

2014458

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 ועדה מקומית גליל עליון
התקבל

הוראות התכנית

10-11-2016

תכנית מס' 253-0366120

שינוי קווי בנין במגרשים 126-129 הרחבה קהילתית כחל

מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי הגליל העליון
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

ועדה מקומית גליל עליון
אישור תכנית מס' 253-0366120
ועדת משנה החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 2016004 מיום 19/9/16
יו"ר ועדת מחוזית יו"ר ועדת משנה

בני-בן מוסרי

שמואל (מולי) א-ספינגל
יו"ר
מהג"ס הועדה

הודעה על אישור תכנית מס' 253-0366120
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7404
מיום 20/12/16

דברי הסבר לתכנית

שינוי קווי בניין במגרשים: 126,127,128,129 בהרחבה קהילתית מושב כחל.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ושם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שינוי קווי בנין במגרשים 126-129 הרחבה קהילתית כחל

מספר התכנית 253-0366120

1.2 שטח התכנית 3.131 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הגליל העליון

קואורדינטה X 248276

קואורדינטה Y 755255

1.5.2 תיאור מקום מגרשים 126 עד 129 בהרחבה קהילתית בכחל

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מבואות החרמון - חלק מתחום הרשות

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			כחל

שכונה הרחבה קהילתית מושב כחל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13592	מוסדר	חלק		7, 14

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
14148/ג	126 - 129

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/12/2006	869	5604	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 14148 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 14148
29/02/2004	2063	5726	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 13023 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 13023
10/05/2012	3895	6413	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גע/ מק/ 209 ממשיכות לחול.	שינוי	גע/ מק/ 209

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מסמך עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מועתז סבאג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מועתז סבאג		1	1:500	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	10/08/2016	מועתז סבאג	10/08/2016	1	1:500	רקע	מצב מאושר

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			מועצה מקומית מבואות חרמון	רמות נפתלי	(1)		04-6818000	04-6818049	

חגרת למגיש התכנית:

(1) כתובת: רמות נפתלי, ד.נ.ג.ע-צומת כוח.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מתיישבי כחל - יישוב קהילתי כפרי	כחל	(1)		04-6936922	04-6936922	

(1) כתובת: מושב כחל מיקוד 12387.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)		073-2548211	02-6549040	
חוכר			מתיישבי כחל ישוב קהילתי כפרי	כחל	(2)		04-6936922	04-6936922	

(1) כתובת: רחוב חרמון 2, ת.ד.580, נצרת עלית 17105.

(2) כתובת: מושב כחל מיקוד 12387.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס תחבורה ומדד מוסמך	עורך ראשי	מועתז סבאג	111128	סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	שד תל חי (1)	93	04-6959844	04-6902818	sabag@sabag eng.co.il

(1) כתובת: שד תלחי 93 קרית שמונה תד 255.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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 שינוי קווי בניין במגרשים: 126,127,128,129.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי קווי הבניין כפי שנקבעו ברוזטה של הדרך.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		3.131			
סוג נתון כמותי	צב	מצב מאושר	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	4		4	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	720		720	

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
דרך מאושרת	900
מגורים א'	129 - 126

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	965	30.82
מגורים א 2	2,166	69.18
סה"כ	3,131	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	965.28	30.82
מגורים א'	2,166.32	69.18
סה"כ	3,131.61	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	נועד להקמת מגורים וכן מבנה עזר כגון מחסן או מבנה לחניית רכב פרטיות.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תותר הקמת של יחידות דיור אחת בכל מגרש. כמו כן תותר הקמת 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. שטח 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.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	נועד למדרכות, שדרות, כבישים, מפרצי חניה לאוטובוסים, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, נטיעות ציבוריות ומעבר תשתיות.
4.2.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>אסורה כל בניה, פרט לסככות צל בתחנות הסעת תלמידים ואוטובוסים. לא יינתנו היתרי בנייה אלא לאחר התאמת מפלס הכניסה למגרש עם מפלס הכביש המתוכנן.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחוזי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני					מעל הקובעת	שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי				שרות
5	3	3	3	2 (1)	9	1	175	235			55	180	450	129 - 126	מגורים א'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה ממורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה הממורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות ברשת הטבלה:

*גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורת, הנמוכה מבין השתיים, מהנקודה הנמוכה ביותר של המנה.

**בועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה מעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמרים.

***בהסכמה שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צדדי משותף, תתאפשר הקמתם של מבני עזר בקו בנין צדדי 0 מ.

****ניתן לבנות תניה בקו בנין קדמי 0 מ.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) +2-מרתף.

6. הוראות נוספות	
6.1	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה
	על פי תכנית ג/14148 יחד עם תכנית גע/מק/209.
6.2	תנאים למתן היתרי בניה
	על פי תכנית ג/14148 יחד עם תכנית גע/מק/209.
6.3	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>6.3.1 מים על פי הוראות תכנית ג/14148 יחד עם תכנית גע/מק/209. הספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>6.3.2 ניקוז על פי הוראות תכנית ג/14148 יחד עם תכנית גע/מק/209. קווי ותעלות הניקוז, השוחות, הקולטנים, ומתקני היציאה יהיו על פי המסומן בתכנית הבינוי של תכנית גע/מק/209. מגרשים עם גבול אחורי משותף-תוואי הניקוז יהיה בגבול בין המגרשים אל תעלת הניקוז הצמודה ומקבילה לכביש הנמוך או אל השפ"פ הנמוך ודרכו לתעלת הניקוז הצמודה ומקבילה לכביש. במגרשים שבגבולם מסלעה או קיר תומך יקלט הנגר העילי למרזבים נסתרים בתוך הקיר או המסלעה עם יציאה בתחתיתם אל תעלת ניקוז בתחתיתם שתוביל לתעלת הניקוז הצמודה ומקבילה לכביש הנמוך, או אל השפ"פ הנמוך ודרכו לתעלת הניקוז הצמודה ומקבילה לכביש כמסומן בתכנית בינוי של תכנית גע/מק/209. בשום מקרה לא יהיה ניקוז של מגרש עליון אל מגרש הנמוך ממנו.</p> <p>6.3.3 ביוב על פי הוראות תכנית ג/14148 יחד עם תכנית גע/מק/209. קווי ושוחות הביוב יהיו על פי המסומן בנספח הבינוי של תכנית גע/מק/209. רצועת מעבר ביוב המסומנת בתכנית הבינוי של תכנית גע/מק/209 תהיה למטרה זאת בלבד ולא יותר לבנות ולהקים עליה כל פיתוח ובינוי אחר למעט גינון ציבורי.</p> <p>6.3.4 אשפה על פי הוראות תכנית ג/14148 יחד עם תכנית גע/מק/209. חצר השרות לפחי אשפה, לבלוני גז ולארונות תקשורת וחשמל תמוקם בין מגרשי החניה הצמודים של שני מגרשים ותיבנה על פי תכנית הבינוי של תכנית גע/מק/209. במגרשים קיצוניים ללא מגרש חניה צמוד תהיה החצר בצד החיצוני של מגרש.</p> <p>6.3.5 - על פי הוראות תכנית ג/14148.</p>
6.4	חניה
	על פי הוראות תכנית ג/14148 יחד עם תכנית גע/מק/209. בכל מגרש תבנה חניה לשני כלי רכב. החניות יהיו כמקשה אחת יחד עם חצרות השרות של כל שני מגרשים צמודים ויבנו על פי תכנית הבינוי של תכנית גע/מק/209. במגרשים קיצוניים יהיה מגרש החניה בצד החיצוני של המגרש צמוד לחצר השרות.
6.5	הוראות פיתוח
	1. פיתוח שטח: על פי פרק 3, סעיף 3.3, וסעיפים קטנים: 1.1, 1.3, 1.5, 1.6 בתכנית ג/14148 על פי הוראותיה.

<p>הוראות פיתוח</p>	<p>6.5</p>
<p>סעיף: 1.4 בתכנית ג/14148 על פי הוראותיה יחד עם תכנית הבינוי של תכנית גע/מק/209. 2. הנחיות תכנון פיתוח מגרשים פרטיים וציבוריים: על פי פרק 3, סעיף 3.3, וסעיפים קטנים: 2.1, 2.2, 2.3, 2.5, 2.6, 2.7 על פי הוראות תכנית ג/14148. סעיף: 2.4 על פי הוראות תכנית ג/14148 למעט המיקום שיהיה על פי תכנית הבינוי של תכנית גע/מק/209.</p>	
<p>עיצוב אדריכלי</p>	<p>6.6</p>
<p>על פי הוראות תכנית ג/14148 יחד עם הוראת תכנית הבינוי של תכנית גע/מק/209.</p>	
<p>הנחיות מיוחדות</p>	<p>6.7</p>
<p>סעיפים על פי הוראות תכנית ג/14148 - אופן ביצוע התכנית, סילוק מפגעים, הנחיות ארכיטקטוניות, נטיעת עצים ושמירתם, שמירה על הנוף, עבודות עפר וסילוק עודפי עפר ופסולת בנין, קירות תמך, חשמל, מדרכות ציבוריות ונטיעות רחוב, חמרי בניית פיתוח, ג. הוראות כלליות. כל הוראות פרק 3.3 בתכנית ג/14148 וכל הוראות תכניות גע/מק/209 ו-ג/13023 שלא שונות מכוח תכנית זו ממשיכות לחול על תכנית זו.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.8</p>
<p>מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השחייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עילי.</p>	
<p>חשמל</p>	<p>6.9</p>
<p>א. תנאי למתן התר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות 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. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. 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. ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור</p>	

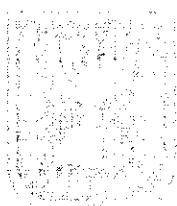
6.9	חשמל
	<p>בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת 1 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>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.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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 הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	לי"ר

7.2 מימוש התכנית



8. חתימות

<p>תאריך: 26.10.2016 מועצה מקומית מבואות חרמון חתימה: 50022155</p>	<p>סוג: שם ומספר תאגיד: מועצה מקומית מבואות חרמון 50022155</p>	<p>שם: שם ומספר תאגיד: מועצה מקומית מבואות חרמון 50022155</p>	<p>מגיש התכנית</p>
<p>תאריך: מתושבי כחל חתימה: יישוב קהילתי כפרי אגודה שיתופית בע"מ</p>	<p>סוג: שם ומספר תאגיד: מתושבי כחל - יישוב קהילתי כפרי 570031390</p>	<p>שם: שם ומספר תאגיד: מתושבי כחל - יישוב קהילתי כפרי 570031390</p>	<p>זם</p>
<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>שם: שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 941079568</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: מתושבי כחל חתימה: יישוב קהילתי כפרי אגודה שיתופית בע"מ</p>	<p>סוג: חוכר</p>	<p>שם: שם ומספר תאגיד: מתושבי כחל יישוב קהילתי כפרי 570031390</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>שם: מועתז סבאג שם ומספר תאגיד: סבאג מהנדסים בע"מ 512415928</p>	<p>עורך התכנית</p>

סבאג מועתז
 מהנדס אדריכלות וארchiטקטורה
 מ.י. 111128