

חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965

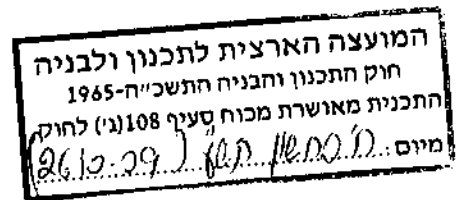
מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי מרום הגליל

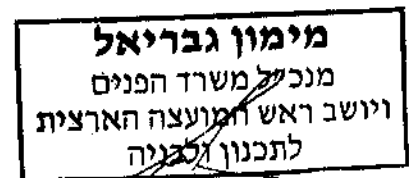
תכנית מתאר מחוזית, מחוז הצפון, מס' תמ"מ 2

שינוי מס' 36 ב' - קדימא

אושר למתן חוק



הוראות התכנית



אוקטובר 2009

מרחב תכנון מקומי מרום הגליל

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

שינוי מס' 36 ב' – קדיתא

1. **שם התכנית:** תכנית זו תיקרא תכנית מתאר מחוזית, מחוז הצפון, מס' תמ"מ 2 שינוי מס' 36 ב' – 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 ו-1: 25,000 (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-50 דונם, כמתוחם בקו כחול בתשריט.
6. **הקרקעות הכלולות:** חלקי גושים : 14069, 14071, 14072, 14075.
7. **בעלי הקרקע:** מדינת ישראל (באמצעות ממי"ק).
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

12. תכליות ושימושים:

12.1 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.

12.2 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 תכנית זו, ובכלל זה גבולות המתחמים המוגדרים כשטח ישוב כפרי משולב בשטח פתוח, 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 משולב בשטח פתוח, לא יוצאו היתרי בניה אלא בהתאם לתכנית מקומית לכלל המתחם, הכוללת הוראות ברמה של תכנית מפורטת.

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

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

15. תנחיות לעריכת תכנית מקומית:

- 15.1 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 בכל מתחם המוגדר כשטח ישוב כפרי משולב בשטח פתוח תתאפשר הקמתן של עד שתי יחידות דיור, במגרש של עד 500 מ"ר ליחידת 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 ישוב 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 ישוב כפרי משולב בשטח פתוח, לרבות קביעת המרחק של המבנים החקלאיים מהשטח המותר לבניה.
- 15.3.3 בתכנית מקומית למתחם המוגדר כשטח ישוב כפרי משולב בשטח פתוח תינתן התייחסות למאפייניו האקולוגיים של המתחם.
- 15.3.4 הוראות לגבי הריסת מבנים שאינם מוסדרים במסגרת תכנון המתחמים המוגדרים כשטח ישוב 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 מיקום וגובה מבנים והעמדתם באופן שישתלב בנוף.
- 15.3.6 הוראות בדבר אופן הטיפול במבנים ואתרים בעלי ערך היסטורי ו/או ארכיטקטוני ו/או ארכיאולוגי, לרבות סימונם בתשריט התכנית המקומית.
- 15.3.7 הוראות מיוחדות לייצוב מדרונות, בשטחים המיועדים לבנייה, בהם שיפוע הקרקע עולה על 20%.
- 15.3.8 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'.
- 15.3.9 לגבי מתקני ביוב ומתקנים לטיפול בשפכים וסילוקם, בנוסף לאמור בסעיף קטן 15.3.8, הוראות המבטיחות שמתקנים אלה לא יזהמו את מי התהום ואת המים העיליים.
- 15.3.10 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.

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

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

חתימות:

מגישת התכנית:

הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה - מחוז הצפון

עורך התכנית:

דורון רוהטין, יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

מושב יעד, ד.נ. משגב 20155

טל.: 04-9902215, פקס: 04-9909990

