

207376

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

תכנית מס' 15060
הועדה המקומית משיבתה מס' 2104
מיום 14/9/04 החליטה להמליץ
למנהלת התכנית הנקובה לעיל

יושב ראש הועדה
[Signature]

-1-

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - מעלה הגליל
תחום שיפוט מוניציפלי: מוא"ז
שם ישוב: מושב חוסן

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מעלה הגליל
22-07-2007
נתקבל

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית: תוכנית מספר ג/ 15060 - שטח עירוני קרקע - לשטח חקלאי מיוחד במושב חוסן, המהווה שטח תוכנית מס' ג/ 13823 המאושרת.

22-07-2007
30-07-2007

1.2 מקום התוכנית: מושב חוסן.

נ.צ. מרכזי:	מזרח: 228.950	צפון: 766.950
-------------	---------------	---------------

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
19897	-	2, 10, 11, 36, 37
19907	-	19

הועדה על אישור תכנית מס' 15060
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5744
מיום 27.11.07

1.3 שטח התוכנית: שטח התכנית הנו כ- 14.12 דונם, מדוד גרפית

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון. ת.ד. 580, נצרת עילית. 17105.
טלפון: 04/6558211. פקס: 04/6453273.
דוא"ל: tzafontichnun@mami.gov.il

יוזם התוכנית:

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 15060
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 13-6-07 לאשר את התכנית
הרצל גדזי
יו"ר הועדה המחוזית

"פיט סטופ". ת.ד. 3429, מושב חוסן. 180
טלפון: 04/9979261. פקס: 04/9974770

מגיש התוכנית:

"פיט סטופ". ת.ד. 3429, מושב חוסן. 180
טלפון: 04/9979261. פקס: 04/9974770

עורכי התוכנית:

דיאמנט-ברגר אדריכלים. ת.ד. 6324, ח'פז, סמנכ"ל לתכנון
טלפון: 04/8383425. פקס: 04/8361559.
אדרי' רוזי ברגר. מס' רשיון: 36069. דוא"ל: diaber@bezeqint.net

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 31 - יעוד הקרקע לפי תשריט ייעודי קרקע: שטח נוף כפרי/פתוח.
הגדרה עפ"י תשריט הנחיות סביבתיות: שטח משאבי טבע ומשאבי מים.
ת.מ.מ. 2 - יעוד קרקע: קרקע חקלאית.
תוכנית מתאר מקומית: התוכנית תואמת לתוכנית מס' ג/ 4908 המאושרת.
תוכנית מפורטת מקומית: התוכנית משנה את תוכנית מס' ג/ 13823 המאושרת.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

- 1.6 מסמכי התוכנית:**
א. תקנון בן 8 עמודים - מסמך מחייב.
ב. תשריט בקני"מ 1:1,250 - מסמך מחייב.
ג. נספח בינוי בקני"מ 1:500, 1:250 - מסמך מנחה.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
9.2004	עדכון 1
11.2004	עדכון 2
7.2005	עדכון 3
2.2006	עדכון 4
7.2007	

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

1.9 באור סימני התשריט:

- שטח חקלאי מיוחד - פסים ירוקים וכתומים לסירוגין באלכסון
קרקע חקלאית - פסים ירוקים באלכסון
שטח פרטי פתוח - ירוק מותחם ירוק
דרך מאושרת - חום
דרך מוצעת - אדום
מרכז תחבורה - פסים אפורים באלכסון
גבול גוש - קו שחור מלא עם משולשים הפוכים
גבול חלקה - קו ירוק מלא
מספר חלקה - מספר ירוק
גבול מגרש - קו שחור מלא
מספר מגרש - מספר שחור בתוך עיגול
גבול תוכנית מאושרת - קו כחול מקווקו
גבול תוכנית מוצעת - קו כחול מלא
מספר הדרך - ברבע העליון של הרוזטה
קווי בנין - ברבעים האמצעיים של הרוזטה (בדרך ארצית, מציר הרצועה)
רוחב הדרך - ברבע התחתון של הרוזטה
יער לפי תמ"א 22 - משבצות ירוקות באלכסון
שטח משאבי טבע לפי תמ"א 31 - פסים ירוקים אנכיים
ציר של דרך אזורית - קו ונקודה באדום
קו בניין מדרך אזורית - קו אדום מקווקו

1.10 טבלת שטחים:

שם האזור	שטח קיים בדונמים	שטח קיים באחוזים	שטח מוצע בדונמים	שטח מוצע באחוזים
שטח חקלאי מיוחד	2.03	14.38	11.53	81.66
קרקע חקלאית	12.09	85.62	-	-
שטח פרטי פתוח	-	-	0.18	1.27
דרך מוצעת	-	-	2.41	17.07
סה"כ	14.12	100.00	14.12	100.00

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית: לאפשר הקמת חווה לגידול פטריות במושב חוסן.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי יעוד קרקע מקרקע חקלאית לשטח חקלאי מיוחד ודרך ומשטח חקלאי מיוחד לדרך ולשטח פרטי פתוח.
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות בניה.
- קביעת הנחיות בנייה ועיצוב אדריכלי.
- קביעת הנחיות סביבתיות.
- קביעת הנחיות לפיתוח תשתיות הנדסיות.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד קרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר
חקלאי מיוחד	3,000

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

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

שטח חקלאי מיוחד: נועד להקמת חווה לגידול פטריות על מתקניה. היתרי בניה יוצאו על פי תוכנית בנייה שתאושר ע"י הועדה המקומית.

שטח פרטי פתוח: נועד לגינון, חורשות, מסלעות, קירות תמך, שבילי גישה ולמעבר תשתיות. אסורה בו כל בניה.

דרך: נועדה לדרכים ציבוריות, כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, מעבר תשתיות הנדסיות ונטיעות ציבוריות. אסורה כל בניה.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה: לא יינתנו היתרי בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבנייה המפורטים בטבלת הזכויות. טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבנייה (חישובי שטחים ואחוזי בנייה בתכנון ובהיתרים תשנ"ב-1992).

הערות	גובה בנייה מקסי'		אחוזי בנייה/ שטח מקסי'							קווי בניין במי'		גודל מגרש מיני' בד'	שם האזור, שימושים עיקריים		
	במי* קומות	מס' מקסי'	סה"כ מ"ר	תכנית קרקע מ"ר	שטחי שירות	שימושים עיקריים מ"ר	מתחת מפלס בניסה	מעל מפלס בניסה מ"ר	בין מבנים	קדמי	אחורי			צדדי	
-	7.5	1	3,000 מ"ר	3,000 מ"ר	-	3,000 מ"ר	-	3,000 מ"ר	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	11.0	תקלאי מיוחד
***	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	פרטי פתוח
***	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	דרד

* הגובה המקסימלי של כל מבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הגמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
 ** לכיוון צפון, קו הבניין הצדדי יהיה 5 מ'. ראו נא בנספח הבניין.
 ***אסורה כל בנייה.

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.

סילוק מפגעים : הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומרים מהם ייבנו, אופן בנייתם וגובהם, כמו כן, לקצץ או לזימור 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 להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקע בשטח התכנית, לנטוע עצים, או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים, על מנת לשמור על הנוף.

הנחיות ארכיטקטוניות:

א. בבקשות להתיר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים. בתוכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור.

ב. גימור הגגות והחזיתות של המבנים יהיה בצבע מט (לא מבריק) ע"מ למנוע סינוור.

ג. בקשות להתיר בניה יכללו התייחסות מפורטת לעבודות העפר ולהשתלבות בנוף.

ד. ייעשה מאמץ לשמור על העצים הקיימים, גיזום הגזעים הצדדיים לקבלת גזע ראשי אחד ודילול במידת הצורך.

ה. בשטחים שאינם מיועדים לפיתוח לא תותר כל פגיעה או שפיכה של עודפי עפר.

ו. מבני השירות ישתלבו במבנים העיקריים במגרש, ואיכות בנייתם לא תיפול ברמתה מזו של המבנים העיקריים.

הנחיות סביבתיות וטיפול במפגעים:

1. הפסולת תטופל באופן רצוף תוך קיום פעולות שוטפות ושגרתיות למניעת זיהום מקורות מים ומטרדים סביבתיים.

2. הגגות ינוקזו באמצעים אשר יאפשרו הזרמת הנגר לרשת הניקוז, תוך שמירה מרבית על איכות המים המקורית.

3. כל המבנים יהיו אטימים לחדירת מי גשם או זרימת מים מבחוץ, ובעלי תשתית ואמצעים מונעי חלחול. הזרמת מי השטיפה תהיה באמצעות שיפועים מתאימים בתוך המבנה לעבר מוצאים מבוקרים.

ב. - תשתיות:

1. **מיס:** אספקת המים תהיה מרשת המים 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 ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

3. **ביוב:** לגבי כל יעוד שנדרש פתרון של ביוב, תנאי לקבלת היתר בניה יהיה חיבור למערכת הביוב האזורית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית 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') 25 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 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 חשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר

תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

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.

7. תשתיות תת-קרקעיות: קווי חשמל בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים ו/או עיליים, זאת בהתאם לתוואי השטח, ויקבעו בכל מקרה לגופו בתאום משותף בין חברת החשמל למהנדס הרשות המקומית ובאישורו. קבלת הרשאה לביצוע רשת החשמל ייעשה עפ"י דין וע"פ תקנות התכנון והבניה (הסדרת הולכה, חלוקה והספקה של חשמל) התשנ"ח – 1998.

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

5. 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.

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

7. הוראות הג"א: לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית, אלא אם כן כלול בו מקלט או מרחב מוגן, בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

8. היתרי בניה: תנאי לקבלת היתרי בניה יהיה אישור המשרד לאיכות הסביבה לצורת הבינוי ולטכנולוגיות שישתמשו בהן, וכן קבלת חוות דעת ממשרד החקלאות ופיתוח הכפר.

9. טופס 4: תנאי לקבלת טופס 4 יהיה ביצוע מסלעות וגינון עפ"י נספח הבינוי.

10. שימוש במבנים: שינוי לשימוש לא חקלאי במבנים יהווה סטייה ניכרת. אי שימוש במבנים לאורך תקופה שתעלה על שנה יחייב הריסתם ע"י הזמים.

פרק 4 - מימוש התוכנית

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

פרק 5 - חתימות

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית. בתנאי שיש תהיה ניתוחית עם השינוי התכנון הטכני.
חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד. אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוצעה השטח ונחתם עימו הסכם מתאים בגובה ואין חתימתנו זו באה בניגוד להסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל השותפים הטכניים, לפי כל חנות ועפ"י כל דין.

למזן הסך הסך נמסרה בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח והכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם האמור ו/או וינוגר על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח. ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו נכחו הסכם האמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק ננקודת נכס תכנונית.

מינהל הקרקע ישראל
מחוז הצפון

תאריך: 2017

בעל הקרקע:

מיט סטופ בע"מ

יוזם התוכנית:

מיט סטופ בע"מ

מגיש התוכנית:

דנאמנט-ברגר
אדריכלות רבנו ערים

עורך התוכנית: