

11.2.85 - א 194

U.S.A.

פרסומים ברשומה		אישורי המחזיזה		המלצות מקומיות		מועדי התכנון,
מחן חוקף	הפקדה	מחן חוקף	הפקדה	מחן חוקף	הפקדה	אישורים ושינויים
	5.8.84/3083				12 דצ' 1982	
						4 פבר' 1985

מחוז הצפון

מרחב תכנון הועדה המקומית לתכנון ובניה - גליל מרכזי



שינוי תכנית מתאר מקומית, הנקראת:

(המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית ירכא א/3699)

תכולת התכנית

גושים	חלקות	חלקי חלקות
18886	11, 10, 9	61, 20, 18, 8
	14, 13, 12	
	17, 16	
18793		7

היוזם: מפעלי מתכת קדמני-ירכא
 מפעלי מתכת קדמני בע"מ
 ת.ד. 258 - עכו
 ת.ד. 2258 עכו, טל. 9-8-962287

המתכנן: די"ר בעז ברקאי

ברקאי תכנון בע"מ, רח' אינשטיין 78

חיפה, מיקוד 34601

בעלי הקרקע: ס. קדמני ואחרים

- תקנון -

זקק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 הועדה המקומית לתכנון ובניה
 הגליל המרכזי

מס' 4739 א
 מס' 44/82
 מס' 10/84
 מס' 23.12.82

החליטה להסמיך

אישורים

11/2/85

מס' 4739 א
 מס' 44/82
 מס' 43/82

12.12.82

על הפקדת התכנית הוקובה לעיל.

מנהל היקדה



תקנון

	הקדמה	1
התכנית: התכנית מורכבת משני חלקים: תשריט בק.מ. 1:1250 ותקנון.		1.1
התשריט והתקנון מהווים חלקים בלתי נפרדים של תכנית זו בכל העניינים הקשורים בתכנית.		
מטרת התכנית: הקצאת שטח וחלוקת מגרשים להקמת שכונת מגורים לעובדי מפעלי ירכא עם שרותים משותפים לשכונה ומרכז הדרכה תעשייתי.		1.2
	שטחים וסימנים בתשריט	2
	2.1	טבלת השטחים לפי היעודים; סימונים ושטחים ראה בתשריט.
	2.2	סימנים בתשריט וביאורם
	2.2.1	גבול תכנית זו
קו כחול עבה		
	2.2.2	קו מתח גבוה 22 ק"ו
קו נקודה באדום		
	2.2.3	קו בנין
קו אדום מרוסק		
	2.2.4	מספר הדרך
ספרה ברבע העליון של העיגול		
	2.2.5	מרווח קידמי או קו בנין
ספרה אדומה ברבע הצדדי של העיגול		
	2.2.6	רוחב תואי
ספרה אדומה ברבע התחתון של העיגול		
	2.3	יחס לתכניות אחרות
תכנית זו כפופה לתכנית המתאר ירכא ג/3699, במקום שיש שוני בהנראות תכנית זו עדיפה, אלא אם נאמר אחרת.		
	3	השימושים המותרים
לא יישמשו כל קרקע או בנין הנמצא באיזור או במשבצת צבעונית המגדירה את יעוד השטח המסומן בתכנית אלא לתכליות המפורטות להלן.		
	3.1	אזור חקלאי
כמוגדר בתכנית מתאר ירכא ג/3699.		
	3.2	אזור מגורים
לבנית מבני מגורים וחניונים פרטיים.		
	3.3	שטח בניה למגורים
שטח הבניה יהיה ברוטו ויכלול את כל חלקי המבנה פרט לקומת עמודים עד גובה 220 מ' ומקלט לפי תקנות הג"א.		
סה"כ שטח המבנה/ים בכל הקומות לא יעלה על הרשום בטבלה 3.10 וכך גם המקסימום לקומה.		

<p>תותר בניה על חלקות צמודות שאוחדו לאחת. החלקה החדשה תקבל את סך זכויות הבניה של החלקות הבודדות הקודמות. נתן יהיה לחלק חלקות ואז יתחלקו הזכויות יחסית לגודלי החלקות החדשות, בתנאי שהחלקה החדשה הקטנה ביותר תהיה גדולה מהמינימום הנדרש לבניה. לכל חלקה חדשה תשמר גישה לדרך ציבורית. איחוד חלקות או חלוקה יוצגו בבקשת היתר הבניה ולא יחזיבו הגשת ת.ב.ע. מפורטת לשם כך.</p>	<p>3.4 חלוקה ואיחוד חלקות</p>
<p>בשטחי מגורים תותר בנית יותר ממבנה אחד בחלקה בתנאי: - מרווח בין הבנינים לא יקטן מ-6 מ' - אחוז הבניה של כל המבנים לא יעלה על המותר בחלקה. - במגרשים מחולקים נתן יהיה בהסכמת שני השכנים לבנות עם קיר משותף על קו החלוקה. - ביעודים שאינם למגורים יקבע המרווח בין המבנים לפי שימוש המבנים.</p>	<p>3.5 מספר הבנינים לחלקה</p>
<p>יותר השימושים הבאים: נטיעות של עצי נוי ופרי, שטחי ירק, מגרשי משחק ומתקנים למשחקים, מחסניהם ושרותיהם. מקלטים משותפים ושרותי תשתית הנדסית.</p>	<p>3.6 שטח פרטי פתוח</p>
<p>למוסדות, כגון : חינוך, בריאות, רוחה, דת, תרבות, ספורט, אירוח, תצוגה ומסחר.</p>	<p>3.7 שטח פרטי למוסדות ושרותים שכונתיים</p>
<p>רשות פרטית למעבר הולכי רגל, תנועה מוטורית, חניה והמתקנים ליעוד זה. יסללו ברוחבן המלא ע"י היזם לפני מתן תעודת גמר לבנינים הגובלים להן. תשרתנה רק את המגרשים שבגבולות ת.ב.ע. זו.</p>	<p>3.8 דרכים פרטיות</p>
<p>רשות פרטית למעבר הולכי רגל בלבד.</p>	<p>3.9 דרך פרטית להולכי רגל</p>

מרווחים (במ"י)			מספר הקומות המכסימלי לבנין	סה"כ % הבניה המותר לקומה	סה"כ % הבניה המותר (ב-%)	שטח מינימלי למגרש (במ"ר)	אזור
קדמי	אחורי	צדדי					
3	3	3	3	40	120	500	מגורים
6	6	3		(ללא הגבלה)	120	600	שטח פרטי פתוח
6	6	3		(לפי הנדרש למניעת מטוּרד)	30	600	שטח פרטי למוסדות ושרותים שכונתיים

הערות:

- קומת העמודים לא תכלל במספר הקומות
- מרוח אפס לקו חלוקת מגרש בלבד, לפי סעיף 3.5.
- המרוח המינימלי בין המבנים על חלקת מגורים אחת יהיה 6 מ'.

<p>לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט לשום תכלית, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות המותרות באזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.</p>	<p>4. תקנות כלליות 4.1 שימוש בקרקע והבנינים</p>
<p>יפותחו ויתוחזקו על ידי הבעלים, או הועד השכונתי, שיהיו אחראיים לשמירתם וטיפוחם. לצורך זה יוכלו הבעלים לגדור, לסגור או למנוע כניסה משטחים אלו, או לחליפין להתיר שימוש השטחים על ידי קבוצות מוגבלות בלבד.</p>	<p>4.2 שטחים פרטיים</p>
<p>יש להקצות שטחי חניה לכל מבנה לפי דרישות החניה של משרד התחבורה, אם בתחנמי המגרש ואם בתחומי הדרכים. בשטח פרטי למוסדות ושרותים שכונתיים החניה תהיה בתוך שטח המגרש.</p>	<p>4.3 חניה</p>
<p>לרשת שפכין.</p>	<p>4.4 הספקת שרותים 4.4.1 סילוק שפכין</p>
<p>מרשת ת.ח.ח.י. ותובטח גישה חופשית לאנשי ת.ח.ח.י. לכל מתקני הרשת שברשות החברה.</p>	<p>4.4.2 הספקת חשמל</p>
<p>ימוקמו בשטחי הציבור ויתוכננו כך שישתלבו בנוף. קוי הספקת המים, הביוב, החשמל, הטלפון והתקשורת יהיו תת קרקעיים.</p>	<p>4.4.3 המתקנים ההנדסיים</p>
<p>לא תאשר הועדה המקומית בקשת בניה אשר לא תכלול משטח בטון עם נקודת מים לפחי האשפה ואשר לא תמלא אחר כל הדרישות הסניטריות, כפי שיקבעו ע"י רשות הבריאות.</p>	<p>4.4.4 פחי אשפה</p>
<p>השכונה תפותח בשלבים. לפני מתן היתר בניה או פיתוח בשטחו של שלב חייבים להגיש תכנון מפורט של התשתית ההנדסית, סילוק האשפה, מיקלוט ומגן והגיבון.</p>	<p>4.5 שלבי הפיתוח</p>

<p>היתרי בניה בתחום התכנית יוצאו לאחר שתובטח סלילת הדרך או הדרכים המקשרות את מגרש הבניה עם הדרך הקיימת לכלי רכב.</p>	<p>5.1 הנחיות לחלוקת השטח והוצאת היתרי בניה</p>
<p>לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק בולט ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן 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. על המתכנן לתאם עם חברת חשמל לגבי רשת החשמל ולקבל את הסכמת חברת החשמל לגבי רשת החשמל ותכנית הבנוי המוצעת.</p>	<p>5.2 הגבלות בניה לאורך קוי חשמל</p>
<p>סוג הקו המרחק מהתיל הקיצוני לחלק הקרוב ביותר של הבנין במ'. קו מתח נמוך 2.0 מ' קו מתח גבוה 22 ק"ו 5.0 מ'</p>	<p>5.3 הגבלות בניה לאורך כבלים</p>
<p>אין לבנות מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מהכבלים הללו. בכפוף להוראות כל דין העברת קוי חשמל, טלפון ושרותים תת קרקעיים אחרים בתחום תכנית זו הותר לפי תכניות מאושרות ע"י הועדה המקומית והרשות המוסמכת לכך. כל קוי השרותים העירוניים יעובדו בתוך התואי של הדרכים. קוי שרותים פרטיים שמקשרים בין קוי השרות העירוניים לבנין, יעברו בתוך המגרש בשטח שבין גבול המגרש לקו הבנין.</p>	<p>5.4 קו שרות עיליים ותת-קרקעיים</p>
<p>תושבי השכונה יחייבו להתאגד כגוף משפטי שיהיה אחראי לקביעת נוהלים לפיתוח השכונה ואחזקתה. לכשיקום גוף כזה הוא ינהל את התכנון הכוללני של השכונה וכן את התכנון של השרותים או התשתית הציבורית.</p>	<p>6 תקנון שכונה</p>
<p>7 מיסוי</p>	
<p>מס השבחה יגבה כחוק, מכל שלב פיתוח של השכונה במועדו.</p>	<p>7.1 מס השבחה</p>
<p>ישמשו בחלקם להשתתפות רשות התכנון המקומית והרשות המקומית בתכנון והפיתוח השכונתי.</p>	<p>7.2 דמי היתרי הבניה</p>

האזור	סימון בהשריט	שטח בדי	%-ב
שטח חקלאי	פטיט בירוק על רקע המכניח	0.8	-
שטח מגורים	כתום	68.2	47
שטח פרטי פתוח	ירוק מותחם ירוק כהה	33.9	25
שטח פרטי למוסדות ושרותיט שכונתיים	חום מותחם כתום	11.8	8
דרך קיימת	חום	4.8	4
דרך פרטית מוצעת	אדום	18.4	14
דרך להולכי רגל	פטי אדום וירוק לטרוגין	3.2	2
		<u>141.0</u>	<u>100</u>

משרד הפנים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 מחה. כ. 30 מ
 מרחב תכנון מקומי כפר סבא
 תכנית א. 4739 מס' 4739
 הועדה המחוזית בשיבתה ה 1/11/85
 מיום 9.11.85 החליטה לתת תוקף
 לתכנית הנזכרת לעיל.
 סגן מנהל פלג לתכנון [Signature]
 יושב ראש הועדה 2

תכנית מס' 4739 מרחבת לתוכן תוקף בלוקים
 תאריך 3.12.85 מס' 1710.85 מס' 512