

מחוז הצפון
 מרחב תכנון מקומי מרום הגליל

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

תכנית מס' 7254/ג
 הועברה לועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 למלצה להפקדה בתאריך 30.7.96

מזכיר הועדה
 יושב ראש הועדה

תכנית מפורטת מס' ג/7254

המהורה שינוי לתכנית מס' ג/400

קדיתא - כפריה

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' ג/7254
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 5.6.96 לזרז את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' ג/3924
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4457
 מיום 17.11.96 (תשלום 505)

מרץ 1996

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי מרום הגליל

1. המקום: קדיתא, גוש 13917, ח"ח 2,3.
2. נפה: צפת.
3. שטח התכנית: כ-5 דונם, מדוד גרפית.
4. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל-מחוז הצפון, נצרת עילית.
5. היוזם: הסוכנות היהודית, המחלקה להתיישבות והועדה המקומית לתכנון ולבניה מרום הגליל.
6. המתכנן: הסוכנות היהודית, המחלקה להתיישבות, האגף לתכנון ופיקוח פיזי והנדסי, אדריכל: הדה תמיר.
7. שם התכנית: תכנית מפורטת מס' ג/7254, הנקראת כפריה בקדיתא, ומהווה שינוי לתכנית ג/400.
8. גבול התכנית: כמסומן בתשריט בקו כחול.
9. מטרת התכנית: שינוי יעוד קרקע, לשם הקמת כפריה (פונדק), כולל התווית דרכים חדשות.
10. טבלת שטחים וביאור סימני המקרא:

שטח קיים	שטח קיים	שטח מוצע	שטח מוצע	סימון בתשריט	יעוד האזור
בד'	ב-%	בד'	ב-%		
		0.7	14.0	אפור מותחם סגול	כפריה ושרותים נלווים
5.0	100	1.18	23.6	פסים ירוקים אלכסוניים	אזור חקלאי
		2.0	40.0	אדום	דרך וחניה
		0.6	12.0	ירוק	דרך שרות
		0.02	0.4	אפור מותחם חום מקווקו	מתקן ביוב קומפקטי
0.5	10.0	0.5	10.0	ירוק משובץ ירוק	יער קיים עפ"י תמ"א 22
5.0	100	5.0	100		סה"כ
				קו שחור עם משולשים	גבול גוש
				קו שחור מקוטע	גבול חלקה
				קו ונקודה בשחור	קו סלפון
				קו כחול מלא	גבול התכנית

11. יחס לתכניות אחרות: התכנית נמצאת בתחומי תכנית מס' ג/400 ומהווה שינוי לה. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראותיה של

תכנית ג/400, הוראותיה של תכנית זו תהינה עדיפות.

12. רשימת תכליות: א. כפריה ושרותים נלווים-אזור זה מיועד להקמת מסעדה, פונדק, מזנון, בית קפה ושרותים לציבור.

ב. אזור חקלאי-ישמש לפעילות חקלאית.

ג. דרך וחניה-לא תורשה כל בניה בשטח הדרכים והחניות. החניות יסודרו

בהתאם לתקן משרד התחבורה.

ד. דרך שרות-מיועד לרכב שרות והולכי רגל.

13. תשתיות: א. ניקוז-המבצע מתחייב לסדר את ניקוז השטחים ע"י נטיעות, חלחול שפועי קרקע מתאימים, תעלות וצינורות ניקוז, טרסות וקירות תומכים - כל זאת לפי הצורך ועל דעת הועדה המקומית לתכנון ולבניה ובאישורה, ועל פי תכנית ניקוז בשטח התכנית.

ב. ביו-כל בנין בשטח התכנית יהיה מחובר למערכת ביו-ב או בור ספיגה, בהתאם לתכנית מאושרת ע"י לשכת הבריאות המחוזית והועדה המקומית לתכנון

ולבניה. היתרי הבניה יותנו בתכנית ביו-ב מאושרת ע"י משרד הבריאות.

ג. מים-אספקת המים תיעשה בתאום עם חברת מקורות ועם הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

ד. אשפה-איסוף האשפה וסילוקה מהמקומות במרוכז, תיעשה ע"י מחלקת הבריאות של המועצה האזורית ותעמוד בתקנים של לשכת הבריאות המחוזית.

ה. חשמל-1. לא ינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים.

בקרבת קוי חשמל 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 מכודדים וכבלים אוויריים

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 לחברת חשמל לקבלת מידע

ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן

מ-3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו

מ-1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו

מ-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.

3. המרחקים האנכיים המינימליים מקוי החשמל עד לפני כביש סופיים

ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

14. הגשת מסמכים: היוזם ו\או המבצע ימציאו בכל עת שיידרשו לעשות כן, לועדה המקומית ולועדה המחוזית לתכנון ולבניה, כל חומר רקע, סקרים ופירוט תכניות

לשם דיון בתכנית בינוי או בתכנית ביצוע או בכל תכנית מפורטת בשטח.

כמו כן, יכולה הועדה המקומית לדרוש חומר הבהרה ופירוט טכני אחר כפי

שנמצא לנכון לדרוש בבואה להוציא היתרי בניה או היתרים לעבודות

פיתוח כלשהן.

לא תיעשה כל עבודת פיתוח או בניה בשטח, אלא לאחר קבלת היתר כחוק.

15. הפקעות: הפקעות קרקעות לצרכי ציבור יבוצעו ע"י הועדה עפ"י חוק התכנון והבניה, והקרקע המופקעת תירשם ע"ש הרשות המקומית.

16. השבחה: היטל השבחה ישולם לפי חוק התכנון והבניה.

17. חלוקה: א. גבולות חלוקת הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הנובעים מתכנית זו בטלים.

ב. יצירת החלקות החדשות תהיה בהתאם לגבולות היעודים המוצעים בתכנית.

18. הנחיות אדריכל נוף:

- א. יש להמנע מפגיעה בעצים בחזית היער הקיים ברצועה ברוחב של 20 מ' לפחות. כריחה או עקירה הכרחית של עצים בודדים תיעשה תוך תאום ופיקוח צמוד של אדריכל נוף (בנוסף לאישור ותיאום עם הרשויות המתאימות).
- ב. כל השפכים ועודפי בנין ועפר שאינם משולבים בבניוי במקום ואינם ניתנים לשיקום יפוננו למקום מאושר על ידי המועצה האזורית.
- ג. שימוש בצמחים ייעשה תוך התאמה לצמחיה הקיימת במקום.
- ד. לא יוקם כל מבנה נוסף בשטח אשר ברדיוס של 500 מ'.

19. טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה וחישוב שטחים ואחוזי בניה

תשנ"ב-1992:

שם האזור (שמושים עקריים)	גודל מגרש (מינ' בד')	שטח מקסימלי במ"ר							קוי בנין במ'		
		מפלס כניסה	מפלס כניסה	מפלס עקריים	שטחי שרות	כיסוי קרקע	סה"כ	מס' קומות	במ'	צדדי	אחורי
כפרים ושרותים נלווים *	0.7	-	150	-	-	150	150	1	3.0	3.0	לפי תשר'
חקלאיים **	1.18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
דרך וחניה ***	2.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
דרך שרות ***	0.6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
יער קיים ****	0.5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

הערות: * בנין הנבנה בשלבים ייראוהו בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו, לרבות פיתוח, שבילי כניסה וחניה.

** תותר בניה בהתאם לתכנית ג/6540.

*** אסורה בשטח זה כל בניה.

**** פיתוח שטח זה יהיה על פי תמ"א 22.

~~התאחדות היהודית~~
ליגת הסתדרות בפרית
מחלקת המטה - מקור חזק צפת
ת.ד. 142 טל. 06-978222

הסתדרות היהודית
המחלקה להתיישבות בפרית
מרחם הצפון - מקור חזק צפת
ת.ד. 142 טל. 06-978222

בעל הקרקע

המתכנן

היוזם