

חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי מרום הגליל

תכנית מתאר מחוזית, מחוז הצפון, מס' תמ"מ 2

שינוי מס' 36א' - קדיתא

הוראות התכנית

אושר ע"י הסוכנות הארצית לתכנון ולבניה
ב-ש"בחמ מס' (1102) 378
אישור: י"ב כ"ט א"ת 9.12.08

אשר על ידי מימון
משרד המרחב תוכנית

מאי 2009

חוק התכנון והבנייה תשכ"ה – 1965

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי מרום הגליל

תכנית מתאר מחוזית, מחוז הצפון, מס' תמ"מ 2


שינוי מס' 36א' – קדיתא

1. **שם התכנית:** תכנית זו תיקרא תכנית מתאר מחוזית, מחוז הצפון, מס' תמ"מ 2 שינוי מס' 36א' – קדיתא (להלן: "התכנית" או "תכנית זו").
2. **מטרת התכנית:** לייעד שטח לשוב קדיתא במועצה האזורית מרום הגליל.
3. **מסמכי התכנית:**
 - 3.1 הוראות התכנית הכוללות 6 עמודים (להלן: "הוראות התכנית").
 - 3.2 תשריט בקני"מ 1: 50,000 (להלן: "התשריט").
 - 3.3 הוראות התכנית והתשריט הם חלקים בלתי נפרדים של תכנית זו ויתפרשו יחדיו.
בכל מקרה של סתירה בין הוראות התכנית לתשריט, יגברו ההוראות על התשריט.
4. **מקום התכנית:** מחוז : הצפון
נפה : צפת
מרחב תכנון מקומי : מרום הגליל
מיקום גיאוגרפי : הר כותר, כ-2 ק"מ מזרחית ליישוב אור הגנוז
5. **שטח התכנית:** שטח התכנית כ-572 דונם, כמתוחם בקו כחול בתשריט.
6. **הקרקעות הכלולות:** חלקי גושים: 14069, 14070, 14071, 14072, 14073, 14074, 14075.
7. **בעלי הקרקע:** מדינת ישראל (באמצעות ממי"י). פרטיים.
8. **מגישת התכנית:** הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה – מחוז הצפון.
9. **עורך התכנית:** דורון רוהטין, רשיון אדריכל מס' 24485
יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

10.1 **יחס לתכניות אחרות:** על תכנית זו יחולו הוראות תכנית המתאר המחוזית, מחוז הצפון, תמ"מ 2 על שינוייה (להלן: "התכנית הראשית"), למעט הוראות ששוננו ע"י תכנית זו. בכל מקרה של סתירה בין הוראות התכנית להוראות התכנית הראשית, תגברנה הוראות תכנית זו.

10.2 התכנית גוברת על כל תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת העומדת בסתירה אליה וחלה בשטחה.

11. **באור סימני המקרא בתשריט:**

סימן	באור
קו תיחום כחול	גבול התכנית
שטח צבוע בצהוב כהה	שטח יישוב כפרי
שטח צבוע בירוק ותחום בכתום	שטח ישוב כפרי משולב בשטח פתוח
שטח צבוע בירוק כהה	אזור חקלאי / נוף כפרי פתוח המוגן מפיתוח
<u>סימונים מתמ"מ/9/2</u>	
שטח צבוע בצהוב	ישוב כפרי
קווים אלכסוניים בצהוב	ישוב כפרי/קהילתי
שטח צבוע בסגול	אזור תעסוקה מרחבי
סימן  בצבע סגול	אזור תעסוקה מקומי
שטח צבוע בצבע ירקרק	חקלאי / נוף כפרי פתוח
שטח צבוע חום וקווים אלכסוניים מוצלבים בצבע שחור	מוסד
שטח צבוע בירוק כהה	שמורת טבע
קווים משובצים צפופים ובאלכסון בצבע ירוק	יער נטע אדם קיים
קווים משובצים מרווחים ובאלכסון בצבע ירוק	יער נטע אדם מוצע
קווים משובצים מרווחים בצבע כתום	יער טבעי לטיפוח
קווים משובצים צפופים בצבע כתום	יער טבעי לשימור
קו עבה בצבע חום	דרך אזורית

12. תכליות ושימושים:

12.1 שטח יישוב כפרי:

השימושים המותרים: מגורים, מוסדות ציבור, מבנים למלאכה, מבני משק חקלאיים וייצור חקלאי שאינם מזהמים את הסביבה, תיירות ונופש, שטחים פתוחים – ציבוריים ופרטיים, בית עלמין, דרכים, חניה, תשתיות הנדסיות וכל שימוש אחר הדרוש ליישוב כפרי, הכל באופן השומר על האופי הכפרי של היישוב, לרבות צפיפות הבינוי, איכות הסביבה ותזות הישוב.

12.2 שטח ישוב כפרי משולב בשטח פתוח:

השימושים המותרים: מגורים, מבני משק חקלאיים, מבנים לשירותי תיירות בזיקה לפעילות במתחם, התואמים את אופי האזור ובלבד שמרבית שטח המתחם יועד לעיבוד חקלאי ושטחים פתוחים.

12.3 אזור חקלאי / נוף כפרי פתוח המוגן מפיתוח:

שטח המאופיין בריבוי משאבי טבע ונוף איכותיים לרבות: שמורות טבע, גנים לאומיים, שמורות נוף ויערות.

השימושים המותרים: עיבוד חקלאי על פי התוספת הראשונה לחוק, דרכים וקווי תשתיות לרבות: מים, חשמל, תקשורת וכיו"ב, גנים ארכיאולוגיים הממוקמים באתרי עתיקות, שבילי טיול ופארק בוסתן וכן מבנים חקלאיים, בתנאי שמיקומם צמוד דופן לשטח ישוב כפרי.

בשטח לא יאושרו שימושים נוספים על הקבוע לעיל, אלא אם הם שימושים הקשורים בממשק ובניהול משאבי טבע והעתיקות המקומיים. על השטח יחולו הוראות תמ"מ 9/2 בדבר הנחיות סביבתיות לקבוצת רגישות 1 - שטח מוגן מפיתוח.

13. רמת הדיוק של תכנית זו:

13.1 גבולות התכנית:

גבולותיו המדויקים של שטח היישוב ייקבעו בתכנית מתאר מקומית או בתכנית מפורטת (להלן: "תכנית מקומית").

13.2 סטיות מהתכנית:

שינויים הנובעים מרמת הדיוק וקנה המידה של התשריט לא יחשבו כסטיות מתכנית זו.

14. הוראות כלליות:

14.1 בתחום שטח ישוב כפרי שבמערב התכנית, לא יוצאו היתרי בניה אלא בהתאם לתכנית מקומית לכלל השטח, הכוללת הוראות ברמה של תכנית מפורטת (להלן: "תכנית כוללת ליישוב").

- 14.2 בתחום שטח ישוב כפרי משולב בשטח פתוח, לא יוצאו היתרי בניה אלא בהתאם לתכנית מקומית לכלל המתחם, הכוללת הוראות ברמה של תכנית מפורטת (להלן: "תכנית כוללת למתחם").
- 14.3 לא יוצאו היתרי בנייה בתחום התכנית, אלא בהתאם לתכנית מקומית הכוללת הוראות ברמה של תכנית מפורטת.
- 14.4 קיבולת המגורים הכוללת בתחום התכנית, ובכלל זה שני המתחמים המוגדרים כשטח ישוב כפרי משולב בשטח פתוח, תעמוד על 154 יחידות דיור, מתוכה, קיבולת המגורים בשטח ישוב כפרי תהיה עד 150 יחידות דיור.

15. הנחיות לעריכת תכנית מקומית:

- 15.1 בתכנית כוללת ליישוב:
- 15.1.1 מגרשי המגורים בתחום שטח ישוב כפרי יהיו בגודל שלא יעלה על דונם אחד, כאשר עד כמחצית הדונם תותר למגורים עבור עד שתי יחידות דיור, ושאר שטח המגרש יישאר שטח חקלאי פתוח, ללא בינוי, וישמש לעיבוד חקלאי במתכונת של "בוסתנית".
- 15.1.2 בתכנית המקומית תיעשה חלוקת המגרשים בתחום שטח ישוב כפרי תוך התחשבות במבנה הטופוגרפי ובערכים הייחודיים של המקום ובכללם שרידי החקלאות העתיקה. מבני המגורים יישענו, ככל הניתן, על מערכת התשתיות והכבישים הקיימים.
- 15.2 בתכנית כוללת למתחם:
- 15.2.1 תכנון המתחמים המוגדרים כשטח ישוב כפרי משולב בשטח פתוח יוסדר במסגרת תכנית מקומית נפרדת עבור כל מתחם, בה יינתן מענה לתשתיות ודרכים בראייה יישובית כוללת.
- 15.2.2 בכל מתחם המוגדר כשטח ישוב כפרי משולב בשטח פתוח תתאפשר הקמתן של עד שתי יחידות דיור, במגרש של עד 500 מ"ר ליחידות דיור. מיקומם של מגרשים אלה יהיה בסמיכות לתשתיות קיימות או מתוכננות.
- 15.3 לא תאושר תכנית מקומית בתחום תכנית זו, אלא אם תכלול, בין היתר, הוראות בדבר עניינים אלה, ככל שהדבר נדרש על פי תוכנה:
- 15.3.1 הוראות ותשריטים בדבר שמירת ערכי טבע ונוף, שיקום מפגעי נוף קיימים בשטח היישוב ולאורך דרך הגישה אליו, וכן, אמצעים למניעת מפגעים נופיים כתוצאה מהבנייה והסלילה המוצעים בתכנית מקומית.
- 15.3.2 התייחסות למאפייניו האקולוגיים של הישוב.
- 15.3.3 הוראות בדבר הקמת מבנים חקלאיים, בשטח ישוב כפרי או צמוד דופן לו, וכן בשטח ישוב כפרי משולב בשטח פתוח, לרבות קביעת המרחק של המבנים החקלאיים מהשטח המותר לבניה.

- 15.3.4 הוראות ותשריטים בדבר מיקום וגובה מבנים והעמדתם באופן שישתלב בנוף.
- 15.3.5 הוראות בדבר אופן הטיפול במבנים ואתרים בעלי ערך היסטורי ו/או ארכיטקטוני ו/או ארכיאולוגי, לרבות סימונם בתשריט התכנית המקומית.
- 15.3.6 הוראות מיוחדות לייצוב מדרונות, בשטחים המיועדים לבנייה, בהם שיפוע הקרקע עולה על 20%.
- 15.3.7 הוראות למתקני תשתית, לרבות ייעוד שטחים למתקנים אלה, מיקומם, דרכי השימוש בהם ושיקום נופי לאחר הקמתם. מתקני תשתית לעניין זה הם: מערכות אנרגיה, לרבות תחנות טרנספורמציה, פרוזדורים לקווי מתח גבוה, מערכות תקשורת, מתקנים ראשיים לאספקת מים, מתקני ביוב, לרבות מתקנים לטיפול בשפכים וסילוקם, מתקנים לטיפול בפסולת ולסילוקה, מתקני ניקוז וכד'.
- 15.3.8 לגבי מתקני ביוב ומתקנים לטיפול בשפכים וסילוקם, בנוסף לאמור בסעיף קטן 15.3.7, הוראות המבטיחות שמתקנים אלה לא יזהמו את מי התהום ואת המים העיליים.
- 15.3.9 הוראות המבטיחות פתרון לאיסוף, טיהור וסילוק השפכים (להלן: "פתרון ביוב") ואישורו על ידי נציג משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. פתרון הביוב יכלול שלבי ביצוע שיבטיחו כי יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.
- 15.3.10 הוראות המסדירות, בנוסף לאמור בסעיף קטן 15.3.7, את הטיפול בפסולת, לרבות פסולת ביתית, פסולת תעשייתית, שפכי בניין וגרוטאות, סילוקה וייעוד אתר למטרות אלה, בתחום היישוב או מחוץ לו.
- 15.3.11 הוראות המסדירות, בנוסף לאמור בסעיף קטן 15.3.7, את הניקוז של תחום התכנית המקומית, לרבות הסדרת הנגר העילי בתיאום עם רשות הניקוז המקומית.
- 15.3.12 התכנית המקומית עבור שטח הישוב הכפרי תכלול נספח חברתי.

חתימות:

מגישת התכנית:

הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה - מחוז הצפון

עורך התכנית:

דורון רוהטין, יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

מושב יעד, ד.ג. משגב 20155

טל.: 04-9902215, פקס: 04-9909990