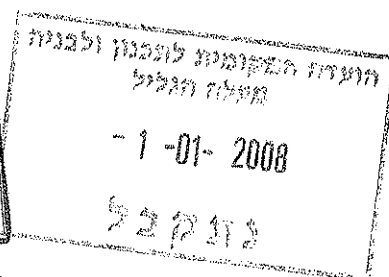
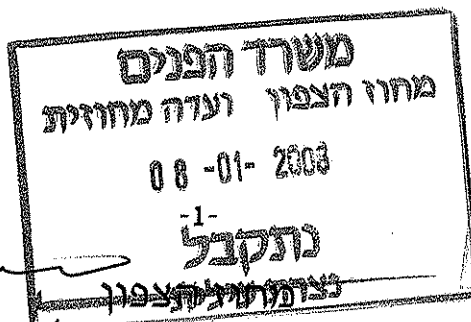


חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ובניה
מעלה הגליל

תכנית מס' 14489/ג
הועדה המקומית משיבתה מס' 9/2003
מיום 18.11.03 החליטה להמליץ
על הפקדת התכנית הנכונה לעיל.
מנהל הועדה יושב ראש הועדה



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

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מספר ג/14489 - הגדלת שטח המגורים בנחלה מס' 56 במושב חוסן, המהווה שינוי לתוכניות מס' ג/2180 וג/13111 המאושרות.

1.2 מקום התוכנית: מושב חוסן.

נ.צ. מרכזי:	מזרח: 228.500	צפון: 766.950
מספר גוש	חלקות שלמות	חלקי חלקות
19896	-	3,4,6

1.3 שטח התוכנית: שטח התכנית הנו כ- 6.72 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 (ביבס יפה).
ד.נ. גליל מערבי. 25180. טלפון: 04/9977860. פקס: 04/9977915.

מגיש התוכנית:

מושב חוסן (ביבס יפה).
ד.נ. 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.



1.5 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 3 : מבוקשת הקטנת קו הבניין של דרך אזורית מס' 864 מ- 80 מ' מהציר ל- 48 מ' מהציר, לפי שינוי 7 לתמ"א 3.

תוכניות מפורטות מקומיות : התוכנית מהווה שינוי לתוכניות מס' ג/2180 וג/13111 המאושרות.

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
09.2003	עדכון 1
08.2004	עדכון 2
04.2006	עדכון 3
12.2006	עדכון 4
11.2007	

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 ועליו S
גבול מגרש - קו שחור מלא
מספר מגרש - מספר שחור בתוך עיגול
גבול תכנית מאושרת - קו כחול מקווקו
גבול תכנית 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

1.10 טבלת שטחים:

שם האזור	שטח קיים בדונמים	שטח קיים באחוזים	שטח מוצע בדונמים	שטח מוצע באחוזים
שטח מגורים	1.52	22.62	2.50	37.20
אזור מבני משק חקלאיים	2.34	34.82	1.36	20.24
דרך מאושרת	2.86	42.56	2.86	42.56
סה"כ	6.72	100.00	6.72	100.00

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

- הגדלת השטח המיועד למגורים בתוך הנחלה.
- לאפשר הקמת יחידות לאירוח כפרי בשטח מגורים.
- בקשה להקטנת קו הבניין של דרך אזורית מס' 864 מ- 80 מ' מהציר ל- 48 מ' מהציר, לפי שינוי 7 לתמ"א 3.

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	*3	5
אזור מבני משק חקלאיים	544	-	-

* שטחה של אחת משלושת יחידות הדיור לא יעלה על 55 מ"ר עיקרי + שטח שירות.

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 3 יחידות דיור, 5 יחידות לאירוח כפרי, מחסנים, חניות רכב מקורות ובריכת שחיה פרטית.
יחידות הדיור יותרו: לבעל הנחלה, לבן ממשך ולדור שלישי. שטחה של אחת משלושת יחידות הדיור לא יעלה על 55 מ"ר עיקרי + שטח שירות. בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צדדי משותף, תתאפשר הקמתם של מחסנים וחניות רכב מקורות בקו בנין צדדי = 0 מ', בתנאי שלא ייפתחו פתחים לכיוון המגרש השכן ושהגג יתקף 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 ושרוחבם לא יעלה על 4 מ'. שטחם של מחסנים, חניות רכב מקורות ושל ממ"ד ייחשבו כשטחי שירות.
לבריכת שחיה יותר קו בנין אחורי = 0 מ'. במידה ובריכת השחיה תקורה, שטחו של הקירוי ייחשב כחלק משטח הבניה המותר לשימושים עיקריים ביעוד מגורים והוא יעמוד בהוראות הבניה שנקבעו בתוכנית זו כגון קו בנין וגובה.
סה"כ השטח המותר לבניית יחידות לאירוח כפרי: 200 מ"ר.
היתרי בנייה ליחידות לאירוח כפרי יוצאו בתנאי מילוי הדרישות הבאות: שטחה המרבי של כל יחידה יהיה 40 מ"ר ברוטו, שטחן של יחידות האירוח ייחשב כחלק מהשטח המותר לבניה ביעוד מגורים לשימושים עיקריים, הכניסות אליהן תהינה נפרדות מהכניסות למבני המגורים, פתרונות החניה יינתנו בתוך גבולות המגרש. תנאי למתן היתרי בניה ליחידות אירוח הוא אישור משרד התיירות בדבר תכנון המבנים בהתאם לתקנים הפיסיים של משרד התיירות. כל יחידת אירוח תכלול יחידת שירותים סניטריים לפי הוראות משרד הבריאות. יחידות האירוח תתחברנה למערכות המים והביוב של הנחלה בה הן יוקמו.
מספר מבנים במגרש: שלוש יחידות הדיור ייבנו בשני מבנים. יחידות האירוח ייבנו כמבנים נפרדים.
3. מבני משק: נועד להקמת מבנים משקיים כגון חממות, לולים, מבנים לגידול פטריות, בתי אריזה ומחסנים משקיים.
4. דרכ: נועדה לדרכים ציבוריות, כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, נטיעות ומעבר תשתיות הנדסיות. אסורה כל בניה.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה: לא ינתנו היתרי בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטים בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה (חישובי שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב-1992).

מס' יח' אירוח במגרש	מס' יח"ד דיוור במגרש	'מקסי' גובה בניה										אחוזי בניה/שטח מקסי'				קווי בנין במ'				גודל מגרש מני' בד'	שם האזור, שימושים עיקריים
		מס' בטי' *	מס' קומות	סה"כ מ"ר	תכנית קרקע	שטחי שירות	שימושים עיקריים	מתחת מפלס בנייה	מעל מפלס בנייה	בין מבנים	קדמי	אחורי	צדדי								
5	****3	8.5 למגו-ריס, 5.0 לאי-רוח	2 למגורים, 1 לאירוח	735 מ"ר	600 מ"ר	135 מ"ר	400 מ"ר + מגורים 200 מ"ר אירוח	***	735 מ"ר	3	5	3 **	3	2.4	מגורים						
-	-	4.5	1	40%	40%	-	40%	***	40%	3	5	3	3	1.0	מבני משק						
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	דרכ ****						

* הגובה המקסימלי של כל מבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה,הגמוכה מבין השתיים,מן הנקודה הגמוכה ביותר של המבנה.

** לבריכת שחיה יותר קו בנין אחורי = 0 מ'.

*** ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמר.

**** שטחה של אחת משלושת יחידות הדיוור לא יעלה על 55 מ"ר עיקרי + שטח שירות.

***** 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, להקים 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 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. 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.
- ב. בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור.
- ג. חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן.
- ד. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכת מתקני הגג ותליית הכביסה למפגע חזותי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- ה. חניות מקורות ישולבו חזותית עם המבנים האחרים במגרש.
- ו. יחידות האירוח יהיו מבניה קשה או מבניה קלה באיכות גבוהה, המבטיחה התאמה והשתלבות בסביבה הטבעית ובנוף.
- ז. לפחות 25% משטח המגרש יוקצה לגינון ופיתוח. התכנון יכלול מדשאות רחבות, שטחי צל ושטחי הסבה בצמוד ליחידות האירוח.

הנחיות סביבתיות עבור מבני משק חקלאיים:

- א. כל בקשה להיתר לבניית מבנה לגידול בעלי חיים וחממות תחייב אישור המשרד לאיכות הסביבה.
- ב. בניית לול תותר בתנאי ויינתן פתרון מכני לפינוי זבל העופות ושימוש בטכנולוגיות חדשות לצמצום מפגעים סביבתיים ונופיים כולל מבנה סגור ומבוקר.
- ג. סילוק פגרים. היתר לבניית לול יותנה במתן פתרון לסילוק פגרים או במסגרת אזורית מאושרת או ע"י מתן פתרון מקומי ע"י משרפה תקנית או מיכל אטום, הכל באישור והנחית המשרד לאיכות הסביבה.
- ד. בקשה להיתר בשטח למבני משק תותנה במתן פתרון למפגעים אקוסטיים צפויים ממערכות אנרגיה ומיזוג ופעילויות נוספות.
- ה. על הועדה המקומית להתייחס, בשיקוליה למתן היתר, למטרדים סביבתיים ונופיים צפויים ובמידה והוכחו מפגעים אלו לא להתיר את הבקשה.

ב. - תשתיות:

1. **מים:** אספקת מים 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 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. 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.
2. 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.
3. מבנים קיימים: מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית 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 תכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.
ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.
4. היטל השבחה: היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

5. חניה:

6. כיבוי אש:

פרק 4 - מימוש התוכנית

תקפות התוכנית:

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע :

יזם התוכנית :

מגיש התוכנית :

עורך התוכנית:

עורך התוכנית: