

2-1836

מרחב תכנון צפון

הועדה המקומית לתכנון ובניה

גליל מזרחי

תכנית מתאר למרשב כחל 4292

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1955
 ערה המקומית לתכנון ולבניה
 הנגיד הסוג ח-
 תכנית מבנה מס. 100
 הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה עם
 הסכמה להפקדה כחא"י 9.6.51
 מנהל שיעור [Signature]
 יסכ ריש הועדה

הועדה המקומית לתכנון ובניה - גליל מזרחי

צ'ק א' ; כ ל ל י

1. שם : תכנית זו נקראת תכנית מפורטת למושב כחל; להלן "תכנית זו".
2. האיתור: מושב כחל יוקם כישוב במסגרת פרויקט התיישבות חדשה בגליל ההררי, שיוזמת המחלקה להתיישבות של הסוכנות היהודית לא"י.
הישוב נמצא כ-2 ק"מ דרומה מכביש עמיעד - פרוד במדרונות הר כור.
נ.צ. 1982 2552. הישוב מתוכנן ל-96 משפחות בשלב פתוח סלא;
בשלב א' הוקם מוקד (אזור מגורים מיוחד בתשריט) של 17 יחידות דיור
זמניים, שייושמו כמגורי נעורים בשלב פתוח מאוחר יותר.
3. חלות התכנית:
תכנית זו חלה על השטח המותחם בקו כחול המסומן בתשריט בחלקי
הגושים להלן: 13592, 13593, 13594, 13592, 13595, 13588, 15539, 13592,
13591.
4. התשריט: התשריט בקנה מידה 1:000 המצורף לתוכנית זאת יחוזה חלק בלתי נפרד
משנה, בכל העניינים הכלולים בה.
5. שטח התוכנית: 564 דונם.
6. יוזמי התוכנית : המחלקה להתיישבות של הסוכנות היהודית חבל הגליל צפת.
7. עורכי התוכנית: המח' להתיישבות של הסוכנות היהודית.
8. בעלי הקרקע: מינהל מקרקעי יסאל, נצרת עלית.
8. מטרת התוכנית: א. תחום שטח הפתוח של מושב כחל
ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשמושים שונים בתחום
התכנית.
ג. התווית רשת דרכים וטירוגה.
ד. קביעת הוראות בניה המסדירות את בנית המגורים, מבני
הצבור והשירותים ומבני המשק באיזורים בהם מותרת הבניה.
ה. קביעת הנחיות לשלבויות פתוח;
10. כפיפות ויחס לתוכניות אחרות:
ו. תוכנית זאת כפופה לתוכנית מתאר איזורית במידה ותהיה
סתירה בין הוראות תוכנית מתאר איזורית ובין הוראות
תוכנית זו יכריעו הוראות תוכנית מתאר איזורית, תוכנית
מתאר זו מבטלת תוכנית קודמת של הישוב.

פרק ב' ; פירוש מונחים והגדרות

1. כללי

פירוש המונחים בתוכנית זויהיה לפי הפירושים הנתנים ב"חוק" אלא אם הוגדרו במפורט אחרת בתוכנית זו.

2. הגדרות פירוש מונחים

- החוק; חוק התכנון וחבנייה, תשכ"ה על תיקוניו ועל התקנות שנקבעו לפיו, לרבות בדבר הכנת תשריטות.
- התוכנית; תוכנית מס' כולל תשריט והוראות.
- הועדה; הועדה האיזורית לתכנון ובניה הגליל המזרחי.
- בעלים; לרבות אדם או חברה המקבל או הזכאי לקבל הכנסה מנכס, או שהיה מקבלה אילו היה הנכס נותן הכנסה, או אדם המשלם תשלום ביחס לנכס, בין בזכותו הוא ובין כבא כח, או שוכר משנה ששכר את הנכס לכל תקופה שהיא.

פרק ג' ; הגשת מסמכים

הירזס ו/או המבצע ימציאו בכל עת שידרשו לעשות כך, לועדת המשנה המיוחדת ולועדה המהוזית כל חומר רקע, מקרים ופירוט תוכניות לשם דיון בתוכניות בינוי או בתוכנית ביצוע או בכל תוכנית מפורטת בשטח.

כמו כן יכולה ועדת המשנה המיוחדת לדרוש, בנואה להוציא היתר לבניה, או לעבודת פנוח כל שהיא, לא תעשה כל עבודה עתווח בשטח אלא לאחר קבלת היתר כחוק.

פרק ד' ; חלוקת השטחים הכלולים בגבול התוכנית;

בשטח בדונמים באחוזים

160	33.7	איזור מגורים
13	2.7	איזור מגורים מיוחד
16	3.4	מרכז או איזור לבניני ציבור
191.5	40.3	שטח לבניני משק
10	2.1	אזור מפורט ונופש
57	12.0	שטח פרטי פתוח
2	0.4	דרך קיימת
23	4.8	דרך מתוכננת
3	0.6	דרך לביטול
475.5 ד'	100 %	סה"כ

קו כחול עבה בלתי מקוטע	-	גבול התוכנית
קו בלתי מקוטע	-	גבול החלקה
בצבע צהוב	-	איזור מגורים
צהוב מפוספט בצהוב בהיר	-	איזור מגורים מיוחד
כצבע חום ומותחם חום כהה.	-	איזור מבני צנור
ירוק מפוספט באלכסון	-	איזור משק
בצבע ירוק	-	שטח פרטי פתוח
בצבע ירוק מותחם חום כהה	-	איזור ספורט ונופש
בצבע אדום	-	דרך מוצעת
בספרות אדומות ברבעים הימני והשמאלי של עגול.	-	קו בנין מנימלי
בספרה ארוכה ברבע התחתון של עגול.	-	רוחב הדרך

פרק ה' ;

תנאים מיוחדים ;

לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

פרק ו'

רשימת תכליות ושמושם ;

1. ק.ל.ל.ג. א. לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות תחליט הועדה על פי השואה לתכליות המותרות באיזור הנדון.
- ב. בכפיפות לסעיף א' למעלה אפשר יהיה בתוכנית מפורטת להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות על פי רשימה זו של תכליות.
2. איזור מגורים ; איזור זה נועד לבנית מגורים בלבד, מותר יהיה לכלול בה מבני עזר, כגון מחסן לציוד ומוסך לפרטים.
3. איזור מגורים מיוחד ; איזור זה נועד למבנים טרומיים עבור רווקים ונעורים בלבד. לא תותר היתר בניה לתוספת חדרים למבנים אלה.
4. איזור מבני משק ; איזור זה נועד לבנית מבנים משקיים להחסנת כלים וחומרים, לבעלי חיים ולגדולים מוגנים.
5. איזור המרכז או איזור לבניני צנור ;
 - א. הבניה תותר באיזור זה על פי תוכנית מפורטת זאת או תוכנית בינוי או תוכנית עיצוב ארכיטקטוני, הכל לפי שתקבע הועדה.

נ. תכליות ושמושים

1. מוסדות ומשרדים מקומיים.
 2. שירותים מסורתיים ומחטניים.
 3. מוסדות בריאות, דת, תרבות וחינוך.
 4. מועדונים.
- ג. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשניה, ובלבד שיוקמו בהתאם לתוכנית בינוי מאושרת.
6. שטח פרטי פתוח;
 1. שטחים לגינות וגנים צבוריים, חורשות.
 2. שטחים שמורים לצורכי ניקוז.
 3. מתקנים הנדסיים למניעתם באישור הועדה.
 7. שטחים לדרכים; דרכים צבוריות כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות צבוריות לאורך הדרכים.
 8. חניה; כפי שמסומן בתשריט (באיזור למבני ציבור).

לוח שמושים והגבלות

איזור	שטח בניה מקסימלי	מס' יח' דיוור	מספר קומות	מיקום וקווי בניה
מגורים	גודל חלקת מגורים יהיה מינימום 1.0 דונם שטח בניה המותר 300 מ"ר או 30% משטח החלקה מבני עזר בחלקת מגורים לא יעלו על 30 מ"ר	2	1 עד 2	קו בנין קדמי 5.0 מטר קו בנין צדדי 5.0 מטר קו בנין אחורי 5.0 מטר מרחק בין שני מבנים 7.0 מטר.
אזור מגורים מיוחד	17 יח' דיוור ב-9 ד' בלבד		1	קו בנין קדמי 4 מטר
בניני ציבור	כפי שמוסכם בתשריט 16 ד' שטח בניה המותר 30% משטח החלקה.		1 עד 2	מיקומם של מבנים וקווי בניה יהיה המרחק מגבולות יהיה 6.0 - 8.0 מטר. המרחק הצדדי בין המבנים יהיה 10.0 מטר. המרחק מהחזית בין המבנים יהיה 15.0 מטר.

איזור	שטח בניה מקסימלי	מס' יח' דיור	מספר קומות	מיקום וקווי בניה
איזור ענני משק החלקה	שטח בניה המותר 40% מהשטח		1	המרחק מגבול המגרש 3.0 מ' המרחק הצדדי בין המבנים 6.0 מטר. המרחק מהחזית בין המבנים 18.0 מטר.

שטח פרטי פתוח כל בניה אסורה פרט למתקנים נטיעות וגינון, אספקת מים חשמל ומתקני ביוב.

ספורט מגרשי ספורט, מגרשי משחקים כריכת שחיה, שירותים הקשורים למגרשי ספורט, באישור הועדה האיזורית.

חניה; מגרש אחד לכל יחידת דיור בתוך החצר

פרק ז' ; נטיעות וקירות גבול

1. סילוק מפגעים;

א. הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התוכנית או לבעלי קרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן בנייתם וגובהם, כמו כן, לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.

ב. לא פלא שנמסרה לו ההודעה לפי סעיף א' אחר ההוראות במשך התקופה שנקבע, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה, על חשבונו.

2. נטיעת עצים ושמירתם

הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התוכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התוכנית, לנטוע עצים, שיחים, או גדר חיה לאורך של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הועדה, ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.

פרק ח' ; תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים -

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול
הועדה רשאית לחייב את המציעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוב, ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לבצוע הניקוז, הביוב והתיעול.
2. שמירה על הבריאות
יבוצעו הסדורים הדרושים למלחמה בקדחת בהתאם לדרישות משרד הבריאות.
3. ניקוז -
הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תוכנית מפורטת או בקשה לבנין בית או לסלילת דרך.
4. ביוב
כל בנין בשטח של תוכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב המרכזית המסומנת בתשריט מס' ומהווה חלק מתוכנית זו בהתאם לסטנדרטים המקובלים של משרד הבריאות על פי דרישות הועדה.
5. מים
תשריט מס' המצורף הנקרא מערכת אספקת מים מהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זאת.
6. פינוי אשפה
מקום הסילוק במזבלה של המועצה האזורית מרום הגליל, כפי שתקבע הועדה.
7. תאום
בכל העניינים הנדוניים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

פרק ט' : שוכות

אסור בניה מתחת ובקרבת קרי חשמל

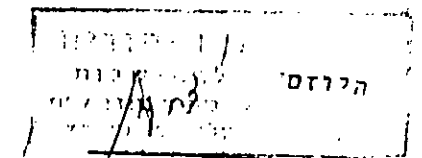
1. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקרי חשמל עליים. בקרבת קרי חשמל עליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקר אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קרי החשמל, לביד החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

2 מטרים	ברשת מתחת נמוך
5 מטרים	בקר מתח גבוה 22 ק"ו
	בקר מתח עליון 150 ק"ו (
9.50 מטרים	בקר מתח עליון 110 ק"ו

2. איך לבנות בנינים מעל לכבל חשמל תת-קרקעי ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו, ואיך לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אשור והסכמת חברת החשמל.

מקלטים; מקלטים מעל או מתחת לפני הקרקע לפי הוראות הרשות המוסמכת ואשור הועדה הווקומית בכל אזור ואזור פרט למסלולי דרכים.

חתימות



חתימת הקטכנך

(א. א.)

אין לנו התנגדות עיונית לחתימת בנתן שיהיה מתואמת עם רשויות התכנון והכנסת.

חתימתנו הינה לצרכי חינוך בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם החתומה או לכל בעל ענין אחר בשטח החתומה כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמו הסכם כתיים כנייה, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת. לפי כל חוקה וענין כל דין.

לפני הסדר סגן מנכ"ל מנהל מקרקעי ישראל או ייצגה על ידינו הסכם בנין השטח הנ"ל בתנאים המפורטים להלן: והעלות האמנית הכתובת או הודאה בקיום הסכם כמפורט ולתן ויתור על זכותנו לביטול בגלל הפרתו מי שרכש מיתנו על כיו וזכות כלשתן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו בכח הסכם האמור וענין כל דין, שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנית.

המבצע

מנהל מקרקעי ישראל
כתוב הצפון

תאריך 16.4.91

מס' 4292
 מס' 16.9.84
 מס' 2849
 מס' 3006

משרד הפנים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 מחה 4292
 מרחב תכנון מקומי 16.9.84
 חכנית 16.9.84 מס' 4292
 הזעדה המחוזית בשיבתה ה 2/4/83
 מיום 2.2.83 החליטה לתת וזוקף
 לתכנית היצירה לעיל.
 סגן מנהל כללי לתכנון
 יושב ראש המועצה

משרד הפנים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 מחה 4292
 מרחב תכנון מקומי 16.9.84
 חכנית 16.9.84 מס' 4292
 הזעדה המחוזית בשיבתה ה 2/4/83
 מיום 2.2.83 החליטה לתת וזוקף
 לתכנית היצירה לעיל.
 סגן מנהל כללי לתכנון
 יושב ראש המועצה

מס' 4292
 מס' 16.9.84
 מס' 3060
 מס' 2010