

26.11.03 ענין א.ש.ל

103T6109-5#

א.ש.ל

מס' 10478/6
 מס' 960046
 מס' 12197/4

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - גולן
 רשות מוניציפלית - מוא"ז גולן
 תכנית מפורטת מס' ג/10478

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה חש"ת - 1965
 אישור תכנית מס. 10478/2
 מס' 1010199

מעלה גמלא - הרחבה

המהווה שינוי לתכניות מס' ג/ 5202 (בתוקף) ו-ג/במ/ 100 (בתוקף).

הודעה על אישור תכנית מס. 10478/2
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5270
 מיום 2.2.04

- יום התכנית : ההסתדרות הציונית העולמית החטיבה להתיישבות, חבל הגולן ת.ד. 84, א.ת. קצרין 12900 טל. : 04-6859200, פקס : 04-6859226
- מבצע : משהבי"ש - המנהל לבניה כפרית רח' ירושלים 43, ת.ד. 25 צפת 13100 טל. : 04-6972791, פקס : 04-6972903
- בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל ת.ד. 580, נצרת עילית 17105 טל. : 04-6558211, פקס : 04-6560521
- עורך התכנית : אדר' דפנה נבו יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ מושב יעד, ד.ג. משגב 20155 טל. : 04-9902215, פקס : 04-9909990

- מהדורה 1 : דצמבר 1997 - ועדה מקומית
- מהדורה 2 : ינואר 1998 - עדכון עפ"י דרישות ו. מקומית
- מהדורה 3 : ספטמבר 1998 - הפקדה
- מהדורה 4 : פברואר 2002 - למתן תוקף
- מהדורה 5 : אפריל 2002 - עדכון למתן תוקף

הוראות התכנית

1. כללי

- 1.1 שם התכנית וחלות: תכנית זאת תקרא תכנית מפורטת מס' ג/10478: "מעלה גמלא - הרחבה". התכנית מהווה שינוי לתכנית ג/5202 (בתוקף) ולתכנית ג/במ/100 (בתוקף). תכנית זו תחול על השטח התחום בקו כחול בתשריט המצורף אליה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
- 1.2 מסמכי התכנית: א. הוראות התכנית : 10 עמודים.
ב. תשריט הכולל :
תכנית מצב קיים בק.מ. 1:1,250
תכנית מצב מוצע בק.מ. 1:1,250
תרשים סביבה בק.מ. 1:50,000
כותרת התשריט
ג. תכנית בינוי מנחה בק.מ. 1:500
- 1.3 שטח התכנית : 76.82 דונם (נמדד באמצעות מחשב).
- 1.4 מקום התכנית : מחוז : צפון
נפה : גולן
ישוב : מעלה גמלא
- 1.5 גושים וחלקות : גוש 200000 ח"ח 1.
- 1.6 מגיש התכנית : ההסתדרות הציונית העולמית החטיבה להתישבות, חבל הגולן ת.ד. 84, א.ת. קצרין 12900 טל.: 04-6859200, פקס: 04-6859226
- 1.7 מבצע : משהבי"ש - המנהל לבניה כפרית רח' ירושלים 43, ת.ד. 25 צפת 13100 טל.: 04-6972791, פקס: 04-6972903
- 1.8 בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל ת.ד. 580, נצרת עילית 17105 טל.: 04-6558211, פקס: 04-6560521
- 1.9 עורך התכנית : אדריכלית דפנה נבו יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ מושב יעד, ד.נ. משגב 20155 טל.: 04-9902215, פקס: 04-9909990
- 1.10 רשות מקומית : מוא"ז גולן ת.ד. 13, קצרין, 12900 טל.: 04-6961026, פקס: 04-6961535

1.11 מטרות התכנית :

1. הרחבת הישוב ע"י תוספת של 37 יח"ד.
2. שינוי יעוד קרקע מחקלאי ו-צ.פ. למגורים, דרכים, שטח ציבורי פתוח ושטח למתקנים הנדסיים.
3. קביעת אזורי מגורים, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ושטחים למתקנים הנדסיים ואופן הבינוי בהם.
4. מתן הנחיות לבינוי בתחום התכנית.

1.12 נתונים כמותיים עיקריים :

מספר יח"ד / מספר יח' ארוח	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יעוד הקרקע
69 יח"ד	13500	מגורים

במעלה גמלא 100 נחלות מתוכננות מאושרות
 יח"ד מאושרות בישוב $91 \times 2 + 32 = 214$
 יח"ד מאושרות בתכנית (מצב קיים) $= 32$
 יח"ד מוצעות בתכנית $= 69$
 סה"כ יח"ד בישוב – מוצע $= 251$

1.13 יחס לתכניות אחרות :

התכנית מהווה שינוי לתכניות ג/במ/ 100 ו-ג/ 5202 המאושרות.
 עם אישור תכנית זו יהיו הוראותיה עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השטח הכלול בה.

1.14 שלבי ביצוע ומועדים :

1. תוך שנתיים מיום אישור תכנית זו, סיום כל התשתיות, פריצת כבישים, מים וביוב.
2. תוך שנתיים מיום אישור התכנית, סיום 25% מיסודות הבניה למגורים.

2. פרוש מונחים והגדרות:

- 2.1 כללי : פרוש המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפרושים הניתנים בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 והתקנות על פיו שבתוקף וכן תיקונים לחוק ולתקנות כפי שיעודכנו, אלא אם הוגדרו במפורט אחרת בתכנית זו.
- 2.2 התכנית : תכנית מפורטת מס' ג/10478 "מעלה גמלא - הרחבה".
- 2.3 הועדה : הועדה המקומית לתכנון ולבניה גולן.
- 2.4 הרשות המקומית : מוא"ז גולן.
- 2.5 מהנדס : מהנדס הועדה וכל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו - כולן או מקצתן.

3. מקרא גוונים וסימונים, תכליות, שימושים ושטחים**3.1 באור סימני התשריט וגוונים:**

- | | |
|--|---------------------------------------|
| 1. מגורים א' | כתום |
| 2. שטח ציבורי פתוח | ירוק בהיר |
| 3. שטח למתקנים הנדסיים | פסים אלכסוניים סגולים ולבנים לסרוגין |
| 4. דרך קיימת / מאושרת | חום |
| 5. דרך חדשה/מוצעת | אדום |
| 6. שטח חקלאי | פסים אלכסוניים ירוקים ולבנים לסירוגין |
| 7. מספר דרך מצוין ברבע עליון של עגול. | |
| 8. קו בנין משמאל לדרך מצוין ברבע שמאלי של עגול. | |
| 9. קו בנין מימין לדרך מצוין ברבע ימני של עגול. | |
| 10. רוחב הדרך מצוין ברבע תחתון של עגול. | |
| 11. גבול מגרש ומספרו: קו רציף ומס' מגרש בתוך אליפסה בצבע שחור. | |
| 12. מס' מגרש לביטול: מס' בתוך עיגול מקוטע. | |
| 13. גבול התכנית מסומן בקו כחול עבה. | |
| 14. גבול תכנית מאושרת מצוין בקו כחול מקוטע. | |
| 15. דרך לביטול: קוים אלכסוניים אדומים. | |

3.2 השימוש בקרקע ובמבנים:

לא ישמשו קרקע או בנין בתחום התכנית לכל תכלית, אלא לזו המפורטת ברשימת התכליות להלן.

3.3 רשימת תכליות :

1. האזור: מגורים א'

- א. בתי מגורים על מגרשים בשטח מינימאלי של 450 מ"ר.
- ב. ניתן לבנות על מגרש אחד יחידת מגורים אחת בלבד, מבנה עזר ומקלט (כחלק מיחידת המגורים או במבנה נפרד).
- ג. ניתן לכלול ביחידת הדיור משרד לבעלי מקצוע חופשי או אחר הנמצא בדירה שבה גר אדם העוסק באותו מקצוע או באותה אומנות.
- ד. חניה - ראה פרק 4 סעיף ג' 5
- ה. כל בנוי בשטח זה כפוף להוראות בטבלת זכויות והגבלות בניה (פרק 6).

2. האזור: שטח ציבורי פתוח

- א. גנים, נטיעות ופארקים.
- ב. מתקני גן ומגרשי משחקים.
- ג. מקלטים ציבוריים.
- ד. דרך מערכת ודרכי גישה למתקנים הנדסיים.

3. האזור: שטח למתקנים הנדסיים

- א. תחנות טרנספורמציה.
- ב. מתקנים הנדסיים, תחנות שאיבה.

4. האזור: דרכים

שטח מיועד לרחבות לתחבורה, חניות ציבוריות, מדרכות, נטיעות וגינות וכן למעבר מערכות תשתית ציבוריות.

3.4 ריכוזי שטחים לפי שימושים:

מס'	יעוד הקרקע	מצב מוצע		מצב קיים	
		שטח בדונם	% מסה"כ שטח התכנית	שטח בדונם	% מסה"כ שטח התכנית
1.	מגורים א'	33.73	43.90	15.12	19.68
2.	שטח ציבורי פתוח	31.33	40.78	34.33	44.69
3.	שטח למתקנים הנדסיים	0.25	0.33		
4.	דרך קיימת/מאושרת	7.91	10.30	8.07	10.51
5.	דרך מוצעת	3.60	4.69		
6.	שטח חקלאי			19.30	25.12
	סה"כ שטח התכנית	76.82	100.00	76.82	100.00

4. הראות נוספות:

א. הוראות והנחיות נוספות:

- 1) לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים, ביוב או ניקוז גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.
- 2) לא תותר פתיחה או סגירה של מרפסות, חלונות ופתחים אחרים ללא היתר הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- 3) לא תותר התקנת דוודי שמש לחמום מים על גגות הבניינים אלא אם יותקנו לפי תכנית הדואגת לשילובם הארכיטקטוני במבנה והסתרתם באופן שיניח את דעתה של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- 4) לא יותקנו חוטי טלפון גלויים ע"ג קירות חיצוניים של הבניינים.
- 5) לא תותר התקנת שלטי פרסומת וחלונות ראוה על בנייני מגורים.

ב. תשתיות:

1. מים:

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

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

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

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

- (1) לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
- | | | |
|---|---------|---|
| - | 2.0 מ'. | ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים |
| - | 1.5 מ'. | ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אווריים |
| - | 5.0 מ'. | בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו |
| - | 11 מ'. | בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') |
| - | 25 מ'. | בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') |
- הערה:
במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

- (2) אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:
מ-3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
מ-1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

- (3) המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. אופן ביצוע רשתות חשמל, תקשורת וטל"כ:

- (1) בכל שטח התכנית יהיו כבלי חשמל, טלפונים, תקשורת וטל"כ והחיבורים לבתים תת קרקעיים.
- (2) בשטח התכנית יותקנו תחנות טרנספורמציה פנימיות בלבד. התחנות יוקמו בשטחים המיועדים למתקנים הנדסיים.

6. אשפה:

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

ג. הוראות כלליות

1. חלוקה:

- (1) תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- (2) התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- (3) חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

4. היטל השבחה:

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

5. חניה:

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

6. עתיקות:

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29א' לחוק העתיקות תשל"ח.

7. הוראות הג"א:

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

8. כיבוי אש:

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

5. עבודות פיתוח :

1. כתנאי להוצאת היתר בניה תוגש לאשור הועדה המקומית תכנית פיתוח המגרש שתכלול: מיקום הבנין, פתרון חניה, חיבורי תשתיות למערכות ציבוריות, גובה מפלסים סופיים לרבות פתרון ניקוז נגר עילי, קירות, גדרות וחמרי גמר. הכל לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ומהנדס המועצה האזורית.
2. קירות תומכים, אם יבנו, יהיו בעלי חזית אבן טבעית. גובהם לא יעלה על 3.0 מ'. אם נדרשת בנית קירות מעבר לכך יש לדרג את הקיר.
3. ארונות הסתעפות לחשמל ותקשורת, מוני גז ומים ימוקמו ויבנו לפי הצורך במשולב עם קירות תומכים וגדרות אבן שבפיתוח המגרשים.
4. תכניות כבישים וביוב בקטעים שאינם צמודים למגרשים, יוגשו, יאושרו ויבוצעו אך ורק בצמוד לתכניות שיקום נופי אשר יהוו חלק בלתי נפרד מהתכניות ההנדסיות. אם תכנית הביוב תכלול תחנת שאיבה, התכנון המפורט של התחנה יכלול פתרון אדריכלי / נופי לשילוב בסביבה. יוזם תכנית הביוב יהיה אחראי לביצועה.
5. אם ידרש לבנות תחנות טרנספורמציה - התכנון המפורט יכלול פתרון אדריכלי ונופי כנ"ל.

6. טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה וחישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	קווי בנין			אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי					גובה בניה מקסימלי **		צפיפות נטו מס' יחיד למגרש	
		צדדי	אחורי	קדמי (גובל ברחוב) ***	שימושים עיקריים	מעל למפלס כניסה	מתחת למפלס כניסה	שטחי שרות	לכסוי קרקע	סך הכל	מס' קומות		במטרים מעל לקרקע מתוכננת
מגורים א'	450	3 מ'	5 מ'	4 מ'	40%	55%	*	15%	40%	55%	2 קומות	9 מ' לגג משופע 7.5 מ' לגג שטוח 3 מ' למבנה עזר	1
מתקנים הנדסיים	70	1 מ'	3 מ'	0 מ'	40%	50%	-	10%	50%	50%	1 קומה למבנה עזר	4	-
ש.צ.פ.	100	4 מ'	4 מ'	4 מ'	150 מ"ר	150 מ"ר	*	-	150 מ"ר	150 מ"ר	+1 מרתף	5	-

* הועדה המקומית רשאית עפ"י צורך תכנוני שנובע ממצבו הטופוגרפי של המגרש ביחס למפלס הרחוב שעמו הוא גובל, להתיר בנית חלק מהמבנה במפלס שמתחת למפלס הכניסה.

** הגובה יימדד בצורה אנכית בין חלק המבנה הגבוה ביותר הכלול בתחום הבנין ובין מפלס פני קרקע טבעית או חפורה.

*** במקום של מגרש עם שני קוי בניה קדמיים ייקבעו קוי הבניה הצידי והאחורי עפ"י תכנית הבינוי.

**** תותר בניה רק במגרשים שגודלם מעל 450 מ"ר.

חתימות

ההסתדרות הציונית העולמית
החטיבת החינוך
חבל הגולן
אזור גשר קצרון
ת.ד. 84 מיקוד 12900
טל' 06-6859222 פקס 06-6859226

~~"מעלה גמלא"
מושב עובדים להתושבות
השלימה שחופית לע"מ
רמת הגולן~~

יזם התכנית :

מבצע :

בעל הקרקע :

עורך התכנית :

ועדה מקומית
לתו"ב גולן :

יעד אדריכלים
ומתכנני ערים ונוף
בע"מ