

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 201-1087386**

**הגדלת אחוזי בניה - מגרש 148 - ראש הנקרה**

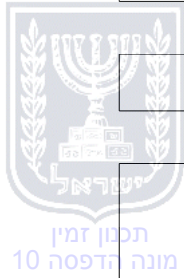
**מחוז**

**צפון**

**מרחב תכנון מקומי חבל אשר**

**סוג תכנית** **תכנית מתאר מקומית**

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>



## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו במגרש 148, בראש הנקרה במתחם מגורים יא לפי ג/15091. מטרת התכנית להגדיל אחוזי בניה עיקרי ושרות, הגדלת תכסית, הסדרת קווי בנין, שינוי בהוראות בינוי לצורך הסדרת תכנון עתידי לתוספת ממ"ד ושטחים מתחת לקומת הכניסה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.



**1. זיהוי וסיווג התכנית**

<b>1.1</b>	<b>שם התכנית</b>	<b>שם התכנית</b>
	הגדלת אחוזי בניה - מגרש 148 - ראש הנקרה	ומספר התכנית

מספר התכנית 201-1087386

שטח התכנית 0.343 דונם

<b>1.2</b>	<b>שטח התכנית</b>	<b>1.4</b>	<b>סיווג התכנית</b>	<b>סוג התכנית</b>	תכנית מתאר מקומית
------------	-------------------	------------	---------------------	-------------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) 62 א (15), 62 א (17), 62 א (4), 62 א (5), 62 א (א) 9

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי כן





**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	חבל אשר
קואורדינאטה X	210737
קואורדינאטה Y	776682

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

מטה אשר - חלק מתחום הרשות: כפר ראש הנקרה

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
21129	מוסדר	חלק	187	

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





**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
תמא/40 /א/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/40 /א/ 1. הוראות תכנית תמא/40 /א/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8548	1616		26/11/2019
ג/ 15091	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 15091 ממשיכות לחול.	5876	842		04/12/2008





**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				פרי רימר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		פרי רימר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה			21/08/2022	פרי רימר	10: 56 21/08/2022	נספח התפלגות שטחים	כן
מצב מאושר	רקע	1: 250		18/04/2022	פרי רימר	15: 15 08/09/2022		לא

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 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



**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	אילן אלפסי (1)			כפר ראש הנקרה					
	פרטי	רונית אלפסי (1)			כפר ראש הנקרה					

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מגרש 148.

**1.8.2 יזם****1.8.4 בעלי עניין בקרקע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פרי רימר			נס עמים	(1)		04-8266330		riehmermp@012.net.il
	מודד	פריד סמרי	988		ג'דידה-מכר	(2)				simri1@013net.net

(1) כתובת: נס עמים.

(2) כתובת: ג'דידה - מכר.



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

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**

הגדלת אחוזי בניה ותוספת שטחי שרות תת קרקעיים במגרש 148, הסדרת קווי בנין ושינוי בהוראות בינוי.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. תוספת 50 מ"ר לשטח עיקרי: מ- 160 מ"ר ל-210 מ"ר לשטח עיקרי לפי סעיף 62א (א) (17) לחוק תכנון ובניה.

2. תוספת 20 מ"ר לשטח שירות: מ- 40 מ"ר ל-60 מ"ר, לפי סעיף 62א (א) (15) לחוק התכנון ובניה.

3. הקטנת קו בנין קדמי צפוני עבור ממ"ד ל- 1.75 מ' במקום 3 מ', לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק תכנון ובניה.

4. הגדלת תכסית מ- 130 מ"ר (37.9%) ל-207 מ"ר (61%), בבניה מדורגת, לפי סעיף 62א (א) (9) לחוק התכנון ובניה.

5. שינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי: שינוי מפלס 0.00, כניסה נפרדת לקומת מרתף לשימוש מחסן וחדר מערכות טכניות, שינוי שטח מחסן 20 מ"ר במקום 12 מ"ר, שינוי בגובה מחסן, קירות תמך במקום מסלעות. לפי סעיף 62א (א) 5 לחוק תכנון ובניה.



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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים א'	187	בלוק עץ/עצים לכריתה
יעוד	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט
מגורים א'	187	בלוק עץ/עצים לכריתה

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	343	100
סה"כ	343	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	343.69	100
סה"כ	343.69	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	א. אזור זה יכלול מגורים, חדרי שרות טכניים.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>חומרי גמר:</p> <p>קירות חוץ- מבני מגורים יבנו חיצונית מחומרי גמר באיכות גבוהה ועמידות לטווח הארוך.</p> <p>- לא תותר הקמת מבנים שלמים בבטון חשוף.</p> <p>מומלץ:</p> <p>-גמר טיח דקורטיבי גמיש המאפשר חיפוי על סדקים ושומר על צורת המבנה לאורך זמן.</p> <p>-גמר צבע חוץ גמיש.</p> <p>-חיפוי אבן, שיש וקרמיקה: חיפויים מאיכות גבוהה המחוברים למבנה באמצעות חומר הדבקה עפ"י תקן ישראלי לחיפוי חוץ.</p> <p>גגות משופעים: יתאפשר שימוש ברעפי חרס או רעפי בטון עמידים.</p> <p>לא יותר שימוש בחומרי קירוי קלים מסוג פח, איסכורית, אסבסט וכו'.</p> <p>גגונים: יתאפשר שימוש בעץ/פלדה/פולי קרבונט/ חומר אחר בר קיימא השומר על מראה עמיד לזמן ממושך.</p> <p>פרגולות: יתאפשר שימוש בעץ/פלדה/ בטון. בהתאם לקבוע בחוק התכנון והבניה ותקנותיו.</p> <p>גגות שטוחים: יעשה שימוש בחומרי איטום איכותיים.</p> <p>במקרים שבהם קיימת ניצפות על הגג ממגרש מגורים גבוה יותר, יכוסו הגגות בחצץ לבן.</p> <p>מעקות: מעקה מרפסות ניתן לבנות מחומר הבנייה של המבנה: מתכת, עץ, חומרים שקופים.</p> <p>גדרות בין המגרשים:</p> <p>- יתאפשר שימוש בגדר קלה עשויה רשת/מתכת/עץ/פלסטיק המיועד לגידור או שילובם על גבי קיר בנוי עם גימור טיח או מצופה אבן שגובהו עד 45 ס"מ מפני החצר הצמודה אליו במגרש הגבוה מבין שני המגרשים.</p> <p>- בכל מקרה הגובה הכולל של הגדר לא יעלה על 1.5 מ' מצידו של המגרש הגבוה מבין שני המגרשים.</p> <p>- כמו כן יתאפשר שימוש בגדר חיה או באמצעות שיחים.</p> <p>- גדר בחזית המגרש: יתאפשר קיר בנוי עם גימור טיח או מצופה אבן שגובהו עד 45 ס"מ מפני חצר המגרש או מפני השטח הגובל במגרש (מדרכה, כביש, שטח ציבורי) הגבוה מבין השניים.</p> <p>- מעל הקיר אפשרי להשתמש בגדר קלה עשויה מתכת/עץ/פלסטיק המיועד לגדר.</p> <p>- הגובה הכולל של הגדר לא יעלה על 1.20 מ' בצד שבו הקרקע גבוהה יותר.</p> <p>מחסן:</p> <p>- שטחו המירבי של מחסן (בין שצמוד ובין שלא צמוד למבנה) לא יעלה על 20 מ"ר.</p> <p>- המדידה מפני קרקע סופיים ועד החלק הגבוה ביותר של המחסן (בגגות משופעים: עד קו הרכס העליון).</p>



## 4.1

## מגורים א'

- מחסן יחושב בשטח התכסית ויכלל באחוזי הבניה בשטחי שירות בהתאם להוראות תכנית זו.
- בכל מקרה לא תותר בניית מחסנים מחומרי בניה מסוכנים ו/או אסורים עפ"י חוק כגון: מוצרי אסבסט למיניהם.
- יותר מחסן אחד בלבד למגרש או ליחיד, המחסן יהיה תת קרקעי.
- מיקום המחסן יתאפשר בתחום קווי הבניין המאושרים לכל מגרש ולא מחוצה להם.
- במגרשים שלהם קו בניין צידי 0 מיקום המחסן יאושר בהתאם לשיקול דעתה של הועדה המקומית לאחר שתקבל את חוות"ד השכנים הגובלים.



ב

**בינוי ו/או פיתוח**  
לפי תב/ 18/2011

- במבנים קיימים בעלי 2 קומות:
- במבנים קיימים (המופיעים ברקע תשריט תכנית ג/15091) שבהם יש כיום 2 קומות (המועד הקובע לכך הוא לפני תאריך 4/12/08- מתן תוקף לתכנית ג/15091), ניתן להוסיף במסגרת שטחי הבניה המותרים את אחד מבין שתי האפשרויות:
1. קומת גג - קומה לשימוש הדיירים בתוך חלל מבנה הגג.
  - גובה הקירות ההיקפיים (שיהיו המשך לקירות החוץ של 2 הקומות הקיימות) שעליהם נתמך הגג לא יעלה על 1 מטר בצידם החיצוני.
  - בקומה זו יתאפשרו חלונות באמצעות "שובכים". חזית השובך תהווה המשך הקיר החיצוני של המבנה, או לחילופין תבנה בנסיגה מהקיר החיצוני. רוחב השובך אינו מוגבל וגובהו יכול להגיע עד לגובה המקסימאלי של רכס הגג.
  - בכל מקרה הגובה הכולל של הבניין (כולל הגג) לא יעלה על המותר בתכנית זו.
  2. קומת המרתף (כהגדרתו בחוק התכנון והבניה). לחילופין תתאפשר כניסה נפרדת לקומת המרתף עבור מחסן וחדר מערכות או לחילופין באם מדובר בשטח עיקרי המרתף יהווה חלק אינטגרלי מהבית עם מדרגות פנימיות בנוסף לכניסה מבחוץ.



ג

**הוראות בינוי**

- פרטיות בין יחיד בעלי קיר משותף:
- כאשר מוצעת תוספת בניה אשר יוצרת מרחק מנימאלי הקטן מ-6 מטר המתקבל בין חלונות ו/או דלתות ו/או מרפסות מקורות או/לא מקורות של שכנים צמודים, תידרש הקמתו של קיר לצרכי הסתרה, או לחילופין הבניה החדשה תהיה ללא פתחים לכיוון השכן.
- א. על השכן המציע את התוספת להקים קיר הסתרה לצורך הפרטיות בינו לבין השכנים.
  - ב. מרכז הקיר יהיה בגבול שבין שתי יחידות הדיור הצמודות, או בגבולות המגרש של המציע.
  - ג. גובה הקיר יהיה בין 2.00 מטר ל-1.80 מטר.
  - ד. השכן אשר בונה את הקיר אחראי לבצע עבודות גמר משני צידי הקיר.
  - ה. ניתן בהסכמה בין השכנים להציע קיר הסתרה שונה מהאמור בסעיפים א-ה.
  - ו. ניתן גם לא להקים קיר הסתרה וזאת בתנאי שתתקבל בוועדה המקומית פניה משותפת משני הדיירים יחדיו כי הם אינם מעוניינים בהקמתו.



ד

**פיתוח סביבתי**

- ניתן לבקש שינוי פני הקרקע הקיימת בתנאי שלא תהיה בכך הפרעה למגרשים או לשימושים אשר בסביבתו של המגרש. הועדה המקומית תיתן את אישורה על פי שיקול דעתה לאחר שתקבל את חוות"ד השכנים הגובלים.



מגורים א'	4.1
במגרשים שבהם קיימים הפרשי גובה ניכרים ניתן לבקש אישור למילוי הקרקע בהתאם למפלסים שהוגדרו בתכנית הבינוי. בין מפלס למפלס תוצב מסלעה יציבה.	





## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	סה"כ שטחי בניה					מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
מגורים א'	מגורים	187	343	210 (1)	60 (1)	270	270	61	1	8 (2)		2 (3)	4 (4)	0 (5)	6 (6)
קדמי							3 (7)								

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:

- במקרה של סתירה בין קווי הבנין המצוינים בטבלה לאלו המופיעים בתשריט יגברו אלו המופיעים בתשריט.
- במגרשים שלהם קו בנין צידי 0 מיקום המחסן יאושר בהתאם לשיקול דעתה של הועדה המקומית לאחר שתקבל את חו"ד השכנים הגובלים בצד זה.

## הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- לפי תכנית מאושרת מותר היה לנייד שטחים ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ובתכנית זו ניתן גם להיפך, מתחת למפלס הכניסה אל מעל. תתאפשר כניסה נפרדת במקרה ששטחי השרות מהווים את הקומה התחתונה ללא שטח עיקרי.
- 8 מ' לגג שטוח, גובה מבנה יחושב מפני הקרקע המתוכננת, באישור מהנדס הועדה. מאחר ובמתחם מגורים י"א כבר קיימים מבנים במגרשים, הגובה יימדד מפני הקרקע הקיימת בכל נקודה שלאורך קירות המבנה. גובה לגג משופע 9 מ' (עפ"י תכנית מאושרת תקפה).
- בנוסף תותר קומת מרתף או עליית גג בהתאם לתכנית בינוי תב/18/2011.
- קו בנין מזרחי - לפי תשריט.
- קו בנין מערבי - אפשרי קו בנין "0" צידי בין שני מגרשים עפ"י תכנית בינוי ובשיקול דעת של מהנדס הועדה המקומית ובהסכמת שני הדיירים הגובלים בקו המגרש האמור.
- קו בנין דרומי.
- קו בנין צפוני - תותר חריגה בקו בנין צפוני עד 1 מ' מגבול המגרש עבור ממ"ד בלבד.



**6. הוראות נוספות****6.1****תשתיות**

מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

אשפה : סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

**6.2****חשמל**

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :

א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'.

בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.

בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.

בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

הערה :

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

ב. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן :

מ-3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ-1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

ג. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

**6.3****מבנים קיימים**

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות :

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה





<b>מבנים קיימים</b>	<b>6.3</b>
<p>המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המבנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתכנית זו.</p> <p>ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>	
<b>חניה</b>	<b>6.4</b>
<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. עבור אזור המגורים, החניה תהיה בהתאם לנספח החניה המחייב בתכנית ג/15091 ולא בהכרח בתחום המגרש. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	
<b>עתיקות</b>	<b>6.5</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</li> <li>במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</li> <li>במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו ע"י היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</li> <li>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</li> <li>אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלה הסכמה עקרונית בלבד.</li> </ol>	
<b>פיקוד העורף</b>	<b>6.6</b>
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו ממ"ד בהתאם לתקנות התגוננות האזרחית.</p>	
<b>שרותי כבאות</b>	<b>6.7</b>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<b>שמירה על עצים בוגרים</b>	<b>6.8</b>
<p>הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור / להעתקה או לעקירה :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור</li> <li>הייתה בנייה בתא שטח כאמור, יותנה באישור הועדה המקומית של תכנית לפיתוח השטח, כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש</li> <li>קווי בניין מעץ לשימור 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיות פקיד יערות.</li> </ol> <p>כללי: עבודות עקירה / העתקה יבוצעו לאחר קבלת היתר בנייה ורישיונות כריתה כדן.</p>	
<b>7. ביצוע התכנית</b>	



**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

מידי בעת אישור תכנית זו.





# התפלגות שטחים

נספח לתכנית מס' 201-1087386

שם התכנית:

הגדלת אחוזי בניה, מגרש 148  
ראש הנקרה

תחולה

תיאור

תאריך עריכת  
הנספח

08.2022

קנ"מ

1:200

תרשימים נוספים

קנ"מ

שמות וחתימות:

עורך

הנספח

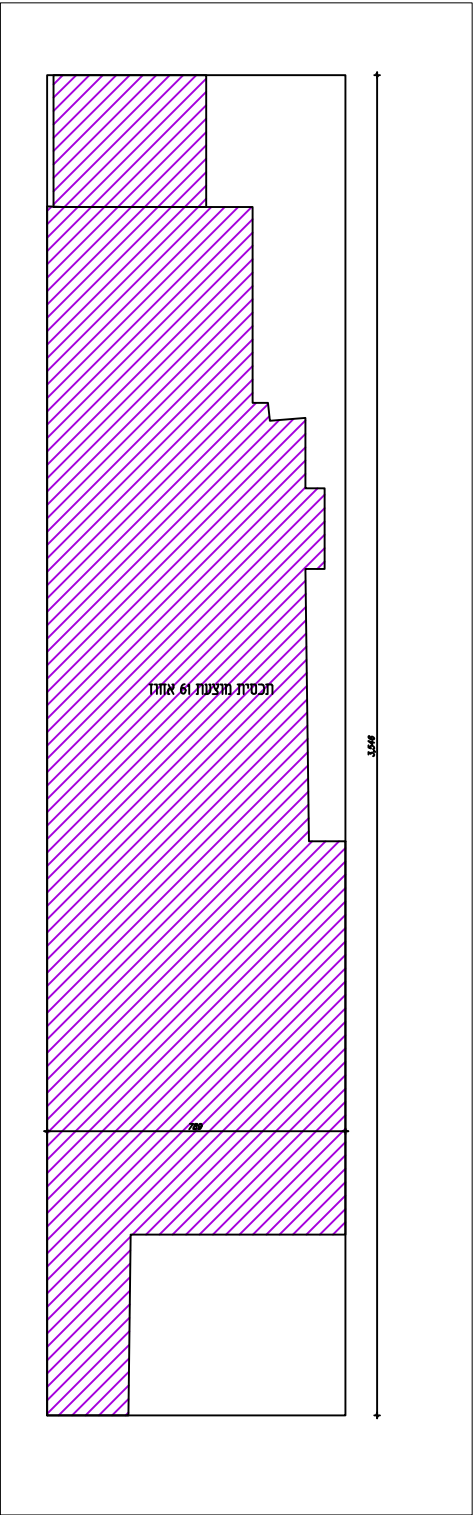
שם:

פרי רימר

חתימה:

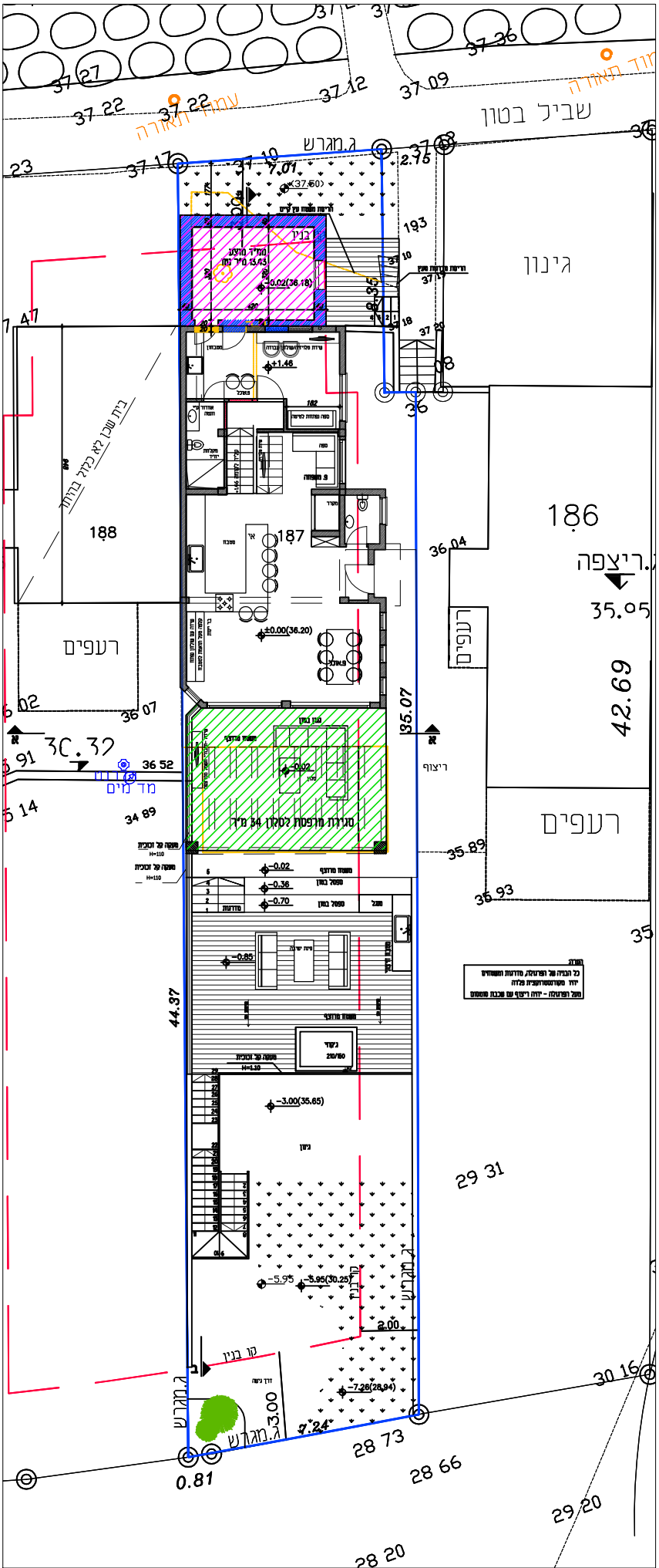
תאריך:

חישוב שטחים לתב"ע:



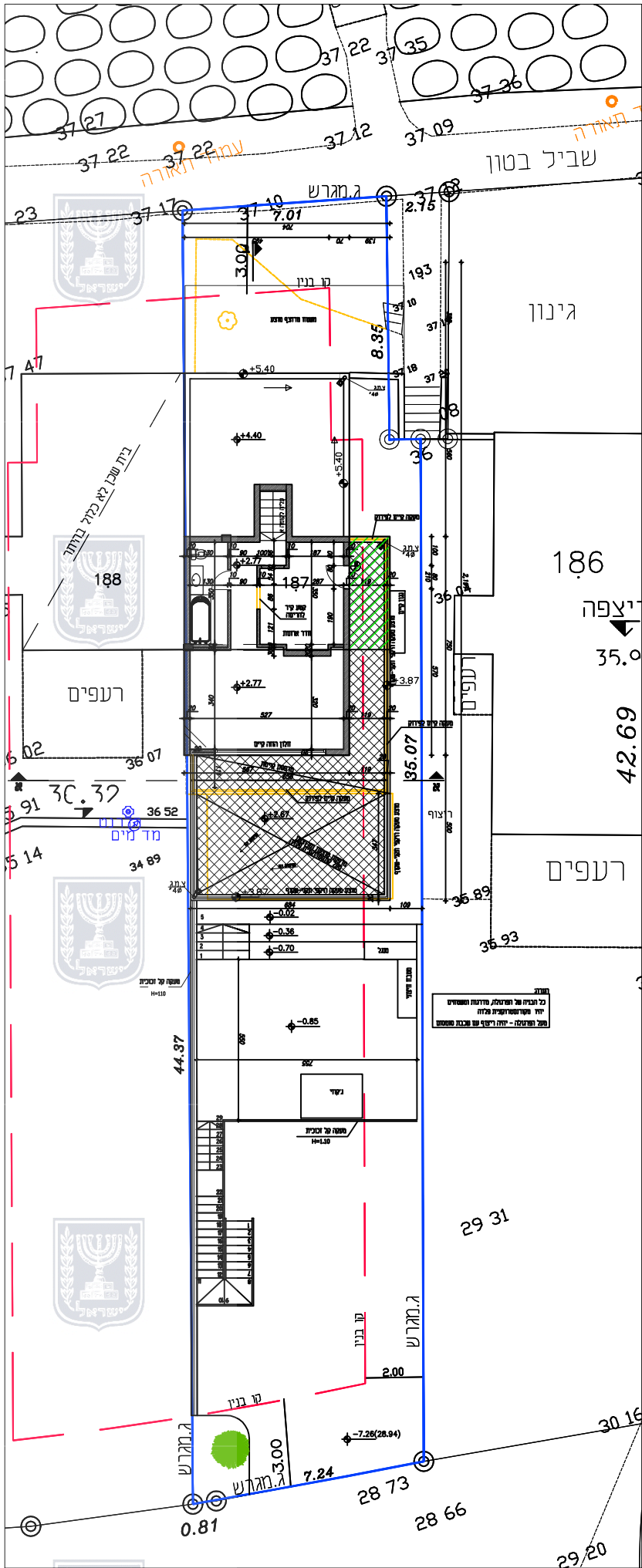
חישוב שטחים למצב עתידי:

מצב מאושר:		מוצע בתב"ע:	
שטח עיקרי לפי תב"ע: 160 מ"ר + 50 מ"ר		סה"כ 210 מ"ר	
שטח לפי תב"ע - 40 מ"ר + 20 מ"ר		סה"כ 60 מ"ר	
שטח עיקרי קיים בהיתר:		שטח שירות קיים בהיתר:	
127.01 מ"ר		8.80 מ"ר	
שטח עיקרי מוצע:		שטח שירות מוצע:	
34 מ"ר סגירת מרפסת בקומת קרקע		14 מ"ר ממ"ד מוצע במפלס הכניסה	
5.40 מ"ר מוצע בקומה א		20 מ"ר מחסן תת קרקעי	
39.4 מ"ר		10 מ"ר מ"ר מ"ר מערכות טכניות תת קרקעי	
סה"כ שטח עיקרי מוצע:		סה"כ שטח שירות מוצע:	
166.41 מ"ר		52.8 מ"ר	



תכנית קומת כניסה  
מוצעת

תכנית קומת מרתף  
מוצעת



תכנית קומה א  
מוצעת