

תאריך 13.1.02

8

תקנונים 3 - אורטל - מתאר  
תאריך: אוקטובר 2001

2-4496

מחוז הצפון  
מרחב תכנון מקומי: גולן  
תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה אזורית גולן.  
המקום: קיבוץ אורטל.

שם התכנית: קיבוץ אורטל - מתאר  
תכנית שינוי מתאר מספר: ג/ 11852  
המהווה פירוט לתמ"מ 3/2/  
ותואמת לתכנית ג/ 5008 (מאושרת).

הודעה על אישור תכנית מס' 11852/ג  
מדרסמה בילקוט הפרסומים מס' 5051  
4.2.02  
מיום

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' 11852/ג  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה תהליטה  
כיום 25.2.02  
סמנכ"ל לתכנון  
יו"ר הועדה המחוזית

מועצה אזורית גולן  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
ועדה מקומית לתכנון ולבניה גולן  
תכנית קיבוץ אורטל מס' 11852/ג  
הועדה המקומית בישיבה  
מס' 2000000 מיום 23.1.02 החליטה  
להמליץ על מתן תוקף לתכנית הנסקרה לעיר  
היישוב  
יו"ר הועדה

אדריכל אבישי טאוב - תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ.  
כורזים ד.ג חבל כורזים טל: 04-6934977; פקס: 04-6938468

**פרק 1 - זיהוי וסווג התכנית****שם התכנית:** (1.1)

"קיבוץ אורטל - מתאר" תכנית שינוי מתאר מספר ג/ 11852 המהווה פירוט לתמ"מ 3/2 ותואמת לתכנית ג/ 5008 (מאושרת).

**מקום התכנית:** (1.2)

קיבוץ אורטל ברמת הגולן.

נ.צ. מרכזי: מזרח: 271250 צפון: 777000

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
202000	-	.6

**שטח התכנית:** (1.3)

303.2 דונם במדידה גרפית בתחום הקו הכחול.  
תאריך מדידה: 17.05.99 עדכון מדידה: אוקטובר 2001.

**בעלי עניין:** (1.4)

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל - קרית הממשלה נצרת עלית. טל: 06-558211.

יזם התכנית: קיבוץ אורטל - ד.נ רמת הגולן טל': 06-6960703.

מגיש התכנית: קיבוץ אורטל - ד.נ רמת הגולן טל': 06-6960703.

**עורך התכנית:**

אדריכל אבישי טאוב - תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ. כורזים ד.נ חבל כורזים טל: 06-6934977; פקס: 06-6938468 - מספר רשיון: 17408.

**יחס לתכניות אחרות:** (1.5)

התכנית מהווה פירוט לתמ"מ 3/2 ותואמת לתכנית ג/ 5008 (מאושרת). התכנית מהווה שינוי לתכניות מופקדות מספר ג/ 7699 ו ג/ 7941. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח תכנית זו עדיפה.

**מסמכי התכנית:** (1.6)

א. תקנון בן 9 עמודים - מסמך מחייב.

ב. תשריט - מסמך מחייב

ג. מצב קיים - קני"מ 5000, 1, מצב מוצע-קני"מ 2500: 1.

ד. נספח תכניות מופקדות לא מאושרות-קני"מ 5000: 1.

**יחידות דיור בישוב:** (1.7)

מספר הנחלות המאושרות: 100 נחלות.

מספר יחיד מוצעות: 20 יחיד.

סה"כ יחיד: 220 יחיד.

סה"כ חדרים בשטח לתיירות - 100 חדרים.

1.8 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	הכנה
דצמבר 1999.	עדכון 1
2.00	עדכון 2
4.00	עדכון 3
6.00	עדכון 4
9.00	עדכון 5
11.00	עדכון 6
08.01	עדכון 7
10.01	

1.9 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.10 באור סימני התשריט:

גבול תכנית	- קו כחול.
גבול תכנית מאושרת	- קו כחול מקווקו.
שטח מגורים א'	- שטח צבוע צהוב.
שטח מגורים ג'	- שטח צבוע כתום.
שטח פרטי פתוח	- צבוע ירוק בהיר ומותחם ירוק כהה.
שטח ציבורי פתוח	- צבוע ירוק בהיר.
שטח ישוב קיבוצי	- צבוע כתום ומותחם ירוק.
שטח מבני קהילה	- צבוע חום בהיר.
שטח ספורט	- צבוע ירוק כהה ומותחם בחום.
שטח תיירות ונופש	- צבוע צהוב ומותחם בכתום.
שטח בית עלמין	- צבוע צהוב ומרושת בירוק.
שטח חקלאי	- צבוע פסים אלכסוניים בצבע ירוק.
שטח יער נטע אדם קיים	לפי תמ"א 22 - מרושת קוים בצבע ירוק.
משאבי טבע תמ"א 31	- צבוע פסים אנכיים בצבע ירוק.
קו רקיע או צורת נוף לשימור חזותי	- צבוע קוים אופקיים בצבע שחור.
שמורת טבע	- צבוע קווים אופקיים בצבע ירוק.
דרך מאושרת	- הדרך הצבועה חום כהה בתשריט.
דרך מוצעת	- צבועה באדום.
מספר הדרך	- ברבע העליון של עיגול סימן הדרך.
מרווח בניה	- ברבעים הצדדיים של עיגול סימן הדרך.
רוחב הדרך	- ברבע התחתון של עיגול סימן הדרך.
גבול ומספר חלקה רשומה	- קו רצוף דק בירוק ומספר מוקף עיגול בתוך.
גבול ומספר מגרש מוצע	- בקו רצוף דק בשחור ומספר בתוך.
גבול שטח משאבי טבע	- קו שחור עבה.

## 1.11) טבלת שטחים ואחוזים בתשריט.

אחוזים מוצע	שטח בדונם מוצע	אחוזים קיים	שטח בדונם קיים	
34.6%	105.0	-	-	שטח מגורים א'
3.3%	10.0	-	-	שטח מגורים ג'
1.0%	3.2	-	-	שטח ספורט
2.9%	8.9	-	-	שטח ציבורי פתוח
13.4%	40.6	-	-	שטח פרטי פתוח
7.4%	22.3	-	-	שטח מבני קהילה
12.7%	38.4	-	-	שטח תיירות ונופש
-	-	98.3%	297.9	שטח ישוב קיבוצי
-	-	1.7%	5.3	שטח חקלאי
0.3%	0.8	-	-	שטח יער נטע אדם קיים
24.4%	74.0	-	-	דרך מוצעת
100.0%	303.2 ד'	100.0%	303.2 ד'	סה"כ

## פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

## 2.1 מטרות התכנית:

2.1.1 הסדרת תכנית המתאר לפי המצב הקיים בקיבוץ אורטל, הוספת שטח לתיירות ותוספת יחידות מגורים במגרשים בודדים.

## 2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- 2.2.1 שינוי יעוד שמורת יער לשטח המיועד לפרטי פתוח ולמגורים א'.  
 2.2.2 שינוי יעוד שטח ספורט לשטח המיועד למבני קהילה, שטח ציבורי פתוח ושטח מגורים.  
 2.2.3 שינוי יעוד שטח ספורט ושמורת יער לשטח המיועד למגורים ג'.  
 2.2.4 התווית דרכים בתאום עם המערכת הקיימת בישוב.  
 2.2.5 קביעת תנאים למתן היתרי בניה, קביעת נפח ואופי בינוי, זכויות ומגבלות בניה.

## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

יעודי הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	מספר יח"ד / מספר יח' אירוח
מגורים א'	21000	200 יח"ד
מגורים ג'	5000	20 יח"ד
ספורט	1280	-
מבני קהילה	8920	-
תיירות ונופש	7680	100 חדרים

### **פרק 3 : הוראות התכנית.**

#### **3.1 רשימת התכליות והשימושים:**

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

##### **3.1.1 - מגורים א':**

השטח הצבוע צהוב בתשריט ישמש לשטח מגורים וכל הקשור לפעילות המגורים לקיבוץ אורטל. שטח זה יכלול: מגורים, בתי ילדים, פעוטונים, גני ילדים, מועדונים, חדר נשק, חדרי שרות טכניים, מקלטים, שבילים ודרכים פנימיות, מתקני משחק וגן, מתקנים הנדסיים וכן כל הדרוש לקיום פעילות מגורים תקינה. תנאי למתן היתר בניה בשטח מגורים א' יהיה הגשת תכנית בינוי, הוראות הבניה יהיו כמפורט בסעיף 3.2.

##### **3.1.2 - מגורים ג': (20 יח"ד).**

השטח הצבוע כתום בתשריט ישמש לבנית בניני מגורים חד משפחתיים. הוראות הבניה יהיו כמפורט בסעיף 3.2.

##### **3.1.2.1 בכל מגרש תותר הקמת יחידת דיור אחת.**

##### **3.1.2.2 בכל מגרש יותר שימוש עסקי בחלק מהמבנה בתנאי:**

- שבעל המקצוע הינו הדייר בבית.

- לא יותר מ- 50 מ"ר כחלק מאחוזי הבניה המותרים בשטח עיקרי.

- כפוף לאישור השימוש לעסקים באזור מגורים בהיתר בניה וברישוי עסקים.

- החניה לשימוש העסקי תהיה בתחום המגרש בלבד, פתרון החניה בתחומי המגרש הינו תנאי לקבלת האישור לשימוש המבוקש.

- עמידה בתקני איכות הסביבה לעסקים באזור מגורים ובדרישות הועדה המקומית למניעת מפגעים כגון רעש וכיו"ב.

##### **3.1.2.3 הגובה המרבי:**

הגובה המרבי ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה שבחזית המגרש ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית.

3.1.2.4 לכל בקשה להיתר תוגש בנוסף לתכנית הפיתוח תכנית כוללת למגרשים נשואי הבקשה להיתר. תכנית זו תכלול גובה פני קרקע בחזית המגרש, גובה המסד המתוכנן, חתכים אופייניים, גובה רצפה, כניסות למגרשים וחומרי גמר.

3.1.2.5 תותר הקמת חניה מקורה בקו בנין 0 של המגרש כחלק משטח השרות המותר לכל מגרש וכחלק מתכנית הבינוי למגרש באישור הועדה המקומית.

##### **3.1.3 - שטח תיירות ונופש:**

השטח הצבוע צהוב ומתוחם בכתום ישמש כשטח תיירות ונופש ויותר להקים בו: כפר נופש, חניון קמפינג ויחידות נופש וכן כל הדרוש לשרות שטח התיירות ע"פ הנחיות הבניה של משרד התיירות לכפרי נופש. סה"כ חדרים בשטח התיירות לא יעלה על 100 חדר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי באישור הועדה המקומית. הוראות הבניה יהיו כמפורט בסעיף 3.2.

##### **3.1.4 - שטח ציבורי פתוח:**

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק ישמש לשטחים ציבוריים פתוחים הכוללים: דרכי שרות נטיעות, שדרות, גנים, שבילים להלכי רגל, מבני טרנספורמציה, מתקני תשתית ומרכיבי בטחון. הוראות הבניה יהיו כמפורט בסעיף 3.2.

##### **3.1.5 - שטח פרטי פתוח:**

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק ומתוחם ירוק כהה ישמש לשטחים פרטיים פתוחים הכוללים: מתקני ספורט ונופש, דרכי שרות נטיעות, שדרות, גנים, שבילים להלכי רגל, מבני טרנספורמציה, מתקני תשתית ומרכיבי בטחון. הוראות הבניה יהיו כמפורט בסעיף 3.2.

##### **3.1.6 - שטח ספורט:**

השטח הצבוע ירוק כהה ומתוחם בתום בתשריט הינו שטח למתקני ספורט ונופש ויכלול: מגרשי טניס, אולם ספורט, בריכת שחיה, בריכת ילדים, מגרש כדורסל, מתקני משחק ונופש פעיל, דרכים פנימיות וחניה וכל השרותים והפעילויות הנדרשות לקיום הפעילות. הוראות הבניה יהיו כמפורט בסעיף 3.2.

### 3.1.7 - שטח מבני קהילה:

השטח הצבוע חום בתשריט ישמש לשטח מבני קהילה וכל הקשור לפעילות הקהילה של קיבוץ אורטל. שטח זה מיועד למבנים אשר ישרתו את הקהילה כולה - חברי קיבוץ וחברי ההרחבה הקהילתית ויכלול: בתי ילדים, פעוטונים, גני ילדים, מועדונים, חדר אוכל, מטבח, מועדון, מרפאה, מתקני ספורט ונופש, מזכירות, מחסן בגדים, מכבסה, מקלטים, שבילים ודרכים פנימיות, מתקני משחק וגן, מתקנים הנדסיים וכן כל הדרוש לקיום פעילות קהילתית תקינה. הוראות הבניה יהיו כמפורט בסעיף 3.2.

### 3.1.8 - דרכים:

השטח הצבוע אדום בתשריט הינו שטח דרך מוצעת.  
השטח הצבוע חום כהה בתשריט הינו שטח דרך קיימת.  
קווי בניה יהיו ע"פ הרוזטה שבתשריט התכנית. מפלס הכניסה למבנים יותאם למפלס הכביש.

### 3.2 : טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992).

קוי בנין (מי')			גודל מגרש מינימלי במ"ר	שם האזור (שימושים עיקריים)
קדמי	אחורי	צדדי		
6	6	3	500	מגורים א'
5	5	3	500	מגורים ג'
5	5	3	3000	תיירות ונופש
5	5	3	3000	ספורט
5	5	3	3000	מבני קהילה
3	3	3	100	שטח ציבורי פתוח
3	3	3	100	שטח פרטי פתוח

אחוזי בניה/שטח בניה מכסימלי						שם האזור (שימושים עיקריים)
מעל מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	שטחים עיקריים	שטחי שרות	לכיסוי קרקע (תכסית)	סה"כ בניה אחוז/מ"ר	
25%	*	20%	5%	25%	25%	מגורים א'
300 מ"ר	*	250 מ"ר	50 מ"ר	300 מ"ר	300 מ"ר	מגורים ג'
30%	*	20%	10%	30%	30%	תיירות ונופש
50%	*	40%	10%	50%	50%	ספורט
50%	*	40%	10%	50%	50%	מבני קהילה
100 מ"ר	*	100 מ"ר	-	100 מ"ר	100 מ"ר	שטח ציבורי פתוח
100 מ"ר	*	100 מ"ר	-	100 מ"ר	100 מ"ר	שטח פרטי פתוח

\* תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.

סה"כ יח"ד	מספר יח"ד סה"כ לדונם	צפיפות / מספר יח"ד למגרש מינימלי	גובה בניה מכסימלי		שם האזור (שימושים עיקריים)
			במטרים	מס' קומות	
200	2	1	4	1	מגורים א'
20	2	1	4	1	מגורים ג'
100	-	100 חדרים	4	1	תיירות ונופש
-	-	-	4	1	ספורט
-	-	-	4	1	מבני קהילה
-	-	-	4	1	שטח ציבורי פתוח
-	-	-	4	1	שטח פרטי פתוח

### 3.3 הוראות נוספות:

#### 3.3.1 מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

#### 3.3.2 ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

#### 3.3.3 ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

#### 3.3.4 חשמל, טלפון, תקשורת, טלביזיה בכבלים:

הביצוע וההכנה תהיה בקיום תת קרקעיים.

#### 3.3.5 איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן 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.

- ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'
- ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'
- בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'
- בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

- מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
  - מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
  - מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
- ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מתברת חשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

#### 3.3.6 אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

**3.4 הוראות כלליות****3.4.1 תנאים לביצוע התוכנית:**

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

**3.4.2 חלוקה:**

א. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט עפ"י סעיפים 121 - 122 לחוק התו"ב.

ב. התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.

ג. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

**3.4.3 הפקעות:**

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

**3.4.4 רישום:**

תוך ששה חדשים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

**3.4.5 היטל השבחה:**

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

3.4.6 **הוראות הג"א:** לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

3.4.7 **כיבוי אש:** קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

3.4.8 **סידורים לנכים:** קבלת היתרי בניה תותנה בהבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

**3.4.9 חניה:**

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת

מקומות חניה כנדרש בתקנות. כאשר מציעים חניה בקו אפס צידי יש לרשום בתקנון שהניקוז יהיה לכיוון מגרש המבקש.



**פרק 5 - חתימות**

**ד"ר לבו התנגדות לקרונית להכניס בתנאי שני הרוח מההאמת**  
**בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל**

**דעות התכנון המוסכמות:**  
 חתימתו וזאת על ידי התכנון המוסכמות.  
 חתימתו וזאת על ידי התכנון המוסכמות.  
 ובהתם על ידי התכנון המוסכמות.  
 חתימתו וזאת על ידי התכנון המוסכמות.

**חתימתו וזאת על ידי התכנון המוסכמות:**  
 חתימתו וזאת על ידי התכנון המוסכמות.  
 חתימתו וזאת על ידי התכנון המוסכמות.  
 חתימתו וזאת על ידי התכנון המוסכמות.  
 חתימתו וזאת על ידי התכנון המוסכמות.

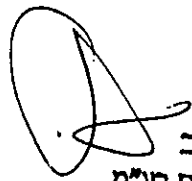


חתימתו וזאת על ידי התכנון המוסכמות.  
-- 8.11.01 --

**יזם ומגיש התוכנית: קיבוץ אורטל - ד. נדמת הגולן.**

חתימתו וזאת על ידי התכנון המוסכמות.  
חתימתו וזאת על ידי התכנון המוסכמות.

**עורך התוכנית: אדריכל אבישי טאוב - תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ.**



**אבישי טאוב**  
תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ  
כורזים ד.נ. חבל כורזים  
טל. 06-6934977 פקס 06-6938468