

מק"ט
17/10/99

חוק התכנון והתמלוג תשס"ג 1965
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 מעלה הגליל

תכנית מס' 11030/4
 הועדה הנקומית בשיבתה מס' 8/98
 מיום 6.12.98 החליטה להמליץ
 על הפקדת התכנית הנקובה לעיל
 יושב ראש הועדה

-1-

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל

תחום שיפוט מוניציפלי: מעלה יוסף

נפה: עכו

תכנית מס' ג/ 11030

שינוי יעוד קרקע משטח למבני ציבור למגורים וציבורי פתוח,

המהווה שינוי לתכנית מס' ג/2180 המאושרת

חוסן

משרד התכנון והבניה מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשס"ג - 1965

אישור תכנית מס' 11030/4
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה מעלה הגליל
 ביום 18.8.99 לאשר את התכנית.
 יושב ראש הועדה

11030/4
 הועדה על אישור תכנית מס' 11030/4
 מיום 17/10/99

11030/4
 הועדה על אישור תכנית מס' 11030/4
 מיום 17/10/99

אוקטובר 1998
 חרף 1999
 ספטמבר 1999

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל

פרק א'- התכנית

1. המקום: חוסן נ.צ. 178.100/267.000.
2. שם וחלות התכנית: תכנית מס' ג/11030, שינוי יעוד קרקע משטח למבני ציבור למגורים וציבורי פונח, המהווה שינוי לתוכנית מס' ג/2180 המאושרת-חוסן, אשר תחול על כל השטח הכלול בגבולות קו הכחול המלא כמסומן בתשריט.
3. השטח הכלול בתכנית: גוש 19896 ח"ח 7,6,2.
4. מסמכי התכנית: תשריט בקנ"מ 1:250 (מחייב) ותקנון בן 8 עמודים (מחייב).
5. שטח התכנית: כ- 3.22 דונם, מדוד גרפית.
6. יחם התכנית: מושב חוסן. טלפון: 04/9977860.
7. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, מחוז הצפון. ק.הממשלה, נצרת עילית. טל': 06/6558211.
8. עורכי התכנית: דיאמנט-ברגר אדריכלים. ת.ד. 6324, חיפה. 31062. טלפקס: 04/8361559.
9. מטרות התכנית: א. שינוי יעוד קרקע משטח למבני ציבור למגורים ושטח ציבורי פתוח. ב. קביעת הוראות בניה והנחיות לפיתוח תשתיות הנדסיות.
10. יחם לתכניות אחרות: תכנית זו משנה את תכנית מס' ג/2180 מאושרת וגובלת עם תכנית מס' ג/2714 המאושרת. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראותיה של תכנית מס' ג/2180, תכנית זו עדיפה.
11. מספר יחידות דיר: 2.

פרק ב' - פרוש מונחים והגדרות

פרוש המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפרושים הניתנים בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

פרק ג' - רשימת תכליות ושימושים

1. תכליות ושימושים: לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
2. אזור מגורים: אזור זה נועד לבנית בית מגורים, מחסן וחנית רכב מקורה בכל מגרש. ממ"ד, חניה מקורה ומחסן ייחשבו כשטחי שירות.
3. שטח ציבורי פתוח: אזור זה נועד לגינות, גנים ציבוריים, חורשות, מקלטים ציבוריים ומעבר תשתיות.
4. דרך: אזור זה נועד לדרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות ציבוריות, וכן מעבר תשתיות הנדסיות.

פרק ד' - חלוקת השטחים הכלולים בגבולות התכנית וסימונם בתשריט

שם האזור	שטח ק"ר	שטח ק"ר	שטח ק"ר	שטח ק"ר	שטח ק"ר	שטח ק"ר	שטח ק"ר
מגדלים	1.01	1.01	-	-	-	-	-
ציבורי פתוח	0.42	0.42	-	-	-	-	-
מבני ציבור	-	-	44.4	1.43	1.79	1.79	1.79
דרך מאושרת	1.79	1.79	55.6	1.79	1.79	1.79	1.79
סה"כ	3.22	3.22	100.0	3.22	3.22	3.22	3.22

גבול גוש - קו שחור עם משולשים הפוכים
 גבול חלקה - קו ירוק מלא
 מספר חלקה - מספר שחור בתוך עיגול
 גבול מגרש - קו שחור מלא
 מספר מגרש - מספר שחור
 גבול תכנית מאושרת - קו כחול מקווקו
 גבול התכנית - קו כחול מלא
 מספר זדד - ברבע העליון של רחשה
 קרי בנין - ברבעים האמצעיים של רחשה
 רוחב זדד - ברבע התחתון של רחשה
 מבנה להריסה - צהוב

פרק ה'- טבלת זכויות והמגבלות בניה לפי תקנות התכנון והגבנה וחישובי שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב-1992.

שם האזור- שמושי עקרית	גודל מרש' מינ' בד'	קווי בניה במ'	קווי צדדי	אחוזי קדמי	אחוזי אחורי	בין מבנים	אחוזי / בניה שטח מקסי'	ממל' למפלס בניסה	מתחת למפלס בניסה	שימו- שים עקרים	שטחי שירות	תכנית קרקע	סה"כ	מס' קומות	גובה בניה מקסי'	גובה בניה מקסי' ית'/ד'	צפי' נטו מס' ית'/ד'	מס' ית' במג'ש סה"כ
שם האזור- שמושי עקרית	גודל מרש' מינ' בד'	קווי בניה במ'	קווי צדדי	אחוזי קדמי	אחוזי אחורי	בין מבנים	אחוזי / בניה שטח מקסי'	ממל' למפלס בניסה	מתחת למפלס בניסה	שימו- שים עקרים	שטחי שירות	תכנית קרקע	סה"כ	מס' קומות	גובה בניה מקסי'	גובה בניה מקסי' ית'/ד'	צפי' נטו מס' ית'/ד'	מס' ית' במג'ש סה"כ
תמורים	0.45	3.0	3.0	5.0	-	50%	**	40%	10%	35%	50%	2	8.5	2	2	1	-	-
צירי בורר פתוח ***	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
דרך ***	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

הערות:

- * בהסכמת שני בעלי המרשים סמוכים תותר בנייתן של חירות מקורות ו/או מחסנים בקו בנין צדדי=0 מ', בתנאי שלא ייפתחו פתחים לכיוון המגרש השכן ושהגג יתקן לכיוון המגרש שעליו עומדת המנייה ו/או המחסן.
- ** הועדה המקומית רשאית לאשר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו בתנאי שהסה"כ יישמר.
- *** אסורה כל בנייה, פרט למפורט ברשימת התכלית (פרק ג').

1. מערכות תשתית: הועדה המקומית רשאית לחייב את מבצעי התכנית להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשם או מי ביוב, ואין להקים על קרקע זו או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקח, הביוב והתיעול.
2. ניקוח: הועדה המקומית רשאית להורות כתנאי למתן היתרי בניה, שיובטח הניקח של אותה קרקע עליה מוגשת בקשה להיתר לבניית בית או לסלילת דרך, וכל זה לשביעות רצונן של הועדה המקומית והרשויות הנוגעות בדבר. אבטחת ניקוח השטח תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ורשות הניקח.
3. ביוב: היתרי בניה יותנו בתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
4. מים: אספקת המים תהיה מרשת המים של מקורות בתאום עם משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
5. סילוק אשפה: האשפה תסולק לאתרים מאושרים בלבד ובתאום עם המועצה האזורית. בבקשות להיתר בניה יסומן המקום להצבת פחי האשפה בתיאום עם המועצה האזורית.
6. מקלטים: לא יוצא היתר בניה למבנה בשטחי התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות הג"א ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם כן המקלט או הממ"ד בוצעו על פי כל התקנים ובהנחיית הג"א.
7. סילוק מפגעים: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי קרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן בנייתם וגובהם, וכמוכן לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך. לא מילא מי שנמסרה לו הודעה כאמור אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה על חשבוננו.
8. נטיעת עצים ושמירתם: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו ע"י הועדה המקומית, ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.
9. הפקעות: השטחים המיועדים עפ"י תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו בהתאם לפרק ח', סעיפים 189, 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, וירשמו על שם המועצה האזורית מעלה יוסף.

10. חשמל:

איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

א. לא ינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התייל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

ברשת מתח נמוך	2 מ'
בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו	5 מ'
בקו מתח עליון עד 110 ק"ו	8 מ'
בקו מתח עליון עד 150 ק"ו	10 מ'

ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטר מכבלים אלה ואין לחפור מעל ובקרבת קוי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

11. היטל השבחה: היטל השבחה ייגבה כחוק.

12. חלוקה: א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הנובעים מתכנית זו בטלים.

ב. יצירת החלקות החדשות תהיה כהתאם לגבולות היעודים המוצעים בתכנית.
ג. חלוקת משנה ואיחוד של החלקות המוצעות הנ"ל תותר לצרכי רישום בספרי האחזה רק על יסוד תכנית חלוקה הטעונה אישור רשויות התכנון.
ד. על יזמי התכנית לבצע תכנית חלוקה לפני הוצאת היתר בניה ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין.

13. מבנים קיימים: מבנים שהיו קיימים כחוק לפני אישורה של תכנית זו בקו בנין הקטן ממה שנקבע לפי תכנית זו יאושרו. לא תאושר שום תוספת בניה שאינה עומדת בקוי הבניה החדשים לפי תכנית זו.

14. הידרנטים: קבלת התחייבות ממבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש, לפי דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

15. חניה: החניה תהיה על פי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג-1983, על עידכוניהן מעת לעת ובתחום המגרש.

16. מבנים להריסה: תנאי לקבלת היתר בניה מכוח תכנית זו הינו הריסת מבנים חורגים המסומנים בתחומי הדרכים.

17. הנחיות ארכיטקטוניות:

-ינתן פתרון אדריכלי מתאים לדוודי השמש במסגרת הבקשות להיתר בניה, על פי הנחיות מהנדס הועדה המקומית. קולטי השמש ישולבו בעיצוב הגגות.

-פתרון אדריכלי מתאים למסתורי הכביסה יוגש במסגרת הבקשות להיתר בניה, לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.

-מחגי האוויר ישולבו בעיצוב החיתות והגגות של המבנים לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית. מיקומם יצוין בבקשות להיתר בניה.

-מיכלי הגז והדלק ישולבו בעיצוב המבנים ו/או הגדרות, ומיקומם ייקבע בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית.

-מיכלי האשפה יוצבו במקומות מוצנעים ע"י קיר אבן בנוי ו/או צמחיה, הכל על פי תכנית ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

-לא יותרו גגות רעפים מקריים או חלקיים, אלא רק כחלק מתפיסה תכנונית כוללת. צבע הרעפים יהיה אדום.

- לא תותר הקמת גדרות רשת או תיל קוצני. לא יותר השימוש בדיעות או אריגי פלסטיק לתיחום או ליצירת חץ.

18. חתימות:

דיאמנט פרגו
אדריכלות וביטוי ערים

חתימת עורכי התכנית

חוסן
כפר שיתופי תנועת חרית הירוקה
יש שלמה בן יוחנן בע"מ
ד.ג. גליל מעבדות קרקע
טל. 0777860 - 0778192

חתימת היחם

חתימת בעל הקרקע