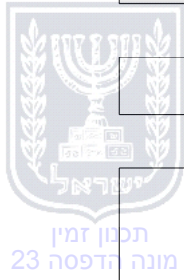


הוראות התכנית

תכנית מס' 219-0522292

נחלה 236 במעלה גמלא ג/23969



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

הגדלת שטח המגורים בנחלה ל- 2.5 דונם ותוספת שימושי פלייח לפי מדיניות מחוז צפון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

נחלה 236 במעלה גמלא ג/23969

שם התכנית

ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

219-0522292

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2

4.405 דונם

סיווג התכנית 1.4

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

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	264520
קואורדינאטה Y	755409

1.5.2 תיאור מקום

צפון מעלה גמלא .

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גולן - חלק מתחום הרשות: מעלה גמלא

נפה גולן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			מעלה גמלא

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
200000	מוסדר	חלק		13

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

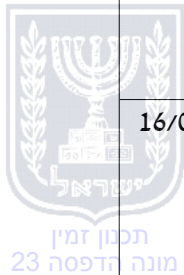
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 4/ב/34. הוראות תמ"א 4/ב/34 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב / 4
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 / 1
26/03/1989		3640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 3. הוראות תכנית תממ/ 2 / 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2 / 3
04/09/2007	4275	5713	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 14645 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 14645
26/12/1991	1291	3957	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 6540. הוראות תכנית ג/ 6540 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 6540
21/05/2012	4181	6419	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 17747. הוראות תכנית ג/ 17747 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 17747



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				בהא טרביה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		בהא טרביה		תשריט מצב מוצע	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		3	18/03/2019	אורי אייגנר	10: 13 18/03/2019		כן
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250	1	24/02/2019	בהא טרביה	15: 42 24/02/2019		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250	1	18/03/2019	אורי אייגנר	10: 17 18/03/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	23/02/2019	בהא טרביה	23: 00 23/02/2019		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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	עמית שוסיוב			מעלה גמלא	מעלה גמלא		04-6732159		Amitsheli@gmail.com

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
אדריכל	עורך ראשי	בהא טרביה	00118954		מגידל שמש	מגידל שמש		04-6931663	04-6931663	Tarabiabhaa@gmail.com
	אגרונום	אורי אייגנר	----		כפר הרא"ה	כפר הרא"ה		076-8606143	077-3293762	oritrees@gmail.com
	מודד	אימן פרחאת	957		בוקעאתה	בוקעאתה		04-6985041	04-6985041	Aimfar@walla.co.il

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>יותרו שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית וזאת בתנאי שבנחלה ממשיכה להתקיים פעילות חקלאית.</p> <p>השימושים לצורך תעסוקה בנחלה יכללו פעילויות המפורטת ע"פ הקבוצות להלן:</p> <p>1. קבוצה מס' 1- שימושים חקלאיים הכוללים את השימושים הבאים:</p> <p>- גדולים חקלאיים: מכל הסוגים לרבות חמות, בתי צמיחה לסוגיהם וגידול בע"ח מיוחדים למטרות תיירות.</p> <p>- מחסנים: לצורכי הפעילות החקלאית המקומית.</p> <p>- מבני שרות לטיפול בתוצרת חקלאית: מיון אריזה אחסנה וקירור.</p> <p>- סככות: לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים.</p> <p>שימושים מתוך קבוצה זו ימוקמו בעיקר בשטח המשקי הצמוד לראש הנחלה, אך לא יאסרו שימושים אלה בשטח המגורים בנחלה, כפוף לאשור הרשויות המוסמכות ובצורה שלא תפריע או תמנע את ביצוע מטרות תכנית זו בנחלה ובנחלות הסמוכות.</p> <p>2. קבוצה מס' 2 - שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית, בה נכללות הקטגוריות הבאות:</p> <p>א. עיבוד תוצרת חקלאית - מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות חקלאית, לדוגמא: יקב, יבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, תמציות וכו' והכל כפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>ב. חקלאות תיירותית - תיירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לביקורי קהל ושיתוף המבקרים בפעילות החקלאית, מדובר בפעילות חקלאית לכל דבר, דוגמת מכוורת ורדיית דבש, רפת, דיר, גידול פירות אקזוטיים, דגידול וריבוי ייחורים וצמחים, גידול קטוסים וצמחים מיוחדים, גידול תבלינים וצמחי מרפא, אשר נלווה לה היצע שירותי תיירות, קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.</p> <p>ג. גדול בעלי חיים מיוחדים - כמוקד למשיכת מבקרים: ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, סוסים וכד', פינות חי. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.</p> <p>ד. טיפול בכלים חקלאיים: מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והכל כפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>ה. שיווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית - והכל כפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>3. קבוצה מס' 3 - שימושים תומכים לפעילות החקלאית, בה נכללות הקטגוריות הבאות:</p> <p>א. תיירות כפרית - מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, כדלקמן: אכסון תיירותי בהתאם התקנים הפיזיים לתכנון של משרד התיירות, הסעדה שרותי</p>	פל"ח

מונח	הגדרת מונח
	<p>בילוי ונופש לגוון שהות האורחים במקום (ספא , ברכת שחיה , חדר התכנסות, חדר כשר וכד'.</p> <p>ב. משרדים למקצועות החופשיים , שרותי חינוך ורווחה של המתיישבים - מבנה המשמש את עיסוקו של המתיישב במקצועות כגון : אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכד', שרותי רווחה וחינוך כגון : משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסיה עם צרכים מיוחדים.</p> <p>ג. עסקים קטנים ויזמות - המתנהלים ע"י המתיישבים כגון : גלריה וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכת בית.</p> <p>- עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו.</p> <p>- טיפול וריפוי טבעי כגון רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה ועוד.</p> <p>- בריכה טיפולית.</p> <p>- הקמת מרכז למידה לילדים ונוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים.</p> <p>- קייטרינג, אפייה (קונדטוריה), ייצור שוקולד וכד'.</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

הגדלת שטח המגורים בנחלה ל- 2.5 דונם.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי גאומטרי של השצ"פ, בהתאם לבינוי קיים.

2.2.2 שינוי קווי בניין.

2.2.3 שינוי תכסית קרקע.

2.2.4 תוספת שימושי פל"ח לפי מדיניות מחוז צפון.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	1
קרקע חקלאית	2
שטח ציבורי פתוח	3
דרך מאושרת	4

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים בישוב כפרי	1
בלוק עץ/עצים להעתקה	קרקע חקלאית	2
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	1
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	2
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	3

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	237.17	5.38
מגורים בישוב כפרי	1,857.32	42.16
קרקע חקלאית	2,152.9	48.87
שטח ציבורי פתוח	158.35	3.59
סה"כ	4,405.74	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר ממושב	אחוזים ממושב
דרך מאושרת	237.17	5.38
מגורים בישוב כפרי	2,500.03	56.75
קרקע חקלאית	1,510.16	34.28
שטח ציבורי פתוח	158.36	3.59
סה"כ	4,405.73	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	מגורים ויחיד קטנה הצמודה לאחד ממבני המגורים האחרים, יחידות אירוח, מבני עזר (מחסן משקי וכדומה), חניות מקורות לכלי רכב, בריכת שחיה. יותרו שימושי פליח בהתאם לסעיף 1.9 לעיל.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	שטחם של מבני עזר וממ"דים ייחשבו כשטחי שרות. פתרונות החניה ליח"א יינתנו בתוך גבולות המגרש. יחידות האירוח תעמודנה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות. בריכת שחיה תהיה בהתאם להוראות תכנית ג/17747.
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	פעילות חקלאית והקמת מבנים ומתקנים חקלאיים עפ"י תכנית ג/6540.
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות
	לא תותר הקמת בתי אריזה. בקשות להיתר בניה יטופלו לאחר אישור תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	גינון, גנים, חורשות, מתקני משחק לילדים, מקלטים ציבוריים, מתקני תשתית (מבני טרנספורמציה ומשאבות לביוב), שבילים להולכי רגל, דרך בטחון, טיילת, מתקנים וספסלי ישיבה.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	מדרכות, שדרות, כבישים, מעבר להולכי רגל ועגלות ואופניים, מעבר קווי תשתית, סככות צל בתחנת אוטובוס.
4.4.2	הוראות
א	אדריכלות
	לא תותר כל בניה, למעט המפורט בסעי' 4.4.1 לעיל.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
(4)	(4)	(4)	(4)	1	(1) 160				160	2500	1	אירוח כפרי	מגורים בישוב כפרי
(6)	(6)	(4)	(4)	3	650			100	550	2500	1	מגורים	מגורים בישוב כפרי
(6)	(6)	(6)	(6)	1	(7) 140				140	2500	1	תעסוקה	מגורים בישוב כפרי
(6)	(6)	(6)	(6)	1	605			76	529	1510	2	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית
				2	60		41		19	158	3	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח

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:

א. גובה מבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

ב. בסמכות הועדה המקומית להעביר זכויות ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו ומשטח עיקרי לשטח שירות, בתנאי שסה"כ זכויות בניה תשמרנה.

ג. ועדה מקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בניה בין שימושים מקבוצה 2 לקבוצה 3 ולהיפך, וזאת בתנאי שתוספת זכויות הבנייה לשימושים אלה לא תעלה על 50% מזכויות הבנייה המוקצות לקבוצות

אלה וסך כל זכויות הבניה לשימושים בשתי הקבוצות לא יעלו על 300 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) יותרו שימושים מקבוצה 3 בלבד, בהתאם למפורט בסעיף 1.9 לעיל.

שטחן של יח"א יהיה על חשבון זכויות הבניה המותרות לשימושים עיקריים במגורים.

שטחה המרבי של כל יח"א לא יעלה על 40 מ"ר ברוטו..

(2) יח"א.

(3) 5 מ' בקומה אחת, כולל גגות משופעים..

(4) עפ"י תשריט למעט הבינוי הקיים ערב אישור תכנית זו ובקונטור המבנה הקיים..

(5) יותרו 2 יח"ד ויח"ד קטנה ששטחה לא יעלה על 55 מ"ר..

(6) עפ"י תשריט למעט הבינוי הקיים ערב אישור תכנית זו ובקונטור המבנה הקיים..

(7) יותרו שימושים מקבוצה 2 בלבד, בהתאם למפורט בסעיף 1.9 לעיל..



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות

<p>6.1 אדריכלות</p> <p>א. בבקשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים. ב. בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור. ג. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכתם של מתקני הגג ותליית הכביסה למפגע חזותי, לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית. ד. חניות מקורות ישולבו חזותית עם המבנים האחרים במגרש. ה. מבני העזר ישתלבו במבנים העיקריים במגרש, ואיכות בנייתם תהיה ברמת המבנים העיקריים.</p>	<p>6.1</p>																														
<p>6.2 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התקפות בעת הוצאת היתר הבניה. תנאי למתן היתר בניה- הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	<p>6.2</p>																														
<p>6.3 חשמל</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו, או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <table border="1" data-bbox="239 1232 1276 1836"> <tr> <td>מזהיל הקיצוני/</td> <td>מציר הקו</td> <td>קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף</td> </tr> <tr> <td>מהכבל/מהמתקן</td> <td></td> <td>קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד</td> </tr> <tr> <td>3.0 מ'</td> <td></td> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה</td> </tr> <tr> <td>2.0 מ'</td> <td></td> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוירי מבודד(כא"מ)</td> </tr> <tr> <td>5.0 מ'</td> <td>20.0 מ'</td> <td>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</td> </tr> <tr> <td>2.0 מ'</td> <td>35.0 מ'</td> <td>קו חשמל מתח על-עליון 400ק"ו</td> </tr> <tr> <td>0.50 מ'</td> <td></td> <td>כבלי חשמל מתח נמוך תקתת קרקעי</td> </tr> <tr> <td>3 מ'</td> <td></td> <td>כבלי חשמל מתח גבוה תק</td> </tr> <tr> <td>בתאום עם חברת חשמל</td> <td></td> <td>כבלי חשמל מתח עליון</td> </tr> <tr> <td>1 מ'</td> <td></td> <td>ארון רשת</td> </tr> </table> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. הנחיות אלו יינתנו לשינוי עפ"י חברת חשמל, במועד הוצאת היתר בניה.</p>	מזהיל הקיצוני/	מציר הקו	קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף	מהכבל/מהמתקן		קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד	3.0 מ'		קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה	2.0 מ'		קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוירי מבודד(כא"מ)	5.0 מ'	20.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	2.0 מ'	35.0 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400ק"ו	0.50 מ'		כבלי חשמל מתח נמוך תקתת קרקעי	3 מ'		כבלי חשמל מתח גבוה תק	בתאום עם חברת חשמל		כבלי חשמל מתח עליון	1 מ'		ארון רשת	<p>6.3</p>
מזהיל הקיצוני/	מציר הקו	קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף																													
מהכבל/מהמתקן		קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד																													
3.0 מ'		קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה																													
2.0 מ'		קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוירי מבודד(כא"מ)																													
5.0 מ'	20.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו																													
2.0 מ'	35.0 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400ק"ו																													
0.50 מ'		כבלי חשמל מתח נמוך תקתת קרקעי																													
3 מ'		כבלי חשמל מתח גבוה תק																													
בתאום עם חברת חשמל		כבלי חשמל מתח עליון																													
1 מ'		ארון רשת																													



<p>6.4 ניהול מי נגר</p> <p>מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו יותר נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>בתכנון חניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגני מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עילי.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים בסימונים של עץ לעקירה או עץ להעתקה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון עפ"י פקודת היערות, וכן בהוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח כאמור - אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, כפי שידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה - קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה - קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי.</p> <p>ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p> <p>ו. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש.</p> <p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כולל בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות התגוננות האזרחית.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 שרותי כבאות</p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	<p>6.8</p>
<p>6.9 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>- לא יתנו היתרי בניה מכוח תכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.</p> <p>- לא יינתנו היתרי בניה מכוח תכנית זו ללא קבלת חו"ד משרדי הממשלה הבאים או מי שהוסמך על ידם: חו"ד משרד הבריאות בנושא מתן פתרון מים וביוב, חו"ד המשרד להגנת הסביבה בדבר מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים, חו"ד משרד החקלאות בדבר שמירה על מרחקי הצבה בין השימושים השונים ובמידה והבקשה היא לאכסון תיירותי- חו"ד משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיזיים לתכנון.</p>	<p>6.9</p>

תנאים למתן היתרי בניה	6.9
<p>- לא יינתן היתר בניה לשימושים שנוספו מכוח תכנית זו, במידה ובהתאם לחו"ד משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה (כמפורט בסעיף לעיל) השימושים הנ"ל יהוו מטרד חזותי, מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים בנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית).</p> <p>- היתר בניה לשימושים הכלולים בקבוצות מס' 2 ו-3 יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע.</p> <p>- הבקשה להיתר תציג פתרון חניה ותנועה בתחום החלקה.</p> <p>- הבקשה להיתר תכלול תכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

תשתיות	6.10
<p>כללי: תותר העברתן של תשתיות ציבוריות בתוך המגרשים בתנאי החזרת מצב פני השטח לקדמותו.</p> <p>1. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה - אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.</p> <p>3. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>4. אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח ויסומן בהיתר הבניה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

חומרי חפירה ומילוי	6.11
<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005 וכמפורט להלן:</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>ד. חובת גריסה- היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

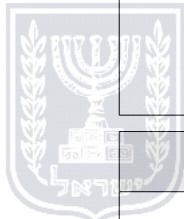
גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	6.12
<p>א. מבנה שנבנה בתחום התוכנית ללא היתר כחוק ובנייתו לא הוכשרה בדיעבד מכוח תוכנית זו או שלא ניתן להכשירו כאמור, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריט התוכנית בין אם לאו. תנאי למתן</p>	

6.12	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
	<p>היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו.</p> <p>ב. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p> <p>ג. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.</p> <p>ד. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p> <p>ה. הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תוקפה של תכנית זו.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6.13	מבנים קיימים
	<p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו עפ"י קווי הבניין של הבניין הקיים (לפי קונטור המבנה הקיים). כל תוספת המשנה קו בניין זה, תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.</p> <p>ב. מעמדם של מבנים חורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6.14	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.15	הפקעות לצרכי ציבור
	ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע כל התכנית הינו 20 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תאריך: 31/12/18

לכבוד: עמית שוסויב

סקר עצים להיתר בניה גוש 200000 חלקה 13 נחלה 236 מעלה גמלא, ג/23969

מספר עץ	מין העץ	כמות עצים	גובה עץ (מ')	קוטר גזע (ס"מ)	מצב בריאותי (0-5)	מקום העץ (0-5)	ערך מין (0-5)	חופת העץ (0-5)	סקר ערך (0-20)	אזור שורשים מוגן (מ')	שוי עץ (₪)	היתכנות העתקה	הערות
1	בוקיצה נמוכה		2	5	0	0	2	0	2	0	0 ₪		עץ מת
2	בוקיצה נמוכה		3	15	5	4	2	2	13	2	1,130 ₪		לא בוגר
3	אלה ארץ-ישראלית		4	30	5	4	4	2	15	4	5,338 ₪		
4	אלה ארץ-ישראלית		4	50	4	3	4	2	13	6	8,487 ₪		
5	אורן קנרי		9	25	5	3	3	1	12	3	3,827 ₪		
6	מכנף נאה		3	20	4	3	3	1	11	2	2,110 ₪		
7	אלה ארץ-ישראלית		4	40	5	3	4	3	15	5	6,406 ₪		
8	אלה ארץ-ישראלית		4	45	4	3	4	2	13	5	6,566 ₪		
9	אלה ארץ-ישראלית		3	30	5	3	4	2	14	4	4,004 ₪		
10	אלה ארץ-ישראלית		2	10	5	3	4	1	13	1	801 ₪		לא בוגר
11	אלה ארץ-ישראלית		2	25	5	3	4	2	14	3	3,603 ₪		
12	אלון מצוי		4	20	5	3	5	1	14	2	3,580 ₪		
13	אלה ארץ-ישראלית		2	10	5	3	4	1	13	1	801 ₪		לא בוגר
14	אלה ארץ-ישראלית		3	15	5	3	4	2	14	2	1,802 ₪		לא בוגר
15	אלה ארץ-ישראלית		3	30	5	3	4	3	15	4	4,004 ₪		
16	אורן קנרי		5	30	5	3	3	2	13	4	5,511 ₪		
17	אורן קנרי		4	15	5	3	3	1	12	2	1,378 ₪		לא בוגר
18	ברוש גדול-פירות		6	25	0	0	2	0	2	0	0 ₪		עץ מת
19	אלה ארץ-ישראלית		3	10	5	3	4	2	14	1	801 ₪		לא בוגר
20	אורן קנרי		4	25	5	3	3	1	12	3	2,755 ₪		
21	אורן קנרי		4	30	5	3	3	1	12	4	5,511 ₪		
22	אורן קנרי		4	15	5	3	3	1	12	2	1,378 ₪		לא בוגר
23	אורן קנרי		2	10	5	3	3	1	12	1	612 ₪		לא בוגר
24	אורן קנרי		3	15	5	3	3	1	12	2	1,378 ₪		לא בוגר
25	אורן קנרי		4	20	5	3	3	1	12	2	2,449 ₪		
26	ברוש גדול-פירות		7	25	5	3	2	3	13	3	2,944 ₪		



