

תע"ס 7-106/א

2006028

הועדה המחוזית מקומית לתכנון ובנייה

מחוז הצפון - קצרין

מספר התוכנית המקור מס' 120/ב' / 1702/5

מסדר תכנוני (התוכנית) / מינהל לבניה כפרים ויישובים חדשים

תאריך: 27.5.1989

מסדר הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז: 1702/5

מדינת הבנת מקומי: 1702/5

הבניה: 1702/5

תועדה המסודרת בשיטתה ה: 1702/5

מיום: 1702/5

התכנון והבניה לשל: 1702/5

ע"כ תש"ט

מס' תכנון: 1702/5

מס' תכנון: 3021

מס' תכנון: 1702/5

תוכן העניינים

עמוד		
1	..... התכנית	פרק א' -
1	..... מרוט מובנים והגדרות	פרק ב' -
2	..... הגשת מטמכים	פרק ג' -
2	..... חלוקת השטחים הכלולים בגבול התכנית	פרק ד' -
3	..... תנאים מיוחדים ואופן בצוע התכנית	פרק ה' -
3	..... רשימת תכליות ואמשיים	פרק ו' -
7	..... חניות	פרק ז' -
7	..... נטיעות וקירות גבול	פרק ח' -
7	..... תשתית, ביקוד, תיעוץ ואפסעה מים	פרק ט' -
8	..... שונות	פרק י' -

מרחב חכנון מקומי קצרון

סדק א' - החכניה:

1. המקום - מרכז עירוני תעשייתי קצרון.
2. גבולות החכניה - כמותהם בקו כחול בהשריט.
3. שם נחלות החכניה - ייחכניה מהאר של מרכז עירוני-תעשייתי ברמת-הגולן - קצרון, מפי ותחול על כל חשפת הכלול בגבולות החכניה כמפורט בהשריט.
4. המשריט - המשריט בק.מ. 2900 : ו המצורף לחכניה זו יהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
5. יוזמי החכניה - משרד הבינוי והשבון מינהל לכניה כפריה וישגבים חדשים,
6. עורכי החכניה - א. גבירשמן מהכנסים בע"מ, רחוב ביאליק 164, רמת-גן.
7. מבצעי החכניה - משרד הבינוי והשבון, מינהל לכניה כפריה.
8. בעל הקרקע - מינהל מקרקעי ישראל.
9. מטרת החכניה - (א) הגדלת שטח פיתוח של המרכז העירוני תעשייתי - קצרון.  
(ב) קביעת אזורים וצמודות קרקע לשמושים שונים במסגרת החכניה.  
(ג) התווית רשת דרכים למיניהן וקיוון, ביטול דרכים מאושרות והתוויית חדשות.  
(ד) קביעת הנראות בניה שוות המשדירות את המגורים, מבני ציבור ושירותים עירוניים, בהם מוצגת הבניה.  
(ה) קביעת הנראות לספוח שטחי בני ולהטעמת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.  
(ו) קביעת תנאים, הגביות ושלבי פיתוח, שיחייבו את המבצע החכניה.
10. כפיפניות לתכניות אחרות - חכניה זו תהיה כפופה לחכניה המתאר שאושרה על-ידי מועצת המבנות ובניה רמת-הגולן.

סדק ב': פירוש מונחים והגדרות:

1. כללי - פרוש המונחים בחכניה זו יהיה לפי הפירושים הביטחים ב"חוק", אלא אם הוגדרו במפורש אחרת בחכניה זו.
2. הגדרות ופרוש מונחים:
  - החוק - חוק החכנון והבניה חס"ה - 1965 על תיקוניו ועל התקנות שנקבעו לפיו, לרבות קבוצה כדבר הכנת המשריטים.
  - חכניה - חכניה: ח"ת תיקון ל-120/כ"י כולל המשריטים ומהוראות.
  - המועצה - המועצה המקומית לחכנון וכניה מחוז הצפון - קצרון.

2/..

אזור -

שטח קרקע החסומה בחשיריט בצבע. בקו מרוסק או במסגרת תיחומים מיוחדים במינם, בין האחד מהם, ובין בצירופיהם, כדי לציין את אופן השמוש המותר בקרקעות ובבניינים שבאותו אזור ואת ההוראות שנקבעו לכך לפי התוכנית הזו.

תכנית חלוקה -

תכנית לחלוקה מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוטאת על תכנית מפורטת, מאושרת בחוק.

קו בנין -

קו לאורך החזית או קו לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבנו בניין או חלק ממנו, אלא אם כן אריך במפורש אחרת בתכנית.

קו דרך -

קו המגדיל את גבולות צידי הדרך - כולל המדרגות וכל הכלול במסגרת דרך.

בעלים -

לרבות אדם או חברה המקבל או זכאי לקבל הנכס הנכס, או שהיה מקבלת אילו היה הנכס נותן הנכסה, או אדם המשלם תשלום ביהם לנכס, בין בזכותו הוא ובין כבא נח או כנאמן, בין שהוא הבעל הרשום ובין שאיננו הבעל הרשום, כולל שוכר או שוכר משנה ששכר את הנכס לכל תקופה שהיא.

פרק ג' - הגשת תוכניות

היוזם ו - או המבצע ימציאו בכל עת שידרשו לעשות כן, לועדה הממונה על פיקוח כללית חומר רקע, סקרים ופרוט תכניות לשם דיון בתכנית בניה, או בתכניות מפורטות. לא תעשה כל עבודה מתחילת אלא לאחר קבלת היתר בחוק.

פרק ד' - חלוקת השטחים הכלולים בגבול התכנית

הגדרה צבעי מקרא	באהוזים	שטחים בדונמים	
חום בהיר	1.76	185.0	דרכים קיימות
אדום	1.21	127.0	דרכים מוצעות
צהוב	18.09	1889.0	אזור מגורים
כתום	4.24	445.0	אזור לבניה עצמית
צהוב מפורטט בעמוד	2.10	220.0	שטח רזרבי
סטים תומכים כאלכסון על רקע כהה	1.41	168.0	מרכז אזורי ומקומי
סטים אדורים כאלכסון	0.02	2.9	החנה אופוטמיים
כתום חום כהה	0.28	38.0	מועצה אזורית
עגול	4.52	1000.0	אזור תעשייה
ירוק כהה חום כהה	0.45	47.0	שטחי נוסף ופארק
צהוב חום כהה	0.95	100.0	אזור חירות
ירוק בהיר	53.18	5585.0	שטחים
צהוב מפורטט בירוק	0.67	70.0	מארק גביעית
ירוק בהיר מפורטט בירוק	4.76	500.0	מארק ביה הגנה העתיק
חום מפורטט כאלכסון כהה	0.65	68.0	בייט שדה
צהוב עם שתי וערב ירוק	0.51	54.0	בית קברות
	100.00	10500.0	השטח

פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. תכליות ושמושים - לא יישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באזור האשומן כששטח ליומם הכלייה פרט לאכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

2. אופן בצועה של תכנית מפורטת -

- א. כוחה של הועדה יהיה להחיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים :-
- (1) לגבי על אזור תכנון שגבולותיו יהיו כמסומן במשריט, תוגש ותאושר תכנית מפורטת כוללת, ואליה אצורף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לשלבי בצוע.
  - (2) תוכן, ביחס לכל שטח הכלול בגבולות התכנית, תכנית חלוקה מבוססת על מדידת השטח.
  - (3) תאושרנה תכניות בינוי, כולל עיצוב ארכיטקטוני לגבי שטחים שיקבעו ע"י הועדה.
  - (4) יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לבצוע ביקוד הקרע, שלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, בהתאם לתכניות המפורטות הנוגעות לנושאים האלה. התכניות המפורטות בנושאים הללו כולל טלפון יוגשו במועד מאוחר יותר לאשור הועדה.
  - (5) יקבעו בתוכניות המפורטות הנ"ל התנאים ויובטחו הסידורים להסדרת הבניה ובמיוחד בקרבה לאתרים הגדולים לרכוז רכב סביבתם, בהתאם לתנאי תכנית זו ולהנחה דעמה של הועדה.

ב. על אף האמור לעיל רשאית הועדה להחיר במקרים מיוחדים שיש בהם ענין ציבורי, הקמת בניינים לפי תכנית מפורטת מצומצמת, אף לפני אשור התכנית המפורטת הכוללת, בכפופות לתנאים שהיא תקבע להקמתם, ובלבד שתתן לכך הסכמת הועדה האזורית.

פרק ו' - רשימת תכליות ושמושים

1. כללי -
  - א. לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, תחליט הועדה על פי השוואה לתכליות המותרות באזור הנתון.
  - ב. הבניה בכל אזור ואזור-חוזר על פי תכנית מפורטת או תכנית עיצוב ארכיטקטוני כפי שתקבע הועדה.

2. אזור מגורים -

אזור זה נועד לבניית מגורים בתוספת כל מבני הציבור הדרושים לעיילונות תשונות של שכונת המגורים כגון: בית ספר יסודי, גני ילדים, מעונות, טיפת חלב, מבויות שכונתיות, בית כנסת, מגרשי משחקים, גן ציבורי שכונתי וכד', הכל על פי תוכנית מפורטת. בנייני המגורים יתחלקו באופן עקרוני לשני סוגים :

- א. בניה נמוכה של 2 - 1 קומות, צמודי קרקע.
  - ב. בנייני קומות (בעיקר 3 קומות ללא קומודים) עקרון הבנייה ברובעי המגורים יאבש על ציר הולכי רגל מרכזי שלאורכו או בסמוך לו ימוקמו מוסדות הציבור והמסחר השכונתיים, רצוי לדאוג להניה היקפית ולאמטכיותו של ציר הולכי הרגל ללא חצייה של אבועה מוטורית.
- לא תתאפשר בניה כל בניין בשטח רובע המגורים אלא אם כן הוגשה תכנית מפורטת ואושרה ע"י הועדה.

3. אזור מגורים א' - (לבניה צמחית)

אזור המיועד לבניה בניינים חד או דו-משפחתיים בגובה של עד 2 קומות, תוגש תכנית מפורטת בגודל.

מרכז מסחרי ואזרחי

מאזור נועד לכלול :

- א. מוסדות צבור עירוניים, מרכז הרבות, מוסדות חינוך, דה, בריאות, משרדי ממשלה וכו'.
- ב. שרותי מסחר כגון: חנויות, בנקים, משרדים וכו'.
- ג. מבני מלאכה זעירה שאינה מהווה מערך מבחינת זרם אויר ורעש.
- ד. בניני מגורים מיוחדים - מלון מסחרי, הוסטל וכו'.
- ה. שטחים ציבוריים פתוחים.
- ו. יש לדאוג לרצף תנועת הולכי רגל בין הרובעים לבין המרכז באמצעות גשרים או מנהרות מעל או מתחת לכבישים.
- ז. לא תתאפשר בניית כל בנין באזור המרכז אלא אם כן הוגשה תכנית מפורטת ואושרה ע"י מועדה.

שטח למועצה אזרחית

- 5. אזור זה מהווה המשך למרכז העיר כמסומן בתשריט. התכנית המפורטת לשטח זה תצטרך לאפשר את המשך צירי הולכי הרגל.

השטח מיועד להקמת משרדי המועצה

- האזרחית רמת הגולן ולמונקציות חינוכיות ותרבותיות הדרושות לה; כגון: מרכז חינוכי, מרכז תרבותי, מרכז ספר וכו'.
- לא תתאפשר בניית כל בנין, אלא אם כן הוגשה תכנית בינוי מפורטת ואושרה על ידי מועדה.

בית ספר יסודי

- 6. בהתאם לגודל האוכלוסייה אותה הוא משרת. בית הספר יבנה לפי סטנדרטים ועל שטח לפי דרישות משרד החינוך והתרבות.
- יש לדאוג שמבני בית הספר יהיו מרוחקים מבניני המגורים ארוכים של 20 מטר מינימום. יש להתחשב בתכנון המפורט בגורם הרעש הנובע מבית הספר ע"י אוריינטציה נכונה בין בית ספר ומגורים, מיקום הפתחים והחלונות, נטיעת עצים ליצירת הציצה אקוסטית וכו'.

שרותים שכונתיים

- 7. כגון: גני ילדים, מעונות יום (בהתאם לסטנדרטים של משרד החינוך והתרבות), מספר חנויות שכונתיות, שרותי בריאות ודה, מרכז קהילתי וכו' (הכל בהתאם לתכנית המפורטת).

בית ספר על יסודי

- 8. בהתאם לגודל האוכלוסייה אותה הוא משרת. בית הספר יבנה לפי סטנדרטים ושטח כמקובל על משרד החינוך והתרבות.

שטחים לדרכים

- 9. דרכים צבוריות כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים ונסיעות ציבוריות לאורך הדרכים.

אזור תעשייה

- 10. יכלול מלאכות, מעשיות, מחסנים ושטחים, שטחי ירק פתוחים - בהתאם לתכנית מפורטת. סוגי התעשיות וגודלן יאושרו ע"י מועדה בכפוף לקריטריונים שנקבעו בתכנית אב לאנן מיקום הכנרת ובהתאם למשרד הבריאות.
- מוחר להקים חתנה דלק באזור זה.

בית קברות

- 11. אוגש תכנית מפורטת

שטח לרובי לבניית מגורים ומספרות

- 12. שטחים המיועדים לפתוח באחיד בהתאם לתכנית המפורטת.

אזור תיירות

- 13. אזור בשטח של כ-100 דונם המיועד לבתי מלון, שטחי נופש, ספורט ומסעדות.
- מחוזי בניה - 50% ובתנאי שהשטח הבנוי לא יעלה על 25% משטח המגרש. (מאחוזים תייל לא כוללים שטח חניה, מקלעים, חדרי מאכונות וכו').
- גובה מקסימלי : קומות.

קווי בניה - בהתאם לגובה הבניינים - לשיקול דעתה של הועדה.  
 בשל האופי הטופוגרפי המיוחד של השטח יש לדאוג שהמבנים שיוקמו במקום לא יסתירו  
 את הנוף והמבט אחד לשני.

14. בית ספר שדה  
 כולל : כחול לימוד, חדו אוכל, מחסנים ומגורים לעובדיט - לפי תוכנית מפורטת.

15. שטח ציבורי פתוח  
 השטח שמעבר לכבישים מס' 3 ו-7 ועד לגבול התכנית. בשטח זה האופשר הקמתם של  
 מוסדות מיוחדים כגון: משתלה, חוות סוסיס, קאפינג ובני בהנאי שאינם פוגעים באופי  
 הפתוח של השטח, ובתאם לתכנית בניוי מפורטת.

16. שטחי נופש וספורט  
 מיועדים להקמת מתקני נופש וספורט.

מס' קווי בניה	לוח שימושים והגבלות בניה		אזור
	מספר קומות	מס' יחידיות מקסי' לדונם נטו	
קווי בנין מדרכים ראשיות בהתאם לתשריט, מקומם בתוך שכונות המגורים בהתאם לתכנית מפורטת.	בהתאם לתכנית מפורטת	10 - 8	אזור מגורים ✓
כ"ג"ל	1-2	2	אזור מגורים אי לבניה עצמית ✓
			שטח רדובי לבניה מגורים ומוסדות ✓
קווי בנין מדרכים ראשיות בהתאם לתשריט, מקומם של הבניינים בהתאם לתכנית מפורטת	1-3		מרכז אזרחי ומסחרי (כולל מגורים מיוחדים) ✓
"			אזור תעשייה ✓
"			שטחי נופש וספורט ✓
"			בית קברות ✓
			דרכים
			שטח צבורי פתוח (ראה סעיף 15) ✓
			בית ספר שדה ✓
"	8		מזרקות ✓
			ספורט ונופש ✓

17. פארק בילענות  
 חלק מרובע הגנרים מס' 8, בניה אפורה, לכל תוכנית קמוטת לרובע  
 מס' 8 חייבת לכלול גם שטח זה.

פרק ז' - דרישות צה"ל

לא תאושר חכנית מפורטת. ולא יאושר הקמה מבנה ללא מקלט בהתאם לדרישות צה"ל.

פרק ח' - הנ"ל

- תוספר חניה בגבולות התכנית בהתאם לכללים ולקביעות דלהלן :
1. חשוב מספר מקומות החניה יוגדר בהתאם לסטנדרטים המקובלים במשרד התחבורה, לדוגמא: למגורים לפי יחס של 1:3. מכונניות לכל יחידת דיור.
  2. חשוב שטחים לתחנה אינו כולל סידורי פריקה וטעינה.
  3. מקרים ספציפיים יבחנו באופן מיוחד והועדה תחליט לגבי כל מקרה.
  4. הועדה רשאית לאשר הקלות ממתקן, אם יוכח להנחת דעתה, שניתן לאזר ולמזג באזור אחד ובמרחקים טבירים, אחרי חניה משולבים, המוצלים הבדלי זמן או עונה.

פרק ט' - נטיעות והירות גבול

1. סלוק מפגעים

א. הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי או לבעלי קרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו יבנו, אופן בנייתם וגבהם. כמו כן, לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו מקום סיכון למשתמשים בדרך.

ב. לא ימלא מי שנמסרה לו ההודעה לפי סעיף א' אתר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה על חשבונו.

2. נטיעת עצים ושמירתם

הועדה רשאית לאורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורך של דרכים או בשטחים סמוכים במקומות שיקבעו ע"י הועדה, ולהגן עליהם מפני נזק שעלול להגרם להם.

פרק י' - חשמית, ניקוז, תיעול, נאספת מים וחשמל

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול

הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות קרקע חדרושה למעבר מים גשמיים או מי ביוב, ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לבצוע הניקוז, הביוב והתיעול.

2. ניקוז

הועדה רשאית להורות כהנאי לסחן היור בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת חכנית מפורטת או בקשה לבנין בית או לסלילת דרך.

3. ביוב

כל בנין בשטח של חכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב המרכזי המסופמת בחש"ט המצורף ממ' . . . . . בהתאם לסטנדרטים המקובלים של משרד הבריאות.

4. אספה

בהתאם לתכנית סלוק פטולה אזורית.

5. מים

מצורפה חכנית לאספקת מים זמנית שמעין סלוקיה.  
 חכנית לאספקת מים קבועה תוגש בעתיד ע"י תחל ומקורות לאשור הועדה.  
 המים יועברו לכל מבנה בצירורות בהתאם לסטנדרטים של משרד הבריאות ובאשור הועדה.

6. חשמל

מצורפה חכנית לאספקת חשמל, חכנית מפורטת תוגשנה בעתיד לאשור הועדה.



פרק י"א - שונות

1. איטור בניה מהחל לקרוי חשמל או בקרבחם

לא יוקם כל בנין מהחל לקרוי חשמל ולא יוקם כל בנין ולא יבלוט כל חלק ממנו מקו מאונך הנמחה לאדמה מהחוט החיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל קדלקמן:

1. מרחק קטן מ-5 מקו מתח עליון של 66 ק"ו
  2. מרחק קטן מ-3 מקו מתח גבוה של 22 ק"ו
  3. מרחק קטן מ-2 מקו של מתח במור
- כל קוי החשמל יונחו מהחל לפני הקרקע בכבלים מוגנים תה קרקעיים על פי דרישות צה"ל.

2. מקלטים

לכל בית מגורים או לבנין צבודי יבנה מקלט לפי הוראות צה"ל ובאשור הועדה בכל אזור ואזור.

ת ה י מ ו ת

שטוד השיכון

מינהל לבינוי צה"ל ויישובים חדשים

בארץ ונגליל

רחוב ירושלים 43, תת

שטוד השיכון

מינהל לבינוי צה"ל ויישובים חדשים

בארץ ונגליל

רחוב ירושלים 43, תת

חתימת המבצע

~~א. גולדברג~~

חתימת המתכנן

חתימת בעל הקרקע