

52.04 ₪

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מעלה הגליל

תכנית 13111 / מס' 2/2002

הועדה המקומית בנייה מס' 2/2002

מיום 14/02/02 החליטה להמליץ

על הפקדת התכנית הנקובה לעיל:

-1-

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: מעלה הגליל

תחום שיפוט מוניציפלי: מוא"ז מעלה יוסף

שם ישוב: חוסן

משרד הפנים
מחוז הצפון
29-01-2002

משרד הפנים
מחוז הצפון
מנהל מקרקעי ישראל

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מספר ג/13111- תיקון תוואי של דרכים בחוסן, המהווה שינוי לתוכנית מס' ג/2180 המאושרת.

1.2 מקום התוכנית:

מושב חוסן.

נ.צ. מרכזי:	מזרח: 228.250	צפון: 767.100
-------------	---------------	---------------

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
19896	-	2,3,4,6,7

1.3 שטח התוכנית:

שטח התכנית הנו 82.09 דונם, מדוד גרפית.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון. קרית הממשלה, נצרת עילית. טלפון: 04/6558211. פקס: 04/6453273.

יזם התוכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה מעלה הגליל. ת.ד. 525, מעלות. טלפון: 04/9979659. פקס: 04/9972730.

מגיש התוכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה מעלה הגליל. ת.ד. 525, מעלות. טלפון: 04/9979659. פקס: 04/9972730.

עורכי התוכנית: דיאמנט-ברגר אדריכלים. ת.ד. 6324, חיפה. טלפקס: 04/8361559. מס' רשיון: -אדר' רוזה דיאמנט: 36648. -אדר' רודי ברגר: 36069.

הודעה על אישור תכנית מס' 13111
מורסטת בילקוט הפרסומים מס' 2002
מיום 9.2.02

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 13111
הועדה המקומית לתכנון ולבניה מעלה הגליל
ביום 3.12.02 לאשר את התכנית
סמוכ"ל לתכנון

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מפורטת מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מסי ג/2180 המאושרת. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 7 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:1,250 - מסמך מחייב.
- ג. נספח גושים וחלקות בקני"מ 1:2,500 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
2.2002	עדכון 1
7.2002	עדכון 2
1.2004	עדכון 3

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

- אזור למבני משק חקלאיים – פסים ירוקים באלכסון
- שטח מגורים – כתום
- שטח לצורכי ציבור – חום מותחם חום
- דרך קיימת/מאושרת – חום
- דרך מוצעת – אדום
- גבול גוש - קו שחור מלא עם משולשים הפוכים
- גבול חלקה - קו ירוק מלא
- מספר חלקה - מספר ירוק
- גבול מגרש - קו שחור מלא
- מספר מגרש - מספר או אותיות בשחור בתוך עיגול
- גבול תוכנית מאושרת - קו כחול מקווקו
- גבול תוכנית מוצעת - קו כחול מלא
- מספר הדרך - ברבע העליון של הרוזטה
- קווי בנין - ברבעים האמצעיים של הרוזטה
- רוחב הדרך - ברבע התחתון של הרוזטה
- דרך לביטול – קוים אדומים באלכסון

1.10 טבלת שטחים :

שם האזור	שטח קיים בדונמים	שטח קיים באחוזים	שטח מוצע בדונמים	שטח מוצע באחוזים
מבני משק חקלאיים	68.77	83.78	68.31	83.22
מגורים	1.16	1.41	1.80	2.19
צורכי ציבור	1.06	1.29	0.77	0.94
דרך קיימת/ מאושרת	11.10	13.52	6.26	7.62
דרך מוצעת	-	-	4.95	6.03
סה"כ	82.09	100.00	82.09	100.00

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית : תיקון תוואי של דרכים מס' 36,37 ו-38 בחוסן.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית : שינוי יעוד קרקע מאזור מבני משק חקלאיים ושטח לצורכי ציבור לדרך, מדרך לאזור מבני משק חקלאיים ואזור מגורים, ומשטח לצורכי ציבור לאזור מגורים.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים :

יעוד קרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	מספר יחידות דיור
מבני משק חקלאיים	27,324	-
מגורים	540	3
צורכי ציבור	293	-

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים :

כללי : לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

מבני משק חקלאיים : נועד למבנים משקיים, לאחסנת כלים וחומרים, לבעלי חיים ולגידולים מוגנים.

מגורים : נועד להקמת שתי יחידות דיור ויחידת דיור שלישית להורים.

צורכי ציבור : נועד למוסדות בריאות, דת, תרבות, חינוך, מועדונים, מחסנים, חורשות, גנים ציבוריים, מגרשי ספורט ומתקנים הנדסיים.

דרך : נועד לדרכים ציבוריות, כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, מעבר תשתיות הנדסיות ונטיעות ציבוריות. אסורה כל בניה.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה: לא יינתנו היתרי בנייה אלא בחתאמה לזכויות הבניה המפורטים בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה (חישובי שטחים ואחוזי בניה בתכנונות ובהיתרים תשי"ב-1992).

שם האזור, שימושים עיקריים	גודל מגרש מייני בדי	קווי בניין במי	אחורי צדדי	אחורי	קדמני	בין מבנים	מעל מפלס כניסה	מתחת מפלס כניסה	שימושים עיקריים	שטחי שירות	תכנית קרקע	סר"יכ	גובה בניה מקסי	מסי' יחיד במג-רש	הערות
מבני משק חקל-איים	0.3	3.0	3.0	3.0	4.0/5.0 לפי תש-ריט	3.0	40%	-	40%	-	40%	40%	1	5.5	במי קומות *
מגורים	1.7	3.0	3.0	3.0	4.0/5.0 לפי תש-ריט	3.0	40%	-	30%	10%	25%	40%	2	8.5	3
צורכי ציבור	0.7	3.0	3.0	3.0	4.0/5.0 לפי תש-ריט	3.0	40%	-	38%	2%	25%	40%	2	8.5	-
דרד	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**

* תגובה המקסימלית של כל מבנה יימדד מפני הקרקע הספעיית או החפורה, התמוכה מבין השתיים, מן הנקודה התמוכה ביותר של המבנה.
 ** אסורה כל בניה.

3.3 הוראות נוספות:

הוראות כלליות:

1. חלוקה:

- 1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.
- 1.4 תנאי למתן היתר בניה במגרשים בהם קיימים מבנים הבנויים על יותר ממגרש אחד, יהיה הגשה ואישור של תכנית איחוד וחלוקה כחוק.

1. הפקעות:

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

2. רישום:

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

3. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 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 תכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.
- ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

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

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 יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

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

7. סידורים לנכים: קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

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

תשתיות:

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

2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

3. 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.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי 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') 21 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 300 ק"ו.

מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

3. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי החשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

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

פרק 4 - מימוש התוכנית

תקפות התוכנית: לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 15 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

יזם התוכנית:

מגיש התוכנית:

דיאמנט-ברגר
אדריכלות גמינה ערים

עורך התוכנית:
