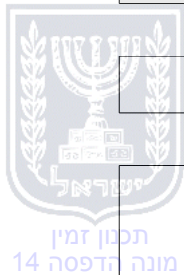


הוראות התכנית

תכנית מס' 255-1275643

שינוי הוראות בנייה בגוש 18749 חלק מחלקה 11 כפר ג'ת



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/SV4/1/2005341950/310>

דברי הסבר לתכנית

בתחום התוכנית יוזם התוכנית קבל היתר בנייה מהועדה (היתר ל 2 יח"ד במגרש) מס' בקשה היתר בנייה 20080205

יש לציין אושר על ידי הועדה מקומית תשריט חלוקה בשנת 2016 , מס' תשריט חלוקה א- ח 20160038 , גבול החלקה תשריט חלוקה מאושר אינו תואם תכנית חלה ביחס לגבול דרך מאושרת על כך התוכנית מתקנת את גבול המגרש ביחס לדרך מאושרת ובהתאם ייעודי הקרקע המאושרת בתוכנית ג/9655.

התוכנית משנה הוראות בנייה לצורך הסדרת בנייה החורגת מהיתר בנייה , מוספיה זכיות בנייה , על פי הוראות החוק נקב בסמכות הועדה המקומית תוספת זכיות בנייה אך ורק לאחר שיוזם התוכנית הוכיח ששיעור החלק שנבנה שלא כדין במגרש אינו עולה על 20% מהשטח הכולל המותר לבנייה לפי התוכנית שחלה על המגרש בעת הבנייה שלא כדין (שטח מגרש בהיתר 570 מ"ר) לתוכנית צורף נספח עזר לבדיקת התוכנית .



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי הוראות בנייה בגוש 18749 חלק מחלקה 11 כפר ג'ת

1.1 שם התכנית**שם התכנית ומספר התכנית**

255-1275643

מספר התכנית

0.764 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית**האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת**
כן**ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית**
מקומית**לפי סעיף בחוק**
62 א (א) (19), 62 א (א) (5), 62 א.א (א) (13)ב**היתרים או הרשאות**
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות**סוג איחוד וחלוקה**
ללא איחוד וחלוקה**האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי**
לאתכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	מעלה הגליל
קואורדינאטה X	221381
קואורדינאטה Y	764372

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

יאנוח-ג'ת - 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
18749	מוסדר	חלק		10-11

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
9655 ג/	11

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	ג/ 18234
13/09/2001		4035	5018	תכנית זו מחלפיה את קביעותיה של תוכנית ג/ 9655 בתחומה של תכנית זו	החלפה	ג/ 9655



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		13: 01 28/10/2023	וסאם פרג	30/10/2023		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	גאנדי ביבאר (1)			ינוח-ג'ת					etgar02@ mail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: גת.

1.8.2 יזם

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

(1) כתובת: גת.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

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

(1) כתובת: ג'ת.

תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
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 בניה בתחום התוכנית לצורך הסדרת בנייה קיימת

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת שטחי בנייה עפ"י סעיף 13(ב)(א)2), נמצא במגרש בניין שאינו מבנה הטעון חיזוק כהגדרתו בסעיף 70א, ולא נקבע בתוכנית לפי פסקה זו כי יהיה ניתן לממשה רק בכפוף להריסת הבניין כולו ובנייתו מחדש הגדלה בשיעור שלא יעלה על 50% מהשטח הכולל המותר לבנייה במגרש לפי התוכנית שאישרה הוועדה המחוזית או בשיעור שלא יעלה על השטח המרבי, לפי הקטן
- קביעת הוראות להריסה עפ"י סעיף 62א(א)19.
- שינויים בהוראות בינוי או עיצוב ארכיטקטוני לעניין מיקום מבנה עזר וגובהם, שינוי תכנית קרקע עפ"י סעיף 62א(א)5.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

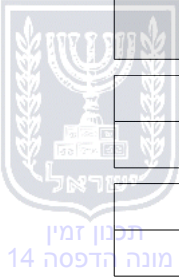
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	764.6	100
סה"כ	764.6	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	764.6	100
סה"כ	764.6	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים בתי מגורים משרדים של בעלי מקצועות חופשיים , בשטח מקסימלי של 40 מ"ר עם קווי בניין כמו בתי מגורים , שטחם יכלול בשטח העיקרי המותר למגורים .
4.1.2	הוראות
א	בינוי מבני עזר : תותר הקמתם של מבני עזר בקומת העמודים , ניתן יהיה להקים מבנה עזר בצמוד למבנה העיקרי או בקו בניין אפס צידי / אחורי בתנאי ס : א- קיר מבנה העזר עם קו אפס עם שכן יהיה אטום ב- שיפוע הגג וניקוז גג המבנה יהיה לתוך המגרש ג- הסכמת בסכמת שכנים . שטחו של מבנה עזר לא יעלה על 10% משטח המגרש ויכלול בשטח השירות המותר



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)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (% מתא שטח)	תאי שטח	יעוד				
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							
קדמי (5)	אחורי (5)	צידי- שמאלי (6)	צידי- ימני (5)	מעל הכניסה הקובעת (4)	14 (4)	4 (3)	45	סה"כ שטחי בניה (150)	מעל הכניסה הקובעת (25) (2)	עיקרי (125) (1)	גודל מגרש מזערי (400)	1	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:

- שטח מבניה עזר לא יעלה על 10% משטח המגרש, שטחם של מבנה עזר נכללי בשטח המותר בטבלה ולא מעבר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ניתן לנייד שטחי בניה מעל ומתחת לכניסה הקובעת ללא חריגה בשטח המותר.
- (2) ניתן לנייד שטחי בניה מעל ומתחת לכניסה קובעת.
- (3) כמבנה אחד.
- (4) 4 קומות בכל חתך בכל נקודה מ.פ.ק.ט. ניתן לנציל חלל גג רעפים או עלית גג.
- (5) עפ"י תשריט.
- (6) עפ"י תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

- תנאים מקדמים להגשת בקשה ההיתר הגשת תשריט חלוקה בהתאם לגבולות תוכנית המוצעת.
- תנאים מקדמים להגשת בקשה ההיתר, תיאום עם מהנדס הרשות לעניין תשתיות (מים ביוב ניקוז , הצגת פתרון פינוי אשפה)
- קבלת מידע להיתר מכל הגורמים הרלוונטיים כגון " הג"א , כיבוי אש , חברת חשמל .

6.2

הריסות ופינויים

- אלמנטים המסומנים להריסה מעמדם להריסה .
- תנאי למתן היתר בנייה הריסת כל המסומן להריסה ע"ג תשריט מצב מוצע .

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער 5 שנים

