

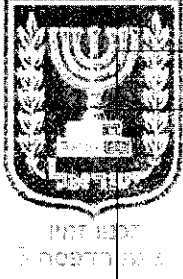
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

2-13795

**הוראות התכנית**

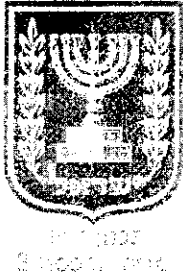
תכנית מס' 219-0285437

הסטת תוואי דרך באיזור המשקי ושינוי קוי בנין - מושב יונתן.



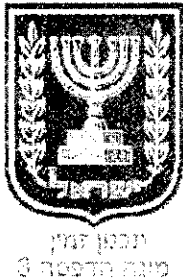
מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי גולן  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



הודעה על אישור תכנית מס' 219-0285437  
פורסם בלקטת הפרסומים מס' .....  
מיקום .....

ועדה מקומית  
אישור תכנית מס' 219-0285437  
הועדה המקומית החליטה לאשר את תכנית  
בשונה מס' 2015001  
2/2/15  
עמנואל מילר  
מזכיר הוועדה



## דברי הסבר לתכנית

הסטת תוואי דרך ע"י אחוד וחלוקה ושינוי קוי בנין באיזור המשקי של מושב יונתן.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית      שם התכנית      הסטת תוואי דרך באיזור המשקי ושינוי קוי בנין - מושב יונתן.

מספר התכנית      219-0285437

1.2 שטח התכנית      38.109 דונם

1.3 מהדורות      שלב      מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית      סוג התכנית      תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת      כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית      מקומית

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

היתרים או הרשאות      תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה      איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי      לא

**1.5 מקום התכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גולן  
 קואורדינאטה X 274500  
 קואורדינאטה Y 760250  
 1.5.2 תיאור מקום מדרום למושב יונתן- אזור משקי

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

גולן - חלק מתחום הרשות

נפה גולן

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
יונתן			

שכונה מושב יונתן

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
201000	מוסדר	חלק		9

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

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 11546	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 11546 ממשיכות לחול.	5058	1614	07/03/2002
ג/ 20027	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 20027. הוראות תכנית ג/ 20027 תחולנה על תכנית זו.	6942	1832	15/12/2014

## 1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				איתי זהבי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:1250			איתי זהבי			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
מצב מאושר	רקע	1:1250		31/12/2014	איתי זהבי		31/12/2014	מצב מאושר גליון 1:	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	פקס	דוא"ל
	פרטי			אגודה חקלאית שיתופית מושב יונתן	יונתן	(1)		04-6960354		sharon@golan.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מושב יונתן.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אגודה חקלאית שיתופית מושב יונתן	יונתן	(1)		04-6960354		sharon@golan.org.il

(1) כתובת: מושב יונתן.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)	2	03-9533333	02-5456058	
חוכר			אגודה חקלאית שיתופית מושב יונתן	יונתן	(2)		04-6960354		sharon@golan.org.il

(1) כתובת: ת.ד. 580 נצרת עילית.

(2) כתובת: מושב יונתן.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	איתי זהבי	086522		צפורי	(1)		04-6456678	04-6555712	itay@zehavi.com
מודד	מודד	עמאד אלקיש	1204		קצרין	האומנים (2)	5	04-6850941	04-6850942	desy2000@gmail.com

(1) כתובת: צפורי.

(2) כתובת: ת.ד. 192 קצרין רח' האומנים 5.



**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**

הסטת תוואי דרך באיזור המשקי ע"י אחוד וחלוקה ושינוי קווי בניין.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. הסטת תוואי דרך ויצירת סובה ע"י אחוד וחלוקה באיזור המשקי לצורך הרחבת מחלבה קיימת לפי סעיף 62,א(א) 1.

2. שינוי קווי בניין לאורך הדרך - לפי סעיף 62,א(א) 4.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

38.109

שטח התכנית בדונם

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	403
דרך מוצעת	402, 401
מבני משק	203, 202

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	403
דרך / מסילה לביטול	מבני משק	203

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	5,590	14.67
מבני משק	32,520	85.33
סה"כ	38,110	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	5,177.21	13.58
דרך מוצעת	413.26	1.08
מבני משק	32,519.38	85.33
סה"כ	38,109.85	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מבני משק</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b> בהתאם לתכנית ג/11546 המאושרת.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b> כל הוראות תכנית ג/11546 המאושרת יחולו על שטח זה.
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b> בהתאם לתכנית ג/11546 המאושרת. בשטח זה יותר מעבר כלי רכב והולכי רגל וכן מעבר תשתיות. לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני דרך.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b> בהתאם לתכנית ג/11546 המאושרת. בשטח זה יותר מעבר כלי רכב והולכי רגל וכן מעבר תשתיות. לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני דרך.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
				שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי							
3 (2)	3	3	3	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	203 - 202	מבני משק	מבני משק

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

הערה ברמת הטבלה:

כל הזכויות והוראות תכנית ג/11546 יחולו על תכנית זו למעט קווי בנין קדמיים שיהיו 3 או לפי תשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) בהתאם לתכנית ג/11546..

(2) או לפי תשריט.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.1</b>																		
<p>כל הוראות תכנית ג/11546 שלא שונו מכח תכנית זו, ממשיכות לחול. תנאי להיתר בניה למבנים חקלאיים הינו התייחסות משרד החקלאות, משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p>																			
<b>6.2 הוראות בינוי</b>	<b>6.2</b>																		
<p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר :- מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים לאשור ועדה המקומית.</p>																			
<b>6.3 חניה</b>	<b>6.3</b>																		
<p>החניה תהיה בתוך תחום 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.</p>																			
<b>6.4 חלוקה ו/ או רישום</b>	<b>6.4</b>																		
<p>תנאי להוצאת היתר בניה הינו אישור תצ"ר ע"י הועדה המקומית כנדרש בתקנות איחוד וחלוקה.</p>																			
<b>6.5 חשמל</b>	<b>6.5</b>																		
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. תשתית החשמל ותקשורת תהיה תת קרקעית. ב. תחנות השנאה: 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור תעסוקה ימוקמו תחנות ההשנאה, בתחום המבנה או בסמוך לו. 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 במבנה. ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בנייה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <table border="0" data-bbox="510 1721 1262 2169"> <tr> <td>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</td> <td>מציר הקו</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד</td> <td>2.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו</td> <td>תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו</td> <td>כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</td> <td>20.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> <td>35.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</td> <td></td> </tr> </table>	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מציר הקו	קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ'		קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד	2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו	תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו	כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	20.0 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	35.0 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'		כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'		
מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מציר הקו																		
קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ'																			
קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד	2.0 מ'																		
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו	תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'																		
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו	כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'																		
קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	20.0 מ'																		
קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	35.0 מ'																		
כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'																			
כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'																			

<p align="center"><b>חשמל</b></p>	<p align="center"><b>6.5</b></p>
<p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמלארון רשת 1 מ' שנאי על עמוד 3 מ'</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.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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 דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.</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>	
<p align="center"><b>פיקוד העורף</b></p>	<p align="center"><b>6.6</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p align="center"><b>שרותי כבאות</b></p>	<p align="center"><b>6.7</b></p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה</p>	
<p align="center"><b>תשתיות</b></p>	<p align="center"><b>6.8</b></p>
<p>1. מים:</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים, אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי מים. אין לבנות, לנטוע עצים או לבצע חפירה במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים. תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפתוח שטח מעל קווי מים-תיאום ואשור חב' מקורות ו/או העתקת הקו ע"ח היזם בתיאום עם חב' מקורות ובבצוע מקורות. אשור תכניות ע"י מקורות נתן רק לאחר מדידת גשוש בשטח לאתור הקו בפועל, בתיאום עם מקורות ע"ח יזם התכנית.</p> <p>2. ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>3. ביוב:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	
<p align="center"><b>היטל השבחה</b></p>	<p align="center"><b>6.9</b></p>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	

6.10

**מבנים קיימים**

א. ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים המופיעים בתשריט יעודי קרקע ושלא עומדים בקווי בנין, בתנאים הבאים:

1. הם עומדים בכל ההוראות האחרות של תכנית זו.
2. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.
3. הוועדה המקומית רשאית לפי שקול דעתה לדרוש פרסום לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר למי שעלול להפגע להשמיע את התנגדותו ו/או השגתו

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ומסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 7 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	אגודה חקלאית שיתופית מושב יונתן 0		
יזם	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	אגודה חקלאית שיתופית מושב יונתן 0		
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	רשות מקרקעי ישראל 5120000		
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	אגודה חקלאית שיתופית מושב יונתן 0		
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	איתי זהבי		
עורך ראשי	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	עורך ראשי		

**תאריך:** חתימה: "יונתן" מושב שיתופי של אגודת חקלאי מושב יונתן בניין שבת חקלאית בניין

**תאריך:** חתימה: "יונתן" מושב שיתופי של אגודת חקלאי מושב יונתן בניין שבת חקלאית בניין

**תאריך:** חתימה: חתימה:

**תאריך:** חתימה: חתימה:

**תאריך:** חתימה: חתימה:

**תאריך:** חתימה: חתימה:

**תאריך:** חתימה: חתימה:

