

הוראות התכנית

תכנית מס' 201-0643668

ג/24365 - הגדלת אחוזי בניה ושינוי הוראות בניה במגרש 160 אחיהוד.

צפון

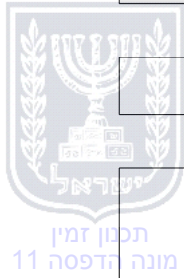
מחוז

מרחב תכנון מקומי חבל אשר

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

21/11/2018

להפקיד את התכנית

16/01/2019

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מדובר על תכנית אשר מטרתה הגדלת אחוזי בניה למגרש 160 על מנת להסדיר סגירת קומות עמודים אשר נוצרה כתוצאה מתנאי טופוגרפיה קשים וכן שינוי הוראות גובה המבנה, למיקום המחסן, לשטח המחסן ולשטח חדר העבודה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

ג/24365 - הגדלת אחוזי בניה ושינוי הוראות בניה במגרש
160 אחיהוד.

שם התכנית
שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית
201-0643668

שטח התכנית
1.2
0.585 דונם

סיווג התכנית
1.4
סוג התכנית
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית
מחוזית

לפי סעיף בחוק
ל"ר

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 חבל אשר

קואורדינאטה X 216987

קואורדינאטה Y 756935

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 160 אחיהוד - שכונה מזרחית הרחבה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה אשר - חלק מתחום הרשות: אחיהוד

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מזרחית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
21131	מוסדר	חלק	32	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
21131	18509

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

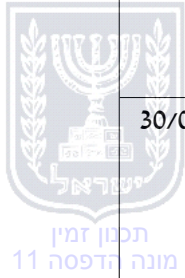
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 14097	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 7844 ממשיכות לחול.	5523	3052	30/04/2006
ג/ 7844	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 7844 ממשיכות לחול.	4268	1034	18/12/1994



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
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	29/11/2018	פרי רימר	29/11/2018		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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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	זהבה גמליאל			אחיהוד	(1)		050-6700174		netsahg@tr elidor.co.il
	פרטי	נצח גמליאל			אחיהוד	(1)				netsahg@tr elidor.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אחיהוד.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: רשות מקרקעי ישראל

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פרי רימר		סטודיו p.r - פרי רימר	נס עמים	נס עמים	73	049879621		riehmermp@ 012.net.il
	מודד	פריד סמרי	988		ג'דידה-מכר	(1)				simri1@013.n et.il

(1) כתובת: ג'דידה -מכר.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 למגרש 160 באחיהוד

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת אחוזי בניה

2. שינוי הוראות בניוי: גובה המבנה ושטח אחסנה, מיקום המחסן, שטח חדר העבודה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 11**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

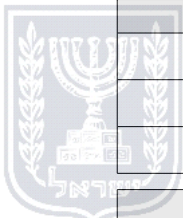
יעוד	תאי שטח
מגורים	200

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	585.63	100
סה"כ	585.63	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	585.63	100
סה"כ	585.63	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
בית מגורים חד משפחתי משרד ו/או חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשיים לשימוש דיירי הבית בלבד	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
פרגולות : תותר הקמת מצללות (פרגולות) מבטון בנוסף לחומרים הקלים שהוגדרו בתקנות התכנון והבניה . בקשה להיתר תנאיו ואגרות לפי תיקון מס 2 התשס"ה	
גגות	ב
הגגות יהיו מבטון מזויין או רעפים	
חניה	ג
החניה תהיה בתחום המגרש, אפשר למקם אותה בקו בניין 0 כלפי הכביש וקו בניין 0 כלפי השכן (בפינת המגרש) במקום המיועד לחניה עפ"י תוכנית הבינוי . החניה יכולה להיות מקורה בקירוי קל או עם גג רעפים . לחלופין החניה יכולה להיות חלק בלתי נפרד מהבית . יש למקם אותה באיזור המותר לבניה בתחום קוי בניה.	



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			
							מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
							אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות
(5) 3	(6) 3	(5)	1	2	(4) 10	1	40	60	60%	(3)	(3)	(2) 5	(1) 55	585	200	מגורים	מגורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

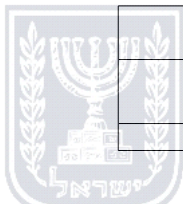
קו בניה (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
5	200	מגורים	מגורים

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: תותר הקמת משרד למקצועות חופשיים עד 50 מ"ר ע"ח שטחים עיקריים.
- (2) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: יותר מחסן עד שטח 10 מ"ר וחניה מקורה עד שטח 30 מ"ר.
- (3) הועדה המקומית רשאת על פי צורך תכנוני שנובע ממצבו הטופוגרפי של המגרש ביחס למפלס הכביש להתיר בניית חלק מהמבנה במפלס שמתחת למפלס הכניסה כל עוד אינו חורג מסה"כ אחוזי הבניה המותרים.
- (4) הגובה המירבי יהיה 10 מ' עד קצה גג רעפים ו 8 מ' לגג שטוח. גובה הבניה המירבי של חדר מדריגות עליה לגג לבית עם גג שטוח יהיה 9 מ' הגובה ימדד מהנקודה הנמוכה ביותר מפני הקרקע הסופיים לפי תוכנית פיתוח המגרש כולל קומת מסד ..
- (5) או לפי התשריט.
- (6) או לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

1. על שטח עתיקות המוכרז כדין יחולו הוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.
3. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה, חפירות הצלה), יבצע היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.
4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.2**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות

6.3**חשמל**

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה: 1. מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתיאום עם חברת החשמל. 2. בת.ג. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל: לא יינתן היתר בניה לשימושים בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן: מציר הקו מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן
- 3 מ' א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
 - 2 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
 - 5 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה
 - 2 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ)
 - 20 מ' ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו
 - 35 מ' ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו
 - 0.5 מ' ז. כבלי חשמל מתח נמוך
 - 3 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה
 - בתיאום עם חברת החשמל ט. כבלי חשמל מתח עליון
 - 1 מ' י. ארון רשת
 - 3 מ' יא. שנאי על עמוד
- על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית ייעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין

חשמל	6.3
לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברת החשמל הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור בכל תכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.4
ביוב. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. - ניקוז. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. - מים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. - תברואה. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית 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.	
פיקוד העורף	6.5
פיקוד העורף - לא יוצא היתר בניה למבנה מגורים בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.	
שרותי כבאות	6.6
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.	
הוראות בדבר תנאים להיתר בניה	6.7
היתר לתוספות בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413	
היקף אחסון	6.8
תותר הקמת מחסן ביתי כחלק אינטגרלי מהבית ו/או בנפרד מהבית בקו בניין צידו או/ואחורי 0 בהסכמת שכן המחסן יהיה בנוי מחומרי בניה וגמר זהים לאלה של בית המגורים .	
פיתוח סביבתי	6.9
תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הוועדה המקומית. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

תנאים למתן היתרי בניה	6.10
הגשת תכנית פיתוח למגרש מותאמת עם תכנית הבינוי של השכונה. תכנית הפיתוח של המגרש תפרט גבהים סופיים של פיתוח החצר, קירות תומכים פתרונות תמיכה בגבולות עם השכנים, טיפול בשפכי קרקע, עצים קיימים במגרש לשימור או להעתקה, ניקוז וגידור. תכנית פיתוח המגרש תכלול גם מיקום ועיצוב של מקום לפח אשפה, בלוני גז ומונה מים. עיצוב האלמנטים האלו יהיה תואם לתכנית הבינוי של השכונה. הקיר שבחזית הרחוב צריך להיות כדוגמת הקיר שכבר בוצע בשכונה בהתאם לתכנית הבינוי. - יש להגיש לוועדה המקומית הסכם עם השכנים לגבי בניית הקירות בגבולות המגרש. בהסכם יש לציין מיקום הקיר בייחס לגבול המשותף והשתתפות בהוצאות לבניית הקירות. כל חריגה מתכנית הבינוי יהיה על חשבון החורג. הקירות התומכים ייבנו באבן גיר טבעית או בציפוי אבן לקט טבעית. גובה קירות תומכים מרבי לא יעלה על 3 מ'. עיצוב האלמנטים האלו יהיה תואם לתכנית הבינוי של השכונה.	
היטל השבחה	6.11
היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה	



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

7. ביצוע התכנית
7.1 שלבי ביצוע
7.2 מימוש התכנית
במייד



תכנון זמין
מונה הדפסה 11