

2-3864

-1-

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי מרום הגליל

תחום שיפוט מוניציפלי: מרום הגליל

נפה: כנרת

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 "מרום הגליל"

תכנית מס'
 הועברה לועדה המחוזית לתכנון ולבניה עם
 המלצה להפקדה בתאריך

יושב ראש הועדה מנכ"ל הועדה

תכנית שינוי מתאר מקומית מס' 7103/ג

המהווה שינוי לתכנית מס' 3511/ג המאושרת

מושב כלנית

הודעה על אישור תכנית מס' 7103/ג
 תחום בילקום הפרסומים מס' 4914
 27.8.2005

מישרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

תכנית מס' 7103/ג
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 ביום 27.8.99
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הו"ג

אפריל 1988
 פברואר 1990
 נובמבר 1994
 מאי 2000

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי מרום הגליל

פרק א' - התכנית

1. המקום: מושב כלנית. נ.צ. 193.250/253.250.
2. גבולות התכנית: כמותחם בקו כחול מלא בתשריט.
3. שם וחלות התכנית: שינוי תכנית מתאר מקומית מס' ג/7103, המהווה שינוי לתכנית מס' ג/3511 המאושרת של כלנית, ואשר תחול על כל השטח הכלול בגבולות התשריט המסומן בקו כחול מלא.
4. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו משנה את תכנית מס' ג/3511 המאושרת. במקרה של סתירה בין הוראותיה של ג/3511 לבין הוראות תכנית זו, תכנית זו עדיפה. תכנית זו מהווה קומפילציה של תכניות מופקדות מס' ג/6436, ג/7103 ו-ג/209. תכנית זו כפופה לתכניות ג/8671 ו-ג/6540 המאושרות.
5. שטח התכנית: כ- 805.7 ד' מזוד גרפית, ונמצאת בגושים וחלקות לפי הפירוט הבא:
גוש: 15591 חלקות 41.
ח"ח " 66.31
15604 ח"ח " 3.
15605 חלקות 50, 49, 46-29, 26, 11.
ח"ח " 48, 28, 27, 24, 13.
6. מסמכי התכנית: תשריט בקנ"מ 2.500:1 (מחייב) ותקנון (מחייב) בן 10 עמודים.
7. יחס התכנית: משרד הבינוי והשיכון - המנהל לבניה כפרית, מחוז הגליל. רח' ירושלים 43, צפת. טלפון: 06/6972904. פקס: 06/6972903.
8. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון. קרית הממשלה, נצרת עילית. טלפון: 06/6558211. פקס: 06/6453273.
9. עורכי התכנית: דיאמנט-ברגר אדריכלים. ת.ד. 6324, חיפה. 31062. טלפקס: 04/8361559.
10. קיבולת יחידות דיור: א. קיבולת תכנית מס' ג/3511 המאושרת: 102 נחלות = 204 יח"ד.
ב. קיבולת תכנית זו: 53 נחלות = 106 יח"ד.
מגרשי מגורים = 132 יח"ד.
סה"כ = 238 יח"ד.
11. מטרת התכנית: א. תיחוס שטח להמשך פיתוח הישוב ע"י שינוי יעוד קרקע משטח למבני ציבור למגורים ושפ"פ וממגורים לשטח למבני ציבור, ממלאכה ואיחסון לשפ"פ ומדרג וקרקע חקלאית למלאכה ואיחסון, ממגורים לשפ"פ ודרך, מקרקע חקלאית לדרך ומבני משק.
ב. הרחבת הישוב מ-102 נחלות ל-238 יחידות דיור.
ג. התווית רשת דרכים.
ד. קביעת הנחיות לפיתוח התשתית בנוגע לביוב, ניקח, מיס וחשמל.

פרק ב' - פרוש מונחים והגדרות

כללי: פרוש המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפרושים הניתנים ב"חוק".

החוק: חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 על תיקונו ועל התקנות שנקבעו לפיו, לרבות תקנות בדבר הכנת תשריטים.

פרק ג' - רשימת תכליות ושימושים

1. לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט, לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

2. אזור מגורים: אזור זה נועד להקמת מבני מגורים, מחסנים משקיים וחניות רכב מקורות תותר בנוסף הקמתן של יחידות לאירוח כפרי, בכפוף לתכנית מס' ג/8671 המאושרת. שטחם של מחסנים, מקלטים או ממ"דים וחניות רכב מקורות ייחשבו כשטחי שרות. עיצובן האדריכלי וחומרי הבניה והגימור של מבני החניה והיחידות לאירוח כפרי ישתלבו לא יפלו ברמתם מאלה שישמשו לבנית מבני המגורים. שטחה של כל יחידה לאירוח כפרי יהיה בין 20 ל-40 מ"ר ברטון. פתרון החניה של יחידות האירוח ינתן בתוך מגרש המגורים. יחידות האירוח תתחברנה למערכות המים והביוב של יחידות המגורים שבמגרש. שטחן של יחידות האירוח ייחשב כחלק מאחוזי הבניה המותרים ביעוד מגורים לשימושים עקריים. יחידות האירוח תעמודנה בקוי הבנין והגובה שנקבעו לאזור מגורים בתכנית זו. יחידות האירוח ייבנו בהתאם להנחיות הפיזיות לתכנון של משרד התיירות, התקפות בעת מתן היתרי הבניה. במגרשים אשר גודלם לפחות 600 מ"ר תותר הקמתם של מבני מגורים דו-משפחתיים.

3. מבני ציבור: אזור זה נועד למוסדות ומשרדים מקומיים, מוסדות בריאות, דת ותרבות, מועדונים, מוסדות נוער וילדים, גני ילדים ופעוטונים, צרכניה. היתרי בניה יוצאו על פי תכנית בינוי שתאושר לכל השטח ע"י הועדה המקומית. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל, במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשניה לדעת הועדה המקומית.

4. ציבורי פתוח ופרטי פתוח: אזור זה נועד לגינות, גנים וחורשות, מתקני משחק לילדים, מתקנים הנדסיים, מתקנים לשהיית אנשים בחיק הטבע ומקלטים. מבני תחנות הטרנספורמציה יאושרו על פי תכניות בינוי שתאושרנה ע"י הועדה המקומית. פיתוח השטחים הפתוחים תבוצע בצמידות עם התקדמות הבניה במגרשי המגורים ויהיה תנאי לקבלת היתר בניה.

5. ספורט ונופש: אזור זה נועד להקמת מתקני ספורט ונופש בחיק הטבע. להנאת תושבי הישוב. היתרי בניה יוצאו על פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית. תאורה ומערכות הגברה יוגבלו ויתוכננו כך שלא יפריעו למגורים המוצעים בסמוך. לא יותרו בשטח זה שימושים מסחריים ומלונאיים.

6. דרך ושביל להולכי רגל:

דרכים מיועדות למדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות ציבוריות, חניות, מעבר של מערכות תשתית, אסורה כל בניה למעט המצוין לעיל. דרכים תשמשנה כצירי תנועה ראשיים וכדרכי גישה משניות לבתים ולחנית מכוניות במגרשים. צירי הליכה לאורך הדרכים ירוצפו באבן משתלבת, תוך שילוב אלמנטי רחוב, תאורה וגינון. שבילים להולכי רגל ישמשו כציר להולכי רגל בלבד ותובטח אפשרות כניסת רכב חידוש בלבד. במעברי חציה תבוצע הנמכת אבן שפה למעבר נכים ועגלות לתינוקות. תכנית פיתוח וגינון ותכנית שיקום הנופי לאיזורים שיפגעו במהלך הבניה לכל השטחים לעיל יוכנו ויוגשו לאישור הועדה המקומית, כולל פתרון ניקח.

7. שטח למבני משק:

שטח זה מיועד להקמת מבני משק חקלאיים, מחסנים וסככות חקלאיות, מטעים וגידולי שדה, שבילים ומשטחי עבודה. היתרי בניה באזור זה יוצאו על פי תכנית מס' ג/6540 המאושרת.

8. מלאכה ואיתסון:

שטח זה מיועד להקמת מבני מלאכה זעירה בלתי מזהמת ומחסנים. היתרי בניה יוצאו על פי תכנית בינוי לכל המגרש אשר תאושר ע"י הועדה המקומית.

פרק ד' - תנאים לביצוע התכנית

- כוחה של הועדה המקומית להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:
1. לגבי כל אזור תכנון שגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט ע"י גבולות בין יעודי קרקע או ע"י גבולות בין מגרשים מוצעים, תוגש תכנית בינוי בנפרד.
 2. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוח הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קוי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדומה, לשביעות רצונה של הועדה המקומית והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים זלעיל.
 3. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי הקרקע הדרושה לביצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה המקומית. שפכי העפר יפוננו לאתר מוסדר ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

שם האזור	סימון בתשרי	שטח קריים בד'	שטח קריים ב-ב%	שטח מוצע בד'	שטח מוצע ב-ב%	שם האזור
איזור מגורים	כתום	160.0	19.8	157.0	19.5	גבול גוש
שטח לחנוני ציבור	חום מותחם חום	11.0	1.4	17.3	2.1	גבול חלקה
איזור ספורט ונופש	ירוק מותחם חום	14.0	1.7	14.0	1.7	מספר חלקה
שטח פרטי פתוח	ירוק מותחם ירוק	57.0	7.1	34.8	4.3	גבול מגרש
שטח ציבורי פתוח	ירוק	-	-	4.8	0.6	מספר מגרש
איזור מלאכה ואחסון	טנול מותחם טנול	20.0	2.5	14.5	1.8	גבול תכנית מוצעת
איזור למבני משק	ירוק-כתום לטידורגין	-	-	511.4	63.6	גבול לשימור משאבי מים
זרר מאושרת	חום בהיר	32.0	4.0	26.9	3.3	שטח מוצע לדרך 65
זרר מוצעת	אדום	-	-	21.6	2.7	
זרר להולכי רגל	ירוק-אדום לטידורגין	3.0	0.4	3.4	0.4	
קרקע חקלאית	קריים	48.9	6.1	-	-	
שטח נוף כפרי/פתוח	פסים ירוקים בגאלכטון	459.8	57.0	-	-	
סה"כ	-	805.7	100.0	805.7	100.0	

ברבע העליון של הרחצה
 ברבעים האמצעיים של הרחצה (מהצד בדרך ארציית)
 ברבע התחתון של הרחצה
 קריים כחולים אלקטרוניים על ירוק
 קריים אדומים בגאלכטון
 צהוב
 קו שחור מקווקו זק
 קו ירוק עם "דיסים" ירוקים פנימה
 קו שחור מקווקו עבה
 מספר זרר
 קרי בנין
 רוחב דרך
 שטח מעבר לקו מתח עליון
 זרר לביטול
 מבנה להריסה
 מסילת בדרך
 גבול יער
 המוביל הארצי
 קו שחור עם משולשים הפוכים
 קו ירוק מלא
 מספר בתור עיגול ירוק
 קו שחור מלא
 מספר שחור
 קו כחול מקווקו
 קו כחול מלא
 קריים כחולים מקווקו בגאלכטון
 קריים ירוקים אוביים
 קו אדום מקווקו
 גבול גוש
 גבול חלקה
 מספר חלקה
 גבול מגרש
 מספר מגרש
 גבול תכנית מאושרת
 גבול לשימור משאבי מים
 שטח מוצע לדרך 65
 חוואי מוצע לדרך 65

פרק ז' - תשתיות

1. ביוב: כל בנין בשטח התכנית המקבל אספקת מים יתחבר למערכת הביוב בהתאם לתכנית מאושרת. הרשת תחובר למערכת אזורית באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. תנאי למתן היתר בניה יהיה פתרון ביוב מאושר ע"י משרד הבריאות ומנהלת הכנרת.

2. מים: אספקת המים תהיה מרשת המים של מקורות. תובטח איכות המים מבחינה פיזית, כימית ובקטריולוגית וכן החיבור לרשת יהיה לשביעות רצונם של משרד הבריאות ומנהנדס הועדה המקומית.

3. אשפה: לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש, ויסומן בתכנית ההגשה.

4. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת הניקוח של כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוח כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוח האיזורית.

5. חניה: על כל מבנה שיוגש לאישור במסגרת תכנית זו יחולו התקנות לחניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה בדבר מקומות חניה תשמ"ג - 1983. החניה תהיה בתחום המגרשים.

6. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי 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 אוריים 1.5 מ'

בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'

בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11.0 מ'

בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 21.0 מ'

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קוי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות להב' החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-:

3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו

1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו

0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת

קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקוי החשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

ד. קוי החשמל, התקשורת והטלוויזיה בכבלים יהיו תת קרקעיים.

פרק ח' - שונות

1. פיקוח על הבניה: הועדה המקומית רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית. כל סטייה מהתכנית תועבר לאישור הועדה המחיתית לאחר שהובאה לידיעת יזם התכנית.

2. הידרנטים: קבלת התחייבות ממבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש, לפי זרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
3. מיקלוט: לא יוצא היתר בניה למבנה בשטחי התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות הג"א ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המקלט או ממ"ד בוצעו על פי כל התקנים והנחיות הג"א.
4. הפקעות: מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית ע"פ נוהלי מנהל מקרקעי ישראל.
מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כנוצר לעיל יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה.
5. היטל השבחה: היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
6. חלוקה: א. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט. ב. התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
ג. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.
7. שמידה על הנוף: תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית טיפול נופי בעודפי עפר.
8. הנחיות ארכיטקטוניות:
- א. אנטנות רדיו וטלוויזיה, דוודים, קולטי שמש וארובות יסומנו בבקשות להיתר בניה וישולבו בגגות הרעפים. דוודים יוסתרו במתקנים מיוחדים לשביעות רצון הועדה המקומית.
- ב. גגות הבתים יהיו משופעים ויכוסו ברעפים. יותר שילוב מרפסת גג מדוצפת עם גגות הרעפים בתנאי שאחח שטח המרפסת לא יעלה על 40% מסה"כ שטח הגג.
- ג. מסתורי כביסה יותקנו ע"י קיר מגן או אלמנט ארכיטקטוני לשביעות רצון הועדה המקומית. תאסר הקמת מתקני תליית כביסה בחזית הבית ו/או על הגגות.
- ד. כל יחידת מגורים תדאג לשילוט מואר לזיהוי הכתובת לפי פרטים שימסרו ע"י הרשות המקומית.
- ה. לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית פיתוח סופי של המגרש בקנ"מ 1:250, על בסיס מדידה של חודד מוסמך. במסגרת התכנית יסומנו גבהים סופיים של פינות המבנה, +0.00 של קומת הקרקע, קירות תומכים בגבולות המגרש, פתרונות ניקח, סימון קוי חשמל וטלפון תת קרקעיים, מים וכיוב. יסומנו מתקני גז ואשפה, מקומות לתליית כביסה ושעון מים, וכן גדרות עם מפרט חומרים וצבעם.
- ו. ציפויי חוץ של המבנה יסומנו בבקשה להיתר בניה על החזיתות ובלבד שיהיו רחיצים ואטימים.

ז. כל המסדים חייבים להיות סגורים וגובהם לא יעלה על 1.20 מ' מפני קרקע סופיים. במקרה של המצאות קומת מרתף תותר פתיחת חלונות בגובה 80 ס"מ מפני התקרה ומטה.

ח. קירות מפרידים בין מגרשים יסומנו בבקשה להיתר בניה וגובהם יקבע ל-2.1 מ' מינימום מעל גובה פני הקרקע הטבעיים ובהסכמת השכנים הגובלים.

ט. באיזור מגורים יש לראות כל מבקש בקשה להיתר בניה כאילו בדק והבין את התכניות שהוגשו ע"י שכניו ותאם את תכניות המבנה והפיתוח עם תכניות גובלות.

י. צנרת ביוב, מים, טלפון, חשמל וטלויזיה יועברו ע"י היזם בין המגרשים בשטחים ציבוריים המיועדים לכך ויחוברו למגרשים ע"י פתרון ארכיטקטוני נאות ובאישור הועדה המקומית. תשמר זכות אחזקת קוי מים, ביוב וכל התשתיות הציבוריות בידי הרשות המקומית.

9. מבנים קיימים: -----
מבנים קיימים כחוק (או שנבנו לפני שנת 1965) בקו בנין הקטן ממה שנקבע בתכנית זו יאושרו. רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת על מבנים קיימים כחוק (או שנבנו לפני שנת 1965) ואינם שומרים על מרווחים חוקיים בתנאים הבאים:
א. המבנה הקיים אינו חודר לתחום הדרך או/ו לתחום שטח ציבורי ו/או שצ"פ.
ב. למבנה הקיים לא הוצאו צווי הריסה התלויים ועומדים וכן לא ננקטו הליכים משפטיים כנגד בעלי הזכויות בבנין על ידי רשויות הפיקוח.
ג. הועדה תאפשר לשכנים הגובלים למבנה להגיש התנגדות לבקשות להיתר ותפעל עפ"י הוראות סעיף 149 לחוק התו"ב.

10. רישום: -----
תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של תכנית זו, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום זאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

11. מבנים להריסה: -----
הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.

12. סידורים לנכים: -----
היתרי בניה למבני ציבור יוצאו רק לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני הציבור, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

13. שלבי ביצוע: -----
בשלב ראשון יבוצעו מגרשי המגורים שבעונה המערבית של הישוב ושטחים למבני ציבור, ובשלב מאוחר יותר יבוצעו מגרשי המגורים בעונה המזרחית של הישוב.

14. תקפות התכנית: -----
לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 10 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

