

ת 38 17.7.03

תקנונים 40 חוסן שלוש אשר
תאריך: אפריל 2003.

מחוז הצפון

נפה: עכו

מרחב תכנון מקומי: מעלה הגליל.
תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה אזורית מעלה יוסף.
המקום: מושב חוסן.

שם התכנית: "מושב חוסן - 36"

תכנית מספר: ג/13110

המהווה שינוי לתכנית מספר ג/2180 המאושרת.

| |
|--|
| משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס. 13110 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 10.3.03 לאשר את התכנית. סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית |
|--|

| |
|--|
| הודעה על אישור תכנית מס. 13110 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5222 מיום 4.9.03 |
|--|

אבישי טאוב תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ. כורזים ד.ג חבל כורזים
טל: 04-6934977; פקס: 04-6938468 מספר רשיון: 17408.

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

"מושב חוסן - 36" תכנית מספר ג/ 13110 שינוי לתכנית מספר ג/ 2180 המאושרת . הגדלת מגרש מגורים קיים לצורך הקמת יחידות אירוח.

1.2 מקום התכנית:

מושב חוסן.

נ.צ. מרכזי: מזרח: 228000 צפון: 767250

| מספר גוש | חלקות | חלקי חלקות |
|----------|-------|------------|
| 19896 | - | 2 |

1.3 שטח התכנית: 4.45 דונם במדידה גרפית בתחום הקו הכחול.**1.4 בעלי עניין:**

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל קרית הממשלה נצרת עילית. טל: 04-558211 .

זים התכנית: מושב חוסן ע"י אשר שלוש -ד.נ גליל מערבי. טל: 04-9977860.

מגיש התכנית: מושב חוסן ע"י אשר שלוש -ד.נ גליל מערבי. טל: 04-9977860.

עורך התכנית: אדריכל אבישי טאוב תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ. כורזים ד.נ חבל כורזים טל: 04-6934977; פקס: 04-6938468 מספר רשיון: 17408.

1.5 יחס לתכניות אחרות:

התכנית מהווה שינוי לתכנית ג/ 2180 המאושרת . בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של כל תכנית אחרת החלה על השטח תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית:

- תקנון בן 8 עמודים מסמך מחייב.
- תשריט בקני"מ 1: 500 מסמך מחייב.
- נספח בינוי בקני"מ 1: 500 מסמך מנחה.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

| תאריך | הכנה |
|-------------|---------|
| פברואר 2002 | עדכון 1 |
| יולי 2002 | עדכון 2 |
| נובמבר 2002 | עדכון 3 |
| אפריל 2003 | |

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

- 1.9 קיבולת יח"ד בתכנית : 2 + יח' הורים .
קיבולת יח' אירוח בתכנית : 8 יח' אירוח.

1.10 **באור סימני התשריט :**

| | |
|-----------------------|---|
| גבול תכנית | - קו כחול. |
| גבול תכנית מאושרת | - קו כחול מקווקו. |
| שטח מגורים א' | - השטח הצבוע כתום בתשריט. |
| שטח חקלאי | - השטח הצבוע פסים אלכסוניים בירוק בתשריט. |
| דרך מאושרת | - השטח הצבוע חום בתשריט. |
| מספר הדרך | - ברבע העליון של עיגול סימן הדרך. |
| מרווח בניה קדמי | - ברבעים הצדדיים של עיגול סימן הדרך. |
| רוחב הדרך | בדרך מקומית ימדד מגבול רצועת הדרך. |
| גבול גוש רשום | - ברבע התחתון של עיגול סימן הדרך. |
| גבול ומספר חלקה רשומה | - קו משונן בצבע ירוק. |
| גבול ומספר מגרש | - קו רצוף דק בירוק ומספר ירוק מוקף בעיגול בתוך. |
| | - קו רצוף דק בשחור ומספר מוקף עיגול בתוך. |

1.11 **טבלת שטחים :**

| יעוד השטח | מצב מאושר | | מצב מוצע | |
|---------------|-----------|--------|-----------|--------|
| | שטח בדונם | אחוזים | שטח בדונם | אחוזים |
| שטח מגורים א' | 0.8 | 18.0% | 2.2 | 49.4% |
| שטח חקלאי | 3.1 | 69.6% | 1.7 | 38.2% |
| דרך מאושרת | 0.55 | 12.4% | 0.55 | 12.4% |
| סה"כ | 4.45 ד' | 100.0% | 4.45 ד' | 100.0% |

פרק 2 מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 **מטרות התכנית :**

2.1.1 הגדלת מגרש מגורים קיים הנדרשת לצורך הקמת יחידות אירוח.

2.2 **עיקרי הוראות התכנית :**

2.2.1 שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח המיועד למגורים, תוספת לצורך הקמת יחידות אירוח.

2.2.2 קביעת הוראות פיתוח.

2.3 **נתונים כמותיים עיקריים :**

| יעוד הקרקע | סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר | מספר יח"ד | מספר יח' אירוח |
|---------------|--------------------------|---------------|----------------|
| מגורים - יח"ד | 400 | 2 + יח' הורים | - |
| - יח' אירוח | 200 | - | 8 |

פרק 3 : הוראות התכנית.

3.1 רשימת התכליות והשימושים:

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

3.1.1 שטח למגורים:

השטח הצבוע כתום בתשריט ישמש שטח מגורים, בשטח זה תותר הקמת שתי יחידות מגורים ועוד יחידת מגורים להורים, גודלה של יחידת ההורים לא יעלה על 55 מ"ר והיא חלק ממבנה מגורים אחד בתוך הנחלה, ועוד 8 יח' אירות ששטחם כמפורט בסעיף 3.2. לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר התאמת מפלס הלניסה למגרש עם מפלס הכביש המתוכנן.

הוצאת היתר בניה ליחידות אירוח:

- א. לכל בקשה להיתר לחדרי האירוח תוגש בנוסף לתכנית יחידות האירוח תכנית פיתוח כוללת, תכנית זו תכלול: חתכים אופייניים, גובה רצפה, כניסות למגרשים וחומרי גמר.
- ב. לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית בינוי שתראה את כל המבנים הקיימים והעתידיים בנחלה במסגרת זכויות הבניה למגורים, את תכנית פיתוח החצר, כולל הסדרת נטענות והסתרה באמצעות גיזון בגבול עם המגרשים השכנים.
- ג. החניה ליחידות האירוח תהיה בתחום המגרש בלבד, פתרון החניה בתחומי המגרש הינו תנאי לקבלת היתר הבניה לחדרי האירוח.
- ד. אישור ועמידה בתקני איכות הסביבה ובדרישות הועדה המקומית למניעת מפגעים כגון רעש וכיו"ב.
- ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור משרד התיירות בדבר תכנון המבנים בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.

הגבלות בניה ושימוש שמתחסות ליחידות אירוח:

- א. הגובה המרבי: הגובה המרבי המותר ימדד מפני קרקע טבעיים. גובה הגג המשופע עד קו הרכס העליון - 5.0 מ'. שיפוע גג לא יעלה על 50%. בגג שטוח 4 מ' גובה.
- ב. מתקנים סניטריים: כל יחידת אירוח תכיל בתחומה יחידת שרותים סניטריים, מקלחת ו/ או אמבטיה ומטבחון אחד בלבד.
- ג. הוראות עיצוב: עיצוב יחידות האירוח יהיה בעל אופי כפרי.
- ד. מרווחי בניה פנימיים בתחום המגרש:
 1. מרווחי בניה בין יחידת אירוח לבין מבני משק פעילים יהיו לכל הפחות ע"פ הנחיות משרד החקלאות.
 2. מרווחי בניה בין מבנים ליח' אירוח יהיו:
 - * בין קירות שבהם פתחים הפונים אחד לשני מינימום 4 מטר.
 - * בין קיר עם פתחים לקיר ללא פתחים מינימום 2 מטר.
 - * בין קירות ללא פתחים - ללא הגבלה.
- ה. דרכי גישה וכניסות: הגישה ליחידות האירוח תהיה דרך המגרש בתחומו היא מצויה, ולכל יחידת אירוח תובטח כניסה נפרדת.

שימושים מותרים:

1. הפעלת יחידות אירוח תעשה תוך כדי שמירה על איכות הסביבה, הבטחת שקט התואם אזור המשמש למגורים, התחשבות מרבית בנחלות שכנות, הפניה מרבית של היחידות לתוך המתחם ולא לכיוון השכנים ומניעת מטרדים סביבתיים מדיירי מגרשים סמוכים.
2. בסמכות הועדה לדרוש הכנת סקר סביבתי ע"י מגיש הבקשה ועל חשבונו כתנאי לאישורת.

זכויות והגבלות בניה יהיו כמפורט בסעיף 3.2.

3.1.2 שטח חקלאי:

השטח הצבוע פסים אלכסוניים בצבע ירוק בתשריט הינו שטח חקלאי כל השימושים בו יהיו בכפוף לתכנית ג/ 6540 המאושרת.

3.1.3 שטח לדרכים:

השטח הצבוע חום בתשריט הינו שטח דרך מאושרת. דרך תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הלכי רגל,

מעבר תשתיות מדרכות וגינון. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך. קווי הבניה יהיו כמסומן בתשריט.

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

| שם האזור (שימושים עיקריים) | גודל מגרש מינימלי במ"ר | קווי בנין (מ') | | |
|-------------------------------|---------------------------|----------------|-------|------|
| | | צדדי | אחורי | קדמי |
| מגורים | 800 | 3 | 3 | 3/5 |

| שטח בניה מכסימלי במ"ר | | | | | | שם האזור (שימושים עיקריים) |
|-----------------------|-------------------------|------------------|--------------|---------------------------|---------------------|-------------------------------|
| מ"ר מעל מפלס הכניסה | מתחת למפלס הכניסה | שטחים עיקריים | שטחי שרות | לכיסוי קרקע (תכסית) | סה"כ בניה מ"ר | |
| 450 למגורים | * | 400 | 50 | | | מגורים יח"ד |
| 200 לחדרי אירוח | * | 200 | - | | | → יח' אירוח |
| | | | | 650 | 650 | |

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

| שם האזור (שימושים עיקריים) | גובה בניה מכסימלי | | צפיפות / מספר יח"ד למגרש מינימלי. | מספר יח"ד בשטח התכנית. |
|-------------------------------|-------------------|--------|---|------------------------------|
| | מס' קומות | במטרים | | |
| מגורים - יח"ד | 2 | 8 | 3 | 2 + יח' הורים |
| - יח' אירוח | 1 | 4 | 8 יח' | 8 יח' |

3.3 הוראות נוספות:

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

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

3.3.3 (**ביוב:** תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. לא ינתנו היתרי בניה בהתאם לתכנית זו אלא לאחר סיום תהליכי תכנון והתחלת עבודות ביצוע של מתקן טיפול בשפכים.

3.3.4 (**חשמל, טלפון, תקשורת, טלויזיה בכבלים:** הביצוע וההכנה תהיה בקוים תת קרקעיים.

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

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
 - ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.
 - ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.
 - בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.
 - בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:
 - מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
 - מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
 - מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

3.3.6 **אשפה:**

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

3.4 (הוראות כלליות)

3.4.1 חלוקה :

- א. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- ב. התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- ג. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

3.4.2 רישום :

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון הבניה.

3.4.3 תנאים לביצוע התוכנית :

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

3.4.4 היטל השבחה :

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

3.4.5 חניה :

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 הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

3.4.6 הוראות הג"א :

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

3.4.7 כינוי אש : קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

3.4.8 הפקעות : מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3.4.9 מבנים קיימים :

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות :

- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו.
- ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

3.4.10 שלבי ביצוע :

התכנית תבוצע בשלב אחד.

3.4.11 תקפות התכנית :

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

אין לט התנגדות וקבוצת לתכנית. בתנאי שיש תרומה ניתממת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתו הינה לצרכי תכנון בלבד אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בטענה שתכנית כל עוד לא הוקמה הסמכה יחד עם עממי הסכם נמצאים בידיו ואין חתימתו זו באה במסגרת הסכמת כל בעל זכות בשיווי ערך. חתימתו נוספת, לפי כל צרכי התכנון. לענין הסמכה יחד עם עממי הסכם נמצאים בידיו ואין חתימתו זו באה במסגרת הסכמת כל בעל זכות בשיווי ערך. חתימתו נוספת, לפי כל צרכי התכנון. חתימתו נוספת, לפי כל צרכי התכנון.

מנהל מקרקעי ישראל
מחוז הצפון

תאריך 16.7.03

הסוכנות היהודית לארץ ישראל
המחלקה להתיישבות

חתימתנו על התכנית מאשרת אך ורק כי:

א. מגיש התכנית מחזיק לפי הצהרתו במטק/ממש' מס' 36

בישוב פריז המצויין על גבי התכנית

ב. יעוד הבקשה בניהול/מסמך 1310 A אינו חורג לדעתנו

ממטרת החכירה.

ג. בכפיפות לאישור הועדה המוסמכת לבנין עור, אין מצידנו

הונגרות לאישור התכנית המוצעת.

ד. בכפיפות לאישור יתר בעלי הזכויות בנכס, לפי כל חוק

והסכמה, או אישור כל רשות מוסמכת אין לנו התנגדות לביצוע

התכנית המוצעת וחתימתנו אינה באה במקום הנ"ל.

תאריך 10.7.2003 שם המאשר ש.מ.א. יוסף חתימה

יזם ומגיש התוכנית: מושב חוסן אשר שלוש

כפר שיתופי תנועת חיות בית"ר
ע"ש זעלמה בן יוסף בע"מ
טל. 04-997860 04-9978192

עורך התוכנית: אדריכל אבישי טאוב רשיון מספר 17408.

אבישי טאוב
תכנון אדריכל גבינוי ערים בע"מ
כורזים דן חבל כורזים
טל. 04-6934977 04-6938468

עלי יוסף
מהנדס מנדן מוסמך
רשיון מס' 787
משרד לשירותי מדידה
04-9978192
15.4.03