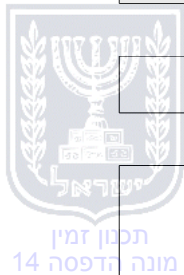


הוראות התכנית

תכנית מס' 255-1271824

שינוי הוראות בנייה בגוש 18732 חלקה 46 כפר ינוח



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

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005339500/310>

דברי הסבר לתכנית

בעל הקרקע מעניין להסדיר קווי בניין, תכנית קרקע בעקבות בנייה בחריגה מהיתר בנייה שהתקבל מהועדה משנת 1984. השינוי הינו שינוי מתוכנית מפורטת מס' ג/21822



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי הוראות בנייה בגוש 18732 חלקה 46 כפר ינוח

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 255-1271824

שטח התכנית 1.2
0.425 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), 62 א (א) (5)

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

224034 קואורדינאטה X

765254 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום כפר ינוח**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

יאנוח-גית - חלק מתחום הרשות:

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18732	מוסדר	חלק	46	65

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 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 18234. הוראות תכנית ג/ 18234 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>18234 ג/</u>
14/03/2017		4355	7476	תוכנית זו מחליפה רק המפורט בתוכנית במוצע שאר הוראות תוכנית ג/ 21822 ממשיכה לחול	החלפה	<u>21822 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		20: 52 16/10/2023	וסאם פרג	16/10/2023		1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 14

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	גוהרה חמדאן (1)			ינוח-ג'ת					etgar02@gmail.com
	פרטי	ולאא חמדאן (1)			ינוח-ג'ת					etgar02@gmail.com
	פרטי	חשמה חמדאן (1)			ינוח-ג'ת					etgar02@gmail.com
	פרטי	טירן חמדאן (1)			ינוח-ג'ת					etgar02@gmail.com
	פרטי	כמיליה חמדאן (1)			ינוח-ג'ת					etgar02@gmail.com
	פרטי	נדין חמדאן (1)			ינוח-ג'ת					etgar02@gmail.com
	פרטי	נידאא חמדאן (1)			ינוח-ג'ת					etgar02@gmail.com
	פרטי	עירן חמדאן (1)			ינוח-ג'ת					etgar02@gmail.com
	פרטי	חמדאן עפאף (1)			ינוח-ג'ת					etgar02@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ינוח.

1.8.2 יזם

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

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
etgar02@gmail.com					ינוח-ג'ת (1)			ולאא חמדאן	פרטי
etgar02@gmail.com					ינוח-ג'ת (1)			חשמה חמדאן	פרטי
etgar02@gmail.com					ינוח-ג'ת (1)			טירן חמדאן	פרטי
etgar02@gmail.com					ינוח-ג'ת (1)			כמיליה חמדאן	פרטי
etgar02@gmail.com					ינוח-ג'ת (1)			נדין חמדאן	פרטי
etgar02@gmail.com					ינוח-ג'ת (1)			נידאא חמדאן	פרטי
etgar02@gmail.com					ינוח-ג'ת (1)			עירן חמדאן	פרטי
etgar02@gmail.com					ינוח-ג'ת (1)			חמדאן עפאף	פרטי

(1) כתובת : ינוח.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

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

(1) כתובת : ג'ת.



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 14



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 במחלקה . שינוי קווי בניין , תכסית , מתן הוראות להריסת בנייה בתוואי דרך ומעבר לגבול חלקה מאושרת

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי קווי בניין עפ"י מצב קיים בפועל עפ"י סעיף 62 א(א) 4.
- שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים ; עפ"י סעיף 62א(א) 5.
- קביעת הוראות לעניין הריסת בניינים עפ"י סעיף 62 א(א) 19.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	2
דרך מאושרת	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	1
להריסה	מגורים ב'	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	115.97	27.23
מגורים ב'	310	72.78
סה"כ	425.97	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	115.97	27.23
מגורים ב'	310	72.78
סה"כ	425.96	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים שימוש עיקרי מגורים משר לבעל מקצועות חופשיים כחלק מיחידת הדיור בשטח של 30 מ"ר לכל יח"ד חניה, ומתקנים טכניים ומחסנים שימושים ציבורים שימושים מסחריים
4.1.2	הוראות
א	בינוי תותר הקמת מבני שירות המבנה יבנה כחלק אינטגרלי של הבניין מבחינת האופי האדריכלי ומבחינת חומרי הבנייה. מחסנים: 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. 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 סעיף 149 לחוק. 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 סעיף 149 לחוק.
ב	חניה חניה מקורה: תותר הקמת חניה מקורה בקו בניין קדמי צידי עד קו אפס, בגובה של עד 3.50 מ' שיא גג משפוע או עד 2.50 מ' גג שטוח נטו, ניקוז הגג יהיה לתחום המגרש המבוקש.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים דרך או חניון למעבר כלי רכב ת הולכי רגל ותשתיות על ותת קרקעיות
4.2.2	הוראות
א	פיתוח ונוף



4.2	דרך מאושרת
	<p>- הנוף של הרחוב יהיה מעוצב ע"י עצים , צמחיה , מגוון חומרי ריצוף , ריהוט רחוב , מתקנים לחנית אופניים</p> <p>- תיאסר כל בנייה של מבנים מלבד מתקני דרך</p> <p>- במדרכות ניתן לשלב ריהוט אולם לא תותר כל בנייה</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מפלס	מפלס	מפלס	מפלס						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מפלס הכניסה הקובעת	16 (2)	5	1	65	150	(1)	(1)	30	120	250	2	מגורים	מגורים ב'	
(4)	(3)	(3)	(3)	4 (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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תותר העברת אחוזי בנייה ממפלס 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.
- (4) בקנטור הבניין הקיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים בהליך הרישוי

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

6.2 הריסות ופינויים

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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14