

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל

חוסן - הרבה

תוכנית מפורטת מס' : 16/96

המהווה שינוי לתוכנית מס' ג/במ/109 .

הודעה על אישור תוכנית מס' מ/מ/16/96
פורסמה בעיתון הארץ ביום 24.11.00
ובעיתון הארץ ביום 24.11.00
ובעיתון מקומי אורג ביום 21.11.00

הודעה על אישור תוכנית מס' <u>מ/מ/16/96</u>
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' <u>4948</u>
מיום <u>7.01.01</u> ע"מ <u>1070</u>

ועדה מקומית מעלה הגליל
אישור תוכנית מס' מ/מ/16/96
הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית
בישיבה מס' 5/97 ביום 10.1.97
שמנכ"ל ותכנון יו"ר הועדה

מושב חוסן
מקוד 25180

גידי כורם/ארז בציר
משרד - תכנון
מצפה חרשים

דצמבר 1996

20 בינואר 1997

מעודכן לתאריך:

פרק א' התוכנית

1. המקום:

מחוז: צפון

נפה: צפת

ישוב: חוסן נ.צ. 177.700/266.900

2. גבול התוכנית:

כמותחם בקו כחול בתשריט.

3. יוזמי התוכנית:

חוסן ישוב קהילתי.

4. שם וחלות התוכנית:

תוכנית מס' 16/96 חוסן לשנת תשנ"ו 1996.
המהווה שינוי לתוכנית ג/במ/109 שאושרה לפי חוק הליכי תכנון ובניה
(הוראת שעה) תש"ן - 1990, והוראות חוק זה חלות עליה, ותחול על כל השטח
המסומן בקו כחול, כפי שמופיע בתשריט.

5. מסמכי התוכנית:

1. תשריט בקנה מידה 1:2500 המצורף לתוכנית יהווה חלק בלתי נפרד ממנה,
בכל העניינים הכלולים בה.
2. הוראות התוכנית (8 עמודים).
3. מפת חלוקה בק.מ: 1:500.

<u>חלקי חלקות:</u>	<u>חלקות:</u>	<u>גושים:</u>
38, 37	--	-- 18408
1, 11, 21, 22	--	-- 19893
6, 2, 3	--	-- 19894
9, 5, 4, 1, 2, 3	--	-- 19896

7. שטח התוכנית:

303.1 דונם.

8. עורך התוכנית:

גידי כורם/ארז בציר משרד תכנון מצפה חרשים. טל': 04-9802071

9. בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל.

10. מטרת התוכנית:

שינוי קו בנין צדדי ואחורי ל-3 מ'.

11. מבצעי התוכנית:

משרד הבינוי והשיכון-המנהל לבניה כפרית ויישובים חדשים.

12. מספר יחידות מגורים:

234 מגרשים קהילתיים מוצעים.

13. כפיפות ויחס לתוכניות אחרות:

- א. בכל סתירה בין תכנית זו לתוכניות אחרות קודמות, הוראות תוכנית זו מחייבות.
- ב. תוכנית זו מהווה שינוי ומבטלת תוכנית מפורטת ג/במ/109.
- ג. עם אשור תוכנית זו, יהיה להוראותיה עדיפות על כל תוכנית אחרת החלה על השטח הכלול בה - על פי סעיף 4 בחוק הליכי התכנון והבניה (הוראת שעה) תש"ן 1990.

פרק ב' - הגדרות

1. כללי:

פרוש המונחים בתוכנית זו יהיה לפי הפרושים הניתנים ב"חוק" אלא אם הוגדרו במפורש אחרת בתוכנית זו.

2. הגדרה ופרוש מונחים:

- "החוק" חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 על תיקוניו ועל התקנות שנקבעו לפיו .
- "התוכנית" תוכנית מפורטת לישוב חוסן , כולל תשריטים והוראות לשנת 1996 .
- "הועדה" הועדה המקומית לתכנון ובניה - " מעלה הגליל " .
- "אזור" שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע , מקווקו או במסגרת תיחומים מיוחדים במינס , בין באחד מהם ובין בצרופיהם , כדי לציין את אופי השמוש המותר בקרקעות ובבנינים שבאותו אזור , ואת ההוראות שניקבעו לפי תוכנית זו .
- "קו בניה" קו לאורך החזית או לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו , אלא אם כן צוין אחרת בתוכנית .
- "קו דרך" קו המגדיר את גבולות צידי הדרך , כולל המדרכות וכל הכלול במונח דרך .
- "תוכנית בינוי" מבוססת על תוכנית מפורטת, קיימת ומאושרת הכוללת העמדת הבנינים, מידותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבנינים, התווית דרכים בשטח התוכנית ורוחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים סמוך שטחי החניה, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפתוחו הכללי של השטח, כגון: קווי ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה ולכביסה וכו', גדרות וקירות תומכים, ספסלים, פרגולות, מדרכות, מתקני פרטומת, מקומות לתחנות אוטובוסים וצורתם, וכן כל דבר אחד הנראה כדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן, כל אלה או מקצתם, בהתאם להיקף התכנון ולפי ראות עיניה של הועדה. לא תבוצע כל עבודה בשטח עליו חלה חובת הכנת תוכנית בינוי לפי המסומן בתשריט, אלא בהתאם לתוכנית הבינוי, לאחר שתוכן ותאושר .
- "מבנה עזר" ישמש ב"מגורים" כמחסן בלבד .
- "מהנדס" מהנדס הועדה וכל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו, כולן או מקצתן .
- "בנין" כפי שהוגדר בחוק ובתקנות .
- "דרך" כפי שהוגדר בחוק ובתקנות .
- "בניני צבור" כפי שהוגדרו בחוק ובתקנות .
- "בעלים" כפי שהוגדר בחוק ובתקנות, לרבות אדם או חברה המקבל או הזכאי לקבל הכנסה מנכס, או שהיה מקבלה אילו היה הנכס נותן הכנסה, או אדם המשלם תשלום ביחס לנכס, בין בזכותו הוא ובין כבא כח, או כנאמן, בין שהוא הבעל הרשום ובין שאיננו הבעל הרשום כולל שכר, או שוכר משנה ששכר את הנכס, לכל תקופה שהיא .

פרק ג' - הגשת מסמכים:

היוזם ו/או המבצע ימציאו בכל עת שידרשו לעשות כך, לוועדה המקומית ולועדה המחוזית כל חומר רך, סקרים ופרוט תוכניות לשם דיון בתוכנית בינוי או בתוכנית בצוע או בכל תוכנית מפורטת בשטח. כמו כן יכולה הועדה המקומית לדרוש חומר הבהרה ופרוט טכני כפי שתמצא לנכון בבואה להוציא היתר בניה או לעבודות פתוח כלשהן. לא תעשה כל עבודת פתוח בשטח, אלא לאחר קבלת היתר כחוק.

פרק ד' - טבלת שטחים עפ"י יעודי קרקע.

.1

היעוד	סמון בתשריט	שטח בדונם	%
מגורים	כתום	131.0	43.2%
שטח למבני צבור וספורט	חום מותחם חום כהה	9.4	3.1%
שטח פרטי פתוח	ירוק	94.2	31.1%
אזור ספורט	ירוק מותחם חום כהה	25.0	8.2%
דרך מוצעת	אדום	43.5	14.4%
סה"כ		303.1	100%

כל השטחים בדונם.

.2

בנוסף צוין בתוכנית:

- א. גבול התכנית בקו כחול
- ב. גבול תוכנית מאושרת בקו כחול מרוסק.
- ג. גבול גוש בקו עם משלשים קטנים משני צדדיו בצבע שחור.
- ד. גבול מגרש בקו שחור.
- ה. מספר גוש בתוך מרובע.
- ו. מספר חלקה בתוך עגול.
- ז. מספר דרך בגזרה העליונה של הרוזטה.
- ח. קו בניין בגזרות הצד של הרוזטה.
- ט. רוחב דרך בגזרה התחתונה של הרוזטה.
- י. דרך לבטול בקוים אדומים אלכסוניים.

פרק ה' - רשימת תכליות, שמושים והגבלות בניה:

1. **כללי:**
 - א. לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, תחליט הועדה על פי השוואה לתכליות המותרות באזור הנדון, או על פי תוכנית מפורטת שתופקד.
 - ב. בכפיפות לסעיף א' לעיל, אפשר יהיה, בתוכנית מפורטת, להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות על פי רשימת תכליות זו.
 - ג. בנין הנבנה בשקבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו, לרבות פתוח שביל כניסה וחניה.
 - ד. חניה במגרשים באזורי המגורים תאושר ע"י הועדה המקומית עפ"י תוכנית אחידה.
 - ה. היתרי בניה ינתנו רק לאחר שתוגש לאשור הועדה המקומית תוכנית מדידה, לכל שלב בנוי, ערוכה ע"י מודד מוסמך.
 - ו. יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לבצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדומה, לשביעות רצונה של הועדה המקומית והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשרותים דלעיל.
 - ז. נקבעו התנאים והובטחו הסידורים ליישור ומילוי קרקע הדרושים לבצוע התוכנית, לשביעות רצונה של הועדה.
 - ח. יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים להסדרת מקומות חניה בקרבת האתרים הגורמים לרכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תוכנית זו ולהנחת דעתה של הועדה המקומית.
 - ט. על אף האמור לעיל, רשאית הועדה להתיר במקרים מיוחדים שיש בהם ענין צבורי, הקמת בנינים לפי תוכנית מפורטת מצומצמת, אף לפני אשור התוכנית המפורטת הכוללת, בכפיפות לתנאים שהיא תקבע להקמתם, ולבד שתנתן לכך הסכמת הועדה המחוזית.

2. **מגורים:**

מיועד למגורים במגרשים ששטחם לפחות 500 מר'. אזור זה מיועד לבנית יחידות חד-משפחתיות. באזור זה תותר בנית מבני עזר, מקלטים, חניה ומחסן. הגבלות בניה ראה טבלה בעמ' 6.

3. **שטח למבני צבור וספורט:**
 - א. **כללי:** מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות בהמשך, במידה ואין הן מחוות מטרה אחת לשניה.
 - ב. אשורי בניה ינתנו עפ"י תוכנית בינוי מאושרת, לכלל אזור ואזור ע"י הועדה.
 - ג. קוי בנין יהיו לצדי הדרכים בהתאם לתשריט וכן בהתאם לתוכנית הבינוי.
 - ד. גובה מקסימלי של המבנים לא יעלה על 2 קומות.
 - ה. מקלטים יבנו עפ"י הנחיות הרשות המוסמכת.
 - ו. מתקני ומגרשי הספורט יאושרו בתנאי שלא יהיו מטרה סביבתי.

- מיועד ל:**
- א. מוסדות ומשרדים מקומיים.
 - ב. מוסדות בריאות דת ותרבות.
 - ג. מועדונים, מוסדות נוער וילדים.
 - ד. גני ילדים ופעוטונים.
 - ה. מבנה משרדים ומלאכות קלות ונקיות לפי חוות דעת הועדה, וברמת גימור שלא תפול מרמת גימור מבני הציבור.
 - ו. שרותים מסחריים ומחסנים (צרכניה וחנויות).
 - ז. מבני ומתקני ספורט. (לא כולל ברכת שחיה).
 - ח. מגרשי ספורט. (לא כולל מגרש כדור רגל).

4. **שטח פרטי פתוח:**

יעודו של שטח זה ל:

 - א. שטחים לגינות, גנים וחדשות.
 - ב. מגרשי משחקים.
 - ג. שטחים שמורים לצרכי נקוז.

- ד. מתקנים הנדסיים למיניהם באשור הועדה.
- ה. למיקום מקלטים צבוריים שיבנו בקו בנין שלא יפחת מ-4 מ' מגבול מגרש, ובחזית לצד הדרך בקו בנין בהתאם לתשריט.

5. אורך ספורט:

יעודו של שטח זה ל:

- א. מגורים ומתקני ספורט.
- ב. מגרשי ספורט. (לא כולל מגרש כדור רגל).
- ג. בריכת שחייה ומתקנים נלווים.

6. דרכים:

כולל שדרות, מערכות חשתית, חניות, רחבות לחניית אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים. סטיית מוקדת מהתוכנית בעת הבצוע עד 5% מס' מקומות חניה יתרה בהתאם לחוק חניה.

האזור	שטח בניה מכסימלי	מס' יחידות דיוור במגרש	מיקום, קווי בנין	מספר קומות וגובה
מגורים	מגורים:סה"כ שטח בניה עד 45% משטח המגרש, ולא יותר מ-160 מ"ר בקומת קרקע	יח' מגורים אחת בלבד	מגורים:קו בנין קדמי בהתאם לתשריט ולא פחות מ-5'. קווי בנין צדדיים ואחורי לפחות 3 מ'.	מגורים: עד 2 קומות. גובה בנין מכסימלי 8.5 מ' בגג רעפים. 7.5 מ' בגג שטוח, כולל מעקה. הגבהים הנ"ל ימדדו מעל רצפת קומת קרקע, כאשר לא יעלה גובהה על 1.2 מ' מעל גובה הדרך בציר המרכזי של הבנין.
	מבנה עזר: עד 20 מ"ר		מבנה עזר: בצמוד לבנין המגורים ובתחום קו הבניה המתחייבים לגביו.	מבנה עזר: קומה אחת בלבד, ולא יעלה על 2.2 מ' נטו.
	חניה: 30 מ"ר בתחום המגרש		חניה: קו בנין קדמי לפחות 2 מ', קו בנין צדדי ואחורי לפחות 3 מ'. בהסכמת וחתימת השכן ניתן לקבוע קו בנין צדדי 0.	חניה: קומה אחת בלבד, ולא יעלה על 2.2 מ' נטו.
			כאשר חניה ופחטון הם במבנה אחד ושטחם הכולל לא עולה על 30 מ"ר ניתן לטקסם, בהסכמת וחתימת השכן, על קו בנין 0.	
			גדרות על גבול מגרש: ניתן לבנות גדר בנויה על גבול מגרש עד גובה 1.4 מ'. גימור הגדר יותאם לסביבתו.	
			קירות תומכים: באם נדרש לפיתוח המגרש קיר תומך, יהיה גובהו המכסימלי בחזית הקדמית עד 1 מ', ובצידו האחורי עד 2 מ' מעל קרקע טבעית. מעל לכך יבנה הקיר בצורה מדורגת.	
שטח למבני דיוור	עד 30% כיסוי קרקע, ולא יותר מ-3 קומות. מיקום הבנינים וקווי בנין בהתאם לתכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה (ראה פרק ה', סעיף 3).			
שטח פרטי פתוח	כל בניה אסורה פרט למפורט בפרק ה' סעיף 4.			
מפורט	כיסוי הקרקע במבנים לא יעלה על 30%, ומספר הקומות לא יהיה יותר מ-3. מיקום המבנים קווי בנין בהתאם לתכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה (ראה פרק ה' סעיף 6).			
דרכים וחניית	כל בניה אסורה פרט למתקנים ועבודות המפורטים בפרק ה' סעיף 7			

פרק ו' - חניה:

1. לא ינתן היתר בניה, שמוש ופעילות, אלא לאחר שכבשה להיתר יפורטו מיקום, מספר וצורת החניה לרכב, על פי תקני משרד התחבורה.
2. לא תורשה חניה מחוץ לשטח מגרש, פרט למקומות בהם קיימים מפרצים או שטחי חניה המיועדים במפורש לחניית רכב פרטי, רכב משא, רכב חחקלאי או רכב צבורי.

פרק ז' - עבודות פתוח, נטיעות ושמירת עצים.

1. היתרי בניה ינתנו רק אם לתוכנית הבינוי תצורף תכנית פתוח וגינון. במידה ולא קיימת בנוי תצורף לבקשה תכנית פתוח למגרש.
2. לכל דרך תוגש תכנית פתוח מפורטת, בה יוצגו פתרונות החניה לבתים, מסעות לרכב, קירות תומכים, מסתורי אשפה, פרטי רצוף הרחוב וניקוז מי גשמים, גינון ורהוט הרחוב.
3. הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התוכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התוכנית, לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הועדה.

פרק ח' - תשתית, נקוז, תעול ואספקת מים.

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי נקוז, ביוב ותעול. הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוב, ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לבצוע הנקוז, הביוב והתעול.
2. נקוז הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח נקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תוכנית מפורטת או בקשה לבניית בית או לסלילת דרך.
3. ביוב כל בנין בשטחה של תוכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב לפי דרישת הועדה.
4. מים הועדה תאשר תכנית פתוח לאספקת מים, מתואמת עם תוכנית התשתית המוגשת עם תוכנית זו.
5. חשמל אספקת החשמל תהיה ע"י חברת חשמל ולפי תוכנית מאושרת.
6. מערכת אנרגיה סולרית. ינתן פתרון אדריכלי אחיד מתאים לדודי שמש במסגרת בקשות להיתר בניה עפ"י הנחיות הועדה.
7. מתקן כביסה. יוסתר מהרחוב. פתרון אדריכלי למסתור כביסה יוגש במסגרת הבקשה להיתר בניה.

3) טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) תשנ"ב - 1992

פרק ט' - שונות.

1. איסור בניה מתחת ובקרבת קו חשמל
 - א. לא ינתן היתר בניה לבניין או חלק 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	2.0 מטר.
בקו מתח גבוה 22 ק"ן	5.0 מטר.

בקו מתח עליון	110 ק"ן	9.5 מטר
בקו מתח עליון	150 ק"ן	9.5 מטר

ב. אין לבנות בניינים מעל לכבל חשמל תת קרקעי ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמת חברת חשמל.

2. מקלטים

מקלטים יבנו מעל או מתחת לפני הקרקע לפי הוראות הרשות המוסמכת ובאשור הועדה המקומית, בכל אזור ואזור, פרט למסלולי דרכים.

3. הפקעות

במידת הצורך תעשינה הפקעות לצרכי צבור, עפ"י חוק התכנון והבניה תשכ"ה -1965.

חתימות

תאריך

"חוסן"
 כפר שיתופי תנועת חרות ביתר
 עיש שלמה בן יוסף בע"מ
 ד.ג. גליל מערבי מיקוד 25180
 טל. 0977860 - 04-9978192

חתימת היוזם:

רצין ארז מהנדס
 ת.ד. 53043048 מ.ד. 33110
 טל. 06-6987355
 סניף פרויד 20110

חתימת המתכנן:

13/מ/טו

חתימת בעל הקרקע: