

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 201-0767467**

**הקטנת קווי בנין, חלקה 170 - ראש הנקרה**

**צפון**

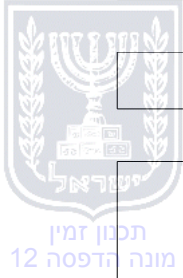
**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי חבל אשר**

**תכנית מתאר מקומית**

**סוג תכנית**

**אישורים**



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 להקטנת קווי בניין עקב צורת המגרש הצרה אשר לא מאפשרת תכנון מיטבי.  
בעבר אושרו ביישוב מס' יחידות בקו בניין דומה כך שהתכנית תואמת לאופי המקום, בנוסף מבוקשת הקלה בתכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית  
ומספר התכנית

הקטנת קווי בנין, חלקה 170 - ראש הנקרה

201-0767467

מספר התכנית

0.287 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (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 לא



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

מרחב תכנון מקומי	חבל אשר
קואורדינאטה X	210870
קואורדינאטה Y	776670

**1.5.2 תיאור מקום**

דרום היישוב

**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	170	

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	תאריך
ג/ 15091	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית ג/ 15091	5876	842	04/12/2008



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 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		03/07/2019	פרי רימר	10: 04 03/12/2019		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 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 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	דב פולין			כפר ראש הנקרה	(1)				nuritpollin@gmail.com
	פרטי	נורית פולין טביב			כפר ראש הנקרה	(1)				nuritpollin@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כפר ראש הנקרה.

### 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דב פולין			כפר ראש הנקרה	(1)				nuritpollin@gmail.com
פרטי	נורית פולין טביב			כפר ראש הנקרה	(1)				nuritpollin@gmail.com

(1) כתובת: כפר ראש הנקרה.

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בבעלות מדינה - 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	מודד	פריד סמרי	988		ג'דיידה- מכר	(1)				simri1@013.n et.il

(1) כתובת: ג'דיידה מכר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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 קווי בנין והגדלת התכסית

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

הקטנת קווי בנין לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק.

הגדלת תכסית לפי סעיף 62א (א) (9) לחוק.

קביעת גובה לגג עם רעפים לפי סעיף 62א (א) 4.

קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי לפי סעיף 62א (א) 5.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים א'	100	בלוק עץ/עצים לעקירה
יעוד	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט
מגורים א'	100	בלוק עץ/עצים לעקירה

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	287.76	100
סה"כ	287.76	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	287.76	100
סה"כ	287.76	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	איזור זה יכלול מגורים, בית מגורים, חדרי שרות טכניים.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>במבנים קיימים בעלי 2 קומות :</p> <p>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 :</p> <p>1. קומת גג - קומה לשימוש הדיירים בתוך חלל מבנה הגג.</p> <p>- גובה הקירות ההיקפיים (שיהוו המשך לקירות החוץ של 2 הקומות הקיימות) שעליהם נתמך הגג לא יעלה על 1 מטר בצידם החיצוני.</p> <p>- 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.</p> <p>- בכל מקרה הגובה הכולל של הבניין (כולל הגג) לא יעלה על המותר בתכנית זו.</p> <p>2. לחילופין - קומת המרתף (כהגדרתו בחוק התכנון והבניה).</p>
ב	<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 המחברים 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. במקרים שבהם קיימת נצפות על הגג ממגרש מגורים גבוה יותר, יכוסו הגגות בחצץ לבן.</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>

## 4.1

## מגורים א'

- בכל מקרה הגובה הכולל של הגדר לא יעלה על 1.5 מ' מצידו של המגרש הגבוה מבין שני המגרשים.
- כמו כן יתאפשר שימוש בגדר חיה או באמצעות שיחים.
- 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.
- מעל הקיר אפשרי להשתמש בגדר קלה עשויה מתכת/עץ/פלסטיק המיועד לגדר.
- הגובה הכולל של הגדר לא יעלה על 1.20 מ' בצד שבו הקרקע גבוהה יותר.

ג

## בינוי ו/או פיתוח

- 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 את אישור הוועדה המקומית לשינוי פני הקרקע הקיימת בתנאי שלא תהיה בכך הפרעה למגרשים או לשימושים אשר בסביבתו של המגרש. הוועדה המקומית תיתן את אישורה על פי שיקול דעתה לאחר שתקבל את חוות הדעת השכנים הגובלים.
- במגרשים שבהם קיימים הפרשי גובה ניכרים ניתן לבקש אישור למילוי הקרקע בהתאם למפלסים שהוגדרו בתכנית הבינוי. בין מפלס למפלס תוצב מסלעה יציבה.
- לא יותרו קירות תומכים לרוחב המגרש. קירות תומכים יתאפשרו בגבול שבין 2 מגרשים לצורך תמיכת המילוי. בכל מקרה מסלעה לא תחרוג מתחום המגרש ולא תהיה על חשבון שטחים ציבוריים.

## 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 (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד					
										מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי		
													עיקרי	שרות
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	8 (1)	1	50	200	40	160	287	100	מגורים א'	מגורים
(3)	(3)	(3)	(3)	2 (2)										

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

## הערה ברמת הטבלה:

א. גובה המבנה יחושב מפני הקרקע המתוכננת, באישור מהנדס הועדה. מאחר ובמתחמי המגורים כבר קיימים מבנים במגרשים, הגובה יימדד מפני הקרקע הקיימת בכל נקודה שלאורך קירות המבנה.

ב. שטחו המירבי של מחסן (בין שצמוד ובין שלא צמוד למבנה) לא יעלה על 12 מ"ר. גובהו של מחסן לא יעלה על 2.5 מ' ברוטו כאשר גג המבנה שטוח ועד 3.0 מ' בגגות משופעים.

המדידה מפני קרקע סופיים ועד החלק הגבוה ביותר של המחסן (בגגות משופעים): עד קו הרכס העליון). בכל מקרה גובהו הפנימי של המחסן לא יעלה על 2.2 מ'.

ב. מחסן יחושב בשטח התכסית ויכלל באחוזי הבניה בשטחי שירות בהתאם להוראות תכנית זו.

ג. בכל מקרה לא תותר בניית מחסנים מחומרי בניה מסוכנים ו/או אסורים עפ"י חוק כגון: מוצרי אסבסט למיניהם.

ד. יותר מחסן אחד בלבד למגרש או ליחיד.

ה. מיקום המחסן יתאפשר בתחום קווי הבניין המאושרים לכל מגרש ולא מחוצה להם.

ו. במגרשים שלהם קו בניין 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:

(1) גג שטוח 8 מ', גג משופע 9 מ'.

(2) במבנים קיימים בהם יש כיום 2 קומות אפשר יהיה להוסיף קומת גג או לחילופין מרתף כך שסה"כ שטח המבנה לא יעבור את השטח המקסימלי למגרש..

(3) בהתאם למסומן בתשריט.

**6. הוראות נוספות****6.1****עיצוב אדריכלי**

מבני המגורים המותרים יבנו חיצונית מחומרי גמר באיכות גבוהה ועמידות לטווח ארוך, לא תותר הקמת מבנים שלמים בבטון חשוף. כל תוספת למבנה קיים תותנה באישור מראש ובכתב של הנהלת קיבוץ ראש הנקרה וכן בהצגת כל המבנה ובחוו"ד הועדה המקומית. בתכנית העיצוב האדריכלית יפורטו חומרי הגימור, אופי האישור המתוכנן, קירות תומכים, מסלעות, ריצוף גנני וחומרי גמר של הפיתוח.

**6.2****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.

**6.3****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.

<b>6.4</b>	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
<b>6.5</b>	<b>חניה</b>
	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 התנועה המחייב בתכנית ג/15091 ולא בהכרח בתחום המגרש. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
<b>6.6</b>	<b>עתיקות</b>
	<p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>2. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. 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.</p> <p>4. 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.</p> <p>5. 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.</p>
<b>6.7</b>	<b>פיקוד העורף</b>
	לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו ממ"ד בהתאם לתקנות התגוננות האזרחית.
<b>6.8</b>	<b>שרותי כבאות</b>
	קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

<b>7.</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
	מידי בעת ביצוע תכנית זו