

-1-

מחוז הצפון

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

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

- 1.1 שם התכנית:** תכנית מפורטת מספר ג/14719- הגדלת נחלות בישוב כחל, התואמת לתכנית מס' ג/13023 המאושרת והמהווה שינוי לתכניות מס' ג/4292 ו- ג/14148 המאושרות.
1.2 מקום התכנית: מושב כחל.

נ.צ. מרכזי:	מזרח: 248.125	צפון: 755.125
-------------	---------------	---------------

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
13592	-	3,6,9
13593	-	6,8,11

- 1.3 שטח התכנית:** שטח התכנית הנו כ- 78.93 דונם, מדוד גרפית.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון. ת.ד. 580, נצרת עילית. 17105. טלפון: 04/6558211. פקס: 04/6453273. דוא"ל: tzafontichnun@mimi.gov.il

יזם התכנית: כחל - מושב עובדים להתישבות חקלאית שיתופית בע"מ. ד.נ. חבל כורזים. מיקוד 12387. טלפון: 04/6936922. פקס: 04/6930685.

מגיש התכנית: כחל - מושב עובדים להתישבות חקלאית שיתופית בע"מ. ד.נ. חבל כורזים. מיקוד 12387. טלפון: 04/6936922. פקס: 04/6930685.

עורכי התכנית: דיאמנט-ברגר אדריכלים. ת.ד. 6324, חיפה. 31062. טלפון: 04/8383425. טלפקס: 04/8361559. מס' רשיון: -אדר' רוזה דיאמנט: 36648. דוא"ל: diaber@bezeqint.net

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית מפורטת מקומית: המהווה שינוי לתכניות מס' ג/4292 ו- ג/14148 המאושרות. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה. תכנית זו כפופה לתכנית מס' ג/13023 המאושרת.

1.6 מסמכי התכנית: א. תקנון בן 11 עמודים - מסמך מחייב.
 ב. תשריט בקניימ 1:2,500 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	הכנה
12.2003	עדכון 1
3.2004	עדכון 2
10.2004	עדכון 3
12.2005	

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

1.9 באור סימני התשריט:

- אזור מגורים - כתום בינוני
- שטח פרטי פתוח - ירוק מותחם ירוק
- אזור ספורט ונופש - ירוק מותחם חום
- דרך מאושרת - חום
- אזור מגורים א' 1-כתום בהיר
- אזור מגורים א' 2-כתום כהה
- שטח למבני ציבור-חום מותחם חום
- דרך גישה-פסים אדומים וירוקים באלכסון
- אזור מלאכה-סגול מותחם סגול
- שטח למבני משק-פסים ירוקים באלכסון
- אזור מגורים מיוחד-צהוב מפוספס צהוב
- 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 מגרש לביטול - קו שחור מקווקו
- 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

1.10 טבלת שטחים

שם האזור	שטח קיים בדונמים	שטח קיים באחוזים	שטח מוצע בדונמים	שטח מוצע באחוזים
אזור מגורים	39.41	49.93	46.48	58.89
שטח פרטי פתוח	26.18	33.17	6.43	8.14
אזור ספורט ונופש	-	-	12.68	16.07
דרך מאושרת	13.34	16.90	13.34	16.90
סה"כ	78.93	100.00	78.93	100.00

פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית:

- 1- הגדלת 20 נחלות בישוב כחל.
- 2- שינוי יעוד קרקע משטח פרטי פתוח לשטח למגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- 1- הגדלת שטח מגורים בנחלות בישוב כחל.
- 2- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- 3- קביעת הוראות למתן היתרי בניה.
- 4- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- 5- 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
לפי ג/13023	40	13,949	אזור מגורים
-	-	50	שטח פרטי פתוח
-	-	2,536	אזור ספורט ונופש

פרק 3 - הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יינתן 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 הבניין.

כל התכליות והשימושים יהיו בהתאם לתכנית מס' ג/14148 המאושרת.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה: לא יינתנו היתרי בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבנייה המפורטים בטבלת הזכויות. טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה (חישובי שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב-1992).

הערות	מס' יח' אירוח במג-רש	מס' יח"ד במג-רש	גובה בניה מקסי'	אחוזי בנייה/ שטח מקסי'										שם האזור, שימושי שטח עיקריים			
				גובה בניה מקסי'	סה"כ	תכנית קרקע	שטחי שירות	שימושים עיקריים	מתחת למפלס הכניס ה	מעל למפלס הכניס ה	בין מב-יים	קדמי	אחורי		צדד		
	**	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	מגורים
	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	דלד
	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	פרטי
	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	פתוח
	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	ספורט ונופש

* בהתאם לתכנית מס' ג/14148 המאושרת.
 ** בהתאם לתכנית מס' ג/13023 המאושרת.

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: גובהי 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. התכניות יוגשו לאישור הועדה המקומית. תכנון קירות תומכים ואמצעי ניקוז תת קרקעיים יעשה על ידי מהנדס רישוי 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 לאורך 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 - אסורה 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 את 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 בפניות 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 חניות 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 חניות יהיו בצורה שתגביל באופן מינימלי את מספר החניות. במדרכות בהם לא יתאפשר נטיעת עצים יש למקם עצים לפחות 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 פתחים 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 התכנית, באישור מהנדס הרשות המקומית ולפי תכנית 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 לתכנית 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') 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 האנכיים 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 תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 1.2 התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.
2. **הפקעות:** כל השטחים המיועדים לפי תכנית 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 שמונה חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

4. תנאים לביצוע התכנית: תנאי למתן היתר מכוח תכנית 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. כיווי 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: אישור משרד הבריאות בדבר פתרון הביוב יהיה תנאי למתן היתרי בניה.
10. 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.
11. הוראות הג"א: לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

פרק 4 - מימוש התכנית

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

פרק 5 - חתימות

מנדט כספים
 מס' 18112105
 מינהל מקרקעי ישראל
 נחוז הצפון

המדינה ניהנת את זכויותיה בנכס זה מכוח המנדט.

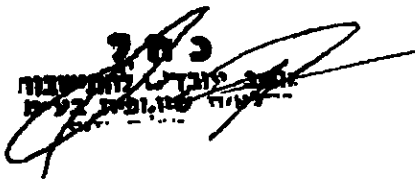
כל זכות אחרת המוטלת על הנכס תהיה כפופה לזכויות המדינה.

תאריך: 18/12/05

מנדט כספים
 מס' 18112105
 מינהל מקרקעי ישראל
 נחוז הצפון

בעל הקרקע:

יזם התכנית:

כ"ח
 חתום: 
 מנהל מינהל מקרקעי ישראל
 נחוז הצפון

מגיש התכנית:

דיאמנט - בדנר
 אדרת גבעתיים ערים

עורך התכנית: