

הוראות התכנית

תכנית מס' 219-1001460

תכנית גולן לאחידות וגמישות תכנונית

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

הוועדה המקומית לתכנון ובניה גולן ראתה צורך לקביעת הוראות לאחידות וגמישות תכנונית ולהלן שיטת העבודה:

1. לימוד הוראות תכנוניות מאושרות בכל יישוב והשוואה בינהן.
2. קביעת הוראות אחידות לכלל היישובים.
3. בחינה של כלל הבקשות להיתר בניה בהם נתבקשה הקלה.

מטרת התכנית, בין היתר היא:

-התאמה למדיניות מנהל התכנון המבקשת לבטל הליך של הקלות במעמד מתן היתרי בניה.
-עדכון הוראות התכנוניות המאושרות בכל מרחב תכנון גולן לצורך אחידות וגמישות תכנונית.

שטח התכנית כ- 1,088,897 דונם.

התכנית מוגשת ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה גולן.
התכנית בסמכות הוועדה המקומית.

התכנית המוצעת כוללת:

1. שינוי בקווי בנין שנקבעו בתכנוניות מאושרות.
2. שינוי בהוראות בינוי שנקבעו בתכנוניות מאושרות:
- א. שינוי גודל מקסימלי של יח"א (צימר)-השטח המירבי של יח"א ייקבע ע"פ התקנים הפיזיים של משרד התיירות המתעדכנים מעת לעת והכל בכפוף למספר יח"א וסך זכויות הבניה המוגדרות לשימוש זה בתכנית תקפה.

ב. שינוי בדבר מיקום מחסנים.

ג. מתן אפשרות להקמת בריכות שחיה לסוגיה עפ"י תקנות חוק התכנון והבניה: פרטית, ציבורית, ג'קוזי, בריכה טיפולית וכו' והחלפת הוראות בניה בדבר הקמת בריכות שחיה שנקבעו בתכנית ג/ 17747:

- ביטול גודל מגרש מינימלי להקמת בריכה.
- ביטול מס' וגודל מקסימלי של בריכות שחיה במגרש.
- שינוי קווי בנין.

- ביטול הוראות מתכנית הבריכות ג/ 17747. על הקמת בריכות שחיה יחולו תקנות התכנון והבניה לבריכות שחיה התקפות באותה עת.

3. הגדלת תכסית.

4. מתן אפשרות להסדיר מבנים הקיימים ערב הפקדת התכנית והחורגים גם מהוראותיה ע"פ שיקול דעת מהנדס הוועדה המקומית.

התכנית אינה מוסיפה שימושים או ייעודי קרקע ומתייחסת לשימושים הקיימים מכח תכנוניות קיימות ומאושרות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תכנית גולן לאחידות וגמישות תכנונית
1.1	מספר התכנית	219-1001460
1.2	שטח התכנית	1,088,897.032 דונם
1.4	סיווג התכנית	תכנית מתאר מקומית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק	62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9)
	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	גולן
	קואורדינאטה X	274512
	קואורדינאטה Y	800506

1.5.2 תיאור מקום הישובים המופיעים ברשימה במרחב תכנון גולן + רמת טראמפ.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

- גולן - חלק מתחום הרשות: אבני איתן
- גולן - חלק מתחום הרשות: אודם
- גולן - חלק מתחום הרשות: אורטל
- גולן - חלק מתחום הרשות: אלוני הבשן
- גולן - חלק מתחום הרשות: אלי-עד
- גולן - חלק מתחום הרשות: אל-רום
- גולן - חלק מתחום הרשות: אניעם
- גולן - חלק מתחום הרשות: אפיק
- גולן - חלק מתחום הרשות: בני יהודה
- גולן - חלק מתחום הרשות: גבעת יואב
- גולן - חלק מתחום הרשות: גשור
- גולן - חלק מתחום הרשות: חד-נס
- גולן - חלק מתחום הרשות: חספין
- גולן - חלק מתחום הרשות: יונתן
- גולן - חלק מתחום הרשות: כנף
- גולן - חלק מתחום הרשות: כפר חרוב
- גולן - חלק מתחום הרשות: מבוא חמה
- גולן - חלק מתחום הרשות: מיצר
- גולן - חלק מתחום הרשות: מעלה גמלא
- גולן - חלק מתחום הרשות: מרום גולן
- גולן - חלק מתחום הרשות: נאות גולן
- גולן - חלק מתחום הרשות: נוב
- גולן - חלק מתחום הרשות: נוה אטי"ב
- גולן - חלק מתחום הרשות: נח"ל נמרוד
- גולן - חלק מתחום הרשות: נטור
- גולן - חלק מתחום הרשות: עין זיון
- גולן - חלק מתחום הרשות: קדמת צבי
- גולן - חלק מתחום הרשות: קלע
- גולן - חלק מתחום הרשות: קשת
- גולן - חלק מתחום הרשות: רמות
- גולן - חלק מתחום הרשות: רמת מגשימים
- גולן - חלק מתחום הרשות: שעל

נפה גולן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

מרחב תכנון גולן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

לא הוזנו גושים וחלקות לתכנית

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 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
ג/ 17747	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 17747 בתחומה של תכנית זו.	6419	4181		21/05/2012

הערה לטבלה:

1. תכנית זו משנה את הוראות כל תכניות המתאר המקומיות והמפורטות בין אם סמכות מקומית או מחוזית החלות בתחום מרחב תכנון גולן.
2. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות תכנית מפורטת אחרת, הוראות תכנית זו יגברו, אלא אם ההוראה בתכנית האחרת מיטיבה על תכנית זו.
3. קיבוץ כפר חרוב:
 - א. התכנית לא תחול לנושא שינוי קווי בניין סעיף 62 א (א) (4) במגרשים הבאים:
 - מגרשים 101-215 כולל (שכונת הרחבה, "החורש").
 - מגרשים 501-543 כולל (שכונת בניס, "מצוק צפון + דרום").
 - מגרשים 544-608 כולל (שכונת ישב ותיק, "זיתים + חרמון").
 - מגרשים 609-613 כולל (שכונת ישוב ותיק, "נעורים").
 - ב. התכנית לא תחול לנושא שינוי גודל מקסימלי של יח"א, מיקום מחסנים וחניית והקמת בריכות שחיה סעיף 62 א (א) (9) במגרשים הבאים:
 - מגרשים 101-215 כולל (שכונת הרחבה, "החורש").
 - מגרשים 501-543 כולל (שכונת בניס, "מצוק צפון + דרום").
 - מגרשים 544-608 כולל (שכונת ישב ותיק, "זיתים + חרמון").
 - מגרשים 609-613 כולל (שכונת ישוב ותיק, "נעורים").
 - ג. הגדלת תכנית סעיף 62 א (א) (9), מאושר לכל המגרשים בתנאי שלא סותר את סעיף א' ו-ב' לעיל הנוגע להחרגתם משינוי קווי הבנין.
 - ד. התכנית לא תחול למתן אפשרות להסדרת מבנים קיימים ערב אישור תכנית זו למגרשים הבאים עקב תוואי השיוך הקיים בפועל:
 - מגרשים 101-215 כולל (שכונת הרחבה, "החורש").
 - מגרשים 501-543 כולל (שכונת בניס, "מצוק צפון + דרום").
 - מגרשים 544-608 כולל (שכונת ישב ותיק, "זיתים + חרמון").
 - מגרשים 609-613 כולל (שכונת ישוב ותיק, "נעורים").



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גינן בליש				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גינן בליש		1	1: 10000 0	מחייב	תשריט מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית (1)		ועדה מקומית לתכנון ובניה גולן	קצרין			04-3732081	04-6964026	einata@me golan.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 13.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בתחום התכנית 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
מתכננת ערים	עורך ראשי	גינין בליש		ערד ב. תכנון ותפעול בע"מ		(1)		04-6029585	04-6679669	office@aradp lan.co.il

(1) כתובת: פארק תעשיות קדמת גליל, רחוב תרשיש 4 ד.ג. גליל תחתון.

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

הגדרת מונח	מונח
<p>בריכת שחיה המיועדת למטרה ייחודית או לציבור בעל מאפיינים או צרכים ייחודיים;</p> <p>"בריכת זרמי אוויר ומים (ג'קוזי)" בריכת שחיה מיוחדת עם זרמי אוויר או מים.</p> <p>"בריכת זרמים (סחף)" בריכת שחיה מיוחדת, נפרדת או חלק מבריכת שחיה אחרת, שיש בה זרמי מים הסוחפים את המתרחץ.</p> <p>"בריכה טיפולית" בריכת שחיה מיוחדת, שבה נערך טיפול במים (Hydrotherapy) באמצעות הפעלה גופנית במים לשם השגת מטרות טיפול משקמות (Rehabilitation), משמרות (Maintenance), או מקדמות בריאות (Therapy health promotion); בהגדרה זו, "מטרה טיפולית משקמת" שיפור תפקיד מוטורי, פסיכו מוטורי ופסיכו-חברתי לאדם עם מוגבלות; "מטרה טיפולית משמרת" או שיפור, תפקוד מוטורי, פסיכו מוטורי ופסיכו-חברתי לאדם עם מוגבלות לצמיתות; "מטרה טיפולית מקדמת בריאות" שימור, שיפור וקידום פעילות, תנועתיות וכושר גופני, לאדם עם מוגבלות.</p> <p>"בריכה פרטית" בריכת שחיה מיוחדת המיועדת לשימושם של לא יותר מארבע יחידות דיור או ארבע יחידות אירוח.</p> <p>"בריכת פעוטות" בריכת שחיה מיוחדת שעומקה אינו עולה על 45 ס"מ.</p> <p>"בריכת שחיה לספורט" בריכת שחיה מיוחדת המיועדת לאימוני שחיה ותחרויות ספורט.</p>	<p>בריכת שחיה מיוחדת</p>

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**

עדכון הוראות בדבר בניה שנקבעו בתכניות מאושרות במרחב תכנון גולן.

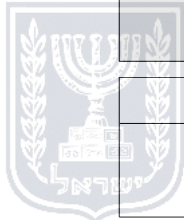
2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי הוראות בניה שנקבעו בתכניות מאושרות בנושאים:

1. סעיף 62א (א) (4) - שינוי קווי בניין.
2. סעיף 62א (א) (5) - שינוי גודל מקסימלי של יח"א (צימרים), מיקום מחסנים וחניות והקמת בריכות שחיה.
3. סעיף 62א (א) (9) - הגדלת תכסית.
4. מתן אפשרות להסדיר מבנים קיימים.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	200

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,088,897,031.27	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
100	1,088,897,031.27	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	הוראות תכנית זו יחולו על כל ייעודי הקרקע בתחום תכניות מאושרות במרחב תכנון גולן, ערב אישור תכנית זו.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח שינוי קווי בנין : יהיו כמפורט בטבלה 5.</p>
ב	<p>הוראות בינוי בכל ייעודי המגורים : הוראות בינוי לשימוש יח"א : גודלן נטו של יח"א במגרש ייקבע ע"פ התקנים הפיזיים של משרד התיירות התקפים בעת מתן היתר הבניה, מספר יח"א ייקבע ע"פ תכנית תקפה. סך כל השטח המצטבר לא יעלה על המותר בתכנית מאושרת.</p> <p>הוראות פיתוח לשימוש בריכות בייעודים אשר ניתן להקים בריכה ע"פ תכנית תקפה או בייעודים שבהם בריכת השחיה הוא שימוש נלווה לשימוש המותר :</p> <p>א. במידה והבריכה תהיה מקורה, מבנה הבריכה לא ייחשב כתוספת מבנה על מספר המבנים הקיים, בהתייחס למספר המקסימלי של מבנים המותר במגרש על פי התכנית המאושרת החלה על השטח.</p> <p>ב. במידה והבריכה תהיה מקורה, השטח המקורה ייחשב כחלק מאחוזי הבניה המותרים במגרש לפי התכנית המאושרת החלה על השטח.</p> <p>ג. במידה ובריכת השחיה לא תהינה מקורות, השטחים לא ייחשבו בשטח עיקרי או שירות.</p> <p>ד. תותר הקמת בריכת שחיה בתחום מרווחי הבניה. במגרשי מגורים הקטנים מ-1 ד', ניתן להגיש בקשה להקמת בריכה בקווי בניין קטנים מ-3 מ' בכפוף להסכמת שכן ובאישור מהנדס הוועדה המקומית. לא תותר הקמת בריכה בקו בניה הקטן מ-1.5 מ'.</p> <p>ה. גובה קירוי בריכת השחיה המקורה לא יעלה על הגובה המקסימלי המותר לבניה במגרש לפי התכנית המאושרת החלה על השטח.</p> <p>ו. בריכות השחיה לסוגיהן יתוכננו בהתאם לתקנות : פרטיות, ציבורית, פעוטות, ספורט, ג'קוזי, בריכת זרמים, בריכה טיפולית וכד' יתוכננו בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), תיקון 2 התשס"ח-2008.</p> <p>ז. מיקום המתקנים הטכניים ייקבע במטרה להביא למזעור מטרדים לדיירי הבית והשכנים.</p>
ג	<p>הוראות בינוי בקיבוץ אפיק : גודל בריכת שחיה לא יעלה על 5 מ' על 7 מ' בכל מגרשי המגורים.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת (1)	(1)	(2)	50	(1)	(1)		200	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

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:

א. בכל סוגי מגרשי המגורים קווי בניין קדמי, צידי ואחורי יהיו 3 מ'. תכנית מאושרת הקובעת קווי בניין הקטנים מ- 3 מ' תגבר על הוראות תכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו למסומן בתשריט התכנונית המאושרת, יגברו הוראות תכנית זו.

ב. ביעודי קרקע שאינם מגורים יותרו קווי בניין 3 מ' למעט מגרשים הגובלים במגרש מגורים בהם קו הבנין יהיה 5 מ' או לפי תכנית תקפה הקטן מביין השתיים.

ג. במגרשים גובלים באותה בעלות או חכירה לדורות, יותר קו בנין אפס בין המגרשים.

ד. יותר קו בנין 0 בין מגרשים בעקבות אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה (פרט לשימוש מכל סוג הכולל לינה/ אכסון מלונאי קווי הבנין יהיו 3 מ').

ה. יותרו מחסנים רק בקווי בנין צידי או אחורי עד 0 ובגודל של עד 15 מ"ר, בכל סוגי מגרשי המגורים בתנאי שהניקוז יופנה לכיוון המגרש המבקש. הוראה זו תחול רק בתכניות בהן התכנית אינה קובעת הוראות מפורשות למיקום המחסן. תכנית מאושרת הקובעת גודל מחסן קטן מ 15 מ' הוראות תכנית זו תגברנה. גובה מחסן ע"פ תכנית תקפה.

ו. במגרשי מגורים בהם ישנם הפרשי טופוגרפיה בין הכביש בחזית הרחוב הגבוה לבין בית המגורים במפלס הנמוך, יותר קו בנין קדמי 0 עבור מחסן במפלס הנמוך ובלבד שלא יעלה על מפלס הרחוב.

ז. במגרשים חד משפחתיים תותר בניה בקיר משותף (בקו בנין 0) בהסכמה והתחייבות של שני בעלי המגרשים. בניה שאינה בקיר משותף יחול סעיף א' לעיל בתנאי שיוגשו שתי הבקשות במקביל.

ח. קווי בנין מדרכים יהיו 3 מ' משפת הדרך שאינן דרכים ארציות(ראשיות או אזוריות).

ט. תותר העברת קווי תשתית בתחום מרווחי הבניה בכפוף לאישור קולחי גולן. במידה ועובר קו ביוב ציבורי בתחום המגרש, לא תותר כל בניה במרחק של 2 מ' מכל צד של קו הביוב.

י. תותר תכסית 50%. תכנית מאושרת הקובעת תכסית גדולה מ 50% תגבר על הוראות תכנית זו.

יא. במגרשי מגורים לסוגיהם בהם קיימת בניה והגובלים עם מקלט עילי, יותר קו בניין 1 מ' מחזית המקלט העילי.

יב. במגרשי מגורים הקטנים מ-500 מ"ר תותר בניה בקו בנין 1.5 מ' משבילים במגרשים בנויים בלבד ערב אישור תכנית זו.

יג. מקום שתכנית מפורטת מתירה יח"א ושימוש עיסקי ניתן להקימן כחלק אינטגרלי מבית המגורים או בנפרד ממנו.

יד. תותר בניה בקו בנין 1 מ' (צידי/אחורי) בהתאמה כאשר ישנה צמידות עם שצ"פ שרוחבו עד 10 מ' ולדעת הוועדה המקומית השטח הצמוד אינו מהווה שטח לפיתוח או בינוי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ע"פ תכנית מאושרת.

(2) מספר יח"ד/ יח"א יהיו ע"פ תכנית מאושרת. גודל יח"א יהיו בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות המתעדכנים מעת לעת ובתנאי שסך זכויות הבניה ליח"א לא יעלה על הקבוע בתכנית התקפה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

6.1

מבנים קיימים

ועדה מקומית רשאית לתת לגליזציה למבנים קיימים, ערב אישור התכנית החלה ושלא עומדים בקווי בניין, בתנאים הבאים:

א. מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.

ב. מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים.

ג. הוועדה המקומית לרשאית לפי שיקול דעתה לזמן בעלי קרקע גובלים על מנת לאפשר למי שעלול להיפגע לפי דעתה להשמיע את השגתו.

ד. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית.

ה. חובת ההוכחה כי המבנים הינם מבנים קיימים ערב אישור תכנית זו חלה על היזם.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו - מיידי.

