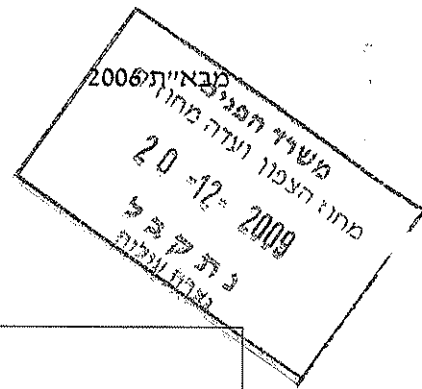


# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/17477

מושב חוסן - שינוי יעוד קרקע למבני משק.

מחוז: צפון

מרחב תכנון מקומי: מעלה הגליל

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת.

### אישורים

| הפקדה | מתן תוקף |
|-------|----------|
|-------|----------|

|                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965<br/>הועדה המקומית לתכנון ובניה<br/>מעלה הגליל</p> <p>תכנית מס' ג/17477<br/>הועדה המקומית משיבתה מס' 1/2009<br/>מיום 5.2.08 החליטה להמליץ<br/>על הפקדת התכנית הנכונה לעיל</p> <p>יושב ראש הועדה<br/>מנהל הועדה</p> | <p>משרד הפנים מחוז הצפון<br/>חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965<br/>אישור תכנית מס' ג/17477<br/>הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה<br/>ביום 9.12.09 לאשר את התכנית</p> <p>סמנכ"ל לתכנון<br/>יוסף ברוך<br/>מ"ר הועדה המחוזית</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                            |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>הודעה על אישור תכנית מס' ג/17477<br/>פורסמה בלוקט הפרסומים מס' 6068<br/>מיום 2.3.08</p> |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|--|

|  |  |
|--|--|
|  |  |
|--|--|

# 1. זיהוי וסיווג התוכנית

מושב חוסן - שינוי יעוד קרקע למבני משק.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית

יפורסם  
ברשומות

ג/17477

מספר התוכנית

25,147 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

12/09 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של  
תכנית מפורטת.  
ללא איחוד וחלוקה.

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

סוג איחוד  
וחלוקה

כן האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

לא האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

ועדה מחוזית מוסד התכנון המוסמך  
להפקיד את התוכנית

לא רלבנטי לפי סעיף<sup>(1)</sup> בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או  
הרשאות. היתרים או הרשאות

**1.5 מקום התוכנית****1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל**

|         |              |
|---------|--------------|
| 228.850 | קואורדינטה X |
| 766.950 | קואורדינטה Y |

**1.5.2 תיאור מקום מושב חוסן****1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה אזורית מעלה יוסף בתוכנית**

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**

|           |          |
|-----------|----------|
| מושב חוסן | יישוב    |
| לא רלבנטי | שכונה    |
| לא רלבנטי | רחוב     |
| לא רלבנטי | מספר בית |

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 19897    | מוסדר   | חלק מהגוש     | -                   | 2                 |
| 19907    | מוסדר   | חלק מהגוש     | -                   | 19                |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

| מספר גוש  | מספר גוש ישן |
|-----------|--------------|
| לא רלבנטי | לא רלבנטי    |

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| לא רלבנטי   | לא רלבנטי        |

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

|           |
|-----------|
| לא רלבנטי |
|-----------|

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס                    | הערה ליחס                                                                                | מספר ילקוט פרסומים | תאריך    |
|-------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------|
| תמ"א 22           | אישור ע"י תכנית מתאר ארצית | תכנית זו אושרה בועדה המחוזית בהתאם לסעיף 9.א בהוראות תמ"א 22                             | 4363               | 19/12/95 |
| תמ"א 35           | כפיפות                     | תכנית זו כפופה לתמ"א 35                                                                  | 5474               | 27/12/05 |
| תמ"מ 9/2          | כפיפות                     | תכנית זו כפופה לתמ"מ 9/2                                                                 | 5696               | 03/08/07 |
| ג/15060           | שינוי                      | תכנית זו גוברת על תכנית ג/15060 בנושאים המפורטים בה במפורש. הוראות שלא שונו ימשיכו לחול. | 5744               | 27/11/07 |

| מסמכי התוכנית | 1.7 |
|---------------|-----|
|---------------|-----|

| תאריך האישור | גורם מאשר   | עורך המסמך            | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קני"מ     | תחולה | סוג המסמך             |
|--------------|-------------|-----------------------|-------------------|---------------|-------------|-----------|-------|-----------------------|
|              | ועדה מחוזית | רודי ברגר<br>אדריכלים | 12/2009           | לא רלבנטי     | 19          | לא רלבנטי | מחייב | הוראות<br>התוכנית     |
|              | ועדה מחוזית | רודי ברגר<br>אדריכלים | 5/2009            | 1             | לא רלבנטי   | 1:1,000   | מחייב | תשריט<br>התוכנית      |
|              | ועדה מחוזית | רודי ברגר<br>אדריכלים | 5/2009            | 1             | לא רלבנטי   | 1: 500    | מנחה  | נספח בינוי<br>התוכנית |
|              | ועדה מחוזית | ערן געש               | 5/2009            | 1             | 26          | 1: 500    | מחייב | נספח נופי-<br>סריגתי  |

עמוד 5 מתוך 19

## 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

### 1.8.1 מגיש התוכנית

| שם / מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רשיון | שם תאגיד/ שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת        | טלפון      | סלולרי    | פקס        | דוא"ל     | גוש/ חלקה"י |
|-------------------|----------------|-----------|------------|--------------------------|-----------|--------------|------------|-----------|------------|-----------|-------------|
| לא רלבנטי         | לא רלבנטי      | לא רלבנטי | לא רלבנטי  | "מרינה פטריות"           | לא רלבנטי | חוסן. 25180. | 04-9979261 | לא רלבנטי | 04-9974770 | לא רלבנטי | הכל         |

### 1.8.2 יזם בפועל

| שם / מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רשיון | שם תאגיד/ שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת        | טלפון      | סלולרי    | פקס        | דוא"ל     |
|-------------------|----------------|-----------|------------|--------------------------|-----------|--------------|------------|-----------|------------|-----------|
| לא רלבנטי         | לא רלבנטי      | לא רלבנטי | לא רלבנטי  | "מרינה פטריות"           | לא רלבנטי | חוסן. 25180. | 04-9979261 | לא רלבנטי | 04-9974770 | לא רלבנטי |

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| שם / מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רשיון | שם תאגיד/ שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת        | טלפון      | סלולרי    | פקס        | דוא"ל                     |
|-------------------|----------------|-----------|------------|--------------------------|-----------|--------------|------------|-----------|------------|---------------------------|
| בעלים             | לא רלבנטי      | לא רלבנטי | לא רלבנטי  | מנהל מקרקעי ישראל        | לא רלבנטי | חוסן. 17105. | 04-6558211 | לא רלבנטי | 04-6558266 | tzafontichnun@mimi.gov.il |

### 1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

| שם / מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רשיון | שם תאגיד/ שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת        | טלפון      | סלולרי      | פקס        | דוא"ל                   |
|-------------------|----------------|-----------|------------|--------------------------|-----------|--------------|------------|-------------|------------|-------------------------|
| עורך ראשי         | אדריכל         | 015463839 | 36069      | לא רלבנטי                | לא רלבנטי | חוסן. 70071. | 04-8362005 | 050-568869  | 04-8383425 | rudarch@bezeqint.net    |
| אדריכל            | עו"ד           | 058373788 | 74592      | לא רלבנטי                | לא רלבנטי | חוסן. 31700. | 04-9909581 | 052-2758452 | 04-9909933 | gaash@netvision.net.il  |
| נוף               | מורה           | 028312254 | 915        | לא רלבנטי                | לא רלבנטי | חוסן. 13356. | 04-6748111 | 050-7663529 | 04-6748111 | Ar_eng@netvision.net.il |

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

| מונח      | הגדרת מונח |
|-----------|------------|
| לא רלבנטי | לא רלבנטי  |

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

הרחבת חוות גידול פטריות מאושרת.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

שינוי יעוד מקרקע חקלאית ומשטח חקלאי מיוחד למבני משק.  
קבלת הקלה מתמ"א 22.  
קביעת השימושים המותרים בכל תא שטח.  
קביעת זכויות והוראות בניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

| סה"כ שטח התוכנית - דונם | 25.147 |
|-------------------------|--------|
|-------------------------|--------|

| סוג נתון כמותי | ערך | מצב מאושר | שינוי (+/-) למצב המאושר | סה"כ מוצע בתוכנית |       | הערות                                           |
|----------------|-----|-----------|-------------------------|-------------------|-------|-------------------------------------------------|
|                |     |           |                         | מפורט             | מתארי |                                                 |
| מבני משק       | מ"ר | 3,000     | +6,500                  | 9,500             | -     | השטח המאושר לבניה הוא מכוח תכנית ג/15060 התקפה. |

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

| יעוד       | תאי שטח | תאי שטח כפופים |           |
|------------|---------|----------------|-----------|
|            |         | אתר עתיקות     | רדיוס מגן |
| מבני משק   | 200     | 200            | לא רלבנטי |
| דרך מאושרת | 100     | 100            | לא רלבנטי |

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

#### 4. ייעודי קרקע ושימושים

|              |                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>4.1</b>   | <b>שם ייעוד: מבני משק</b>     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>4.1.1</b> | <b>שימושים</b>                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>א.</b>    | חוזה לגידול פטריות על מתקניה. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>4.1.2</b> | <b>הוראות</b>                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>א.</b>    | עיצוב אדריכלי.                | <p>א. בבקשות להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים. בתוכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור.</p> <p>ב. גימור הגגות והחזיתות של המבנים יהיה בצבע מט (לא מבריק) ע"מ למנוע סינוור.</p> <p>ג. בקשות להיתר בניה יכללו התייחסות מפורטת לעבודות העפר ולהשתלבות בנוף.</p> <p>ד. ייעשה מאמץ לשמור על העצים הקיימים, גיזום הגזעים הצדדיים לקבלת גזע ראשי אחד ודילול במידת הצורך.</p> <p>ה. בשטחים שאינם מיועדים לפיתוח לא תותר כל פגיעה או שפיכה של עודפי עפר.</p> <p>ו. מבני השירות ישתלבו במבנים העיקריים במגרש, ואיכות בנייתם לא תיפול ברמתה מזו של המבנים העיקריים.</p> |
| <b>ב.</b>    | הוראות סביבתיות.              | <p>א. הפסולת תטופל באופן רצוף תוך קיום פעולות שוטפות ושגרתיות למניעת זיהום מקורות מים ומטרדים סביבתיים.</p> <p>ב. הגגות ינוקזו באמצעים אשר יאפשרו הזרמת הנגר לרשת הניקוז, תוך שמירה מרבית על איכות המים המקורית.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|              |                                                    |  |
|--------------|----------------------------------------------------|--|
| <b>4.2</b>   | <b>שם ייעוד: דרך</b>                               |  |
| <b>4.2.1</b> | <b>שימושים</b>                                     |  |
| <b>א.</b>    | כביש ציבורי, מעבר תשתיות הנדסיות ונטיעות ציבוריות. |  |
| <b>4.2.2</b> | <b>הוראות</b>                                      |  |
| <b>א.</b>    | אסורה כל בניה.                                     |  |



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קווי בנין (מטר) |                |               |      | מספר קומות |        | גובה | צפיפות | מספר | תכנית | אחוזי  | שטחי בניה מ"ר/אחוזים |           |       |       | גודל | מס' תא | יעוד |          |
|-----------------|----------------|---------------|------|------------|--------|------|--------|------|-------|--------|----------------------|-----------|-------|-------|------|--------|------|----------|
| אחורי           | צדדי-<br>שמאלי | צדדי-<br>ימני | קדמי | מפל        | לכניסה | (1)  | (נטו)  | יחיד | משטח  | כוללים | סה"כ                 | שטחי בניה |       | עיקרי | שרות | עיקרי  | שרות |          |
|                 |                |               |      | מפל        | לכניסה |      |        |      |       |        |                      | שרות      | עיקרי |       |      |        |      |          |
| (2)             | (2)            | (2)           | (2)  | -          | 1      | 7.5  | -      | -    | 38.61 | 38.61  | 9,500                | -         | 0     | 9,500 | -    | 24,605 | 200  | מבני משק |
| -               | -              | -             | -    | -          | -      | -    | -      | -    | 0     | 0      | 0                    | 0         | 0     | 0     | 0    | 542    | 100  | דרכ (3)  |

(1) גובה המסגרת של מבנה ימדד מפני הקרקע וטבעית או החפורה, הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

(2) על פי התשריט.

(3) אסורה כל בניה.

**6. הוראות נוספות****6.1. ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה**

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.

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

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

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 היום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

יינקטו כל הצעדים למניעת זיהום מים וקרקע. סילוק השפכים מתחום התכנית, סילוק פסולת מוצקה והשימוש בחומרי הדברה ואחסונם ייעשו על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה או משרד הבריאות, לפי העניין.

**6.2. הוראות בנושא חשמל**

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה:
1. מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתיאום עם חברת החשמל.
  2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
  3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:
- לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

| מציר הקו | מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן |                                                        |
|----------|------------------------------|--------------------------------------------------------|
| -        | 3 מ'                         | א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף                         |
| -        | 2 מ'                         | ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד                        |
| -        | 5 מ'                         | ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה      |
| -        | 2 מ'                         | ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל איורי מבודד (כא"מ) |
| 20 מ'    | -                            | ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו                     |
| 35 מ'    | -                            | ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו                      |
| -        | 0.5 מ'                       | ז. כבלי חשמל מתח נמוך                                  |
| -        | 3 מ'                         | ח. כבלי חשמל מתח גבוה                                  |
| -        | בתיאום עם חברת החשמל         | ט. כבלי חשמל מתח עליון                                 |
| -        | 1 מ'                         | י. ארון רשת                                            |
| -        | 3 מ'                         | יא. שנאי על עמוד                                       |

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית ייעשה תיאום פרטי בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות הפירה או בנייה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון, על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברת החשמל הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עברית. על אף האמור בכל תכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

### 6.3 הוראות בנושא עתיקות

- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978. במידה ויידרש עי"י רשות העתיקות ביצוע של חפירות הצלה, יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
- ב. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ג. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכנית הבניה בלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- ד. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר את השטח או חלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

### 6.4 הוראות חנייה

החנייה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חנייה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

### 6.5 היטל השבחה

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

### 6.6 הפקעות ורישום

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.

### 6.7 פיקוד העורף

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית, או לחילופין התקבל פטור מפיקוד העורף.

### 6.8 שירותי כבאות

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

### 6.9 תנאים למתן היתרי בניה

תנאים לקבלת היתרי בניה:

- א. אישור המשרד להגנת הסביבה לצורת הבינוי ולטכנולוגיות שישמשו בהן.
- ב. קבלת חוות דעת ממשרד החקלאות ופיתוח הכפר.
- ג. הסדרת נושא איחוד וחלוקה כנדרש בחוק.

**6.10 סטייה ניכרת**

התרת שימוש לא חקלאי, כאמור בתוספת הראשונה לחוק, במבנה חקלאי תהווה סטייה ניכרת.

**6.11 שימור וניצול מי נגר עילי**

מי הנגר העילי בתחומי התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. תכנון שטחים פתוחים, בתחום התכנית, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי לחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

**6.12 איכות סביבה**

1. מי נגר – לא יגיעו למדרון אותו צריך לשקם (דרום מערב). מי הנגר יאגרו במיכלים תת קרקעיים, יועברו להשקיה ועודפים יתועלו דרך המסלעה.
2. שיקום המדרון ע"י צמחיה חד שנתית – יפוזר תילתן על המדרון לפני החורף ו/או צמחים נוספים על פי הנחיית מתכנן הנוף.
3. הסתרה של המבנה החדש – התוכנית מיעדת חווה נוספת באותו מפלס שתגיע לגובה של עד 8 מ' (החווה הקיימת גובהה כ- 4.5 מ'). על מתכנן הנוף והיום לתכנן ולבצע הסתרה נופית באופן שיקטין את נצפותו של המבנה החדש (יש לנטוע שורת עצים במפלס הבניה).

**6.13 הנחיות שיקום וסדר פעולות שיקום**

1. ניקוי שולי מדרון דרומי, דרך מדרום לחווה ויער צעיר נטוע מדרום מערב מאבנים וסלעים אשר הידרדרו מהמדרון.
2. בניית סלעיית מגן בסמוך לעצי אורן אשר גזעם נקבר במדרון עבור חשיפת הגזע.
3. פיזור אדמה גננית על כל המדרון הדרומי ולכיוון בית העלמין בעובי 30 ס"מ לפחות.
4. פריסת מערכת השקייה לנטיעות והשקייה עד להתבססות לפחות 3 שנים.
5. שתילת שיחים ועצים להסתרה ממינים מקומיים לפי תכנית שתילה המצורפת לנספח הנופי-סביבתי.
6. השלמת קיר תומך בסמוך למצוק חציבה צפוני. מילוי גב הקיר במינימום 60 ס"מ אדמת גן עבור שתילה, פריסת השקייה ושתילת עצים ומטפסים להסתרת קיר חציבה.
7. אחזקת שטחי גינון והשקייה עד להתבססות הצמחיה לפחות 3 שנים.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

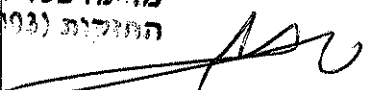
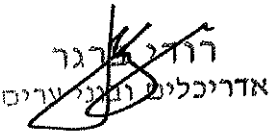
| מס' שלב   | תאור שלב  | התניה     |
|-----------|-----------|-----------|
| לא רלבנטי | לא רלבנטי | לא רלבנטי |

שלב ראשון בהיתר הבנייה יהיה ביצוע הטיפול הנופי בהתאם להנחיות התוכנית ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 15 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

| תאריך    | חתימה                                                                                                                         | שם תאגיד /<br>רשות מקומית                       | מספר זהות | שם פרטי<br>ומשפחה |                          |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------|-------------------|--------------------------|
|          | מרינה פטריות הגליל<br>החזקות (2003) בע"מ<br> | "מרינה"<br>פטריות                               | 001925833 | לא רלבנטי         | מגיש<br>התוכנית          |
|          | מרינה פטריות הגליל<br>החזקות (2003) בע"מ<br> | "מרינה"<br>פטריות                               | לא רלבנטי | לא רלבנטי         | יזם בפועל<br>(אם רלבנטי) |
|          |                                                                                                                               | מנהל מקרקעי<br>ישראל                            | לא רלבנטי | לא רלבנטי         | בעלי עניין<br>בקרע       |
|          |                                                                                                                               | הועדה<br>המקומית<br>לתכנון ולבניה<br>מעלה הגליל | לא רלבנטי | לא רלבנטי         | ועדה<br>מקומית           |
| 14/12/09 | רודי ברגר<br>אדריכלים ומעצבים<br>          | לא רלבנטי                                       | 015463839 | רודי ברגר         | עורך<br>התכנית           |

### 13. רשימת תיוג - טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.  
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

| תחום הבדיקה                      | סעיף בנוהל                                           | נושא                                                                         | כן | לא |
|----------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----|----|
| כללי                             |                                                      | האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(1)</sup>                     |    | V  |
|                                  |                                                      | האם התוכנית גובלת במחוז שכן?                                                 |    | V  |
|                                  |                                                      | אם כן, פרט: _____                                                            |    |    |
|                                  |                                                      | האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?                                     |    | V  |
|                                  |                                                      | אם כן, פרט: _____                                                            |    |    |
|                                  |                                                      | האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?                                       |    | V  |
|                                  |                                                      | אם כן, פרט: _____                                                            |    |    |
|                                  |                                                      | האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:                                       |    |    |
|                                  |                                                      | • שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית              |    | V  |
|                                  |                                                      | • שמירת מקומות קדושים                                                        |    | V  |
|                                  | • בתי קברות                                          |                                                                              | V  |    |
|                                  | האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה? |                                                                              | V  |    |
| רדיוסי מגן <sup>(2)</sup>        |                                                      | האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)? |    | V  |
|                                  |                                                      | האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?                                               |    | V  |
|                                  |                                                      | האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?       |    | V  |
|                                  |                                                      | האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?                                             |    | V  |
| התאמה בין התשריט להוראות התוכנית |                                                      | מספר התוכנית                                                                 | V  |    |
|                                  | 1.1                                                  | שם התוכנית                                                                   | V  |    |
|                                  |                                                      | מחוז                                                                         | V  |    |
|                                  | 1.4                                                  | סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)                                             | V  |    |
|                                  | 1.5                                                  | מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)                                 | V  |    |
|                                  | 1.8                                                  | פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)                                       | V  |    |

<sup>(1)</sup> עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.  
<sup>(2)</sup> הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

| תחום הבדיקה | סעיף בנוהל | נושא                             | כן | לא |
|-------------|------------|----------------------------------|----|----|
|             | 8.2        | חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית) | V  |    |

| תחום הבדיקה                  | סעיף בנוהל   | נושא                                                                                                                                                                | כן | לא |
|------------------------------|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|
| הוראות התוכנית               |              | האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?                                                                                                  | V  |    |
| מסמכי התוכנית                | 1.7          | האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?                                                                                                         | V  |    |
|                              |              | האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?                                                                                                                                 | V  |    |
|                              |              | אם כן, פרט: נספח בינוי, נספח נופי-סביבתי.                                                                                                                           |    |    |
| תשריט התוכנית <sup>(3)</sup> | 6.1, 6.2     | יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת                                                                                                                      | V  |    |
|                              | 2.2.7        | קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה                                                                                                           | V  |    |
|                              | 2.4.1, 2.4.2 | קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)                                                                               | V  |    |
|                              | 2.3.2, 2.3.3 | קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)                                                                                                        | V  |    |
|                              | 4.1          | התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת <sup>(4)</sup> .                                                                             | V  |    |
|                              | 4.3          | קיום תשריט מצב מאושר                                                                                                                                                | V  |    |
|                              | 4.4          | קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית                                                                                                                 | V  |    |
|                              |              | התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)                                                                                            | V  |    |
|                              |              | הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)                                                                                                               | V  |    |
|                              |              | סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט                                                                                                                                        | V  |    |
|                              |              | קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות                                                                                                                       | V  |    |
| איחוד וחלוקה <sup>(5)</sup>  | 1.8          | קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה) | V  |    |
|                              | פרק 12       | קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית                                                                                                                                | V  |    |
| טפסים נוספים <sup>(5)</sup>  | פרק 14       | קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע                                                                                                            | V  |    |
|                              | 1.8          |                                                                                                                                                                     |    |    |

<sup>(3)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

<sup>(4)</sup> יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

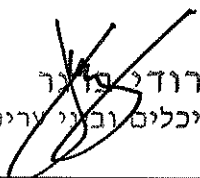
<sup>(5)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

**14. תצהירים****תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה רודי ברגר (שם), מספר זהות 015463839,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/17477 ששמה מושב חוסן - שינוי יעוד קרקע למבני משק (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום ארכיטקטורה מספר רשיון 36069.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ  
א. ערן געש אדריכל נוף נספח נופי-סביבתי
- ב. לא רלבנטי
- ג. לא רלבנטי
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

  
 רודי ברגר  
 אדריכלים ובניינים  
 חתימת המצהיר

14/12/09  
 תאריך



|                                             |
|---------------------------------------------|
| <b>תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית</b> |
|---------------------------------------------|

אני החתום מטה ערן געש (שם), מספר זהות 058373788,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/17477 ששמה מושב חוסן - שינוי יעוד קרקע למבני משק (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום אדריכלות נוף ויש בידי תעודה מטעם משרד העבודה (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 74592 או לחילופין (מחק את המיותר):  
אני מומחה בתחום לא רלבנטי שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים נספח נופי-סביבתי בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

  
 חתימת המצהיר

16.12.09  
 תאריך

## הצהרת המודד

מספר התוכנית: ג/17477

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך \_\_\_\_\_ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

אבו ריא יאסר  
מהנדס גיאודטי ומודד מוסמך  
רישיון מס' 915  
סכנין-תל אביב  
חתימתו מיום 17/12/2009

915  
מספר רשיון

יאסר אבו ריא  
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך \_\_\_\_\_ והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

\_\_\_\_\_ חתימה

\_\_\_\_\_ מספר רשיון

\_\_\_\_\_ שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך \_\_\_\_\_ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

\_\_\_\_\_ חתימה

\_\_\_\_\_ מספר רשיון

\_\_\_\_\_ שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

**15. נספח הליכים סטטוטוריים**

| יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות |                     |                    |           |
|--------------------------------------|---------------------|--------------------|-----------|
| מספר תוכנית מופקדת                   | סטטוס טיפול בתוכנית | מספר ילקוט פרסומים | תאריך     |
| לא רלבנטי                            | לא רלבנטי           | לא רלבנטי          | לא רלבנטי |

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

| יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק               |                  |                      |              |
|-------------------------------------------------|------------------|----------------------|--------------|
| שם התוספת                                       | תחולת התוספת     | שם מוסד התכנון המאשר | תאריך האישור |
| התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים | התוספת חלה.      | מועצה ארצית          | 1968         |
| התוספת השניה לעניין סביבה חופית                 | התוספת אינה חלה. | לא רלבנטי            | לא רלבנטי    |
| התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים               | התוספת אינה חלה. | לא רלבנטי            | לא רלבנטי    |

| אישור לפי סעיף 109 לחוק      |              |                             |
|------------------------------|--------------|-----------------------------|
| התוכנית נקבעה                | תאריך ההחלטה | החלטה                       |
| טעונה אישור / לא טעונה אישור |              | אישור התוכנית/דחיית התוכנית |

| ערר על התוכנית                         |           |                 |              |
|----------------------------------------|-----------|-----------------|--------------|
| שם ועדת הערר                           | מספר הערר | החלטת ועדת הערר | תאריך האישור |
| ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק. |           |                 |              |
| ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.    |           |                 |              |
| ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.     |           |                 |              |