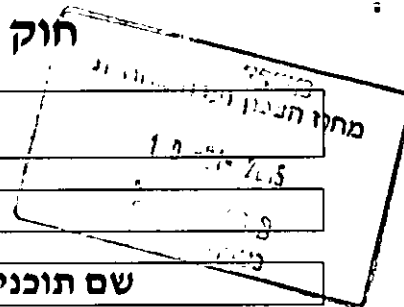


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/20648

שם תוכנית: מעלה גמלא - הרחבת שטח למבני משק .



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 מס' ג/20648 הועדה המקומית בשייבה מס' 20108 מיום 12-9-09 לחליטה לחמליץ על שטח תוסף התכנית הנטו-בר-טויל על שטח מחנרס ועדה</p>	
--	--

<p>משרד הסנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' ג/20648 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 1.12.09 לאשר את התוכנית מנהל מינהל התכנון הודעה על אישור תכנית מס' 20648 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום _____</p>	
--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

מטרתה של תכנית זו הינה לאפשר הרחבת בית אימון קיים במעלה גמלא, המאושר מכוחה של תכנית מס' ג/12359 התקפה, ע"מ לתת מענה לצרכי הענף ההולך ומתפתח.
כצעד מקדים להגדרת שטח ההרחבה, אדריכל נוף ביצע תיאום מוקדם מול המשרד להגנת הסביבה לבחינת חלופות איתור. השטח המוצע להרחבת המתחם נבחר ע"י הג"ס כחלופה מועדפת.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p> <p>שם התוכנית</p> <p>מספר התוכנית</p>	<p>מעלה גמלא - הרחבת שטח למבני משק.</p> <p>20648/ג</p>
<p>1.2 שטח התוכנית</p>	<p>22,332 מ"ר. אופן המדידה: קרקעית.</p>
<p>1.3 מהדורות</p> <p>מספר מהדורה בשלב</p> <p>תאריך עדכון המהדורה</p>	<p>שלב</p> <p>1</p> <p>12/14</p>
<p>1.4 סיווג התוכנית</p> <p>סוג התוכנית</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p> <p>לפי סעיף בחוק</p> <p>היתרים או הרשאות</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	<p>תכנית מפורטת</p> <p>כן</p> <p>ועדה מחוזית</p> <p>לא רלבנטי</p> <p>תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p> <p>ללא איחוד וחלוקה.</p> <p>לא</p>

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	גולן
		קואורדינטה X	262.950
		קואורדינטה Y	754.650
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	-	13,33

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 בחלקות

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 שמור משולב תשריט הנחיות סביבתיות : רגישות נופית- סביבתית גבוהה + שימור משאבי מים	אישור ע"פ תכנית מתאר ארצית	תמ"א 35
16/8/2007	5704	אזור א' 1 - פגיעות מי תהום גבוהה	כפיפות	תמ"א 4\34\ב
17/1/2011	6189	תכנית זו כפופה לתמ"א 10\ד\10	כפיפות	תמ"א 10\ד\10
26/3/1989	3640	תכנית זו כפופה לגו'5472 (תמ"מ 3\2). יעוד קרקע : אזור חקלאי	כפיפות	גו'5472 (תמ"מ 3\2)
16/1/2003	5147	תכנית זו גוברת על תכנית ג/12359	שינוי	ג/12359

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	12/14	לא רלבנטי	26	לא רלבנטי	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	רודי ברגר	12/14	1	לא רלבנטי	1:1,000	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	ענבל אברהם	7/13	לא רלבנטי	21	לא רלבנטי	מנחה	נספח ניקוז

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

מגיש התוכנית 1.8.1										
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
הכל	roni1@golan.org.il	04-6964026	לא רלבנטי	04-6969711	תי"ד 13, קצרון. 11900.	לא רלבנטי	הועדה המקומית לתכנון ובנייה גולן	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

זום בפועל 1.8.2										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לא רלבנטי	04-6732652	לא רלבנטי	04-6732650	די"ר רמת הגולן. 12949.	לא רלבנטי	מושב מעלה גמלא	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

בעלי עניין בקרקע 1.8.3										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה / תואר	מקצוע / תואר
tzaifontchnun@mimi.gov.il	04-6558266	לא רלבנטי	04-6558211	17105. נצרת עלית.	לא רלבנטי	לא רלבנטי	מנהל מקרקעי ישראל	לא רלבנטי	לא רלבנטי	בלמים

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה / תואר	מקצוע / תואר
rudarch@013ncl.net	04-8383425	050-5688869	04-8362005	תי"ד 7963, חיפה. 31700.	לא רלבנטי	לא רלבנטי	36069	015463839	רוני ברגר	עורך ראשי
ronish@013.ncl	04-9990006	052-2665534	04-9991010	א.ת. תרדיון. 20179.	לא רלבנטי	לא רלבנטי	844	056509581	רוני שניידר	מורד
inbaleng@gmail.com	1534-6778733	050-7705325	04-6778733	מס' דינגיל תחתון. 14990.	לא רלבנטי	לא רלבנטי	118405	037679743	ענבל אברהם	מנהלסת

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 משתמעת.

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

הרחבת מתחם קיים למבני משק (בית אימון).

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי יעוד קרקע מאזור חקלאי לשטח למבני משק, משטח חקלאי מיוחד לקרקע חקלאית, מבני משק ודרך ומדרך למבני משק.
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

ד' 22.332	סה"כ שטח התוכנית – דונם
-----------	-------------------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	עבר	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
-	-	-	-	-	-	-

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
קו בניין של דרך אזורית	אתר עתיקות	100	מבני משק
לא רלבנטי	100	300	קרקע חקלאית
300	300	400	דרך מוצעת
לא רלבנטי	400	200	דרך מאושרת
לא רלבנטי	200		

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.

4. יעודי קרקע ושימושים

	שם ייעוד: מבני משק תא שטח: 100	4.1
	שימושים	4.1.1
	לולים.	א.
	מחסנים, סככות, חדרי שירות, חדרי חשמל, חדרי בקרה.	ב.
	מערכות שינוע, מיכלי תערובת, מיכלי מים, מיכלי דלק, מיכלי גז, מדחסים. גנרטורים, גדרות, שערים.	ג.
	דרכי גישה, משטחי תפעול, מעבירי מים, מתקני תשתית הנדסית, מתקנים לאצירת זבל ופגרים.	ד.
	גינון ונטיעות, מערכות השקיה.	ה.
	מתקנים לייצור אנרגיה נקיה רק על גגות המבנים בלבד, בכפוף לתמ"א 10/ד"10.	ו.
	בתחום קווי הבניין של דרך מס' 869 – 80 מי מציר הדרך – לא תותר חניה.	ז.
	הוראות	4.1.2
<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 וכו'. שבירת בוהק משטחי גגות וקירות יושג ע"י שימוש במשטחים לא ישרים כגון פח גלי או דוגמת קורדורוי. 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. 	עיצוב אדריכלי.	א.
<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 הנייל 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. 	הוראות בינוי ופיתוח.	ב.
<ol style="list-style-type: none"> 1. מיקום הנטיעות יסומן ויקבל את אישור הרטי"ג לפני נטיעה. 2. גגות חדשים יצבעו בצבע כגון הסביבה, כדוגמת גוון RAL 1020. 	הנחיות נופיות	ג.

שם ייעוד: דרך מוצעת תא שטח: 400	4.2
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

שם ייעוד: דרך מאושרת תא שטח: 200	4.3
שימושים	4.3.1
דרכי גישה וקווי תשתית הנדסית.	.א
הוראות	4.3.2
אסורה כל בנייה, למעט גדרות, שערים, מרכיבי בטחון ובטיחות, סלילה ופיתוח דרכים, עבודות עפר, קווים ומתקנים הנדסיים לתאורה וחשמל, מים, ביוב, ניקוז וכו'.	.א

שם ייעוד: קרקע חקלאית תא שטח: 300	4.4
שימושים	4.4.1
עפ"י התוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה.	.א
בתחום קווי הבניין של דרך מס' 869 – 80 מ' מציר הדרך – לא תותר חניה.	.ב
הוראות	4.4.2
לא תותר כל בנייה.	.א

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מבני משק	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			מספר קומות	גובה מבנה (מטר) (1)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ		גודל מעל לכניסה הקובעת	מס' יעוד
			שטח	עיקרי	מתחת לכניסה הקובעת							עיקרי	שטח		
(3)	100	19,908	7,963 מ"ר	-	1	8.0	40	-	-	40	7,963 מ"ר	-	19,908		

(1) הגובה המקסימלי של המבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, תמוכה מבין השתיים, מן הנקודה התמוכה ביותר של המבנה.
 (2) המרווח המינימלי בין לולעים שבתוח שנות לא יקטן מ- 300 מ"ר שהוא התווד המועדי לקיום תנאים של ביטוחת ביולוגית ומניעת הפצת מחלות.
 (3) על פי התשריט.

6. הוראות נוספות**6.1. ביוב**

השפכים הנוצרים בשירותים, במקלחות ובמבני שרות לעובדים, יורמו למיכל אגירה בנפח מתאים, וישאבו במכלית ביובית למערכת הביוב האזורית, באישור מהנדס המועצה האזורית ומינהלת הכנרת. במיכל האגירה לאגום הביוב הסניטרי, יותקן מצוף שיפעיל התראות קולית וויזואלית, אשר יציינו כי המיכל מלא עד 3/2 מנפחו.

6.2. ניקוז

1. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות ניקוז כנרת.
2. גגות הלולים יבלטו ב- 1 מטר לפחות אל מעבר לקירות החיצוניים.
3. מומלץ לבצע תעלת דרך אשר תשמש גם כתעלת הגנה לחוות הלולים.

6.3. אספקת מים

תנאי להוצאת היתר בניה יהיה חיבור החווה לרשת המים האזורית, בהתאם ובכפוף להוראות כל דין.

6.4. 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.

6.5. 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 השנאה ייעשה בתיאום עם חברת החשמל.
 2. בתכנון לאזור 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 תחנות השנאה 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 אוירי 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.

6.6. 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.

6.7. היטל השבחה

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

6.8. הפקעות לצרכי ציבור

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

6.9. חלוקה

תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.

6.10. רישום

תוך 8 חודשים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

6.11. שירותי כבאות

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

6.12. חומרים מסוכנים ודלקים

- 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.
- 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 לנוזילות דלק אל הקרקע וזיהומה.

6.13. טיפול במי נגר עילי

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

6.14 תנאים לביצוע התכנית

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

6.15 סטייה ניכרת

כל שימוש אחר במבנים שלא למטרה ולייעוד שנקבעו, יהווה סטייה ניכרת.

6.16 שמירה על עצים בוגרים

על תאי השטח בהם מסומנים בתשריט עצים בוגרים כ-"עץ לשימור" יחולו ההוראות הבאות:

1. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור.
2. היתר בנייה בתא שטח כאמור, יותנה באישור הועדה המקומית של תכנית לפיתוח השטח, כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
3. עץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
4. קו בניין מעץ לשימור, אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתר בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.
5. בכל בקשה להיתר בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.
6. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה, תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו.
7. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.

6.17 הנחיות סביבתיות בנושא מים

1. הלולים ייבנו ויתוכננו בהתאם להנחיות משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה.
2. יש למנוע חדירת מי נגר עילי אל תוך הלולים ומגע עם הזבל שבתוכם.
3. שפכים סניטריים ינוקזו למערכת לטיפול שפכים מאושרת ע"פ דין. בהיעדר מערכת ביוב סמוכה, ייאגרו השפכים עד לסילוקם במיכל אטום שקוע בקרקע ועשוי מבטון או מפלסטיק. נפח המיכל יהיה בהתאם למסי העובדים ולתדירות הפינוי.
4. המערכת להובלת שפכים תהייה סגורה ואטומה לחילחול.
5. לפני שטיפת הלול וחיטויו, ינוקה הלול מכל לכלוך ואבק ביסודיות רבה, ובכלל זה: רצפתו, קירותיו וכל חלקי המבנה. מי השטיפה יסולקו מבלי שיקוו בשלוליות עומדות, ותוך מניעת התפתחות זחלי יתושים ומזיקים תברואיים אחרים.
6. מי השטיפה בלולים ינוקזו אל מפריד מוצקים סטטי ולאחר מכן ינוקזו למכלי פלסטיק בנפח מתאים ומהם ישאבו לביובית וישלחו למט"ש הקרוב המאושר ע"פ דין.

6.18 תנאי למתן היתר בנייה והרחבת בית האימון

תנאי למתן היתר בנייה להרחבת בית האימון הוא הגשת תכניות מפורטות לאישור מינהלת הכנרת והגופים המוסמכים לכך, וכן הצגה - בין מכלול הפרטים המקובלים בתכנון המפורט - של פרשה טכנית שתתאר את ממשק טיפול בפסדים לרבות הסכם פינוי, ממשק פינוי זבל לרבות הסכם פינוי, ממשק שטיפה וחיטוי הלול לרבות כמויות מים וחומרים בשימוש.

6.19 המלצות להבטחת צמצום נזקי הצפות

בכדי להבטיח מניעת הצפה בשטח התכנית, יש לבצע תעלת הגנה ותעלת דרך.

6.20. הוראות בנושא עתיקות

1. השטח המסומן בתשריט הינו אתר עתיקות מוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשלי"ח-1978.
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשלי"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, התשלי"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.

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.

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

שם התוכנית: מעלה גמלא - הרחבת שטח למבני משק.

תוכנית מספר: ג/20648

רודי ברגר
אדריכלים וזכיינים עריכה
חתימה:

תאריך: 4/12/14

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.

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

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית."
⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
	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 בניינים 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	
חיזוק מבנים בפני רעידות		האם התוכנית 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?	V	

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

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בכרך 10 בנוהל וכהנחיית האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

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

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 התו"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/20648 ששמה מעלה גמלא – הרחבת שטח 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 ידי/בסיוע יועץ
 - א. ענבל אברהם הנדסה נספח ניקוז
 - 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 אחד 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
 אדריכל ורשמי ערני

חתימת המצהיר

4/12/14
 תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה ענבל אברהם (שם), מספר זהות 037679743,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/20648 ששמה מעלה גמלא – הרחבת שטח למבני משק (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום הנדסה ויש בידי תעודה מטעם משרד העבודה (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 118405 או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום לא רלבנטי שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים נספח ניקוז 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.

**ענבל אברהם - מהנדסת
GIS, הנדסת מים, ביוב וניקוז
ייעוץ ותכנון**

חתימת המצהיר

4/12/14
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/20648

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטור :

- 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: 18/9/11 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטור: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

רוני שניידר-תכנון כבישים ומדידות
 מתנדט אזרחי מ.ר. 73480
 מודד מוסמך מ.ר. 844
 א.ת. תוריון ד.ב.משהו ס:20:01 טל 04 7791016

4/12/14
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: 3/8/14 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

רוני שניידר-תכנון כבישים ומדידות
 מתנדט אזרחי מ.ר. 73480
 מודד מוסמך מ.ר. 844
 א.ת. תוריון ד.ב.משהו ס:20:01 טל 04 7791016

4/12/14
תאריך

_____ חתימה

844
מספר רשיון

רוני שניידר
שם המודד

נספח הליכים סטטוטוריים

תוכנית מספר: ג/20648 שם התוכנית: מעלה גמלא - הרחבת שטח למבני משק

רודי ברגר
 אדריכל/עו"ד
 חתימה:

תאריך: 4/12/14 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.