

2000275948-1
תכנית מס' ג/20926

מבא"ת 2006

18 יולי 2016
1/3/16
18

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/20926

שם תוכנית: "תכנית להסדרת גבולות בנחלות לצורכי תצ"ר-מושב כחל"

מחוז: צפון
מרחב תכנון מקומי: "גליל עליון"
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="239 952 686 1251" data-label="Text"> <p>מינהל התכנון - מחוז צפון חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' _____ 20926</p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 12.8.15 לאשר את התכנית <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור שר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור שר</p> <p>מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>	
<div data-bbox="279 1515 630 1664" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' _____ 20926 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ ת"ת</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

מטרת תכנית זו הינה הסדרת גבולות של הנחלות לצורך אשור תצ"ר.
כמו כן מטרת התכנית לאפשר למתיישבים לקבל היתרים כחוק למבנים קיימים החורגים מקווי בנין.

***הערה:**

תכנית זו הינה שלב א' במסגרת מהלך כולל להסדרת תכנית מתאר חדשה לשוב כולו, כולל אזור תעסוקה ותיירות חקלאית. - התכנית יוצרת בסיס איתן ומוסכם של הגבולות לצורך התחלת שלב ב' שהינו בסמכות מחוזית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
"תכנית להסדרת גבולות בנחלות לצורכי תצ"ר – מושב כחל"	שם התוכנית	
ג/20926	מספר התוכנית	
130.22 דונם		1.2 שטח התוכנית
• מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
2	מספר מהדורה בשלב	
17.12.2015	תאריך עדכון המהדורה	
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
• ל"ר	לפי סעיף בחוק	
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	
• כולל אחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים.	סוג איחוד וחלוקה	
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי "גליל עליון"

קואורדינטה X 755,000
קואורדינטה Y 248,000

1.5.2 תיאור מקום מושב כהל

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית מועצה אזורית מבואות חרמון

התייחסות לתחום הרשות נפה
• חלק מתחום הרשות כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב

שכונה רחוב מספר בית
מושב כהל ל"ר
ל"ר
ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13592	• מוסדר	• חלק מהגוש	---	3,6,9
13593	• מוסדר	• חלק מהגוש	---	6,8,11

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א 35	כפיפות	מרקם שמור משולב, רגישות סביבתית גבוהה, שמור משאבי מים	5474	27/12/2005
תמ"א 4/ב/34	כפיפות	אזור רגישות א-1-פטור מקביעת הנחיות לפי החלטה מיום 17/2/14	5704	16/8/2007
תמ"מ 9/2	כפיפות	שטח ללא מגבלות סביבתיות - יישוב כפרי קהילתי.	5696	30/7/2007
ג/4292	• שינוי	שינוי גבולות בלבד.	3060	7/6/1984
ג/14148	• שינוי		5604	12/12/2006
ג/14719	• שינוי		5570	28/8/2006
ג/16209	• שינוי		6446	16/7/2012
תש"צ 61/1210/1	• שינוי		6170	8/12/2010
תש"צ 61/1210/2	• שינוי		6170	8/12/2010
ג/13023	• ללא שינוי		יח" ארוח.	5276
גע/מק/170	• ללא שינוי		5864	9/11/2008

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מ"מ קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	זהבי איתי	17/12/15	ל"ר	19	ל"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מחוזית	זהבי איתי	17/12/15	1	ל"ר	1:1250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ו. מחוזית	סמי חלבי- גאומאפ	17/12/15	2	--	1:1000	• מנחה	נספח איחוד וחלוקה + טבלאות הקצאה
	ו. מחוזית	זהר לניר	17/12/15	1	--	1:1000	• מנחה	נספח עצים בוגרים

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנוחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנוחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנוחים יגברו המסמכים המחייבים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש / חלקה (י) / ל"ר	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	ל"ר	04-6930685	ל"ר	04-6936922	מושב כחל		מושב כחל-אגודה חקלאית שתופית בע"מ	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
ל"ר	04-6930685	ל"ר	04-6936922	מושב כחל		מושב כחל-אגודה חקלאית שתופית בע"מ	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים / חוכרים
ל"ר	04-6558211	ל"ר	04-6558211	רח' החרמון 2 נצרת עילית		רשות מקומית ישראל	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר
ל"ר	04-6930685	ל"ר	04-6936922	מושב כחל		מושב כחל-אגודה חקלאית שתופית בע"מ	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
itay@zehavy.com	04-6456678	052-4733052	04-6456678	מנשב ציפורי 12 17910	ל"ר	ל"ר	058498239	086522	058498239	058498239
ל"ר	04-8848661	ל"ר	04-8848660	ת.ד. 5131 דלית אל כרמל	ל"ר	ל"ר	712	712	ל"ר	ל"ר

1.9 הגדרות בתוכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח הגדרת מונח

הועדה המקומית הועדה המקומית לתכנון ולבניה "גליל עליון"

הועדה המחוזית הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז צפון וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הסדרת גבולות לתצ"ר- מושב כחל

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- הסדרה נקודתית של דרך.
- שינוי קווי בנין.
- הסדרה וקביעת גבולות סופיים לצרכי תצ"ר.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

130.22

סה"כ שטח התוכנית – מ"ר

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
180 מ"ר ליחיד	---	720	ללא שינוי	720	מ"ר	מגורים
	---	4	ללא שינוי	4	יחיד	
30%		24,270	ללא שינוי	24,270	מ"ר	מגורים בישוב כפרי
		80	ללא שינוי	80	יחיד	
50%		6,892	ללא שינוי	6,892	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבורים

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		עצים בוגרים	תאי שטח	יעוד
			208-211	מגורים
			7-10, 24-30, 39-42, 65, 67-78, 83-91, 93-95	מגורים בישוב כפרי
		202 (2 לשימור)	201-202	מבנים ומוסדות ציבור
			301-308	שפ"פ
			401-404	דרך מאושרת
			405-408	דרך מוצעת
		403-404 (2 לשימור 1 לכריחה)		

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של שתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			* מצב מאושר *		
אחוזים	זונים	יעוד	אחוזים	זונים	יעוד
1.67	2.17	מגורים	1.67	2.17	* מגורים א-2
62.12	80.9	מגורים בישוב כפרי	62.20	79.71	* מגורים
13.23	17.23	מבנים ומוסדות ציבור	13.23	17.23	מבני ציבור
5.08	6.72	שפ"פ	6.00	7.81	שפ"פ
17.67	23.01	דרך מאושרת	17.90	23.30	דרך מאושרת
0.23	0.19	דרך מוצעת			
100	130.22	סה"כ	100	130.22	סה"כ

* יעוד שלא על פי מבט"ת.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
א.	בשטח זה יותר שמוש למגורים (2 יח"ד לכל מגרש וכן יח' הורים בשטח של 55 מ'ר הצמודה לאחד המבנים) וכן למבני עזר כגון מוסך ומחסן. כמו כן בריכת שחיה פרטית לשמוש דיירי הבית ובאחריותן ושימושי תיירות בהתאם לתכנית ג/13023.
4.1.2	הוראות
א.	זיקת הנאה למעבר כלי רכב במקומות שבהם קיימות דרכים המשמשות את שתי הנחלות הצמודות לצורך גישה לרכב חקלאי מזה שנים רבות, יקבלו דרכים אלה מעמד של זיקת הנאה ל-2 בעלי הנחלות (בהתאם לחוק המקרקעין) כל שינוי במעמד דרך זו יהיה בהסכמת 2 הצדדים.
ב.	גבולות מגרשים ושטחים הגבולות המופיעים בתשריט ובנספח החלוקה הינם סופיים וירשמו במפ"י כתצ"ר תוך 12 חודשים מיום אשור תכנית זו. תנאי להיתרבינה הינו התאמת גבולות המגרש ושטחו לתכנית זו.

4.3	מגורים
4.3.1	שימושים
א.	בשטח זה יותר שמוש למגורים (יח"ד אחת בלבד) וכן למבני עזר כגון מוסך ומחסן. כמו כן בריכת שחיה פרטית לשמוש דיירי הבית ובאחריותן ושימושי תיירות בהתאם לתכנית ג/13023.

4.4	שפ"פ
4.4.1	בשטח זה לא תותר בניה אלא גינון, חורשות, רצוף, מתקני גן, שבילים, מקלטים. בתא שטח 308 תותר הקמת תחנת טרנספורמציה.

4.5	מבנים ומוסדות ציבור
4.5.1	שטח זה מיועד למוסדות תרבות, בריאות, דת, מועדונים, מוסדות נוער וילדים, גני ילדים ופעוטונים, ומתקני משחק לילדים.

4.6	דרכים
4.6.1	שימושים
א	בשטח זה יותר מעבר לכלי רכב והולכי רגל, לא תותר כל בניה למעט מתקני דרך וקווי תשתית.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מעב מוצע

מספר קומות	מספר קומות		גובה מבנה (מטר) **	תכנית משטח (השטח)	צפיפות (יח"ר) לדונם (טו)	מספר יח"ר	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה		שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד	
	מרחק לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת*	עיקרי שטות				עיקרי שטות
3	3	3	9	150 מ"ר	2	1	--	235 מ"ר	--	--	55 מ"ר	180 מ"ר	450	208-211	מגורים
0	3 או 0 בהסכמת השכן	3 או 0 בהסכמת השכן	9	35%	2	55 בשטח מ"ר יח"ר+ לפי 13023/ג	35%	35%	---	--	5%	30%	1500	7-10, 24-30, 39-42, 65, 67-78, 83-91, 93-95,	מגורים בישוב כפרי
4	3	3	8.5	35%	--	---	50%	50%	---	--	10%	40%	300	201-202	מבנים ומוסדות ציבור

* תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.
 ** גובה המבנה המקסימלי יומד מפני הקרקע הטבעית או החפירה מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה אל קצה הגג.
 *** מבנים קיימים בקווי בניה שאינם תואמים את הטבלה, יותרו כפי שהם בתחום הנחלה כפוף להוראות סעיף 6.12.

תותר חניית מקורה בקווי בניה צדדי וקדמי 0 בתנאי הסכמת שכן ובתנאי שניקוז המגות יהא לנון מבקש הבקשה בלבד.

23/12/2015

תכנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 10 מתוך 19

6. הוראות נוספות

6.1. תנאים למתן היתר בניה

6.1.1	תנאי להיתר בנייה הינו הגשת תכנית בינוי ופיתוח אשר תצורף לבקשה להיתר, התכנית תכלול דרכי גישה, מיקום פחי אשפה, פילרים, פתרונות תנועה וחניות ..
6.2.2	תנאי להיתר בניה פתרון ניקוז ותשתיות מים וביוב-כולל ציון חבר לביוב ציבורי ובאישור מהנדס המועצה.

6.2. הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה:
1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
 2. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
 - ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בנייה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
	3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
	5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה
	2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אוירי מבודד (כא"מ)
20.0 מ'		קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
35.0 מ'		קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה
	בתיאום עם חברת חשמל	כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ'	ארון רשת
	3 מ'	שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הודמנות לחוות דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006

6.3. היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.4 פקוד העורף
תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.5 חניות
החניות בשטח תכנית זו יהא על פי תקן החניה התקף בתחום המגרש.

6.6 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, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
3. **ביוב:**
תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
חיבורי תשתיות נוספים על הקיימים בחל' מקור 63, אם יתבקשו, יבוצעו ע"ח היזם /או מבקש ההיתר בתאום ואישור המועצה המקומית.

6.7 אשפה

- 6.7.1 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.

6.8 שטח עתיקות	
כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978.	

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

6.10 מבנים להריסה	
א. מבנה /גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה. המבנה /הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית. ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.	

6.11 הפקעות	
כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו עפ"י סעיפים 188,189,190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.	

6.12 מבנים קיימים

ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים המופיעים בתשריט ושלא עומדים בקווי בנין, בתנאים הבאים:

1. הם עומדים בכל ההוראות האחרות של תכנית זו.
2. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.
3. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.
4. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבנין שלא עומדים בקווי הבנייה יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149 לחוק. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבנין הקבועים בתכנית.

6.13 הוראות עיצוב אדריכלי	
א.	בטרם הגשת בקשה להיתר בניה למבני ציבור יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, תומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית. במקרה של בית מגורים נספח זה יהא חלק ממסמכי הבקשה להיתר.
ב.	מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.

6.14 קולטי שמש על הגג

- א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
 ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.
 ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס המועצה.

6.15 פיתוח תשתית

- א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
 ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
 ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס הרשות מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה ראוי לאשר התקנתו כקו עילי.

6.16 שמירה על עצים בוגרים

- על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה"¹ וחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
 א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
 ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
 ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" – קבלת רשיון לפי פקודת היערות.
 ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" – קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח מס' 308.
 ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

6.17 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

¹ או בסימון "חורשה לשימור", "חורשה להעתקה" או "חורשה לעקירה"

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	לי"ר

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – תוך 7 שנים.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:		
מושב כחל-אגודה חקלאית שתופית בע"מ			

עורך התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	זהבי איתי		
תאגיד:			
זהבי איתי אדריכלים בע"מ			

יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	מושב כחל-אגודה חקלאית שתופית בע"מ		

בעלי עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	מ.מ.י- מחוז צפון		
בחכירה ע"י			
מושב כחל-אגודה חקלאית שתופית בע"מ			

9. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

תוכנית מספר: ג/20926_ שם התוכנית: "הסדרת גבולות לתצ"ר-מושב כחל"

עורך התוכנית: אדר' זהבי איתי

תאריך: 17/12/15

חתימה: _____

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	V	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	V	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
		אם כן, פרט: נספח אחד וחלוקה		
	V	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	V	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית ⁽¹⁾
	V	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	V	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
	V	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	V	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾ .	4.1	
	V	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	V	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	V	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	V	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	V	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	V	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	V	שם התוכנית	1.1	
	V	מחוז		
	V	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	V	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	V	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	V	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
V		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		כללי
V		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
V		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
V		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
V		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
V		• שמירת מקומות קדושים		
V		• בתי קברות		
V		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
	V	צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		איחוד וחלוקה
	V	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
	V	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
V		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		חומרי חפירה ומילוי (5)
V		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
V		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן (6)
V		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
V		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
V		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
V		האם התוכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?		חיזוק מבנים בפני רעידות
V		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה?		
V		האם התוכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		

⁽³⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיית מוסד התכנון.

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

⁽⁶⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

V	האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?	שמירה על עצים בוגרים ⁽⁷⁾
---	--	-------------------------------------

14. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

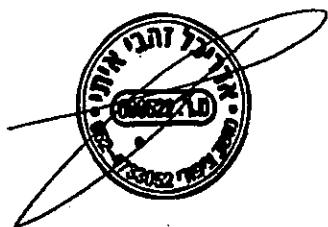
אני החתום מטה זהבי איתי_ (שם), מספר זהות 058498239,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/20926 ששמה "הסדרת גבולות לתצ"ר-כחל" (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים מספר רשיון 086522.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
א.

- ב.

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.



חתימת המצהיר

17.12.2015

תאריך

⁽⁷⁾ עפ"י תיקון 89 לחוק התוי"ב - שמירה על עצים בוגרים

הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
 סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : ג/20926

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטור :

- מדידה גרפית.
- קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
- מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

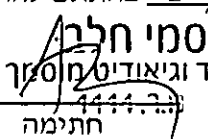
1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: _____ והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבאי"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטור: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

שם המודד	מספר רשיון	חתימה	תאריך

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 27/12/2015 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

שם המודד	מספר רשיון	חתימה	תאריך
סמי חלבי	1114	 סמי חלבי מודד וגיאוידט/מסמן	27/12/2015

נספח הליכים סטטוטוריים

תוכנית מספר: ג/20926 שם התוכנית: "הסדרת גבולות לתצ"ר-מושב כחל"

עורך התוכנית: איתי זהבי תאריך: 17/12/2015 חתימה: _____

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		