

מחוז הצפון

נפה: עכו

מרחב תכנון מקומי - מעלה הגליל

תחום שיפוט מוניציפאלי - מוא"ז מעלה יוסף

תכנית מפורטת מס' ג/ 13556

חוסן- חלוקת מגרשים

התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/ במ/109 שבתוקף

יוזם ומגיש התכנית:

"חוסן" - כפר שיתופי תנועת חירות ביתר ע"ש שלמה בן יוסף בע"מ
ד.ג. גליל מערבי, מיקוד: 25180, טל: 04-9977660, פקס: 04-9978192

בעל הקרקע:

מדינת ישראל, בניהול מנהל מקרקעי ישראל
ת.ד. 580 נצרת עילית 17105, נצרת עילית, טל: 04-6558211, פקס: 04-6560521

עורך התכנית:

דניאל כהנא - אדריכל ומתכנן ערים (רשיון מס: 78363)
א.ת. תרדיון ד.ג. משגב, 20179, טל: 04-9990321, פקס: 04-9991321

תאריך עדכון: 27 פברואר, 2005

הודעה על אישור תכנית מס. 13556
 מורשמה בילקוט הפרסומים מס. 5403
 תחילת: 8.6.05

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשק"ה 1965
13556
 אישור תכנית מס.
 ...עדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 27/02/05 לאשר את התכנית.

מחוז הצפון

נפה - עכו

מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל

תחום שפוט מוניציפאלי מוא"ז מעלה יוסף

שם הישוב: חוסן

פרק מס' 1 זיהוי וסיווג התוכנית:

1.1 שם התכנית:

תכנית זו תקרא: חוסן- חלוקת מגרשים, תכנית מפורטת מס' ג/13556 התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/ במ/109 שבתוקף. תכנית זו תחול על השטח המתחם בקו כחול עפ"י התשריט המצורף לתכנית זו, ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

1.2 מקום התכנית:

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בחלקו המערבי של מושב חוסן.

נ.צ. מרכזי:	מזרח: 227700	צפון: 767000
גוש	חלקה	חלק מחלקה
19893		1,8,12,13,14,15,17,22

1.3 שטח התכנית:

שטח התכנית הוא 42.422 דונם- מדודים באופן גרפי. חלוקת השטחים לאזורים השונים תהיה עפ"י הטבלה בתשריט.

1.4 בעלי עניין:

א. יוזם ומגיש התכנית:

"חוסן" - כפר שיתופי תנועת חירות ביתר ע"ש שלמה בן יוסף בע"מ
ד.נ. גליל מערבי, מיקוד: 25180, טל: 04-9977660, פקס: 04-9978192

ב. בעל הקרקע:

מדינת ישראל, בניהול מנהל מקרקעי ישראל
ת.ד. 580 נצרת עילית 17105, נצרת עילית, טל: 04-6558211, פקס: 04-6560521

ג. עורך התכנית:

דניאל כהנא - אדריכל ומתכנן ערים (רשיון מס: 78363)
א.ת. תרדיון ד.נ. משגב, מיקוד: 20179, טל: 04-9990321, פקס: 04-9991321

1.5 יחס לתכניות אחרות:

התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/במ/109 שבתוקף. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית:

- א. תקנון התכנית הכולל 9 דפי הוראות בכתב – מסמך מחייב.
- ב. תשריט ערוך בקניימ 1:1,250 – מסמך מחייב.
- ג. נספח בינוי ערוך בקניימ 1:500 – מסמך מנחה.
- כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנת התוכנית
25 אוגוסט, 2002	עדכון 1
1 יולי, 2004	עדכון 2
13 ספטמבר, 2004	עדכון 3

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעות של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

גבול התכנית	קו כחול עבה
גבול תכניות בתוקף	קו כחול עבה מקוטע
קו גבול גוש	קו רצוף עם משולשים
גבול ומספר חלקת קיימת	קו בירוק כהה ומספר בירוק כהה בתוך עיגול
מספר מגרש/ מספר מגרש לביטול	מספר בתוך מסגרת מרובעת שחורה רצוף / מקוטע
גבול מגרש/ גבול מגרש לביטול	קו שחור רצוף / מקוטע
שטח למגורים א'	שטח צבוע כתום
שטח פרטי פתוח	שטח צבוע ירוק מותחם בירוק כהה
דרך קיימת או מאושרת	שטח צבוע חום
מספר דרך	מספר ברביע העליון של עיגול
רוחב דרך	מספר ברביע התחתון של עיגול
מרווח קדמי מינימאלי	מספר ברביעים הצדיים של עיגול

1.10 טבלת שטחים ושימושים:

יעוד	קיים		מוצע	
	שטח בדונם	שטח ב- %	שטח בדונם	שטח ב- %
אזור למגורים א'	30.434	71.74	30.737	72.45
שטח פרטי פתוח	3.453	8.14	3.150	7.43
דרך קיימת או מאושרת	8.535	20.12	8.535	20.12
סה"כ	42.422	100.00	42.422	100.00

פרק מס' 2 מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית:

2.1 מטרות התכנית:

- א. איחוד וחלוקת מגרשים.
- ב. תוספת יחיד, ללא שינוי סך כל השטחים העיקריים.
- ג. תוספת שטחי שירות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- א. תוספת מגרשים למגורים.
- ב. התאמת זכויות והגבלות בניה לבינוי חדש.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יחידות דיור מצב מוצע	מספר יחידות דיור מצב קיים	סה"כ שטח עיקרי מוצע (מ"ר)	יעוד הקרקע מגורים א'
92	56	11,224	

פרק מס' 3 הוראות התוכנית:

3.1 רשימת תכליות:

- א. כללי:
לא ייתן היתר בניה להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום תכלית פרט לתכליות הרשומות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאת הקרקע או הבניין.
- ב. אזור מגורים א':
 1. אזור המיועד לבניית יחידות חד משפחתיות למגורים בלבד.
 2. תותר בניית שטחי שירות, כחלק אינטגרלי מבית המגורים, שיחושבו כשטחי שירות, כגון: מחסן וחניה מקורה.
 3. תותר בניית מרתף שיחושב במסגרת שטחי השרות המותרים עפ"י טבלת זכויות והגבלות בניה.
 4. לא ייתנו היתרי בניה אלא לאחר התאמת מפלס הכניסה למגרש עם מפלס הכביש המתוכנן.
 5. מבני שירות:
 - א. יותר לבנות מבנה חניה ומחסן אחד בלבד לכל מגרש מגורים.
 - ב. מבנה המחסן יבנה בהתאם לקווי הבניין של יחידת המגורים המפורטים בטבלת זכויות והגבלות הבנייה.
 - ג. עומק מבנה החניה לא יעלה על 6 מ' מגבול המגרש הקדמי.
 - ד. תותר בניית חניה מקורה בקו בנין קדמי וצידי 0 מ', בתנאי שלא יפתחו פתחים לכוון המגרש השכן, וגג המבנה ינוקז לכוון מגרשו של מבקש הבקשה. עומק החניה לא יעלה על 6 מ' מגבול מגרש קדמי.
- ג. שטח פרטי פתוח:
ישמש לגינות נוי, גני משחקים על מתקניהם, מרחבי ירק לנופש, שטחים לצרכי ניקוז, ככרות ופסי ירק להפרדה. תותר התקנת מיתקנים הנדסיים למים, ביוב וחשמל, כולל מעבר לרכב חירום, בתנאי שישולבו בפיתוח.
- ד. דרכים:
ישמשו למעבר רכב, הולכי רגל, נטיעות, תאורה ומעבר מתקני תשתית תת קרקעיים, הכל לפי הוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתן היתר בניה להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום תכלית פרט לתכליות הרשומות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאת הקרקע או הבניין. (ע"פ תקנות התכנון והבניה, חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית, היתרים תשנ"ב 1992)

א. מצב קיים עפ"י תכנית ג/ במ/109:

מרווחי בניה במטרים			גובה בניה מכסימלי		אחוזי בניה ושטחי בניה מכסימליים					מסי יחיד סה"כ	צפיפות/ מסי יחיד למגרש	שטח מגרש מינימלי במ"ר	ייעוד		
			מס' קומות	במטרים	סה"כ שטחי בניה	תכסית קרקע	שטחי שירות		שמושים עיקריים					מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה
קדמי (3)	אחורי (3)	צידי (3)					שירות	חניה		שירות	מ"ר	מ"ר	מ"ר		
4	4	5	2	8.5 (2)	250 מ"ר	45%	30 מ"ר	20 מ"ר	200 מ"ר	30 מ"ר (1)	220 מ"ר	56	1	500	מגורים

ב. מצב מוצע:

מרווחי בניה במטרים			גובה בניה מכסימלי		שטחי בניה מכסימליים במ"ר					מסי יחיד סה"כ	צפיפות/ מסי יחיד למגרש	שטח מגרש מינימלי במ"ר	ייעוד		
			מס' קומות	במטרים	סה"כ שטחי בניה	תכסית קרקע	שטחי שירות		שמושים עיקריים					מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה
קדמי (3)	אחורי (3)	צידי (3)					שירות	חניה		שירות	מ"ר	מ"ר	מ"ר		
0, 3	3	5	2	8.5 (2)	172	135	30	20	122	(1)	172	92	1	300	מגורים
3	3	5	1	4	(4) 90	(4) 90			(4) 90	(1)	(4) 90	---	---	2,947	שפ"פ

הערות לטבלה:

- בסמכות הועדה המקומית לאשר העברת שטחי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה, ובתנאי שלא יעברו את סה"כ שטחי הבניה המותרים.
- הגובה מתייחס לבניית גג משופע, ויימדד מפני הקרקע הטבעית בנקודה הנמוכה ביותר בתפר שבין הקרקע והבית ועד לקצה העליון של המבנה במידה ויבנה גג שטוח הגובה המכסימלי יהיה 7.5 מ', כולל מעקה.
- תותר בניית חניה מקורה בקו בנין קדמי וצידי 0 מ'. לא יפתחו פתחים לכוון המגרש השכן, וגג המבנה ינוקז לכוון מגרשו של מבקש הבקשה. עומק החניה לא יעלה על 6 מ' מגבול מגרש קדמי.
- סה"כ שטח הבניה הוא עבור כל היעוד.

3.3 הוראות עיצוב אדריכלי:

ב. חניה:

1. 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.
2. תותר בנית חניה מקורה- בקו בנין קדמי וצידי = 0 מטר, בתנאי שלא יפתחו פתחים לכוון המגרש השכן, וגג המבנה ינוקז לכוון מגרשו של מבקש הבקשה. עומק החניה לא יעלה על 6 מ' מגבול מגרש קדמי.
3. לא יינתן היתר בניה, שמוש ופעילות, אלא לאחר שבבקשה להיתר יפורטו: מיקום, מספר וצורת החניה לרכב.
4. גודל מבנה החניה המקורה לא יעלה על 30 מ"ר. גובה החניה לא יעלה על 2.5 מ' מעל פני הקרקע הטבעית בנקודה הנמוכה ביותר בתפר שבין הקרקע ומבנה החניה.

ג. אנטנות:

לא תורשה הקמת אנטנות נפרדות על מבני המגורים.

ד. קולטי שמש:

קולטי שמש ישולבו בתכנון עיצוב הגג. הדודים יהיו מוסתרים. ההסתרה תהיה לפחות בגובה קצה הדוד, ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

ה. צנרת:

לא תותקן צנרת כשהיא חשופה ע"ג הקירות החיצוניים של הבניין. כל חיבורי המים, חשמל, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכ"ו תהיינה תקניות ותת-קרקעיות ותחוברנה למבנה בצורה פנימית.

3.4 תשתיות ושירותים:

א. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

ב. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

ג. ניקוז מי גשם:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

הניקוז יהיה ע"י חלחול, ניקוז טבעי או ע"י ניקוז בתיעול על קרקעי ובצינורות תת-קרקעיים, בהתאם לחוקי הניקוז הנוגעים ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

ד. תקשורת:

כל התשתיות ורשתות התקשורת יהיו תת קרקעיות.

ה. חשמל:

כל התשתיות ורשתות החשמל יהיו תת קרקעיות. אספקת החשמל תהיה מהרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. רשתות החשמל (מתח גבוה ומתח נמוך), וכן החיבורים לבתים יהיו תת-קרקעיים.

תחנות טרנספורמציה יותקנו במבנים או על גבי עמודים עפ"י תאום בין הועדה המקומית לחברת חשמל לישראל ובהסכמת שני הצדדים. הבנייה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל לישראל בע"מ.

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 הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט /או הקרוב למבנה.

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	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	11.0 מ'
בקו מתח עליון עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	21.0 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 המינימאליים המותרים.

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן מ:

3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו

1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו

0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

ו. סילוק עודפי עפר:

שפכי העפר יסולקו לאתר מאושר בתאום עם המועצה האזורית, וכל זאת באחריות היזם.

ז. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שייבטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

3.5 הוראות כלליות:

א. הפקעות:

1. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.
2. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל.

ב. 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.

ג. חלוקה:

1. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
2. איחוד וחלוקה לפי הוראות תכנית זו, יהיה עפ"י התנאים הנדרשים בסעיפים 121 ו-122 לחוק התכנון והבניה.
3. התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימאלי המצוין בטבלת הזכויות.
4. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

ד. היטל השבחה:

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

3.6 הוראות הג"א:

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

3.7 כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

3.8 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.

3.9 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 8 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

חוסן"
בע"פ שמונה תנועת חרות בחדר
קנין שלמה בן יוסף בע"פ
טל 04-9977860 פקס 04-9977874

6/3/05

פרק מס' 4 חתימות:

4.1 יוזם ומגיש התכנית:

"חוסן" כפר שיתופי תנועת החירות

לנו התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי שווה המאמת
רשויות התכנון המוסמכות.
חתימתנו הינה להרכיב תכנון בלבד, אך בה פרו להקנות
התכנית או לכל היותר ענין אחר בלתי ניתן לביצוע
ונצחם לפני כוונתם נניין וזן הקצבתו זה בפרט בעקר
הסכמה בלתי ניתנת להחזרה או לאי קבלתה על מנת
להקנות תכנית זו או נוספת על ידינו על ידינו
ב
לקצו חסם המבור ו או ויתור על זכותם
מי חסם המבור על פיו זכויות כלשהן במטרה או על כל זכות
או זכויות לפרט הפסד כספי או אחר דין
ניתנת אד וזק במקומות מבט חכנונית.
מנהל מקרקעי ישראל
מחוז הצפון

09/03/2005

4.2 בעלי הקרקע:

מדינת ישראל בניהול מנהל מקרקעי ישראל

4.3 ועדה מקומית:

ועדה מקומית לתכנון ובניה "מעלה הגליל"

4.4 עורך התכנית:

דניאל כהנא- אדריכל ומתכנן ערים

