

-1-

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

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית: תכנית מתאר מספר ג/ 14645 - הרחבת מושב מעלה גמלא, המחווה שינוי לתכניות מסי ג/5202, גו/מק/5202/01 המאושרות.

1.2 מקום התכנית: מעלה גמלא.

נ.צ. מרכזי.	מזרח: 264.300	צפון: 754.900
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
200,000	-	13,33,34

1.3 שטח התכנית: שטח התכנית הנו כ- 795.89 דונם, מדוד גרפית. תאריך מדידה: 28/7/2003. עדכוני מדידה: 12/1/2005, 06/03/2007, שם המודד: מדבא מדידות והנדסה בע"מ. הברזל 3, תל אביב. טלפון: 03/6485999. פקס: 03/6487272. דוא"ל: medva@medva.co.il

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון. קרית הממשלה, נצרת עילית. טלפון: 04/6558211. פקס: 04/6453273.

יזם התכנית: ההסתדרות הציונית העולמית. החטיבה להתישבות, חבל הגולן. ת.ד. 84, קצרין. 12900. טלפון: 04/6859220. פקס: 04/6859226.

מגיש התכנית: ההסתדרות הציונית העולמית. החטיבה להתישבות, חבל הגולן. ת.ד. 84, קצרין. 12900. טלפון: 04/6859220. פקס: 04/6859226.

עורכי התכנית: דיאמנט-ברגר אדריכלים. ת.ד. 6324, חיפה. 31062. טלפקס: 04/8361559. מסי רשיון: -אדרי רוזה דיאמנט: 36648.

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 31 - התכנית תואמת לתמ"א.
 יעוד הקרקע לפי תשריט ייעודי קרקע: שטח נוף כפרי/פתוח.
 הגדרה עפ"י תשריט הנחיות סביבתיות: אין מגבלות.

תמ"אות אחרות - התכנית תואמת את התמ"אות.

תמ"מ/3/2 - התכנית תואמת לתמ"מ/3/2. יעוד קרקע: שטח ישוב כפרי.

תכנית מפורטת מקומית - התכנית מהווה שינוי לתכניות מסי ג/5202, גו/מק/5202/01 המאושרות, התכנית אינה כפופה לתכנית מסי ג/ 8677 המאושרת וגובלת בתכנית מסי ג/14470 המאושרת.

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

1.6 מסמכי התכנית:

א. תקנון בן 9 עמודים - מסמך מחייב.
 ב. תשריט בקניימ 1:2,500 - מסמך מחייב.

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשס"ה 1965
 אישור תכנית מסי 14645
 הועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה
 ליישר את התכנית
 תאריך: 14/12/07
 סמנכ"ל לתכנון
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מסי 14645
 מרסמה בלוקט הפרסומים מסי 5713
 מיום 4.9.07

1.7 תאריך הכנת התכנית

תאריך	הכנה
11.2003	עדכון 1
08.2004	עדכון 2
12.2004	עדכון 3
01.2005	עדכון 4
04.2005	עדכון 5
10.2005	עדכון 6
12.2005	עדכון 7
01.2006	עדכון 8
02.2007	

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון ותבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

שטח ישוב כפרי לפי תמ"מ/3 - פסים כתומים באלכסון
 שטח ציבורי פתוח - ירוק
 אזור מגורים - כתום בהיר
 אזור מגורים א' - כתום כהה
 שטח למבני ציבור - חום מותחם חום
 שטח חקלאי - פסים ירוקים באלכסון
 שטח ציבורי משולב - פסים חומים באלכסון על רקע ירוק
 שטח למבני משק - חום מותחם ירוק
 שטח ספורט - ירוק מותחם חום
 אזור מלאכה ואחסנה - סגול מותחם סגול
 דרך מאושרת - חום בהיר
 דרך מוצעת - אדום
 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 בתוך עיגול
 גבול תכנית מאושרת/מופקדת - קו כחול מקווקו
 גבול תכנית מוצעת - קו כחול תכלת
 מספר הדרך - ברבע העליון של הרוזטה
 קווי בניין - ברבעים האמצעיים של הרוזטה (בדרך ארצית קו הבניין יימדד מציר רצועת הדרך)
 רוחב הדרך - ברבע התחתון של הרוזטה
 מבנה להריסה-צהוב

1.10 טבלת שטחים:

שטח מוצע ב-%	שטח מוצע בדונמים	שטח קיים ב-%	שטח קיים בדונמים	שם האזור
-	-	0.14	1.09	ישוב כפרי לפי תמ"מ 2
17.79	141.61	20.97	166.92	שטח ציבורי פתוח
26.15	208.13	13.29	105.78	אזור מגורים
1.75	13.90	-	-	אזור מגורים א'
3.81	30.28	4.60	36.65	שטח למבני ציבור
27.87	221.84	43.18	343.65	שטח חקלאי
0.44	3.51	-	-	שטח ציבורי משולב
3.83	30.46	3.18	25.33	שטח למבני משק
5.05	40.18	5.05	40.18	אזור מלאכה ואחסנה
8.69	69.18	9.59	76.29	דרך מאושרת
4.62	36.80	-	-	דרך מוצעת
100.00	795.89	100.00	795.89	סה"כ

פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

- 2.1 מטרות התכנית :**
- הגדלת מספר יחידות דיור בתחום הישוב.
 - הגדלת שטחי מגרשים/נחלות משטח חקלאי, מבני ציבור, ציבורי פתוח, מגורים ודרך לאזור מגורים, מגורים א', דרך, שטח ציבורי פתוח ושטח ציבורי משולב.
 - הסדרת גבולות בין נחלות.
 - הסדרת גבולות בין ייעודי קרקע שונים.
 - הקלה מדרך מס' 869.

- 2.2 עיקרי הוראות התכנית :**
- הגדלת מספר יחידות דיור בתחום הישוב.
 - קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
 - קביעת הוראות בניה.
 - קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי והנחיות לפיתוח תשתיות הנדסיות.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	סה"כ שטח שירות מוצע במ"ר	מספר יח"ד	מס' יח' אירוח
שטח ציבורי פתוח	400	-	-	-
אזור מגורים	56,000	10,000	200	400
אזור מגורים א'	3,058	1,112	14	28
שטח למבני ציבור	10,598	1,514	-	-
שטח חקלאי	77,644	11,092	-	-
שטח ציבורי משולב	1,229	176	-	-
שטח למבני משק	12,184	-	-	-
אזור מלאכה ואחסנה	16,072	-	-	-

על פי תכנית המאושרת מספר יחידות הדיור הקיימות בנחלות: 200.
תכנית זו מוסיפה 14 יחידות דיור.
סה"כ יחידות דיור בתכנית זו: 214.

נתונים כמותיים נוספים:
א. מספר יח"ד מאושרות בישוב:

מס' תכנית	תוספת יח"ד
עפ"י ג/5202 המאושרת	182
עפ"י ג/מק/5202/01 המאושרת	18
עפ"י ג/14470 המאושרת	51
עפ"י תוכנית זו	14
סה"כ יח"ד בישוב	265

פרק 3 - הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

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

2. אזור מגורים:

אזור זה נועד להקמת שתי יחידות דיור למגרש, 4 יחידות לאירוח כפרי ומבני עזר כגון מחסן משקי ו/או חניות רכב מקורות. בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צדדי משותף, תתאפשר הקמתם של מבני עזר בקו בנין צדדי = 0 מ', בתנאי שלא יפתחו פתחים לכיוון המגרש השכן ושהגג יתנקז לכיוון המגרש שעליו הוא עומד. שטחם של מבני העזר ושל ממ"דים/מקלטים ייחשבו כשטחי שירות. הקמתן של היחידות לאירוח כפרי תותר בתנאים הבאים: שטחה המרבי של כל יחידה יהיה 40 מ"ר ברטו, שטחן של היחידות לאירוח כפרי ייחשב כחלק מהשטח המותר לבניה ביעוד מגורים לשימושים עיקריים ופתרונות החניה יינתנו בתוך גבולות המגרש. יחידות האירוח תעמודנה בתקני משרד התיירות

התקפים בעת מתן היתרי בניה. כל יחידת אירוח תכלול שירותים סניטריים לפי הוראות משרד הבריאות. תנאי למתן היתר בניה להקמת יחידות אירוח הינו: א) אישור המשרד לאיכות הסביבה; ב) אישור משרד התיירות בדבר התכנון הפיזי של המבנים; ג) קיומו של בית מגורים.

3. אזור מגורים א':

- א. בתי מגורים על מגרשים בשטח מינימלי של 850 מ"ר. ניתן לבנות על מגרש אחד יחידת מגורים אחת בלבד, מבנה עזר ומקלט/ממ"ד (כחלק מיחידת המגורים או במבנה נפרד).
- ב. ניתן לכלול ביחידת הדיור משרד לבעלי מקצוע חופשי או סדנת אומנים הנמצא בדירה שבה גר האדם העוסק באותו מקצוע או באותה אומנות. כל זאת בתנאי שהשימוש לתעסוקה לא יגרום מטרד לבתי המגורים השכנים או הפרעה לתנועת רכב והולכי רגל. בקשה להיתר בניה הכוללת שימוש לתעסוקה תכלול הסבר מפורט על מהות התעסוקה ותכלול פתרון חניה בתחומי המגרש לפי תקן החניה התקף.
- ג. חדרי אירוח (צימרים): תותר הקמת עד 2 יחידות אירוח בכל מגרש, בצמוד למבנה המגורים או במבנים נפרדים. הקמתן של היחידות לאירוח כפרי תותר בתנאים הבאים: שטחה המרבי של כל יחידה יהיה 40 מ"ר ברוטו, שטחן של היחידות לאירוח כפרי ייחשב כחלק מהשטח המותר לבניה ביעוד מגורים לשימושים עיקריים ופתרונות החניה יינתנו בתוך גבולות המגרש. יחידות האירוח תעמודנה בתקני משרד התיירות התקפים בעת מתן היתרי בניה. כל יחידת אירוח תכלול שירותים סניטריים לפי הוראות משרד הבריאות.
- ד. תנאי למתן היתר בניה להקמת יחידות אירוח חינו: (א) כחלק ממבנה המגורים ובמגבלות קווי הבניין. (ב) כמבנה מפולש (פתוח מ-3 כיוונים לפחות) מבניה קלה. ניתן לבנות בקו בניה צידי וקדמי 0 בהסכמת השכן. ניקוז מבנה החניה לא יופנה למגרש השכן. במגרשים הנמוכים מהכביש יותר לבנות מחסן בשטח שמתחת לחניה. חומרי הגמר יהיו כשל מבנה המגורים או החניה או בציפוי אבן כדוגמת הקירות התומכים.

4. דרך: אזור זה נועד למדרכות, שדרות, כבישים, מעברים לחולכי רגל, לעגלות, אופניים, נטיעות ציבוריות ומעבר תשתיות. אסורה כל בניה, פרט לסככות צל בתחנות הסעת תלמידים ואוטובוסים.

5. שטח ציבורי פתוח: אזור זה נועד לגינות, גנים, חורשות, מתקני משחק לילדים, מקלטים ציבוריים, מתקני תשתית (מבני טרנספורמציה ומשבות שאיבה לביוב), שבילים לחולכי רגל, דרכי בטון, טיילות, מתקנים לשהיית אנשים בחיק הטבע ודרך גישה לשטח החקלאי המיוחד.

6. שטח למבני ציבור: אזור זה נועד למוסדות מקומיים, שירותים קהילתיים, מוסדות בריאות, דת, תרבות, חינוך, ספורט, מכולת (שטח המוקצה למכולת, עד 150 מ"ר, הינם על חשבון זכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות), מקלטים ציבוריים, מתקני משחק לילדים, מועדונים חברתיים, מתקני תשתית - כולל מבני תחנות טרנספורמציה, דרכים, חניות ושבילים לחולכי רגל. מותר לכלול בבניין אחד מספר שימושים מהמפורטים מעלה במידה ואין הם מהווים מטרד אחד לשני. היתרי בניה יוצאו על פי תכנית בנייה שתאושר ע"י הועדה המקומית לכל המתחם.

7. שטח חקלאי: אזור זה נועד לפעילות חקלאית ולהקמת מבנים ומתקנים חקלאיים, היתרי בניה יוצאו על פי תכנית בנייה שתאושר ע"י הועדה המקומית. ניתן יהיה לאשר בניית יחידות אירוח באזור המשקי של הנחלה, בתנאי שתבננה בסמוך לאזור המגורים, ועל שטח משקי של כחצי דונם, ובכל שניתן בצמידות לאזור המגורים. לא ניתן להקים בתי אריזה בשטח החקלאי.

8. שטח למבני משק: שטח זה מיועד למבני משק חקלאיים משותפים. מיועד ללולים ומפטמות בקר. תנאי למתן היתר בניה היינו: (א) אישור משרד הבריאות (ב) אישור משרד החקלאות (ג) אישור המשרד לאיכות הסביבה.

9. אזור מלאכה ואחסנה: מיועד למבני אחסון ומלאכה לצרכי המשק החקלאי.

10. שטח ציבורי משולב: ניתן להשתמש בשטח זה לתכליות של מבני ציבור, כגון: מוסדות מקומיים, שירותים קהילתיים, מוסדות בריאות, דת, תרבות, חינוך, ספורט, מקלטים ציבוריים, מתקני משחק לילדים, מועדונים חברתיים, מתקני תשתית - כולל מבני תחנות טרנספורמציה, דרכים, חניות ושבילים לחולכי רגל. כמו-כן ניתן להשתמש בשטח זה לתכליות של שטח ציבורי פתוח בנפרד ו/או בצורה משולבת, על פי אותן תכליות ושימושים הרשומות לעיל, כגון: גינות, חורשות, מתקני משחק לילדים, מתקני תשתית - כולל מבני תחנות טרנספורמציה, שבילים להולכי רגל, דרכי בטון, מקלטים ציבוריים, טיילות, מתקנים לשהיית אנשים בחיק הטבע ודרך גישה לשטח החקלאי המיוחד.

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 ובהיתרים תשנ"ב-1992).

הערות	מס' במגרש יחיד	מס' יחיד	גובה בניה מקסי		אחוזי בניה/ שטח מקסי										גודל מגרש מיני בדי	שם האזור, שימושים עיקריים	
			במ' 1*	מס' קומות	מס' סה"כ	תכנית קרקע	שטחי שירות	שימושים עיקריים	מתנת למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה	בין מבנים	קדמי	אחורי	צדדי			
	סה"כ 200 יחיד	2 יחיד + 4 יחיד איתוח	9.0	2	660 מ"ר	450 מ"ר	100 מ"ר	560 מ"ר	2*	660 מ"ר	4.0	5.0	4.0	4.0	4.0	1.0	אזור מגורים
	סה"כ 14 יחיד	1 יחיד + 2 יחיד איתוח	9.0	2	30%	22%	8%	22%	-	30%	0.0 או 4.0	5.0	4.0	3.0	0.85	אזור מגורים א'	
	4*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	דרג	
	5*	-	5.0	1	400 מ"ר	400 מ"ר	-	400 מ"ר	-	400 מ"ר	-	5.0	3.0	3.0	-	שטח ציבורי פתוח	
	6*	-	9.0	2	40%	30%	5%	35%	3*	40%	4.0	4.0	4.0	4.0	1.0	שטח למבני ציבור	
		-	6.0	1	40%	40%	5%	35%	-	40%	4.0	5.0	4.0	4.0	1.0	שטח חקלאי	
	6*	-	6.0	1	40%	40%	5%	35%	-	40%	4.0	5.0	4.0	4.0	1.0	שטח ציבורי משולב	
		-	7.0	2	40%	40%	-	40%	-	40%	6.0	5.0	4.0	4.0	1.0	שטח למבני משק	
		-	10.0	2	40%	40%	-	40%	-	40%	6.0	5.0	4.0	4.0	1.0	אזור מלאכה ואחסנה	

1* הגובה המקסימלי של כל מבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

2* בסמכותה של הועדה המקומית להעביר אחוזי בניה מועיל למפלס הכניסה אל מתחתיו, בתנאי שהסה"כ יישמר.

3* שטחי השירות כוללים מחסן משקי, חניית רכב מקורות ומיזיד או מקלט.

4* אסורה כל בניה, פרט לסככות על בתחתות הסעת תלמידים ואוטובוסים. היתרי בניה יוצאו על פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

התכנית ביעוד זה = 50 מ"ר.

5* אסורה כל בניה, פרט למבני תחנות טרנספורמציה ומקלטים ציבוריים. היתרי בניה יוצאו על פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

התכנית ביעוד זה = 400 מ"ר.

6* היתרי בניה יוצאו על פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

3.3 - הוראות והנחיות נוספות

א. הוראות נוספות:

אופן ביצועה של התכנית:

- כוחה של הועדה המקומית תהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים
1. לגבי כל אזור תכנון שגבולותיו יהיו כמסומן בתשריטת תוגש תכנית בינוי בנפרד.
 2. ייקבעו התנאים ויובטחו הסיידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדומה, לשביעות רצונה של הועדה המקומית והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים דלעיל.
 3. ייקבעו התנאים ויובטחו הסיידורים 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 להיגרם להם.

סילוק מפגעים: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומרים מהם ייבנו, אופן בנייתם וגובהם, כמו כן, לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה 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 חשבונם.

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 תגרום לדעתה נזק לנוף.

הנחיות ארכיטקטוניות:

- א. בבקשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים.
- ב. בתכנית המגרש 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 הועדה המקומית.
- ד. חניות מקורות ישולבו חזותית עם המבנים האחרים במגרש.
- ה. מבני העזר ישולבו במבנים העיקריים במגרש, ואיכות בנייתם לא תיפול ברמתה מזו של המבנים העיקריים.

ב. - תשתיות:

כללי: תותר העברתן של תשתיות ציבוריות בתוך המגרשים בתנאי החזרת מצב פני השטח לקדמותו.

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 התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.
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.
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 התלק 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.ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
 3. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. מערכות תת קרקעיות: - רשת קווי בזק ורשת קווי טלביזיה בכבלים יהיו תת קרקעיים, כולל חיבורים לבתים.
- רשת החשמל: כבלי מתח גבוה, כבלי מתח נמוך (רשת) וכבלי מתח נמוך (חיבור לבתים) יהיו תת קרקעיים.

- ארונות המונים (פילרים) חשמל ותקשורת יותקנו בתוך גומחות בתוך המגרש ויזכו לפתרון אדריכלי מתאים, מתואם ומאושר עם רשויות החשמל, התקשורת והרשות המקומית.
- מתקן התאורה יהיה באמצעות עמודי מתכת מגולוון וצבוע לפי בחירת האדריכל. פנסי התאורה יהיו מתאימים ליעוד ההארה. כבלי התאורה יהיו תת קרקעיים.
- הפעלת התאורה תעשה באמצעות מרכזיות תאורה.
- תחנות הטרינספורמציה תהינה במבנה בנוי וימוקמו בשטחים המיועדים לשצ"פ ו/או למבני ציבור לפי התכנית, הכלל בתיאום עם חברת החשמל. על היזם לבוא בדברים עם חברת החשמל בקשר לתכנון תחנות הטרינספורמציה הדרושות.

6. אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

7. סילוק עודפי עפר: שפכי העפר יסולקו לאתר מאושר בתיאום עם המועצה האזורית, כל זאת באחריות היזם.

ג. - הוראות כלליות

1. חלוקה: - תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית 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 התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

4. מבנים להריסה: הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפותה של תוכנית זו.

4. תנאים לביצוע התכנית: תנאי למתן היתר מכוח תכנית 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 הנוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6. חניה: החניה תהיה בתחום 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.

7. כיבוי אש: קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תתווה תנאי להוצאת היתר בניה.

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

9. הוראות חג"א: לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

-8-

10. **מבנים קיימים:** מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:
- א. על מבנה קיים שאינו תוודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.
- ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.
11. **תנאי להיתר בניה:** תחילת ביצוע בפועל של מתקן טיפול בשפכים באישור משרד הבריאות. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית תנועה ותכניות מפורטות (גבהים, ניקוז, תאורה וכו') על ידי מע"צ.
12. **טופס 4:** לאחר קבלת אישורי התכניות המפורטות, על הקבלן לפנות למע"צ למח' אחזקה לקבלת האישורים וההנחיות המתאימות לביצוע. לא יינתן טופס 4 ללא קבלת האישורים הנדרשים על ידי מע"צ.

פרק 4 - מימוש התכנית

תקפות התכנית: לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 15 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

יזם התכנית:

"מעלה גמלא"
מקשב עובדים להחייבות
רשתאות שיתופיות לעוים
3007

מגיש התכנית:

חוקאמנט - פר גר
אדריכלות ויזמות ערים

עורך התכנית:
