

הוראות התכנית

תכנית מס' 219-0923441

תוספת יחידות דיור למגרשים: 235,237 - הרחבה מושב נאות גולן

צפון

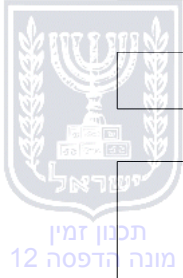
מחוז

מרחב תכנון מקומי גולן

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית תוספת יחידו דיור למגרשים 235,237 , על מנת לבנות שתי יחידות דיור בכל מגרש. בתכנית המאושרת ג/12335 נקבע יחידת דיור אחת לכל מגרש, התכנית שלנו מציעה למגרשים 235,237 יחידת דיור נוספת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת יחידות דיור למגרשים : 235,237- הרחבה מושב נאות גולן

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 219-0923441

1,080 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (4), 62א (א) (8)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	גולן
קואורדינאטה X	265373
קואורדינאטה Y	743587

1.5.2 תיאור מקום

מושב נאות גולן- הרחבה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גולן - חלק מתחום הרשות: נאות גולן

נפה גולן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נאות גולן			

שכונה הרחבה נאות גולן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
200001	מוסדר	חלק		6

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005		1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
03/03/2020		4688	8719	תכנית זו מחליפה	החלפה	219-0620856
16/02/2006		1904	5495	תכנית זו מחליפה	החלפה	ג/ 12335
30/12/2014		2400	6956	תכנית זו מחליפה	החלפה	ג/ 18703



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ראתב סבאג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ראתב סבאג		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		22: 28 03/02/2022	מאלק סבאג	27/05/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		12: 21 29/11/2020	ראתב סבאג	26/11/2020	1	1: 250	מנחה	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אחר	(1)		וועדה מקומית "גולן"	קצרין			04-6969783	04-6964026	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מועצה אזורית גולן ת.ד. 67 קצרין.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ראתב סבאג		סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	אזור תעשיה צפון	255	04-6959844		sabag@sabag eng.co.il
	מהנדס	מאלק סבאג	119262	חרמון מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	אזור תעשיה צפון (1)		077-8123334	072-2765147	ms@hermon- eng.com
	מודד	ראתב סבאג	772	סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	אזור תעשיה צפון	255	04-6959844		sabag@sabag eng.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 5447.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תוספת יחידו דיור למגרשים 235,237, על מנת לבנות שתי יחידות דיור בכל מגרש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת מספר יחידות דיור 62א'(א')/8).

2. שינוי קווי בניין 62א'(א')/4).



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	237,235



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב' - מגרשים קהילתיים	1,082	100
סה"כ	1,082	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,079.48	100
סה"כ	1,079.48	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>ישמש להקמת מבני מגורים כלהלן:</p> <p>א. שטח המגרשים לא יפחת מ- 400 מ"ר.</p> <p>ב. על כל מגרש ניתן יהיה להקים בית מגורים הכולל יחידת דיור אחת.</p> <p>ג. במגרש ששטחו גדול מ- 800 מ"ר, תותר הקמת 2 יחידות לאירוח כפרי- "צימר". בשטח כולל של עד 40 מ"ר/ליחידה, בהתאם להוראות משרד התיירות בדבר התכנון הפיזי של המבנים.</p> <p>ד. יותר שימוש עיסקי לפי הנחיות אדריכליות.</p> <p>ה. שטחי שרות- בהתאם להוראות לבניית שטחי שירות באזורי מגורים - לפי הנחיות אדריכליות.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה ליחידות אירוח הינו קבלת אישור משרד התיירות בדבר התכנון הפיזי של המבנים.</p>



משרד תכנון ושינוי
מונה הדפסה 12



משרד תכנון ושינוי
מונה הדפסה 12



משרד תכנון ושינוי
מונה הדפסה 12

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
											עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	
3	3	3	3	2 (2)	2	30	50			10	40	400	235	מגורים ב'	
3	3	3	3	2 (2)	2	30	50			10	40	400	237	מגורים ב'	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- תותר הקמת חניה מקורה בקו בניין צידי וקדמי - 0 ובתנאי שניקוז הגג לא יפנה למגרש השכן.
- תותר הקמת מבנה עזר בקו- צדדי- 0 בתנאי שייבנה עם קיר אטום לכיוון המגרש השכן, ושניקוז הגג לא יפנה למגרש השכן.
- גובה מבנה עזר שיבנה כמבנה עצמאי לא יעלה על 2.5 מ' כולל הגג.
- שטח משרד סטודיו לא יעלה על 30 מ"ר.
- שטח יחידת ארוח תיקבע ע"פ תקנים פיזים של משרד התיירות ובאישורם.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- גובה המבנה המקסימאלי יימדד מפני הקרקע טבעית או החפורה, הנמוך מבין שניהם, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
- ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בנייה וקומות ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה ישמר.

6. הוראות נוספות

6.1	אדריכלות
<p>1. הנחיות אדריכלות:</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכניות עיצוב אדריכלי של המבנה והפיתוח סביבו, תוך שילוב מתקני העזר השונים במבנה ובסביבתו.</p> <p>חומרי הגמר יהיו בעלי עמידות גבוהה וקיום ארוך, בהתאם לדרישות מהנדס הוועדה המקומית לתכנון ולבניה- גולן.</p> <p>ב. לא תותקן צנרת גלויה של חשמל, מים, גז, טלפון, מיזוג אוויר וכו' על הקירות החיצוניים של הביניים.</p> <p>ג. מקומות לתליית כביסה יוצנעו ויוסתרו באמצעות מסתורים מתאימים, לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה התאמת מפלס הכניסה למגרש עם מפלס הכביש המתוכנן.</p> <p>2. הוראות לבניית שטחי שירות, יחידות אירוח ושימוש עיסקי באזורי מגורים:</p> <p>א. שטחי שירות: תותר הקמת שטחי שרות לצרכי מחסן בייתי, מחסן כלי גינה, חדר כביסה, חדר מכונות, מקלט או ממד, בהתאם לדרישות פה"ע וחניה מקורה, שטחם ייחשב כחלק משטחי השירות המותרים, על הנ"ל יחולו המגבלות הבאות:</p> <p>1. חניה מקורה בקו בניה צדדי וקדמי -0 בתנאי שניקוז הגג לא יפנה למגרש השכן.</p> <p>2. מחסן יבנה כחלק בלתי נפרד מבית המגורים ומאותם חומרים או כמבנה עצמאי שיבנה מחומרי בית המגורים או מחומרים קלים, עמידים כגון מתכת ועץ.</p> <p>תותר הקמת מבנה עזר בקו צדדי-0 בתנאי שייבנה עם קיר אטום לכיוון המגרש השכן, ושניקוז הגג לא יעלה על 2.5 מ' כולל הגג.</p> <p>3. גובה מבנה עזר שיבנה כמבנה עצמאי לא יעלה על 2.5 מ' כולל הגג.</p> <p>ב. שימוש עיסקי:</p> <p>יותר שילוב משרד/סטודיו לבעלי מקצועות חופשיים ואומנים בכל יחידת דיור בתנאי שהמשתמש הוא הדייר עצמו ושעיסוקו אינו מהווה מטרד רעש או כל מטרד אחר לסביבה.</p> <p>ובתנאי ששטח המשרד/סטודיו ל יעלה על 30 מ"ר. לצורך השימוש הנוסף יוקצה בתחום שטח המגרש מס' מקומות חניה על פי התקן. שימוש זה יותנה באישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה.</p> <p>לא יותר שילוט מסחרי או פרסומי, אלא שילוט להכוונה בלבד.</p> <p>ג. יחידות אירוח צימרים:</p> <p>במגרשים ששטחם מעל 800 מ"ר תותר הקמת 2 יחידות ארוח בשטח של 40 מ"ר/ ליחידה ושטחן יכלל באחוזי הבניה המותרים. היחידות ייבנו כחלק מהמבנה המגורים או בנפרד ממנו, היחידות ייבנו בהתאם לתקני משרד התיירות התקפים בעט מתן היתר ההנחיות האדריכליות המפורטות בסעיף 1.1 לעיל יחולו גם על בניית היחידות. תנאי למתן היתר בניה ליחידות הארוח יהיה הצגת פתרון מיגון בהתאם להוראות הג"א, הגשת תכנית פיתוח של המגרש כולו שיכלול:</p> <p>פתרון גישה וחניה בתחום המגרש, פתרונות להבטחת הפרטיות ומניעת מטרדים לבעלי המגרשים הסמוכים, בהתאם לדרישות מהנדס הוועדה.</p>	
6.2	חניה
<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה (הוראות תקנות התכנון והבניה 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	

<p align="center">חלוקה ו/ או רישום</p>	<p align="center">6.3</p>
<p align="center">תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.</p>	
<p align="center">חשמל</p> <p>א.תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב.תחנות השנאה</p> <p>1.מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2.בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3.על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו</p> <p>3.0 מ'קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף</p> <p>2.0 מ'קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד</p> <p>5.0 מ'קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה</p> <p>2.0 מ'קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ)</p> <p>20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</p> <p>35.0 מ'קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</p> <p>0.5 מ'כבלי חשמל מתח נמוך</p> <p>3 מ'כבלי חשמל מתח גבוה</p> <p>בתיאום עם חברת חשמל כבלי חשמל מתח עליון</p> <p>1 מ'ארון רשת</p> <p>3 מ'ישנאי על עמוד</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ ייכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע</p>	<p align="center">6.4</p>



6.4	חשמל
	<p>לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>
6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>ביוב:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.</p> <p>מים:</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>תברואה:</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית 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 מסודר.</p>
6.6	תקשורת
	<p>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.</p> <p>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 הטלויזיה בכבלים וחברת תקשורת המחשבים.</p>
6.7	פיקוד העורף
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>
6.8	שרותי כבאות
	<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>
6.9	תנאים בהליך הרישוי
	<p>תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.</p>

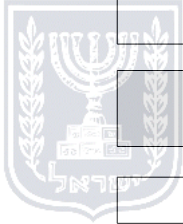
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית הינה חלק קטן מג/12335	כפופה לשלביות ג/12335

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 7 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12