

תקנונים 4 / כפר יובל-חקלאי מיוחד.  
תאריך: אוגוסט 2003.

משרד הסנימ מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה השנתית - 1965  
אישור תרומת מס' 12953/ג  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 20.12.04 לאשר את התכנית.  
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הוועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 12953/ג  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' \_\_\_\_\_  
מיום \_\_\_\_\_

מחוז הצפון  
מרחב תכנון מקומי: גולן; גליל עליון  
תחום שיפוט מוניציפלי: מ.א. גולן; מ.א. גליל עליון  
המקום: רמת הגולן

שם התכנית: חקלאי מיוחד- בצלאל מרדכי  
תכנית מספר: ג/ 12953  
התכנית תואמת תכניות מספר ג/ 6540 וג/ 4523 המאושרות.

חוק התכנון והבניה 1965  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
גליל עליון  
תכנית מס' 12953/ג  
הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
עם המלצה להפקדה  
תאריך: 01-2002

מועצה אזורית גולן  
חוק התכנון והבניה והשנתית/1965  
ועדה מקומית לתכנון ובניה-גולן  
תכנית קראי. א.א. מס' 12953/ג  
הועדה המקומית בשיעור  
מס' 200/003 תיים 10.6.04 החליטה  
להמליץ על מתן תוקף התכנית והפקדה בעל  
ידי הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה

אדריכל אבישי טאוב - תכנון אדריכלי ופיקוח ערים בע"מ - ראש הועדה  
כרוזים ד.ג חבל כרוזים טל: 04-6934977; פקס: 04-6938468

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

חקלאי מיוחד- בצלאל מרדכי תכנית מספר ג/ 13953. התכנית תואמת תכניות מספר ג/ 6540 וג/ 4523 המאושרות.

**(1.2) מקום התכנית:**

רמת הגולן.

נ.צ. מרכזי: מזרח: 261650 צפון: 794900

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
203004	-	13,14
13266	-	2,3
13238	-	4
13234	-	5

**(1.3) שטח התכנית:** 11.7 דונם במדידה גרפית בתחום הקו הכחול.

**תאריך מדידה:** פברואר 2001. **עדכון מדידה:** נובמבר 2002, אוגוסט 2003, יולי 2004.

**(1.4) בעלי עניין:**

**בעל הקרקע:** מנהל מקרקעי ישראל – קרית הממשלה נצרת עילית. טל: 04-6558211.

**יזם ומגיש התכנית:** כפר יובל- כפר יובל ד.ג. גליל עליון – טל: 04-6817157.

**עורך התכנית:** אדריכל אבישי טאוב – תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ. כורזים ד.ג. חבל

כורזים טל: 04-6934977; פקס: 04-6938468 – מספר רשיון: 17408.

**(1.5) יחס לתכניות אחרות:**

התכנית תואמת תכניות מספר ג/ 6540 וג/ 4523 המאושרות. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח תכנית זו עדיפה.

**(1.6) מסמכי התכנית:**

א. תקנון בן 7 עמודים – מסמך מחייב.

ב. תשריט בקני"מ 1:1250 – מסמך מחייב.

ג. נספח בינוי בקני"מ 1:500, 1:250 – מסמך מנחה.

**(1.7) תאריך הכנת התכנית:**

תאריך	הכנה
מאי 2001	עדכון 1
ינואר 2002	עדכון 2
מאי 2002	עדכון 3
יולי 2002	עדכון 4
נובמבר 2002	עדכון 5
אוגוסט 2003	עדכון 6
יולי 2004	

**1.8) הגדרות ומונחים:**

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

**1.9) באור סימני התשריט:**

גבול תכנית	- קו כחול.
גבול תכנית מאושרת	- קו כחול מקווקו.
גבול תחום שיפוט מועצה	- קו נקודה קו נקודה בצבע כחול כהה בתשריט.
גבול גוש רשום	- קו משונן בצבע ירוק בתשריט.
גבול ומספר חלקה רשומה	- קו רצוף דק בירוק ומספר מוקף עיגול בתוכה.
גבול אתר עתיקות	- קו שחור מקווקו בתשריט.
גבול ע"פ תמ"א 8	- קו רצוף בצבע אדום בתשריט.
שטח משאבי טבע ע"פ תמ"א 31	- השטח הצבוע פסים אנכיים בצבע ירוק בהיר בתשריט.
שטח חקלאי	- השטח הצבוע פסים אלכסוניים בצבע ירוק כהה בתשריט.
שטח חקלאי מיוחד	- השטח הצבוע פסים אלכסוניים בצבע כתום בתשריט.
דרך קיימת	- השטח הצבוע חום בתשריט.
דרך מוצעת	- השטח הצבוע אדום בתשריט.
גדר להריסה	- קו רצוף בשחור ואיקסים מעליו.
מספר הדרך	- ברבע העליון של עיגול סימן הדרך.
מרווח בניה קדמי	- ברבעים הצדדיים של עיגול סימן הדרך.
רוחב הדרך	- בדרך מקומית ימדד מתחום זכות הדרך.
	- ברבע התחתון של עיגול סימן הדרך.

**1.10) טבלת שטחים:**

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד השטח
אחוזים	שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם	
-	-	97.4%	11.4	שטח חקלאי
32.5%	3.8	-	-	שטח חקלאי מיוחד
64.9%	7.6	-	-	דרך מוצעת
2.6%	0.3	2.6%	0.3	דרך קיימת
100.0%	11.7 ד'	100.0%	11.7 ד'	סה"כ

**פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית****2.1 מטרות התכנית:**

2.1.1 תיחום שטח הפיתוח המיועד לחקלאי מיוחד שישימש להקמת בית קירור, בית אריזה, סככות, מחסנים ומשרדים.

2.1.2 קביעת הוראות פיתוח.

2.1.3 הוצאת היתרי בניה למבנים הנ"ל.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים:**

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	מספר יח"ד / מספר יח' אירוח
חקלאי מיוחד	2000	-

**פרק 3 : הוראות התכנית.****3.1 רשימת התכליות והשימושים:**

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ימשמש 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 שטח חקלאי מיוחד:**

השטח הצבוע פסים אלכסוניים בצבע כתום בתשריט ישמש כשטח המיועד לשטח חקלאי מיוחד, בשטח זה תותר הקמת בית קירור, בית אריזה, סככות, מחסנים ומשרדים. תנאי לקבלת היתר בניה, הגשת חזיתות המבנה כולל גג עם פתרון צביעה, וזאת במטרה למנוע השפעה ויזואלית שלילית על השטחים הפתוחים. הוראות והגבלות הבניה יהיו כמפורט בסעיף 3.2.

**3.1.2 שטח לדרכים:**

השטח הצבוע חום בתשריט הינו שטח דרך קיימת, השטח הצבוע אדום בתשריט הינו דרך מוצעת. קווי הבנין יהיו ע"פ המסומן בתשריט. ביצוע חיבור דרך הגישה לכביש הכניסה לתל דן מותנה בתכנית יועץ תחבורה ובתאום עם רשות הטבע והגנים. הדרך תשאר במעמד דרך חקלאית ואחריות סלילתה ואחזקתה תהיה באחריות מלאה של יזם התכנית.

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

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי במ"ר	קוי בנין (מ')		
		צדדי	אחורי	קדמי
חקלאי מיוחד	3800	5	5	5

שם האזור (שימושים עיקריים)	אחוזי בניה/שטח בניה מכסימלי במ"ר					
	מעל מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	שטחים עיקריים	שטחי שרות	לכיסוי קרקע (תכסית)	סה"כ בניה במ"ר
חקלאי מיוחד	2300 מ"ר	-	2000 מ"ר	300 מ"ר	2300 מ"ר	2300 מ"ר

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

שם האזור (שימושים עיקריים)	גובה בניה מכסימלי		מספר יח"ד סה"כ לדונם.	צפיפות / מספר יח"ד למגרש מינימלי.
	מס' קומות	במטרים		
חקלאי מיוחד	1	8	-	-

### 3.3 הוראות נוספות:

#### 3.3.1 מים:

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

#### 3.3.2 ניקוז:

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

#### 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, המשרד לאיכות הסביבה, מנהלת הכנרת. לא ימוקמו מבנים ו/או מתקנים כל שהם בתחום 10 מטר מגדת נחל חרמון.

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

רשת מתח נמוך, תאורת כבישים, בזק וטל"כ, יהיו תת קרקעיים.

רשת מתח גבוה-עלית, שנאים על עמודי מתח גבוה.

#### 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 מחברת 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.

#### 3.3.7 תכנון נופי:

הבקשה להיתר הבניה תכלול ליווי תכנון נופי להסתרת המבנים מהכביש בתיאום עם המתכנן הנופי של כביש 918.

#### 3.3.8 חומרי בניה:

המבנים החקלאיים יבנו מחומרים עמידים ובאיכות טובה. רשימת חומרי הגימור והבניה באישור הועדה המקומית בהיתר בניה.

### 3.4 הוראות כלליות

#### 3.4.1 חלוקה:

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

#### 3.4.2 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.

**3.4.3. רישום:**

תוך 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 הבניה.

**3.4.4. היטל השבחה:**

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

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

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

**3.4.7. 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.

**3.4.8. תשתיות:**

ביצוע כל התשתיות יהיה באחריות ובמימון היזם ובאישור הרשות המקומית ורשויות מוסמכות אחרות ע"פ כל דין. קיומן של תשתיות אלו יהווה תנאי לחתימה על תעודת גמר ואישור חיבור חשמל. תשתיות לענין סעיף זה משמעותן: דרך גישה פרטית, מערכת ביוב, תקשורת, סידורים לאצירת אשפה ופסולת עד לסילוקה.

**3.4.9. עתיקות:**

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

**פרק 5 - חתימות**

**בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.**

הנני לטעמי חתום על חתימת התכנית. בענאי שני תרתי ניתוחית עם  
 השויות דלה וזו השויות נית.  
 הינני חתום על חתימת התכנית. אין בה כדי להחליט כל זכות  
 ירושה תכנית זו כפי שצויה אחר בענין התכנית כל עוד לא  
 יוצאה השפחה ונתנה זמנו הקדום נתאים ברוט. זמני חתימתנו זו באה  
 - סקירה התכנית על חתימתנו. השויות הנדון ולאו כל השויות נוספות.  
 לפי כל חוקי ירושה ירושה.  
 זכיון הכניס כפי חתימתנו כפי כפי חתימתנו ירושה על זכיון הסכם  
 גבין השטר חתימתנו חתימתנו. אין חתימתנו על חתימתנו הכרה או  
 הודאה ברוט. זה האומר ולאו ויתור על זכויותינו לראו כולל  
 הפרתו עלינו מן הרוש מאדנו על מני זכויות כלומר ברוט. ולאו על  
 כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור וזכיון כל דין שכן  
 חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט-תכנית.

קול (11)

תאריך 12/2/05

מנהל מקרקעי ישראל  
מחוז הצפון

אבא

**יוזם ומגיש התוכנית: כפר יובל.**

כפר יובל  
 מושב עובדים לחתימות  
 חקלאית שיוזמית אילון

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

אבישי טאוב  
 תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ  
 כורזים ד.ג. חבל כורזים  
 סל 04-6934977 פקס 04-6938468