

2000223397-1

תכנית מס' ג/19917

מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/19917

שם תוכנית: מעלה גמלא - שינוי יעוד קרקע למבני משק.

משרד הפנים
מחוז חיפה
01-09-2013
לשכת רישום

מחוז: צפון

מרחב תכנון מקומי: גולן

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>מועצה אזורית גולן חוק התכנון והבניה תשכ"ה/1965 ועדה מקומית לתכנון ובניה-גולן תוכנית אזורית מס' ג/19917 הועדה המקומית בשיבה מס' 2011002 יום 11.5.11 החליטה להמליץ על מתן תוקף התכנית. יקובה מעיל</p> <p>אלי מלכך יו"ר הועדה</p>	
<p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' ג/19917 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 12.6.13 לעשר את התכנית</p> <p>מנהל מינהל התכנון</p> <p>אלכס שטרן יו"ר הועדה המחוזית</p>	

דברי הסבר לתוכנית

המדובר בחוות לולי הודים פעילה אשר נבנתה לפני שנים רבות ע"י המוסדות המיישבים. מטרתה של תכנית זו הינה יצירת מסגרת תכנונית ע"מ לאפשר הסדרת מצבה של החווה על מתקניה ושל הגישה אליה, תוך כדי קביעת תנאים להוצאת היתרי בנייה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מעלה גמלא - שינוי יעוד קרקע למבני משק.	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
19917/ג	מספר התוכנית	
93,489 מ"ר. אופן המדידה : מיפוי פוטוגרמטרי.		1.2 שטח התוכנית
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה בשלב	
8/13	תאריך עדכון המהדורה	
תכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
לא רלבנטי	לפי סעיף בחוק	
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	גולן
		קואורדינטה X	265.500
		קואורדינטה Y	755.750
1.5.2	תיאור מקום	מושב מעלה גמלא	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מוא"ז גולן
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	נפה	גולן
		יישוב	מושב מעלה גמלא
		שכונה	לא רלבנטי
		רחוב	לא רלבנטי
		מספר בית	לא רלבנטי

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
200000	מוסדר	חלק מהגוש	-	33, 34, 70

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלבנטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
27/12/2005	5474	תשריט מרקמים : מרקם כפרי + שמורות וגנים תשריט הנחיות סביבתיות : רגישות נופית- סביבתית גבוהה + שימור משאבי מים אושר שינוי יעוד קרקע משטח שמורות וגנים לשטח למבני משק ע"פ סעיף 9.7.4 (3) לתמ"א 35 ע"י המועצה הארצית ביום 25/12/12.	אישור ע"פ תכנית מתאר ארצית	תמ"א 35
16/8/2007	5704	אזור א' 1 - פגיעות מי תהום גבוהה	כפיפות	תמ"א 41\134
17/1/2011	6189	תכנית זו כפופה לתמ"א 10\110	כפיפות	תמ"א 10\110
29/8/2002	5107	אושרה הקלה בקו הבניין של דרך אזורית מס' 869 מ- 80 מ' מהציר ל- 43 מ' מהציר עבור דרך הגישה לאתר ע"פ שינוי מס' 7 לתמ"א 3 ע"י הועדה המחוזית ביום 16/4/2012.	אישור ע"פ תכנית מתאר ארצית	תמ"א 11\113
26/3/1989	3640	תכנית זו כפופה לגו' 5472 (תמ"מ 312). יעוד קרקע: אזור חקלאי + שמורת טבע	כפיפות	גו' 5472 (תמ"מ 312)

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	רודי ברגר	8/13	לא רלבנטי	25	לא רלבנטי	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	רודי ברגר	8/13	1	לא רלבנטי	1:1,250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	רודי ברגר	8/13	1	לא רלבנטי	1:1,250	מנחה	נספח בינוי
	ועדה מחוזית	ערן געש	7/11	1	לא רלבנטי	1:1,000	מנחה	נספח שיקום נופי

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

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקתי	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
הכל	ronit@golan.org.il	04-6964026	לא רלבנטי	04-6969711	תיד 13, קצרון, 12900.	מס' תאגיד	שם רשות מקומית	שם רשות מקומית	לא רלבנטי	לא רלבנטי	הועדה המקומית לתכנון ולבנייה בגליל	לא רלבנטי

1.8.2 זום במועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לא רלבנטי	04-6732652	לא רלבנטי	04-6732650	ד"ר רמת הגולן, 12949.	לא רלבנטי	מושב מעלה גמלא	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
tzafontichnun@mimi.gov.il	04-6558266	לא רלבנטי	04-6558211	17105, נצרת עילית.	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
rudarch@013net.net	04-8383425	050-5688869	04-8362005	תיד 7963, חיפה, 31700.	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	015463839	רוני ברג	אדריכל
ronitn@013.net	04-9990006	052-2665534	04-9991010	א.ת. תרדיון, ד.ג. משגב, 20179.	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	056509581	רוני שניידר	מודד
gaash@netvision.net.il	04-9909933	052-2758452	04-9909581	מושב יעד, די"ר משגב, 20155.	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	058373788	ערן נעש	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
לא רלבנטי	לא רלבנטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, יפורש בהתאם להגדרתו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמע.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

יצירת מסגרת תכנונית ע"מ לאפשר הסדרת מצבה של החווה לולי הודים קיימת על מתקניה ושל הגישה אליה, תוך כדי קביעת תנאים להוצאת היתרי בנייה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

יעוד קרקע למבני משק ולקרקע חקלאית.
 קבלת הקלה בקו הבניין של דרך אזורית מס' 869 מ- 80 מ' מהציר ל- 43 מ' מהציר ע"פ שינוי מס' 7 לתמ"א 3 עבור דרך הגישה לחוות הלולים.
 קבלת הקלה משמורת טבע ע"פ תמ"א 35 ותמ"מ 312.
 חלוקת תחום התכנית לתאי שטח.
 קביעת זכויות והוראות בנייה והשימושים המותרים בכל תא שטח.
 קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
 קביעת הוראות לפיתוח תאי השטח, כולל תשתיות הנדסיות.
 קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה בתחום התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	93.489 ד'
-------------------------	-----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
-	18,019	לא רלבנטי	+ 18,019	0	מ"ר	מבני משק

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 14), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת תאי שטח

תאי שטח כפופים		תאי שטח		יעוד
זיקת הנאה למעבר ברכב	רדיוס מגן	עצים לשימור	אתר עתיקות	
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	300	מבני משק
200	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	קרקע חקלאית
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	דרך מאושרת

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

3.2 טבלת שטחים

מזב מוצע		מזב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
48.03	44,905	57.61	53,859
42.39	39,630	42.39	39,630
9.58	8,954	-	-
100.00	93,489	100.00	93,489
מבני משק		שטח ללא תכנית מפורטת	
דרך מאושרת		דרך מאושרת	
קרקע חקלאית		-	
סה"כ		סה"כ	



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מבני משק תא שטח: 300	
4.1.1 שימושים	
א. לולים.	
ב. מחסנים, סככות, חדרי שירות, חדרי חשמל, חדרי בקרה.	
ג. מערכות שינוע, מיכלי תערובת, מיכלי מים, מיכלי דלק, מיכלי גז, מדחסים, גנרטורים, גדרות, שערים.	
ד. דרכי גישה, משטחי תפעול, מעבירי מים, מתקני תשתית הנדסית, מתקנים לאצירת זבל ופגרים.	
ה. גינון ונטיעות, מערכת השקייה.	
ו. מתקנים לייצור אנרגיה נקיה, בכפוף לתמ"א 10/ד"10.	
4.1.2 הוראות	
א. עיצוב אדריכלי.	<ol style="list-style-type: none"> 1. העיצוב האדריכלי בחווה לכל מבני הלולים יהיה אחיד. גווני הצבע יהיו אחידים לכל מבני הלולים בחווה וייעשה שימוש בחומרי גמר דומים ובמאפיינים אדריכליים, כגון גגות, קירות פתחים וכד'. 2. לא יותר שימוש בצבעים בולטים, בוהקים ורוויים כגון לבן בוהק, אדום, צהוב וכי'. שבירת בוהק משטחי גגות וקירות יושג ע"י שימוש במשטחים לא ישרים כגון פח גלי או דוגמת קורדורו. 3. לא יותרו מתקנים על הגגות – אלא בכפוף לקבלת היתר מאת הועדה המקומית לתכנון ובנייה. 4. מתקני האכלה (סילו) ומיכלי מים יצבעו בגוון המתאים לסביבה, כדוגמת מבני הלולים. 5. מתקנים ומערכות נלוות ישולבו באופן אינטגרלי בעיצוב המבנים. 6. מומלץ כי ייעשה שימוש בחומרים ממוחזרים ובחומרים מקומיים בפיתוח השטח.
ב. הוראות בינוי ופיתוח.	<ol style="list-style-type: none"> 1. לכל בקשה להיתר לחוות לולים יצורף נספח בינוי, פיתוח ושיקום נופי, אשר יאושר ע"י הוועדה המקומית. 2. לבקשה להיתר יצורף נספח בו יפורטו עבודות העפר הנדרשות ויפורט הפתרון המוצע לעודפי עפר. 3. בנספח עבודות העפר הני"ל יסומן גבול העבודה (קו דיקור) לכלים מכנים, אשר מעבר לו האזורים יוגדרו כאזורי אל – געת. 4. הגימור של משטחי התפעול יהיה בגוון לא בוהק. 5. הגידור יהיה מסוג רשת לא אטומה שיהיה יעיל לחסימת כניסה של בעלי חיים גדולים ובינוניים ולאורך הגדר ישולבו נטיעות כחלק מהשיקום הנופי. 6. ייעשה שימוש בעצים ממינים מקומיים להטמעה בסביבה ולמניעת התפרצות מיני צומח מתורבת אל הסביבה הטבעית מסביב לחווה. בין הלולים לא יהיו נטיעות כלל. 7. תאורת הבטחון תמוקם על המבנים באופן שתמנע זיהום תאורה לסביבה הסמוכה.
ג. הנחיות נופיות	<ol style="list-style-type: none"> 1. מיקום הנטיעות יסומן ויקבל את אישור הרטי"ג לפני נטיעה. 2. שיזפים ינטעו בשרולים כדוגמת נטיעות הקק"ל. 3. לעצי זית יסופק מערכת השקייה בטיפטוף. 4. גגות חדשים יצבעו בצבע כגוון הסביבה, גוון RAL 1020.
ד. הנחיות וטרינריות	<ol style="list-style-type: none"> 1. המרווח המינימלי בין לולים שבחוות שונות לא יקטן מ- 300 מ', שהוא התווך המוערי לקיום תנאים של בטיחות ביולוגית (מניעת הפצת מחלות). 2. אין להטמין פגרי עופות בסמוך ללולים. השמדת עופות תעשה באתרי הטמנה וקומפוסטציה מאושרים או במתקני כילוי (שרפה).

שם ייעוד: קרקע חקלאית	4.2
תא שטח: 200	
שימושים	4.2.1
דרכי גישה וקווי תשתית הנדסית.	א.
הוראות	4.2.2
אסורה כל בנייה, למעט גדרות, שערים, מרכיבי בטחון ובטיחות, סלילה ופיתוח דרכים, עבודות עפר, קווים ומתקנים הנדסיים לתאורה וחשמל, מים, ביוב, ניקוז וכו'.	א.
דרכי גישה יהיו ברוחב מינימלי הנדרש לתפעול החווה ובגימור בגוון לא בוהק.	ב.
דרך הגישה לאתר תטופל נופית בתיאום וע"פ הנחיות הרטי"ג.	ג.

שם ייעוד: דרך מאושרת	4.3
תא שטח: 100	
שימושים	4.3.1
בדרך ארצית: ע"פ תמ"א 3.	א.
בדרך לא ארצית: מדרכות, שדרות, כבישים, מעברים להולכי רגל, לעגלות, אופניים, נסיעות ציבוריות ומעבר תשתיות.	ב.
הוראות	4.3.2
בדרך ארצית: ע"פ תמ"א 3.	א.
בדרך לא ארצית: אסורה כל בניה, פרט לסככות צל בתחנות הסעת תלמידים ואוטובוסים.	ב.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר) (U)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש מירבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי						שטחי בניה סה"כ	מתחת לכניסה הקובעת			
(2)	(2)	(2)	-	1	8.0	40.13	-	-	40.13	18,019 מ"ר	18,019 מ"ר	44,905	300	מבני משק

(1) הגובה המקסימלי של המבנה ימוגד מפני הקרקע הטבעית או החפורת, הנמוכה מבין השתיים, מן המקורה הנמוכה ביותר של המבנה.
 (2) על פי התעריט. תווני הקמתם של מחסלים ומתקני תשתית בקו בנין = 0 מ.

6. הוראות נוספות**6.1 ניקוז**

1. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
2. גגות הלולים יבלטו ב- 1 מטר לפחות אל מעבר לקירות החיצוניים.

6.2 אספקת מים

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

6.3 סידורי תברואה

זבל העופות שמפונה מהלולים בין המחזורים, יפונה לאתר לעיבוד באתר קומפוסט מורשה ע"י המשרד להגנת הסביבה. אין להתיר אגירת זבל בתוך שטח החווה. יש להציג למשרד להגנת הסביבה הסכם פינוי זבל עם אתר מורשה.

6.4 הוראות בנושא חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
ב. תחנות השנאה:

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי 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 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
-	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
-	5 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה
-	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד (כא"מ)
20 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו
35 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו
-	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
-	3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
-	בתיאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
-	1 מ'	י. ארון רשת
-	3 מ'	יא. שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית ייעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.
לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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 לחברת

החשמל הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור בכל תכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.5. הוראות חנייה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.6. היטל השבחה

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

6.7. הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.

6.8. פיקוד העורף

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד, בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש.

6.9. שירותי כבאות

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

6.10. חומרים מסוכנים ודלקים

- א. חומרי הדברה, חומרי ניקוי וחומרי חיטוי כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג – 1993 ובתקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור), התשנ"ו – 1996, יאוחסנו במחסן רעלים סגור ונעול בהתאם לתקני המשרד להג"ס.
- ב. דלקים נוזליים יאוחסנו במיכלים ייעודיים. מיכלי הדלק יאוחסנו בתוך מאצרה אטומה בעלת נפח אצירה של 110% מהנפח המירבי של מיכל הדלק. במאצרה לא יהיה פתח ריקון תחתון, והריקון יתבצע באמצעות משאבה חיצונית (מיכלי שאיבה, משאבה טבולה אל תוך מיכל חיצוני וכד'). יש להמנע מכל פעילות העלולה לגרום לנזילות דלק אל הקרקע וזיהומה.

6.11. שמור וניצול מי נגר עילי

- א. מי הנגר העילי הנקי בתחום התכנית יועברו מתחומי תאי השטח לשטחים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
- ב. תכנון שטחים פתוחים בתחום התכנית יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה.
- ג. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים.
- ד. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.12. תנאים לביצוע התכנית

- תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך, וכן ביצוע התכנון הנופי בפועל.
- תנאי למתן היתר בניה יהנו ביצוע הטיפול הנופי.
- תנאי למתן היתר בניה יהנו קבלת חו"ד חיובית ממשרד החקלאות.
- תנאי לקבלת טופס 4 הוא אישור המשרד להגנת הסביבה שהלול נבנה בהתאם לדרישות הסביבתיות ואישור משרד החקלאות.

6.13 סטייה ניכרת

שימוש אחר במבנה שלא למטרה ולייעוד שנקבעו בתכנית יהווה סטייה ניכרת.

6.14 הוראות בנושא עתיקות

1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 3955/0 "חוח, ח"י י"פ : 4593 עמ" 4255 מיום : 03/07/1997 הינו אתר עתיקות מוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
3. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.
4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה בדין, רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.15 מתקן פוטו וולטאי

היתר בנייה להקמת מתקן פוטו וולטאי ביעוד מבני משק ינתן ע"פ דרישות תמ"א 10ד10.

6.16 הנחיות סביבתיות בנושא מים

1. הלול יבנה ויתוכנן בהתאם להנחיות משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה.
2. יש למנוע חדירת מי נגר עילי אל תוך הלול ומגע עם הזבל שבתוכו.
3. שפכים סניטריים ינוקזו למערכת לטיפול שפכים מאושרת ע"פ דין.
4. המערכת להובלת שפכים תהייה סגורה ואטומה.
5. מי השטיפה בלול ינוקזו אל מפריד מוצקים סטטי ולאחר מכן ינוקזו למכלי פלסטיק ומהם ישאבו לביובית וישלחו למט"ש הקרוב המאושר ע"פ דין.

6.17 טיפול נופי

הטיפול הנופי יבוצע מיד לאחר קבלת תוקף לתכנית גם אם טרם הוצא היתר לבינוי החדש.

6.18 תיאום עם משרד הבטחון

כל שינוי בגובה חוות הלולים מעבר לקבוע בהוראות התכנית (8 מטר) יחויב בתיאום עם משרד הבטחון.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

<p>תאריך: 1.9.13</p>	<p>חתימה: וועדה אזורית גולן ועדל (תקומית) לתכנון ג'יה</p>	<p>שם: לא רלבנטי</p>	<p>מגיש התוכנית</p>
<p>מספר תאגיד: לא רלבנטי</p>	<p>תאגיד/שם רשות מקומית: הועדה המקומית לתכנון ולבנייה גולן</p>		
<p>תאריך: 25/8/13</p>	<p>חתימה: רודי ברגר אדריכלית רחוב ערבה</p>	<p>שם: רודי ברגר</p>	<p>עורך התוכנית</p>
<p>מספר תאגיד: לא רלבנטי</p>	<p>תאגיד: לא רלבנטי</p>		
<p>תאריך: 29/8/13</p>	<p>חתימה: "מעלה גמלא" מושב מרדכי לכהישבות הקלאיים יישובי/בע"מ</p>	<p>שם: לא רלבנטי</p>	<p>יזם בפועל</p>
<p>מספר תאגיד: לא רלבנטי</p>	<p>תאגיד: מושב מעלה גמלא</p>		
<p>תאריך: 29/8/13</p>	<p>חתימה: אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תחיה מוטאמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו חיונה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה חשטח ונתתם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באח במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, למי של חוזה וע"י כל דין. למען חסר ספק מוצהר בה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם בנין חשטח הכלול בחלית אין בחתימתנו על התכנית הגרה או חוזאה בקיום הסכם האמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו כנלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת חשומרת לנו מכח הסכם כאמור וע"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אד-גרס מקודמת סבט תכנונית. תאריך: 29/8/13 רשות מקרקעי ישראל - מרחב צפון</p>	<p>שם: לא רלבנטי</p>	<p>בעל עניין בקרקה</p>
<p>מספר תאגיד: לא רלבנטי</p>	<p>תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל</p>		

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

שם התוכנית: מעלה גמלא - שינוי יעוד קרקע למבני משק.

תוכנית מספר: ג/19917

חתימה: רודי ברגר
 אדריכלית רודי ברגר

תאריך: 25/8/13

עורך התוכנית: רודי ברגר

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

לא	כן	נושא	סעיף בנהל	תחום הבדיקה
	V	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	V	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכ"ו?		
		אם כן, פרט: <u>נספח בינוי, נספח שיקום נופי</u>		
	V	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	V	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית (1)
	V	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	V	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1, 2.4.2	
	V	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2, 2.3.3	
	V	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾ .	4.1	
	V	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	V	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	V	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	V	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוטות וכדומה)		
	V	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	V	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	V	שם התוכנית	1.1	
	V	מחוז		
	V	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	V	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	V	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	V	

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾	V	
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?	V	
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?	V	
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?	V	
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר: _____		
		• שמירה על כניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית	V	
		• שמירת מקומות קדושים	V	
	• בתי קברות	V		
	האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?	V		
איחוד וחלוקה		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009	V	
		קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	V	
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	V	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	V	
חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?	V	
		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?	V	
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?	V	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	V	
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	V	
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	V	

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

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

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

V		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
V		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 לייעודו החדש של המבנה?		
V		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
V		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		שמירה על עצים בוגרים ⁽⁷⁾

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

14. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה רודי ברגר (שם), מספר זהות 015463839, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/19917 ששמה מעלה גמלא - שינוי יעוד קרקע למבני משק (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום ארכיטקטורה מספר רשיון 36069.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידיו/בסיוע יועץ

א. ערן געש	אדריכלות נוף	נספח שיקום נופי
ב. לא רלבנטי		
ג. לא רלבנטי		
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
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.

רודי ברגר
 אדריכלים וצוות ערים

חתימת המצהיר

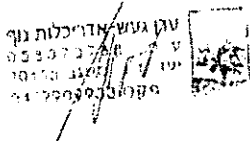
25/8/13
 תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה ערן געש (שם), מספר זהות 058373788,
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/19917 ששמה מעלה גמלא - שינוי יעוד קרקע למבני משק (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום אדריכלות נוף ויש בידי תעודה מטעם משרד התמ"ת (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 74592 או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום לא רלבנטי שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים נספח שיקום נופי 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.

ערן געש אדריכלות נוף
מס' 74592
תעודת רישוי
משרד התמ"ת



חתימת המצהיר

25/8/13
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 : ג/19917

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר :

V 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: 21.02.2011 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).

28.8.13
תאריך


חתימה

844
מספר רשיון

רוני שניידר
שם המודד

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית ביום: 28.5.13 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

28.8.13
תאריך


חתימה

844
מספר רשיון

רוני שניידר
שם המודד

נספח הליכים סטטוטוריים

שם התוכנית: מעלה גמלא - שינוי יעוד קרקע למבני משק

תוכנית מספר: ג/19917

חתימה: רודי ברגר
אדריכל/עובד ערים

תאריך: 25/8/13

עורך התוכנית: רודי ברגר

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

שימו לב! טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

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.	לא רלבנטי	לא רלבנטי
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.	לא רלבנטי	לא רלבנטי
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.	לא רלבנטי	לא רלבנטי

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.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.