

-1-

מחוז הצפון מרחב תכנון מקומי : גולן תחום שיפוט מוניציפלי : גולן שם ישוב : מעלה גמלא

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מספר גמ/מק/1/5202 - איחוד וחלוקה במעלה גמלא.

1.2 מקום התוכנית:

מעלה גמלא.

נ.צ. מרכזי. מזרח: 264.000 צפון: 754.750

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
200,000	-	13,34

1.3 שטח התוכנית:

שטח התוכנית הינו כ-279.38 דונם, מדוד גרפית.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון. קריית הממשלה, נצרת עילית. טלפון: 06/6558211. פקס: 06/6453273.

זם התוכנית: ההסתדרות הציונית העולמית - החטיבה להתישבות, חבל הגולן. ת.ד. 84, אזור תעשייה קצרין. 12900. טלפון: 06/6859200. פקס: 06/6859226.

מגיש התוכנית: ההסתדרות הציונית העולמית - החטיבה להתישבות, חבל הגולן. ת.ד. 84, אזור תעשייה קצרין. 12900. טלפון: 06/6859200. פקס: 06/6859226.

עורכי התוכנית: דיאמנט-ברגר אדריכלים. ת.ד. 6324, חיפה. 31062. טלפקס: 04/8361559. מס' רשיון: -אדר' רוזה דיאמנט: 36648. -אדר' רודי ברגר: 36069.

1.5 יחס לתכנית אחרות:

תמ"א 31 - התוכנית תואמת לתמ"א.

יעוד הקרקע לפי תשריט ייעודי קרקע: שטח נוף כפר/פתוח. הגדרה עפ"י תשריט הנחיות סביבתיות: ללא יעוד.

תכנית מתאר ארציות אחרות: התוכנית תואמת לתמ"אות.

ת.מ.מ. 2 - התוכנית תואמת לת.מ.מ. 2. יעוד לפי תשריט ייעודי קרקע: שטח ישוב כפרי.

תוכנית מתאר מקומית: התוכנית תואמת לתוכנית המאושרת.

תוכנית מפורטת מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/5202 המאושרת.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.



הודעה על אישור תוכנית מס' 1/5202/א/14-5
 פורסם בילקוט הפרסומים מס' 5235
 מיום 10.11.2003

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 8 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקניימ 1:2,500 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך

הכנה: 4.2000

עדכון: 1: 8.2000

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

- שטח חקלאי - פסים ירוקים באלכסון
- אזור מגורים - כתום
- שטח למבני ציבור - חום מותחם חום
- שטח ציבורי פתוח - ירוק
- דרך מאושרת - חום בהיר
- גבול גוש - קו שחור מלא עם משולשים הפוכים
- גבול חלקה - קו ירוק מלא
- מספר חלקה - מספר ירוק
- גבול מגרש - קו שחור מלא
- מספר מגרש - מספר שחור
- גבול תכנית מאושרת - קו כחול מקווקו
- גבול תכנית מוצעת - קו כחול מלא
- מספר הדרך - ברבע העליון של הרוזטה
- קוי הבנין - ברבעים האמצעיים של הרוזטה
- רוחב הדרך - ברבע התחתון של הרוזטה

1.10 טבלת שטחים:

שם האזור	שטח קיים בדונמים	שטח קיים ב-%	שטח מוצע בדונמים	שטח מוצע ב-%
שטח חקלאי	172.94	61.91	172.94	61.91
אזור מגורים	59.74	21.38	59.74	21.38
שטח למבני ציבור	14.90	5.33	14.90	5.33
שטח ציבורי פתוח	8.17	2.92	8.17	2.92
דרך מאושרת	23.63	8.46	23.63	8.46
סה"כ	279.38	100.00	279.38	100.00

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרת התוכנית:

תוספת של 18 יחידות דיור ע"י איחוד וחלוקה בהסכמה ללא שינוי יעוד קרקע.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

א-איחוד וחלוקה מחדש של מגרשים בהסכמת תבעלים ללא שינוי יעוד קרקע.
ש-שינוי בגודל המגרש המינימלי בו מותרת הבניה.
תוספת של 18 יחידות דיור.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

<u>יעוד הקרקע</u>	<u>סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר</u>	<u>מספר יח"ד</u>
מגורים	1,890	18

הערה: כל הנתונים בסעיף זה מתייחסים לתוספת יחידות דיור מוצעות בלבד, כאשר אין תוספת של אחוזי בניה.

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

שטח תקלאי: התכליות בשטח זה יהיו על פי תכנית מסי ג/5202 המאושרת.

אזור מגורים: התכליות באזור זה יהיו על פי תכנית מסי ג/5202 המאושרת.

שטח למבני ציבור: התכליות בשטח זה יהיו על פי תכנית מסי ג/5202 המאושרת.

שטח ציבורי פתוח: התכליות בשטח זה יהיו על פי תכנית מסי ג/5202 המאושרת.

דרך מאושרת: התכליות באזור זה יהיו על פי תכנית מסי ג/5202 המאושרת.

3.3 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו חיתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטים בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישובי שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב-1992).

מצב קיים:

אזור	שטח בניה מקסימלי	מס' יחידות	מס' קומות	מקום בנינים, קוי בניה ומרווחים
מגורים	גודל המגרש חינו 1.00 דונם בערך, שטח הבניה המותר בו הוא 30% לבנית בית מגורים וכן לבנית מחסן עד 15 מ"ר.	2	2 קומות, עד 7.5 מ' גובה, כולל קומת עמודים.	4 מ' מכל כיוון. בחזית לפי המסומן בתשריט.

מצב מוצע:

שם האזור, שימושים עיקריים	גודל מגרש בנין בדי	קווי בניין במ'			אחוזי בניה/ שטח מקסי							מס' יחיד במגרש	צפיפות, מס' יחיד/ דונם	מס' יחיד	הערות
		צדדי	אחורי	קדמי	מעל למפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	שימושים עיקריים	שטחי שירות	תכסית קרקע	סה"כ	מס' קומות				
מגורים	0.7	4.0	4.0	לפי תשריט	40%	*	30%	10%	25%	40%	2+ק' עמודים	7.5	1	2	-
מבני ציבור	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**
ציבורי פתוח	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	***
חקלאי	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**
דרך	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	***

* הועדה מקומית רשאית לאשר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו ובתנאי שלא יעברו את סה"כ אחוזי הבניה המותרים.

** זכויות והגבלות בניה יחיו על פי תכנית מס' ג/5202 המאושרת.

*** אסורה כל בניה, פרט למפורט ברשימת התכליות בתכנית מס' ג/5202 המאושרת.

3.3 הוראות נוספות:
א. - הוראות והנחיות נוספות:

אופן ביצועה של התכנית: כוחה של הועדה המקומית תהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

1. לגבי כל איזור תכנון שגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט תוגש תכנית בינוי בנפרד.
2. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קוי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדומה, לשביעות רצונה של הועדה המקומית והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים דלעיל.
3. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי הקרקע הדרושה לביצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה המקומית.

נטיעת עצים ושמירתם: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית לנטוע עצים או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הועדה המקומית ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.

סילוק מפגעים: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מתסומים וכן לקבוע את החומרים מהם ייבנו, אופן בנייתם וגובהם, כמו כן, לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו תכנית וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.

לא מילא מי שנמסרה לו הודעה לפי סעיף זה אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה, על חשבונו.

שמירה על הנוף: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקע בשטח התכנית, לנטוע עצים, או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים, על מנת לשמור על הנוף. הועדה המקומית רשאית לבקש תכנית פיתוח נופי בעת מתן היתרי בניה אם הבניה תגרם לדעתה נזק לנוף.

הנחיות ארכיטקטוניות:

- א. בבקשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבנין על גבי החזויות של המבנים. בתכנית המגרש ייסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור.
- ב. חזויות המבנים יהיו מחומרים קשיחים.
- ג. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג ותליית כביסה מלהפוך למפגע חזותי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- ד. קוי חשמל, טלפון וטלוויזיה בכבלים יהיו תת קרקעיים.

ב. - 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, תבטוח ניקוז כל השטח בתנאים התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובחתום לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניית מתחנת 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 ואו הקרוב ביותר של המבנה.
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'.
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'.
הערות: 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 לתפור 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.

5. 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 הזים לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. - הוראות כלליות

1. חלוקה:

- 1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשרי.
- 1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יפקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

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. 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 והבניה.

4. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

5. היטל השבחה:

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

6. חנייה:

החנייה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תש"יג 1983 לאו לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

7. כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

8. סידורים לנכים:

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

פרק 4 - מימוש התוכנית

תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 15 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

ההסתדרות הציונית העולמית
חטיבת ההתיישבות
חבל-הגליל
אזור תעשיית קצרין
ת.ד. 84 סניף קוד 12900
06-6859226 - פקס

"מעלה גמלא"
מחשב עובדים להתיישבות
הקלאית שיתופית בע"מ
דמת הגליל 33

יום התוכנית:

מגיש התוכנית:

דיאמנט בוגר
אדריכלות ובינוי ערים
ת.ד. 6324, חיפה 31062

עורך התוכנית: