

20003/3201-1

תכנית מס' ג/21703

מבא"ת 2006

1965 – התשכ"ה חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

משרד הפנים
מחוז הצפון
15-04-2015
גרת קצל
מנכ"ל

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/21703

מושב חוסן- שינוי יעוד קרקע בנחלה מס' 56

מחוז: צפון
מרחב תכנון מקומי: מעלה הגליל
שטח שיפוט: מ.א. מעלה יוסף
ישוב: חוסן
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מטן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="277 1075 707 1242" data-label="Text"> <p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס' 21703 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 16.3.15 לאשר את התוכנית מנהל מינהל התכנון אור יעוד הועדה המחוזית</p> </div>	
שם ותפקיד החותם:	שם ותפקיד החותם:
<div data-bbox="323 1521 671 1651" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 21703 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום _____</p> </div>	
שם ותפקיד החותם:	שם ותפקיד החותם:

דברי הסבר לתוכנית

שטח התכנית הוא "שטח מגורים" (מגרש 44) ו-"אזור מבני משק חקלאיים" עפ"י תכנית ג/2180, המאושרת מיום 9/7/1979 י.פ. 2558, ו-"אזור מבני משק חקלאיים" (מגרשים 56, לדי' עפ"י תכנית ג/13111, המאושרת מיום 9/3/2004 י.פ. 5280, בגוש 19896 חלקי חלקות 3,6-7 במושב חוסן [מגרש (נחלה) מס' 56].

מדובר בנחלה מפוצלת ומוקפת דרכים מאושרות.

גודלה הכללי של הנחלה הוא 4.096 דונם.

עפ"י הקיים בפועל, הנחלה יוצרת שני חלקים מנותקים ע"י דרך מאושרת: החלק הדרומי בשטח 1.379 דונם והחלק הצפוני בשטח 2.717 דונם.

בחלק הדרומי (ביעוד חקלאי נכון להיום) נמצא ביתה של בעלת הנחלה, דורית ברמוחא. למבנה המדובר הוצא היתר בניה לפני 30 שנים (היתר מס' 135/83-1538 מיום 21/7/1983).

מוצע פתרון יעוד שטח מגורים בישוב כפרי בחלקה הדרומי של הנחלה (בו ממוקם ביתה של בעלת הנחלה- דורית ברמוחא) + השלמה של קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות עד שטח כולל של 2.455 דונם, יעוד שטח מגורים א' בחלק הצפוני (ביעוד "שטח מגורים" במצב המאושר) ואזור חקלאי ביתרת השטח. כמו כן תכנית זו באה להגדיר מסגרת לפיתוח תעסוקה לא חקלאית בנחלה שבמושב חוסן, מבלי לגרום למטרדים לאוכלוסייה אחרת המתגוררת ביישוב.

מטרת התוכנית:

הגדרת שטח המגורים בנחלה ל-0.868 דונם, כולל יעוד שטח לקרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות בשטח של 1.587 דונם לצורך הקמת יח"א ופלי"ח בהתאם למדיניות רשות מקרקעי ישראל והועדה המחוזית בנושא שימושים לא חקלאיים ביישוב חקלאי בעל נחלות חקלאיות. לגיטימציה לבית מגורים קיים בהיתר לפני יותר מ-30 שנים הנמצא ביעוד חקלאי. שינוי יעוד משטח מגורים למגורים א'.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מושב חוסן - שינוי יעוד קרקע בנחלה מס' 56

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

21703/ג

מספר התוכנית

5.489 (דונם)

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מהדורה 1 בשלב מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב

22/3/2015

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• לייר

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל

X=228,250 קואורדינטה X
Y=767,100 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום מושב חוסן

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מ.א. מעלה יוסף

התייחסות לתחום הרשות נפה

עכו

חוסן

לייר

לייר

לייר

יישוב

שכונה

רחוב

מספר בית

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

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	-	3, 6, 7

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לייר	לייר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
2180/ג	44
13111/ג	56, לד

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לייר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
18/12/2006	5606	התכנית נמצאת במרחק של יותר מ-200 מטר מעורק ניקוז משני. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 3/ב/34. הוראות תמ"א 3/ב/34 תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	תמ"א/34/ב/3
16/8/2007	5704	התכנית נמצאת באזור רגישות א'1. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 4/ב/34. הוראות תמ"א 4/ב/34 תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	תמ"א/34/ב/4
27/12/2005	5474	התכנית נמצאת במרקם שמור משולב, שטח שימור משאבי מים ורגישות נופית סביבתית גבוהה. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 35. הוראות תמ"א 35 תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	תמ"א/35
30/7/2007	5696	התכנית נמצאת בישוב כפרי קהילתי, שטח בעל חדירות גבוהה למשקעים ואזור ללא מגבלות סביבתיות. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"מ 2/9. הוראות תמ"מ 2/9 תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	תמ"מ 2/9
9/7/2006	5550	תכנית זו גוברת על תכנית מס' 9953/ג	• שינוי	ג/9953
9/8/1979	2558	תכנית זו גוברת על תכנית מס' 2180/ג	• שינוי	ג/2180
9/3/2004	5280	תכנית זו גוברת על תכנית מס' 13111/ג	• שינוי	ג/13111

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	צרפתי יוסף	22/3/2015	ל"ר	22	ל"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	צרפתי יוסף	22/3/2015	1	ל"ר	1:500	• מחייב	תשריט התוכנית
	קק"ל	מלרב רוזן	23/9/2014	1	5+7	1:500	• מחייב	נספח עצים בוגרים

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

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

1.8.1 מניש התוכנית											
גוש / חלקה (ל"ר)	דוא"ל	מס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
ל"ר	ל"ר	04-9977915	ל"ר	04-9977860	מושב חוסן ד.ג. גליל מערבי מיקוד 25180	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר

1.8.2 יזם במעל										
דוא"ל	מס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
ל"ר	04-9977915	ל"ר	04-9977860	מושב חוסן ד.ג. גליל מערבי מיקוד 25180	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	מס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
ל"ר	04-6560521	ל"ר	04-6558221	ת.ד. 580 נצרת עילית מיקוד 17105	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	מס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
yossits@013.net.il	077-5402176	050-8629271	077-5402176	סניף 13 שלומי מיקוד 22832	ל"ר	ל"ר	34852-ה	023741853	צרפתי יוסף	הנדסאי אדריכלות
Rabee3rabah@gmail.com	04-9971971	052-5456232	04-9971971	ת.ד. 25 כפר סמיע מיקוד 25188	ל"ר	ל"ר	1153	036087526	רנאח רביע	מודד מסמך
meravrozen@gmail.com	04-9580113	052-3206654	04-9580113	ת.ד. 15970 כרמיאל מיקוד 21626	ל"ר	ל"ר	0010855 6	022656169	מירב רוזן	אדריכלית נ"פ

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.

הגדרת מונח	מונח
עפ"י ההגדרה של מתקן אירוח כפרי (צימרים) בתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות ועדכונים מעת לעת.	יחידת אירוח כפרי
בהתאם לקובץ התקנות 6701 מיום 7/8/2008 – תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות).	בריכת שחיה

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**

הגדרת שטח המגורים בנחלה ל-0.868 דונם, כולל יעוד שטח לקרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות בשטח של 1.587 דונם לצורך הקמת יח"א ופלי"ח. לגיטימציה לבית מגורים קיים בהיתר לפני יותר מ-30 שנים הנמצא ביעוד חקלאי.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד קרקע מ"שטח מגורים" ו- "אזור מבני משק חקלאיים" למגורים בישוב כפרי, מגורים א', קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות וקרקע חקלאית.
- קביעת השימושים המותרים בכל יעוד קרקע.
- קביעת זכויות והוראות הבניה.
- שינוי קווי הבנין בהתאם למצב הקיים והמתוכנן בשטח.
- קביעת הנחיות לפיתוח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – זונם 5.489

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
2180/ג/מסי (**) על פי תכנית מסי ג/2180	לי"ר	מגורים : 799	מגורים : + 299	מגורים : (*)500	מ"ר	מגורים
	לי"ר	4	0	(*)4	מסי יחיד	
2180/ג/מסי (**) על פי תכנית מסי ג/2180 (25% לשטח של 118 מ"ר) 30 מ"ר. (***) על פי תכנית מסי ג/13111 (40% לשטח של 1,469 מ"ר) 588 מ"ר. (***) 70 מ"ר : שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (קבוצה 2).	לי"ר	(****)70	- 548	חקלאי : (**)(*)618	מ"ר	תעסוקה
(**) על פי תכנית מסי ג/9953 5(***) יח"א ביעוד חקלאי עם הנחיות מיוחדות. (***) שימושים תומכים לחקלאים פעילים (קבוצה 3)	לי"ר	(*****)5	+ 2	(**)3	סה"כ יח"א	תיירות/ מלונאות
		(*****)230	+ 110	(**)120	מ"ר	

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' 15), גובר האמור בטבלה 5.

* על פי תכנית מסי ג/2180 המאושרת.
 ** על פי תכנית מסי ג/9953 המאושרת.
 *** על פי תכנית מסי ג/13111 המאושרת.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח		יעוד
אתר עתיקות	תאי שטח	תאי שטח	תאי שטח	יעוד
1	1	1	1	מגורים בישוב כפרי
2	2	2	2	מגורים א'
11-12	11-12	11-12	11-12	קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות
20	20	20	20	קרקע חקלאית
30	30	30	30	דרך מאושרת

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר		יעוד
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר	
15.81	868	17.58	965	שטח מגורים עפ"י ג' 2180
13.35	733	39.09	2,145	אזור מבני משק חקלאיים עפ"י 1311/ג
28.92	1,587	17.96	986	אזור מבני משק חקלאיים עפ"י 2180/ג
16.54	908	25.37	1,393	דרך מאושרת/קמת (*)
25.38	1,393	100	5,489	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב פפרי
4.1.1	שימושים
א.	יחידות דיור למגורים.
ב.	מבני שירות (מחסן, חדר הסקה, חדר כביסה וחניה מקורה).
4.1.2	הוראות
א.	<ul style="list-style-type: none"> • לא תותר בניית קירות תמך/גדר על גבולות המגרש אשר גובחם עולה על 1.5 מ' מפני הקרקע הסופית, למעט גבולות צדדיים בהסכמת בעלי המגרשים הגובלים. • ניקוז הגגות יהיה לכיוון מגרש המבקש.
ב.	הגגות יהיו מבטון מזוין או גגות רעפים.
ג.	<p>תותר הקמתם של מבני שירות (מחסן, חדר הסקה, חדר כביסה וחניה מקורה). מבנה המחסן, חדר הסקה וחדר כביסה יבנה בקו בנין אחורי ו- צידי עד 0.0 בניה בקו 0 צידי או אחורי תהיה ללא פתחים.</p> <p>תותר בנייתן של חניות מקורות בקו בנין צדדי וקדמי עד 0.0 בניה בקו 0 קדמי בתנאי שמיקומה לא יפריע להצבת ארונות ומחברי תשתיות בחזית הקדמית של המגרש.</p> <p>ניקוז גג מבני השירות יהיה לכיוון מגרש המבקש.</p>
ד.	<ul style="list-style-type: none"> • הגובה של הבנין יהיה 8.5 מ'. • הגובה ימדד מה-0.00+ של הבנין. ה-0.00+ של הבנין לא יעלה על 1.2 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת לכל אחד מהמבנים. • מס' הקומות יהיה 2. • גובהה של הארובה לא יעלה על 1.5 מ' משיא הגג, והיא תהיה חלק אינטגרלי של הבנין תוך התאמה ארכיטקטונית.
ה.	<ul style="list-style-type: none"> • זדדי שמש – בגג שטוח ישולבו הדוודים והקולטים בעיצוב הגג. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד ימוקם בחלק הגג. • מתקני אשפה – הועדה המקומית בשיתוף המועצה יספקו למבקש היתר הבניה את המידע באשר לסוג ומידות מתקן האשפה אשר יסומן בתכנית הבקשה להיתר ויוסתר ע"י קירות מטויחים וצבועים או מאבן לקט מקומית בגובה המיכלים. • מסתורי כביסה – יוסתרו באמצעים המשתלבים עם העיצוב הארכיטקטוני ולשביעות רצון הועדה המקומית. • גמר קירות חוץ – יהיה בטיח חלק צבוע או שליכט צבעוני בשילוב עם ו/או אבן. • גגות – הגגות המשופעים יהיו מרעפי חרס או בטון. גגות שטוחים יהיו מרוצפים או מכוסים חצץ. • גדרות – מעל גדר האבן תותר תוספת גדר מברזל, עם או גדר לבנה עד לגובה 1.5 מטר מפני הקרקע. תאסר גדר רשת למינה. • מיכלים לשימוש ולהסקה ביתית – ישולבו בעיצוב הבנין ו/או הגינה ויוסותרו מהרחוב או משטח ציבורי קרוב. • מזגנים – תתאפשר התקנת מזגנים מפוצלים בתנאי שהמעבה יוסתר או על הגג או על פני הקרקע כחלק אינטגרלי של פיתוח השטח או הבנין.
ו.	תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
ז.	<ul style="list-style-type: none"> • תכנית ההגשה תכלול: תכנית פיתוח בקני"מ 1:100 שבה יסומנו הגדרות וקירות התמך כולל חתכים, מיקום מתקן לתליית כביסה, מיקום מתקן לאיסוף אשפה, גבהים סופיים ביחס לגבהים קיימים, פתרון ניקוז, שבילים וכד'. • תכנית ההגשה תכלול תרשים המראה התחברות לקווי מים וביוב קיימים.

	<ul style="list-style-type: none"> • תכנית ההגשה תכלול אישור הג"א על תכנית המרחב המוגן או אישור לפטור מממ"ד במקרה של מקלטים או מרחבים מוגנים קיימים. 	
--	---	--

4.2	מגורים א'	
4.2.1	שימושים	
א.	יחידות דיור למגורים.	
ב.	מבני שירות (מחסן, חדר הסקה, חדר כביסה וחניה מקורה).	
4.2.2	הוראות	
א.	<ul style="list-style-type: none"> • לא תותר בניית קירות תמך/גדר על גבולות המגרש אשר גובהם עולה על 1.5 מ' מפני הקרקע הסופית, למעט גבולות צדדיים בהסכמת בעלי המגרשים הגובלים. • ניקוז הגגות יהיה לכיוון מגרש המבקש. 	בניו ומיתוח
ב.	הגגות יהיו מבטון מזוין או גגות רעפים.	גגות
ג.	<p>תותר הקמתם של מבני שירות (מחסן, חדר הסקה, חדר כביסה וחניה מקורה). מבנה המחסן, חדר הסקה וחדר כביסה יבנה בקו בנין אחורי ו- צידי עד 0.0 בניה בקו 0 צידי או אחורי תהיה ללא פתחים.</p> <p>תותר בנייתן של חניות מקורות בקו בנין צדדי וקדמי עד 0.0 בניה בקו 0 קדמי בתנאי שמיקומה לא יפריע להצבת ארונות ומחברי תשתיות בחזית הקדמית של המגרש.</p> <p>ניקוז גג מבני השירות יהיה לכיוון מגרש המבקש.</p>	מבני שירות
ד.	<ul style="list-style-type: none"> • הגובה של הבנין יהיה 8.5 מ'. • הגובה ימדד מה-0.00+ של הבנין. ה-0.00+ של הבנין לא יעלה על 1.2 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת לכל אחד מהמבנים. • מסי הקומות יהיה 2. • גובהה של הארובה לא יעלה על 1.5 מ' משיא הגג, והיא תהיה חלק אינטגרלי של הבנין תוך התאמה ארכיטקטונית. 	מגבלות בניה לגובה
ה.	<ul style="list-style-type: none"> • <u>דרי שמש</u> – בגג שטוח ישולבו הדוודים והקולטים בעיצוב הגג. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד ימוקם בחלל הגג. • <u>מתקני אשפה</u> – הועדה המקומית בשיתוף המועצה יספקו למבקש היתר הבניה את המידע באשר לסוג ומידות מתקן האשפה אשר יסומן בתכנית הבקשה להיתר ויוסתר ע"י קירות מטויחים וצבועים או מאבן לקט מקומית בגובה המיכלים. • <u>מסתורי כביסה</u> – יוסתרו באמצעים המשתלבים עם העיצוב הארכיטקטוני ולשביעות רצון הועדה המקומית. • <u>גמר קירות חוץ</u> – יהיה בטיח חלק צבוע או שליכט צבעוני בשילוב עץ ו/או אבן. • <u>גגות</u> – הגגות המשופעים יהיו מרעפי חרס או בטון. גגות שטוחים יהיו מרוצפים או מכוסים חצץ. • <u>גדרות</u> – מעל גדר האבן תותר תוספת גדר מברזל, עץ או גדר לבנה עד לגובה 1.5 מטר מפני הקרקע. תאסר גדר רשת למינה. • <u>מיכלים לשימוש ולהסקה ביתית</u> – ישולבו בעיצוב הבנין ו/או הגינה ויוסתרו מהרחוב או משטח ציבורי קרוב. • <u>מזגנים</u> – תתאפשר התקנת מזגנים מפרצלים בתנאי שהמעבה יוסתר או על הגג או על פני הקרקע כחלק אינטגרלי של פיתוח השטח או הבנין. 	עיצוב אדריכלי
ו.	תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגן בתחום המגרש.	פיקוד העורף

ז.	תנאים למתן היתרי בניה	<ul style="list-style-type: none"> • תכנית ההגשה תכלול: תכנית פיתוח בקני"מ 1:100 שבה יסומנו הגדרות וקירות התמך כולל חתכים, מיקום מתקן לתליית כביסה, מיקום מתקן לאיסוף אשפה, גבהים סופיים ביחס לגבהים קיימים, פתרון ניקוז, שבילים וכד'. • תכנית ההגשה תכלול תרשים המראה התחברות לקווי מים וביוב קיימים. • תכנית ההגשה תכלול אישור הג"א על תכנית המרחב המוגן או אישור לפטור מממ"ד במקרה של מקלטים או מרחבים מוגנים קיימים.
----	-----------------------	---

4.3 קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות	
4.3.1	שימושים
א.	<p>קבוצה מס' 3 - שימושים תומכים לחקלאים מעילים - יותרו 5 יחידות אירוח כפרי, יותרו בריכת שחייה, בריכות זרמי אויר ומים ומבני עזר לבריכה, מבנה לשימוש תיירותי כגון: חדר אוכל, ספא, חדר כושר, משרד קבלה לנופשים ביחידות האירוח וטרקליון, משרד לבעלי מקצועות חופשיים, עסקים המבוססים על מלאכות בית, טיפול וריפוי טבעי.</p>
ב.	<p>קבוצה מס' 2 - שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית - מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית, למעט בית בד.</p>
ג.	מרחב מוגן עפ"י הנחיות פיקוד העורף.
ד.	מבני עזר כגון: מחסן וחדר מכונות לבריכה.
4.3.2	
א.	<p>בינוי ומיתוח</p> <ul style="list-style-type: none"> • הקמתן של יחידות לאירוח כפרי תותר בתנאים הבאים: <ul style="list-style-type: none"> ○ שטחה המרבי של כל יחידה יהיה 40 מ"ר ברוטו. ○ יינתנו פתרונות חניה בשיעור של מקום אחד לכל יחידת אירוח. ○ יחידות האירוח תעמודנה בתקני משרד התיירות התקפים בעת מתן היתרי הבניה. ○ כל יחידת אירוח תכלול יחידת שירותים סניטריים לפי הוראות משרד הבריאות. • לא תותר בניית קירות תמך/גדר על גבולות המגרש אשר גובהם עולה על 1.5 מ' מפני הקרקע הסופית, למעט גבולות צדדיים בהסכמת בעלי המגרשים הגובלים. • ניקוז הגגות יהיה לכיוון מגרש המבקש.
ב.	<p>בריכת שחיה</p> <ul style="list-style-type: none"> • בניית בריכת השחיה וסביבתה תהיה עפ"י תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון מס' 2) התשס"ח-2008. • המרחק המינימלי מהמבנים יהיה 3 מטר. • לבריכת שחיה לא מקורה תותר בניה בקו בנין אחורי ו-צידי עד 1 מטר. • שטח מבנה העזר לבריכה, אשר יכלול רק מתקנים הדרושים להפעלת הבריכה, יהיה עד 6 מ"ר וגובה מזקף ראש בו לא יעלה על 2.2 מטר. במבנה יאוחסנו החומרים הכימיכלים המסוכנים. שטח מבנה העזר לבריכה יחושב כחלק מזכויות הבניה. • תנאי למתן היתר בניה לבריכות שחיה שיוקמו בתחום הנחלה יהיה בכפוף לתקנות רישוי עסקים- תנאי תברואה נאותים לבריכות שחיה, תשנ"ד 1994, תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) תיקון מס' 2, התשס"ח-2008. • תנאי למתן היתר בניה לבריכות זרמים שיוקמו בתחום הנחלה יהיה בכפוף להנחיות משרד הבריאות- "תנאי תברואה נאותים לבריכות זרמים (בריכות זרמי אויר ומים)", ולתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) תיקון מס' 2, התשס"ח-2008.
ג.	גגות
	הגגות יהיו מבטון מזוין או גגות רעפים.

ד.	מבני שירות	תותר הקמתם של מבני שירות (מחסן וחדר מכונות). מבנה המחסן וחדר מכונות יבנה בקו בנין אחורי ו-צידי עד 0. ניקוז גג מבני השירות יהיה לכיוון מגרש המבקש.																								
ה.	מגבלות בניה לגובה	<ul style="list-style-type: none"> הגובה של הבנין יהיה 6 מ'. הגובה ימדד מה-0.00+ של הבנין. ה-0.00+ של הבנין לא יעלה על 1.2 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת לכל אחד מהמבנים. מס' הקומות יהיה 1. גובהה של הארובה לא יעלה על 1.5 מ' משיא הגג, והיא תהיה חלק אינטגרלי של הבנין תוך התאמה ארכיטקטונית. 																								
ו.	עיצוב אדריכלי	<ul style="list-style-type: none"> זודי שמש – בגג שטוח ישולבו הדוודים והקולטים בעיצוב הגג. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והזודד ימוקם בחלל הגג. מתקני אשפה – הועדה המקומית בשיתוף המועצה יספקו למבקש היתר הבניה את המידע באשר לסוג ומידות מתקן האשפה אשר יסומן בתכנית הבקשה להיתר ויוסתר ע"י קירות מטויחים וצבועים או מאבן לקט מקומית בגובה המיכלים. מסתורי כביסה – יוסתרו באמצעים המשתלבים עם העיצוב הארכיטקטוני ולשביעות רצון הועדה המקומית. גמר קירות חוץ – יהיה בטיח חלק צבוע או שליכט צבעוני בשילוב עץ וראו אבן. גגות – הגגות המשופעים יהיו מרעפי חרס או בטון. גגות שטוחים יהיו מרוצפים או מכוסים חצץ. גדרות – מעל גדר האבן תותר תוספת גדר מברזל, עץ או גדר לבנה עד לגובה 1.5 מטר מפני הקרקע. תאסר גדר רשת למינה. מיכלים לשימוש ולהסקה ביתית – ישולבו בעיצוב הבנין וראו הגינה ויוסותרו מהרחוב או משטח ציבורי קרוב. מזגנים – תתאפשר התקנת מזגנים מפוצלים בתנאי שהמעבה יוסתר או על הגג או על פני הקרקע כחלק אינטגרלי של פיתוח השטח או הבנין. 																								
ז.	תנאים למתן היתרי בניה	<ul style="list-style-type: none"> תכנית ההגשה תכלול: תכנית פיתוח בקני"מ 1:100 שבה יסומנו הגדרות וקירות התמך כולל חתכים, מיקום מתקן לתליית כביסה, מיקום מתקן לאיסוף אשפה, גבהים סופיים ביחס לגבהים קיימים, פתרון ניקוז, שבילים וכד'. תכנית ההגשה תכלול תרשים המראה התחברות לקווי מים וביוב קיימים. תנאי למתן היתרי בניה ליחידות האירוח יהיה עמידה במרחקי ההצבה המינימליים ממבני משק, המוגדרים בפרק ו' לתכנית מס' ג/9953 ליחידות אירוח במוא"ז מעלה יוסף, או מרחקים אחרים שיאושרו ע"י משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה. <p>טבלת מרחקי הצבה לפי תכנית מס' ג/9953:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>מרחק מינימלי מיח"א כפרי במטרים</th> <th>מבנה משק</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>20</td> <td>לולים למטילות</td> </tr> <tr> <td>40</td> <td>כל יתר סוגי הלול</td> </tr> <tr> <td>20</td> <td>בתי אימון לעופות</td> </tr> <tr> <td>20</td> <td>מבנה או סככת רפת</td> </tr> <tr> <td>30</td> <td>מבנים לצאן</td> </tr> <tr> <td>20</td> <td>אורות</td> </tr> <tr> <td>150</td> <td>מרכז מזון ציבורי</td> </tr> <tr> <td>40</td> <td>מבנים לתחמיץ במשק משפחתי</td> </tr> <tr> <td>20</td> <td>מכון רדייה</td> </tr> <tr> <td>20</td> <td>בתי צמיחה לפרחים וירקות</td> </tr> <tr> <td>50</td> <td>בתי צמיחה מחוממים באויר</td> </tr> </tbody> </table>	מרחק מינימלי מיח"א כפרי במטרים	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 באויר
מרחק מינימלי מיח"א כפרי במטרים	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 באויר																									

	20	בתי רשת צל		
	20	בתי גידול לפטריות		
	100	כלביות-ענף מסחרי		

קרקע חקלאית		4.4
שימושים		4.4.1
א.	כל השימושים יהיו עפ"י תכנית ג/13111 המאושרת בכפוף לעמידה במרחקי הצבה מינימליים מיחידות האירוח ובתי המגורים שנקבעו ע"י משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה.	
ב.	משטחי עבודה, שבילים, דרכי גישה וחניות.	
הוראות		4.4.2
א.	בינוי ופיתוח בקשה להיתר בקרקע חקלאית תותנה במתן פתרון למפגעים אקוסטיים צפויים ממערכות אנרגיה ומזווג ופעילויות נוספות. על הועדה המקומית להתייחס, בשיקוליה למתן היתר, למטרדים סביבתיים ונופיים צפויים. תנאי לחוצאת היתר בניה יהיה אישור משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה בדבר קרבת מבנים חקלאיים ליחידות דיור וליחידות האירוח הכפרי.	

דרכי גישה		4.5
א.	דרך או חניון למעבר וחנית כלי רכב, מעבר הולכי רגל ותשתיות על ותת-קרקעיות.	
ב.	מדרכות וגינות.	
ג.	מתקני דרך.	
א.	<ul style="list-style-type: none"> הנוף של הרחוב יהיה מעוצב ע"י עצים, צמחיה, מגוון חומרי ריצוף, ריהוט רחוב, מתקנים לחנית אופניים וכדומה. ברחובות הראשיים יותרו תחנות אוטובוס ופרגולות צל. במדרכות ניתן לשלב ריהוט חוצות. 	בינוי ופיתוח

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

(2) קווי בנין (מטר)			(1) מספר קומות		(1) גובה מבנה (מטר)		תכנית (%)		צפיפות (יח"ד/לדונם נטו)		מספר יח"ד		אחוזי בניה כוללים (%)		שטחי בניה במ"ר				גודל מגרש/ (מ"ר)		מס' תא שטח		יעוד	
אזורי	ציד-י-שטחלי	ציד-י-פני	מספר קומות	מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	השטח (מ"ר)	מספר יח"ד	מספר יח"א	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	עיקרי שרת	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרת	מעל מסלם לכניסה הקובעת		מגורים/ (מ"ר)	1	2	מגורים א' כמ"ר	מגורים ב' כמ"ר		
																מספר קומות	מספר קומות						שרות	עיקרי שרת
כמסומן בתשריט			-	2	8.5	50	2.46	2	-	2	60	320 מ"ר	-	-	80 מ"ר	-	440 מ"ר	868	1	1	868	מגורים כמ"ר	מגורים כמ"ר	
כמסומן בתשריט			-	2	8.5	50	2.95	2	-	2	60	439 מ"ר	-	-	80 מ"ר	-	359 מ"ר	733	2	2	733	מגורים א'	מגורים א'	
כמסומן בתשריט			-	1	6	22.69	-	5	-	-	18.90	300	-	-	-	-	70 מ"ר ל-קובעת מס' 2 30+ מ"ר 200+ מ"ר לח"א 3 יקבוצה מס' 3	512	11	11	512	קרקע חקלאית עם תחנות מיוחדות	קרקע חקלאית עם תחנות מיוחדות	
כמסומן בתשריט			-	1	5.5	40	-	-	-	-	40	363	-	-	-	-	363	908	20	20	908	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	

מקרא-

- קבוצה 1: שימושים חקלאיים.
- קבוצה 2: שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית.
- קבוצה 3: שימושים תומכים לחקלאים פעילים.

- (1) ראה סעיפים 4.1.2 (ד), וסעיף 4.3.2 (ה).
- (2) ראה סעיפים 4.1.2 (ג), וסעיף 4.3.2 (כ,ד).
- (3) עפ"י יעוד "מבני משק חקלאיים" בתכנית מס' ג/13111 המאושרת.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה

- א. לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור לרשת הדרכים.
- ב. תנאי למתן היתרי בניה מכח תכנית זו, הסדרת נושא איחוד וחלוקה כנדרש בחוק תו"ב.
- ג. לא יתנו היתרי בניה מכוח תכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.
- ד. לא יינתנו היתרי בנייה מכוח תכנית זו ללא קבלת חו"יד משרדי הממשלה הבאים או מי שהוסמך על ידם: חו"יד משרד הבריאות בנושא מתן פתרון מיס וביוב, חו"יד המשרד להגנת הסביבה בדבר מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים, חו"יד משרד התחבורה בדבר כושר הנשיאה של המערכת התחבורתית והתקנת מקומות חניה כנדרש, חו"יד משרד החקלאות בדבר שמירה על מרחקי הצבה בין השימושים השונים ובמידה והבקשה היא לאכסון תיירותי- חו"יד משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיסיים לתכנון.
- ה. לא יינתן היתר בנייה לשימושים שנוספו מכוח תכנית זו, במידה והתאם לחו"יד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה (כמפורט בסעיף ד' לעיל) השימושים הנ"ל יהוו מטרד חזותי, מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים בנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית).
- ו. היתר בניה לשימושים הכלולים בקבוצות מס' 2 ו-3 יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע.
- ז. הבקשה להיתר תציג פתרונות תנועה וחניה בתחום החלקה.

6.2 הוראות נוספות

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה-תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת תדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה:
 - 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
 - 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 בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. **איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל**
 לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
	קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף	3.0 מ'
	קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד	2.0 מ'
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה	5.0 מ'
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אוירי מבודד (כא"מ)	2.0 מ'
20.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	
35.0 מ'	קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו	
	כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'
	כבלי חשמל מתח גבוה	3.0 מ'
	כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת חשמל

ארון רשת	1.0 מ'	
שנאי על עמוד	3.0 מ'	

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני 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 חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

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 עומדים לבצע לפי הענין.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

[לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006].

6.3 היטל השבחה

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

6.4 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תש"ל 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. יותר השימוש בחניה ביעוד "חקלאי עם הנחיות מיוחדות" לטובת יעוד " מגורים בישוב כפרי".

6.5 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6.6 הפקעות

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור בתאי שטח: 30 יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' לחוק התכנון והבניה 1965 וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

6.7 חלוקה ורישום

- החלוקה המופיעה בתכנית זו הינה חלוקה מנחה בלבד. לא תבוצע כל עבודת פיתוח ולא יינתן כל היתר לבנייה או לעבודות הטעונות היתר מכוח תכנית זו טרם אישורה של חלוקה על פי דין.
- החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

6.8 מים וביוב

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית.
 כל צנרת המים והאביזרים יעמדו בת"י 5452.
 החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
 תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית
 ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
 כל צנרת המים והביוב תונח בהתאם להנחיות להנחת קוי מים לשתיה וקוי מים שאינם לשתיה
 (מש"ל), אוקטובר 2012.

6.9 ניקוז

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

6.10 אשפה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא
 לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא
 לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי העפר לאתר מוסדר.

6.11 אתר עתיק

- השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן):
 3100/0 " סחאמתא " י.פ. 1091 עמוד 1359 מיום 18/5/1964, הינו אתר עתיקות המוכרז כדין
 ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
 - 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 ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת
 בדיקה וחפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועפ"י תנאי רשות העתיקות.
 - במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק
 רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך
 לשמר את העתיקות.
- היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או הועדה המחוזית לפי
 סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא
 יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה
 בקרקע.

6.12 נגר עילי

מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או
 למתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום.

6.13 תמ"א 38

היתר לתוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות
 ת"י 413.

6.14 עצים בוגרים**01. נספח עצים בוגרים לתוכנית:**

- א. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה; לשימור, העתקה או כריתה. חלקים מהנספח (תשריט הנספח בקנ"מ 1:500 ופרק הנחיות להטמעה בהוראות התכנית) תכולתם מחייבת.
- ב. הנספח חל על התחום המסומן בתשריט תחום הנספח, המצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.

02. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור

- א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו ובמערכת השורשים שלו.
- ב. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.
- ג. כל עבודת פיתוח או שימוש בטווח של 3 מ' ופחות מעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, יעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. עבודה בסמיכות לעצים לשימור תיעשה על סמך מפרט מיוחד שיוכן על ידי איש מקצוע כדוגמת אדריכל נוף או אגרונום ויאושר על ידי פקיד היערות טרם תחילת העבודה. מפרט זה יהווה תנאי לתחילת העבודה ולאישור היתר על ידי מוסד תכנון.
- ד. כל עבודה בהיקף העץ תיעשה תוך שמירה על מפלס הקרקע הקיים בהיקף גזע העץ.
- ה. תכנית בינוי אשר תיערך לתכנית זו בהתאם להוראות התכנית, תיעשה בהתאמה לעצים המסומנים לשימור.
- ו. במקרים מיוחדים בלבד, בהם דרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור, יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תיאום וקבלת חוות דעת בכתב מפקיד היערות.

03. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:

- א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקנ"מ 1:250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצורף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה. במידת הניתן, יש להעתיק את העצים בתחום התכנית.
- ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.

6.15 בדיקת תשתיות וכושר נשיאה

לאחר ניצול של 30% מסך כל קיבולת הבנייה לשימושים תומכי חקלאות ביישוב או לאחר הקמת 60 יחידות אירוח כפרי ועד 10 שימושים "מושכי קהלי" (כדוגמת: 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 הישובה ע"י האגודה החקלאית באישור הועדה המקומית לישוב במלואו (כולל בדיקת כושר נשיאה).

7. ביצוע התוכנית


7.1 שלבי ביצוע

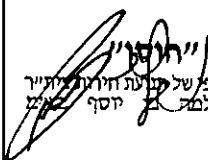
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לי"ך	לי"ך	לי"ך

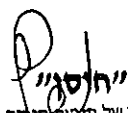
7.2 מימוש התוכנית

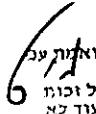
זמן משוער לביצוע התכנית הוא 15 שנה מיום אישורה של תכנית זו.

8. חתימות

שם:	צרפתי יוסף	חתימה:		תאריך: 22/3/2015
עורך התוכנית				
תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד:			

שם:	אגודה שיתופית מושב חוסן	חתימה:	 כפר שיתופי של קניעת חירויות יחיד ע"ש שלמה בן יוסף	תאריך: 22/3/2015
מגיש התוכנית				
תאגיד:	מספר תאגיד:			

שם:	אגודה שיתופית מושב חוסן	חתימה:	 כפר שיתופי של קניעת חירויות יחיד ע"ש שלמה בן יוסף	תאריך: 22/3/2015
יזם במועל				
תאגיד:	מספר תאגיד:			

שם:	מינהל מקרקעי ישראל	חתימה:	 אין לנו התמדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה סתואות עם רשויות התכנון המוסמכות. מתנו ה"ל לצרכי תכנון בלבד, אין נה כדי להקנות כל זכות ייחודית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא יוקצה השטח ונתתם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין התמתנו את זכות הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות שסמכותה להיכלל בהחלטת וע"י כל דין. למען הסר ספק, כל מוצהר בזה כי אם נעשה או נעשה על ידנו הסג יין השטח הכלול בתכנית אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם האמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרשם מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או כל זכות אחרת העומדת לנו מכוח הסכם האמור וע"י כל זין שיחתימתנו ניתנת אך ורק מקודת מבט תכנונית. תאריך: 15.4.2015 רשות מקרקעי ישראל	תאריך: 22/3/2015
בעל עניין בקרקע				
תאגיד:	מספר תאגיד:			

14. תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה צרפתי יוסף (שם), מספר זהות 023741853, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/21703 ששמה מושב חוסן- שינוי יעוד קרקע בנחלה מס' 56 (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון ה-34852.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
א. מירב רוזן אדריכלית נוף נספח עצים בוגרים
- 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.



חתימת המצהיר

22/3/2015
תאריך

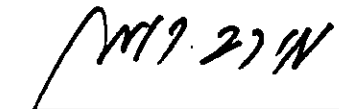
תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה מירב רוזן (שם), מספר זהות 022656169,
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' 21703/ג ששמה מושב חוסן- שינוי יעוד קרסע בנחלה מס' 56 (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה בתחום אדריכלות נוף שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים נספח עצים בוגרים 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.

מירב רוזן – אדריכלית נוף

רשיון מס' 00108556


חתימת המצהיר

22/3/2015
תאריך

הצהרת המודד

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

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

מספר התוכנית : 21703/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 : 5/9/2012 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר : קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.

<u>22/3/2015</u>	_____	<u>1153</u>	<u>רבאח רביע</u>
תאריך	חתימה	מספר רשיון	שם המודד

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום : 1/2/2015 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

<u>22/3/2015</u>	_____	<u>1153</u>	<u>רבאח רביע</u>
תאריך	חתימה	מספר רשיון	שם המודד

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

תוכנית מספר: ג/21703 שם התוכנית: מושב חוסן- שינוי יעוד קרקע בנחלה מס' 56



עורך התוכנית: צרפתי יוסף תאריך: 22/3/2015 חתימה:

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 בנוהל	תחום הבדיקה
	✓	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	✓	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
		אם כן, פרט: נספח עצים בוגרים		
	✓	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 ^(ג)
	✓	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 ^(ד) .	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 (זם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (זם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

^(ג) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.
^(ד) יש לחתיים לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽⁵⁾	✓	
		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	✓		
	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית		✓	
	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע		✓	
	האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ואו ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?	✓		
	במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?	✓		
	האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון ?	✓		
	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?	✓	
שמירה על עצים בוגרים ⁽⁷⁾		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?	✓	

⁽⁵⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיה מוסד התכנון.

⁽⁶⁾ ראה חתייחסות לנשא בפרק 10 בנהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי מינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

⁽⁶⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

⁽⁷⁾ עפ"י תיקון 89 לחוק הת"כ - שמירה על עצים בוגרים

נספח הליכים סטטוטוריים

תוכנית מספר: ג/21703 שם התוכנית: מושב חוסן- שינוי יעוד קרקע בנחלה מס' 56



עורך התוכנית: צרפתי יוסף תאריך: 22/3/2015 חתימה: _____

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

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	<ul style="list-style-type: none"> • התוספת אינה חלה. 		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> • התוספת אינה חלה. 		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> • התוספת אינה חלה. 		

אישור על-מי 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.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.