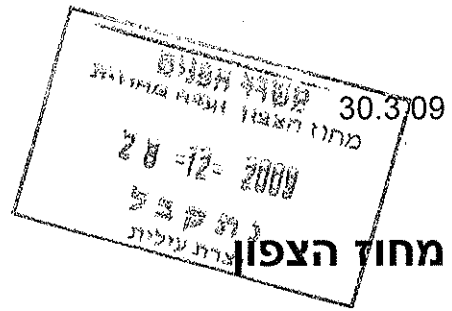




משרד חפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 14754
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 2.3.09 לאשר את התכנית
סמנכ"ל לתכנון
ק"מ הועדה חפ"מ

מרחב תכנון מקומי: מרום הגליל

תחום שיפוט מוניציפלי: מרום הגליל

פרק 1: זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית: קידוחי כלנית 3

תכנית מפורטת מס' ג/14754

התכנית מהווה שינוי לתכניות: ג/2916 ג/8951 ג/9037

1.2 מקום התוכנית: ליד כלנית

נ.צ. מרכזי:	מזרח	752.589	צפון	242.845
-------------	------	---------	------	---------

גוש:	חלקות:	חלקי חלקות:
15604	27-40 7-20	25-26 21 4-6 2
15610		7
15611	4 8	14-15 11 9 7 2-3
15592	1	2

1.3 שטח התכנית: 442.37 דונם המודד אריה יהודה מודד מוסמך רישיון מס' 692. המדידה בשיטה גראפית, מעודכנת לתאריך 20.6.05

1.4 בעלי עניין:

בחלקות - 2, 26, 40 בגוש 15604 ובחלקה 2 בגוש 15611 בעל הקרקע הוא: **מנהל מקרקעי ישראל** קריית הממשלה, נצרת עלית. טל': 04-6558211 פקס: 04-6560021

בחלקות - 27, 33-35 - גוש 15604 - בעל הקרקע הוא: **קרן קיימת לישראל** מרחב צפון ת.ד. 45 קריית חיים טל': 04-8470297 פקס: 04-8470268

בחלקות – 13, 17, 30, 32, 36, - גוש 15604 - בעל הקרקע הוא: פרטי
 בחלקות – 15, 16 - גוש 15604 - בעל הקרקע הוא: פרטי וקיים מכר לקק"ל

בחלקה – 28 - גוש 15604 - בעל הקרקע הוא: פרטי וקק"ל

היזם ומגיש התכנית: מקורות, חברת מים בע"מ

מרחב צפון, ת.ד. 755, חוף שמן, חיפה, טל. 04-8350444, פקס. 04-8350500

עורך התכנית: עמי דביר – אדריכל - "דביר אדריכלות ובינוי ערים"

קיבוץ בית השיטה מיקוד: 18910 טלפון: 04-6536024

1.5 יחס לתכניות אחרות:

שם התכנית	בתחום אתר הקידוח	בתחום רדיוס מגן
תמ"א 35 מרקמים	מרקם שמור משולב	מרקם שמור משולב
תמ"א 35 הנחיות סביבתיות	רגישות נופית סביבתית גבוהה	רגישות נופית סביבתית גבוהה
תמ"א 13 כנרת רצועה עורפית	אזור נב"ט	חקלאות
תמ"א 3	קו בניין של כביש 807	כביש 65
תמ"א 22	אין יערות	יער טבעי לטיפול
תמ"מ 2	שטח חקלאי	שטח חקלאי/ ושטח שמורת נוף
תמ"מ 2 תיקון 9- יעודי קרקע	נוף כפרי/פתוח	שמורת נוף
תמ"מ 2 תיקון 9 - רגישות	שטח למניעת זיהום	שטח למניעת זיהום
	שטח בעל חדירות גבוהה	שטח בעל חדירות גבוהה

תוכנית מפורטת מקומית: התכנית מהווה שינוי לתכניות: ג/2916 ג/8951 ג/9037 רדיוס המגן (המהווה את הקו הכחול של תכנית זו) - גובל בתכנית ג/7103 - תכנית המתאר של הישוב כלנית.

רדיוס המגן גובל בתכנית ג/7050 - תכנית המתאר של בית סוהר "כלנית"

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

א. תקנון בן 7 עמודים - מסמך מחייב.

ב. תשריט בקנ"מ 1:2500 - מסמך מחייב.

ג. נספח בינוי - קנ"מ 1:250. מסמך מנחה

ד. נספח נופי - מסמך מנחה.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

הכנה	28.2.03	עדכון 7	3.7.05
עדכון 1	28.4.03	עדכון 8	20.9.05
עדכון 2	26.8.03	עדכון 9	26.1.06

עדכון 3	19.1.04	עדכון 10	7.6.06
עדכון 4	24.5.04	עדכון 11	18.9.06
עדכון 5	18.11.04	עדכון 12	25.6.07
עדכון 6	1.2.05		

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

הנושא	הסימון בתשריט
שטח למתקנים הנדסיים בתחום שמורת נוף	שטח צבוע ירוק ומעליו רשת בצבע ירוק כהה ובגבול המגרש קו מרוסק בצבע תכלת.
שטח למתקנים הנדסיים	שטח צבוע אפור ועליו פסים סגולים
חקלאות	שטח צבוע בפסים ירוקים.
דרך קיימת מאושרת	שטח צבוע בחום בהיר.
שמורת נוף	שטח ירוק ועליו משבצות בצבע ירוק כהה
יער טבעי לטיפוח	שטח לבן משופץ בקווים צהובים.
יער טבעי לטיפוח בחפיפה עם שמורת נוף קיימת	שטח לבן משופץ בקווים צהובים ועליו משבצות בצבע ירוק כהה
גבול תכנית קיימת	קו עבה ומרוסק בצבע תכלת
גבול תכנית מוצעת	קו עבה בצבע כחול כהה.
גבול גוש	קו בצבע ירוק כהה ועליו משולשים לכל אורכו.
גבול חלקה	קו בצבע ירוק.
קו בניין	קו מרוסק בצבע אדום.
מספר חלקה	מספר ירוק
מספר גוש	מספר ירוק (כדוגמת גוש 16900)
מספר דרך	ספרות ברבע העליון של עיגול הדרך (רוזטה)
קו בניין בצדי הדרך	ספרות ברבעים הצדדיים של עיגול הדרך (רוזטה), קו הבניין מדרך ארצית ירשם מציר דרך, ומדרך מקומית משפת הדרך
רוחב דרך	ספרות ברבע התחתון של עיגול הדרך (רוזטה)

1.10 טבלת שטחים:

שימוש קרקע		מצב קיים		מצב מוצע	
		בדונם	באחוזים	בדונם	באחוזים
חקלאות		87.45	19.77	87.45	19.77
שמורת נוף		235.32	53.21	234.20	52.95
יער טבעי לטיפוח – תמ"א 22		55.97	12.66	55.97	12.66
דרך קיימת/ מאושרת		62.90	14.22	62.90	14.22
מתקן הנדסי בתחום שמורת נוף				0.93	0.22
שטח למתקן הנדסי		0.63	0.14	0.63	0.14
סה"כ		442.37	100	442.37	100

פרק 2: מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית:

א. הקצאת שטח עבור מתקן קידוח למי שתייה של "מקורות".

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- א. הקצאת שטח למתקני מים של "מקורות" בתחום שטח שמורת נוף.
ב. קביעת זכויות ומגבלות בניה למבנים בתחום התכנית. הקטנת מרחק קו בנין מציר כביש מספר 807
ג. קביעת רדיוס מגן מפני זיהום מימי הקידוח

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

התכנית עוסקת בשטח למתקנים הנדסיים בלבד.

שטח מותר לבנייה	יעוד הקרקע
372 מ"ר	שטח למתקן הנדסי קיים – כלנית 2
252 מ"ר	שטח למתקן הנדסי בתחום שמורת נוף – כלנית 3

פרק 3: הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

3.1.1 שטח למתקנים הנדסיים:

השטח הצבוע אפור מקווקו בסגול בתשריט הינו שטח למתקנים הנדסיים קיים "מתקן על פי תכנית ג/8951 ומשמש את קידוח כלנית 2" הוא נמצא על מגרש מספר 27/3 וחלות עליו ההוראות שנקבעו בתקנות בנין ערים - הכנת תשריטים תשי"ח. 1958

3.1.2 חקלאות: השטח הצבוע בפסים ירוקים הינו שטח חקלאי. לא יחולו שינויים בהוראות

הקיימות של יעוד שטח זה - פרט לכך שלא תותר בו כל פעילות שעלולה לזהם את מי התהום. ריסוסים יהיו באישור משרד הבריאות, ולא תותר השקיה במי קולחין בתחום רדיוס המגן.

3.1.3 שמורת נוף / על פי תמ"מ 2 – השטח הצבוע בירוק בהיר ומרושת במשבצות בצבע ירוק כהה

הינו שטח שמורת נוף על פי תמ"מ 2. ותמ"מ 2 תיקון 9 וחלים עליו כל הוראות תוכנית המתאר המחוזית והארצית לגנים לאומיים ושמורות טבע ושמורות נוף. תוכנית מפורטת זו אינה משנה דבר מההוראות התמ"א.

3.1.4 שטח למתקנים הנדסיים בתחום שמורת נוף:

השטח הצבוע משבצות ירוק כהה על רקע משטח ירוק וסביבו קו מקווקו בצבע תכלת הינו שטח עבור מתקן הנדסי - "קידוח כלנית 3". ומצוי על מגרש מספר 27/1. בשטח זה יכולה חברת "מקורות" להקים מבנים הנדסיים תוך שמירת ערכי שמורת הטבע.

3.1.5 יער טבעי לטיפול בחפיפה עם שמורת נוף קיימת:

השטח הצבוע בלבן ומרושת במשבצות צהובות אנכיות ומשבצות ירוקות אלכסוניות הינו יער טבעי לטיפול קיים שמצוי בחפיפה עם שטח שמורת נוף קיימת. תוכנית זו לא משנה דבר ביחס לשטח זה.

3.1.6 יער טבעי לטיפול/ השטח הצבוע בלבן ומרושת במשבצות צהובות הינו שטח יער טבעי

לטיפול וחלות עליו כל הוראות תמ"א 22. תוכנית זו לא משנה דבר ביחס ליער זה.

3.1.7 דרכים קיימות/ השטח הצבוע בחום הינו דרכים קיימות ומאוסרות. על פי ג/9037

ג/2916. לא תותר בנייה בשטח זה, וכן יחולו מגבלות בנייה בתחום שבין קווי הבנייה על פי המסומן ברוזטות.

3.2 רדיוס מגן:

יקבעו רדיוסי מגן כדלקמן:

רדיוס מגן א' – 30 מ', רדיוס מגן ב' – 200 מטר, רדיוס מגן ג' – 400 מטר. מרכז הרדיוס יהיה במרכז האתר.

ב. באזור מגן א' אסורה כל בניה, למעט מבנים המשמשים להפעלת הקידוח ולשיפור מימיו.

מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים יועברו לשטחים ציבוריים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי
השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.

ג. באזור מגן ב' אסורה כל בנייה, התקנה או פעילות העלולים לזהם את הקידוח כגון מבני מגורים, מבני
מסחר או מבני ציבור.

ד. באזור מגן ג' אסורה כל בנייה, התקנה או פעילות העלולים לגרום לזיהום חמור בקידוח, כגון מתקן ביוב,
קו ביוב ראשי, אתר אשפה, אזור תעשייה, או אזור השקיה בקולחין.

ה. כל היתר בניה וכל פעילות ברדיוס מגן של 400 מטר מהקידוח יותנה באישור משרד הבריאות.

3.3 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

גובה בנייה מכסימלי		אחוזי בניה/שטח בניה מקסימלי באחוזים במטרים							קווי בניין במטרים (ר' תשריט) *				מספר מגרש וגודל מגרש מיני במ"ר	יעוד	
במטר	מספר קומות	סה"כ	תכנית מכס'	שטחי שירות מחסן	שמוש עיקרי	תחת מפלס כניס ה	מעל מפלס כניסה	מע רב	מז רח	דרו ם	צפון			מתקן הנדסי	שטח למתקנים הנדסיים ודרך בתחום שמורת נוף
4	1	40% 372 מ"ר	40% 372 מ"ר	-	40% 372 מ"ר	-	40% 372 מ"ר					על פי תכנית בינוי	27/1 930		
												בדרך אסורה כל בנייה	27/2 186	דרך	
		40% 252 מ"ר	40% 252 מ"ר		40% 252 מ"ר		40% 252 מ"ר						27/3 630		שטח למתקנים הנדסיים קיים

3.4 הוראות נוספות:

א. הוראות והנחיות נוספות:

1. חומרים ושיטות בניה: הבניין מחויב לעמוד בת"י 413 לרעידות אדמה.

2. הוראות בדבר מניעת מטרדים ומפגעים סביבתיים:

א. רעש: בהתאם לתקנות רעש בלתי סביר 1990, ועל פי כל דין, רמת הרעש הנמדד באזור המגורים
הסמוך לא יחרוג מהמותר באזורי מגורים.

ב. זיהום אוויר: לא תותר פליטת אבק וגזים מעבר לתקן ו/או לנקבע בהנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

ג. חומרים רעילים ומסוכנים: פירוטי סוגים וכמויות, תנאי אחסון, שיטות טיפול ואמצעים למניעת זיהום
סביבה וסכנה. במידת הצורך על פי קביעת הוועדה המקומית ו/או המשרד לאיכות הסביבה ייערך סקר
סיכונים.

ב. תשתיות:

1. מים: לא תהייה אספקת מים לאתר כיוון שהמתקן אינו צורך מים, אלא מספק אותם.

2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה
המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. יעשה כל הדרוש לשימור וניצול מי נגר כמפורט בסעיף
23.3.2 להוראות תמ"א 34 ב' 4 "

3. ביוב: המתקן אינו מייצר שפכים וכיוון שכך אין צורך במתקני ביוב מכל סוג שהוא.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קו חשמל:

א. לא יינתן היתר בנייה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל החיצוני והקרוב ביותר של קו החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים..... 3.0 מטרים

בקו מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים..... 2.0 מטרים.

בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מטרים

מקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)..... 20.0 מטר מציר הקו.

בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)..... 35.0 מטר מציר הקו.

מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת..... 1.0 מטר

מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד..... 3.0 מטר

ב. אין לבנות מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:מ- 3 מטר מכבלי מתח גבוה ו- 0.5 מטר מכבלי מתח נמוך .

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

ג. המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

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.

ג. הוראות כלליות

1. חלוקה:

1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.

1.2 התוכנית אינה מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה.

1.3 בכל מקרה החלוקה תהיה ע"פ סעיפים 121-122 לחוק התכנון והבניה.

2. **הפקעות:** כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי 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 לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י גהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. **רישום:** תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

4. **מבנים קיימים:** מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו, ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חוזר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפני קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

5. **מבנים להריסה:** אין מבנים להריסה בשטח התכנית.

6. **תנאים לביצוע התוכנית:** תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

7. **היטל השבחה:** היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

8. **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.

