

ועדה מקומית גליל עליון  
התקבל

08-02-2005


חוק התכנון והבניה  
מחוז הצפון  
הועדה לתכנון ולבניה  
מרחב תכנון גליל עליון

תוכנית מפורטת מס' א/ע/מק/070  
שינוי לתכנית מתאר מס' 4292  
מושב כחל

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל  
קריית הממשלה ת.ד. 580  
נצרת עילית

היוזם: אורי ונירה זהרונגי  
מושב כחל, ד.נ. כורזים 12387  
טל': 04-6934862

עורך התוכנית: אדריכל דני ברוש וצפון מיפוי מערכות בע"מ  
ת.ד. 633 אזור תעשייה צ.ח.ר.  
טל': 04-6801130 פקס: 04-6801131

תאריך: יוני 2002

הודעה על הפקדת תכנית מס' א/ע/מק/070  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5271  
מיום 2.2.02

הודעה על אישור תכנית מס' א/ע/מק/070  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5396  
מיום 10.5.05

ועדה מקומית גליל עליון  
אישור תכנית מס' א/ע/מק/070  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 1415/04  
שמונה"ל תכנון

*(Handwritten signature and initials)*

# מרחב תכנון גליל עליון

## תכנית מס' א/ע/ט/ק/70

### 1 שם התוכנית:

תוכנית זו תקרא תכנית מס' א/ע/ט/ק/70 מהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 4292 במושב כחל.

### 2. מסמכי התוכנית:

התכנית כוללת 8 דפי הוראות (להלן: הוראות התכנית) ותשריט הערוך בקניימ 1:250 (להלן: התשריט) המסמכים הנ"ל מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית בכל העניינים הנוגעים לתקנון ולתשריט כאחד.

### 3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

### 4. שטח התוכנית:

1.561 דונם.

### 5. מקום התוכנית:

הקרקע שחלה עליה תכנית זו כוללת את הגושים, חלקות וחלקי חלקות כלהלן:

מספר גוש	חלק מחלקות	מגרשים
13593		39

### 6. מטרת התכנית

1. הקלה בקו בנין צידי.
2. תיקון טבלת זכויות והגבלות בניה (סעיף-14)
3. תוספת שטח לבניית מבני עזר בתחומי מגרש 39.

### 7. כפיפות ויחס לתוכניות אחרות

תכנית זאת מהווה שינוי לתכנית מתאר 4292 במושב כחל.

### 8. הוראות התוכנית:

הוראותיה של התוכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריט (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט) במידה ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

### 9. בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל – מחוז הצפון

קרית הממשלה ת.ד 580

נצרת עילית

יזם התוכנית: אורי ונירה זהרוני

מושב כחל, ד.נ כורזים 12387

טל: 04-6934862

מגיש התוכנית: אורי ונירה זהרוני

מושב כחל, ד.נ כורזים 12387

טל: 04-6934862

עורך התוכנית: אדריכל דני ברש וצפון מערכות מיפוי בע"מ

ת.ד 633 א.ת.צ.ח.ר

טל: 04-6801130, פקס: 04-6801131

10. תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
15/06/02	הכנה
	עדכון 1

11. הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

באור סימני התשריט:

פירוט הסימון	סימון בתשריט
גבול תכנית מוצעת	קו כחול עבה מלא
גבול מגרש	קו דק שחור מלא
דרך קיימת או מאושרת	צבע חום
מס' דרך	ספרה ברביע העליון של המעגל, סימול הדרך.
קו בניין מנימלי	קו אדום דק מרוסק.
רוחב דרך	ספרה ברביע התחתון של מעגל סימול הדרך.
מגורים	אזור בצבע כתום

12. טבלת שטחים על פי יעודים קיימים ומוצעים: (בהתאמה לתכנית המתאר)

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	
31.7	160	31.7	160	אזור מגורים
2.6	13	2.6	13	אזור מגורים מיוחד
3.2	16	3.2	16	מרכז או אזור לבנייני ציבור
43.6	220	43.6	220	שטח לבנייני משק
2.0	10	2.0	10	אזור ספורט ונופש
11.5	57	11.5	57	שטח פרטי פתוח
0.4	2	0.4	2	דרך קיימת
4.6	23	4.6	23	דרך מתוכננת
0.6	3	0.6	3	דרך לביטול
100%	504.0	100%	504.0	סה"כ

13. רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים ולתכליות המפורטים בתוכנית מתאר 4292 במושב כחל, ומפורטים בה ברשימת התכליות ושימושים המתירים, לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין, בפרק ו' סעיפים 1 עד 8.

14. טבלת זכויות והגבלות בניה

לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

קווי בנין (מ')			גודל מגרש מינימלי במ"ר	שם האיזור (שימושים עיקריים)
קדמי	אחורי	צדדי		
5.0	5.0	5.0	1000 מ"ר שטח בניה מותר 300 מ"ר או 30% משטח החלקה. מבני עזר בחלקת מגורים לא יעלו על 30 מ"ר	מגורים
5.0	5.0	2.0 בין מגרשים 38 ו 39	מגרש 39, 1000 מ"ר שטח בניה מותר 300 מ"ר או 30% משטח החלקה. מבני עזר בחלקת מגורים לא יעלו על 70 מ"ר	

**כללי:** כל שאר הזכויות והגבלות הבניה יהיו כמפורט בתכנית המתאר 4292 במושב כחל בפרק ו' ב"לוח שימושים והגבלות" ללא שינוי.

**הערות:**

1. מרווח קדמי יהיה כמסומן בתשריט ובהעדר סימון לפי הטבלה.
2. הועדה המקומית רשאית לאשר העברת אחוזי בניה אל מתחת למפלס כניסה במקרים בהם הטופוגרפיה תאפשר זאת.
3. כל שאר הוראות הבנייה יהיו בכפוף לתכנית מתאר 4292 במושב כחל למעט תיקון קו בנין צידי בין מגרשים 39 ו 38.

גובה בניה		אחוזי בניה/שטח בניה מקסימלי						שם האזור (שימושים עיקריים)
מטרים	קומות	סכ"ה בניה אחוז	לכיסוי קרקע (תכנית)	מבני עזר	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	
ע"פ 4292	ע"פ 4292	ע"פ 4292	ע"פ 4292	ע"פ 4292	ע"פ 4292	ע"פ 4292	ע"פ 4292	מגורים
ע"פ 4292	ע"פ 4292	ע"פ 4292	תוספת 40 מ"ר מחסן בתוספת	70 מ"ר	ע"פ 4292	ע"פ 4292	ע"פ 4292	מגרש 39
		40 מ"ר מחסן						

**15. הוראות והנחיות נוספות:**

אין.

**16. חלוקה, הפקעות:**

16 1 חלוקת השטח – אין.

16 2 הדרכים והשטחים הציבוריים יופקעו - ע"פ הנחיות תכנית המתאר 4292 במושב כחל.

**17. תשתיות**

**1. מים:**

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה ע"פ הנחיות תכנית המתאר 4292 במושב כחל.

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית.

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של המושב.

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') 25 מ'.

הערה

במידה ובאזור הבניה משנם 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 ותת 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.

5. 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 הזים לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

18. עתיקות:

בשטח עתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

19. הוראות הג"א:

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

20. שיפוי:

יזם התכנית ישפה את הועדה המקומית בגין כל תשלום פיצויים בו תחויב הועדה עקב תביעת פיצויים אשר תוגש נגדה מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 (להלן: "התביעה") וזאת עקב פגיעה שנפגעו מקרקעין על ידי אישור התכנית האמורה, והננו מתחייבים לשפות את הועדה בגין כל פיצוי ו/או הוצאות כאמור שישולמו על ידה על פי דרישתה הראשונה הכל בהתאם לכתב השיפוי המצורף כנספח לתכנית.

21. חתימות

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון

קריית הממשלה ת.ד. 580

נצרת עילית

אין לנו התנגדות עורכתית לתכנית, בתנאי שזו תהיה ניתוצת עם רשויות התכנון הניסטיכות.  
 חתימתו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסטכת, לפי כל הורה ועפ"י כל דין.  
 לניין הסר טען נוצחה כזה כי זאת נעשה על ידינו הסכם בגין השטח הנלוו בתכנית, אין חשש על חופשית הכרה או הודאה בקיום הסכם ונאמר כי יודעתנו לבטלו בגלל הפרתו וע"י מי שרשט נאמתנו על פי זכויות כלטורן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכוח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנית.

מינהל מקרקעי ישראל  
מחוז הצפון

תאריך: 5/11/08

כת"ל  
בתוספת ש"ל

*[Handwritten signature]*

יזם התוכנית: אורי ונירה זהרוני

מושב כחל, ד.נ. כרזים 12387

טל': 04-6934862

*[Handwritten signature]*

מגיש התוכנית: אורי ונירה זהרוני

מושב כחל, ד.נ. כרזים 12387

טל': 04-6934862

עורכי התוכנית: אדריכל דני ברוש וצפון מערכות מיפוי בע"מ

ת.ד. 633 אזור תעשייה צ.ח.ר.

טל 6801130-04

אדר' דני ברוש  
מ.ר. 30104