

8

מרחב זכרון מקומי

קצרון
אזור העשייה

מס' 376
חכנית בנין ערים מפורטת מס' 376

0-3350

| | |
|---------------|---|
| מאוד : | פסוק : |
| עיר : | קצרון : |
| גושים : | נהסדר : |
| חלקות : | נהסדר : |
| בעל הקרקע : | הממונה על הנכסים - מפקדה רמת הגולן : |
| יוזם החכנית : | משרד הבינוי והשיכון ; חברה מבני העשייה בע"מ : |
| המחכנן : | לרמן אדריכלים ומחכנני ערים בע"מ : |
| שטח : | 1380.00 דונם : |
| ק.מ. : | 1:1250 : |

חוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965
מחנן 1037
מס' 10/301/34
תאריך 7/1/53
מס' 13.4.83
תחליטה להסדיר את
התכנית להבנת לעיל.

חקנון מעודכן

מס' 10/301/34
מס' 13.4.83

שם התכנית

תכנית בנין ערים מזרחה מס' 276 איזור התעשייה קצרין.

מהות התכנית

התכנית היא להלן (התכנית"י) החול על שטח מוחתם בקו כחול בתשריט המפורט אליה (להלן "התשריט") התשריט יהיה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל דבר הנוגע לתשריט ולהתכנון.
על התכנית מחולנה הוראות תכנית מהאר קצרין ותכניות מפורטות שאושרו, אלא אם כן צויין ו/או פורט אחרת בתשריט או בתכנון זה. התכנית מבטלת את כל התכניות המפורטות שהוגשו לאזור התעשייה בקצרין עד להגשת תכנית זו.

מטרת התכנית

איהור מגרשים לתעשייה ומלאכה, החווית דרכים ושטחים ציבוריים פתוחים.

ציונים בתשריט

| מס' | ציון בתשריט | פרוט הציון |
|-----|-------------------------------|-------------------------|
| 1 | קו כחול | גבול התכנית |
| 2 | שטח צבוע כסגול | שטח למבני תעשייה ומלאכה |
| 3 | שטח צבוע בירוק | שטח ציבורי פתוח |
| 4 | שטח צבוע נאדום | דרך מוצעת |
| 5 | שטח צבוע כחום | דרך קיימת |
| 6 | שטח צבוע כחום מוחתם בכחום כהה | תכנון מיוחד |
| 7 | שטח צבוע צהוב מקווקו ירוק | שטח לבית קברות |
| 8 | מספרים בעיגול מסומן על הדרך: | |
| | א. מספר עליון | מספר הדרך |
| | ב. מספר תחתון | רוחב הדרך |
| | ג. מספרים צדדיים | קו בנין |
| 9 | שטח צבוע חכלת מקווקו כחול | תחנת דלק |
| 10 | שטח צבוע חום מוחתם כחום כהה | מבנים ציבוריים |

רשימת התכניות

5.1 שטחים לתעשייה (צבע סגול)

אזור התעשייה חולק לשלושה אזורי משנה, על פי סוגי התעשייה בשטח

5.1.1 אזור תעשייה א' -

מיועד לסוגי מלאכה ותעשייה שאינם פולטים לאויר חלקיקים ו/או גזים, ואין בתהליך היצור שלהם פליטות לאויר.

5.1.2 אזור תעשייה ב'
 מיועד לסוגי מלאכה ותעשייה הפולטים לאוויר חלקיקים ו/או גזים באכות
 ובכמות המאפשרת להקטיןם למינימום באמצעים פשוטים.

5.1.3 אזור תעשייה ג' -
 מיועד לסוגי תעשייה ומלאכה המאופיינים ע"י פליטות לאוויר חלקיקים
 ו/או גזים וכן ע"י רעש מעל למקובל. על המפעל יהיה לנקוט באמצעים
 להורדת רמת הפליטות לאוויר.
 המפעלים יכוונו לכל אחד מהאזורים הנ"ל על סמך המליון המפעלים הנעשה
 לתכולות זהם אויר, לכמות וסוג הפליטות המסוכנות והמסכנות ביותרים
 להפחתת הפליטות לרמה המוסכמת. אזור ינתן לאחד הגופים המליון ע"י מהנדס
 הועדה והרשות המקומית או מי שפועל במקומה עד לתחלת

5.1.4 סוגי התעשייה וגודלם יאושרו ע"י הועדה בכפופות לתקנות אזוריים שנתבעו
 בתכנית לאגן ההיקוות של הכנרת ובהתלנה משרד הביטחון.

5.2 שטח לתכנון מיוחד (כתום מוקדם כתום כהה)
 ישמש להקמת חנויות, מסעדות, שרותים מספריים ועסקיים, משרדים ומרכזי
 מלאכה זעירה.

חלוקה השטח והגבלות הבניה יהיו כמפורט בטבלה להלן:

| ה ש ר ט ש | ש ט ח המגרש | שטח קומה | הבנין ב-2 קומות | | ש ט ח נספחים | מספר קומות | גובה הבנין מטר | קרי בניה נדרר אחורי מטר | קרי בניה מטר |
|-------------------|-------------|----------|-----------------|----|--------------|------------|----------------|-------------------------|--------------|
| | | | 1 | 2 | | | | | |
| משרדים | 2,000 | 25 | 45 | 60 | - | 3 | 9 | 4 | 5 |
| חנויות | 2,000 | 30 | 50 | - | - | 2 | 8 | 3 | 5 |
| שרותים מסחריים | 2,000 | 40 | 75 | 90 | - | 3 | 12 | 3 | 5 |
| מסעדות | 2,000 | 30 | - | - | - | 1 | 5 | 4 | 5 |
| מרכזי מלאכה זעירה | 5,000 | 40 | 75 | 90 | - | 3 | 12 | 3 | 5 |
| צבורי פזוח | 1,000 | 10 | 10 | 10 | - | 1 | 5 | 4 | 5 |

* שטח הבנין - % - משטח המגרש

- 5.3 שטח ניבורי פתוח (צבע ירוק)
ישמש לצורך שבילים, מקלטים, נטיעות וגנים, ניקוז מי גשמים, מגרשי ספורט ומשחק וכל שימוש אשר מטרהו לשרת את עובדי אזור החעסיה בעיזרז הפנאי בתנאי שיקבל אישורה של הועדה המקומית על-פי חכנית מפורטת.
- 5.4 דרכים (צבע אדום וצבע חום)
ישמשו לכבישים, מדרכות ומעברים, לפריקה, וטעינה, חלוח ניקוז ונטיעות במקומות המוככניס.
- 5.5 שטח לחחנה דלק (חכלת מקוקו כחול)
ישמש להקמת חחנות דלק, סיכה ושירותי דרך.
- 5.6 שטח לבית קברות (צהוב מקוקו ירוק)
ישמש כשטח קבורה ולהקמת המבנים והמקנים הדרושים להפעלתו כנית קברות.
- 5.7 מבנים ציבוריים (חום מוחס חום כהה)
ישמש להקמת מחקני ציבור מסוג מכבי אש, מד"א ומחקנים אחרים הדרושים קירבה אל הכביש הראשי.

6. חלוקה ורישום

- 6.1 חלוקה השטח למגרשים חעשה בהתאם למסומן בחשריט. הדרכים והשטחים הציבוריים הפתוחים יופקעו על-ידי הועדה וירשמו על שם המועצה המקומית, כאשר חקום. עד להקמת המועצה המקומית ירשמו השטחים על-שם הממונה על הנכסים במפקדה רמת הגולן.
- 6.2 חלוקת חלקות
חכנית לחלוקת חלקות ללא שינוי בשמושי קרקע ובהחאם להוראות חכנית זו חוגש כחשריט חלוקה לאשור הועדה
- 6.3 איחוד חלקות
כאשר חוגש חכנית המאחד מספר חלקות ישונה קו הבניין בין החלקה המאוחדות ל-ס ללא צורך בשינוי חכנית בניין ערים. השינוי יסומן בחכנית בבקשה להיתר הבניה ויוגש לוועדה

7. טבלת הגבלות לאזורים

| האזור | שטח מגרש מינימלי כמ"ר | שטח הבנין % משטח המגרש בקומה בשתי אחת | שטח נספחים כ- % **** | מספר קומות ***** | גובה בנין צדדי אחר | קו בנין | האזור |
|--|-----------------------|---------------------------------------|----------------------|------------------|--------------------|---------|-------|
| (1) מגרשים למבנים סטנדרטיים לתעשייה | 800 | 50 | 80 | 25 | 2 | 12 | 3*** |
| (2) מגרשים לתעשייה זעירה מלאכה ומוסכים | 500 | 50 | 80 | 15 | 2 | 12 | 3** |
| (3) שטח לתכנון מיוחד | ראה טבלה בסעיף 5.2 | | | | | | |
| (4) מגרשים לתעשייה | 1,000 | 50 | 60 | 25 | 2 | 15 | 3 |
| (5) מגרשים לתחנת דלק | 3,000 | 20 | 40 | 20 | 2 | 8 | 5 |
| (6) מגרש לבית קברות | 5,000 | 5 | - | 5 | 1 | 5 | 10 |
| (7) שטח למבנים צבוריים | 3,000 | 40 | 90 | - | 3 | 13 | 3 |

הערות: קו בנין קדמי בהתאם למסומן בתשריט.

- ** יותר קו בנין ס בחזית צדדית או אחורית, בתנאי בניית קיר אטום כין החלקות.
- *** במגרים 25 - 11 תותר הצמדת הקירות הצדדיים בקבוצת מגרשים של 3 יחידות כל-אחד לפי הסדר הבא : 13-11, 16-14, 19-17, 22-20, 25-23;
- **** נספחים - מבני עזר כגון: סככות, מיכלים, מבני ציוד עזר מיוחד, מגדלי קירור וכד'.
- ***** (1) במגרשים למבנים סטנדרטיים לתעשייה.
(2) מגרשים לתעשייה זעירה, מלאכה ומוסכים.
תותר הקמת מבנה עבור משרדים המשרתים את המפעל בגובה עד 3 קומות בתנאי שלא יעלה על 12.0 מ' ובתנאי שיעוצב ארכיטקטוני יאושר ע"י מהנדס המועצה המקומית.

8. שינויים בתכנית לבניה במגרשים לבניה סטנדרטית

בועדה המקומית בתאום עם מהנדס הועדה רשאית להתיר בתחום המגרשים המיועדים לבניה סטנדרטית שינויים, עקב הכנסת טיפוסים מבנים חדשים ו/או הגדלת קיימים.

- 9.1 עבור כל מגרש המיועד לבניה, הוגש תכנית בנינה מפורטת 200-250 בה יסומנו מידות מדויק של המבנים הראשיים מבני עיר, כבישים, מדרכות, טחני אספסת פסולת, סככות, טחני גנון, סוגי נטיעות, פרוט סוגי עצים, שיחים, דשא, מערכת השקיה הנמצאת, נקוד המגיסים וגדרות. בתכנית יסומנו בדיוקנות חומרי הבניה, פרטי עיבוד, גמר המבנים, מערכות אינסטלציה ומיכון לתעשיה המיועדת לתחומי המבנים, עבור כל המבנים במחוס המפעל תוגש תכנית הגשה מפורטת כנדרש בצו התכנון והבניה תש"א 1970. הועדה רשאית לדרוש יזמור תכנון עבור צבע המבנים פרטי מבנה ואדריכלות. במגרשים של-100-150 כבישים מס' 1 ו-2 ייבנו אך ורק מבנים בעלי קירות בבניה חשה, כולל מבני העזר.
- 9.2 הועדה רשאית לדרוש במגרשים אלה תכנית עיבוד אדריכלי עבור כל המפעלים העתידים לקום בחלקות הנ"ל. התאום הארכיטקטוני ייעשה על-ידי מהנדס הועדה המקומית או כל גורם שווה ערך עד שתקום רשות כזו.
- 9.3 לא תוגש תכנית הגשה לחלקה שאינה מחויבת למערכת המים, החשמל, הביוב והכבישים של אזור התעשיה.

9.4 כל תכנית לתעשיה רטובה חייבת לכלול הסבר יתכנון מפורט למים, ביוב ולסילוק שופכין כדי לא לזהם את מערכת הביוב העירונית.

10. הקמת גדרות

גדרות המגרשים לתעשיה שלאורך הכבישים מס' 1, 2, 3, 4, 5 ייבנו ע"פ פרט אדריכלי שאושר ע"י הועדה הפרט יבטיח שמירת חוות חזיתות המפעלים הנמשכות לאורך דרכים אלה, באופן שימנע ראית גיבוני סחורות ומוצרים בתוך החצרות. הפרט יעובד בשילוב צמחיה, בניה אטומה וקשיחה ומרכיבים אחרים המהווים חלק מעיצוב חוות הרחוב.

11. שילוט

השילוט בתוך אזור התעשיה וכן שילוט מכוון ברחובות ובכניסות לאזור יעוצב ע"י הרשות המקומית או כל גורם שווה ערך עד שתקום רשות כזו, יסופק ליזמים ויוחקו במקומות הממוכננים באופן המבטיח שמירת חזותו הנאה של אזור התעשיה וסביבתו הקרובה.

12. דיכים

מזמן של דרכים וריחוקן ייבצע לפי המסומן בתשריט. קרי הבניה בהתאם למסומן בתשריט. ריהוט הרחוב שיוחקן בדרכים (ספכלים, פחי אשפה, גופי תאורה, תחנות איטובוסים וכדומה) יעוצב ברמה גבוהה וישולב בתכנון המפורט של הכבישים והבניות הפיחות האחרות.

13. חניה

החניה בשטח הבניה למבנים סטנדרטיים תהיה לאורך הדרכים, במקביל למדרכות, בהפחת איזורי הצטלבות. במגר החלקות תהיה החניה בתוך תחומי המגרשים בכמות של מדום חניה אחד לכל מ"ר שטח רצפה.

14. מקלטים

מכסת שטח המקלטים תהיה על-פי הוראות הג"א. השטח הנדרש ירוכז במקלטים גדולים כאשר המרחק מהפתח הרחוק יהיה כמפורט בהוראות הג"א.

15. שרתיים

15.1 חשמל

אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל הנ"ל.

15.2 מים

אספקת המים תהיה מרשת אספקת המים של קצרין.

15.3 ניקוז מי הגשמים

על-ידי חלחול, ניקוז טבעי, העלות או צנורות תת-קרקעיים, בהתאם לחוקי הניקוז הנוגעים. כל מי הניקוז של אזור התעשייה, אלה המנוקזים בחעול ואלה המנוקזים על פני הקרקע, יתנקזו לאגן ההיקוות האחר כך שמי הניקוז יגיעו לואדי זויחן.

15.4 ביוב

הביוב יחובר לרשת הביוב המרכזית של קצרין בהתאם לתקנות החברואה המתאימות. הועדה רשאית לדרוש הקמת מתקני טיהור שפכים בתחומי המגרשים במידה ולרעת מהנדס הועדה עלולים השפכים לזהם את מערכת הביוב העירונית.

16. חלוקת טבלת השטחים-

ראה חשריט מצורף

16.1 פירוט מונחים

הועדה - הועדה האזורית לתכנון ובנייה רמת קבולן.

בפעל הקרדע
החזונה על הנכסים

יורש המגיש החכניה
מסר העשה כע"מ

לרמי אדרת ומחכני ערים בע"מ
תל אביב רח אדרת 100 מל 221490
עורכי החכניה
לרמן אדרתכלים ומחכני ערים בע"מ

סגור הפנים
חוק החכנון והבניה תשכ"ה-1965
מחוז ירושלים
מרחב חכנון מקומי ירושלים
חכנית מס' 16/101/60
הועדה המחוזית בשיבתה ד' 14/1/84
מיום 16.7.84 החליטה לתת תקף
לחכנית/החברת לעיל.
סגן מנהל כללי לחכנון [Signature]
יושב ראש הועדה [Signature]