

2000284 687-1

תכנית מס' ג/21129

מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

<b>הוראות התוכנית</b>	מנהל התכנון הועדה המחוזית - מחוז צפון 18-01-2010 ש.ב.ל
<b>תוכנית מס' ג/21129</b>	
<b>שם תוכנית: הסדרת חוות לולים תחתונה (2) - מעלה גמלא</b>	

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

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>מועצה אזורית גולן            חוק התכנון והבניה תשכ"ה/1965            ועדה מקומית לתכנון ובניה-גולן            תוכנית מס' 21129/ג            הועדה המקומית ביטלה            מס' 211004 מיום 12/11/11 החליטה            להמליץ על מתן תוקף התכנית הנקובה לעיל            יו"ר הועדה אלי מלכוכ            מהנדס תכנון</p> </div>	
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>מינהל התכנון - מחוז צפון            חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965            אישור תכנית מס' 21129</p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה            ביום 4.11.15 לאשר את התכנית  <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה קבועה אושור שר  <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה קבועה אושור שר</p> <p>מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>	
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 21129            כחוסמה ב' קוט היכו טומים מס            מיום</p> </div>	

## דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו באה להסדיר את מצבם הקיים של הלולים הנמצאים מחוץ לתכנית המתאר המאושרת ועל מנת לקבל היתרים.  
אחוז הבינוי המוגדר בתוכנית זו נקבע בשל הצורך לא לפגוע בזכויות המוקנות בתוכניות מאושרות למרות הצמצום בשטחי יעוד מבני המשק.  
הוראות לגבי ניקוז ופינוי פסולת מסוגים שונים בזה גם ביוב, וכן הוראות לשמירת הנוף ואיכות הסביבה נקבעו בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	הסדרת חוות לולים תחתונה (2)- מעלה גמלא
1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	21129/ג
1.2	שטח התוכנית	מספר התוכנית 58.66 דונם
1.3	מהדורות	מתן תוקף 1
1.4	סיווג התוכנית	25.11.2015
יפורסם ברשומות	סוג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> <li>• תוכנית מפורטת</li> <li>• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</li> <li>• מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</li> <li>• ועדה מחוזית</li> </ul>
יפורסם ברשומות	לפי סעיף בחוק	לא רלוונטי
יפורסם ברשומות	היתרים או הרשאות	<ul style="list-style-type: none"> <li>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</li> </ul>
יפורסם ברשומות	סוג איחוד וחלוקה	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ללא איחוד וחלוקה</li> </ul>
יפורסם ברשומות	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	<ul style="list-style-type: none"> <li>• לא</li> </ul>

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גולן

קואורדינטה X 263900  
 קואורדינטה Y 753800

1.5.2 תיאור מקום אזור משק חקלאי מעלה גמלא

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית מועצה אזורית גולן חלק מתחום הרשות נפת גולן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב מעלה גמלא שכונה - אזור משק חקלאי רחוב - לא רלוונטי מספר בית - לא רלוונטי

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלקיכל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
200000	מסודר	-	-	70

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר
------

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/11/2005	5474	מרקם שמור משולב רגישות נופית, סביבתית גבוהה שטח לשימור משאבי מים, בתחום אגן הקוות הכנרת. <b>התוכנית בהתאם להנחיות משרד הגנת הסביבה</b>	כפופה	תמ"א 35 מרקמים הנחיות סביבתיות
17.01.2011	6189	למעט תקופת זמן התוכנית.	כפופה	תמ"א 10/ד/10
18.12.2006	5606	בצמוד לסימון עורק ניקוז משני (סטיה כרטוגרפית)	כפופה	תמ"א 3/ב/34
16.08.2007	5704	רגישות מי תחום א'1. <b>התוכנית בהתאם להנחיות משרד הגנת הסביבה</b>	כפופה	תמ"א 4/ב/34
14.09.2009	5998	בתחום התוכנית עובר קו מים קיים המסומן בתוכנית.	כפופה	תמ"א 5/ב/34
17/02/86	3640	שטח חקלאי, קו אספקת מים קיים	כפופה	תמ"מ 2 שינוי 3
14.6.2007	5680	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מס'ג/14646 ממשיכות לחול.	שינוי	תכנית מס' ג/14646 מאושרת
15.05.1988	3558	בתחום התוכנית יגברו הוראות תוכנית זו.	שינוי	ג/5202

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחילה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	היתם חאטר מהנדס ומודד מוסמך	04.02.2015	-	16	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	היתם חאטר מהנדס ומודד מוסמך	04.02.2015	1	-	1:500	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התכנית 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 / חלקה (	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
200000 ח70\	Director@bezeqint.net	04-6732657	054402665	04-6732650	ד.ג. רמת הגולן 12949	570052239	מושב מעלה גמלא	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

### 1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Director@bezeqint.net	04-6732657	054402665	04-6732650	ד.ג. רמת הגולן 12949	570052239	מושב מעלה גמלא	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
www.mmi.gov.il	04-6453273	לי"ר	04-6558211	ת.ד. 580 נצרת עילית 17105	לי"ר	מנהל מקרקעי ישראל	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	• בעלים

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מחנדים ומודד	עורך ראשי
Khater60@bezeqint.net	04-6982835	050-5327843	04-6984323	מסעדה רמה"ג 12435 ת.ד. 500	לי"ר	לי"ר	080984628	התחם האטר	התחם האטר	מספר רשיון	35549	080984628





**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
ועדה מקומית	ועדה מקומית גולן
ועדה מחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז הצפון וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.

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**

הסדרת מצבם הקיים של הלולים על מנת לקבל היתרים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- קביעת יעוד קרקע בשטח ללא תכנון מפורט- מבני משק.
- שינוי יעוד ממבני משק לשטח חקלאי והארכת דרך.
- התרת שימוש למתקני אנרגיה מתחדשת.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	58.66
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	0			0	מ"ר	מגורים
	0			0	מס' יח"ד	
	0			0	מ"ר	מסחר
	0		0	0	מ"ר	תעסוקה
	0			0	מ"ר	מבני ציבור
	0			0	חדרים	תיירות /
	0			0	מ"ר	מלונאות

**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' 35), גובר האמור בטבלה 5.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
		קו מים- תמ"א 5/ב/34
מבני משק	1-2	
דרך מאושרת	100	
דרך מוצעת	101	
קרקע חקלאית	4, 3	3

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.

### טבלת שטחים

מצב מצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
65.0%	38,104	מבני משק	84.7%	49,680	מבני משק
26.80%	15,745	שטח חקלאי	7.8%	4,574	שטח ללא תכנון מפורט
7.0%	4,116	דרך קיימת	7.5%	4,409	דרך מאושרת
1.2%	697	דרך מוצעת			
100.0%	58,663	סה"כ	100.0%	58,663	סה"כ

## 4 יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מבני משק (1-2)</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	לולים ומתקנים נלווים.
<b>ב.</b>	מערכות אנרגיה מתחדשת.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	מרחקי בניה בין שימושים שונים יהיו בהתאם להנחיות משרד החקלאות, הבריאות והגנת הסביבה התקפות בעת היתר בניה/ השימוש. יותר שימוש למתקני מים, ניקוז וביוב בשטח שבתחום מרחקי אי בניה ו/או קווי בנין.
<b>ב.</b>	הקמת מערכות אנרגיה מתחדשת תהיה על פי האמור בתמ"א 10 משק החשמל על תיקוניה. תותר הקמת מתקנים פוטו וולטאיים על גגות המבנים בלבד
<b>ג.</b>	בבניה חדשה שתעשה לאחר אישור תוכנית זו, גימור המבנים יהיה בצבע מט שאינו בוהק על מנת למנוע סינוור. סעיף זה לא יכול על מתקני אנרגיה מתחדשת או ככל שאמור בתקנות על פי כל דין אחרת.

<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: דרכים (100,101)</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	נועדה לדרך מצעים. אסורה כל בניה. יש להשאיר את דרך-שביל הטיולים פתוח לכלל הציבור.

<b>4.3</b>	<b>שם ייעוד: חקלאי</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	נועד לפעילות חקלאית ללא בניה. לא תותר בניה לפי תוכנית ג/ 6540 או כל תכנית למבנים חקלאיים שתחליף אותה. ישמש לנטיעות למזעור הפגיעה הנופית בהתאם לסעיף 6.8.2 (וראו נספח נופי לתוכנית ג/14646).
<b>ב.</b>	יותר שימושים לקווי תשתית עיליים או תת קרקעיים, בזה קווי מים ביוב חשמל ותשתיות אחרות וכן מערכות הקשורות בהם.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	אסור סילוק עודפי עפר שאינם משמשים לטיוב חקלאי ו/או אינם תוצאה של עבודה חקלאית רגילה ביעוד זה.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צמיפות (יח"ד)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		שטח לבנייה הקובעת		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	מתחת לקובעת	מעל לבנייה לקובעת						שטחי בניה	שטחי כ"ב	מתחת לבנייה הקובעת	שטח שירות			
4	4	4	-	1	*6	52.5%	ל"ר	ל"ר	52.5%	-	-	52.5% ***	1000	1-2	מבני משק	

\* גובה המבנים יימדד מפני קרקע טבעית, יותרו מתקנים בגובה רב יותר אם נדרש, בהתאם להחלטת מהנדס הועדה.  
 \*\*\* כולל גם שטחים שעל פי התקנות יהיו שטחי שירות, עקב שטח נדרש מצומצם.

**6. הוראות נוספות****6.1. הוראות בנושא חשמל**

6.1.1

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. מערך השנאה:
1. מיקום מערך השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
  2. בתחום התוכנית ניתן יהיה למקם מערכות השנאה כ תחנות השנאה או על עמודי חשמל או במשולב עם המבנים בתחומי המגרשים.

**ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל**

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

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן
	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אווירי 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 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה
	כבלי חשמל מתח עליון
1 מ'	בתיאום עם חברת חשמל
3 מ'	ארון רשת
	שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים 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 בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים 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 לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

<p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	
<b>6.2 מים</b>	
<p>א. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית, רשת המים המקומית אפשר שתהיה למתחם זה בלבד ומחוברת לרשת החולכה האזורית (מקורות, מי גולן, תאגיד אחר). ב. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ג. בתחום השטח החקלאי כל פעילות שיש בה שינוי פני קרקע שהיא בטווח של 10 מ' מקו המים המצויין בתשריט יחייב אישור מפעיל הקו.</p>	
<b>6.3 דרכים וחניות</b>	
<p>6.3.1 החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	
<p>6.3.2 בתחום הדרך ניתן יהיה להעביר גם תשתיות חשמל, תקשורת, מים, ביוב וניקוז</p>	
<b>6.4 פיקוד העורף</b>	
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<b>6.5 הוראות בנושא עתיקות</b>	
<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>	
<b>6.6 שרותי כבאות</b>	
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<b>6.7 איכות הסביבה</b>	
<p>6.7.1 <b>מניעת מפגעים מפעילות הלול</b></p>	
<p>א. <b>אשפה</b> – אשפת אריזות וחפצים כללים, שאינם זבל לולים, פגרים, או חומרים שיש לסלקם בדרך מיוחדת בהתאם לתקנות המדינה, תסולק בתאום עם הרשות המקומית למיקום מוסדר.</p>	
<p>ב. <b>טיפול בזבל הלולים</b> – זבל העופות שמפונה מהלול בין המחזורים, יפונה לאתר לעיבוד באתר קומפוסט מורשה ע"י המשרד לאיכות הסביבה. אין להתיר אגירת זבל בתוך שטח החווה יש להציג למשרד לאיכות הסביבה הסכם פינוי זבל עם אתר מורשה.</p>	
<p>ג. <b>טיפול בפגרים</b> – הפגרים יאוחסנו עד לסילוקם במיכלים אטומים סגורים ומוטמנים. הפגרים יפוננו בתדירות שתמנע היווצרות מפגעים לסביבה.</p>	
<b>6.7.2 טיפול בניקוז ושפכים</b>	
<p>א. יש למנוע חדירת מי נגר עילי אל תוך הלול ומגע עם הזבל שבתוכו, הדבר יעשה ע"י הגבהת הלול או ע"י בניית סוללת עפר או ע"י חפירת תעלה במעלה הלול כדי להטות את מי הנגר אל מערכת הניקוז הטבעי.</p>	
<p>ב. הנגר הנוצר על גגות הלולים יופנה אל מחוץ למתחם הלולים באמצעות מערכת ניקוז. הנגר יופנה לעבר מערכת הניקוז הטבעי.</p>	
<p>ג. שפכים סניטריים במידה ויהיו ינוקזו למערכת מאושרת לטיפול בשפכים. בהיעדר מערכת</p>	

	<p>ביוב סמוכה, ייאגרו השפכים עד לסילוקם בבור אטום עשוי מבטון או פלסטיק. נפח הבור יהיה בהתאם למספר העובדים ולתדירות הפינוי, אבל לא קטן מ-5 מ"ק. השפכים יסולקו למערכת מאושרת לטיפול שפכים.</p> <p>ד. המערכת להובלת שפכים תהיה סגורה ואטומה לחלוטין.</p> <p>ה. לפני שטיפת הלול וחיטוי ינוקה הלול ביסודיות רבה מכל לכלוך ואבק, ובכלל זה רצפתו, קירותיו וכל חלקי המבנה.</p> <p>ו. מי השטיפה ינוקזו אל מפריד מוצקים סטטי. גודל מפריד המוצקים הסטטי ייקבע בהתאם לכמות מי השטיפה ולממשק השטיפה, והוא יעמוד בדרישות איכות הביוב של הרשות המקומית. מי השטיפה יסולקו מבלי שיקוו כשלולית עומדת כדי למנוע התפתחות מזיקים תברואיים.</p> <p>ז. השפכים הנוצרים לאחר הפרדת המוצקים ינוקזו אל מערכת הביוב הסמוכה באישור הרשות המקומית. בהיעדר מערכת ביוב סמוכה, יאגרו השפכים בבור אטום עשוי בטון או פלסטיק, נפח הבור יהיה בהתאם לכמות מי השטיפה ובאופן שתימנע גלישה לסביבה. המתקן יתוחזק באופן בטוח ותוך מניעת התפתחות מזיקים תברואיים.</p> <p>ח. השפכים מבור האיגום יסולקו למערכת הביוב הסמוכה ע"י בויבית ובאישור הרשות המקומית.</p>
<b>6.8 פיתוח סביבתי ותנאים למתן היתר</b>	
<b>6.8.1</b>	<b>תנאים למתן היתר בניה</b>
	<p>א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה - אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר עמידה בתנאים הנובעים מסעיף 6.6 - שרותי כבאות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה עריכת תוכנית פיתוח לכלל החווה שתכלול חלוקה למגרשי בניה כאמור בסעיף 6.10.</p>
<b>6.8.2</b>	<b>פיתוח סביבתי</b>
	<p>א. בעת בקשה להיתר בניה יוצג תכנון נטיעות מסביב לחוות הלולים באזור ההיתר, שמטרתו צמצום החתימה הנופית של הלולים.</p> <p>ב. יש להקים גדר רשת היקפית מסביב ללולים שתמנע כניסת בעלי חיים כגון תנים, וטורפים אחרים לתוך השטח. בהתאם למפרט הבא, או מפרט אחר עדכני לאותה עת בתאום עם רט"ג:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• גובה גדר - כ-2 מ' מעל הקרקע, כשהיא כפופה בחצי מ' העליון החוצה בזווית של כ-45°. חורים של X155 ס"מ. הטמנה - יש להטמין הגדר 80 ס"מ בתוך האדמה בכדי להקטין הסתברות לחפירה מתחתיה. במקרים שלא ניתן לחפור, יש ליצור שמלה ברוחב של 80 ס"מ כלפי חוץ. מכוסה ב-20-10 ס"מ אדמה שתחסום אפשרות החפירה.</li> <li>• שער - מעל קורת בטון של 50 ס"מ בקרקע. בין השער לקורה 5 ס"מ ובין עמודי השער לשער כנ"ל.</li> <li>• סוג גדר - גדר קשיחה (לא קלועה), כשעובי הברזל 4.5 מ"מ ומעלה (דוגמת גדר יהודה).</li> </ul> <p>ג. הלול יוקם על מצא מהודק.</p> <p>ד. יפותחו דרכים רק בתחום התוכנית המאושרת.</p> <p>ה. עם הפסקת השימוש במבנה על יזמי התכנית לממן את פירוק המבנה.</p>
<b>6.9 מבנים להריסה</b>	
<b>6.9.1</b>	מבנה או חלק ממבנה המסומנים להריסה יהרסו עד 5 שנים מיום אישור התוכנית.
<b>6.9.2</b>	יתאפשר מתן היתר בניה ורישוי לשימוש לחלק המבנה שאינו מסומן להריסה בתוכנית זו, גם טרם ביצוע ההריסת ובתנאי כי לא יעשה שימוש בחלק המבנה המסומן להריסה כחלק משימוש זה. תנאי להיתר קבלת כתב התחייבות לאי שימוש מאת מבקש ההיתר.

<b>6.10 חלוקה</b>	
6.10.1	תוכנית זו אינה כוללת סימון חלוקה למגרשי בניה, סימון זה יעשה בתוכנית פיתוח לכלל החווה. היתרי בניה ינתנו בהתאם לסימון מגרשי הבניה בתוכנית הפיתוח.
6.10.2	התוכנית מאפשרת חלוקה למגרשי בניה על פי האמור בסעיף 5 טבלת זכויות והגבלות בניה.
6.10.3	תוכנית זו אינה כוללת איחוד וחלוקה ו/או הוראות לאיחוד וחלוקה. לאחר אישור תכנית זו אפשר ותוכן תכנית לצרכי רישום שתאושר על ידי הועדה המקומית, ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התכנית, לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. תוך שמונה חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר לאישור מהנדס הועדה המקומית, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.
<b>6.11 הפקעות לצורכי ציבור</b>	
6.11.1	כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.
6.11.2	מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה ייחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי רשות מקרקעי ישראל.
<b>6.12 היטל השבחה</b>	
	היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
<b>6.13 שיפוי ופיצוי</b>	
	כל הוצאות התכנון לרבות פיצויים, יחולו על יוזם התכנית, לא כולל הועדה המקומית לתכנון ובניה.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

**7.2 מימוש התוכנית**

לא רלוונטי.



**8. חתימות**

	<b>מגיש התוכנית</b>	שם: <b>חתימה "מעלה גמלא"</b> תאגיד/שם רשות מקומית: <b>מושב עמדים להתיישבות חקלאית שותפות בע"מ</b>	תאריך: <b>15.12.15</b> מספר תאגיד: <b>570023952</b>
	<b>עורך התוכנית</b>	שם: <b>חתימה</b> היתם חאטר מהנדס ומודד מוסמך תאגיד:	תאריך: <b>14/12/2015</b> מספר תאגיד:
	<b>יזם בפועל</b>	שם: <b>חתימה "מעלה גמלא"</b> תאגיד: <b>מושב מעלה גמלא</b>	תאריך: <b>15.12.15</b> מספר תאגיד: <b>570023952</b>
	<b>בעל עניין בקרקע</b>	שם: <b>חתימה</b> תאגיד: <b>מנהל מקרקעי ישראל</b>	תאריך: מספר תאגיד:
	<b>בעל עניין בקרקע</b>	שם: תאגיד:	תאריך: מספר תאגיד:
	<b>בעל עניין בקרקע</b>	שם: תאגיד:	תאריך: מספר תאגיד:

**רשות מקרקעי ישראל**

סימולטנית לתכנית מס' ג/21129  
 רשות מקרקעי ישראל  
 תאריך: **13.1.16**  
 רשות מקרקעי ישראל - מרחב צפון

אנו מאשרים את התכנית המוגשת על ידי המגיש, בתנאי שזו תחייב מתואמת עם  
 הרשויות המוסמכות. אין בה כדי להקנות כל זכות  
 חוקצת להקים התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא  
 באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח תנדון ו/או כל רשות  
 מוסמכת, לפי כל תנאי ועפ"י כל דין.  
 למען הסר ספק מוצהר בזו כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם  
 הודאה בקיום הסכם האמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל  
 הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על  
 כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן  
 חתימתנו ניתנת אך ורק מנסוך מכת תכנונית.

<b>תצהיר עורך התוכנית</b>
---------------------------

אני החתום מטה\_היתם חאטר ( שם ) , מספר זהות 080984628 ,  
מצהיר בזאת כדלקמן :

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/21129 ששמה הסדרת חוות לולים תחתונה(2) (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום מספר רשיון 3549.
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 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.



16/11/2009  
תאריך

<b>תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית</b>
---

אני החתום מטה \_\_\_\_\_ (שם), מספר זהות \_\_\_\_\_,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' \_\_\_\_\_ 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 : 21129/ג

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: 20.08.2011 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).

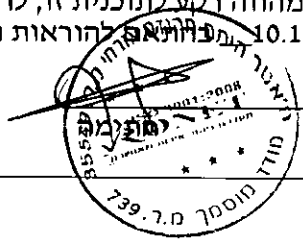
\_\_\_\_\_ היתם חאטר \_\_\_\_\_  
 שם המודד מספר רשיון 739  
 \_\_\_\_\_  
14-12-2015 \_\_\_\_\_  
 תאריך



2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 10.12.2015 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

\_\_\_\_\_ היתם חאטר \_\_\_\_\_  
 שם המודד מספר רשיון 739  
 \_\_\_\_\_  
14-12-2015 \_\_\_\_\_  
 תאריך



## רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

עורך התוכנית: \_\_\_\_\_ תאריך: \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_

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 בנוהל	תחום הבדיקה
	*	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	*	האם קיימים נספחי תנועה, בניוי, ניקוז וכו'?		
		אם כן, פרט: _____		
	*	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	*	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית <sup>(1)</sup>
	*	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	*	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1, 2.4.2	
	*	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2, 2.3.3	
	*	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת <sup>(2)</sup> .	4.1	
	*	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	*	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	*	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		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	*	שם התוכנית	1.1	
	*	מחוז		
	*	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	*	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	*	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	*	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

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

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>	*	
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?	*	
		אם כן, פרט: _____		
		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?	*		
איחוד וחלוקה		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009	*	
טפסים נוספים <sup>(4)</sup>	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	*	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	*	
חומרי חפירה ומילוי <sup>(5)</sup>		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?	*	
		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח 'טיפול בחומרי חפירה ומילוי'?	*	
רדיוסי מגן <sup>(6)</sup>		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?	*	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	*	
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	*	
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	*	
חיזוק מבנים בפני רעידות		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?	*	
		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?	*	
שמירה על עצים בוגרים <sup>(7)</sup>		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?	*	

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

<sup>(4)</sup> מספרי הטפסים מתייחסים לחלק א' בנוהל - "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

<sup>(5)</sup> ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

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

<sup>(7)</sup> עפ"י תיקון 89 לחוק התו"ב - שמירה על עצים בוגרים

## נספח הליכים סטטוטוריים

עורך התוכנית: \_\_\_\_\_ תאריך: \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_

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

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	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת חלה.</li> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת חלה.</li> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת חלה.</li> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>		

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.