

הוראות התכנית

תכנית מס' 219-0839837

נאות גולן שטח תיירות

צפון

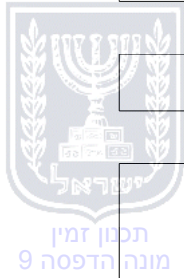
מחוז

מרחב תכנון מקומי גולן

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005058466/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית מתאר מקומית לאיחוד וחלוקה שטח תיירות ושטח ציבורי פתוח, ושינוי בקוו בניין .



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית שם התכנית נאות גולן שטח תיירות ומספר התכנית

מספר התכנית 219-0839837

1.2 שטח התכנית 8.235 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (1), 62א (א) (4)

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

265426

קואורדינאטה Y

743726

1.5.2 תיאור מקום

מושב נאות גולן שטח תיירות בכניסת המושב .

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גולן - חלק מתחום הרשות :

נפה

גולן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/ 12335	919

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

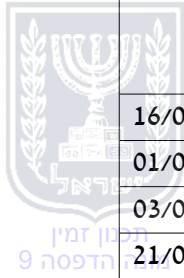


1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>ג/ 12335</u>	החלפה		5495	1904		16/02/2006
<u>ג/ 5013</u>	החלפה		4243	4914		01/09/1994
<u>219-0620856</u>	החלפה		8719	4688		03/03/2020
<u>ג/ 17747</u>	החלפה		6419	4181		21/05/2012
<u>ג/ 18703</u>	החלפה		6956	2400		30/12/2014
<u>ג/ 8193</u>	החלפה		4434	4344		08/08/1996
<u>גו/ מק/ גבמ 100/02</u>	החלפה		5258			25/12/2003

הערה לטבלה:

תוכנית זו כפופה לנספחים הרלוונטיים של תוכנית 219-0620856



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ספדי דיאא			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ספדי דיאא		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 250		14/02/2020	ספדי דיאא	17: 28 23/11/2021		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	14/02/2020	ספדי דיאא	17: 28 23/11/2021		לא

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	דוא"ל
אדריכל	פרטי	דיאא ספדי (1)	8925		מגידל שמס			04-6870967	diaahmze@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מגידל שמס ת.ד. 3190 מיקוד 1243800.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
פרטי			מושב נאות גולן	נאות גולן	(1)		04-6762292	

(1) כתובת: מושב נאות גולן ד.נ גולן.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	עורך ראשי	ספדי דיאא		ספדי תכנון ובניה	קצרין	אזור התעשיה	16	04-6870967	diaahmze@gmail.com
מודד	מודד	אימן פרחאת	957		בוקעאתה	(1)		04-6870967	aimfarh@gmail.com

(1) כתובת: בוקעאתה רמת הגולן ת.ד.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

הצרכת שטחים בין שטח תיירות ושטח ציבורי פתוח, ללא שינוי בגודל השטחים וקביעת קווי בניין חדשים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. לפי סעיף בחוק 62א (א) (4) - שינוי בקו בניין לכל תאי שטח מ-4' ל-3' מ' לפי תשריט
2. לפי סעיף בחוק 62א (א) (1) - שינוי צורת שטח תיירות ושטח ציבורי פתוח.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
תיירות	3001, 3000	קו בנין עילי	שטח ציבורי פתוח	425
שטח ציבורי פתוח	425, 420	קו בנין עילי	תיירות	3001, 3000

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			
יעוד	מ"ר	אחוזים	
ציבורי פתוח	2,172	26.38	
תיירות	6,062	73.62	
סה"כ	8,234	100	

מצב מוצע			
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	
שטח ציבורי פתוח	2,173.45	26.39	
תיירות	6,062.19	73.61	
סה"כ	8,235.65	100	

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תיירות
4.1.1	שימושים
	מתחם יחידות אירוח, שיהיה בבעלות גורם אחד בהתאם לסעיף 5.1(3) לתמ"א 1/12 ובהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות. המתחם יכלול: יחידות אירוח ושירותים נלווים כגון: מבנה קבלה, מועדון, חדרי אוכל, קפיטריה ומסעדות, בריכות שחיה, חנויות, מתקני ומגרשי משחקים וספורט, חניה וכן מבני שירות ועזר הקשורים ביועדים אלה, כגון מחסנים, שירותים תחנות שנאים, מרחבים מגונים וכו' -הכול בהתאם לפרוגרמה שאושרה ע"י משרד התיירות. תנאי למתן היתר בניה יהיה: 4.3.1 הגשת תכנית בינוי למתחם, שיכלול שלביות ביצוע, פתרון לדרכי גישה, חנויות, דרכים להולכי רגל, ניקוז ופיתוח ונוף. 4.3.2 התאמה לאנשים עם מוגבלויות.
4.1.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה תנאים למתן היתרי בניה תנאי למתן היתר בניה קבלת אישור משרד התיירות בדבר התכנון הפיזי של המבנים והגשת תכנית בינוי לאישור הועדה לתכנון ובניה ומשרד התיירות.
ב	הוראות כלליות עיצוב אדריכלי. 1. המבנים יבנו בבניה קשיחה או בבניה קלה באיכות גבוהה ועמידה לטווח ארוך, המבטיחים התאמה והשתלבות בסביבה הטבעית ובנוף. 2. מבני עזר ומבני שירות ישולבו בעיצוב האדריכלי של המבנה. 3. המבנים יהיו מבנים צמדי קרקע. 4. שטחים ירוקים - יהוו לפחות 25% משטח המגרש, בתכנון יכלול מדשאות רחבות, שטחי צל והסבה בצמוד ליחידות האכסון. 5. חניה- החניה תהיה בקרבת הכניסה הראשית או בחניון, במקום מרוחק ממבני האכסון ותימנע ככל האפשר תנועת רכב פרטי בתחומי כפר הנופש. יתאפשר מערך תנועה בלעדי להולכי רגל.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	שטחים פתוחים, שטחי נוי וגינון, מתקני משחק, ריהוט גן, קווי תשתיות, ניקוז ותאורה ומתקנים הקשורים בשימושים אלה.
4.2.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני						מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי	
										עיקרי						שרות
4	4	4	4	1	5	(1)				1000	100	420 , 425	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח		
(5) 3	(5) 3	(4) 3	(3) 3	2	10	(2) 28	35	35	5%	30%	500	3001 , 3000	תיירות	תיירות		

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

הוראות טבלה 5:

ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזיה הבניה ישמרו.
גובה המבנה המכסימלי יימדד מפני קרקע טבעית או החפורה הנמוכה מבין שניהם מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 1000 מ"ר מהווים סה"כ זכויות בניה בכל השצפיים ביחד בתכנית ג/ 12335.

(2) מספר יחידות אירוח בתא שטח מס' 3001 מותר 14 יחידות אירוח-בתא שטח מס' 3000 מותר 14 יחידות אירוח.

(3) לפי תשריט,

בקו חלוקה בין תאיי השטח בייעוד תיירות ניתן לבנות בקו בניון 0 בהסכמת השכן

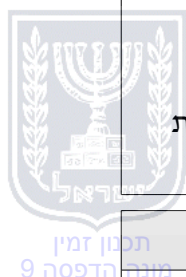
(4) לפי תשריט,

בקו חלוקה בין תאיי השטח בייעוד תיירות ניתן לבנות בקו בניון 0 בהסכמת השכן.

(5) לפי תשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק תכנון ובניה .
6.2	עיצוב אדריכלי
	לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקנ"מ 1: 500 , שתכלול הוראות מפורטות בדבר : מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנ"מ מתאים וכו' כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים-לאשור ועדה המקומית.
6.3	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה (הוראות תקנות התכנון והבניה 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
6.4	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 נשטח בתחום התכנית , באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות ניקוז האזורית. 3.ביוב תנאי לקבל היתר בניה , חיבור למערכת הביוב הציבורית של הישוב , באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. 4.אשפה סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית , לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה . לא יינתן אישור התחלת עבודה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר .
6.5	ניהול מי נגר
	6.5.1 מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים ומהבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. 6.5.2 תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, יבטיח תחום התוכנית , בכל האזורים בין השאר , קליטה השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה, השטחים הקולטים את מי הנגר העילי תחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם , כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. 6.5.3 בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
6.6	חשמל
	א. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. הקרבה המותרת בין בנין לבנין : היטל התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל עילי לא תפתח מהמרחקים המצויינים להלן :



מרשת מתח נמוך 2 מ. מקו מתח גבוה עד 22 ק"ו 5 מ. מקו מתח גבוה עד 110 ק"ו 8 מ. מקו מתח עליון עד 161 ק"ו 10 מ. ב. לא ינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מעל קווי חשמל תת קרקעיים. הקרבה המותרת בין בנין לבנין קו חשמל תת קרקעי לא תפתח מ-2 מ. ג. חפירה, חציבה או כריה בעבודת ידיים בקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים ועמודי חשמל לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן: מעמודי חשמל מתח נמוך 2.5 מ. מעמודי חשמל מתח עד 33 ק"ו 5 מ. מעמודי חשמל במתח עליון 10 מ. ד. חפירה, חציבה או כריה באמצעות כלים מכניים לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן: מכבל חשמל תת קרקעי 10 מ. מעמודי חשמל מתח נמוך 5 מ. מעמודי חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ. מעמודי חשמל מתח עליון 10 מ. ה. בכל העניינים הנדונים בסעיף זה תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.	
תקשורת 6.7 1. כל קווי התקשורת, בזק, מחשבים וטל"כ בתחום יהיו תת-קרקעיים, ובכלל זב-קווי התקשורת הראשיים המוליכים אל ארונות הסעף למבנים, וכן קווי תקשורת מארונות הסעף אל המבנים. 2. אין לבנות בניינים מעל כבלי תקשורת תת-קרקעיים, ולא במרחק הקטן מ-2 מטר מכבלים אלה, ואין לחפור מעל לכבלי תקשורת תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסמכה מחברת בזק חברת הטלוויזיה הכבלים וחברת תקשורת המחשבים.	
שמירה על עצים בוגרים 6.8 על תאי השטח בהם מסומנים בתשריט עצים בוגרים כ-"עץ/ קבוצת עצים לשימור", "עץ/ קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/ קבוצת עצים לעקירה, יחולו ההוראות הבאות: א. לא תותר כרית או פגיעה בעץ / קבוצת עצים המסומנים לשימור. ב. היתר בניה בתא השטח כאמור, יותנה באישור הועדה המקומית לתוכנית לפיתוח השטח, כפי שיקבע ממהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס העץ, ככל שיידרש. ג. עץ לשימור ישולב בתכנון הכללי ולא תותר כריתתו. ק. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן-"עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ / קבוצת עצים לעקירה", יותנה בקבלת רשיון לפי פוקדת היערות ונטעת עץ/ קבוצת עצים חלופיים.	
סידורים לאנשים עם מוגבלויות 6.9 קבלת היתר בניה למבני ציבור, מסחר, תיירות וספורט לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.	
פיקוד העורף 6.10 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.	



6.11	פיתוח תשתית
	א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתיות) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שנקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. ב. כל מערכות התשתית שבתחום התוכנית כולל חשמל(למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים) צינורת ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הראשות המקומית. ד. תנאי למתן היתר בניה -הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והראשות המקומית. ה. עפ"י תמ"א 5/ב/34 עובר קו מי שתיה של חברת מקורות סמוך לגבול התוכנית תנאי למתן היתר בניה בשטחים שבסמכות לקו, הינו תיאום עם בעל הקו.

6.12	שרותי כבאות
	לא תותר כל בניה אלא לאחר קבלת אישור רשות הכבאות והגשת תכנית כיבוי אש והגשת תכנית מתאימה לשביעות רצון הועדה.

6.13	תנאים למתן היתרי איכלוס
	לא יינתן היתר אכלוס לפני ביצוע: א. השלמת עבודות הפיתוח במגרש בניית חניות כנדרש פינוי מבנים זמניים ששמשו את תהליך הבניה ואינם כלולים בהיתר בניה . ב. פינוי פסולת הקשורה לבניה מהמגרש וסביבתו לאתר פסולת מאושר . ג. ביצוע חיבורים סופיים לרשתות המים והביוב .

6.14	חומרי חפירה ומילוי
	היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסמך ומאושר בלבד . תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה . הראשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה של עודפי חפירה ופסולת בנין בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה גבולות התוכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התוכנית יגדרו בזמן העבודות עד גמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים למניעת שפכת עודפי חפירה ופסולת בניין .

7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

	מיד
--	-----