

תכנית מס' ג/ 18734

תקנונים 8 / מעלה גמלא-חלופי שטחים 2009 - 2-תוקף

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מבא"ת 2006
משרד הפנים
הגירה מחוזית
26.03.2012
5
הגירה מלידת

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/ 18734

מעלה גמלא- חלופי שטחים 2009 - 2

מחוז: הצפון
מרחב תכנון מקומי: גולן
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הצפון הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>18.3.11</u> לאשר את התכנית</p> <p><input type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>יו"ר הוועדה המחוזית: <u>05/10/11</u> תאריך</p>	<p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' <u>18734</u> הוועדה המחוזית לבנין ובניה החליטה ביום <u>18.3.11</u> לאשר את התכנית</p> <p>יוסף <u>א/א</u> מנהל מינהל ד-תכנון ויו"ר הוועדה המחוזית</p>
<p>הודעה על אישור תכנית מס' <u>18734</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס' מיום.....</p>	

דברי הסבר לתוכנית

מטרת התכנית להסדיר נחלות במקומות ראויים לדעת הישוב ע"י חילופי שטחים עם שטחי שצ"פ ושטחים שיעודם מבני ציבור.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מעלה גמלא- חלופי שטחים 2-2009	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התוכנית	ימורסם ברשומות
ג/ 18734	מספר התוכנית	1.2 שטח התוכנית 1.3 מהדורות	
17.2 דונם	שלב		
תוקף	מספר מהדורה בשלב		
1	תאריך עדכון המהדורה		
02.2012	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	ימורסם ברשומות
תוכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
כן	לפי סעיף בחוק		
ועדה מחוזית	היתרים או הרשאות		
לר	סוג איחוד וחלוקה		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		
ללא איחוד וחלוקה.			
לא			

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	גולן
		קואורדינטה X	264500
		קואורדינטה Y	755100

1.5.2 תיאור מקום

ישוב מעלה גמלא

1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מ.א. גולן
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות

1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	נפה	גולן
		יישוב	מעלה גמלא
		שכונה	-
		רחוב	-
		מספר בית	-

ימורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
200000	מוסדר	חלק מהגוש	-	13,34

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
14645/ג	א'237 , 237 , א'48,48

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	
ל.ר	

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
27.12.2005	5474	רגישות נופית סביבתית גבוהה. שטחי שימור משאבי מים. אגן היקוות הכנרת.	כפיפות	תמ"א 35- תשריט הנחיות סביבתיות
27.12.2005	5474	מרקם כפרי. שטח בנוי.	כפיפות	תמ"א 35- תשריט מרקמים
15.07.2003	5206	אין מגבלות	כפיפות	תמ"א 34-
18.12.2006	5606	אין מגבלות	כפיפות	תמ"א 34 שינוי ב'3-
16.08.2007	5704	א'1- פגיעות מי תהום גבוה	כפיפות	תמ"א 34 שינוי ב'4-
19.12.1995	4363	אין מגבלות	כפיפות	תמ"א 22
26.03.1989	3640	ישוב כפרי קיים. קו רקיע או צורת נוף לשימור חזותי	כפיפות	ת.מ.מ 2 שינוי 3
4.9.2007	5713	חילופי שטחים	שינוי	ג/14645

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
		אבישי טאוב	10.09	-	17	-	מחייב	הוראות התוכנית
		אבישי טאוב	10.09	1	-	1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
		ערן געש	01.2012	1	-	1:250	מחייב	סקר עצים

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המוחייבים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית 1.8.1											
גוש/ חלקות (20000/ 13,34)	דוא"ל	מקט	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	mazkirut@mgaml.a.co.il	04-6732652	-	04-6732650	מעלה גמלא ד.ג. 12949 רמת הגולן	-	אגודת מעלה גמלא	-	-	-	-

יזם בפועל 1.8.2										
דוא"ל	מקט	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
mazkirut@mgamla.co.il	04-6732652	-	04-6732650	מעלה גמלא ד.ג. 12949 רמת הגולן	-	אגודת מעלה גמלא	-	-	-	-

בעלי עניין בקרקע 1.8.3										
דוא"ל	מקט	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
tzafontichnun@mami.gov.il	04-6453273	-	04-6558211	רחוב חרמון 2 ת.ד. נצרת עלית	-	מנהל מקרקעי ישראל	-	-	-	-

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4										
דוא"ל	מקט	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
a-taub@barak.net.il	04-6938468	054-6494950	04-6934977	כרזים - ד.ג. חבל כרזים 12391	512073966	אבשי טאוב תמנו אדריכלי ובינוי ערים בע"מ	17408	006847214	אבשי טאוב	אדריכל
aimfar@walla.com	04-6870860	050-8826031	04-6985041	בוקעתא רמת הגולן 12437 ת.ד. 2332	-	מורדי הצפון-הנדרסה ובנין	957	80908726	אימן מרחאת	מורד
gash@netvision.net.il	04-9909933	052-2758452	04-9909581	מושב יעד ד.ג. משגב 20155	058373788	ערן געש-אדריכלות נוף	74592	058373788	ערן געש	אדריכל נוף

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

2.1.1. להסדיר נחלות במקומות ראויים לדעת הישוב ע"י חילופי שטחים עם שטחי שצ"פ ושטחים שיעודם מבני ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד משטח ספורט ונופש למבנים ומוסדות ציבור.
- 2.2.2 שינוי יעוד ממבנה ציבור לשטח ציבורי פתוח, קרקע חקלאית ומגורים.
- 2.2.3 שינוי יעוד משטח מגורים לשטח חקלאי.
- 2.2.4 שינוי יעוד מקרקע חקלאית לשטח ציבורי פתוח ודרך.
- 2.2.5 תוספת יחידת מגורים להורים בכל נחלה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 17.2 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) (למצב המאושר)	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		560	-	560	מ"ר	מגורים-תא שטח 48
				2 יח"ד+ יח' הורים	יח"ד	
		560	-	560	מ"ר	מגורים-תא שטח 237
				2 יח"ד+ יח' הורים	יח"ד	
		1575	-	1575	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	
קו רקיע או צורת נוף לשימור חזותי	שטח מגורים	קו רקיע או צורת נוף לשימור חזותי	שטח מגורים
237	48,237	קו רקיע או צורת נוף לשימור חזותי	שטח מגורים
400,401	400,401	מבנים ומסודות ציבור	מבנים ומסודות ציבור
660,661	670,671	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
	660,661	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית
	830	דרך מוצעת	דרך מוצעת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של שתירה בין היעוד או השימוש של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
מ"ר	יעוד	מ"ר	יעוד
25.0	שטח מגורים	25.0	שטח מגורים
26.2	מבנים ומסודות ציבור	26.2	מבנה ציבור
24.4	שטח ציבורי פתוח	24.4	שטח ספורט
24.1	קרקע חקלאית	24.4	קרקע חקלאית
0.3	דרך מוצעת		
17.2	סה"כ	17.2	סה"כ
100.0		100.0	

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שטח מגורים	
4.1.1 שימושים	
	השטח הצבוע כתום בהיר הינו שטח מגורים כל השימושים יהיו בהתאם להוראות תכנית ג/14645 המאושרת. בשטח זה יותרו 2 יחידות מגורים + יחידת הורים. כל השימושים המוצעים אינם מזהמים.
4.1.2 הוראות	
	כל הוראות והגבלות הבניה יהיו בהתאם ל הוראות תכנית ג/14645 המאושרת.

4.2 שטח מבנים ומוסדות ציבור	
4.2.1 שימושים	
	השטח הצבוע חום הינו שטח מבנה ציבור . בתא שטח 400 כל השימושים יהיו בהתאם להוראות תכנית ג/14645 המאושרת. תא שטח 401 ישמש למקלט בלבד. כל השימושים המוצעים אינם מזהמים.
4.2.2 הוראות	
	כל הוראות והגבלות הבניה יהיו בהתאם להוראות תכנית ג/14645 המאושרת.

4.3 שטח ציבורי פתוח	
4.3.1 שימושים	
	השטח הצבוע ירוק הינו שטח ציבורי פתוח כל השימושים יהיו בהתאם להוראות תכנית ג/14645 המאושרת.
4.3.2 הוראות	
	כל הוראות והגבלות הבניה יהיו בהתאם להוראות תכנית ג/14645 המאושרת.

4.4 קרקע חקלאית	
4.4.1 שימושים	
	השטח הצבוע פסים אלכסוניים בצבע ירוק ישמש לקרקע חקלאית כל השימושים יהיו בהתאם לתכניות ג/14645 ולג/6540 המאושרות.
4.4.2 הוראות	
	כל הוראות והגבלות הבניה יהיו בהתאם לתכניות ג/14645 ולג/6540 המאושרות.

4.5 שטח לדרכים	
4.5.1 שימושים	
	השטח הצבוע אדום בתשריט הינו שטח דרך מוצעת.
4.5.2 הוראות	
	אסורה כל בניה בתחום הדרך למעט הנחת מתקני תשתית בתת הקרקע, עבודות פיתוח וגינון, עבודות ניקוז וסלילה. קווי הבניה יהיו כמפורט בתשריט.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השיטה	צפיפות (יחיד לדונם נטו)	מספר יחיד ...	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש ע"פ תשריט (מ"ר)	מסי תא שטח	יעוד
		מתחת	מעל							מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת			
14645/מ	14645/מ	קדמי	צדדי-ימני	14645/מ	כל הוראות והגבלות הבניה יהיו בהתאם ל הוראות תכנית 14645/מ	0.93	4	14645/מ	14645/מ	כל הוראות והגבלות הבניה יהיו בהתאם ל הוראות תכנית 14645/מ	..	48,237	שטח מגורים	
				14645/מ	כל הוראות והגבלות הבניה יהיו בהתאם ל הוראות תכנית 14645/מ					המאושרת.	..	400	מבנה ציבור	
				14645/מ	כל הוראות והגבלות הבניה יהיו בהתאם ל הוראות תכנית 14645/מ					המאושרת.	..	670,671	שטח ציבור פתוח	
				6540/מ	כל הוראות והגבלות הבניה יהיו בהתאם לתכנית 14645/מ ולמ 6540/מ					המאושרות.	..	660,661	קרקע חקלאית	

- * יותר להעביר שטחי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בסמכות ועדה מקומית
 - ** גודל מגרש יהיה ע"פ התשריט.
 - *** בכל נחלה תותר 2 יחידות מגורים + יחידת הורים.
- הגובה המקסימאלי של כל מבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה הנמוך מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

6. הוראות נוספות**6.1 מים**

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

6.2 ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז מאושרת ע"י רשות ניקוז כנרת.

6.3 ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י מינהלת הכנרת והגורמים המוסמכים לכך.

6.4 מתקני תקשורת

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.

6.5 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ואו חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עלילים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עלילים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה

1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת חשמל.

2. בתכנון לאיזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

3. על אף האמור בסעיף ב-1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות ואת תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מציר הקו	מהתיל	הקיצוני/מהכבל/מהמתקן
	3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך - תייל חשוף
	2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד
	5.0 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)
20.0 מ'	-	קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו
35.0 מ'	-	קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך
	3.0 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה
		כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל
	1.0 מ'	ארון רשת
	3.0 מ'	שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים תומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.
לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים- קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבזרם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.6 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 היום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.7 תנאים לביצוע התכנית

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה קיום תכניות לדרך גישה ותכנית לחיבורי תשתיות מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

6.8 חלוקה

א. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
ב. תנאי להוצאת היתר בניה יהיו אישור תשריט איחוד/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם לסעיף 137 לחוק התו"ב.

6.9 רישום

תוך שמונה חודשים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום. רישום החלוקה יהיה ע"פ סעיף 143 לחוק התו"ב.

6.10 הפקעות

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.

6.11 מבנים קיימים

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ואו לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו.
- ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

6.12 הריסת מבנים, גדרות, מדרגות

מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה יהנו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.

6.13 היטל השבחה

א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.14 דרכים וחניות

- א. לא תבוטל דרך המיועדת בתוכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית.
- ב. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.

6.15 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.16 שרותי כבאות

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.17 סידורים לנכים

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

6.18 תנאים למתן היתר בניה

תנאים למתן היתר בניה יהיו בהתאם לתכנית ג/14645 המאושרת.

6.19 חומרי הפירה ומילוי

תנאי להיתר בניה – אישור מהנדס הועדה לטיפול בחומרי הפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.

6.20 עיצוב אדריכלי

א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הועדה המקומית.

6.21 פיתוח סביבתי

א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.
ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גיגון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.

6.22 פיתוח תשתית

א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ואו קו ניקוז, ואו תא ביוב, ואו דרך, ואו עמוד תאורה, ואו קוי תאורה, ואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.
ד. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.

6.23 קולטי שמש על הגג

א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.

6.24 איכות הסביבה

תנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם היחידה הסביבתית בנושאים הבאים:
 כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.
 יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.
 לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
 הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.
 תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית בגולן ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

6.25 נגר עילי

מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום.
 תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, יבטיח קליטה, השחייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי תלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
 בתכנון דרכים וחניות ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן, בחמרים נקבוביים וחדירים.
 תנאי למתן היתר בניה - אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.

6.26 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

1. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:

- א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

6.27 שמירה על עצים בוגרים

- על עצים בוגרים יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או בחלקן):
- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
 - ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח ובו עצים בוגרים - אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, כלל שידרש.
 - ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח ובו עצים בוגרים - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.
 - ד. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	בשלב אחד	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 15 שנים מיום אישורה.

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

תוכנית מספר: 18734/ג שם התוכנית: מעלה גמלא חלופי שטחים 2009 - 2



אבישי טאוב
 תמנן אדריכלי ובינוי ערים בע"מ
 כורזים ד.ג. חבל כורזים
 סל. 06-6934977 - פקס 06-6938468

עורך התוכנית: אבישי טאוב תאריך: 10.09 חתימה:

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	√	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?	√	
		אם כן, פרט: _____		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	√	
תשריט התוכנית ⁽¹⁾	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	√	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	√	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	√	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	√	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽²⁾	√	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	√	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	√	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	√	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט רוזטות וכדומה)	√	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	√	
		מספר התוכנית	√	
		שם התוכנית	√	
		מחוז	√	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית	1.1	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	√	
	1.4	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	√	
	1.5	פרטי בעלי עניין (זום, מגיש, בעלי קרקע)	√	
	1.8	חתימות (זום, מגיש ועורך התוכנית)	√	
	8.2		√	
תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾	√	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק בי בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

⁽²⁾ יש לתת תיחס לסעיף 4.1 בחלק בי בנוהל מבא"ת.

⁽³⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003, או עפ"י החלטת/החזיית מוסד התכנון.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית גובלת במחוזי שכן? אם כן, פרט: _____		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן? אם כן, פרט: _____		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים? אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
✓		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
✓		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשי"ט - 2009		איחוד וחלוקה
	✓	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
	✓	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
✓		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ואו ייצוא חומרי הפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		חומרי הפירה ומילוי (5)
✓		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי הפירה ומילוי?		
	✓	האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן (6)
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
	✓	האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
✓		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?		חיזוק מבנים בפני רעידות
✓		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה?		
	✓	האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
✓		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		שמירה על עצים בוגרים (7)

(5) ראה התייחסות לעשא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

(6) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

(7) עמ"י תיקון 89 לחוק התוי"ב - שמירה על עצים בוגרים

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אבישי טאוב, מספר זהות 006847214,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/18734 ששמה מעלה גמלא- חלופי שטחים 2009 - 2 (להלן - "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים מספר רשיון 17408.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א. _____

ב. _____

ג. _____
4. הנני אחראי להכנת מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט).
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.



אבישי טאוב
תסנן אדריכלי ובינוי ערים בע"מ
כרזים ד.ג. חבל כרזים
טל. 04-6934977 - פקס 04-6938468

חתימת המצהיר

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה _____ (שם), מספר זהות _____,
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסיג _____ ששמה _____
(להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____
(הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____
או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים
המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי
המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן
תצהירי זה אמת.

_____ חתימת המצהיר

_____ תאריך

הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
 סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית: 18734

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- מדידה גרפית.
- קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
- מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 16.7.2009 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

מודדי הצפון- הנדסה ובנין
 פרחאט אימן
 מודד ומודד מוסמך מס' 957
 חתימה

שם המודד: ברחאט אימן | מספר רשיון: 957
 תאריך: 22/03/12

2. עדכניות המדידה

הרני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 2.9.2012 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

מודדי הצפון- הנדסה ובנין
 פרחאט אימן
 מודד ומודד מוסמך מס' 957
 חתימה

שם המודד: ברחאט אימן | מספר רשיון: 957
 תאריך: 22/03/12

נספח הליכים סטטוטוריים

תוכנית מספר: _____ שם התוכנית: _____

עורך התוכנית: _____ תאריך: _____ חתימה: _____

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.		

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			