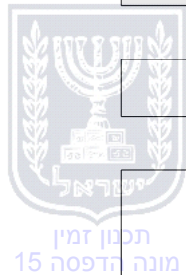


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 255-0313296

מושב חוסן - שינוי יעוד קרקע בנחלה מס' 23



מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל, מעלה נפתלי

סוג תכנית

תכנית מפורטת

אישורים



דברי הסבר לתכנית

מטרתה של תכנית זו הינה עדכון התכנון הסטטוטורי של נחלה מס' 23 במושב חוסן - אשר אושר במסגרת תכנית מס' ג/11099 בשנת 2001 - בהתאם לצרכים העכשיוויים של בעלי הזכות בנחלה, ע"פ רוח עקרונות מדיניות הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה - מחוז הצפון, בנושא שימושים לא חקלאיים ביישוב חקלאי בעל נחלות חקלאיות, אשר קיבלה ביטוי החלטתה מיום 18/3/2010 (העלאת אחוזי בניה ל- 60% ביעוד מגורים ביישוב כפרי) וע"פ התקנים העדכניים לתכנון וסיווג של מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות משנת 2012 (גודל מרבי של יחידת אירוח כפרי = 55 מ"ר). כמו כן, מבוקשת הקלה בקו בניין מדרך אזורית מס' 864 מ- 40 מ' מציר הרצועה ל- 24 מ' מציר הרצועה עבור מבנים חקלאיים הקיימים מזה עשרות שנים, בדומה לנחלות אחרות ביישוב הגובלות בדרך זו, אשר קיבלו את ההקלה הנ"ל בעבר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

מושב חוסן - שינוי יעוד קרקע בנחלה מס' 23

255-0313296

מספר התכנית

11.289 דונם

1.2 **שטח התכנית**

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 **סיווג התכנית**

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל, מעלה נפתלי

228600 קואורדינאטה X

766850 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום נחלה 23 בשכונה הדרום-מזרחית במושב חוסן

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מעלה יוסף - חלק מתחום הרשות: חוסן

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה נחלה 23 בשכונה הדרום-מזרחית במושב חוסן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19075	מוסדר	חלק		93, 107
19896	מוסדר	חלק		4, 6
19897	מוסדר	חלק		33

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2/ 9. הוראות תכנית תממ/ 2/ 9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2/ 9
03/05/2001	2570	4983	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 11099 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 11099
09/07/2006	4125	5550	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9953 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 9953



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				רודי ברגר			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		רודי ברגר		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	מחייב	1: 500	1	18/12/2016	רודי ברגר	18/12/2016	תשריט מצב מאושר	לא

כל מסמכי התכנית 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 עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אחר			מושב חוסן	חוסן	(1)		04-9977860	04-9977915	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד"נ מעלה יוסף.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)		073-2548211	04-6558266	

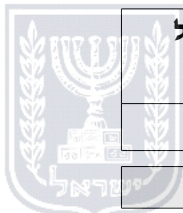
(1) כתובת: ת"ד 580.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	רודי ברגר	36069		חיפה	(1)		04-8362005	04-8383425	rudarch@013 net.net
מודד מוסמך	מודד	יאסר אבו ריא	915		סחינין	(2)		04-6748111	04-6748111	Ar_eng@net vision.net.il

(1) כתובת: ת"ד 7963.

(2) כתובת: ת"ד 13356.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

מונח	הגדרת מונח
יחידה לאירוח כפרי	ע"פ הגדרתה בתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות ועדכוניהם מעת לעת.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

מטרתה של תכנית זו הינה עדכון התכנון הסטטוטורי של נחלה מס' 23 במושב חוסן - אשר אושר במסגרת תכנית מס' ג/11099 בשנת 2001 - בהתאם לצרכים העכשיוויים של בעלי הזכות בנחלה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 15

- א. שינוי בתצורת אזור המגורים שבנחלה, ללא שינוי גודלו.
- ב. שינוי יעוד קרקע משטח חקלאי מיוחד ומגורים למגורים בישוב כפרי וממגורים ושטח חקלאי מיוחד למבני משק.
- ג. שינוי קווי בניין באזור המגורים ובשטח החקלאי המיוחד.
- ד. הגדלת סך אחוזי הבניה, תכסית הקרקע, הגובה המרבי ומספר הקומות המותרים לבניה באזור המגורים.
- ה. שינוי הוראות בשימוש יחידת אירוח: מספר היחידות המותר, סה"כ השטח המותר לבנייה, והגודל המרבי של כל יחידה ע"פ התקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות משנת 2012.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		11.289			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
חדרי מלון / תיירות (חדר)	חדר	4	-1	3	
חדרי מלון / תיירות (מ"ר)	מ"ר	160	+5	165	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	3		3	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	410	+75	485	

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	11, 10
מבני משק	23B
מגורים בישוב כפרי	23A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	11
להריסה	מבני משק	23B
מבנה להריסה	דרך מאושרת	11
מבנה להריסה	מבני משק	23B
מגרש המחולק לתאי שטח	מבני משק	23B
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים בישוב כפרי	23A
ציר	דרך מאושרת	11
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	11, 10
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבני משק	23B
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים בישוב כפרי	23A

3.2 טבלת שטחים

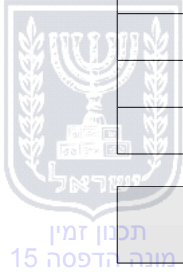
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים	1,369	12.13
דרך מאושרת	2,572	22.78
שטח חקלאי מיוחד	7,348	65.09
סה"כ	11,289	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
22.78	2,571.75	דרך מאושרת
65.09	7,348.26	מבני משק
12.13	1,369.36	מגורים בישוב כפרי
100	11,289.37	סה"כ

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

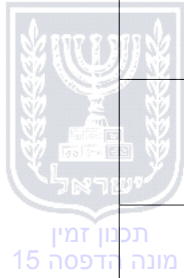
שטח במ"ר	סוג ישות
703.82	מבנה להריסה
8,612.94	מגרש המחולק לתאי שטח
70,269	שטח עתיקות/הסטורי לשימור



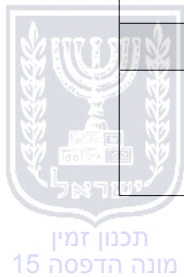
4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	<p>א. 3 יחידות דיור בשני מבנים. ב. 3 יחידות אירוח. ג. חניות רכב. ד. מחסנים ביתיים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>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 ייעשה בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית ובאישורו.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>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 למפגע 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 ו/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.</p>
4.2	מבני משק
4.2.1	שימושים
	<p>מבני משק חקלאיים על מתקניהם: בתי אריזה, בתי קירור, סככות, מחסנים, גדרות, שערים, מרכיבי בטחון ובטיחות, משטחי עבודה, דרכים וחניות, קווים ומתקני תשתית הנדסית, מתקנים לייצור אנרגיה נקיה כגון תאים פוטו וולטאיים בכפוף לתמ"א 10/ד"10 על עדכוניה.</p>
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח

4.2	מבני משק
	<p>- 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 ייעשה בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית ובאישורו.</p>
ב	<p>הריסות ופינויים תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי - בבקשות להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים. - המבנים ייבנו מחומרים עמידים לאורך זמן והתואמים את התקנים הישראליים.</p>



4.3	דרך מאושרת
4.3.1	<p>שימושים</p>
	<p>א. בתא שטח מס' 10 : דרכים ציבוריות, כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות ציבוריות וכן להנחת צנרת מים וביוב, קווי חשמל, טלפון, כבלים ותעלות ניקוז. ב. בתא שטח מס' 11 : ע"פ הוראות תמ"א 3.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח אסורה כל בניה.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
								סה"כ שטחי בניה	עיקרי	עיקרי	שרות						
צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	12.5	0	0	30	40	2939	0	(1)	0	2939	7348	23B	מבני משק	מבני משק
(2)	(2)	0	2	9	0	0	12.06	12.06	(3) 165	0	(1)	0	165	1369	23A	אירוח כפרי	מגורים בישוב כפרי
(2)	(2)	1	2	9	2.19	3	32.94	47.94	656	(1)	(1)	171	485	1369	23A	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח		שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי		
(2)	(2)	23B	מבני משק	מבני משק
(2)	(2)	23A	אירוח כפרי	מגורים בישוב כפרי
(5)	(2)	23A	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

קו בניין מדרך אזורית מס' 864 = 40 מ' מציר רצועת הדרך.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ועדה מקומית רשאית לאפשר ניווד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמר.

(2) על פי המסומן בתשריט מצב מוצע.

(3) מספר יחידות אירוח מרבי: 3. שטח מרבי של כל יחידת אירוח: 55 מ"ר.

(4) על פי המסומן בתשריט מצב מוצע. בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צידי משותף, תתאפשר הקמתם של מחסנים ו/או חניות רכב בקו בנין צדדי=0 מ', בתנאי שלא יפתחו פתחים לכיוון

המגרש השכן ושהגג יתנקז לכיוון המגרש של המבקש.

(5) על פי המסומן בתשריט מצב מוצע. תותר בנייתן של חניות רכב בקו בנין קדמי = 0 מ', בתנאי שמיקומן לא יפריעו להצבת ארונוות ומחברי תשתיות בחזית הקדמית של המגרש.

תכנון זמין
מונה הדפסה 15



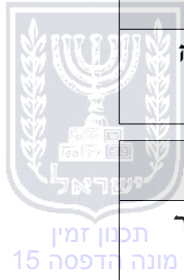
תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות															
<p>א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של חפירות הצלה, יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ב. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>																
6.2	חניה															
<p>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.</p>																
6.3	חלוקה ו/ או רישום															
<p>תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור חלוקה למגרשים של שטח התכנית, כולה או חלקה, לפי שיקול דעת הועדה המקומית ובכפוף לכל דין.</p>																
6.4	חשמל															
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>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:</p> <table border="1" data-bbox="191 1859 1276 2136"> <tr> <td>א.קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף</td> <td>-</td> <td>3 מ'</td> </tr> <tr> <td>ב.קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד</td> <td>-</td> <td>2 מ'</td> </tr> <tr> <td>ג.קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה</td> <td>-</td> <td>5 מ'</td> </tr> <tr> <td>ד.קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ)</td> <td>-</td> <td>2 מ'</td> </tr> <tr> <td>ה.קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</td> <td>-</td> <td>20 מ'</td> </tr> </table> <p>מציר הקו מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן</p>		א.קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף	-	3 מ'	ב.קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד	-	2 מ'	ג.קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה	-	5 מ'	ד.קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ)	-	2 מ'	ה.קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	-	20 מ'
א.קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף	-	3 מ'														
ב.קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד	-	2 מ'														
ג.קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה	-	5 מ'														
ד.קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ)	-	2 מ'														
ה.קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	-	20 מ'														

6.4	חשמל
	<p>ו.קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו</p> <p>ז.כבלי חשמל מתח נמוך</p> <p>ח.כבלי חשמל מתח גבוה</p> <p>ט.כבלי חשמל מתח עליון</p> <p>י.ארון רשת</p> <p>יא.שנאי על עמוד</p> <p>35 מ' -</p> <p>0.5 מ' -</p> <p>3 מ' -</p> <p>בתיאום עם חב' חשמל</p> <p>1 מ' -</p> <p>3 מ' -</p> <p>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 עבודות 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.</p>
6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>ביוב. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ניקוז. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>אספקת מים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>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.</p>
6.6	תקשורת
	<p>קווי התקשורת והטלויזיה בכבלים החדשים יהיו תת קרקעיים.</p>
6.7	ניהול מי נגר
	<p>מי הנגר העילי בתחומי התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>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 ושימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
6.8	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	<p>היתר לתוספות הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי התקן הישראלי.</p>

6.9 פיקוד העורף	6.9
תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.	
6.10 שרותי כבאות	6.10
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.	
6.11 חומרי חפירה ומילוי	6.11
לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.	
6.12 היטל השבחה	6.12
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	
6.13 הפקעות לצרכי ציבור	6.13
ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, בהם שטחים לדרכים ולרושמים על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין.	



7 ביצוע התכנית	7
7.1 שלבי ביצוע	7.1
7.2 מימוש התכנית	7.2
זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 15 שנים מיום אישורה	



8. חתימות

מגיש התכנית	שם: שם ומספר תאגיד: מושב חוסן 1	סוג: אחר	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	סוג: בבעלות מדינה	תאריך: חתימה:
עורך התכנית	שם: רודי ברגר	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:

