

תצל 7.7.02

2-4541

(5)

תקנונים 4 / חוסן-מגרש מגורים.

תאריך: ספטמבר 2001.

מתוז הצפון
מרחב תכנון מקומי: מעלה הגליל
תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה אזורית מעלה יוסף.
שם הישוב: מושב חוסן.

שם התכנית: מושב חוסן-מגורים.
תכנית מספר: ג/ 12376
שינוי לתכנית מספר ג/ 2180 וג/ 11030 המאושרות.

משרד הפנים מחוז הצפון	
חוק התכנון והבניה השכיח - 1965	
12376/ג	אישור תכנית מס.
ועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה	
8.8.02	ביום לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית	סמנכ"ל לתכנון

12376/ג	הודעה על אישור תכנית מס.
8.8.02	כורסמה בילקוט הפרסומים מס.
21.8.02	מיום

המתכנן: אבישי טאוב - תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ
כורזים ד.נ.חבל כורזים, טל: 04-6934977, פקס: 04-6938468

פרק 1 - זיהוי וסווג התכנית**(1.1) שם התכנית:**

מושב חוסן – מגורים תכנית מפורטת מספר ג/ 12376 המהווה שינוי לתכנית מספר ג/ 2180 ו- ג/ 11030 המאושרות.

(1.2) מקום התכנית:

מושב חוסן .

נ.צ. מרכזי: מזרח: 228100 צפון: 767000 .

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
19896	2,6,7	-

(1.3) שטח התכנית: 5.56 דונם במדידה גרפית בתחום הקו הכחול.**(1.4) בעלי עניין:**

פעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל - קרית הממשלה נצרת עילית טל': 04-6558211.

יזם ומגיש התכנית: מושב חוסן-מושב שיתופי גליל מערבי טל': 04-9977860 .

עורך התכנית: אבישי טאוב – אדריכל – רשיון 17408.

כורזים ד.ג. חבל כורזים, 12391 טל: 04-6934977 פקס: 04-6938468.

(1.5) יחס לתכניות אחרות:

התכנית מהווה שינוי לתכנית מספר ג/ 2180 ו- ג/ 11030 המאושרות, התכנית תואמת תכנית מספר ג/ 2714 המאושרת. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח תכנית זו עדיפה.

(1.6) מסמכי התכנית:

א. תקנון בן 8 עמודים – מסמך מחייב.

ב. תשריט בקניימ 500: 1 – מסמך מחייב.

(1.7) קיבולת יח"ד בשטח התכנית: 3 יח"ד.**(1.8) תאריך הכנת התכנית:**

תאריך	הכנה
ינואר 2001.	עדכון 1
יולי 2001.	עדכון 2
ספטמבר 2001.	עדכון 3
מאי 2002.	

(1.9) הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.10 **באור סימני התשריט:**

גבול תכנית	- קו כחול.
גבול תכנית מאושרת	- קו כחול מקווקו ומספר.
שטח מגורים א'	- השטח הצבוע כתום בתשריט.
שטח מגורים ב'	- השטח הצבוע תכלת בתשריט.
שטח מבני ציבור	- השטח הצבוע חום ומתותם חום כהה בתשריט.
שטח מבני משק	- השטח הצבוע חום ותחום ירוק בתשריט.
שטח ציבורי פתוח	- השטח הצבוע ירוק בתשריט.
שטח מסחרי	- השטח הצבוע אפור בתשריט.
דרך מוצעת	- צבועה באדום בתשריט.
דרך קיימת	- צבועה חום כהה בתשריט.
דרך לביטול	- השטח הצבוע קווים אלכסוניים בצבע אדום בתשריט.
מספר הדרך	- ברבע העליון של עיגול סימן הדרך.
קרווח בניה קדמי	- ברבעים הצדדיים של עיגול סימן הדרך.
	בדרך מקומית ימדד מגבול רצועת הדרך.
רוחב הדרך	- ברבע התחתון של עיגול סימן הדרך.
גבול ומספר חלקה רשומה	- קו רצוף דק בירוק ומספר מוקף בעיגול בתוך.
גבול ומגרש מוצע	- קו דק רצוף בשחור ומספר שחור בתוך.

1.11 **טבלת שטחים:**

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד האזור
אחוזים	שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם	
16.7%	0.93	16.7%	0.93	שטח מגורים א'
15.1%	0.84	-	-	שטח מגורים ב'
9.9%	0.55	41.9%	2.33	שטח מבני ציבור
7.2%	0.40	7.2%	0.40	שטח ציבורי פתוח
7.9%	0.44	-	-	שטח מבני משק
5.8%	0.32	-	-	שטח מסחרי
3.2%	0.18	-	-	דרך מוצעת
34.2%	1.90	34.2%	1.90	דרך קיימת
100.0%	5.56 ד'	100.0%	5.56 ד'	סה"כ

פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית:

2.1.1 תוספת מגרש מגורים במושב חוסן.

2.1.2 הסדרת השטח המסחרי הקיים.

2.1.3 הסדרת מגרש למבני משק.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

2.2.1 שינוי יעוד משטח מבני ציבור לשטח שיעודו מגורים ב', שטח מסחרי, שטח מבני משק ושטח לדרך.

2.2.2 התוויית דרכים בתאום עם המערכת הקיימת.

2.2.3 קביעת הוראות בניה לצורך מתן היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים :

מספר יחיד	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	יעוד הקרקע
2	372	שטח מגורים א'
1	225	שטח מגורים ב'
-	220	שטח מבני ציבור
-	154	שטח מבני משק
-	128	שטח מסחרי

פרק 3 : הוראות התכנית.**3.1 רשימת התכליות והשימושים:**

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ימש 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.

3.1.1 שטח מגורים א':

השטח הצבוע כתום בתשריט הינו שטח למגורים א'. שטח זה נועד לבניית בית מגורים, מתסן וחנית רכב מקורה בכל מגרש. ממ"ד, חניה מקורה ומחסן יחשבו כשטחי שירות. הוראות הבניה יהיו כמפורט בסעיף 3.2.

3.1.2 שטח מגורים ב':

השטח הצבוע תכלת בתשריט ימש לבניית בנין מגורים חד משפחתי. הוראות הבניה יהיו כמפורט בסעיף 3.2.

- במגרש תותר הקמת יחידת דיור אחת.
- במגרש יותר משרדים לבעלי מקצועות חופשיים בחלק מהמבנה בתנאי:
 - שבעל המקצוע הינו הדייר בבית.
 - לא יותר מ- 50 מ"ר כחלק מאחוזי הבניה המותרים בשטח עיקרי.
 - כפוף לאישור השימוש בהיתר בניה וברישוי עסקים.
 - החניה לשימוש העסקי תהיה בתחום המגרש בלבד, פתרון החניה בתחומי המגרש הינו תנאי לקבלת האישור לשימוש המבוקש.
 - עמידה בתקני איכות הסביבה ובדרישות הועדה המקומית למניעת מפגעים כגון רעש וכיו"ב.
- לבקשה להיתר תוגש בנוסף לתכנית הפיתוח תכנית כוללת למגרשים נשואי הבקשה להיתר. תכנית זו תכלול חתכים אופייניים, גובה רצפה, כניסות למגרשים וחומרי גמר.
- תותר הקמת סכנת חניה בקו בנין 0 קדמי בתנאי:
 - א. הסכמת השכן.
 - ב. לא תותר בניית פתחים לכיוון המגרש השכן.
 - ג. ניקוז גג המבנה יהיה לכיוון המגרש עליו עומדת החניה.
 - ד. תכנית בינוי שתאושר בועדה המקומית לתכנון ובניה:
 - ה. החניה תהיה בשטח של 45 מ"ר וקירות החניה יבנו בניה קשיחה משולבת אבן מקומית ותשתלב עם חזית המגרש. החניה תחושב במסגרת שטחי שירות.

3.1.3 שטח מבני ציבור:

השטח הצבוע חום ומותחם בחום כהה יעודו שטח למבני ציבור כגון מזכירות, גן ילדים ופעוטון. הוראות הבניה יהיו כמפורט בסעיף 3.2.

3.1.4 שטח ציבורי פתוח:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק ימש לשטח ציבורי פתוח, נטיעות, גנים, שבילים להלכי רגל ומתקני תשתית. הוראות הבניה יהיו כמפורט בסעיף 3.2.

3.1.5 שטח מבני משק:

השטח הצבוע חום ומותחם בירוק בתשריט הינו שטח המיועד למבני משק ויכלול: מחסנים למשק חקלאי ומבני שרות. הוראות הבניה יהיו כמפורט בסעיף 3.2.

3.1.6 שטח מסחרי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור ישמש לשטח מסחרי. בשטח זה יוקמו מבני מסחר – תנויות קמעוניות כגון סופרמרקט, בית מאפה, חנות מעדנים. הוראות הבניה יהיו כמפורט בסעיף 3.2.

3.1.7 דרכים:

השטח הצבוע אדום בתשריט הינו שטח דרך מוצעת. השטח הצבוע חום כהה בתשריט הינו שטח דרך קיימת. קוי בניה יהיו ע"פ הרוזטה שבתשריט התכנית. שטח לדרכים ישמש למעבר כלי רכב, מעבר הלכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות וגינון. אסורה כל בניה בתחום הדרך. לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר התאמת מפלס הכניסה למגרש עם מפלס הכביש המתוכנן.

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

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי במ"ר	קוי בנין (מ')		
		צדדי	אחורי	קדמי
שטח מגורים א'	450	3	4	5
שטח מגורים ב'	840	3	4	5
שטח מבני ציבור	500	3	4	4
שטח מבני משק	440	1	0	5
שטח מסחרי	320	1.5	1	1

שם האזור (שימושים עיקריים)	אחוזי בניה/שטח בניה מכסימלי					
	מעל מפלס הכניסה מ"ר	מתחת למפלס הכניסה	שטחים עיקריים מ"ר	שטחי שרות מ"ר	לכיסוי קרקע מ"ר	סה"כ בניה מ"ר
שטח מגורים א'	50%	*	40%	10%	35%	50%
שטח מגורים ב'	275 מ"ר	*	225 מ"ר	50 מ"ר	200 מ"ר	275 מ"ר
שטח מבני ציבור	50%	*	40%	10%	50%	50%
שטח מבני משק	40%	*	35%	5%	40%	40%
שטח מסחרי	50%	*	40%	10%	50%	50%

* תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.

שם האזור (שימושים עיקריים)	**גובה בניה מכסימלי		צפיפות / מספר יחיד למגרש.
	מס' קומות	במטרים	
שטח מגורים א'	2	8.5	2
שטח מגורים ב'	2	9 מ' לגג משופע, 8 מ' לגג שטוח.	1
שטח מבני ציבור	1	7	-
שטח מבני משק	1	5	-
שטח מסחרי	1	4	-

****הערה:** גובהו המקסימלי של המבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה הנמוכה מבין השתיים מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

3.3 הוראות נוספות :

- 3.3.1 **מים:** אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- 3.3.2 **ניקוז:** תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
- 3.3.3 **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.
- 3.3.4 **איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:**
1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן 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 אווריים 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**
1. במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנניים 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 החשמל.
 3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.
- 3.3.5 **אשפה:**
- 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.
- 3.3.6 **הנחיות ארכיטקטוניות:**
- א. **חומרי גמר**
גימור החזיתות כולן מסביב למבנה וכולל המבנים על הגג יהיה מחומרים עמידים בעלי תכונת התנקות עצמית בגוונים שיאושרו לשביעות רצון מהנדס הועדה.
הפתחים: זכוכית, עץ, פלדה, אלומיניום מאולגן או צבוע בתנור. לא יותר שימוש ברפפות פלסטיק במסתרי כביסה.
 - ב. **מזגנים**
מזגנים /או מקומות המיועדים למזגנים ישולבו בבנין ויותקנו לפי תכנית שתאושר על ידי מהנדס הועדה כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה אל שוחות הניקוז של הבנין כתנאי להיתר הבניה.
 - ג. **מעקה גג**
לכל גג שטוח תותר יציאה במדרגות ומעקה בטיחות סביב, עפ"י חוק התכנון והבניה.
 - ד. **שלטי פרסומת**
לא יותרו שלטי פרסומת בשטח התכנית, אלא באישור מהנדס הועדה.
 - ה. **קולטי שמש**
ישולבו בבנין ויותקנו לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס הועדה כתנאי למתן היתר בניה. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג, והדוד יוצנע בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוד בעיצוב הגג. הדוד יכלל מקרה יהיה מוסתר וישולב בתכנון ועצוב הגג.
 - ו. **צנרת חיצונית**
לא תותקן צנרת כל שהיא כשהיא חשופה ע"י קירותיו החיצוניים של הבנין אלא כשהיא מוסתרת בתעלות מתאימות שיאפשרו גישה נוחה לתפעול ותחזוקה. יש להבטיח שכל הניקוזים יהיו מסודרים במערכת סגורה אל שוחות הניקוז של הבנין.
 - ז. **גגות רעפים**
לא יותרו גגות רעפים מקריים או חלקיים אלא אך ורק כחלק מתפיסה תכנונית שלמה. בגג משופע יהיה כוון השפוע כלפי הדרך. שיפוע הגג לא יעלה על 50%.

ח. פרגולות

תותר הקמת פרגולות במרווחי הבניה, עשויות עץ ברזל או אלומיניום, או עמודים בנויים מלבנים, בטון או אבן עם קורות מעליהם בהיקף המבנה בלבד, המהוות מסגרות פתוחות לגידול צמחיית נוי - הכל מפורט כחלק מעצוב ארכיטקטוני של הבית ובאישור מהנדס הועדה המקומית. יותר מרפסות גג או מרפסות הנוצרות עקב דירוג או נסיגת הקומה העליונה, ע"י פרגולה עשויה עץ, ברזל או אלומיניום והמהוות מסגרות פתוחות - הכל באישור של מהנדס הועדה המקומית. לא תותר קרוי מרפסות ע"י בניה קשה (רעפים, אסבסט, בטון).

ט. תכנון ופיתוח המגרש.

לבקשת היתר בניה תצורף תכנית נוף ופיתוח סופי של המגרש בק"מ 1:100 או 1:250 במסגרת התכנית יסומנו גבהים סופיים של פיתוח חצר, קירות תומכים, מעקות וגדרות, שבילים, מסלעות, רחבות מרוצפות ומדרגות ופתרונות ניקוז. יסומנו קוי חשמל, טלויזיה בכבלים, טלפון, מים וביוב, יסומנו מתקני גז ואשפה, ארונות חשמל ותקשורת, מקומות לתליית כביסה ושעון מים. כמו כן ינתן מפרט עם חומרי גמר, צבעים ודוגמתם. יסומנו חניות וינתן מפרט בנושא זה. כחלק מתכנית פיתוח השטח יוגשו חתכים אופייניים של המגרשים, חזיתות הגדרות והקירות הפונים אל הרחוב ואל כל שטחי הצבור המרוצפים או המגוננים וכן את עיצוב הכניסה אל המגרש.

3.4 (הוראות כלליות)**3.4.1 חלוקה:**

- א. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- ב. התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- ג. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

3.4.2 הפקעות:

- מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.
- 3.4.3 רישום:** תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

- 3.4.4 תנאים לביצוע התוכנית:** תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
- 3.4.5 היטל השבחה:** היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

- 3.4.6 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.

- 3.4.7 הוראות הג"א:** לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

- 3.4.8 סידורים לנכים:** קבלת היתרי בניה למבני ציבור ומסחר, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

- 3.4.9 כיבוי אש:** קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

3.4.10 מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו.

- ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

3.4.11 תקפות התכנית:

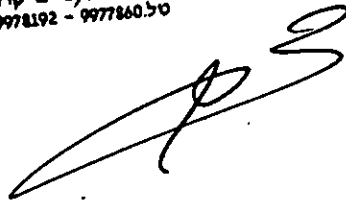
לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 4 - חתימות

בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

יזם ומגיש התוכנית: מושב חוסן.

חוסן
 בפר שיתופי אנושית חרות ביתר
 ע"ש שלמה בן יוסף בע"מ
 ד.ג. גליל מעלבי מיקוד 25180
 טל. 04-9978192 - 9977860



עורך התוכנית: אבישי טאוב - תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ.



אבישי טאוב

תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ

כורזים ד.ג. חבל כורזים

טל. 06-6934977 פקס 06-6938468