

2000310413-1

תכנית מס' 253-0217497 - שם התכנית: חלקה 35 - מושב כחל

מינהל התכנון מחוז צפון
התקבל

הוראות התכנית

01-02-2016

תכנית מס' 253-0217497

מס' תשריט גרסה
מס' תכנון גרסה

חלקה 35 - מושב כחל



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי הגליל העליון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

מינהל התכנון - מחוז צפון
חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 253-0217497

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 15.11.15 לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טענת אישור שר
 התכנית נקבעה טענת אישור שר

מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

253-0217497

הודעה על אישור תכנית מס' _____
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
מיום _____



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית הינה תוספת זכויות בניה על אלו המאושרות על פי התכנית החלה היום ג/14148 (180 מ"ר עיקרי). מבוקש תוספת זכויות, הגדלת כיסוי קרקע, הוספת שימוש עסקי של משרד לבעל מקצוע חופשי הדר בבית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית חלקה 35 - מושב כחל

מספר התכנית 253-0217497

1.2 שטח התכנית 0.868 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הגליל העליון

248195 קואורדינאטה X

754750 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום חלקה 35

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מבואות החרמון - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה לייר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
14158	מוסדר	חלק	35	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
14148 ג/	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 14148 ממשיכות לחול.	5604	869	12/12/2006
4292 ג/	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 4292 ממשיכות לחול.	3060	2610	07/06/1984
61 /1210 /2	כפיפות	תכנית זו אינה משנה את הוראות התכנית תרש"צ וכפופה להן	6190	2111	23/01/2011



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



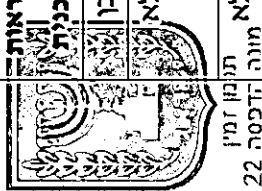
תכנון זמין
מונה הדפסה 22



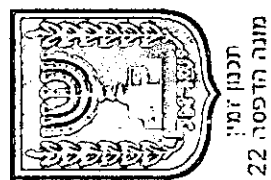
תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	סוג המסמך
הוראות התכנית	מחייב				טל אוהיון			הוראות התכנית
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		טל אוהיון		תשריט מצב מוצע	תדפיס תשריט מצב מוצע
מצב מאושר	רקע	1:250	1	18/06/2015	טל אוהיון	18/06/2015		מצב מאושר



כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

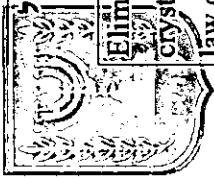
דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
Elimelech@crystal-law.co.il	03-6915777	050-6519204		כחל	כחל			אורית קריסטל	פרטי	
Elimelech@crystal-law.co.il	03-6915777	054-3199993		כחל	כחל			אלימלך קריסטל	פרטי	

1.8.2 יזם

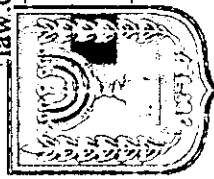
דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישיון	שם	סוג
Elimelech@crystal-law.co.il	03-6915777	050-6519204		כחל	כחל			אורית קריסטל	פרטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישיון	שם	סוג
	02-5456054	02-5456054	2	חרמון	נצרת עילית	מנהל מקרקעי ישראל			בבעלות מדינה
Elimelech@crystal-law.co.il	03-6915777	050-6519204		כחל	כחל			אורית קריסטל	חוכר
Elimelech@crystal-law.co.il	03-6915777	054-3199993		כחל	כחל			אלימלך קריסטל	חוכר



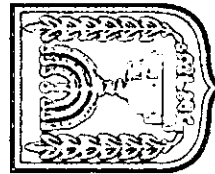
תדפיסה 22



תדפיסה 22

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	טל אוחיון	118001	טל אוחיון - אדריכלות ועיצוב	פתח תקוה	אורלנסקי	6	052-2729039	072-2740454	talio_arch@ 012.net.il
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570	גטניו ושות' מודדים מוסמכים בע"מ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	hiliach@datam ap.com מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

2.1.1 הגדלת שטחי בניה ללא שינוי במספר יחיד המותרות במגרש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 הגדלת אחוזי בניה עיקריים מ 180 מ"ר ל- 240 מ"ר

2.2.2 הגדלת תכסית קרקע ל- 30% מ"ר

2.2.3 הוספת שימוש עסקי, בשטח של עד 40 מ"ר, לעיסוק מקצוע חופשי לדיירי הבית בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.868



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1			1	יחיד	מגורים (יחיד)
	240		+60	180	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר
האמור בטבלה 5.

נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	350



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים	350
מבנה להריסה	מגורים	350

3.2 טבלת שטחים

תכנון זמין
מונה הדפסה 22

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	868.94	אזור מגורים א'1
100	868.94	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	868.94	מגורים
100	868.94	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

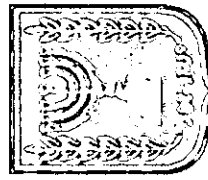
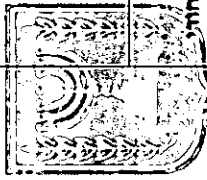
4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	<p>א. שימושים כמפורט בתכנית ג/14148 - ייעוד אזור מגורים א'1. ב. שימוש עסקי - משרד בשטח של עד 40 מ"ר, לעיסוק במקצוע חופשי לדיירי הבית בלבד ע"פ שטחי בניה עיקריים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. הוראות ע"פ תכנית ג/14148 - ייעוד אזור מגורים א' 1: - תותר הקמתה של יחידת דיור אחת בכל מגרש. - תותר הקמתה של בריכת שחייה פרטית בתחום המגרש, לשימוש בלעדי של דיירי בית המגורים ובאחריותם. במידה ומעל לשטח הבריכה ייבנה קירווי קל, הוא ייחשב כחלק מאחוזי הבניה המותרים לשימושים העיקריים. - הבריכה תעמוד בקוי הבניין שנקבעו בתכנית זו. - בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צדדי משותף, תתאפשר הקמתם של מבני עזר בקו בניין צדדי = 0 מ', בתנאי שלא ייפתחו פתחים לכיוון המגרש השכן ושהגג יתנקז לכיוון במגרש עליו הוא עומד. - שטחו של מבנה העזר, של מרתף ושל ממ"ד או מקלט ייחשבו כשטחי שירות. - ניתן לבנות את מבנה החניה לרכב פרטי בקו בניין קדמי = 0 מ' מהכביש. ב. המשרד לבעלי מקצוע חופשי יהיה חלק ממבנה המגורים ולא בנפרד על מנת לשמור על אופי הבינוי בשכונה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

מספר קומות	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הקניסה (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתח שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
						קניסות	מרחב	מרחב	מרחב			
(2)	1	9	1	30	34	295	55	240	868.94	350	מגורים	
												מרחב
(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)
צפוני-שמאלי	צפוני-ימני	מרחב	מרחב	מרחב	מרחב	מרחב	מרחב	מרחב	מרחב	מרחב	מרחב	מרחב



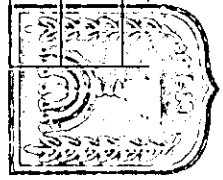
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מגורים	תאי שטח	יעוד
קו בנין (מטר)		
קדמי (2)		
350		

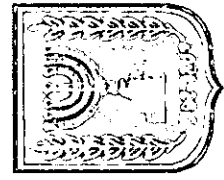
האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:
גובה המבנים יימדד מפני הקרקע הטבעית או חמורה, הנמוכה מבין השתיים, מהנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
ייעודה מקומות רשאית לנייד אחוזי בנייה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד, ובתנאי ששה"כ אחוזי הבניה נשמר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:
(1) מתוכנם 40 מ"ר מיועד לשימוש משרד בעל מקצוע חופשי, לדיירי הבית בלבד.
(2) ע"פ המסומן בתשריט.



מונה הדפסה 22
הכנס זמני



מונה הדפסה 22
הכנס זמני

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בינוי

הוראות תכנית ג/14148 ימשיכו לחול ככל שלא שונו בהוראות תכנית זו.

6.2 ניהול מי נגר

מי נגר עילי יועברו לשטחים ציבורים הנושקים למגרש לצורך השחייה, העשרה והחדרה אל התהום. בכל מקרה מתוך שטח המגרש הכולל יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך מגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחום המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכיוצ"ב).

6.3 חיזוק מבנים, תמא/ 38

היתר לתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413 (בהתאם לשינוי 3 לתמ"א 38).

6.4 שמירה על עצים בוגרים

תנאי למתן היתר בנייה, קבלת אישור פקיד היערות לכריתה או העתקה של עצים בוגרים בתחום התכנית

6.5 היטל השבחה

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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית כולה או חלקה 15 שנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

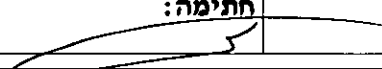




תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

8. חתימות

 תכנון זמין מונה הדפסה 22	תאריך: 24.1.16 חתימה:	סוג:	שם: אורית קריסטל שם ומספר תאגיד:	מגיש התכנית
				
 תכנון זמין מונה הדפסה 22	תאריך: 24.1.16 חתימה:	סוג:	שם: אלימלך קריסטל שם ומספר תאגיד:	מגיש התכנית
				
 תכנון זמין מונה הדפסה 22	תאריך: 24.1.16 חתימה:	סוג:	שם: אורית קריסטל שם ומספר תאגיד:	יזם
				
 תכנון זמין מונה הדפסה 22	תאריך:	סוג: בבעלות מדינה	שם:	בעל עניין בקרקע
	חתימה:	שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 500101803		
 תכנון זמין מונה הדפסה 22	תאריך: 24.1.16 חתימה:	סוג: חוכר	שם: אורית קריסטל שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
				
 תכנון זמין מונה הדפסה 22	תאריך: 24.1.16 חתימה:	סוג: חוכר	שם: אלימלך קריסטל שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
				
 תכנון זמין מונה הדפסה 22	תאריך: 31.1.16 חתימה:	סוג: עורך ראשי	שם: טל אוחיון שם ומספר תאגיד:	עורך התכנית
				