

2006038

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשנ"ה 1965
אישור תכנית מס' 1414
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 19/12/05 לאשר את התכנית
 הד"ר גדי
 יו"ר הועדה המחוזית

הועדה על אישור תכנית מס' 1414
 מודטמה בילקוט הפרסומים מס' 5467
 מיום 8.12.05

-1-

מחוז הצפון
 מרחב תכנון מקומי : גליל עליון
 תחום שיפוט מוניציפלי : מבואות חרמון
 שם ישוב : כחל

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית: תוכנית מפורטת מספר ג/14148 - הרחבת הישוב כחל, המהווה שינוי לתוכנית מס' ג/4292 המאושרת.

1.2 מקום התוכנית: כחל.

נ.צ. מרכזי:	מזרח: 248.125	צפון: 755.000
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
13592	-	9,7,6,3
13593	-	13,11,8,6

1.3 שטח התוכנית: שטח התכנית הנו כ- 292.34 דונם, מדוד גרפית.

1.4 בעלי עניין:

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

יזם התוכנית: הסוכנות היהודית לא"י - מרחב הצפון. שד' נשיאי ישראל 3, כרמיאל. טלפון: 04/9904220.

מגיש התוכנית: הסוכנות היהודית לא"י - מרחב הצפון. שד' נשיאי ישראל 3, כרמיאל. טלפון: 04/9904220.

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

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 31 - התוכנית תואמת לתמ"א.
 יעוד הקרקע לפי תשריט ייעודי קרקע: שטח נוף כפרי/פתוח.
 הגדרה עפ"י תשריט הנחיות סביבתיות: אין מגבלות.
ת.מ.מ. 2 - התוכנית תואמת לת.מ.מ. 2.
 יעוד לפי תשריט יעודי קרקע: שטח ישוב כפרי.
תוכנית מפורטת מקומית - התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/4292 המאושרת.
 בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.
תוכנית מס' ג/13023 - ביתני אירוח כחל - התוכנית כפופה לתוכנית מס' ג/13023.

- 1.6 מסמכי התוכנית: א. תקנון בן 14 עמודים - מסמך מחייב.
ב. תשריט בקני"מ 1:2,500 - מסמך מחייב.
ג. נספח נופי, פרטי פיתוח (גיליונות 1,2,3) - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
10.2002	עדכון 1
12.2002	עדכון 2
8.2004	עדכון 3
11.2004	עדכון 4
8.2005	

- 1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

אזור מגורים - כתום בינוני
אזור מגורים א' 1 - כתום בהיר
אזור מגורים א' 2 - כתום כהה
דרך מאושרת - חום
דרך מוצעת - אדום
דרך לביטול - קוים אדומים באלכסון
שטח פרטי פתוח - ירוק מותחם ירוק
שטח למבני ציבור - חום מותחם חום
אזור ספורט ונופש - ירוק בהיר מותחם חום
דרך גישה - פסים אדומים וירוקים באלכסון
יער קק"ל - משבצות ירוקות
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 שחור בתוך עיגול
גבול תכנית מאושרת - קו כחול מקווקו
גבול תכנית מוצעת - קו כחול מלא
מספר הדרך - ברבע העליון של הרוזטה
קווי בנין - ברבעים האמצעיים של הרוזטה
רוחב הדרך - ברבע התחתון של הרוזטה
אזור מגורים מיוחד - כתום בינוני וקוים כתומים באלכסון
מבנה להריסה - צהוב

1.10 טבלת שטחים

שם האזור	שטח קיים בדונמים	שטח קיים באחוזים	שטח מוצע בדונמים	שטח מוצע באחוזים
אזור מגורים	160.00	54.73	69.47	23.76
אזור מגורים א' 1	-	-	25.78	8.82
אזור מגורים א' 2	-	-	48.04	16.43
דרך מאושרת	37.53	12.84	32.52	11.12
דרך מוצעת	-	-	15.07	5.16
שטח פרטי פתוח	68.33	23.37	69.90	23.91
שטח למבני ציבור	16.48	5.64	17.55	6.00
אזור ספורט ונופש	10.00	3.42	12.68	4.34
דרך גישה	-	-	1.33	0.46
סה"כ	292.34	100.00	292.34	100.00

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

- הרחבת הישוב ב- 14 יחידות דיור.
- תכנון מחדש של השכונה המזרחית והשכונה הדרומית של הישוב.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- הרחבה ותכנון מחדש של הישוב ע"י שינוי יעוד קרקע.
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות למתן היתרי בניה.
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- קביעת הנחיות לפיתוח נופי.
- קביעת הנחיות לפיתוח תשתיות הנדסיות.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יחידות אירוח	מספר יחידות דיור	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	יעוד קרקע
* 160	80	20,841	אזור מגורים
-	32	5,760	אזור מגורים א' 1
-	90	16,200	אזור מגורים א' 2
-	-	100	שטח פרטי פתוח
-	-	6,592	שטח למבני ציבור
-	-	3,804	אזור ספורט ונופש

מס' יח"ד מאושרות לפי תוכנית מס' ג/4292:
סה"כ: 188 יחידות דיור (94 נחלות x 2 יחידות לנחלה)

מס' יח"ד לפי תוכנית זו:
בנחלות: 80 יחידות דיור (40 נחלות x 2 יחידות לנחלה)
(התכנית הנוכחית מבטלת: 108 יחידות דיור = 188-80)
במגורים קהילתיים: 122 (90+32)
סה"כ: 202 יחידות דיור (80+122)
מס' יח' אירוח לפי תוכנית זו: 160 (לכל נחלה 4 צימרים) *

משרד הפנים
מינהל מחוז הצפון
הלשכה המחוזית לתכנון

* הכפוף 13023/א

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.

אזורי מגורים: נועד להקמת מבני מגורים וכן מבני עזר, כגון מחסן או מבנה לחניית רכב פרטיות. תותר הקמתן של שתי יחידות דיור בכל מגרש. ניתן להקים יחידת הורים בגודל עד 55 מ"ר בתנאי שתהיה חלק אינטגרלי מאחד ממבני המגורים בנחלה (קיר משותף אחד לפחות). הקמתן של יחידות לאירוח כפרי תותר על פי הנחיות התכנית המפורטת מס' ג/1302. פתרונות החניה יינתנו בתוך גבולות המגרש. כמו כן תותר הקמתה של בריכת שחיה פרטית בתחום המגרש, לשימוש בלעדי של דיירי בית המגורים ובאחריותם. במידה ומעל לשטח הבריכה ייבנה קירווי קל, הוא ייחשב כחלק מאחוזי הבניה המותרים לשטחי שירות. הבריכה תעמוד בקווי הבניין שנקבעו בתכנית זו.

בהסכמת בכתב של שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צדדי משותף תתאפשר הקמתם של מבני עזר בקו בנין צדדי = 0 מ', בתנאי שלא ייפתחו פתחים לכיוון המגרש השכן ושהגג יתנקז לכיוון המגרש שעליו הוא עומד. שטחו של מבנה העזר, של מרתף ושל ממ"ד או מקלט ייחשבו כשטחי שירות בתנאי שיעמדו במגבלות טבלת זכויות ומגבלות בניה בסעיף 3.2 ניתן לבנות את מבנה החניה לרכב פרטי בקו בנין קדמי = 0 מ' מהכביש.

אזורי מגורים א' 1: נועד להקמת מבנה מגורים וכן מבנה עזר כגון מחסן או מבנה לחניית רכב פרטיות. גודל מגרש מינימלי יהיה 550 מ"ר.

תותר הקמתה של יחידת דיור אחת בכל מגרש. כמו כן תותר הקמתה של בריכת שחיה פרטית בתחום המגרש, לשימוש בלעדי של דיירי בית המגורים ובאחריותם. במידה ומעל לשטח הבריכה ייבנה קירוי קל, הוא ייחשב כחלק מאחוזי הבניה המותרים לשימושים עיקריים. הבריכה תעמוד בקווי הבניין שנקבעו בתכנית זו. בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צדדי משותף, תתאפשר הקמתם של מבני עזר בקו בנין צדדי = 0 מ', בתנאי שלא ייפתחו פתחים לכיוון המגרש השכן ושהגג יתנקז לכיוון המגרש שעליו הוא עומד. שטחו של מבנה העזר, של מרתף ושל ממ"ד או מקלט ייחשבו כשטחי שירות. ניתן לבנות את מבנה החניה לרכב פרטי בקו בנין קדמי = 0 מ' מהכביש.

אזורי מגורים א' 2: נועד להקמת מבנה מגורים וכן מבנה עזר כגון מחסן או מבנה לחניית רכב פרטיות. גודל מגרש מינימלי יהיה 450 מ"ר.

תותר הקמתה של יחידת דיור אחת בכל מגרש. כמו כן תותר הקמתה של בריכת שחיה פרטית בתחום המגרש, לשימוש בלעדי של דיירי בית המגורים ובאחריותם. במידה ומעל לשטח הבריכה ייבנה קירוי קל, הוא ייחשב כחלק מאחוזי הבניה המותרים לשימושים עיקריים. הבריכה תעמוד בקווי הבניין שנקבעו בתכנית זו. בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צדדי משותף, תתאפשר הקמתם של מבני עזר בקו בנין צדדי = 0 מ', בתנאי שלא ייפתחו פתחים לכיוון המגרש השכן ושהגג יתנקז לכיוון המגרש שעליו הוא עומד. שטחו של מבנה העזר, של מרתף ושל ממ"ד או מקלט ייחשבו כשטחי שירות. ניתן לבנות את מבנה החניה לרכב פרטי בקו בנין קדמי = 0 מ' מהכביש.

משרד הפנים
מינהל תכנון העפון
הלשכה המחוזית לתכנון

שטח פרטי פתוח: נועד לגינות, גנים, חורשות, מקלטים, מעבר קווי תשתית ומתקנים הנדסיים, כגון מבני תחנות טרנספורמציה.

שטח למבני ציבור: נועד למוסדות בריאות, דת ותרבות, מועדונים, מוסדות נוער וילדים, גני ילדים ופעוטונים ומתקני משחק לילדים.
היתרי בניה יוצאו על פי תכנית בינוי שתאושר ע"י ועדה מקומית.
מותר לכלול בבניין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל, במידה ואין הן מהוות מטרה אחת לשניה לדעת הועדה המקומית.

אזור ספורט ונופש: נועד למתקני ומבני ספורט, כגון מגרשי ספורט, אולם ספורט ובריכת שחיה פתוחה ו/או מקורה על מתקניהם, מתקנים לשהיית אנשים בחיק הטבע, מתקני משחק לילדים ומתקני תשתית.
היתרי בניה יוצאו על פי תכנית בינוי שתאושר ע"י ועדה מקומית.
מותר לכלול בבניין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל, במידה ואין הן מהוות מטרה אחת לשניה לדעת הועדה המקומית.

דרך: נועד למדרכות, שדרות, כבישים, מפרצי חניה לאוטובוסים, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, נטיעות ציבוריות ומעבר תשתיות. אסורה כל בניה, פרט לסככות צל בתחנות הסעת תלמידים ואוטובוסים. לא יינתנו היתרי בנייה אלא לאחר התאמת מפלס הכניסה למגרש עם מפלס הכביש המתוכנן.

דרך גישה: נועד למדרכות, כבישים, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, נטיעות ציבוריות ומעבר תשתיות.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטים בטבלת הזכויות טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישובי שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובחיתורים תשי"ג-1992).

הערות	מס' יח' אירוח במגרש	מס' יח'ד במגרש	גובה בנייה מקסי'	אחוזי בניה/ שטח מקסי'										גודל מגרש מניי' בדי'	שם האזור, שימושי- שים עיקריים	
				מס' בנייה	סה"כ	תכנית	שטחי	שימושים	מתחת למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה	בין מבנים	קדמי (2)	אחורי			צדדי
-			במי'	מס' קומות	סה"כ	תכנית	שטחי	שימושים	מתחת למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה	בין מבנים	קדמי (2)	אחורי	צדדי	גודל מגרש מניי' בדי'	שם האזור, שימושי- שים עיקריים
-	בכפוף לכ' 13023	2 @	9.0	+2 מרתף	35%	35%	5%	30%		35%	4.0	5.0	3.0	3.0	1.50	מגורים
-		1	9.0	+2 מרתף	235 מ"ר	150 מ"ר	55 מ"ר	180 מ"ר	**	235 מ"ר	4.0	5.0	3.0	3.0	0.55	מגורים 1 א"ר
-		1	9.0	+2 מרתף	235 מ"ר	150 מ"ר	55 מ"ר	180 מ"ר	**	235 מ"ר	4.0	5.0	3.0	3.0	0.45	מגורים 2 א"ר
-																דד
***			4.5	1	100 מ"ר	100 מ"ר	-	100 מ"ר	**	-	-	5.0	2.0	2.0	0.15	פרטני מתח
****			8.5	2	50%	35%	10%	40%	**	50%	**	5.0	3.0	4.0	0.30	מבני ציבור
****			8.5	1	30%	30%	10%	20%	**	30%	**	5.0	4.0	4.0	0.50	ספרט ונופש

* גובה המבנים יימדד מפני הקרקע הטבעית או התורה, הנמוכה מבין השתיים, מתקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
 ** ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה מופלס למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ונתנאי שטח"כ אחוזי הבניה נשמר.
 *** השטחים המצויינים בשורה זו הם סה"כ השטחים המותרים לבניה ביעוד זה בכל התכנית.
 **** בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צדדי משותף, תתאפשר הקמתם של מבני עזר בקו בנין צדדי 0 מ' מ'
 @ ניתן להקים יחידת הורים בגודל עד 55 מ"ר בתנאי שתהיה חלק אינטגרלי מאחד ממבני המגורים בנחלה (קרי משותף אחד לפחות). שטח זה כולל

משרד הפנים
 מינהל אחוזי הפינוי
 הלשכה האחוזית לתכנון

(1) G.M.U. זמנים רחוקים
 (2) יעט זמנים תניה בקו בנין רחבני 0
 (3) קו בנין 3.3 מלבי. שלמיקום 100 יחיה
 N / 10

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

אופן ביצועה של התכנית: כוחה של הועדה המקומית תהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, למעט באזור מגורים, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

1. לגבי כל אזור תכנון שגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט תוגש תכנית בינוי בנפרד.
2. יוגשו תוכניות לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדומה, לאישורה של הועדה המקומית והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים דלעיל.
3. יוגשו תוכניות ליישור ומילוי הקרקע הדרושה לביצוע התכנית, לאישורה של הועדה המקומית.

סילוק מפגעים: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומרים מהם 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.
לא מילא מי שנמסרה לו הודעה לפי סעיף זה אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה, על חשבוננו.

הנחיות ארכיטקטוניות:

- א. בבקשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים. בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור.
- ב. חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים.
- ג. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג ותליית כביסה מלהפוך למפגע חזותי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- ד. חניות מקורות ישולבו חזותית עם המבנים האחרים במגרש.
- ה. מבני העזר ישולבו במבנים העיקריים במגרש, ואיכות בנייתם לא תיפול ברמתה מזו של המבנים העיקריים.

הנחיות פיתוח השטח:

1. הנחיות כלליות:

- 1.1 הכנת תכנית פיתוח שטח - קבלת היתר בניה מותנה בהגשת תכנית פיתוח מפורטת בקנה מידה 1:100. בתכנית הפיתוח יסומנו האלמנטים הבאים: גבהי קרקע וקירות תמך, ניקוזים עיליים, סימון שבילים, מדרגות ואבני שפה. מיקום גומחות (פילרים) לחיבורי תשתיות, מיקום חניה לרכב, מיקום מעקות בטיחות, גדרות ומאחזי יד. כמו כן סימון אזורי צמחיה ונטיעות. יש לצרף חזית של קיר הפונה לכביש שכונתי לצורך אישור.
תכנית הפיתוח תוכן על ידי אדריכל נוף או אדריכל רשום לתכנון פיתוח ונוף.
התכנית יוגשו לאישור הועדה המקומית. תכנון קירות תומכים ואמצעי ניקוז תת קרקעיים יעשה על ידי מהנדס רשוי ועל פי הנחיות מהנדס ביסוס.

- 1.2 נטיעת עצים ושמירתם - הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח לנטוע עצים או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הועדה המקומית. יש להימנע ככל האפשר מעקירת עצים הקיימים בשטח האתר, (כולל שטח למגרשי מגורים). עקירת עצים תותר רק לאחר קבלת רישיון מהגורם המוסמך. כל עץ אשר נעקר לאחר קבלת רישיון עקירה - יוחלף בעץ חדש, חצי בוגר.
- 1.3 שמירה על הנוף - תימנע פגיעה בחורש הטבעי מחוץ לקוי גבול התכנית (עקב שפיכה, חציבה וכיו"ב). בנוסף יסומנו בשטח על ידי אדריכל הנוף והמפקח עצים או אזורים אשר חל איסור מוחלט על פגיעה בהם. עצים ואזורים אלו יגודרו לפני תחילת העבודה בשכונה. יש לתאם עם המועצה האזורית מיקום אתר לסילוק עודפי חפירה ופסולת אחרים לכריית אדמה, לחיפויי מדרונות או כריית חומר נברר. לאחר גמר השימוש באתר סילוק העודפים, יעוצב השטח ויוסדר לפי הנחיות אדריכל הנוף ויכוסה באדמה מקומית, בשכבה של 20 ס"מ לפחות. הועדה המקומית רשאית לבקש תכנית פיתוח נופי בעת מתן היתרי בניה אם הבניה עלולה לדעתה לגרום נזק לנוף.
- 1.4 ניקוז מגרשים - במקומות בהם מתוכננות שתי שורות בתים עם קיר משותף במדרון, במקביל לקוי הטופוגרפיה הטבעיים, ינוקז השטח העליון ניקוז עילי למגרש התחתון וממנו לכביש. הניקוז העילי יבוצע על ידי חורים מסודרים בקיר התומך בין המגרשים וכן על ידי אבני תעלה במגרש התחתון.
- 1.5 עבודות עפר - עבודות חפירה, חציבה ומילוי יבוצעו בזהירות מרבית תוך נקיטת כל אמצעי הזהירות למניעת דרדור סלעים ושפיכת חומר מעבר לגבולות התכנית. במידה ונגרמה שפיכה או דרדור חומר מעבר לגבולות התכנית, המפקח ואדריכל הנוף יהיו רשאים לדרוש את סילוק החומר על ידי איסוף ידני או מכני או ריסוקו בשטח והטמנה שלו על מנת להחזיר המצב בשטח לקדמותו.
- 1.6 הוראות עיצוביות - על תכניות פיתוח השטח יחולו כל ההוראות העיצוביות המופיעות בסעיפי תקנון הת.ב.ע. ובגיליון פרטי פיתוח מנחים.

2. הנחיות תכנון פיתוח מגרשים פרטיים וציבוריים:

- 2.1 קביעת 0.00 בבניינים -
- א. במגרשים שהנם גבוהים מהכביש - מפלס הכניסה לבית יהיה 1.50 מטר מעל מפלס המדרכה.
- ב. במגרשים שהנם נמוכים מהכביש - מפלס הכניסה לבית יהיה מקסימום 2.00 מטר מתחת מפלס המדרכה. הפרש הגבהים הנ"ל נמדד במרכז המגרש.
- 2.2 קירות תמך - כל קירות התמך של המגרשים בשכונה יבנו מאבן לקט מקומית בבניה ציקלופית שתכלול יציקת חגורת בטון עליונה (קופינג) בגובה 10 ס"מ. בסיומת של קיר או פינת קיר, יבנה הגבהת קיר (עמודון) באורך של 60 ס"מ מינימום לגובה 1.20 מטר. "קפיצות" (שינוי בגובה הקיר) יהיו מינימום של 35 ס"מ ובמרווחים מינימלים של 2.00 מטר אחד מן השני.

לא יותרו "קפיצות" בקירות בפינות המגרש. כל מגרש הגובל בשצ"פ או מעבר ציבורי יחויב בבניית קיר תומך עד לגובה המתוכנן של השצ"פ. גבהי השצ"פ יופיעו בתכנית בינוי שתוגש למועצה האזורית. לא יאושר שפיכת קרקע ממגרש פרטי לשצ"פ.

2.3 חניית לרכב בתחומי המגרש - כל מגרש יכלול רחבת חניה ל-2 מכוניות במידות 5.00X5.00 מטר. כל בעל מגרש יוכל לבצע קירוי קל לחניה על פי פרט בגיליון פרטי פיתוח מנחים.

2.4 מתקני פינוי אשפה - מיכלי אשפה יהיו מסוג הטמון באדמה בעומק של 1.50 מטר. המיכל בולט מעל פני האדמה 1.20 מטר וקוטרו גם כן 1.20 מטר. המיכלים ימוקמו במקומות שיוכנו לשם כך ברצועת החניה הציבורית לאורך כבישי השכונה. לכל 8 יחידות דיור יוצב מיכל אשפה אחד.

2.5 חיבורי תשתיות חשמל, בזק וטל"כ - ביצוע גומחות (פילרים) לפי דרישות חברת החשמל, בזק וטל"כ. מיקום הגומחה יהיה בקו הקיר לחזית הרחוב, לתוך שטח המגרש הפרטי, עם גישה חופשית מהמדרכה הציבורית. הגומחה תהיה מבטון מזויין, בהמשך לקיר האבן. מידות וקונסטרוקציה לפי תקן חברת החשמל.

2.6 מדרכות ציבוריות ונטיעות רחוב - יש לתת עדיפות ככל הניתן לנטיעת עצים מצלים לאורך כל המדרכות בקצב של עץ לכל 8 עד 12 מטר. הנטיעות לאורך חניית יהיו בצורה שתגביל באופן מינימלי את מספר החניות. במדרכות בהם לא יתאפשר נטיעת עצים יש למקם עצים לפחו ב"אוזניים" משני צידי כניסות לחניה פרטית. ביצוע הנטיעות יהיה על פי תכנית אדריכל נוף.

2.7 חומרי בניית פיתוח - המדרכות הציבוריות ירוצפו באבנים משתלבות כולל הכנת פתח לעצים. השבילים במעברים ציבוריים ושצ"פים יבוצעו באספלט או אבנים משתלבות. הקירות הפונים לשטחים ציבוריים (באחריות בעל המגרש) יבוצעו באבן לקט מקומית עם חגורת בטון עליונה בגובה של 10 ס"מ. כל הקירות יהיו אופקיים (פלס). לא יאושרו מסלעות התומכות מגרשים כלפי שצ"פים או כלפי הרחוב. מעקות בטיחות בחזית המגרשים יבוצעו על פי פרט בגיליון פרטים מנחים ויהיו מסוג גדר סבכה העומד בתקן מעקות בטיחות. גוון המעקה יהיה אחיד לכל אורך הרחוב.

ב. - תשתיות:

כללי: תותר העברתן של תשתיות ציבוריות בתוך מגרשי המגורים.

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

2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הרשות 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 הרשות המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ומנהלת הכנרת. כל המבנים שיוקמו בשטח התוכנית יצויידו במערכת צנרת וכלים סניטריים להרחקת שפכים ודלוחין ויחוברו למערכת הביוב המרכזית של הישוב. קווים ציבוריים למגרשים פרטיים יותקנו עד 1.0 מ' מגבול המגרש. בעלי מגרשים ו/או חוכרים ישאו בהוצאות הנחת קווי הביוב בשטח המגרשים ובחיבורם למערכת הביוב המרכזית. הרשות המקומית רשאית להעביר קו ביוב בתחומי כל חלקה לפי שיקולי תכנון. הקווים יהיו צמודים במידת האפשר לגבולות המגרשים, במרחק שלא יעלה על 1.0 מ' מהגבול.

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 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.
4. קווי החשמל מתח גבוה, מתח נמוך, רשת חיבורים לבתים וקווי התקשורת יהיו תת-קרקעיים.
5. תחנות טרנספורמציה תהינה בתוך מבנים בנויים על פי תיאום אשר יערך.

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 היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6. **סילוק עודפי עפר:** שפכי העפר יסולקו לאתר מאושר בתיאום עם המועצה האזורית, כל זאת באחריות היזם.

ג. - 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.

2. הפקעות: כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. 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 לחוק התכנון והבניה.

4. 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.

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

6. 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.

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

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

9. תנאי למתן היתרי בניה: מתן פתרון ביוב (כולל פתרון קצה המאושר בפועל), בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

10. מבנים קיימים: מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית 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 תוכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין 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.

11. הוראות הג"א: לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

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:

מתיישבי כחל
ישוב קהילתי כפר
אגודה שיתופית בע"מ

[Handwritten signature]
30/8/2005

יום התוכנית:

[Handwritten signature]

מגיש התוכנית:

דיאמנט - ברגר
אדריכלות ורעיונות

[Handwritten signature]

עורך התוכנית:

אין לנו חתומים על תוכנית התכנון, כפי שיש צורך מיוחדת עם
העושה ייתכנו השוואות.
התוכנית הינה הצדדי ובנוי בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות
ליוזמי התכנון או לכל בעל זכויות אחר בשטח התוכנית כל עוד לא
הוקמה השטח וייתכן שישו חסכים ייתאיים בגינה ואין התוכנית או נאה
בניקוט ייתאיים כל זכות זכות בשטח התכנון ו/או כל רשות מוסמכת,
לפי כל חוקי יישובי דין.
לשון דבר עובר שיש בו חסך נשען או ייקשה על זכויות חסכים
בנין השטח הנכסל ותכנית, אין מחויבותנו על התוכנית הכרה או
הודאה בקיום חסכים המעורר ו/או ייתור על זכותנו לבטלנו בגלל
הפרתו ע"י מי שרשש מאתנו על מזו זכויות כלשהן בשטח ו/או על
כל זכות אחרת המימדת לנו זכות חסכים כאמור ועפ"י כל דין שכן
חתימתנו ניתנת אך ורק בניקודת טיב תכנונית.

מינהל הקרקעות ישראל
ניחא

תאריך: 8/9/05

אם ישם התכנית קצב/א"מ קניסלה מלוש
א קניסלה ומכ"י כמובן