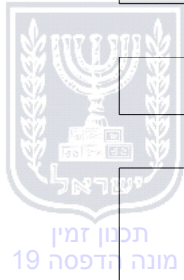


הוראות התכנית

תכנית מס' 253-0248286

אמנון 27 - שינוי קו בניין



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

צפון
הגליל העליון
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית משנה את קו הבניין הצדדי בלבד.
התכנית אינה מבצעת שינוי באחוזי הבניה.
התכנית באה להסדיר בניה קיימת. -
התכנית אינה משנה את יתר ההוראות - של התכנית 253-0294272



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית אמנון 27- שינוי קו בניין

ומספר התכנית

מספר התכנית 253-0248286

1.2 שטח התכנית 1.798 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 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	הגליל העליון
קואורדינאטה X	253747
קואורדינאטה Y	756580

1.5.2 תיאור מקום

אמנון - 27.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מבואות החרמון - חלק מתחום הרשות: אמנון

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שכונה דרום מזרחית אמנון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15643	מוסדר	חלק		2

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
16528/ג	27

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/03/2017	4672	7474	תכנית זו משנה בתכנית 253-0294272 רק בעניין קווי הבנין, ותהיה כפופה בשאר ההוראות אליה.	שינוי	253-0294272
04/11/2009	445	6014	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 16528 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 16528



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				ניסים שיבלי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		ניסים שיבלי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1:100	1	10/03/2018	ניסים שיבלי	10/03/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	29/01/2015	ניסים שיבלי	10/03/2018	מסמך מצב מאושר בשטח	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



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
גב'	פרטי	אבלין אסטרותי			אמנון	(1)	27	04-6620289	04-6620289	vila_lamor@walla.com
	פרטי	יצחק אסטרותי			אמנון	(2)	27	04-6620289	04-6620289	vila_lamor@walla.com

הערה למגיש התכנית:

- (1) כתובת: השכונה הדרום מז' של הישוב.
 (2) כתובת: השכונה הדרום מזרחית בישוב אמנון.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אבלין אסטרותי			אמנון	(1)	27	04-6620289	04-6620289	vila_lamor@walla.com

- (1) כתובת: שכונה דרום מזרחית בישוב.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מנהל מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)	2	02-5456136		
חוכר		אבלין אסטרותי			אמנון	(2)	27	04-6620289	04-6620289	vila_lamor@walla.com
חוכר				וועד אמנון	אמנון	(3)		04-6934522		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: אבלין אסטרותי - ת.ז. 0548493933

יצחק אסטרותי -ת.ז. 69972651

(1) כתובת: החרמון 2 - מלון פלזה.

(2) כתובת: שכונה דרום מזרחית בישוב.

(3) כתובת: מזכירות המושב אמנון - מרכז המושב.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ניסים שיבלי		שיטת ההנדסה	נצרת	רח 2001		04-6128500		engmet2000@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	אמיר טנוס	769		חיפה	אליהו הנביא	6	04-8532451		



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

מטרת התכנית היא שינוי בקו בניין צדדי הקבוע בתכנית 253-0294272 על פי סעיף 62א (א) (4).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. התכנית משנה את קו הבניין הצדדי מכיוון מזרח, הגובל בחלקו ל 0, במטרה להכשרת עבירת בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	27

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	1,798	100
סה"כ	1,798	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	1,798	100
סה"כ	1,798	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	הכל עפ"י 253-0294272.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי הכל עפ"י 253-0294272.
ב	הוראות פיתוח הכל עפ"י 253-0294272.
ג	עיצוב אדריכלי הכל עפ"י 253-0294272.



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
3	(7)	3	1 (6)	2	9	(5)	(4) 60	(3) 37.5				(2) 130	(1) 520	1798	27	מגורים ואירוח כפרי	מגורים בישוב כפרי	
3	(7)	3		2 (13)	8.5 (12)	(11) 4	(10) 60		(9) 200				(8) 200	1798	27	אירוח כפרי	מגורים בישוב כפרי	



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
5	27	מגורים ואירוח כפרי	מגורים בישוב כפרי
5	27	אירוח כפרי	מגורים בישוב כפרי

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

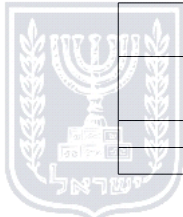
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- (א) הועדה המקומית תהיה רשאית לאפשר הגדלת זכויות הבניה לאירוח כפרי (קב' - שת"ח) עד 240 מ"ר, על חשבון זכויות הבניה לשימושים מבוססי חקלאות (קב' 2 - שמ"ח). כמו כן בסמכות הועדה המקומית לאפשר מגדלת זכויות בניה לשמ"ח 210 מ"ר, על חשבון זכויות הבניה לשימושי שת"ח ושסה"כ זכויות הבניה עבור שמ"ח ושת"ח לא יעלו על 300 מ"ר בשני המקרים.
- (ג) גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר מהמבנה.
- (ד) יותר להעביר זכויות משטח עיקרי לשטח שירות ולהעביר זכויות בניה מעל הכניסה הקובעת אל מתית אליה, באישור הועדה המקומית, ובתנאי שסך זכויות הבנייה יישמר (סעיף 101 לחו"ב).
- (ה) תותר חנייה מקורה בקו בניין צידי וקדמי 0 כפוף להסכמת השכן ובתני שניקוז הגג יהיה לכיוון המבקש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- הערך מתיחס למ"ר מקסימום.
- הערך מתיחס למ"ר מקסימום.
- הערך מתיחס ל% מקסימום.
- הערך מתיחס ל% מתא שטח מקסימום.
- לפי 3 יחדי' בנחלה (כולל יח"ד קטנה) ..
- הערך מתיחס ל מקסימום, הערה: גובה הקומה יהיה 2.5 מ' נטו. גובה זה יהיה בנוסף לגובה שמפורט בעמודות 'גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת' ..
- בהתאם לתשריט.
- הערך מתיחס למ"ר מקסימום.
- הערך מתיחס למ"ר מקסימום.
- הערך מתיחס ל% מתא שטח מקסימום.
- הערך מתיחס ל מקסימום, הערה: 4 יח"א לנחלה ..
- הערך מתיחס למטר מקסימום, הערה: גובה מותר לפל"ח : 7 מ' לגג שטוח, 8.5 מ' לגג רעפים ..
- הערך מתיחס ל מקסימום.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



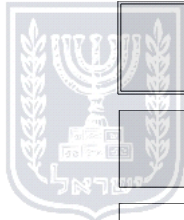
תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות

6.1	חניה	הכל עפ"י 253-0294272.
6.2	חשמל	הכל עפ"י 253-0294272.
6.3	ביוב, ניקוז, מים, תברואה	<p>היתר הבניה יינתן לאחר התחייבות היזם, לפינוי פסולת הבניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן טופס 4, יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועדפי עפר לשטח א' הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריטה של עודפי עפר ו/או חפירה, ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולות התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>
6.4	ביוב	כתנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
6.5	פסולת בניין	הכל עפ"י 253-0294272.
6.6	פיקוד העורף	<p>הכל עפ"י 253-0294272.</p> <p>תאני למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש, לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>
6.7	שרותי כבאות	<p>הכל עפ"י 253-0294272.</p> <p>קבלת התחייבות ממקבשי היתר הבניה, לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהיה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>
6.8	תשתיות	הכל עפ"י 253-0294272.
6.9	מבנים קיימים	הכל עפ"י 253-0294272.



6.10 היטל השבחה	
היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	

7.2 מימוש התכנית

לי"ר



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19