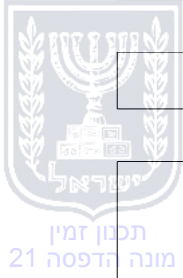


הוראות התכנית

תכנית מס' 256-1249218

הסדרת מבנה קיים במגרש 316/1 בכפר 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/SV4/1/2005325890/310>

דברי הסבר לתכנית

הסדרת בנייה קיימת .
התכנית ממוקמת מערב כפר בוקעאתא, מזרח כביש 98 באזור מגורים ב' לפי תכנית מתאר המאושרת ג 6121/
בוקעאתא .
הסדרת בנייה קיימת ובניה במגרש 316/1 בשינוי :
1. הקטנת קו בניין קדמי וקו בניין צידי ואחורי לפי סעיף 62א(א)4 לחוק התו"ב.
2. וע"פ תכנית כוללנית בוקעאתא מסי 256-0433664.
3. מטרת התכנית היא הסדרת מבנה קיים. והגדלת תכסית קרקע מ-74% ל -80% לפי סעיף 62א(א)5)



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

הסדרת מבנה קיים במגרש 316/1 בכפר בוקעאתא

256-1249218

מספר התכנית

0.403 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א), 62א (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

| | | |
|------------|------------------|---------------------|
| מעלה חרמון | מרחב תכנון מקומי | 1.5.1 נתונים כלליים |
| 272875 | קואורדינאטה X | |
| 789492 | קואורדינאטה Y | |

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בוקעאתא - חלק מתחום הרשות:

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה ליד בית ספר יסודי

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

מעלה חרמון



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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 |
|-------------------|---------|--|--------------------|-------------------------|-----|------------|
| ג/ 19243 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 19243. הוראות תכנית ג/ 19243 תחולנה על תכנית זו. | 6621 | 5976 | | 02/07/2013 |
| ג/ 6121 | החלפה | תוכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג 6121/ בתחומה של תוכנית זו | 43842 | 1823 | | 21/12/1999 |
| 256-0433664 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית -256-0433664. הוראות תכנית 256-0433664 תחולנה על תכנית זו. | 9096 | 8792 | | 14/09/2020 |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|----------------|-------------------|------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן | | | פארס אלולי | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | פארס אלולי | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | תכנית בינוי | 15: 13 17/03/2024 | פארס אלולי | 24/12/2023 | | 1: 250 | רקע | בינוי |
| לא | נספח חניה | 14: 10 07/02/2024 | היתם ח'אטר | 02/01/2024 | | 1: 250 | רקע | חניה |
| לא | | 15: 36 19/08/2024 | פארס אלולי | 19/08/2024 | | 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 | אחמד אלקיש (1) | | | בוקעאתא | | | | | alkeesh1992@gmail.com |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כביש ראשי ת.ד 1109.

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|------------|---------------|----------|-------------|------|-----|-------|-----|-----------------------|
| פרטי | אחמד אלקיש | | | בוקעאתא (1) | | | | | alkeesh1992@gmail.com |

(1) כתובת: כביש ראשי ת.ד 1109.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|------------|---------------|------------------|-------------|---------|-----|-------------|------------|---------------------|
| | עורך ראשי | פארס אלולי | | פארס אדריכלות | בוקעאתא | בוקעאתא | | 054-6191924 | | farisa78@gmail.com |
| | יועץ | היתם ח'אטר | 739 | | מסעדה | מסעדה | | 04-6984323 | 04-6982835 | khater600@gmail.com |
| מודד | מודד | מחמד פרחאת | 835 | | בוקעאתא (1) | | | | | mhmdfrhat@yahoo.com |

(1) כתובת: סאחת בית אלשעב.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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 מבנה קיים במגרש 316/1 בכפר בוקעאתא.

לסדר קווי בניה לפי קיים

ולהגדלת תכסית קרקע לפי קיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

-שינוי קווי בניין לפי סעיף 62א(א)4

-שינוי בתכסית קרקע במגרש מ-74% ל 80% לפי סעיף 62א(א)5



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

| יעוד | תאי שטח |
|-----------|---------|
| מגורים ב' | 1 |

תכנון זמין
מונה הדפסה 21**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|-----------|-----|--------|
| מגורים ב' | 403 | 100 |
| סה"כ | 403 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים ב' | 403.04 | 100 |
| סה"כ | 403.04 | 100 |

תכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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 להחניית רכב או מכונה חקלאית. ו. חנויות מזון קיוסקים, בתי מרקחת, חייטים סנדלרים. ז. מספרות ומכוני יופי. ח. מתפרה. ט. מבנה עזר ומחסנים חקלאים. *-תותר הקמת יחידות אירוח כפוף להוראות תכנית ג/19243</p> |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>אדריכלות</p> <p>הודעה המקומית רשאית להיתר 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 המסמן והגדיר את גבולות המגרש או החלקה.</p> <p>*מבנים מסוכנים הועדה המקומית רשאית להורות לבעל בניין רעוע, המהווה לרעת מקום לסכך נפשות, לסלק תוך זמן סביר שיקבע לכך באם לא יענה לפנייתה תהייה רשאית לסלקו בעצמה ולחייב את בעל המבנה האמור בהוצאות.</p> <p>*מפגעים תברואתיים : הועדה רשאית להורות לבעל קרקע או מבנה על הרחקת כל מפגע או ערימות פסולת כלשהן המהווים הטרדה או חסימה למעבר, תוך זמן סביר שיקבע לכך ובאם לא תענה על פנייתה תהייה רשאית לסלק את המפגע בעצמה ולחייב את בעל המבנה או הקרקע שגרם למפגע בכל ההוצאות.</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 | שימוש | יעוד |
|---------------|-------|-------------|------------|------------|-------------------------------------|-------------------|-----------------------|-------------------|-----------------|---------|-----------|-----------|
| קדמי | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | | | | מעל הכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | | | | |
| | | | | שרות | עיקרי | | | | | | | |
| (3) | (3) | (3) | (3) | 4 (2) | 15 | 80 | 24 | 50 (1) | 250 | 1 | מגורים ב' | מגורים ב' |

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט 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:

יחידת אירוח לפי תכנית מס' ג/19243

הסכמת שכנים על בנייה קרובה וללא פתחים

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בקומה למגורים.

(2) לפי ג/6121-3 קומת מגורים מעל קומת מסד או קומת עמודים מפולשת או קומת מרתף 2.20 מ'.

(3) לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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.

6.3**תנאים בהליך הרישוי**

מעמד המועצה המקומית
א. כל בקשה לקבלת רשיון לבניה תתקבל חוות דעת המועצה המקומית

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

מיד עם אישורה של התכנית

