



הודעה על אישור תכנית מס 100/ג/מק/גבמ/02  
פורסם בלשון הפרסומים מס 25/33/2002  
מיום 25/33/2002

תכנית מפורטת מס' ג/מק/גבמ/100 / 02

אזור מגורים - נאות גולן

המהווה שינוי לתכניות:

ג/במ/100

הרחבת מגורים בישובי רמת הגולן - המאושרת

הוראות התכנית (תקנון)

# מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : גולן

תחום שיפוט מוניציפלי : מועצה אזורית רמת הגולן

שם ישוב : נאות גולן

## פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

### 1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מס' ג/ מק/ גבמ/ 100 / 02 - אזור מגורים - נאות גולן.  
המהווה שינוי לתוכנית מפורטת מס' ג/במ/ 100 - הרחבת מגורים בישובי רמת הגולן-  
המאושרת.

### 1.2 מקום התוכנית:

במושב נאות גולן ובסביבתו

צפון : 745750		מזרח : 265000	
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות	
200,001		2	

### 1.3 שטח התוכנית ויקבולת מגרשים ויח"ד בתכנית:

1.3.1 שטח התכנית הוא **10.210 דונם** מדוד במדידה גראפית ממוחשבת, על רקע מדידה פוטוגרמטרית ממוחשבת שהוכנה ע"י שדות - גוטמן ולרי - מודד מוסמך. מ.ר. 922, תאריך המדידה - 1.99, תאריך עדכון אחרון - 21.6.03.

1.3.2 קיבולת יחידות דיור בתכנית המוצעת : **9 יח"ד**.

### 1.4 בעלי עניין:

**בעל הקרקע:** מנהל מקרקעי ישראל  
ת.ד. 580, נצרת עילית 17000  
טל. 06-6558211 פקס. 06-6560521

**יזם התוכנית:** מועצה אזורית גולן  
קצרון, רמת הגולן - 12900  
טל. 04-6969711, פקס. 04-6964026

**עורך התוכנית:** גבי מגן, אדריכל. משרד תכנון "יובתים" (1993) בע"מ  
רשיון מס': 24159  
ת.ד. 252, רח' החרושת 49 כרמיאל 20100  
טל. 04-9886919 פקס. 04-9883867

### 1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכניות מפורטת: מס' ג/במ/ 100 – תכנית הרחבת מגורים בישובי רמת הגולן - המאושרת.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

### 1.6 מסמכי תוכנית:

- א. תקנון בן 10 עמודים
- ב. תשריט בקני"מ 1:1,250
- מסמך מחייב.
- מסמך מחייב.

### 1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
יולי 2003	עדכון 1
ספטמבר 2003	עדכון 2
ינואר 2004	

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

### 1.9 באור סימני התשריט:

אזור מגורים א' – נחלות חקלאים	שטח צבוע בצהוב
אזור מגורים ב' – מגרשים קהילתיים	שטח צבוע בצהוב
אזור חקלאי למבני משק	שטח צבוע בקווים אלכסוניים בירוק תחום בקו חום
שטח חקלאי	קווים אלכסוניים בירוק
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע בירוק בהיר
דרך קיימת	שטח צבוע בחום
גבול תכנית קיימת	קו כחול עבה מרוסק
גבול תכנית מוצעת	קו כחול עבה רציף
גבול מגרש קיים ומוצע ומספרו	קו שחור דק רציף ומספר בשחור מוקף באליפסה.
גבול מגרש לביטול ומספרו	קו שחור דק ומספר בשחור מוקף באליפסה – במרוסק.
גבול גוש ומספרו	קו שחוק רציף עם משולשים שחורים עם מספר בשחור
גבול חלקה ומספרה	קו ירוק רציף עם מספר בירוק.
קו בניין מינימלי	ספרה שחורה ברבעים הימני והשמאלי של העיגול.
רוחב הדרך	ספרה שחורה ברבע התחתון של העיגול.
מס' הדרך	ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול.

**1.10 טבלת שטחים:**

מצב מוצע		מצב קיים		אזור
אחוזים	שטח (דונם), (מ"ר)	אחוזים	שטח (דונם), (מ"ר)	
78.36	8.00	80.12	8.18	מגורים ב' – מגרשים קהילתיים
10.38	1.06	8.62	0.88	שטח ציבורי פתוח
11.26	1.15	11.26	1.15	דרך קיימת
100	10.21	100	10.21	סה"כ

**1.11 מדידה:**

התכנית הוכנה על רקע של תכנית מדידה פוטוגמטרית ממוחשבת שהוכנה ע"י:

שדות . מיפוי, סקרים וצילומי אוויר. רח' סעדיה גאון 38 – תל אביב. גוטמן ולרי - מודד מוסמך : 922  
 טל : 03-5612150 פקס : 03-5613403  
 תאריך המדידה : 12.1998 . תאריך עדכון : 6/2003

**פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית**

**2.1 מטרות התוכנית:**

הקצאת שטחים ומתן הוראות להקצאת שטחי מגורים ושצ"פ. הכוללים שינוי בחלוקת מגרשים וגודלם בשטח מגורים ושצ"פ קיימים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית:**

- \* ביטול חלוקה קיימת של מגרשים המיועדים למגורים קהילתיים ושצ"פ.
- \* הקצאת מגרשים המיועדים למגורים קהילתיים, ע"י שינוי בחלוקת מגרשים וגודלם בשטח מגורים ושצ"פ קיימים.
- \* הקצאת מגרשים המיועדים לשצ"פ ע"י שינוי בחלוקת מגרשים וגודלם בשטח מגורים ושצ"פ קיימים.
- \* קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- \* קביעת הוראות בנייה ליעודים השונים.
- \* קביעת הנחיות אדריכליות.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים:**

הערות	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר*	יעוד הקרקע
1.0 דונם - למגרשים בשטח מיני של 0.450 ד'	3,200	מגורים קהילתיים
7.0 דונם - למגרשים בשטח מיני של 1.000 ד'		
	17.6	שצ"פ

\* חישוב השטח העיקרי = סה"כ שטח יעוד הקרקע X אחוזי הבניה העיקריים בטבלת הזכויות.

## פרק 3 - הוראות התוכנית

### 3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

#### 3.1.1 אזור מגורים - מגרשים קהילתיים:

ישמש להקמת מבני מגורים כלהלן:

- א. שטח המגרשים לא יפחת מ- 450 מ"ר.
- ב. על כל מגרש ניתן יהיה להקים בית מגורים הכולל יחידת דיור אחת.
- ד. שטחי שירות - בהתאם להוראות לבניית שטחי שירות באזורי מגורים בסעיף 1.2 בהנחיות האדריכליות שלהלן.

#### 3.1.2 שטח ציבורי פתוח

ישמש לשטחים פתוחים, שטחי נוי וגינון, מקלטים ציבוריים, מתקני ספורט ומשחק, מערכות תשתית, ניקוז ותאורה, מבנים הקשורים בשימושים הנ"ל כגון: סככות, פרגולות, אמפיתיאטרון פתוח וכ'.

#### 3.1.3 דרכים

- א. דרכים לתנועה מוטורית ודרכים להולכי רגל – כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 .  
דרך - תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה, אסורה כל בניה בתחום הדרך, פרט למתקני דרך.
- ב. קומת הכניסה למבנה הסמוך לדרך תותאם למפלס המתוכנן של הדרך.

**3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:**  
לא ינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות שלהלן:  
טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה  
(תישור שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשל"ב 1992)

סדר"כ יחיד למגורש	גובה בניה		אחוזי בניה						קווי בניה - מ'			גודל מגורש פלינטלי-דונם	שם האזור
	גובה במ' (2) *	מס' קומות	סדר"כ	כיסוי קרקע	שטח שרות	שימושים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	צירי	אחורי	קדמי		
1	10	2	50	30	10	40	(1) *	50	4	4	4	0.45	מגורים - לקהילתיים
1	10	2	50	30	10	40	(1) *	50	4	4	4	1,000	
	5	1	2	2	-	2	-	2	4	4	4		שט"פ

\* הערות

(1) \* ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ומעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ונתנאי שסדר"כ אחוזי הבניה ישמר.  
(2) \* גובה המבנה המכסימלי יימדד מפני קרקע טבעית או החפורה, הממוכה מבין שיניהם, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

### 3.3 הוראות נוספות:

#### א. הוראות והנחיות נוספות:

##### 1. הנחיות אדריכליות

###### 1.1 כללי:

- א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכניות עיצוב אדריכלי של המבנה והפיתוח סביבו, תוך שילוב מתקני העזר השונים במבנה ובסביבתו.  
חומרי הגמר יהיו בעלי עמידות גבוהה וקיום ארוך, בהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה - גולן.
- ב. לא תותקן צנרת גלויה של חשמל, מים, גז, טלפון, מיזוג אויר וכ"ו על הקירות החיצוניים של הבניינים.
- ג. מקומות לתליית כביסה יוצנעו ויוסתרו באמצעות מסתורים מתאימים, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- ד. חומרי הגמר החיצוניים יהיו בעלי עמידות גבוהה וקיים ארוך, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה התאמת מפלס הכניסה למגרש עם מפלס הכביש המתוכנן.

##### 1.2 הוראות לבניית שטחי שירות באזורי מגורים:

תותר הקמת שטחי שרות לצרכי מחסן בייתי, מחסן כלי גינה, חדר כביסה, חדר מכוונות, מקלט או ממ"ד בהתאם לדרישות פה"ע וחניה מקורה, על הנ"ל יחולו המגבלות הבאות:

1. חניה מקורה תבנה כחלק בלתי נפרד מבית המגורים ומאותם חומרים או כמבנה עצמאי שיבנה מחומרי בית המגורים או מחומרים קלים, עמידים כגון מתכת או עץ. בניית החניה במסגרת קוי הבניה: קדמי - 0, צידי - 0, אחורי - 3.
2. מחסן יבנה כחלק בלתי נפרד מבית המגורים ומאותם חומרים או כמבנה עצמאי שיבנה מחומרי בית המגורים או מחומרים קלים, עמידים כגון מתכת או עץ. בניית המחסן במסגרת קוי הבניה: קדמי - 4, צידי - 0, אחורי - 3. בניה בקו 0 בתנאי שייבנה עם קיר אטום לכיוון המגרש השכן, עם גג מנוקז לשטח המגרש.
3. גובה מבנה עזר שיבנה כמבנה עצמאי לא יעלה על 2.5 מ' כולל הגג.

#### ב. - תשתיות:

##### 1. מים:

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

##### 2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

##### 3. ביוב:

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

#### 4. חשמל ותקשורת:

##### 4.1 חשמל:

- 4.1.1 אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ.
- 4.1.2 כל קווי הזנת החשמל בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים, ובכלל זה – קווי הרשת הראשיים המוליכים את החשמל אל ארונות הסעף הביתיים, וכן קווי הולכת החשמל מארונות הסעף אל הבתים, וכן קווי תאורת הרחובות.
- 4.1.3 הבנייה תהיה כפופה להוראות ומפרטי תב' החשמל.
- 4.1.4 איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

א. 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 ואו 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.

ב. 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 מחברת חשמל.

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

##### 4.2 תקשורת:

- 4.2.1 כל קווי התקשורת, בזק, מחשבים וטל"כ, בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים, ובכלל זה – קווי התקשורת הראשיים המוליכים אל ארונות הסעף למבנים, וכן קווי תקשורת מארונות הסעף אל המבנים.
- 4.2.2 אין לבנות בניינים מעל כבלי תקשורת תת-קרקעיים, ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה, ואין לחפור מעל לכבלי תקשורת תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת "בזק", חברת הטלוויזיה בכבלים וחברת תקשורת המחשבים.

##### 5. אשפה:

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



## ג. - הוראות כלליות

### 1. חלוקה:

1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.  
1.23 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

### 2. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור, יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

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

### 3. רישום:

נוך חודשיים 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.

### 4. 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.

### 5. חניה:

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

### 6. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

### 7. כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

פרק 5 - חתימות

אין לנו התנגדות זיקרונית לתכנית. בתנאי שזו תהיה ניתואגית עם רשויות התכנון הניוסטיות.  
חתימתנו רייה לצרכי תכנון בלבד. אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם זמנו הסכם מתאים בזינו. ואין חתימתנו זו באה בניקוס הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל דשות מוסמכות, לפי כל חוזה וזכ"ל כל דין.  
לניין הסד סכך נייצה 1814 64 כן אם נעטר א יישה על זיני הסכם בגין השטח הכיל בתכנית, אין חתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם האמור ו/או תמור על זכותנו לבטלו בולל הפרתו ע"י ניי שרכש נאנתנו על פני זכויות כלשהן בשטח ו/או על כל זכות אחרת הזונית לנו מכה הסכם כאמור זכ"ל כל דין טכן חתימתנו ניתנת אך ורק בניקודת טבט תכנונית.

בעל הקרקע:

זם התוכנית:

מינהל ניקרקעי ישראל  
מחוז העוטן

עורך התוכנית:

**יובתים (1993) בע"מ**  
טל. 9886919 פקס. 9883867  
החרושת 49 ת.ת. 252  
כרמיאל 20100