

חוק התכנון והבנייה תשכ"ה – 1965

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי מרום הגליל

תכנית מתאר מחוזית, מחוז הצפון, מס' תמ"מ 2
שינוי מס' 36 ב' – קדייתא

אושר למטו חותם

המועצה הארצית לתכנון ולבניה
חוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק
מיום 29.2.2009 (ללא מועד)

הוראות התכנית

מיימון גבריאל
מנכ"ל משרד הפנים
וישב ראש חסוכות הארץ
لتכנון ולבניה

אוקטובר 2009

מרחוב תכנון מקומי מروم הגליל

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

שינויי מס' 36 ב' – קדייטא

1.	שם התכנית:	תכנית זו תיקרא תכנית מתאר מחויזית, מחוז הצפון, מס' תמ"מ 2 שינויי מס' 36 ב' – קדייטא (להלן: "התכנית" או "תכנית זו").
2.	מטרת התכנית:	לייעד שטח ליישוב קדייטא במועצת האזוריית מרום הגליל.
3.	משמעותי התכנית:	3.1 הוראות התכנית הכלולות 6 עמודים (להלן: "הוראות התכנית"). 3.2 תשريع בקנה"מ 1:50,000-1:25,000 (להלן: "התשריט"). 3.3 הוראות התכנית והתשריט הם חלקים בלתי נפרדים של תכנית זו ויתפרשו ייחודי. בכל מקרה של סתירה בין הוראות התכנית לתשريع, יגלו ההוראות על התשريع.
4.	מקום התכנית:	מחוז : הצפון נפה : צפת מרחוב תכנון מקומי : מרום הגליל מיקום גיאוגרפי : הר כותר, כ-2 ק"מ מזרחית ליישוב אור הגנים שטח התכנית כ-50 דונם, כמתוחם בקו כחול בתשريع.
5.	שטח התכנית:	חלקי גושים : 14075, 14072, 14071, 14069.
6.	הקרקעות הכלולות:	מדינת ישראל (באמצעות ממ"י).
7.	בעלי הקרקע:	פרטיים.
8.	מגישת התכנית:	הוועדה המחויזת לתכנון ובניה – מחוז הצפון.
9.	עורך התכנית	דורון רוחטין, רשיון אדריכל מס' 24485 יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

10.

יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו יהולו הוראות תכנית המתאר המחויזית, מהו הצפון, תמי"מ 2 על שינוייה (להלן: "הטכנית הראשית"), למעט הוראות שונות ע"י תכנית זו. ככל מקרה של סטייה בין הוראות התכנית להוראות התכנית הראשית, תגברנה הוראות תכנית זו.

- 10.2 הוראות גוברת על כל תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת העומדת בסטייה אליה וחלה בשטחה.

11.

באור סימני המקרה בתשייט:

באור	סימן
גבול התכנית	קו תיחום בצבע כחול
שטח ישוב כפרי משולב בשטח פתוח	שטח צבוע בצבע ירוק ותחום בכתום
אזור חקלאי / נוף כפרי פתוח המונע מפיתוח	שטח צבוע בצבע ירוק כהה
<u>סימוניים מתמ"מ/2/9</u>	
ישוב כפרי	שטח צבוע בצבע צהוב
ישוב כפרי/קהילתי	קוויים אלכסוניים בצבע צהוב
אזור תעסוקה מרחבי	שטח צבוע בצבע סגול
אזור תעסוקה מקומי	סימון  בצבע סגול
חקלאי / נוף כפרי פתוח	שטח צבוע בצבע ירוק
מוסד	שטח צבוע חום וקוויים אלכסוניים מוצלבים בצבע שחור
שמורת טבע	שטח צבוע בצבע ירוק כהה
עיר נטע אדם קיים	קוויים משובצים צפופים ובאלכסון בצבע ירוק
עיר נטע אדם מוצע	קוויים משובצים מרוחחים ובאלכסון בצבע ירוק
עיר טבעי לטיפוח	קוויים משובצים מרוחחים בצבע כתום
עיר טבעי לשימור	קוויים משובצים צפופים בצבע כתום
דרך אזורית	קו עבה בצבע חום

12. תכליות ושימושים:

12.1 שטח יישוב כפרי משלב בשטח פתוח:

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

12.2 אזור חקלאי / נוף כפרי פתוח המוגן מפיתוח:

שטח המאפשר בריבוי משאבי טבע ונוף איקוטיים 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 באטריות עתיקות, שבילי טiol ופארק בוסתן וכן מבנים חקלאיים, בתנאי שימוש צמוד דופן לשטח יישוב כפרי.

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

13. רמת הדיווק של תכניות זו:

13.1 גבולות התכנית:

גבולתו המדויקים של שטח תכנית זו, ובכלל זה גבולות המתחמים המוגדרים בשטח יישוב כפרי משלב בשטח פתוח, יקבעו בתכנית מתאר מקומי או בתכנית מפורטת (להלן: "תכנית מקומית").

13.2 סטיות מהתכנית:

שינויים הנובעים מרמת הדיווק וקנה המידה של התשריט לא יחויבו כסטיות מהתכנית זו.

14. הוראות כלליות:

14.1 בתחום שטח יישוב כפרי משלב בשטח פתוח, לא יוצאו היתרי בניה אלא בהתאם לתכנית מקומית לכל המתחם, הכוללת הוראות ברמה של תכנית מפורטת.

14.2 לא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית, אלא בהתאם לתכנית מקומית הכוללת הוראות ברמה של תכנית מפורטת.

14.3 קיבולת המגורים הכלולת בתחום התכנית תעמוד על ארבע יחידות דיור.

15. הנחיות לעירית תכנית מקומית:

- 15.1 תכנון המתחמים המוגדרים בשטח יישוב כפרי משולב בשטח פתוח יוסדר במסגרת תכנית מקומית נפרדת עבור כל מתחם, בה יינתן מענה לתשתיות ודריכים בראשיה יישובית כוללת.
- 15.2 בכל מתחם המוגדר בשטח יישוב כפרי משולב בשטח פתוח תאפשר הקמתן של עד שתי יחידות דירות, בmgrש של עד 500 מ'ר ליחידה דירות. מיקום 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 שמרית ערבי טבע ונוף, שיקום מפגעי נוף קיימים בשטח יישוב כפרי משולב בשטח פתוח ולאורך דרך הגישה אליו, וכן, אמצעים למניעת מפגעים נופיים כתוצאה מהבנייה והסלילה המוצעים בתכנית מקומית.
- 15.3.2 הוראות בדבר הקמת מבנים חקלאיים, בשטח יישוב כפרי משולב בשטח פתוח, לרבות קביעת המרחק של המבנים החקלאיים מהשיטה המותר לבניה.
- 15.3.3 בתכנית מקומית למתחם המוגדר בשטח יישוב כפרי משולב בשטח פתוח תינגן התייחסות למאפייניו האקלסטיים של המתחם.
- 15.3.4 הוראות לגבי הרישת מבנים שאינם מוסדרים במסגרת תכנון המתחמים המוגדרים בשטח יישוב כפרי משולב בשטח פתוח וכן מבנים שאינם עומדים בהוראות תכנית זו. מבנים אלה יסומנו כ"מבנים להריסה" בתשריט התכנית המקומית.
- 15.3.5 הוראות ותשריטים בדבר מקום וגובה מבנים והעמדתם באופן שיישתלב בנוף.
- 15.3.6 הוראות בדבר אופן חטיפול מבנים ואתרים בעלי ערך היסטורי ו/או ארכיטקטוני ו/או ארכיאולוגי, לרבות סימונים בתשריט התכנית המקומית.
- 15.3.7 הוראות מיוחדות לייצוב מדרכות, בשטחים המיעדים לבניה, בהם שיפוע הקרקע עולה על 20%.
- 15.3.8 הוראות למתKEN תשתית, לרבות ייעוד שטחים למתKENים אלה, מיקומם, דרכי השימוש בהם ושיקום נופי לאחר הקמתם. מתKEN תשתית לעניין זה הם: מערכות אנרגיה, לרבות תחנות טרנספורמציה, פרוזודרים לקוי מתח גובה, מערכות תקשורת, מתKENים ראשיים לאספקת מים, מתKEN ביוב, לרבות מתKENים לטיפול בשפכים וסילוקם, מתKENים לטיפול בפסולת ולסילוקה, מתKEN ניקוז וכו'.
- 15.3.9 לגבי מתKEN ביוב ומתקנים לטיפול בשפכים וסילוקם, בנוסף לאמור בסעיף קטן 15.3.8 הוראות המבטיחות שמתKENים אלה לא יזהמו את מי התהווים ואת המים העליים.
- 15.3.10 הוראות המבטיחות פתרון לאיסוף, טיפול וסילוק השפכים (להלן: "פתרון ביוב") ו אישورو על ידי נציג משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. פתרון הביוב יכול שלבי ביצוע שיבתיחו כי יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.

15.3.11 הוראות המסדרות, בנוסף לאמור בסעיף קטן 15.3.8, את הטיפול בפסולת, לרבות
פסולת ביתית, פסולת תעשייתית, שפכי בניין וגרוטאות, סילוקה וייעוד אתר למטרות
אליה, בתחום המתוחם או מחוץ לו.

15.3.12 הוראות המסדרות, בנוסף לאמור בסעיף קטן 15.3.8, את הניקוז של תחומי התכנית
הLocale, לרבות הסדרת הנגר העילי בתיאום עם רשות הניקוז המקומית.

תתיימות:

מנישת התכנית:
הוועדה המחויזת לתכנון ובניה - 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

