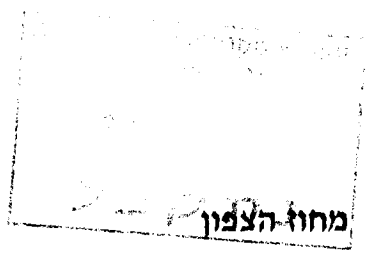


מס' 7318

4

63.1
27.12.93

קדמני תקנון 931205



מחוז-הצפון
הועדה המקומית לתכנון ובניה גליל מרכזי

שינוי תכנית מתאר מקומית מס.
ג/7318 - שכונת קדמני
(מס. במקומית 80/90)

המהווה תיקון לתכנית המתאר ירכא ג/3699
ותכניות המתאר המקומיות ג/4739 וג/5000

Handwritten notes and stamps on the left side, including a circular stamp with the number 1959 and some illegible text.

היוזם: מפעלי מתכת קדמני בע"מ
ת.ד. 2258 - עכו 24102
METAL WORKS KADMANI LTD.
עכו ת.ד. 2258 P.O.B. Acre

המתכנן: ברקאי תכנון בע"מ
ד"ר בעז ברקאי - ארכיטקט ומתכנן ערים
רח' אינשטיין 78, חיפה 34601
טל: 04-241618 - פקס: 04-253328

Handwritten signature and name: ברקאי תכנון בע"מ

בעל הקרקע: מפעלי מתכת קדמני בע"מ ואחרים
METAL WORKS KADMANI LTD.
עכו ת.ד. 2258 P.O.B. Acre

השטח: כ- 274 ד'

חתימות:

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ובניה
הגליל המרכזי
תכנית מס' 7318
הועדה המחוזית בשיבתה מס' 93-11
מיום החליטה
על מתן תוקף לתכנית הנקובה לעיל.
מחוז התיישבות
ירדן חוץ

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ובניה
הגליל המרכזי
תכנית מס' 7318
הועדה המקומית בשיבתה מס' 91-11
מיום החליטה להמליץ
על תפקדת התכנית הנקובה לעיל.
מחוז התיישבות
ירדן חוץ

1. כללי

- 1.1 שם: התכנית הוּו תקרא: ג/7318 שכונת קדמני, המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' ג/1318 ג/4739 וג/5000 .
- 1.2 התשריט והתכולה: התשריט מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו. תכנית זו תחול על השטח המוחזם בקו כחול בתשריט המצורף הכולל את כל החלקות הרשומות בטבלת הגושים והחלקות.
- 1.3 יחס לתכנית אחרות וכפיפות בין תכנית זו לתכנית אחרות: בגבול תכנית זו היא תהיה עדיפה על תכנית המתאר ידכא ג/3699 ועדיפה על התכנית ג/1318, ג/4739 וג/5000 פרט לסעיפים שיצויט בפרקים הבאים.
- 1.4 מטרת התכנית: מטרת התכנית להסדיר את הפיתוח והבניה בכל שטח התשריט, ע"י: התויתן על דרכים חדשות והרחבתן, שיטין של דרכים קיימות, קביעת אזורי מגורים, תעשייה, שרותים שכונתיים, מסחר, שטחים ירוקים והכנת שטחי עתודה לתכנון.

2 הגדרות

בתכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות שבחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, להלן: "החוק" ובתקנת התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל-1970, להלן: "התקנת".

הועדה המקומית לתכנון ובניה גליל מרכזי, להלן "הועדה המקומית", הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז צפון, להלן "הועדה המחוזית", ולשאר המונחים כרשום בציטום, אלא אם יחייב הכתוב הגדרה אחרת.

3. תקנות כלליות

- 3.1 שימוש בקרקע ובבנינים: לא יעשה שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית, אלא לתכלית המפורטת ברשימת היעודים המותרים באזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
- 3.1.1 שימוש חורג: מקום שמשמשים בו בקרקע או בבנין לתכלית שאינה תואמת את הוראת תכנית זו יוסיפו להשתמש בקרקע או בבנין לאותה תכלית בהתאם ל"חוק" פרק ז'.
- 3.2 תנאים להיתר בניה: היחר לבניה או עבודת קרקע בתחום תכנית זו יתן לפי כל התנאים כדלקמן:
- (1) השטחים המיועדים לצרכי ציבור כמו: דרכים ציבוריות ושטחים ציבוריים פתוחים, בהתאם לתכנית זו, יירשמו ללא תשלום על שם הרשות המקומית.
- (2) הובטחה סלילת הדרך או הדרכים המקשרות את מקום הבניה עם דרך קיימת לכלי רכב.
- 3.3 תנאים נוספים להיתר בניה לחנייה: חייב בהגשה "תסקיד השפעה על הסביבה" ו/או ד"ח סמצאים סביבתיים.
- 3.4 אישורי רשויות לנעשים מיוחדים: הועדה המקומית תחייב ימים לפיתוח נעשים מיוחדים, באשור בקשתם על ידי הרשויות המוסמכות לנעשים שלהם והקשורים להם, באם הדבר נראה לה, לפני מתן היחר הבניה, כגון:
- הידרולוגיה.
 - פתרונות ביסוס.
 - השפעות אקולוגיות על הסביבה.
 - שמירה על השקפי נוף.
 - סילוק פסולת ומוצרי לוי.
- 3.5 מספר הבנינים לחלקה: בשטחי מגורים תותר בנית יחר ממבנה אחד בחלקה בתנאי:
- אחוז הבניה של כל המבנים לא יעלה על המותר בחלקה.
 - במגרשים מחולקים ניתן יהיה לבנות עם קר משותף או חלקי בנין אחרים עד לקו החלוקה, רק בהסכמת שני השכנים.

תותר בניה על חלקות צמודות שאוחדו לאחת. החלקה החדשה תקבל את סך זכויות הבניה של החלקות הבודדות הקודמות, לפי שטחן היחסי לשטח החלקות המקוריות.

ניתן יהיה לחלק חלקות ואו יתחלקו הזכויות יחסית לגודלי החלקות החדשות, בתנאי שהחלקה החדשה הקטנה ביותר תהיה גדולה מהמינימום הנדרש לבניה.

איחוד חלקות או חלוקה יוצגו בבקשת היתר הבניה ולא יחייבו הגשת תכנית מפורטת לשם כך.

בכל חלוקה מחדש יש להבטיח גישה לרכב לכל חלקה בדרך או בשדרה או בשביל ובתנאי שרוחב המעבר לא יקטן מ-6 מ' או כפי שמסומן בתכנית.

3.6 חלוקה ואיחוד חלקות:

הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת בנין בשלבים ולהבטיח שצורתו החיצונית של הבנין תהיה בכל שלב לשביעות רצונה.

3.7 ביצוע בנין בשלבים:

תושבי השכונה יחוייבו להתאגד כגוף משפטי שיהיה אחראי לקביעת נוהלים לפיתוח השכונה ואחזקתה. לכשיקום גוף כזה, שיכונה ה"ועד" להלן, הוא ינהל את התכנון הכוללני של השכונה וכן את התכנון של השרותים והתשתית הציבורית. הוא יפעיל אותם ויהיה אחראי לכל תחזוקת השכונה.

3.8 תקנון השכונה:

תותר לשימוש חקלאי, אבל לא לגידול בעלי חיי או למבנים לטיפול בחי.

השימושים הנתידיים לא יכללו תעשייה, תחנות דלק, או מתקני ספורט לציבור גדול.

מסחר קמעונאי יותר בהם רק במגרשים הגובלים בדרך שרוחבה המוכרז לפחות 12 מ'.

3.9 שטח לתכנון בעתיד (למגורים):

<p>כמו "שטח לתכנון בעתיד" הנ"ל, אבל האחריות לתכנון כל שרותיו ומוסדותיו היא על היוע"ד, לפי ההגדרה בסעיף 3.8 לעיל.</p>	<p>3.9.1 שטח מיזחד לתכנון בעתיד (למגורים):</p>
<p>הבעלים ידאגו להקצאות מתאימות לשרותים ומוסדות הנדרשים לשכונה ויהיו אחראים להפעלתם. אין צורך להפריד בגדדות בין מוסדות אלו לשימושים אחרים.</p>	
<p>שיערי יעוד לשטח זה יוגש בתכנית ביטי מפורטות.</p>	
<p>לא יכללו שימושים שנאסרו בסעיף 3.9 לעיל, ולא מסחר, איכסון או שרותי בידור.</p>	<p>3.9.1.1 שטח מיזחד לתכנון בעתיד (סימון 1):</p>
<p>יוכלו לכלול שימושים שנאסרו בסעיף 3.9 לעיל, אבל כל יעוד כזה יציג מערכת דרכים וחניות עם קשר ישיר לדרך ראשית.</p>	<p>3.9.1.2 שטח מיזחד לתכנון בעתיד (סימון 2):</p>
<p>לא ישמש לבנית מוסדות, תעשייה, מסחר או בידור. ניתן לייעוד לשטח פרטי פתוח או להעברת מתקנים הנדסיים חת קרקעיים.</p>	<p>3.9.1.3 שטח מיזחד לתכנון בעתיד (סימון 3):</p>
	<p>3.10 בקורת בניה גבוהה, הבטחת מבטים לטף, ושילוב בטף:</p>
<p>הועדה המקומית רשאית להתאים או להגביל את הבניה המותרת על מנת להבטיח מבטים אל מקומות בעלי ערכי טף טבעיים או מעשי אדם.</p>	<p>3.10.1 הבטחת מבטים לטף:</p>
<p>הועדה המקומית רשאית לדרוש תכנית פיתוח שטח אשר תבטיח שמבנה המיועד לתעשייה ישתלב בטף הסובב ולא יפגע בהשקפי הטף מהאזורים האחרים. הועדה המקומית רשאית להתאים או להגביל את הבניה המותרת על מנת להבטיח שילובו של המבנה בטף הסובב.</p>	<p>3.10.2 שילוב מבני תעשייה בטף:</p>

4. קבוצות שימושים מותרים

רשימת קבוצות שימושים:

- 4.1 ק.ש.1 (מגורים): תכלול בתי דירור חד משפחתיים או רב משפחתיים בני קומה אחת עד שלוש, מעל קומת עמודים שגובהה עד 2.20 מ'.
- 4.2 ק.ש.2 (מוסדות ציבור): תכלול שרותים קהילתיים שכונתיים כגון: שרותי חינוך, בריאות, דת וסעד, תרבות וחברה, ומינהל לני"ל.
- 4.3 ק.ש.3 (שרותים ומסחר): תכלול מסחר קמעונאי וסיטונאי, שרותים אישיים וחברתיים, מנהל, אירוח ובידור.
- 4.4 ק.ש.4 (שטח ציבורי פתוח): תכלול שטחים ציבוריים פתוחים ופארקים, מגרשי משחקים שכונתיים, מקלטים וקיוסק ששטחו לא יעלה על 30 מ"ר, כולל האיחסון.
- 4.5 ק.ש.5 (שטח פרטי פתוח): יותרו כל השימושים המותרים בק.ש.4 - "שטח ציבורי פתוח" - אבל אחריות האחזקה והפיחוח תהיה על בעל הנכס.
- 4.6 ק.ש.6 (שטח ספורט פרטי): תכלול את השימושים הקשורים במתקני ספורט, כגון: מגרשי משחקים פתוחים ומקורים, בריכות שחיה, מועדוני ספורט, מועדוני בריאות, על כל המבנים והמתקנים החדושים, חדדי הרצאות וחדושים.
- 4.7 ק.ש.7 (מלאכה ותעשייה זעירה): תעשיות ומלאכות, אחסנה ומוסכים שמרחקם מאזורי מגורים לא יקטן מ-25 מ'. כמויות האספקה והמשלוחים, צריכת השרותים שלהם ומוצרי הפסולת אינם חורגים משל שכונת מגורים בינונית.
- 4.8 ק.ש.8 (תעשייה רגילה): תעשיות שאינן מהוות מטריד לסביבתן מבחינת רעש, זיהום אוויר או סוגי וצורת הפסולת שלהן, מרחקן מאזור מגורים לא יקטן מ-50 מ'.

כל השימושים הקשורים לתחבורה יבשתית, כגון: מעבר הולכי רגל ותנועה מוטורית, לחניית כלי רכב ומתקנים הזדושים ליעוד זה.	4.9 ק.ש.9 (דרכים):
כמו ק.ש.9, אבל המעבר והשימוש בהם יהיו רק באישור הבעלים.	4.10 ק.ש.10 (דרכים פרטיות):
כמוגדר בתכנית מחאר ידכא ג/3699, אבל לא לגידול בעלי חי או למבנים לטיפול בחי.	4.11 ק.ש.11 (חקלאות):
	4.12 סימונים בתשריט ובאורם
קו עבה כחול	4.1.1 גבול תכנית זו
קו נקודה כחול	4.4.2 גבול תחום שיפוט
קו מרוסק דק כחול	4.4.3 תחום תכנית מפורטת
קוים אלכסוניים באדום על רקע התכנית	4.4.4 דרך לביטול
קו נקודה אדום	4.4.5 קו טחח גבוה
ברבע העליון של העיגול ספרות בגוון ההענתק	4.4.6 מספר הדרך
ברבע הצדדי של העיגול ספרות בגוון אדום	4.4.7 מרווח צדדי מתואי הדרך
ברבע התחתון של העיגול ספרות בגוון אדום	4.4.8 רוחב תוואי

5. תנאים שונים

- 5.1 הספקת שרותים
סילוק שפכין:
רשת סילוק השפכין תחובר למאסף אזורי בהתאם לחכנית משרד הבריאות.
- 5.2 הספקת חשמל:
5.2.1 התרחקות מקווי חשמל:
תסופק מהרשת הקיימת, כאשר מבני המגורים, שרותים שכונתיים, מסחר ומבנים בשטח הפרטי הפתוח יחוברי בקווים תת-קרקעיים.
לא יתן היחור בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יתן היחור בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מכו אנכי מעוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
- | שטח פתוח | שטח בני | |
|----------|---------|-----------------|
| 2.50 מ'² | 2 מ'² | ברשת מתח נמוך |
| 6.50 מ'² | 5 מ'² | בכו מ.ג. 22 ק"ג |
- אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- 5.3 הספקת מים:
מרשת האספקה הקיימת.
- 5.4 רשת תקשורת וטלפון:
תעשה בקוים תת-קרקעיים.
- 5.5 דרכי חרום:
בכל תכנית לבקשת היחור יסומנו דרכים לרכב חרום, לפי הנחיות מכבי אש.

- 5.6 מקומות חניה: בכל תכנית לבקשת היתר יצויט מקומות החניה, כאשר התקן הוא המינימום.
- 5.7 מס השבחה: מס השבחה ייגבה כ"חוק".
- 5.8 הוצאות תכנון וביצוע התכנית: הוצאות הכנת תכנית ביטי ערים והוצאות הביצוע של תכנית זו, יחולו על בעלי הקרקע של אזור זה ויטכו מכספי מס ההשבחה.
- 5.9 הפקעות לצורכי ציבור: כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו לפי סעיף 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965. וידשטו ע"ש הרשות המקומית ללא תמורה.
- 5.10 תחולה: התחולה של תכנית זו תהיה מתאריך אישורה בהתאם לחוק.

מס' תעודת זהות: 7318
שם: [Handwritten Name]
תאריך לידה: 1.9.93
מס' תעודת זהות: [Handwritten Number]
שם: [Handwritten Name]

7318
4.196
24.2.94
[Handwritten Text]

