

מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשנ"ה 1985  
 115099.16  
 אישור תכנית מס' 22/01/03  
 תועדה מס' 22/01/03 לתכנון וכניה החליטה  
 ביום 22/01/03 לאשר את התכנית  
 ממונה על תכנון  
 יו"ר מועצה מקומית

## מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: חבל אשר

115099.16  
 5525  
 30-4-06  
 אישור תכנית מס'  
 מועצה מקומית  
 מיום

תחום שיפוט מוניציפלי: מטה אשר

שם ישוב: אחיהוד

### פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

- 1.1 שם התכנית: תכנית שינוי מתאר מס' ג/14097 - שינוי תקנוני לתכנית ג/7844 - הגדלת אחוזי בניה - מושב אחיהוד.
- 1.2 מקום התכנית: איזור המגורים לפי תשריט תכנית ג/7844

וצפון:		
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
18509	8,7,6,5,4	23
18510	118,119	

- 1.3 שטח התכנית: כ 36.6 דונם (לפי תשריט ג/7844)
- 1.4 בעלי עניין: בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל - מחוז צפון ת.ד. 580, נצרת עילית 17105 טל: 04-6558211, פקס: 04-6560521
- יזם התכנית ומגיש התכנית: מושב אחיהוד ד.ג. משגב 20145 טל: 04-9962425, פקס: 04-9560012
- עורך התכנית: זלסקה עוז - אדריכלית רח' שטיינמיץ 19/2, נהריה וטלפקס 04-9510649
- 1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית מפורטת מקומית: תכנית זו מהווה שינוי לתקנון התכנית מפורטת מס' ג/7844

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה. בנושאים שתכנית זו אינה משנה יתולו הוראות תכנית ג/7844

1.6 מסמכי התכנית: א. תקנון בן 8 עמודים - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	הכנה
2002 ספטמבר	עדכון 1
2002 אוקטובר	עדכון 2
2003 פברואר	עדכון 3
2003 מאי	עדכון 4 - לאחר דיון להפקדה בועדה מחוזית
2003 אוגוסט	עדכון 5
2004 מאי	עדכון 6
2004 נובמבר	עדכון
2005 ספטמבר	

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט: תכנית זו מתייחסת לתשריט של ג/7844

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד השטח
אחוזים	שטח (דונם, מ"ר)	אחוזים	שטח (דונם, מ"ר)	
69.1	36.6	69.1	36.6	אזור מגורים
100%	סה"כ: 36.6	100%	סה"כ: 36.6	

## פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

### 2.1 מטרות התכנית:

הגדלת השטחים המותרים לבניה לכיסוי קרקע, הגדלת הגובה המירבי המותר, והגדרת המראה הארכיטקטוני של השכונה..

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית.

- הגדלת השטחים המותרים לבניה מ-37% ל-49% אך לא יותר מ-300 מ"ר
- הגדלת השטח המותר לכסוי קרקע מ-27% ל-40%. אך לא יותר מ-250 מ"ר
- הגדלת השטחים העיקריים המותרים לבניה מ-30% ל-40% אך לא יותר מ-240 מ"ר
- הגדלת שטחי שרות מותרים לבניה מ-7% ל-9% אך לא יותר מ-44 מ"ר ופרוטם.
- הגדלת הגובה המירבי המותר מ-7.5 מ' ל-9 מ'. כולל גג רעפים.
- הגדרת החומרים המותרים לבניה.
- הגבלת הגובה המירבי לקירות תומכים.
- מתן אפשרות להקמת משרד וחדרי עבודה של בעלי מקצוע חופשיים.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד /
מגורים	13976.4	62

## פרק 3 – הוראות התכנית

### 3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

#### 1.1.1 מגורים

1.1-1 גודל מגרש מינימלי 500 מ"ר.

1.2-1 אזור זה נועד להקמת מבני מגורים. תותר הקמת יח"ד אחת למגרש.

#### 1.3-1 גובה הבניה

גובה הבניה המירבי יהיה 9- מ' קצה גג רעפים

- 7.5 מ' קצה מעקה גג שטוח.

גובה הבניה המירבי של חדר מדרגות עליה לגג בבית עם גג שטוח היה 9 מ'.

הגובה ימדד מהנקודה הנמוכה ביותר מפני קרקע סופיים לפי תכנית פיתוח המגרש.

הגובה המרבי כולל קומת מסד.

#### 1.4-1 מחסן

תותר הקמת מחסן ביתי כחלק אינטגרלי מהבית.

יחולו על המחסן מגבלות קוי הבניה הנקובים בטבלת זכויות ומגבלות בניה (פרק 3.2) וכן

עליו להיות בנוי מחומרי בניה וגמר זהים לאלה של בית המגורים.

שטח המחסן לא יעלה על 5 מ"ר ברוטו ויחשב במסגרת שטחים המותרים לבניה.

#### **1.5-משרדים וחדרי עבודה**

תותר הקמת משרד או חדר עבודה לבעל מקצוע חופשי. גודל השטח המותר להקמת משרד או חדר עבודה לבעל מקצוע חופשי לא יעלה על 30 מ"ר שיחשבו כחלק מהשטח העיקרי של הבית. מתן היתר יותנה בפתרון חניה מתאים ובהצגת אמצעים למניעת מטרדים אפשריים לסביבה. המשרד או החדר עבודה יהיו לשימוש דיירי הבית בלבד.

#### **1.6 פרגולות**

תותר הקמת מצללות (פרגולות) מבטון בנוסף לחומרים הקלים שהוגדרו בתקנות התכנון והבניה. בקשה להיתר תנאו ואגרות לפי תיקון מס' 2, התשס"ה.

#### **1.7- תכנית בינוי**

פיתוח המגרש יהיה בהתאם לתכנית בינוי של השכונה שתאושר על ידי ועדה מקומית. תכנית הבינוי תהיה מחייבת בנושא דירוג הקרקע שנקבע בתוך המגרש ובנושא הפרשי הגבהים שבין המגרשים. תותר סטייה של עד מטר אחד באישור מהנדס הועדה מקומית.

#### **1.8- מתקנים על הגג**

יש להסתיר את המתקנים על הגג על ידי מעקה בנוי כחלק בלתי נפרד מהמראה הארכיטקטוני של הבית. גובה מירבי למתקנים על הגג-1.5 מ' מפני תקרה האחרונה.

#### **1.9- חניה**

יש להקצות שטח לחניה בתחום המגרש אפשר למקם אותה בקו בניין 0 כלפי הכביש וקו בניין 0 כלפי השכן (בפינת המגרש). במקום המיועד לחניה בתכנית הבינוי. במקרה הזה החניה יכולה להיות מקורה בקירוי קל או עם גג רעפים. לחליפין החניה יכולה להיות חלק בלתי נפרד מהבית. יש למקם אותה באיזור המותר לבניה בתחום קווי בניה. שטח החניה לא יעלה על 30 מ"ר בשני המקרים. ויחשב במיסגרת שטחי השרות המותרים לבניה.

#### **1.10- תנאי הוצאת היתר בניה**

הגשת תכנית פיתוח למגרש מתואמת עם תכנית הבינוי של השכונה. תכנית הפיתוח של המגרש תפרט גבהים סופיים של הפיתוח חצר, קירות תומכים, פתרונות תמיכה בגבולות עם השכנים, טיפול בשפכי קרקע, עצים קיימים במגרש לשימור או להעתקה, ניקוז, גידור. תכנית פיתוח המגרש תכלול גם מיקום ועיצוב של מקום לפח אשפה בלוני גז מונה מים. עיצוב האלמנטים האלו יהיה תואם לתכנית הבינוי של השכונה. הקיר שבחזית הרחוב צריך להיות כדוגמאת הקיר שכבר בוצע בשכונה ובהתאם לתכנית הבינוי.

- יש להגיש לוועדה מקומית הסכם עם השכנים לגבי בניית הקירות בגבולות המגרש. בהסכם יש לציין מיקום הקיר בייחס לגבול המשותף והשתתפות בהוצאות לבניית הקירות. כל חריגה מהתכנית הבינוי יהיה על חשבון החורג. הקירות התומכים ייבנו באבן גיר טבעית או בציפוי אבן לקט טבעית. גובה קירות תומכים מירבי הוא 3 מ'.

עיצוב האלמנטים האלו יהיה תואם לתכנית הבינוי של השכונה.

#### **2. עתיקות**

במגרשים שעליהם סימון של עתיקות לאינתן היתר בניה ולא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29א' לחוק העתיקות תשל"ח.

### 3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה  
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

צפיפות מס' / יח"ד למגרש מינימל	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						קוי בנין			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
	מס' קומות	סה"כ E	לכסוי הקרקע (ותכנית)	שטחי שרות D	שטחים עיקריים C	מתחת למפלס הכניסה B	מעל מפלס הכניסה A	קדמי	אחורי	צדדי			
יח"ד אחת	2	49%	40%	9%	40%	*	49%	5	3	3	500	מגורים	
9 מ' כולל גג רעפים 7.5 מ' עד קצה גג שטוח	לא כולל קומת מסד	אך לא יותר מ- 300 מ"ר כולל קומת מסד	אך לא יותר מ- 250 מ"ר	אך לא יותר מ- 44 מ"ר	אך לא יותר מ- 240 מ"ר					**	**		

חישוב סה"כ אחוזי בניה:  $A+B = C+D = E$

\* הועדה המקומית רשאת על פי צורך תכנוני שנובע ממצבו הטופוגרפי של המגרש ביחס למפלס הרחוב שעימו הוא גובל, להתיר בנית חלק מהמבנה במפלס שמתחת למפלס הכניסה כל עוד אינו חורג מסה"כ אחוזי בניה המותרים.  
\*\* למעט חניה מקורה כמפורט בסעיפים ו-1.11.

### 3.3 הוראות נוספות:

#### א. תשתיות:

##### 1. מים:

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

##### 2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

##### 3. 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.

##### 4. תשתיות נוספות

כל התשתיות כגון קוי טלפון וטלוויזיה יהיו תת קרקעיים.

##### 5. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1) לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי 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 - 5.0 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.

2) 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.

3) המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

## 6. 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.

## ב. הוראות כלליות

### 1. תנאים לביצוע התכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

### 2. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

### 3. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

### 4. עתיקות:

במגרשים שעליהם סימון של עתיקות לאינתן היתר בניה ולא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29א' לחוק העתיקות תשל"ח.

**5. הוראות הג"א:**


לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

**6. כיבוי אש:**

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

פרק 4 - חתימות

בעל הקרקע

  
אזהרה  
\* מושב עובדים \*  
לעזיבת שטופית בע"מ

יזם התכנית

מגיש התכנית

זלטה ע"ז  
אזריכלית  
מס' 82150/05

עורך התכנית

אין לנו התנגדות יזרונית לתכנית, בתנאי שיש תרומה ניתאמת עם  
רשויות המטון הניהוליות.  
חתימת יזם התכנית תבטל בלבד, אין בה כח כחוקי יזם התכנית  
לעולם, וזכות או יצר בעל עניין אחר נשקטת בהודעתו של יזם לא  
הודעתו של יזם התכנית, ענין הסכם נסאום יזם התכנית זה באה  
במסגרת הסכם זה בעל זכות בעל ענין זה על השות מוסכמת,  
לפי כל חוקי המדינה.  
לנין יזם התכנית זה, כחוקי המדינה, על ידיו הסכם  
בנין המדינה, כחוקי המדינה, על ידיו הסכם  
הודעת  
הסכם  
כחוקי המדינה, כחוקי המדינה, על ידיו הסכם  
חוקי המדינה, כחוקי המדינה, על ידיו הסכם

411106  
מגיש התכנית  
מס' 82150/05