

2001038
③ 8343/4 - 2021

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי גולן

תכנית מתאר מס' ג/8343
שטחים למבני משק במעלה גמלא
המהווה שינוי לתכנית מס' ג/5202

אוקטובר 1993
ידיצמבר 1994
אפריל 1996

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס. 8343

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 18.10.95 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס. 8343

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4490

מיום 11.2.97

הודעה על אישור תוכנית מס' 8343

פורסמה בעיתון _____ ביום _____

בעיתון _____ ביום _____

יבעיתון מקומי _____ ביום _____

מועצה אזורית גולן

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

ועדה מקומית לתכנון ולבניה גולן

הכנית מס' 8343

הועדה המקומית ביטיבה

מס' _____ מיום _____

להמליץ על מתן תוקף התכנית

ראש המועצה האזורית גולן

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי גולן

1. שם התכנית : תכנית מתאר מס' ג/8343, שמחים למבני משק במעלה גמלא, המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/5202. -----
2. מקום התכנית : מושב מעלה גמלא-רמת הגולן, גוש 200.000 נפה:קצרון. -----
3. חזרות התכנית : תכנית זו חלה על כל השטח המותחם בתשריט בקו כחול בלתי מקוטע. התשריט בקנה מידה 1:2500. -----
4. יוזם התכנית : ההסתדרות הציונית העולמית, החטיבה להתישבות - חבל הגולן. ת.ד. 1142, צפת, 13111. -----
5. עורך התכנית : אדר' ר. ברגר - ההסתדרות הציונית העולמית, החטיבה להתישבות - חבל הגולן. ת.ד. 1142, צפת, 13111. -----
6. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון, נצרת עילית. -----
7. שטח התכנית : השטח הינו כ- 110.0 דונם, מדוד גרפית. -----
8. מסמכי התכנית: תשריט, תקנון ונספח "הועדה הבין משרדית לטיפול בשפכים ופסולת של בעלי חיים". -----
9. מטרת התכנית : א. הגדרת שמחים למבני משק ודרכים. ב. קביעת הנחיות פיתוח באזורים הנ"ל. -----
10. פרוש מונחים והגדרות : פרוש המונחים בתכנית זו יהיה לפי הניתנים בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 על תיקונו ושינויו, אלא אם הוגדרו במפורש אחרת בתכנית זו. -----
11. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו כפופה להוראות תכנית ג/6540, ומשנה את תכנית ג/5202. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראותיה של תכנית ג/5202, תכנית זו עדיפה. -----

12. תאור מילולי של המקרא :

מצב מוצע		מצב קיים		סימון בתשריט	האזור
בד' %	בד'	בד' %	בד'		
94.5	104.0	-	-	חוס מותחם בידוק	איזור למבני משק
-	-	11.0	12.0	ירוק	שטח ציבורי פתוח
-	-	89.0	98.0	פסים אלכסוניים בידוק	קרקע חקלאית
5.5	6.0	-	-	אדום	דרך מוצעת
100.0	110.0	100.0	110.0		סה"כ
				קו כחול בלתי מקוטע	גבול התכנית
				קו כחול מקוטע	גבול תכנית מאושרת
				רבע עליון של רחטה	מספר דרך
				רבעים אמצעיים של רחטה	קוי בנין
				רבע תחתון של רחטה	רחוב דוד
				קו שחור עם משולשים הפוכים	גבול גוש
				קו שחור בלתי מקוטע	גבול מגרש

19. טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה" והחשובי שטחים
 ואחוזי בניה בתכניות ובחיתורים משנ"ב-1992.

תשרות	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה/שטח מקסימלי							קני בני במ' במ'	קני בני במ' במ'	גודל מגורי מקני בד'	שם האזור (שימושים עיקריים)	
	במ'	מס' קומות	סה"כ	ליסורי תכנון	שטח הרוח	שימושים עיקריים	מתחת למפלס הבנייה	מעל למפלס הבנייה	בין מבנים					קדמי
*	**B	1	50%	50%	-	50%	-	50%	12	6	4	4	1.0	אזור מבני משם
אסורה כל בניה	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.4	דרר מוצעת

* תכנית בינוי לכל השטח תוגש לאישור התעודת המקומית בעת הגשת בקשה להיתר בניה לכזבה הראשון.
 ** גובה המבנים ימדיד מפני קרקע טבעית.

14. רשימת תכליות ושימושים : א. כללי. לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית. פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי אותו אזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
ב. איזור למבני משק. מיועד לחממות, מחסנים, לולים ומתקנים הקשורים ישירות בגידול עופות. הלולים לא ישמשו לגידול עופות מים.
ג. דרך. מיועדת לכבישים, מדרכות, נטיעות ומעבר תשתיות. אסורה כל בניה.

15. הפקעות ורישום : השטחים המיועדים על פי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו בהתאם לפרק ח', סעיפים 189, 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, ויירשמו על שם המועצה האזורית גולן.

16. ניקוח : ניקוח השטח וגגות המבנים ייעשה באמצעות צנרת, מרחבים, תעלות ומעבידי מים, באופן שימנע מעבר מי ניקוח דרך ריכחי פסולת ולשביעות רצונן של הרשויות הנוגעות בדבר. תכנית ניקוח מפורטת תועבר לאישור רשות ניקוח כנרת-מנהלת הכנרת כתנאי למתן היתרי בניה.

17. מים : מי השתיה יסופקו מקו מקורות בקוי צינורות והסידורים יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

18. ביוב : ראה נספח.

19. סילוק הפסדים : ראה נספח.

20. חשמל : א. לא ינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
מקו מתח נמוך 2 מ'
מקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'
מקו מתח עליון 110-150 ק"ו 9.5 מ'
ב. אין לבנות מבנים מעל לכבל חשמל תת קרקעי ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלה, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

21. עיצוב : לגגות חזיתות הלולים יהיה גימור לא מבריק.

22. היתרי בניה : מתן היתרי בניה יותנה בהגשת תכנית בינוי אשר תואמת את הוראותיה של תכנית ג/6540.
היתרי בניה יכללו התייחסות מפורטת לעבודות עפר, כולל התייחסות להשתלבות בנוף. יאסר עידום בולדריס בשולי המשמחים.
היתרי הבניה יענו על כל הוראות הועדה הבין משרדית שבנספח והבקשה להיתר תבחן ותבדק ע"פ התאמתה לנספח הנ"ל.

23. היטל השבחה : היטל השבחה ייגבה כחוק.

24. חלוקה : א. גבולות חלוקת הקרקע שאינם מזדהים עם גבולות האיזורים והדרכים הנובעים מתכנית זו בטלים.
ב. יצירת החלקות החדשות תהיה בהתאם לגבולות היעודים המוצעים בתכנית.

06

==

1

חתימות : 25

הסתדרות הציונית העולמית
חטי' המינהלת אזור הגזר
צפת - מקוד 1310
ת.ד. 1142 ט.כ. 06-978222

חתימת היוזם



חתימת עורך התכנית

חתימת בעל הקרקע

ת

ס

ר

רח' חרוד 7, ת.ד. 9737 נצרת עילית 17581; טל. 06-570265/8; פקס. 06-570766

א' בכסלו תשנ"ז
12 בנובמבר 1996
גב- 20696

לכבוד
רודי ברגר
משרד אדריכלים
ת.ד. 5388
גבעת נשר 20300

שלום רב,

הנדון: תכנית ג/8343, שעחים למבני משק במעלה גמלא - תיאום
מכתבך מה-6.10.96

- א. קיבלנו את מכתבך שבסימוכין ותקנון התוכנית הנ"ל.
- ב. להלן הערותינו לתיקון ותוספת לתקנון.
 1. יש להוסיף בתקנון כי "היתר הבניה יכללו התיחסות מפורטת לעבודות עפר כולל התיחסות להשתלבות בנוף".
 2. איסור עירום בולדרים בשולי המשטחים.
 3. להוסיף לתקנון כנספח את מסמך "הועדה הבן משרדית לטיפול בשפכים ופסולת של בעלי חיים" הרצ"ב.
 4. להוסיף סעיף בתקנון כי "היתר הבניה יענה על כל הוראות הועדה הבין משרדית שבנספח והבקשה להיתר תבחן ותבדק ע"פ התאמה לנספח הנ"ל".
 5. לטיפולכם המסור.

בכבוד רב,

גידו ברסלר
מתכנן המחוז

העתיקים:

מר חיים שנהר, מנהל המחוז, כאן
גב' לאה גנדלין, ועדה מחוזית לתכנון ובניה, נצרת עילית
מר יהודה גואלמן, סוכנות יהודית, צפת

הוועדה הבין - משרדית לטיפול בשפכים ופסולות של בעלי חיים

1 פברואר, 1996

סימוכין: g:\winword\shfahim\vaada\ofot1.doc

תכנון והפעלת מערכות טיפול בלשלת ורפד, ניקוז וביוב באתרי לולים

הגדרת נתונים ומשימות

מטרה:

ריכה והגדרת ההנחיות המקצועיות והמשימות לתכנון אתר ורכיביו - מבנים חדשים, התאמת מבנים קיימים, טיפול ייעודי בלשלת, רפד ובחומרי הפסולת בתחום האתר - כדי למנוע זיהום מקורות מים וסביבה ותוך התחשבות בצרכי הגידול של בעלי החיים.

הגדרות:

- קולחים - שפכים שעברו טיפול להשבה הקלאית
- שפכים - נוזלים שבאו בחגע עם פסולת
- פסולת - שתן, לשלת ורפד, אשפה לכל סוגיה
- לשלת ורפד - נחלים ומוצקים המופרשים ע"י בעלי כנף - כמות שהם או עם חומרים אחרים: פסולת, קש, חציר, חומרי מזון וכו'
- ניקוח עילי - ניקוח נחלים מעל פני השטח
- נגר עילי - זרימת נחלים על פני השטח בכוח הכבידה
- מוצא מבוקר - מקום המנקז אליו את הנוזלים לפי סוג הנוזלים ואיכותם מעביר אותם אל היעד המתוכנן לאותו סוג ואיכות נחלים
- בוצה - המשקעים המוצקים המצטברים שמקורם בשפכים
- מוצקים - כלל החומרים בשפכים אשר אינם נוזלים ואינם גז (כולל מוצקים מומסים)
- מערכת ביוב - מערכת המשמשת לאיסוף, טיפול וסילוק שפכים
- מתקן טיפול בשפכים - מתקן המשמש להקטנת ריכח המזהמים בשפכים
- בור שיקוע - בור בו השפכים עומדים פרק זמן מסוים כך שהמוצקים הכבדים שוקעים והמוצקים הקלים צפים
- קומפוסט - התוצר ההיגיני היציב של תהליך פירוק חומר אורגני בתנאים אירוביים מבוקרים

הוועדה הבין-משרדית לטיפול בשפכים ופסולות של בעלי חיים

כללי:

אתר מבני משק לגידול עופות (דביה, פטימים, הודים, להקות הטלה בסוללות וכיו"ב למעט עופות מים) כולל, בין היתר, את המרכיבים הבאים:

1. מבנים מקורים.
2. חצרות פתוחות.
3. מתקני טיפול בלשלת וברפד.
4. אזורי אחסנה, תכשירים רפואיים, חומרי הדברה, ניקוי, חיטוי, דלקים וכד'.
5. מבנים לטיפול ואחסון של תוצרת, מחסן ביצים, מקררים, חדר מכונות וכד'.
6. מבני שירות: משרדים, חדר אוכל, שירותים סניטריים, מקלחות, מכלי אשפה ופסולת וכד'.
7. הערה: בעת התכנון, יש להבחין בין אתר קיים לאתר חדש. (ראה סעיף 18 להלן).

מבוא:

בכל מרכיב מתקיימות פעילויות שונות, אשר כתוצאה מהן נוצרים ומצטברים חומרי לשלת, רפד ופסולת, המהווים פוטנציאל סיכון לזיהום מקורות מים ומטרדים סביבתיים שונים. לפיכך, בכל מרכיב כזה או חלק ממנו, חייבים לטפל באופן רצוף בפסולת זו תוך קיום פעולות שוטפות ושגרתיות למניעת זיהום מקורות מים ומטרדים סביבתיים, הכל לפי איכות הפסולת ובהתאם ליעדי הסילוק שלה.

נושאי התכנון:

להלן הנושאים העיקריים בתחום המכלול וסביבתו, אשר על המתכננים והעוסקים בעניין להתייחס אליהם:

1. מיקום האתר:

- א. האם האתר קיים, או נמצא בהליכי תכנון (ראה סעיף 12 להלן).
- ב. קביעת מרחק מזערי מצירי נחלים, יובלים ועורקי ניקח.
- ג. קביעת מרחק מזערי ממתקני מים לשתייה ומתקנים אחרים (קידוחים, מאגרים, צינורות מים, תחומי פעילות מוגבלים עפ"י תקנות שונות וכ"ו).
- ד. קביעת מרחק מזערי ממקומות ישוב, בתי מגורים, כבישים, דרכים, קיט ונופש וכ"ו.
- ה. נתונים על כיווני ועצמת רוחות מצויות והשפעתן על הסביבה.
- ו. הערה: במידת הצורך תינתנה הנחיות לנושאים דלעיל ע"י הרשויות המוסמכות, כולל פירוט והבהרות התקנות והחוקים התקפים, רשימת הכוונה לרשויות אלה לפי הנושאים, מצורפת בנספח מס' 2 (התהליך הבירוקרטי המדויק ישלח בהקדם) הנפגשים לטובת שירותי הבריאות.

הוועדה הבין - משרדית לטיפול בשפכים ופסולות של בעלי חיים

2. ניקוח עילי: (חיצוני, פנימי, נגר גגות וחצרות)

התכנון יתייחס לעקרונות הבאים:

- א. מניעת חדירת נגר עילי מן הסביבה אל תוך האתר.
- ב. רצוי קרוי כל שטח שבו מצויים חומרי זיהום ובעיקר לשלשת ורפד. בכל מקרה, שטח הקרוי יקבע בהתאם להנחיות מקצועיות ושיקולים כלכליים מקומיים.
- ג. הגגות ינוקזו באמצעים אשר יאפשרו הזרמת הנגר לרשת הניקוח, תוך שמירה מרבית על איכות המים המקורית (מי גשם וצינור וכד') ומניעת זיהום ע"י הלשלת, הרפד והפסולות הקיימות והנוצרות בתחומי האתר. ספיקת התכנון של מערכת זו, תהיה בהתאם לשיקולים מטאורולוגיים ובהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות.

3. המבנים המקורים:

- א. כל המבנים המקורים יהיו אטימים לחדירת מי גשם או זרימת מים מבהוץ, ובעלי תשתית ואמצעים מונעי חלחול.
- ב. הזרמת מי השטיפה תהיה באמצעות שיפועים מתאימים בתוך המבנה לעבר מוצאים מבוקרים (מערכת ביוב, קדם טיפול, איגוס או לרשת הניקוח בהתאם לסעיף 4 לחלוק).

4. מוצאים מבוקרים:

- א. יש להקפיד כי שפכים של מרכיבי האתר, למעט מי השטיפה כאשר יש אישור להזרמתם לרשת הניקוח ברישוי עסקים, לא יתערבבו עם מי נגר עילי.
- ב. המוצאים יהיו כשירים ומותאמים לקליטת הנזלים לסוגיהם השונים המגיעים אליהם.
- ג. ממוצאים אלה יחרמו הנזלים (מי נגר, שפכים, פסולת נחלים וכד') לעבר מתקני טיפול (מרכזיים, חלקיים, קדם טיפול וכו'), כדי להכשירם להזרמה ליעדי הסילוק.

5. אזורי אחסנת מזון ודלקים:

- א. המזון יאוחסן על משטחי בטון (או באופן אחר אשר יאושר ברישוי עסקים) מוגבהים ו/או מופרדים מעל תשתית הדרכים שבאתר ובהתאם לתכנית ניקוח האתר, ראה סעיף 7 להלן.
- ב. מכלי הדלק ימוקמו במאצרות, לפי תקנות והנחיות הרשויות המוסמכות.

6. אשפה ופסולת:

- א. מכלי אשפה ופסולת ימוקמו מעל משטחים אטומים לחלחול ובעלי מערכות ניקוח מתאימות בתחתיתם, שתנקזנה את הנחלים אל יעדי הניקוח - בהתאם לסוג ואיכות הנחלים.
- ב. טפול נפרד יינתן לעודפי המזון (פסולת מוצקת), אשר יטופלו כלשלשת ורפד לכל דבר.
- ג. התשתית, התחזוקה והטיפול יהיו בהתאם לדינים המתייחסים למפגעים ומטרדים ולדינים המתייחסים לפסולת מוצקה ולניקיון.

הוועדה הבין - משרדית לטיפול בשפכים ופסולות של בעלי חיים

7. ניקוח פנימי של האתר:

א. מערכת הכבישים, הדרכים והשבילים המשמשים לרכב או להולכי רגל, תהיה מנוקזת היטב אל רשת הניקוח.

8. לשלשת ורפד:

- א. בכל מרכיב של האתר, בו נערמים לשלשת ורפד, תאסף פסולת זו אל מקום מוגן מחילתול, גלישה ומחדירת גשם או נגר עילי.
- ב. הסילוק ייעשה ע"פ הנחיות ואישור הרשויות המוסמכות.
- ג. אפשרויות הסילוק הן בין היתר:
 1. פיזור והצנעה בשדות חקלאיים. סילוק שכזה, מחייב הסכמה בין יצרני השלשת והרפד והחקלאים המשתמשים, ובאישור הממונה על כך במשרד החקלאות המתחייב, אשר ירכיז את הדרישות הסביבתיות והתברואיות ממשרדי איכות הסביבה והבריאות.
 2. חנות קומפוסט.
 3. פינוי לאתרי פסולת מאושרים.
 4. שימוש אחר.

9. הובלת לשלשת ורפד:

- א. הובלת פסולת לשלשת ורפד הנאגרת זמנית במכלי איסוף תיעשה אך ורק באמצעים המותרים ע"פ התקנות וההנחיות של הרשויות המוסמכות.
- ב. ההובלה צריכה להיות בטוחה ומונעת מטרדים סביבתיים, ללא זליפות, נזילות ומקרי כשל אחרים.

10. שימוש בחומרי ניקוי, חיטוי, הדברה ופינוי אריזות ריקות ושאריות חומרים:

- א. פעולות הניקוי, החיטוי וההדברה תבוצענה, ככל שניתן, תוך שימוש בשיטות חסכוניות והיגייניות, תוך צמצום השימוש בחומרים המזיקים לסביבה, ובהתאם להוראות כל דין.
- ב. אחסנת חומרים אלה, כולל השאריות שתרוכזה במכלים מתאימים, תהיה תחת גג ובאזור תחום, נעול ומשולט בהתאם לתקן החומרים המסוכנים.
- ג. השאריות תפונינה לאתר לאומי לפסולת רעילה כדמת חובב.
- ד. אריזות ריקות ושטופות תפונינה לאתר פסולת מאושר, על פי הנחיות המוסדות המוסמכים.

11. פגרים:

יועברו למפעל לעיבוד פסדים או לאתר פסולת מורשה, או יסולקו בדרך אחרת - הכל בהתאם לתקנות מחלות בעלי חיים (פסדים) התשמ"א (1981) והוראות המוסדות המוסמכים.

הוועדה הבין - משרדית לטיפול בשפכים ופסולות של בעלי חיים

12. תכנון מערכות ביוב וניקוז במבנים קיימים ובאתרים חדשים הנמצאים בתכנון:

- א. באתרים קיימים תותאמנה ככל האפשר הנחיות תכנון אלה למצב הקיים.
- ב. תתאפשר חריגה מהן רק בהסכמת הרשויות המוסמכות לדבר.
- ג. באתר העומד בפני תכנון, חייב המתכנן להגיש תכנית בהתאם להנחיות הנ"ל.
- ד. התכנון הפיסי של המבנים צריך להיות מתואם עם הנחיות התכנון בנושא הניקוז והביוב, כנ"ל.

13. הפרדה בין מערכות הספקת מים לבין מערכות ביוב וניקוז:

- א. בהתאם לתקנות והנחיות.
- ב. יש להפריד, להרחיק ולהגן על מערכות הספקת מים לשתייה ממערכות הניקוז, הביוב ומשטחי הלשלת והרפד למיניהם.
- ג. במידת הצורך, בהתאם למערכת הספקת מי השתייה הקיימת, יכללו מזיחים (מונעי זרימה חוזרת), כאמצעי הגנה.

14. הביוב הסניטרי (שירותים, מקלחות ומדרי אוכל):

בכדי לאפשר מיוחד נזילים ומוצקים כתחום האתר, יטופל ביוב זה בנפרד.

15. לומה, נספחים:

- א. רשימת החוקים והתקנות.
- ב. רשימת המוסדות המוסמכים הקשורים לנושא.

הוועדה הבין - משרדית לטיפול בשפכים ופסולות של בעלי חיים

נספחים

חוקים ונהלים:

1. חוק רישוי עסקים - ראה חוק רישוי עסקים 10 א'
2. תקנות רישוי עסקים (תנאים לרישוי משקי עופות ולולים)
3. צו רישוי עסקים
4. חוק המים - מניעת זיהום מים
5. תקנות המים (מניעת זיהום מים)
6. פקודת מחלות בעלי חיים (1981)
7. חוק למניעת מפגעים
8. פקודת בריאות העם
9. תקנות בריאות העם (קביעת תקנים למי שפכים)
10. תקנות בריאות העם (התקנת מכשיר מונע זרימת מים חוזרת)
11. כללי בריאות העם (טיהור מי שפכים המיועדים להשקיה)
12. חוק איסוף ופינוי פסולת למיחזור
13. חוק הרשויות המקומיות (ביוב)
14. חוק למניעת מפגעים

רשימת המוסדות המוסמכים:

1. המשרד לאיכות הסביבה
2. משרד החקלאות (נציבות המים)
3. משרד הבריאות
4. משרד הפנים
5. מנהל מקרקעי ישראל
6. מועצות אזוריות