

2-4891

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

תכנית מס. 14488/ג
 הועדה המקומית כשיבתה מ"ח 12004
 מיום 5.01.2004 החלטה המליצה
 על הפקדת התכנית הנקובה לעיכ

1-
 מחוז הצפון
 מרחב תכנון מקומי: מעלה הגליל
 תחום שיפוט מוניציפלי: מוא"ז מעלה יוסף
 שם ישוב: חוסן

מנהל הועדה
 וושב ראש הועדה

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית: תוכנית מפורטת מספר ג/ 14488 - הגדלת שטח המגורים בתוך נחלה מס' 18 במושב חוסן, המהווה שינוי לתוכנית מס' ג/2180 המאושרת.

1.2 מקום התוכנית: מושב חוסן.

נ.צ. מרכזי:	מזרח: 228.400	צפון: 766.725
מספר גוש	חלקות שלמות	חלקי חלקות
19896	-	4,6

1.3 שטח התוכנית: שטח התכנית הנו כ- 3.40 דונם, מדוד גרפית.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון. קרית הממשלה, נצרת עילית. טלפון: 04/6558211. פקס: 04/6453273.

יזם התוכנית: מושב חוסן (דוד שלוש). ד.ג. גליל מערבי. 25180. טלפון: 04/9977860. פקס: 04/9977915.

מגיש התוכנית: מושב חוסן (דוד שלוש). ד.ג. גליל מערבי. 25180. טלפון: 04/9977860. פקס: 04/9977915.

עורכי התוכנית: דיאמנט-ברגר אדריכלים. ת.ד. 6324, חיפה. 31062. טלפקס: 04/8361559. מס' רשיון: -אדר' רוזה דיאמנט: 36648. -אדר' רודי ברגר: 36069.

הודעה על אישור תכנית מס. 14488
 פורסמה בילקוט המרשמים 1577
 מיום 3.5.05 5695

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס. 14488
 הועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 12.1.05 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית
 סמנכ"ל לתכנון

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכניות מפורטות מקומיות: התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/2180 המאושרת. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית: תקנון בן 9 עמודים - מסמך מחייב. תשריט בקני"מ 1:500 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
11.2003	עדכון 1
05.2004	עדכון 2
02.2005	עדכון 3

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

1.9 באור סימני התשריט:

שטח מגורים - כתום
אזור מבני משק חקלאיים - פסים ירוקים באלכסון
דרך מאושרת - חום
גבול גוש - קו שחור מלא עם משולשים הפוכים
גבול חלקה - קו ירוק מלא
מספר חלקה - מספר ירוק
גבול בין יעודי קרקע בתוך הנחלה - קו שחור מלא ועליו S
גבול מגרש - קו שחור מלא
מספר מגרש - מספר בתוך עיגול
גבול תכנית מאושרת/מופקדת - קו כחול מקווקו
גבול תכנית מוצעת - קו כחול מלא
מספר הדרך - ברבע העליון של הרוזטה
קווי בנין - ברבעים האמצעיים של הרוזטה
רוחב הדרך - ברבע התחתון של הרוזטה
מבנה להריסה - צהוב

1.10 טבלת שטחים:

שם האזור	שטח קיים בדונמים	שטח קיים באחוזים	שטח מוצע בדונמים	שטח מוצע באחוזים
שטח מגורים	1.38	40.59	2.50	73.53
אזור מבני משק חקלאיים	1.60	47.06	0.48	14.12
דרך מאושרת	0.42	12.35	0.42	12.35
סה"כ	3.40	100.00	3.40	100.00

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

- הגדלת השטח המיועד למגורים בתוך הנחלה.
- להסדיר מצבן של יחידות לאירוח כפרי בשטח מגורים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי יעוד קרקע מאזור למבני משק חקלאיים לשטח מגורים.
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות בניה.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד קרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	מספר יחידות דיור	מספר יחידות אירוח
שטח מגורים	600	2	8

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

1. כללי:

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

2. מגורים:

נועד להקמת שתי יחידות דיור, מחסן, חניות רכב מקורות וכן 8 יחידות לאירוח כפרי.
בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צדדי משותף, תתאפשר הקמתם של מחסן ו/או חניות רכב מקורות בקו בנין צדדי = 0 מ', בתנאי שלא ייפתחו פתחים לכיוון המגרש השכן ושהגג יתנקז לכיוון המגרש של המבקש. כמו כן תותר הקמתן של חניות רכב מקורות בקו בנין קדמי = 0 מ', בתנאי שלא יפריעו להצבת מחברי תשתית בחזית הקדמית של המגרש ושרוחבן לא יעלה על 4 מ'. שטחם של מחסן, חניות רכב מקורות ושל ממ"ד ייחשבו כשטחי שירות.
סה"כ השטח המותר לבניית יחידות לאירוח כפרי: 200 מ"ר.
הקמתן של יחידות לאירוח כפרי תותר בתנאים הבאים: שטחה המרבי של כל יחידה יהיה 40 מ"ר ברוטו, הכניסות אליהן תהינה נפרדות מהכניסות למבני המגורים, פתרונות החניה יינתנו בתוך גבולות המגרש. כל יחידת אירוח תכלול יחידת שירותים סניטריים לפי הוראות משרד הבריאות.
תנאי למתן היתר בניה עבור יחידות אירוח הוא אישור משרד התיירות בדבר תכנון המבנים בהתאם לתקנים הפיסיים של משרד התיירות.
תנאי למתן היתר בניה יהיה התאמת מפלס הכביש המתוכנן עם מפלס הכניסה למבנים.

3. דרך:

נועדה לדרכים ציבוריות, כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, נטיעות ומעבר תשתיות הנדסיות. אסורה כל בניה.

4. אזור מבני משק חקלאיים:

נועד לפעילות ומתקנים משקיים ללא מבנים, כגון: גידולים חקלאיים, מערכת השקיה, שבילים, תאורה וגידור.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה: לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטים בטבלת הזכויות.
טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישובי שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב-1992).

מס' יח' אירוח במגרש	מס' יחיד דירי במגרש	גובה בניה מקס'	אחוזי בניה/שטח מקס'										שם האזור, שימושים עיקריים		
			מס' בניה מקס' - קומות	סה"כ מ"ר	תכנית קרקע	שטחי שירות	שימושים עיקריים	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	בין מבנים	קדמי	אחורי		צדדי	גודל מגרש מ"ר כד'
8	2	8.5 למגורים, 5.0 ליחידות אירוח	2	720 מ"ר	600 מ"ר	120 מ"ר	400 מ"ר מגורים + 200 מ"ר יחידות אירוח	****	720 מ"ר	****3	3-4 לפי התש-ריט	2	2	2.4	מגורים**
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	מבני משק חקלאיים****
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	דרד****

* הגובה המקסימלי של כל מבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית או התפרה, התמונה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
** מספר מבנים במגרש: 6.
*** המרחק המינימלי בין מבנה מגורים ליחידת אירוח במגרש יהיה 6 מ'.
**** ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמר.
***** אסורה כל בניה.

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

אופן ביצועה של התכנית: כוחה של הועדה המקומית תהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

1. לגבי כל אזור תכנון שגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט תוגש תכנית בינוי בנפרד.
2. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדומה, לשביעות רצונה של הועדה המקומית והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים דלעיל.
3. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי הקרקע הדרושה לביצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה המקומית.

נטיעת עצים ושמירתם: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית לנטוע עצים או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הועדה המקומית ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם.

סילוק מפגעים: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, לתקיים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומרים מהם ייבנו, אופן בנייתם וגובהם, כמו כן, 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 לפי סעיף זה אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה, על חשבונו.

שמירה על הנוף: הועדה המקומית רשאית לבקש תכנית פיתוח נופי בעת מתן היתרי בניה אם הבניה תגרום לדעתה נזק לנוף.

הנחיות ארכיטקטוניות, עיצוב והשתלבות בנוף ובסביבה:

- א. בבקשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים. בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור.
- ב. חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן.
- ג. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונוע הפיכת מתקני הגג ותליית הכביסה למפגע חזותי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- ד. חניות מקורות ישולבו חזותית עם המבנים האחרים במגרש.
- ה. יחידות האירוח יהיו מבניה קשה או מבניה קלה באיכות גבוהה, המבטיחה התאמה והשתלבות בסביבה הטבעית ובנוף. לפחות 25% משטח המגרש יוקצה לגינון ופיתוח. התכנון יכלול מדשאות רחבות, שטחי צל ושטחי הסבה בצמוד ליחידות האירוח.
- ו. בקשות להיתר בניה יכללו התייחסות מפורטת לעבודות העפר ולהשתלבות בנוף.

איכות סביבה: כל בקשה להיתר בניה בתחום התוכנית תחייב אישור המשרד לאיכות הסביבה, בהקשר של קרבה למבני משק קיימים ופעילים בנחלות סמוכות.

בקשה להיתר בשטח למבני משק תותנה במתן פתרון למפגעים אקוסטיים צפויים ממערכות אנרגיה ומיזוג ופעילויות נוספות. על הועדה המקומית להתייחס, בשיקוליה למתן היתר, למטרדים סביבתיים ונופיים צפויים ובמידה והוכחו מפגעים אלו לא להתיר את הבקשה.

ב. - תשתיות:

1. **מיים:** אספקת מיים תהיה מרשת המיים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
2. **ניקוז:** תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
3. **ביוב:** תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי 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') 21 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 300 ק"ו.
 - מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
3. המרחקים האנכים המינימליים מקווי החשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.
4. מערכות תת קרקעיות:
 - רשת קווי בזק ורשת קווי טלוויזיה בכבלים יהיו תת קרקעיים כולל חיבורים למבנים.
 - רשת החשמל: כבלי מתח גבוה, כבלי מתח נמוך (רשת) וכבלי מתח נמוך (חל"ב) יהיו תת קרקעיים.

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.

6. **סילוק עודפי עפר:** שפכי העפר יסולקו לאתר מאושר בתיאום עם המועצה האזורית, כל זאת באחריות היזם.

ג. - הוראות כלליות

1. חלוקה :

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

2. הפקעות : מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. רישום : תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

4. מבנים קיימים : מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 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 קווי הבניין 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.

5. היטל השבחה : היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

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 יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

7. כיבוי אש : קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

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

9. מבנים להריסה : הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משהחודשיים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

פרק 4 - מימוש התוכנית

תקפות התוכנית: לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 15 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

יזם התוכנית:

חוק "חוק"
כפר שיתופי זמנית סגרת בית"ר
ע"ש ש"ק (ב"ד) 997860-04
טל. 04-997860 פקס 04-9978192

מגיש התוכנית:

חוק "חוק"
כפר שיתופי זמנית סגרת בית"ר
ע"ש ש"ק (ב"ד) 997860-04
טל. 04-997860 פקס 04-9978192

דיאמנט ברג
אדריכלות בנין ערים

עורך התוכנית:
