

תכנון

מישרד הפנים  
מחוז הצפון ועדה מחוזית  
30-12-2009  
נתקבל  
נצרת עילית

תקנונים 4 / חוסן- מגרש 32.  
תאריך: דצמבר 2009.

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
הועדה המקומית לתכנון ובניה  
מעלה הגליל  
תכנית מס' 16/101  
13809/ג  
הועדה המקומית מושיבתה מס' 9/2002  
מיום 11.12.2002 החליטה להמליץ  
על הפקדת התכנית הנקובה לעיל.  
יושב ראש הועדה  
מהנדס הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
הגליל  
29-12-2009  
נתקבל

מחוז הצפון  
נפה: עכו  
מרחב תכנון מקומי: מעלה הגליל.  
תחום שיפוט מוניציפלי: מ.א. מעלה יוסף  
המקום: מושב חוסן  
שם התכנית: חוסן- מגרשים 32-33  
תכנית מספר: ג/ 13809  
שינוי לתכנית מספר ג/ 2180 המאושרת.

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
אישור תכנית מס' 13809  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 11.12.2002 לאשר את התוכנית  
סמנכ"ל לתכנון  
יושב ראש הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 13809  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6173  
מיום 16.12.10

אדריכל אבישי טאוב - תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ.  
כורזים ד.ג חבל כורזים טל: 04-6934977; פקס: 04-6938468

**פרק 1 - זיהוי וסווג התכנית****שם התכנית:** (1.1)

חוסן מגרשים 32-33 תכנית מספר ג/ 13809 המהווה שינוי לתכנית מספר ג/ 2180 המאושרת.

**מקום התכנית:** (1.2)

מושב חוסן

נ.צ. מרכזי: מזרח: 228150 צפון: 767450

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
19896	-	2,8
19892	-	14,18

**שטח התכנית:** 7.7 דונם במדידה גרפית בתחום הקו הכחול. (1.3)**בעלי עניין:** (1.4)**בעל הקרקע:** מנהל מקרקעי ישראל - קרית הממשלה נצרת עילית. טל: 04-6558211.**יזם ומגיש התכנית:** מושב חוסן ע"י אלי אוחיון - מושב חוסן ד.ג. גליל מערבי. טל: 051-544431.**עורך התכנית:** אדריכל אבישי טאוב - תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ. כורזים ד.ג. חבל

כורזים טל: 04-6934977; פקס: 04-6938468 - מספר רשיון: 17408.

**יחס לתכניות אחרות:** (1.5)

התכנית מהווה שינוי לתכנית ג/ 2180 המאושרת.

התכנית תואמת לתכנית מספר ג/ 9953 המאושרת.

ע"פ תמ"א 3 התכנית קבלה הקלה מהמועצה הארצית ביום 16.5.2006.

ע"פ תמ"א 22 אין מגבלות.

ע"פ ת.מ.מ 2 שינוי 9 תשריט יעודי קרקע - שטח ישוב כפר/קהילתי ודרך.

ע"פ תשריט הנחיות סביבתיות: שטח לפיתוח שימוש קרקע מוגדר ושטח ללא

מגבלות סביבתיות.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח תכנית

זו עדיפה.

**מסמכי התכנית:** (1.6)

א. תקנון בן 8 עמודים - מסמך מחייב.

ב. תשריט בקני"מ 1:500 - מסמך מחייב.

ג. נספח בינוי בקני"מ 1:500 - מסמך מנחה.

**תאריך הכנת התכנית:** (1.7)

תאריך	הכנה
ספטמבר 2002.	
מאי 2004.	עדכון 1
מרס 2005.	עדכון 2
מרס 2007.	עדכון 3
יולי 2007.	עדכון 4
דצמבר 2007.	עדכון 5
יוני 2008.	עדכון 6
אוגוסט 2008	עדכון 7
דצמבר 2009.	עדכון 8

**1.8 הגדרות ומונחים :**

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

**1.9 באור סימני התשריט :**

גבול תכנית	- קו כחול.
גבול תכנית מאושרת	- קו כחול מקווקו.
שטח מגורים	- השטח הצבוע כתום בתשריט.
שטח חקלאי מיוחד	- השטח הצבוע פסים אלכסוניים בצבע ירוק וכתום לסירוגין בתשריט.
שטח מבני משק חקלאיים לפי ג/ 2180	- השטח הצבוע פסים אלכסוניים בצבע ירוק בתשריט.
דרך קיימת	- הדרך הצבועה חום כהה בתשריט.
דרך מוצעת	- השטח הצבוע אדום בתשריט הינו דרך מוצעת.
דרך לביטול	- השטח המסומן בקווים אלכסוניים בצבע אדום בתשריט.
מספר הדרך	- ברבע העליון של עיגול סימן הדרך.
מרווח בניה קדמי	- ברבעים הצדדיים של עיגול סימן הדרך.
רוחב הדרך	בדרך אזורית או מקומית ימדד מתחום זכות הדרך.
גבול גוש רשום	- ברבע התחתון של עיגול סימן הדרך.
גבול ומספר חלקה רשומה	- קו רצוף דק בירוק ומספר בירוק בתוך.
גבול ומספר מגרש	- קו מלא דק בשחור ומספר שחור מוקף בעיגול.
קו בנין	- קו מקווקו בצבע שחור בתשריט.
גבול מגרש לביטול	- קו מקווקו בצבע שחור.
גדר ושער להריסה	- קו רצוף דק מסומן ב-X מעל בצבע צהוב.
משטחי בטון וקירות להריסה	- השטח המרושת בצבע צהוב בתשריט.
גבול מגרש ע"פ ג/ 2180 המאושרת	- קו רצוף עבה בצבע סגול בתשריט.
יער נטע אדם קיים ע"פ תמ"א 22	- השטח המרושת בירוק בתרשים סביבה.
יער טבעי לטיפול ע"פ תמ"א 22	- השטח המרושת באדום בתרשים סביבה.

**1.10 טבלת שטחים :**

מזב מוצע		מזב קיים		יעוד השטח
שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם	אחוזים	
1.0	12.9%	1.1	14.3%	שטח מגורים
4.4	57.1%	-	-	שטח חקלאי מיוחד
-	-	4.1	53.2%	שטח מבני משק חקלאיים לפי ג/ 2180
0.1	1.3%	-	-	דרך מוצעת
2.2	28.7%	2.5	32.5%	דרך קיימת
7.7 ד'	100.0%	7.7 ד'	100.0%	סה"כ

**פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית****2.1 מטרות התכנית :**

- 2.1.1 שינוי יעוד הקרקע ממבני משק חקלאיים לפי ג/ 2180 לחקלאי מיוחד.  
 2.1.2 שינוי בקו בנין מ- 80 מ' ל- 23 מ' למבנים קיימים בלבד ו- 40 מ' לבניה חדשה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית :**

- 2.2.1 שינוי יעוד הקרקע לחקלאי מיוחד ושינוי בגבולות מגרשים.  
 2.2.2 שינוי יעוד קרקע משטח דרך קיימת לשטח חקלאי מיוחד.  
 2.2.3 קביעת הוראות פיתוח.

## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים :

מספר יח"ד	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	יעוד הקרקע
4	500	שטח מגורים
-	1190	שטח חקלאי מיוחד

**פרק 3 : הוראות התכנית.****3.1 רשימת התכליות והשימושים :**

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ימשש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

**3.1.1 שטח למגורים :**

השטח הצבוע כתום בתשריט הינו שטח למגורים, מגרשים 32; 33 בתכנית ג/2180 המאושרת מגרש 33 היה נחלה 73 במקור ומגרש 32 היה נחלה 47 במקור.  
זכויות והגבלות הבניה יהיו כמפורט בסעיף 3.2. יותרו יחידות אירוח בהתאם לאמור בתכנית ג/9953.

**3.1.2 שטח חקלאי מיוחד :**

השטח הצבוע פסים אלכסוניים בצבע ירוק וכתום לסירוגין הינו חקלאי מיוחד. בשטח זה תותר הקמת מחסנים חקלאיים, מבני משק, סככות. לא תותר עיבוד תוצרת חקלאית ומזון. זכויות והגבלות הבניה יהיו כמפורט בסעיף 3.2.

**3.1.3 דרכים :**

השטח הצבוע חום כהה בתשריט הינו שטח דרך מאושרת. השטח המסומן קווים אלכסוניים בצבע אדום בתשריט הינו דרך לביטול. קוי בניה יהיו ע"פ הרוזטה שבתשריט התכנית.  
דרך תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הלכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

3.2 : טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992).

קוי בנין (מ')			גודל מגרש מינימלי במ"ר	שם האזור (שימושים עיקריים)
קדמי	אחורי	צדדי		
כמסומן בתשריט	3 לכוון חקלאי מיוחד	5	1000	שטח מגורים
כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	4000	שטח חקלאי מיוחד

אחוזי בניה/שטח בניה מכסימלי						שם האזור (שימושים עיקריים)
סה"כ בניה במ"ר	לכיסוי קרקע (תכסית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	
600	50%	100	500	*	600	שטח מגורים
1200	1200	10	1190	*	1200	שטח חקלאי מיוחד

\* תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.

מספר יח"ד סה"כ לדונם.	צפיפות / מספר יח"ד למגרש מינימלי.	גובה בניה מכסימלי**		שם האזור (שימושים עיקריים)
		במטרים	מס' קומות	
4	4	9	2	שטח מגורים
-	-	7 9 למיכלי תערוכת	1	שטח חקלאי מיוחד

\*\* גובה המבנה ימדד מפני קרקע טבעית או חפורה, הנמוכה מבין השניים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

### 3.3 הוראות נוספות:

#### 3.3.1 מיס:

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

#### 3.3.2 ניקוז:

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

#### 3.3.3 ביוב:

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

#### 3.3.4 חשמל, טלפון, תקשורת, טלוויזיה בכבלים:

רשת מתח נמוך, רשת מתח גבוה, תאורת כבישים, בזק וטל"כ, יהיו תת קרקעיים.

#### 3.3.5 איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף	3.0 מ'
קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד ותיל אווירי	2.0 מ'
קו חשמל מתח גבוהה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
קו חשמל מתח עליון עד 160 ק"ו עם שדות עד 300 מ'	20.0 מ' מציר הקו
קו חשמל מתח על 400 ק"ו	35.0 מ' מציר הקו
מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת	1.0 מ'

אין לבנות מעל לכבלי חשמל קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3 מ' מכבלים מתח גבוה ו- 0.5 מכבלים מתח נמוך.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור והסכה מחברת החשמל. המרחקים האנכיים והמיזעריים מקווי החשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מיננת 2006).

#### 3.3.6 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.

#### 3.3.7 איכות הסביבה:

בשטח זה לא יותרו פעילויות הגורמות או העלולות לגרום למפגעים לסביבה אלא אם יוצגו פתרונות לשיעור רצון הרשות המקומית והגופים המוסמכים לכך.

#### מניעת מפגעי רעש

בניית מבנה משק והפעלתו יבוצעו באופן שימנעו מפגעי רעש בלתי סביר מפעילותו בכל זמן ניתן. היזם ינקוט באמצעים למניעת מטרדי רעש ממדחסים ומערכות איוורור למגרשים שכנים, כולל מיגון אקוסטי במידת הצורך.

#### מערכת השפכים

שפכים סניטריים יחוברו ישירות אל מערכת הביוב הציבורית. במוצא השפכים אל מערכת הביוב הציבורית יותקן מתקן להפרדת שומנים ומוצקים.

#### מתקנים לאצירת פסולת מוצקה.

יותקנו מיכלי איסוף פסולת סגורים ואטומים אשר ימצאו בחדרי אשפה סגורים ומאווררים. פסולת למיחזור תופרד תאסף ותאוחסן במיכלים ייעודיים ותועבר למיחזור או לאתר סילוק פסולת מורשה על פי כל דין.

#### מניעת ריח ואיכות אוויר

בעל העסק ינקוט באמצעים הנדרשים ויתקין את המתקנים הנדרשים על מנת שלא יגרם מפגע ריח וזיהום אוויר לסביבה שמקורן בעסק, כפי שהוגדר בחוק למניעת מפגעים התשכ"ט – 1968

**איחסון חומרים מסוכנים**  
בתחום התכנית לא יוחזקו חומרים מסוכנים מלבד מכלי גפ"מ.

### 3.4 הוראות כלליות

- 3.4.1 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.
- 3.4.2 חלוקה:**  
א. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.  
ב. התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.  
ג. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.
- 3.4.3 הפקעות:**  
מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.
- 3.4.4 רישום:**  
תוך שמונה חודשים 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.
- 3.4.5 היטל השבחה:**  
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
- 3.4.6 הוראות הג"א:** לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
- 3.4.7 כיבוי אש:** קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- 3.4.8 חניה:**  
החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
- 3.4.9 תקפות התכנית:**  
זמן משוער לביצוע התכנית, תוך 5 שנים מיום אישורה.
- 3.4.11 מבנים להריסה:**  
הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.
- 3.4.12 עתיקות:**  
בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.
- 3.4.13 תנאי למתן היתר בניה:**  
תנאי למתן היתר בניה בשטח תקלאי מיוחד אישור המשרד להגנת הסביבה ומשרד החקלאות.
- 3.4.14 מי נגר עילי והעשרת מי תהום**  
בשטח התכנית הנמצאת באזור א'1 בתמ"א 34 ב'4 יועברו מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום בבקשה להיתר בניה ובתכניות הבניה.  
תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התכנית בכל האזורים יבטיח בין השאר, קליטה השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.  
בתכנון דרכים וחניות ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

**פרק 5 - חתימות**

**בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.**

לפני לנו התנגדות ערדונית לתכנית. בתנאי שיש תהיה מתיאמת עם  
 השויות החכנו הניוסמיכות.  
 חתימתו ניתן לצרבי תכנין בלבד. אין בה כדי להקנות כל זכות  
 ליוזם. יויו או לכל בול עניו אחר ביוזם התכנית כל עוד לא  
 הותבר ה יור עתים עינו הסכם מתיאים בויו ואז חתימתו זו באה  
 כנקודה יורה כל בער זכות בטוח הנדון ו/או כל רשות ניסמיכות.  
 ייו כל יו יויו כד דין.  
 לניו היתר ה יוצר בה כי אם נוצר או ייוצר על דינו הסכם  
 כגון הטוח ה יור בתכנית. אין בחתימתו על ה יויות הכרה או  
 הודאר בו יו הסכם האמור ו/או ויתור על זכותו לבטלו בגלל  
 הפרתו ע יו שרוב נאיתו על פיו זכויות כלטרן בשטח ו/או על  
 כל זכות אחרת העומדת לט ניכס הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן  
 חתימתו ניתנת אך ורק כנקודת ניכס תכנונית.

תאריך 30/12/09

מנהל מקרקעי ישראל  
מיחל הנכס

**יזם ומגיש התוכנית: מושב חוסן- אלי אוהיון.**

→ 20/12/09  
 "חוסן"

כפר שיתומי של תנועת החרות בית"ר  
 ע"ש שלמה בן יוסף בע"מ  
 טל- 04-9977860 פקס- 04-9978192

**עורך התוכנית: אבישי טאוב-כורזים. תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ.**

**אבישי טאוב**  
 תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ  
 כורזים ד.ג. חבל כורזים  
 טל. 06-6934977 פקס 06-6938468