

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית	
תוכנית מס' ג/17925	
שם-תוכנית: מושב חוסן - שינוי יעוד קרקע בנחלה מס' 14 (23).	

מחוז: צפון
 מרחב תכנון מקומי: מעלה הגליל
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 הועדה המקומית לתכנון ובניה מעלה הגליל</p> <p>תכנית מס' <u>17925/11</u> הועדה המקומית משיבתה מס' <u>6/08</u> מיום <u>8.9.08</u> החליטה להמליץ על הפקדת התכנית הנקובה לעיל. מהנאם הועדה יושב ראש הועדה</p>	
<p>משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' <u>17925/11</u> הועדה המוזהרת לתכנון ובניה החליטה ביום <u>17/7/11</u> לאשר את התכנית</p> <p>סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית</p>	
<p>הודעה על אישור תכנית מס' <u>17925/11</u> מודפסה בלקוח המרשומים מיום</p>	

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מושב חוסן-שינוי יעוד קרקע בנחלה מס' 14 (23).	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
17925/ג	מספר התוכנית	
4,343 מ"ר		1.2 שטח התוכנית
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה בשלב	
7/11	תאריך עדכון המהדורה	
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים בכל תחום התכנית.	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 לפי סעיף^(א) בחוק	
לא רלבנטי	היתרים או הרשאות	
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	מעלה הגליל
		קואורדינטה X	228.250
		קואורדינטה Y	766.750
1.5.2	תיאור מקום	נחלה 14 (23 לפי רישומי ממי"י) במושב חוסן	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מועצה אזורית מעלה יוסף
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	מושב חוסן
		שכונה	-
		רחוב	דרכים מסי 9 ו-24
		מספר בית	14 (23)

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19896	מוסדר	חלק מהגוש	-	4,6

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
2180/ג	14

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלבנטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/05	5474	שטח בנוי בתוך מרקם שמור משולב	כפיפות	תמ"א 35
		שטח בעל דגישות נופית - סביבתית גבוהה ולשימור משאבי מים		
3/8/07	5696	ישוב כפר/קהילתי	כפיפות	תמ"מ 9/2
		שטח ללא הגבלות סביבתיות ובעל חדירות גבוהה למשקעים		
3/8/07	5704	א'1 - פגיעות מי תהום גבוהה	כפיפות	תמ"א 4/34/ב'
9/7/06	5550	תכנית זו גוברת על תכנית ג/9953	שינוי	ג/9953
9/8/79	2558	תכנית זו גוברת על תכנית ג/2180	שינוי	ג/2180

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מ"מ קני"מ	תחילה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	רודי ברגר אדריכלים	7/2011	לא רלבנטי	22	לא רלבנטי	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	רודי ברגר אדריכלים	7/2011	1	לא רלבנטי	1:500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	רודי ברגר אדריכלים	7/2011	1	לא רלבנטי	1:250	מנחה	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם רשות מקומית	שם תאגיד	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	שם רשות מקומית	שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	מושב חוסן	לא רלבנטי	לא רלבנטי	ד"ר מעלה יוסף, 25180	כחובת	כחובת	04-9977860	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם רשות מקומית	שם תאגיד	מס' תאגיד	שם רשות מקומית	שם רשות מקומית	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	מושב חוסן	לא רלבנטי	לא רלבנטי	ד"ר מעלה יוסף, 25180	כחובת	כחובת	04-9977860	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

בעלים	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם תאגיד	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	שם רשות מקומית	שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	מנהל מקרקעי ישראל	מנהל מקרקעי ישראל	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם תאגיד	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	שם רשות מקומית	שם רשות מקומית	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות
עורך ראשי	אדריכל	רוני ברגר	015463839	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	36069	015463839	015463839	015463839	015463839
מודד	מודד מוסמך	יוסף עלי	059488528	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	787	059488528	059488528	059488528	059488528

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
יחידת אירוח כפרי	עפ"י ההגדרה של מתקן אירוח כפרי ("צימרים") בתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות ועדכניהם מעת לעת.
בריכת שחייה ציבורית	בהתאם לקובץ התקנות 6701 מיום 07/08/08 - תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) (תיקון מס' 2), התשס"ח-2008.

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**

- א. ייעוד שטח לקרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות בנחלה מס' 14 (23) במושב חוסן, לצורך הקמת 6 יחידות אירוח ומבנה למשרד קבלה/טרקלין/משרד לבעל מקצוע חפשי (פל"ח), ללא הגדלת השטח המיועד למגורים.
- ב. להגדיל את השטח המותר לבניית יחידות אירוח מ- 160 מ"ר ל- 200 מ"ר וכן את מספר יחידות האירוח המותרות לבניה מארבע יחידות לשש יחידות.
- ג. לאפשר הקמת בריכת שחייה ציבורית באזור המגורים שבנחלה.
- ד. שינוי בקווי הבניין המאושרים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים ושטח למבני משק למגורים בישוב כפרי, קרקע חקלאית וקרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות.
שינוי קווי בניין בהתאם למסומן בתשריט.
קביעת השימושים המותרים בכל תא שטח.
קביעת זכויות והוראות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם	4.343
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים בישוב כפרי	מ"ר	מגורים: * 435 אירוח כפרי: ** 160	אירוח כפרי: - 160	מגורים: 435	-	-
	מס' יח"ד	לא מוגבל *	-	3	-	***
	מס' יח' אירוח	** 4	-4	0	-	-
קרקע חקלאית	מ"ר	0 ****	+ 371	371	-	-
קרקע חקלאית עם הנחיות	מ"ר	0	אירוח כפרי: + 200 *****	300	-	-
	מס' יח' אירוח	0	פלי"ח: + 100 *****	6	-	-

* על פי תכנית מס' ג/2180 התקפה.

** על פי תכנית מס' ג/9953 התקפה.

*** גודלה של אחת משלושת יחידות הדיור יהיה עד 55 מ"ר.

**** בתכנית ג/2180 לא נקבעו אחוזי בניה לשטח המשקי.

***** הועדה המקומית תהיה רשאית לשנות את היחס בשטחי הבניה בין יחידות האירוח לבין שימושי

הפלי"ח האחרים וזאת בתנאי שסה"כ שטחי הבניה לשימושים הללו לא יעלה על 300 מ"ר ובתנאי

קבלת חוות דעת חיובית של משרד התיירות, הבריאות והתחבורה בדבר כושר הנשיאה של

התשתיות הקיימות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
רדיוס מגן	אתר עתיקות		
לא רלבנטי	14A	14A	מגורים בישוב כפרי
לא רלבנטי	14B	14B	קרקע חקלאית
לא רלבנטי	14C	14C	קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות
לא רלבנטי	201, 200	201, 200	דרך מאושרת

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. יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים בישוב כפרי	
4.1.1	שימושים
א.	3 יחידות דיור ב-2 מבנים.
ב.	חניות מקורות.
ג.	מחסנים ביתיים.
ד.	ברכת שחייה ציבורית.
4.1.2	הוראות
א.	עיצוב אדריכלי. בבקשות להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים. המבנים ייבנו מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן והתואמים את התקנים הישראליים. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכת מתקני הגג ותליית הכביסה למפע חזותי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. תותר בנייתן של חניות רכב מקורות בקו בנין קדמי = 0 מ', בתנאי שמיקומן לא יפריע להצבת ארונות ומחברי תשתיות בחזית הקדמית של המגרש. בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צדדי משותף, תתאפשר הקמתם של מחסנים /או חניות רכב מקורות בקו בנין צדדי=0 מ', בתנאי שלא ייפתחו פתחים לכיוון המגרש השכן ושהגג יתנקז לכיוון המגרש של המבקש. עיצובם האדריכלי וחומרי הגמר של חניות רכב מקורות ומחסנים ישתלבו ולא יפלו ברמתם מאלה של מבני המגורים. שלושת יחידות הדיור המותרות תבנה בשני מבנים. הבריכה תיבנה בהתאם לתקנות המפורטות בקובץ התקנות 6701.
ב.	הוראות פיתוח. בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור. בקשות להיתר בניה יכללו התייחסות מפורטת לעבודות העפר ולהשתלבות בנוף. יחד עם הגשת הבקשה להיתר, על המבקש להגיש תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:250 לכל המגרש, אשר תראה מיקום של מבנים קיימים, מבנים מוצעים ומבנים העתידיים לקום בהתאם להוראות תכנית זו, אשר טרם הוגשה לגביהם בקשה להיתר בניה. עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום המגרש ועל פי תנאי ההיתר. לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית. כל פינוי עודפי עפר יהיה בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית ובאישורו.

4.2 שם ייעוד: קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות	
4.2.1	שימושים
א.	6 יחידות לאירוח כפרי.
ב.	מבנה פל"ח: משרד קבלה/טרקלין/ משרד לבעל מקצוע חפשי.
ג.	חניות.
4.2.2	הוראות
א.	עיצוב אדריכלי. יחידות האירוח תבנה מבניה קשה או מבניה קלה באיכות גבוהה, המבטיחה התאמה והשתלבות בסביבה הטבעית ובנוף. היתרי בנייה ליחידות לאירוח כפרי יוצאו בתנאי מילוי הדרישות הבאות: שטחה המרבי של כל יחידה יהיה 40 מ"ר ברוטו, פתרונות החניה יינתנו בתוך גבולות המגרש, יחידות האירוח תעמודנה בתקני משרד התיירות התקפים בעת מתן היתרי הבניה, כל יחידת אירוח תכלול יחידת שירותים סניטריים לפי הוראות משרד הבריאות ותתחבר למערכות המים והביוב של הנחלה. סה"כ השטח המותר לבניית יחידות לאירוח כפרי בתחום התכנית: 200 מ"ר. תנאי למתן היתרי בנייה ליחידות אירוח יהיה עמידה במרחקי ההצבה המינימליים ממבני משק, המופיעים בפרק ו' לתכנית מס' ג/9953 ליחידות אירוח במוא"ז מעלה יוסף (או מרחקים אחרים שיאושרו על ידי משרד החקלאות, משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה), וכן אישור המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות ומשרד החקלאות. ראו נא סעיף 6.16. סה"כ השטח המותר לבניית מבנה לשימושי פל"ח אחרים בתחום התכנית: 100 מ"ר.

<p>3. הוראות פיתוח.</p>	<p>בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור. לפחות 20% משטח המגרש יוקצה לגינון ופיתוח. התכנון יכלול מדשאות רחבות, שטחי צל ושטחי הסבה בצמוד ליחידות האירוח. בקשות להיתר בניה יכללו התייחסות מפורטת לעבודות העפר ולהשתלבות בנוף. יחד עם הגשת הבקשה להיתר, על המבקש להגיש תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:250 לכל המגרש, אשר תראה מיקום של מבנים קיימים, מבנים מוצעים ומבנים העתידיים לקום בהתאם להוראות תכנית זו, אשר טרם הוגשה לגביהם בקשה להיתר בניה. עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום המגרש ועל פי תנאי ההיתר. לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית. כל פינוי עודפי עפר יהיה בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית ובאישורו.</p>
-------------------------	--

4.3	שם ייעוד: קרקע חקלאית
4.3.1	שימושים
א.	מבני משק ללא בעלי חיים: סככה חקלאית, בית אריזה.
ב.	חניות.
4.3.2	הוראות
א.	<p>עיצוב אדריכלי. בקשות להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים. המבנים ייבנו מחומרים עמידים לאורך זמן והתואמים את התקנים הישראליים. גגות וקירות של מבני המשק יצבעו בצבע התואם לסביבה ובגימור מט, ע"מ למנוע סינוור.</p>
ב.	<p>הוראות פיתוח. עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום המגרש ועל פי תנאי ההיתר. לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית. כל פינוי עודפי עפר יהיה בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית ובאישורו. לא יותר ריסוס בשטח זה הסמוך ליחידות האירוח.</p>

4.4	שם ייעוד: דרך
4.4.1	שימושים
א.	כבישים, מדרכות, חניות, קווי תשתית הנדסית, ריהוט רחוב ונטיעות ציבוריות.
4.4.2	הוראות
א.	אסורה כל בניה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר) (1)	צמידות לזווית (יחיד)	מספר יחיד/יח' אירוח	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי- שמואלי	צדדי- ימני								שטחי לבנייה	שטחי שירות			
(3)	(5)(3)	(5)(3)	(2)	8.5	2.07	3 יחיד	35.0	36.90	535 מ"ר	(2)	(2)	1,450	14A	מגורים כישוב כפרי (7)
(3)	(3)	(3)	1	5.5	-	6 יח' אירוח	28.57	-	300 מ"ר	-	-	1,050	14C	קרקע חקלאית עם הנדסות מיוחדות
(3)	(3)	(3)	1	7.5	-	-	40.00	40.00	40%	-	-	928	14B	קרקע חקלאית
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	384	200	דרך מאושרת (6)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	531	201	דרך מאושרת (6)

(1) הגובה המקסימלי של כל מבנה יימדד ממדי הקרקע הטבעית או החופרה, הנמוכה מבין השוניים, מן הקו הממוצע ביותר של המבנה.
 (2) ועדה מקומית רשאית לגייס אחוזי בניה נוספים למטעם הבניה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שהמס"כ נשמר.
 (3) על פי תשריט.
 (4) תחת בדיקת שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גודל צדדי משותף, התאפשר הקמתם של מתנסים ואו אריות רכב מקורות בקו בגודל 0-5 מ', בתנאי שמקומן לא יפגע להצבת ארונות ומתברר תשתיות בחזית הקדמית של המגרש.
 (5) בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גודל צדדי משותף, התאפשר הקמתם של מתנסים ואו אריות רכב מקורות בקו בגודל 0-5 מ', בתנאי שלא ייפגעו פרחים לכיוון המגרש השכן ושחג יתנוקו לכיוון המגרש של המבקש.
 (6) אסורה כל בניה.
 (7) מרחק מינימאלי בין שני מבנים בתא השטח למגורים כישוב כפרי: 3 מ'.
 (8) הועדה המקומית רשאית לשנות את היחס בשטחי הבניה בין יחידות האירוח לבין שימושי הפליח האחרים וזאת בתנאי שסח"כ שטחי הבניה לשימושים הללו לא יעלה על 300 מ"ר ובתנאי קבלת חוות דעת חיובית של משרד התעודות, הבראות והתחבורה בדבר כושר המשיאה של התשתיות הקיימות.

6. הוראות נוספות**6.1. ביוב**

לא ינתנו היתרי בנייה ליחידות אירוח נוספות מכוח תכנית זו בטרם יאושר פתרון ביוב על ידי משרד הבריאות.

6.2. ניקוז

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

6.3. אספקת מים

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

6.4. סידורי תברואה

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 הזים לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.5. 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 עלילים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עלילים 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 בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מצייר 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 אוירי 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 פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.
לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה 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 בכל תכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.6. הוראות בנושא עתיקות

- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשלי"ח-1978. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של הפירות הצלה, יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
- ב. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשלי"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.

6.7. הוראות בנושא קווי תקשורת

רשת קווי בזק ורשת קווי טלוויזיה בכבלים יהיו תת קרקעיים כולל חיבורים למבנים.

6.8. הוראות חנייה

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.

6.9. היטל השבחה

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

6.10. הפקעות לצרכי ציבור

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.

6.11. מבנים להריסה

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, תוך 8 חודשים מיום קבלת תוקפה. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בכל יעוד קרקע יהיה הריסה בפועל של כל האלמנטים המסומנים להריסה.

6.12. פיקוד העורף

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

6.13. שירותי כבאות

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

6.14 שימור וניצול מי נגר עילי

מי הנגר העילי בתחומי התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה הסמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
 תכנון שטחים פתוחים, בתחום התכנית, 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 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.

6.15 היתרי בנייה

היתרי בניה יוצאו בתנאים הבאים:
 א. קבלת אישור שירותי הכבאות.
 ב. קבלת אישור משרד הבריאות.
 ג. אישור משרד החקלאות.
 ד. אישור כל בעלי הקרקע הרשומים בנסח הטאבו.
 ה. אישור פיקוד העורף בדבר אמצעי מיגון.
 ו. סימון מקום להצבת פחי אשפה. באחריות מבקש ההיתר לדאוג לרכז את האשפה במקום ממנו נעשה הפינוי ע"י הרשות המקומית.

6.16 הנחיות למרחקי הצבה: מינימליים בענפי משק חקלאי במגזר הכפרי

מרחק מינימלי מיחידות אירוח כפרי במ'	מבנה משק
20	לולים למטילות
40	כל יתר סוגי הלול
20	בתי אימון לעופות
20	מבנה או סככת רפת
30	מבנים לצאן
20	אורות
150	מרכז מזון ציבורי
40	מבנים לתחמיץ במשק משפחתי
20	מכון רדייה
20	בתי צמיחה לפרחים וירקות
50	בתי צמיחה מחוממים באוויר
20	בתי רשת צל
20	בתי גידול לפטריות
100	כלביות-ענף מסחרי

6.17 שמירה על עצים ופגרים

על תאי השטח בהם מסומנים בתשריט עצים בוגרים כ-"עץ לשימור" יחולו ההוראות הבאות:

1. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור.
2. היתר בנייה בתא שטח כאמור, יותנה באישור הועדה המקומית של תכנית לפיתוח השטח, כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
3. יש להתרחק כלפחות 2 מ' מהעץ בזמן עבודות פיתוח ותשתיות.
4. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:
 - א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
 - ב. קו בניין מעץ לשימור, אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתר בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.
 - ג. בכל בקשה להיתר בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.
 - ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה, תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.

7 ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור' שלב	התנייה
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התובנית
		מושב חוסין	לא רלבנטי	לא רלבנטי	מגיש התובנית
		מושב חוסין	לא רלבנטי	לא רלבנטי	יזם בפועל (אם רלבנטי)
		מושב חוסין	לא רלבנטי	לא רלבנטי	בעלי עניין בקרקע
		הועדה המקומית לתכנון ולבניה מעלה הגליל	לא רלבנטי	לא רלבנטי	ועדה מקומית לתכנון ולבניה
		מושב חוסין	לא רלבנטי	לא רלבנטי	עורך 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.

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

	V	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	V	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	V	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	V	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	V	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?		
		אם כן, פרט: נספח בינוי		
	V	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית (3)
	V	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	V	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
	V	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	V	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽⁴⁾	4.1	
	V	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	V	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	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	1.8	איחוד וחלוקה (5)
	V	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)	פרק 12	
	V	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (5)
	V	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

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

⁽⁴⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

⁽⁵⁾ 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/17925 ששמה מושב חוסן - שינוי יעוד קרקע בנחלה מס' 14 (23) (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. לא רלבנטי
 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
 אדריכל בוני ערים

חתימת המצהיר

M/M/M
 תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה לא רלבנטי (שם), מספר זהות לא רלבנטי,
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' לא רלבנטי ששמה לא רלבנטי (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום לא רלבנטי ויש בידי תעודה מטעם לא רלבנטי (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא לא רלבנטי או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום לא רלבנטי שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים לא רלבנטי 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.

לא רלבנטי
חתימת המצהיר

לא רלבנטי
תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית : 17925/ג

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 1.5.11 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

עלי יוסף
מהנדס מודד מוסמך
רשיון מס. 787
משרד לשירותי מדידה
טל: 04-9972017
פנייה: 0544842781
~~חתימה~~

787
מספר רשיון

יוסף עלי
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 16.8.11 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

עלי יוסף
מהנדס מודד מוסמך
רשיון מס. 787
משרד לשירותי מדידה
טל: 04-9972017
פנייה: 0544842781
~~חתימה~~

787
מספר רשיון

יוסף עלי
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

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

_____ 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.

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 המוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת חלה.	לא רלבנטי	לא רלבנטי
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
טענה אישור / לא טענה 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.			