

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מעלה הגליל

תכנית מס' 11099/א
 הועדה המקומית נישבתה מס' 8/97
 מיום 6.12.98 החליטה להמליץ
 על הפקדת התכנית חנוכה לעיל.

מחנדים הועדה [Signature]
 יושב ראש הועדה [Signature]

-1-

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל
 תחום שיפוט מוניציפלי מעלה יוסף

נפה : עכו

תכנית מס' ג/ 11099

שינוי יעוד קרקע משטח למבני משק חקלאיים לשטח חקלאי מיוחד,
 המהווה שינוי לתכנית מס' ג/2180 המאושרת

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

אישור תכנית מס. 11099
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 23.8.00 לאשר את התכנית.

סגן שר הפנים [Signature] יו"ר הועדה המחוזית [Signature]

חוסן

הודעה על אישור תכנית מס. 11099
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4983
 מיום 3.5.01

הועדה המקומית
מעלה הגליל

17-12-2008

נתניה

ספטמבר 1998
 מרץ 2000
 ספטמבר 2000

-2-
מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל

פרק א' - התכנית

1. המקום: חוסן נ.צ. 178.575/266.825.
-
2. שם וחלות התכנית: תכנית מס' ג/ 11099, שינוי יעוד קרקע משטח למבני משק חקלאיים לשטח חקלאי מיוחד, המהווה שינוי לתוכנית מס' ג/ 2180 המאושרת, חוסן - אשר תחול על כל השטח הכלול בגבולות הקו הכחול המלא כמסומן בתשריט.
3. השטח הכלול בתכנית: גוש 19075 ח"ח 109,108,107,93
גוש 19896 ח"ח 6,4
גוש 19897 ח"ח 38,33,3,2
4. מטמכי התכנית: תשריט בקנ"מ 1:500 ותקנון בן 7 עמודים. כל מטמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה ומחייבים.
5. שטח התכנית: כ- 23.4 דונם, מדוד גרפית.
6. יוזמי התכנית: מושב חוסן עבור רמו בן שושן, משק 23. טלפון: 04/9979261.
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 משק חקלאיים ודרך לשטח חקלאי מיוחד.
ב. קביעת הוראות בניה.
ג. בקשה להקלה בקו בנין בדרך אזורית מס' 864 מ-80 מ' מהציר ל-40 מ' מהציר על פי תיקון מס' 7 לתמ"א 3.
ד. איחוד וחלוקה מחדש של נחלות.
10. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו משנה את תכנית מס' ג/ 2180 המאושרת, מהווה הקלה מתמ"א 3. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראותיה של כל תכנית אחרת החלה בשטח, תכנית זו עדיפה.
11. מספר יחידות דיור: 6.
-

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

פרק ג' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

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. איזור מגורים: אזור זה נועד לבנית בתי מגורים ומחסן.

3. איזור חקלאי מיוחד: אזור זה נועד להקמת מבנים חקלאיים. לבקשות להיתר בניה לשימושים החקלאיים השונים יצורף אישור משרד החקלאות בדבר קירבת השימוש המבוקש לאזור מגורים ועמידת המבנה בסטנדרטים מקצועיים חקלאיים. בקשות להיתר בניה יכללו מפה מצבית ערוכה ע"י מודד מוסמך המראה מיקום של כל המבנים הקיימים באזור כולל מבני המגורים הקרובים למבנה נשוא הבקשה, דרכי גישה וחומרי בניה. בסמכות הועדה המקומית יהיה לא להתיר בקשות להיתר בניה וכן לאסור שימושים חקלאיים העלולים להוות מסרד נופי או אקולוגי סביבתי, או מסרד לאזורי מגורים סמוכים, או שמיקומם איננו תואם את הצרכים התיכנוניים באזור.

4. שטח למבני משק חקלאיים: אזור זה נועד להקמת מבני משק ומחסנים. לבקשות להיתר בניה לשימושים החקלאיים השונים יצורף אישור משרד החקלאות בדבר קירבת השימוש המבוקש לאזור מגורים ועמידת המבנה בסטנדרטים מקצועיים חקלאיים. בקשות להיתר בניה יכללו מפה מצבית ערוכה ע"י מודד מוסמך המראה מיקום של כל המבנים הקיימים באזור כולל מבני המגורים הקרובים למבנה נשוא הבקשה, דרכי גישה וחומרי בניה. בסמכות הועדה המקומית יהיה לא להתיר בקשות להיתר בניה וכן לאסור שימושים חקלאיים העלולים להוות מסרד נופי או אקולוגי סביבתי, או מסרד לאזורי מגורים סמוכים, או שמיקומם איננו תואם את הצרכים התיכנוניים באזור.

5. אזור: אזור זה נועד לדרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נסיעות ציבוריות, וכן להנחת צנרת מים וביוב, קוי חשמל, טלפון ותעלות ניקח. קו בנין מדרך ארצית נמדד מציר רצועת הדרך.

6. מבנים להריסה: תנאי לקבלת היתר בניה הוא הריסת המבנים המסומנים להריסה.

פרק ד'-חלוקת השטחים הכלולים בגבולות התכנית וסימונם בתשריט

שם האזור	סיוון בתשריט	שטח קי"ם בדונמים	שטח קי"ם ג'-%	שטח מוצע בדונמים	שטח מוצע ג'-%
אזור מגורים	בתים	3.3	14.1	3.3	14.1
דרך מאושרת	חום נה"ד	11.4	48.7	9.7	41.5
שטח למבני משק חקלאיים	פסים ירוקים באלכסון	8.7	37.2	3.0	12.8
שטח חקלאי מיוחד	פסים ירוקים וכתומים לסדרונין באלכסון	-	-	7.4	31.6
סה"כ	-	23.4	100.0	23.4	100.0

גבול גוש - קו שחור עם משולשים הפוכים

גבול חלקה - קו ירוק מלא

מספר חלקה - מספר ירוק בתוך עיגול

גבול מגרש - קו שחור מלא

מספר מגרש - מספר שחור

גבול תכנית ג/2180 - קו כחול מקווקו

גבול התכנית - קו כחול מלא

מספר דרך - ברבע העליון של הרחשה

קו בנין - ברבע האמצעיים של הרחשה

רוחב דרך - ברבע התחתון של הרחשה

דרך לכניסה - קוים אדומים באלכסון

מבנה להריסה - צהוב

ציר דרך ארצית - קו נקודתיים לסימון בשחור

קו בנין מדרך ארצית - קו אדום מקווקו

פרק ה' - סבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות החכונת והכניה ותישורי שטחים ואחוזי בנייה נמכרו ותו ובהיתרים ותשלובת - 1992.

מס' יחיד שטח סה"כ	צפיף נטו מס' יחיד/ל'	גובה בנייה מקסי'	מס' קומות	סה"כ	תכנית קרקע	שטחי שירות	שימו- שים נקודים	חנתת למפלס בנייה	אחוזי בנייה/ שטח מקסי'	מעל למפלס בנייה	בין מבנים	קופץ אחוזי	צדד אחוזי	קוץ בנין במ' צדד	גודל מנרס מיני בדי	מס' האזור- שטחים נמכרים
3	3	8.5	2	35%	25%	5%	30%	*	35%	8.0	לפי תשריט	0.0	5.0	1.0	מגורים	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	זדד**	
-	-	8.5	1	40%	30%	5%	35%	*	40%	6.0	לפי תשריט	3.0	3.0	1.0	מבני מוסק מקלאי	
-	-	12.5	2	40%	30%	5%	35%	*	40%	לפי תכ' בנין	לפי תשריט	3.0	3.0	0.5	תקלאי מירוד	

הערות:
 * הועדה המקומית רשאית לאסור העברת אחוזי בנייה מסעל למפלס הכניה ובתנאי שלא יעברו את סה"כ אחוזי הבניה המותרים.
 ** אמורה כל בניה.

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 הניקוז, הביוב והתיעול.
2. ניקוז: הועדה המקומית רשאית להורות כתנאי למתן היתרי בניה, שיובטח הניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת בקשה להיתר לבניית בית או לסלילת דרך, וכל זה לשביעות רצונן של הועדה המקומית והרשויות הנוגעות בדבר. אבטחת ניקוז השטח תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ורשות הניקוז.
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. סילוק הפסדים ממבני המשק תעשה בתאום ולשביעות רצונן של המשרד לאיכות הסביבה והמועצה האזורית.
6. מקלטים: לא יוצא היתר בניה למבנה בתחומי 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 אתר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה על חשבוננו.
8. וטיעת 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 188, 189 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, וירשמו על שם המועצה האזורית מעלה יוסף.
10. חשמל:

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

א. לא ינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התייל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי 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 השמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטר מכבלים אלה ואין לחפור מעל ובקרבת קוי השמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחב' 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 בהתאם לגבולות היעודים המוצעים בתכנית. ג. חלוקת משנה ואיחוד של החלקות המוצעות הנ"ל תותר לצרכי רישום בספרי האחוזה 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 קיימים כחוק(או שנבנו לפני שנת 1965) בקו בנין הקטן ממה שנקבע בתכנית זו יאושרו. רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת על מבנים קיימים כחוק(או שנבנו לפני שנת 1965) ואינם שומרים על מרווחים חוקיים בתנאים הבאים: א. המבנה הקיים אינו חודר לתחום הדרך או/ו לתחום שטח ציבורי ו/או שצ"פ. ב. למבנה הקיים לא הוצאו צווי הריסה התלויים ועומדים וכן לא ננקטו הליכים משפטיים כנגד בעלי הזכויות בבנין על ידי רשויות הפיקוח. ג. הועדה תאפשר לשכנים הגובלים למבנה להגיש התנגדות לבקשות להיתר ותפעל עפ"י הוראות סעיף 149 לחוק התו"ב. לא תאושר שום תוספת בניה שאינה עומדת בקוי הבניה החדשים לפי תכנית זו.

14. הידרנטים: קבלת התחייבות ממבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש, לפי זרישות 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 עדכניהן מעת לעת ובתחום המגרש.

16. חתימות:

אין לנו התנגדות שטרם התקיים בהוצא ע"י המועצה המקומית יפ"ש רישום התכנית הישנה.

חוסר **כפר שיתופי תנועת חרות ביתר** **יש שלמה בן יוסף זעים** **ד.ג. נלוז סעיף 10 מיסוד 25180** **סלומה** **חתימת הועדה**

דיאמנט הרגר **אדריכלות ובלתי ערים**

חתימת עורכי התכנית

לטיעון הסר ספק מוצגת בזה כי אם נעשה איזשהו על ידנו הסכם בגין השטח הנלוו בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם האמור ואנו ייתר על כתיבתו למטרה זו. הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על ידי זכויות בלשכה בטעות, ואו על כל זכות אחרת היוצאת לנו מכח הסכם כאמור, ועפ"י סעיף 15 דיו שכן חתימתנו ניתנה **בעל הקרקע** כחתימתנו.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז הצפון

תאריך: 31.10.100