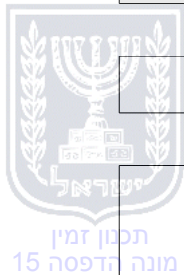


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 255-1272244

שינוי הוראות בנייה בגוש 18750 חלקה 59- כפר ג'ת



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

צפון  
מעלה הגליל  
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005339652/310>

## דברי הסבר לתכנית

הסדרת בנייה קיימת ללא היתר בנייה, על ידי הריסת אלמנטים שנבנו בתוואי דרך, ושינוי קווי בניין



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי הוראות בנייה בגוש 18750 חלקה 59-כפר ג'ת

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 255-1272244

שטח התכנית 1.2  
1,870 דונם

סוג התכנית 1.4  
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (19), 62 א (א) (4)

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

מרחב תכנון מקומי	מעלה הגליל
קואורדינאטה X	222489
קואורדינאטה Y	764368

### 1.5.2 תיאור מקום

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

יאנוח-ג'ת - חלק מתחום הרשות: ינוח-ג'ת

נפה עכו

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ינוח-ג'ת			

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18750	מוסדר	חלק	59	82

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 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 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
29/01/2015		3136	6978	תואמת תוכנית מתאר מחזית, מלבד השינוי המוצע בתוכנית זו	כפיפות	<u>18234 ג</u>
30/03/2016		4755	7237	תוכנית זו מחליפה הוראות תוכנית מאושרת	החלפה	<u>21868 ג</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			וסאם פרג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		וסאם פרג		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		18: 10 06/01/2024	וסאם פרג	04/01/2024		1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**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	דוא"ל
	פרטי	אמיר ביבאר (1)			ינוח-ג'ת				etgar02@gmail.com
	פרטי	סאמח ביבאר (1)			ינוח-ג'ת				etgar02@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : ג'ת.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
פרטי	אמיר ביבאר			ינוח-ג'ת (1)				etgar02@gmail.com
פרטי	סאמח ביבאר			ינוח-ג'ת (1)				etgar02@gmail.com

(1) כתובת : ג'ת.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי	וסאם פרג		משרד להנדסה	ינוח-ג'ת	יאנוח (1)	642	04-9575659	etgar02@gmail.com
מודד	מודד	מוהנא ביבאר	771	מודד	ינוח-ג'ת	יאנוח-ג'ת (2)			

(1) כתובת : ינוח.

(2) כתובת : ג'ת.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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

שינוי הוראות בנייה לעניין קווי בניין, ומתן הוראות להריסת בנייה קיימת בתוואי דרך

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי קווי בניין וקביעת קו בניין בין מבנים עפ"י סעיף 62א(א)4  
- מתן הוראות להריסת אלמנטים הקיימים בתוואי דרך להריסה עפ"י סעיף 62 א(א) 19.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	59
דרך מאושרת	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	1
להריסה	מגורים א'	59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	836.97	44.74
מגורים א'	1,033.93	55.26
סה"כ	1,870.9	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	836.97	44.74
מגורים א'	1,033.93	55.26
סה"כ	1,870.9	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>שימוש עיקרי בחלקה מגורים .  משרדים לבעלי מקצועות חופשיים כחלק מיחיד בשטח של עד 30 מ"ר לכל יחיד .  תותר שימושים ציבורים , ושימושים מסחריים .  חניה ותקנים טכניים ומחסנים .</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי</b></p> <p>תותר הקמתם של מבני שירות ( מחסנים מתקנים טכניים וחניות ) המבנה יבנה כחלק אינטגרלי של הבניין מבחינת האופי האדריכלי ומבחינת חומרי הבנייה .  מחסנים :</p> <p>תותר הקמת מחסנים בקו בניין צידי ואחורי עד קו אפס בתנאי הסכמת שכן , בגובה של עד 3.20 מ' שיא גג משפוע או עד 2.20 מ' גג שטוח נטו , ניקוז הגג יהיה לתחום המגרש המבוקש .</p> <p>תנאים להוספת שימושים ציבורים :  מעון יום וגני ילדים , עד 2 כיתות גן .  גדול מגרש מזערי הינו 1000 מ"ר  שטח הבנייה לשימוש ציבורי הים עד 22% מסך שטחי הבנייה העיקריים במגרש.  הגשת תוכנית פיתוח חצרות נגישה  ביצוע הליך פרסום עפ"י סעיף 149 לחוק .</p> <p>תנאים להוספת שימושים מסחריים :  מועדונים פרטיים וחברתיים , חנויות מזון וקיוסקים , מספרות ומכוני יופי .  גדול מגרש מזערי הינו 1000 מ"ר  שטח הבנייה לשימוש ציבורי הים עד 20% מסך שטחי הבנייה העיקריים במגרש.  הגשת תוכנית פיתוח חצרות נגישה  ביצוע הליך פרסום עפ"י סעיף 149 לחוק .</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>תותר חניה מקורה בקו בניין קדמי וצידי אפס , גובה של החניה לא יעלה על 3.50מ' שיא גג משופע או 2.50מ' גג שטוח נטו , ניקוז הגג יהיה לתחום המגרש המבוקש.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	<p>דרך או חניון למעבר כלי רכב ותשתיות על ותת - קרקעית .  מערכות גינון .  מתקני דרך .</p>
4.2.2	הוראות

א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
<p>הנוף של הרחוב יהיה מעוצב ע"י עצים, צמחיה, מגון חומרי ריצוף, ריהוט רחוב, מתקנים לחניית אופניים וכדומה.</p> <p>תיאסר כל בנייה של מבנים מלבד מתקני דרך במדרכות ניתן לשלב ריהוט חוצות אלום לא תותר כל בנייה.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי									
(3)	(3)	(3)	(2)	(2) 4	(2) 16	5	2	50	100	(1)	(1)	25	75	400	59	מגורים	מגורים א'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (3)	59	מגורים	מגורים א'

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:

- ביעוד קרקע מגורים א : במגרשים בגודל מעל 1.000 מ"ר ניתן לבנות מעבר לשימוש מגורים בכפוף למפורט בסעיף 4.1.2 (א)
- קו בניין בין מבנים לא יפחת מ 3 מ'

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תותר העברת אחוזי בנייה ממעל למפלס אל מתחת למפלס הכניסה .
- (2) גובה המבנה ימדד מהקרקע הטבעית בכל נקודה במגרש , בנוסף לכך יותרו חדר מדרגות שימוש יציאה למרפסת גג פתוחה בו גובה מזקיף הראש לא יעלה על 2.5 מ' וניצול חלל גג רעפים, גובהה של הארובה לא יעלה על 1.5 מ' משיא הגג והיא תהיה חלק אינטגרלי של הבניין תוך התאמה ארכיטקטונית.
- (3) עפ"י תשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**6. הוראות נוספות****6.1****תנאים בהליך הרישוי  
סימון בתשריט : להריסה**

א. מבנה /גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה . המבנה /הגדר יהרסו כתנאי להגשת בקשה היתר לאחר אישור תוכנית זו הגשת בקשה להיתר הכוללת הריסת המסומן להריסה .

ב. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה .

**6.2****תנאים בהליך הרישוי**

תנאי להגשת בקשה להיתר בתחום תכונות זו הגשת נספח בינוי ופיתוח המשקף את מלוא ניצול זכויות בנייה , בנייה קיימת בנייה עתידית .

הוראות מפורטות לעריכת נספח בינוי ופיתוח :

הנספח יכלול מפלסים , חזיתות , חומרי בניין חומרי גמר , כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים .

מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית.

ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב.

ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית

- תנאי להגשת בקשה ראשונה עפ"י תוכנית זו הגשת בקשה שתכלול הריסה האלמנטים המסומנים להריסה .

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

זמן משעור למימוש התוכנית 10 שנים

