

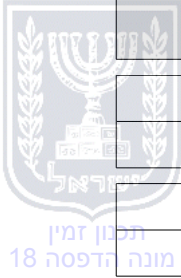
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	2,1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	2,1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	702.53	100
סה"כ	702.53	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	702.53	100
סה"כ	702.53	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. בתי מגורים. ב. מועדונים פרטיים וחברתיים. ג. גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה. ד. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים. ה. מוסכים פרטיים ומשותפים. ו. חנויות מזון קיוסקים, בתי מרקחת, חייטים סנדלרים. ז. מספרות ומכוני יופי ח. מתפרה. ט. מבנה עזר ומחסנים חקלאיים.</p> <p>* זכויות והוראות עבור יחידות אירוח תהיינה לפי תכנית ג/ 19243.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>* הועדה המקומית רשאית להתיר את הקמתם של חנויות מסחר, ובתי מלאכה ועסק בלתי מזיקים ובלתי רועשים גם באזור מגורים.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>*גדרות : הועדה המקומית רשאית להיתר בנייתם של גדרות עם קביעת תנאים לגבי צורתם, גובהם וחומרי הבניה שלהם, לאחר שתוגש לועדה מפת מודד מוסמך המסמך והגדיר את גבולות המגרש או החלקה.</p>
ג	<p>זיקת הנאה</p> <p>זיקת ההנאה תשרת את המגרשים הכלולים בתכנית וגם השכנים, לא יותר בינוי בתחום זיקת ההנאה והיא תשמש למעבר להולכי רגל ולרכב,</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת				
							שרות	עיקרי			
(4)	(4)	(4)	(4)	(3) 4	15	75	24	(2) 150	(1) 250	1	מגורים ב'
3	(4)	(4)	(4)	(3) 4	15	74	24	(2) 150	(5) 250	2	מגורים ב'

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:

- * הועדה המקומית רשאית להעביר % בניה ממעל מפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה, כל עוד ישמרו סה"כ אחוזי הבניה המותרים.
- * בבניה קרובה לצד לשכן יש לסגור את הפתחים והסכמת השכן.
- * זכויות והוראות עבור יחידות אירוח תהיינה לפי תכנית ג/ 19243.
- * תותר בניה קרובה במרחק 0 לצד שכן, תנאי סגירת פתחים ואישור השכן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גודל תא 1 = 335 מ"ר.
- (2) בקומה 50%.
- (3) 3 קומות מגורים מעל קומת מסד או קומת עמודים מפולשת או קומת מרתף 2.2 מ'..
- (4) לפי תשריט..
- (5) גודל תא 2 = 367 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות**6.1 חלוקה ו/ או רישום**

תותר חלוקת משנה של מחלקות רשומות שעליהן קיימים יותר מבית אחד ללא צורך בהגשת תוכנית בניין ערים מפורטת ע"י בעלי הקרקע, בתנאים הבאים.

לפי הגשת בקשות לרשויות בניה יגישו בעלי החלקות מפה אשר הוכנה ע"י מודד מוסמך ובה מסומנות חלוקה המשנה והתכנון הקיים לפי תוכנית זו.

6.2 ביוב

תנאי בהליך הרישוי, חיבור למערכת הביוב של הישוב, בהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

מיד עם אישורה של התכנית

