

2000259377-1

תכנית מס' ג/ 20643

מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים  
מחוז הצפון ועדה מחוזית  
13-08-2014  
נתקבל  
נעדרת חתימה

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/ 20643

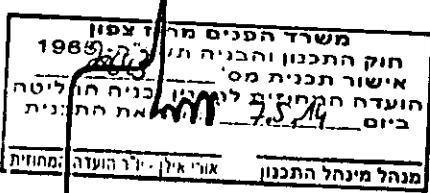
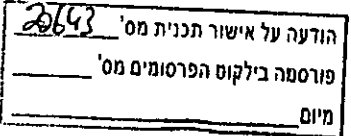
שם תוכנית: שנוי יעוד השטח ושנוי הוראות בניה בנחלה 15 - חוסן.

מחוז: הצפון

מרחב תכנון מקומי: ועדה מקומית מעלה הגליל

סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	
	

## דברי הסבר לתוכנית

1. שנוי יעוד ממבני משק חקלאים לשטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות.
2. שנוי קווי בנין בנחלה 15 - חוסן.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

שנוי ייעוד השטח ושנוי הוראות בניה בנחלה 15 בחוסך.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

ג/ 20643

מספר התוכנית

2.418 דונם – מדוד גרפית.

1.2 שטח התוכנית

תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

15.06.2014 תאריך עדכון המהדורה

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

• תוכנית מפורטת

• כן

• ועדה מחוזית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• לא רלבנטי

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

סוג איחוד

• ללא איחוד וחלוקה

וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל

228300 קואורדינטה X  
766750 קואורדינטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** מושב חוסן  
גוש 19896 ח"ח 4,6  
מ.א. מעלה יוסף

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית

התייחסות לתחום הרשות  
• חלק מתחום הרשות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** נפה  
יישוב  
שכונה  
רחוב  
מספר בית

עכו  
מושב חוסן  
-----  
-----  
נחלה 15

יפורסם  
ברשומות

**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 ישן	מספר גוש
מספר גוש ישן	לא רלבנטי

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

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

**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 תוכנית מאושרת
09.08.1979	2558	תכנית זו משנה רק את היעוד השטח וכל יתר ההוראות בתכנית ג' / 2180 ממשיכות לחול.	שנוי	ג' / 2180
09.07.2006	5199	תכנית תואמת תכנית ג' / 9953	כפיפות	ג' / 9953
15.04.2001	5018	מרקם שימור משולב רגישות נופית-סביבתית גבוהה שטח לשימור משאבי מים	כפיפות	תמ"א 35
27.12.2005	5474	כפרי קהילתי	כפיפות	תמ"מ 2 תיקון 9

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ :	תחולה	סוג המסמך
לא רלבנטי	ועדה מחוזית	אינג' פאדל פאעור	15.06.2014	לא רלבנטי	25	לא רלבנטי	• מחייב	הוראות התוכנית
לא רלבנטי	ועדה מחוזית	אינג' פאדל פאעור	15.06.2014	1	לא רלבנטי	1:500	• מחייב	תשריט התוכנית
לא רלבנטי	ועדה מחוזית	אינג' פאדל פאעור	15.06.2014	1	לא רלבנטי	1:500	• מנחה	נספח בינוי
לא רלבנטי	ועדה מחוזית	מו"ד מוסמך עארף אברהם	15.06.2014	1	לא רלבנטי	1:500	• מחייב	נספח עצים

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

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

**1.8.1 מניש התוכנית**

גוש / חלקת(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד / שם מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לא רלבנטי	לא רלבנטי	-----	-----	9972728-04	משק 15 חוסן מיקוד 25180	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	025136227	אודת מושב חוסן אלעד בן שלוש	

**1.8.2 יזם במועל**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לא רלבנטי	-----	-----	9972728-04	משק 15 חוסן מיקוד 25180	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	025136227	אודת מושב חוסן אלעד בן שלוש	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	מנהל מקרקעי ישראל מחוז צפון . רח' חרמון 2 ת.ד. 580 קריית הממשלה נצרת עלילת 17105	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	-----	מנהל מקרקעי ישראל		• בעלים
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	ת.ד. 15 חוסן 25180	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	025136227	אלעד בן שלוש		• חוקרים

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
fadel.faur@gmail.com	9977090-04	0505380940	9977050-04	כפר סמיע 20138 ת.ד. 38	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	24944	053726881	פאדל פאנור	מהנדס	• עורך ראשי
arefeb@inter.net.il	לא רלבנטי	0545581290	-----	כפר סמיע 20138 ת.ד. 54	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	1228	לא רלבנטי	עארף אברהים	מורד מוסמך	• מורד

**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
-----	-----
-----	-----

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**

מתן לגיטימציה למבנים קיימים וכן לאפשר הקמת שימושים תומכי חקלאיים פעילים ושימושים המבוססים על פעילות חקלאית בתוך הנחלה התוכנית תואמת למדיניות הועדה המחוזית צפון.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. שינוי יעוד שטח ממבני משק חקלאיים לשטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות בגוש 19896 ח"ח 4,6.
2. שינוי קו בנין לפי התשריט.
3. לגיטימציה של יח"א קיימות ואפשרות הקמת יח"א נוספות בנחלה 15 בחוסן.
4. קביעת זכויות והוראות בניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	2.418
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
* לפי תכניות ג/2180, ג/9953	470		-30	500 מ"ר	מ"ר	מגורים
	4		0	*4		
במגורים – יח"א בשטח של 35 מ"ר כל אחת. ב"הנחיות מיוחדות" 40 מ"ר יח"א כל אחת	230		+110	*120 ליחידות אירוח	מ"ר	תיירות
	6		+3	3	יח"א	
בשטח ייעוד "חקלאי עם הנחיות מיוחדות "	70		+70	0		תעסוקה

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 12), גובר האמור בטבלה 5.



### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
-----	-----	20	מגורים א'
-----	-----	820,821	דרך מאושרת
-----	-----	1	חקלאי עם הנחיות מיוחדות

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.

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד
39.80	962.43	962.43	מגורים (*)
-----	---	1152.40	מבני משק חקלאים
47.66	1152.40	-----	חקלאי עם הנחיות מיוחדות
12.54	303.17	303.17	דרך מאושרת
100	2.418	2.418	סה"כ



**4 יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מגורים</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	בשטח זה מותר להקיים 4 יחידות מגורים ; מחסנים ביתיים ; משרדים לבעלי מקצועות חופשיים וחניות לרכבים או מכוונות חקלאיות. - כמו כן מותר להקיים עד 2 יח' ארוח במגרש בשטח של עד - 35 מ"ר כל יחידה וסה"כ שטחי הבנייה לכל יחידות האירוח <b>באזור מגורים 70 מ"ר</b> . - היחידה יכולה להיות חלק אינטגרלי ממבנה המגורים הקיים או בנפרד. - בהסכמת 2 בעלי מגרשים סמוכים בעלי גבול צדדי משותף תתאפשר הקמתם של מבני עזר או בקו בנין צדדי 0 מ' בתנאי שהתכנון יהיה משותף ולא יפתחו פתחים לכוון השכן והגג יתנקז לכוון בעל המגרש.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	תנאי להוצאת היתר בניה ליחידות האירוח : עמידה בתקנים פיזיים של משרד התיירות.
<b>ב.</b>	המרחק בין המבנים יהיה ע"פ תכנית הבינוי.
<b>ג.</b>	תותר בנייתן של חניות רכב מקורות /מחסן בקו בנין קדמי = 0 מ' בתנאי שמיקומן לא יפריע להצבה ארוגות ומחברי תשתיות בחזית הקדמית של המגרש לכל יח"א תהיה חניה נפרדת . החניות תהיינה בתחום המגרש . בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים , בעלי גבול צדדי משותף , תתאפשר הקמתם של חניות רכב מקורות בקו בניין צדדי = 0 מ' , בתנאי שלא ייפתחו פתחים לכיוון המגרש השכן ושהגג יתנקז לכיוון המגרש של המבקש .
<b>ד.</b>	פיתוח באחריות יוזם התכנית לטפח את השטחים הלא מנוצלים לחניות ; שבילים ומבנים ע"י שתילת צמחיה (דשא, פרחים וכו') .
<b>ה.</b>	רעש על יח' הארוח חל חוק האוסר על הקמת רעש אחרי השעה 23:00 .
<b>ו.</b>	זהום על היזם לשמור על נקיון המקום הן בחדרים והן בשטח הפתוח ולפנות את האשפה במקום בהתאם לנוהל פינוי האשפה .
<b>ז.</b>	כל המבנים יחוברו לתשתיות .

<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	הדרכים תשמשנה לתנועת כלי רכב והולכי רגל ומעבר לכל התשתיות : חשמל ; מים ; ביוב ותקשורת, רחבות לתחנות אוטובוסים , נטיעות ציבוריות .
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>ח.</b>	אסורה כל בניה בתחום הדרך .

4.3 חקלאי עם הנחיות מיוחדות	
4.3.1	שימושים
	שימושים תומכים לחקאים פעילים – 160 מ"ר תיירות כפרית : יחידות לאירוח כפרי , ברכת שחיה . מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים על ידי המתישב באווירה כפרית , שקטה ובמגע עם הטבע , מסורת ומנהגים אתניים , כדלקמן : אכסון תיירותי (בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון של משרד התיירות ) , הסעדה ; שירותי בילוי ונופש לגיוון שהות האורחים במקום (ספא , בריכת שחיה , חדר התכנסות , חדר כושר וכו' )
	70 מ"ר שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית : שיווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית והכול בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים .
	אזור זה נועד ליחידות אירוח ומבנים לתעסוקה חקלאית . השטח המרבי של יח' אירוח אחת יהיה 40 מ"ר
4.3.2	הוראות
א.	המרחק בין המבנים ע"פ תכנית הבינוי .
ב.	לכל יח"א תהיה חניה נפרדת . החניות תהיינה בתחום המגרש .
ג.	באחריות יוזם התכנית לטפח את השטחים הלא מנוצלים לחניות ; שבילים ומבנים ע"י שתילת צמחיה ( דשא , פרחים וכו' ) .
ד.	רעש
ה.	זהום
ו.	כל המבנים יחוברו לתשתיות .
	ברכה
	במידה וימומשו 4 יחידות אירוח ומעלה וליחידות ברכה זו מוגדרת כציבורית בהתאם לקובץ התקנות 6701 מיום 07/08/08 – תקנות התכנון ( בקשה להיתר " תנאים ואגרות ) ( תיקון מסי 2 ) התשס"ח – 2008 ) ועדכוניו ועליה לעמודת בדרישות התקנות הנ"ל .



**6. הוראות נוספות****6.1 תנאים לקבלת היתר בניה**

- לא יתנו היתרי בניה מכוח תוכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.
2. לא יינתנו היתרי בנייה מכוח תכנית זו ללא קבלת חו"ד משרדי הממשלה הבאים או מי שהוסמך על ידם : חו"ד משרד הבריאות בנושא מתן פתרון מים וביוב , חו"ד המשרד להגנת הסביבה בדבר מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים , חו"ד משרד התחבורה בדבר כושר הנשיאה של המערכת התחבורתית והתקנת מקומות חניה כנדרש , חו"ד משרד החקלאות בדבר שמירה על מרחקי הצבה בין השימושים השונים ובמידה והבקשה היא לאכסון תיירותי - חו"ד משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיסיים לתכנון .
  3. לא יינתן היתר בניה ליח' אירוח, במידה ובהתאם לחו"ד משרד החקלאות והמשרד להגנה הסביבה (כמפורט בסעיף ב' לעיל ) השימושים הנ"ל יהוו מטרד חזותי , מטרד בריאותי , מטרד בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים בנחלה (מגורים ואו פעילות חקלאית) .
  4. היתר בניה לשימושים הכלולים בקבוצות מס' 2 ו-3 יינתן רק לבעל זכויות המתגורר בנחלה דרך קבע .
  5. הבקשה להיתר תציג פתרונות תנועה וחנייה בתחום החלקה.
  6. הבקשה להיתר תכלול תכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.
  7. תנאי להיתר בנייה מכוח תוכנית זו יהיה השלמת ביצוע עבודות שידרוג קו מאסף לביוב מפקיעין לתחנת שאיבה חוסן .

**6.2 הנחיות למנגנון ניטור ובקרה**

לאחר ניצול של 30% מסך כל קיבולת הבנייה לשימושים תומכי חקלאות ביישוב או לאחר הקמת 60 יחידות אירוח כפרי ועד 10 שימושים "מושכי קהל" (כדוגמה : הסעדה , שירותי בילוי ונופש , גלריה , סדנאות אומן, ספא, מרכז מבקרים ), לא יינתנו עוד היתרי בנייה אלא לאחר הכנת " נספח השתלבות " , הבוחן את כושר נשיאה של התשתיות וההשפעות על אופי הישוב ע"י האגודה החקלאית באישור הועדה המקומית לישוב במלואו (כולל בדיקת כושר נשיאה) .

**6.3 מים**

אספקת מים מרשת המים המקומית. התבור לרשת יהיה בתאום ובאשור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

**6.4 ניקוז**

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

**6.5 ביוב**

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

**6.6 הוראות בנושא חשמל:**

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ואו. חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנת השנאה

1. מיקום תחנת השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל .

2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימקמו תחנות ההשנאה, כבל האפשר, בשטח ציבוריים או המיועדים למתקני הנדסיים 13.
3. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות את תחנת ההשנאה במרחווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבנה המגורים.

**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:-

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן	
	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל חשוף או מצופה.
	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אוירי מבודד (כא"מ).
20.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו.
35.00 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.
	בתאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון.
	1 מ'	י. ארון רשת
	3 מ'	יא. שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמת מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת חשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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 לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עמודים לבצע לפי העניין יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

**6.7 אשפה**

סדורי סלוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

**6.8 הפקעה**

השטחים המיועדים עפ"י תכנית זו לצורכי ציבור יופקעו בהתאם לפרק ח' סעיפים: 188,189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וירשמו על שם הרשות המקומית.

**6.9 רישום**

בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

**6.10 היטל השבחה**

היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

**6.11 מבנים להריסה**

- א. מבנה המסומן בסימון הריסה הינו מבנה המיועדים להריסה. המבנה יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.
- ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה להריסה יהיה הריסת המבנה.
- ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבנינים המסומנים בתשריט להריסה.

**6.12 חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הוא הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

**6.13 מקלטים**

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

**6.14 כבוי אש**

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר הבניה.

**6.15 שימור וניצול מי נגר עילי:**

- יש להעביר את מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרה מי תהום.
- מי מרזבי בגגות (במידה וקיימים) יופנו לשטח המחלחל.
- יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר של כבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחולחלים.
- בשטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים בתחום התכנית יבטיח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי הנגר העילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים קולטי מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם.
- בתכנון דרכים וחניות ישולבו רוצעות של שטחים מגוננים מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

**6.16 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה**

היתר לתוספת הבנייה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי התקן הישראלי ת"י 413.

**6.17 הוראות בנושא עתיקות**

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרו, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

**6.18 שמירה על עצים בוגרים**

- על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור".  
 יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
- לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
  - תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.

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

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
-----	-----	-----
-----	-----	-----

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לבצוע תכנית זו הוא 10 שנים מיום אישור התכנית.



**8. חתימות**

מגיש התוכנית	שם: אליעד בן שלוש אגודת מושב חוסן	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד:	
עורך התוכנית	שם: פאדל פאעור	חתימה: מ.ר. 24944 כפר פמיע	תאריך: 20.7.14
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
יזם בפועל	שם: אליעד בן שלוש אגודת מושב חוסן	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם: מנהל מקרקעי ישראל	חתימה:	תאריך:
	חוכר: אליעד בן שלוש אגודת מושב חוסן		
	תאגיד:	מספר תאגיד:	

כפר פמיע  
ע"ש של  
אגודת מושב חוסן  
ת"ת  
3/8/14

**13. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית**

תוכנית מספר: ג/20643 שם התוכנית: שינוי יעוד השטח ושנוי הוראות בנה בנחלה 15 בחוסן.

עורך התוכנית: פאדל פאדל מאעור תאריך: 1.11.2013 חתימה: מהנדס פאדל פאדל מאעור

מ.א. 24944  
כפר נאע

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

**שימו לב ! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.**

לא	כן	נושא	סעיף בנהל	תחום הבדיקה	
	✓	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית	
	✓	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכ"ו?			
		אם כן, פרט: _____			
	✓	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית	
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית (1)	
	✓	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7		
	✓	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2		
	✓	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3		
	✓	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת (2)	4.1		
	✓	קיום תשריט מצב מאושר	4.3		
	✓	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4		
	✓	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)			
	✓	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)			
	✓	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט			
	✓	מספר התוכנית			התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1		
	✓	מחוז			
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4		
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5		
	✓	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8		

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

(2) יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנהל מבא"ת.

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

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט:		
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט:		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט:		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
✓		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
✓		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		איחוד וחלוקה
✓		קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
✓		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
	✓	האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		חומרי חפירה ומילוי (5)
	✓	במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן (6)
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?		חיזוק מבנים בפני רעידות
✓		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה?		
✓		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		

<sup>(3)</sup> עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/תנחית מוסד התכנון.

<sup>(5)</sup> ראה הוניהחוסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

<sup>(6)</sup> הערה: ובדיקה אמה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד. 20

√		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		שמירה על עצים בוגרים <sup>(7)</sup>
---	--	--	--	---

<sup>(7)</sup> עפ"י תיקון 89 לחוק התז"ב - שמירה על עצים בוגרים

**14. תצהירים****תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה פאדל פאעור (שם), מספר זהות 053726881, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/20643 ששמה שינוי יעוד השטח ושנוי הוראות בניה בנחלה 15 בחוסן (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום הנדסה אזרחית מספר רשיון 24944.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
 

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א. \_\_\_\_\_

ב. \_\_\_\_\_

ג. \_\_\_\_\_
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.

מהנדס פאדל פאעור  
מ.ר. 24944  
כפר סמך

חתימת המצהיר

תאריך

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

אני החתום מטה \_\_\_\_\_ (שם), מספר זהות \_\_\_\_\_,  
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

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

\_\_\_\_\_ תאריך

**הצהרת המודד**

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.  
סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : 20643/ג

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- מדידה גרפית.
- קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
- מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 7.11.10 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

שם המודד \_\_\_\_\_ מספר רשיון 1228 עארף אברהם מודד ממס' 1228 ר.כ. תאריך \_\_\_\_\_

2. עדכניות המדידה

הרני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 20.2.14 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

שם המודד \_\_\_\_\_ מספר רשיון 1228 עארף אברהם מודד ממס' 1228 ר.כ. תאריך 5.8.14



**נספח הליכים סטטוטוריים**

תוכנית מספר: 20643/ג שם התוכנית: שנוי יעוד השטח ושנוי הריאות בניה בנחלה 15 בחוסן.

מהנדס פאדל פאעור

מ.ד. 29944

לפר סמינר

עורך התוכנית: פאדל פאעור תאריך: 1.11.2013 חתימה:

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		

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