

-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 מתאר מקומית מספר ג/15030- מכון רדיה- שינוי יעוד קרקע לשטח חקלאי מיוחד ודרך חקלאית במעלה גמלא, חמהווה שינוי לתכנית מסי ג/5202 המאושרת.

**1.2 מקום התוכנית: מושב מעלה גמלא.**

|            |               |               |
|------------|---------------|---------------|
| נ.צ. מרכזי | מזרח: 264.250 | צפון: 752.500 |
| מספר גוש   | חלקות         | חלקי חלקות    |
| 200,000    | -             | .13           |

**1.3 שטח התוכנית:**

שטח התוכנית הנו כ- 6.80 דונם, מדוד גרפית. תאריך המדידה 13/04/2004.  
 שם המודד: עאסלה מוחמד, מודד מוסמך, ר. מ. 958  
 עראבה 24945- טלפון: 04/6746462. פקס: 04/6745920. תאריך עדכון: 26.9.05.

**1.4 בעלי עניין:**

**בעל הקרקע:** מנהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון. ת.ד. 580, נצרת עילית. 17105.  
 טלפון: 04/6558211. פקס: 04/6453273.  
 דוא"ל: [tzafontichnun@mimi.gov.il](mailto:tzafontichnun@mimi.gov.il)

**יזם התוכנית:** מושב מעלה גמלא. (עמוס יוגב). ד.נ. רמת הגולן. 12949.  
 טלפון: 04/6732650. פקס: 04/6732652.

**מגיש התוכנית:** מושב מעלה גמלא. (עמוס יוגב). ד.נ. רמת הגולן. 12949.  
 טלפון: 04/6732650. פקס: 04/6732652.

**עורכי התוכנית:** דיאמנט-ברגר אדריכלים. ת.ד. 6324, חיפה. 31062. טלפקס: 04/8361559.  
 מסי רשיון: -אדרי רזזה דיאמנט: 36648.  
 דוא"ל: [diaber@bezeqint.net](mailto:diaber@bezeqint.net)

**1.5 יחס לתכניות אחרות:**

תמ"א 31 - יעוד הקרקע לפי תשריט ייעודי קרקע: שטח נוף כפרי/פתוח. הגדרה עפ"י תשריט הנחיות סביבתיות: אין מגבלות.  
**תכניות מתאר ארציות אחרות:** התוכנית תואמת לתמ"אות.  
**תכניות מתאר מקומיות:** התוכנית התכנית מחווה שינוי ג/5202.  
 ת.מ.מ. 2 / 3- יעוד קרקע: שטח חקלאי

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

הודעה על אישור תכנית מסי א.  
 מורסמה בילקוט הפרסומים מסי  
 מיום 24.01.07

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 אישור תכנית מסי א.  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 13.9.06 לאשר את התכנית  
 הרצל גדזי  
 סמנכ"ל לתכנון  
 יו"ר הועדה המחוזית

**1.6 מסמלי התוכנית:**

- א. תקנון בן 7 עמודים - מסמך מחייב.  
 ב. תשריט בקני"מ 1:500 - מסמך מחייב.  
 ג. נספח בינוי בקני"מ 1:250 - מסמך מנחה.

**1.7 תאריך הכנת התוכנית:**

| תאריך   | הכנת    |
|---------|---------|
| 1.2004  | עדכון 1 |
| 8.2005  | עדכון 2 |
| 1.2006  | עדכון 3 |
| 10.2006 | עדכון 4 |

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

**1.9 באור סימני התשריט:**

- שטח ציבורי פתוח - ירוק  
 קרקע חקלאית - פסים ירוקים באלכסון  
 שטח חקלאי מיוחד - פסים ירוקים וכתומים לסירוגין באלכסון  
 דרך מאושרת - חום  
 דרך חקלאית - פסים ירוקים ואדומים לסירוגין  
 דרך מוצעת - אדום  
 שטח ישוב כפרי לפי תמ"מ 2 - פסים כתומים באלכסון

- גבול גוש - קו שחור מלא עם משולשים הפוכים  
 גבול חלקה - קו ירוק מלא  
 מספר חלקה - מספר ירוק  
 גבול תכנית מאושרת - קו כחול מקווקו  
 גבול תכנית מוצעת - קו כחול מלא  
 מספר הדרך - ברבע העליון של הרוזטה  
 קווי בנין - ברבעים האמצעיים של הרוזטה  
 רוחב הדרך - ברבע התחתון של הרוזטה

**1.10 טבלת שטחים:**

| שם האזור                 | שטח קיים בדונמים | שטח קיים באחוזים | שטח מוצע בדונמים | שטח מוצע באחוזים |
|--------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| קרקע חקלאית              | 3.62             | 53.23            | -                | -                |
| שטח חקלאי מיוחד          | -                | -                | 2.24             | 32.94            |
| דרך מאושרת               | 0.92             | 13.53            | 0.92             | 13.53            |
| דרך חקלאית               | -                | -                | 0.98             | 14.41            |
| שטח ציבורי פתוח          | 2.15             | 31.62            | -                | -                |
| שטח ישוב כפרי לפי תמ"מ 2 | 0.11             | 1.62             | -                | -                |
| דרך מוצעת                | -                | -                | 2.66             | 39.12            |
| סה"כ                     | 6.80             | 100.00           | 6.80             | 100.00           |

## פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

### 2.1 מטרות התוכנית:

לאפשר הקמת מכון רדייה ובית אריזה לדבש על מתקניה במעלה גמלא.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי יעוד קרקע מקרקע תקלאית ושטח ירוק לשטח תקלאי מיוחד ודרך תקלאית מיוחדת.
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות בניה.
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- קביעת הנחיות סביבתיות.
- קביעת הנחיות לפיתוח תשתיות הנדסיות.

### 2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

| יעוד הקרקע  | סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר |
|-------------|-------------------------|
| תקלאי מיוחד | 750                     |

## פרק 3 - הוראות התוכנית

### 3.1 רשימת התכליות ושימושים:

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

2. שטח תקלאי מיוחד: נועד להקמת מבנים ומתקנים הקשורים ישירות טיפול בדבש: מכון רדייה, בית אריזה, סככה, משרדים, מחסן, דוכן מכירות לתוצרת מקומית, גדרות, שבילים, תנייה.

היתרי בניה יוצאו על פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.  
תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

3. דרך תקלאית: נועד לכבישים, מדרכות, נטיעות ומעבר תשתיות. אסורה כל בניה.

4. דרך: נועדה לכבישים, מדרכות, נטיעות ומעבר תשתיות. אסורה כל בניה.

**3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:**

לא ייתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטים בטבלת הזכויות.

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

| הערות | גובה בניה<br>מקסי' |     | סה"כ       | תכנית      | שטח<br>שירות | שימו-שים<br>עיקריים | אחוזי בניה/ שטח מקסי' |            | בין מבני-מפלס<br>מפלס<br>כניסה | בין מבני-מפלס<br>מפלס<br>כניסה | קדמי | אחורי | צדדי | גודל<br>מגרש מיני<br>בד' | שם האזור,<br>שימו-שים<br>עיקריים |
|-------|--------------------|-----|------------|------------|--------------|---------------------|-----------------------|------------|--------------------------------|--------------------------------|------|-------|------|--------------------------|----------------------------------|
|       | מס'<br>קומות       | מ"ר |            |            |              |                     | מ"ר                   | מ"ר        |                                |                                |      |       |      |                          |                                  |
|       | במ"י               |     |            |            |              |                     |                       |            |                                |                                |      |       |      |                          |                                  |
|       | 6.0*               | 1   | 800<br>מ"ר | 800<br>מ"ר | 50<br>מ"ר    | 750<br>מ"ר          | -                     | 800<br>מ"ר | 4                              | 5.0                            | 3.0  | 7.0   | 2.09 | תקלואי<br>מיוחד          |                                  |
| **    | -                  | -   | -          | -          | -            | -                   | -                     | -          | -                              | -                              | -    | -     | -    | תקלואי<br>מיוחד          |                                  |

הערות:

\* גובה המבנים יימדד מפני קרקע טבעית.

\*\* אסורה כל בניה.

**א. - חוראות והנחיות נוספות:**

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

1. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדומה, לשביעות רצונה של הועדה המקומית והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים דלעיל.
2. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי הקרקע הדרושה לביצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה המקומית.

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

הנחיות ארכיטקטוניות והשתלבות בנוף ובסביבה:

- א. גימור הגגות והחזיתות של המבנים יהיה בצבע מט (לא מבריק) ע"מ למנוע סינוור.
  - ב. בקשות להיתר בניה יכללו התייחסות מפורטת לעבודות העפר והשתלבות בנוף.
  - ג. ייעשה מאמץ לשמור על העצים הקיימים, גיזום הגזעים הצדדיים לקבלת גזע ראשי אחיד ודילול במידת הצורך.
  - ד. בשטחים שאינם מיועדים לפיתוח לא תותר כל פגיעה או שפיכה של עודפי עפר.
- ה. כל בקשה להיתר בניה שתוגש לפי תכנית זו תראה פתרונות לבעיות ניקוז ונגישות.

איכות הסביבה:

- א. הפסולת תטופל באופן רצוף תוך קיום פעולות שוטפות ושגרתיות למניעת זיהום מקורות מים ומטרדים סביבתיים.
- ב. הגנות ינוקזו באמצעים אשר יאפשרו הזרמת הנגר לרשת הניקוז, תוך שמירה מרבית על איכות המים המקורית.
- ג. כל המבנים יהיו אטימים לחדירת מי גשם או זרימת מים מבחוץ, ובעלי תשתית ואמצעים מונעי חלחול.
- ד. הזרמת מי השטיפה תהיה באמצעות שיפועים מתאימים בתוך המבנה לעבר מוצאים מבוקרים. המרחקים המזעריים בין שימושי הקרקע החקלאיים השונים יהיו בהתאם להמלצות משרד החקלאות בדבר מרחקי הצבה מינימליים בין מבני משק.

**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, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
3. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי 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.
  3. ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.
  4. קווי החשמל מתח גבוה ומתח נמוך רשת וחלי"ב וקווי התקשורת יהיו תת קרקעיים.
  5. תחנות טרנספורמציה תהינה בתוך מבנים בנויים על פי תיאום אשר יערך.
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. איסוף וסילוק זבל העופות ייעשה על פי הנהלים שייקבעו על ידי הרשויות המוסמכות.
6. **סילוק עודפי עפר:**
- שפכי העפר יסולקו לאתר מאושר בתיאום עם המועצה האזורית, כל זאת באחריות הזים.
- ג. - הוראות כלליות**
1. **חלוקה:** תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה בהתאם למצוין בתשריט. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.
  2. **הפקעות:** מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי 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 למסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי 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. **חניה:** החניה תחיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הכטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
  7. **כיבוי אש:** קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
  8. **הוראות חג"א:** לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
  9. **סידורים לנכים:** קבלת היתרי בניה, לאחר הבטחת סידורים לנכים 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.

