

29.5.88

2-2674

021



מחוז הצפון

חוק התכנון והבניה

הועדה המקומית לתכנון ובניה.

למרחב תכנון הגליל המזרחי; מדרום הגליל; עמק הירדן

תוכנית מפורטת מס' 4847/א

לקיבוץ קדרים.

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 ועדה המקומית לתכנון ובניה
 הגליל המזרחי

מס' 4847/א
 תוכנית מפורטת לקיבוץ קדרים

מס' 1825/88
 תאריך: 29.5.88

ירלי 83.

הועדה המקומית לתכנון ובניה
מרחם הגליל

מס' 4847
 תוכנית מפורטת לקיבוץ קדרים
 מרחם הגליל

מס' 1825/88
 תאריך: 29.5.88

פרק א' - כללי.

1. שם וחלות:

תוכנית זו תיקרא "תכנית מפורטת של קבוץ קדריס" מס'----- לשנת 1983 ותחול על כל השטח הכלול בגבולות התוכנית כמסומן בתשריט.

2. הונשריט:

התשריט בק"מ 1:1,000 יהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו בכל הענינים הכלולים בתקנון ובתשריט.

3. גבול התוכנית:

כמותחם. בקו כחול בתשריט. בגושים ובחלקי גושים:
15526 - ח' - 4, 2, 1, 5, 3 . 4
15528 - ח' - 21 . 13615
15527 - ח' - 1, 5, 26, 2, 3, 9, 30, 7.

4. המקום:

מחוז הצפון, מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי, עמק הירדן ומרום-הגליל.

5. שטח התוכנית:

כ - 647.5 דונט.

6. ירזט ועורך התוכנית:

הסוכנות היהודית, המחלקה להתישבות, האגף לתכנון התישבותי, חבל-הגליל, צפת.

7. בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל.

8. המבצע:

משרד השיכון, המינהל לבניה כפרית וישובים חדשים.

9. מטרת התוכנית:

א. וניחוס שטח פיתוח של קיבוץ קדריס.

ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התוכנית.

ג. התווית רשת הדרכים למיניהן וסיווגן.

ד. קביעת הוראות בנייה שונות המסדירות את המגוריו מבני-ציבור, מבני משק דומעשה, באיזורים בהם מותרת הבניה.

ה. קביעת הוראות לטיפול שטחי נזי ולהסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.

ו. קביעת תנאים, הנחיות ושלבי פיתוח אשר יחייבו את מבצעי התוכנית.

פרק כ' - פירוש המונחים.

בתוכנית זו פירוש כל מונח מהמונחים הוא בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 וחקנות התכנון והבניה 1970.
כל פירוש של מונח שהגדרתו אינה מופיעה בחוק ובתקנון הנזכר לעיל תהיה לכל אחד מהמונחים המשמעות שבצידו כמופיע בתוכנית זו.

1. החוק: חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 על תיקוניו, לרבות התקנות בדבר הכנת תשריטים.

2. הועדה: הועדה המקומית לתכנון ובניה שהוקמה במרחב תכנון בו נמצאת התוכנית.

3. אזור: שטח קרקע כמסומן בתשריט בצבע, בפסיס או במסגרת תיחומים מיוחדים במינס, בין באחד ובין בצירופיהם, כדי לציין את אופן השימוש המותר בקרקעות ובבניינים שבאותו אזור זאת התכליות שנקבעו לכך לפי התוכנית הזו.

4. קו בניין: קו לאורך החזית או קו לאורך צדי המגרש אשר מעבר להם לא יכלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן, צויין במפורש אחרת בתוכנית.

5. קו הדרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך כולל המדרכות וכל הכלול במונח הדרך.

6. תוכנית בינוי: מכוסת על תוכנית מפורטת, קיימת ומאושרת הכוללת העמדת בניינים מידותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבניינים, התווית דרכים בשטח התוכנית ורוחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי החניה, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפיתוח הכללי של השטח.
לא תבוצע כל עבודה בשטח עליו חלה חובת הכנת בינוי לפי המסומן בתשריט אלא בהתאם לתוכנית הבינוי, לאחר שתוכן ותאשר."

7. מהנדס: מהנדס הועדה וכל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו, כולן או מקצתן.

8. בנין: כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.

9. דרך: כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.

10. בניני ציבור: כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.

11. הפקעות: ההפקעות תבוצענה בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

פרק ג' - קביעת אזורים ורשימת תכליות.

לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבד נמצאים הקרקע או הבנין. לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות תחליט הועדה על פי השוואה לתכליות המותרות באזור הנדון. אפשר יהיה בתוכנית מפורטת להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות על פי רשימה זו של תכליות.

תכליות ושימושים:

תכליות:

אזור זה נועד לבניית מגורים בלבד.

א. שטח מגורים:

מיועד למגורי תושבים זמניים.

ב. שטח מיוחד למגורים:

מיועד למגורי ילדים.

ג. שטח למגורי ילדים:

א. הבניה תותר באזור זה על פי תוכנית מפורטת זאת או תכליות בינוי או תוכנית עיצוב ארכיטקטוני, הכל לפי שתקבע הועדה.

שטח לבניני ציבור:

ב. מוסדות ומשרדים מקומיים.

שרותים לחברים כמקובל בקיבוצים, מוסדות בריאות, דת, תרבות וחינוך, מועדונים, מוסדות נוער וילדים.

ג. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשניה ובלבד שיוקמו בהתאם לתכנית בינוי מאושרת.

אזור מלאכה ואיחסון:

אזור למכונות חקלאיות, בתי מלאכה וענפי עזר.

אזור תעשייה:

כל מפעלי תעשייה כולל מבני עזר.

שטח לענפים משקיים:

מיועד למבני משק משותפים כחממות, שטח לענפים משקיים, לולים, רפתות וכו'.

שטח לשרותי דרך:

מיועד לתחנת תדלוק ושרותי דרך עפ"י תכנית מפורטת

מס' 4529/ע

שטח נרטל פתוח:

לא תותף בו כל בניה או עבודה בקרקע למעט:

1. שטחים לגזנות, גנים ציבוריים וחורשות.
2. שטחים שמורים לערכי ניקוז.
3. מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה.
4. מקלטים.

שטחי לדרכים:

דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, מנכרים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים.

אזור ספורט ונופש:

מוקני ספורט על סוגיהם לרבות בריכת שויה ומגרשי משחקים ואולט ספורט..

טבלאות ההגבלות לאזורים.

מיקום הבנינים, קרי בנין ומרווחים בין הבנינים	מספר יחידות דיור ומספר קומות	שטח בניה מקסימלי	אזור
מקומם של הבנינים, קרי בנין והמרווחים בין הבנינים יהיו כפי שמסומן בתשריט או לפי תוכנית בנין מיוחדת. מרחקים אחוריים וצדדיים מינימום 1 מ'.	לא יותר מ- 2 קומות	כמתאם לחישוב נטו של שטח. אזור המגורים תהיה הצפיפות עד 3.0 יחידות לדונט. אחוז בניה 25%.	<u>מגורים</u>
		גודלם וייעודם יהיה כהתאם לתוכנית מפורטת שתוגש. גובה מקסימום 14 מ'.	<u>בניני ציבור:</u>
		לפי תוכנית מפורטת שתוגש לאיזור זה.	<u>שטח לענפים נושקים</u>
		שטח בניה ומנוח כ-40 אחוז נכלל השטח	<u>שיוח למבני מלאכה ואיחסון:</u>
		כל בניה אסורה פרט למתקנים ועבודות מפורטות בסעיף התכליות לעיל.	<u>שטח פרטי פנוח:</u>
		מיועד להקמת תחנת דלק נשרתי דרך הכל על פי הנחיות תוכנית מפורטת מס' ג' 4529 לתחנת הדלק.	<u>שטח לשרותי דרך:</u>
		מתקנים כמפורט בסעיף תכליות לעיל	<u>ספורט ונופש:</u>
		40% מהשטח עפ"י תכנית בנין שתוגש בנפרד באישור הועדה מקומית	<u>שטח לתעשייה:</u>

פרק ד' - חלוקת השטחים:

השטח באחוזים	השטח בדרגים	הסימון בתשריט	הייעוד
12.6	82.0	בצבע כתום	אזור מגורים
1.3	8.0	בצבע תכלת	אזור מיוחד למגורים
3.2	20.7	בצבע צהוב	אזור ילדים
5.1	33.0	בצבע סגול מותחם סגול כהה	אזור מלאכה ואחסון
6.7	43.4	בצבע סגול	אזור התעשייה
5.0	32.5	בצבע חום מותחם חום כהה	שטח לבנייני ציבור
35.3	228.0	בצבע חום מותחם ירוק כהה	שטח לענפים משקיים
17.5	113.6	בצבע ירוק מותחם בירוק כהה	שטח פרטי פתוח
2.5	16.0	בצבע ירוק מותחם חום כהה	שטח ספורט ונופש
8.3	53.9	בצבע אדום	דרכים וחניות
2.2	14.3	בצבע ירוק כהה	זלכי שרות
0.3	2.1	פסים סגולים ואפורים לסירוגין	שטח לתחנת תדלוק ושרות דרך
100.0	647.5		סך הכל

פרק ה' - חניות:

החניה תהיה בחניה המרכזית בכניסה לשוב. כמו כן, עתה חניה מקבילה לאורך כביש מס' 2. עד שיאושר תקן חוקי, תוסדר החניה בגבולות התוכנית כמפורט לעיל.

פרק ו' - נטיעות וקירות גבול.

1. סילוק מפגעים:

הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התוכנית או לבעלי קרקעות גבולות עם כל דרך לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות משום סיכון למשתמשים בדרך.

לא מלא מי שנמסרה לו ההודעה לפי סעיף א' אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה, על חשבוננו..

2. נטיעת עצים ושמירתם:

הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התוכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התוכנית לנטוע עצים, שיחים, או גדר חיילאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הועדה, ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם.

פרק ז' - תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים.

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול - הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למועבר מי גשמים או מי ביוב, ואיך להקיס על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.

2. ניקוז:

הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תוכנית מפורטת או בקשה לבנין בית או לסלילת דרך.

3. ביוב:

כל בנין בשטחה של תוכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב, לפי דרישות הועדה. מצורפת תוכנית אב לביוב.

4. מים:

הועדה תאשר תוכניות פיתוח לאספקת מים מתואמות עם תוכניות התשתית.

5. תאוס:

ככל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאס הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

פרק ח' - שונות.

איסור בניה מתחת ובקרבת קרי החשמל:

1. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקרי חשמל עיליים. בקרבת קרי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קרי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

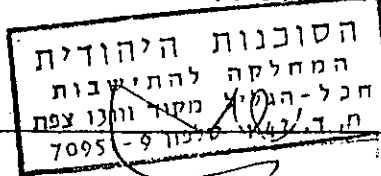
- ברשת מתח נמוך 2- מטר.
- בקו מתח גבוהה 22 ק"ו 5- מטר.
- בקו מתח עליון 110-150 ק"ו 9.5- מטר.

2. אין לבנות בנינים מעל לכבל החשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ - 2 מטר מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

מקלטים:

מקלטים מעל או מתחת לפני הקרקע לפי הוראות הרשות המוסמכת ובאישור הועדה המקומית בכל איזור ואיזור פרט למסלולי דרכים.

חתימות:



חתימת המתכנן: _____

חתימת המבצע: _____ חתימת בעל הקרקע: _____

אין לנו זכות... רשויות התכנון... חתימתו הינה לצרכי התכנון בלבד... חתימת בעל הקרקע... חתימת המתכנן... חתימת המבצע... חתימת בעל הקרקע...

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז הוצפון
תאריך 22.7.83

משרד הפנים

חוק החכונן והכניה תשכ"ה-1965

מחוז כרמל

מדינת ישראל מס' 4842

תעודת הכניה מס' 4842

הוצאה 2/11/65 ביום 2/11/65

מיום 6/2/65 החליטן לתת תוקף

לחכונן הכניה לעיל.

טגן מזל לחכונן יוטב אש הכניה

[Handwritten signature and scribbles]