

-1-

**מחוז הצפון**  
**מרחב תכנון מקומי : גולן**  
**תחום שיפוט מוניציפלי : גולן**  
**שם ישוב : מעלה גמלא**

**פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית**

**1.1 שם התוכנית:**

תוכנית מתאר מקומית מספר ג/ 12359 - שינוי יעוד קרקע לשטח חקלאי מיוחד ודרך במעלה גמלא, המהווה שינוי לתכנית מס' ג/5202 המאושרת.

**1.2 מקום התוכנית:**

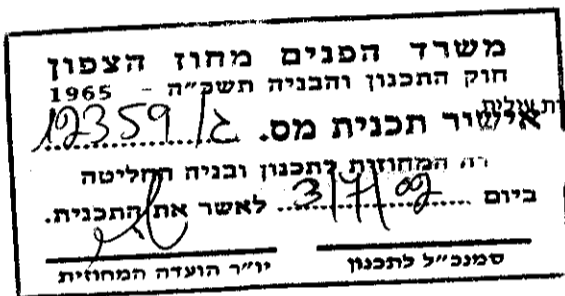
מושב מעלה גמלא.

מרכזי	מזרח: 263.000	צפון: 754.900
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
200,000	-	13

**1.3 שטח התוכנית:**

שטח התכנית הנו כ- 40.0 דונם, מדוד גרפית. תאריך המדידה: 17.11.2000.

**1.4 בעלי עניין:**



**בעל הקרקע:**

מנהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון. קרית הממשלה, נצרת עילית. טלפון: 04/6558211. פקס: 04/6453273.

**יזם התוכנית:**

מושב מעלה גמלא. ד.ג. רמת הגולן. 12949. טלפון: 04/6732650. פקס: 04/6732652.

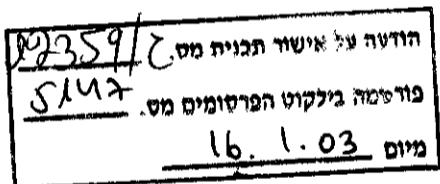
**מגיש התוכנית:**

מושב מעלה גמלא. ד.ג. רמת הגולן. 12949. טלפון: 04/6732650. פקס: 04/6732652.

**עורכי התוכנית:**

דיאמנט-ברגר אדריכלים. ת.ד. 6324, חיפה. 31062. טלפקס: 04/8361559. מס' רשיון: אדרי רזזה דיאמנט: 36648. אדרי רודי ברגר: 36069.

**1.5 יחס לתכניות אחרות:**



**תמ"א 31 -**

יעוד הקרקע לפי תשריט ייעודי קרקע: שטח נוף כפר/פתוח. הגדרה עפ"י תשריט הנחיות סביבתיות: שטח משאבי טבע.

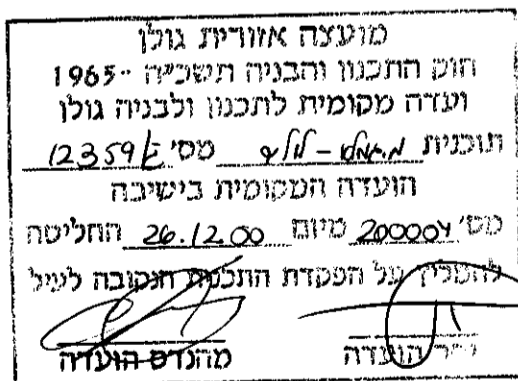
**תכניות מתאר ארציות אחרות:**

התוכנית תואמת לתמ"אות.

**ת.מ.מ. 2 -** יעוד קרקע: שטח חקלאי.

**תוכנית מפורטת מקומית:** התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/5202 המאושרת.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו לחוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.



**1.6 מסמכי התוכנית:**

- א. תקנון בן 7 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקניימ 1: 2500 - מסמך מחייב.
- ג. תכנית נופית לשיפור מתחמי הלולים במעלה גמלא - מסמך מנחה.

**1.7 תאריך הכנת התוכנית:**

תאריך	הכנה
12.2000	עדכון 1
08.2001	עדכון 2
10.2001	עדכון 3
02.2002	עדכון 4
08.2002	

**1.8 הגדרות ומונחים:** משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

**1.9 באור סימני התשריט:**

- קרקע חקלאית - פסים ירוקים באלכסון
- שטח חקלאי מיוחד - פסים ירוקים וכתומים לסירוגין באלכסון
- דרך מאושרת - חום
- דרך מוצעת - אדום
- גבול גוש - קו שחור מלא עם משולשים הפוכים
- גבול חלקה - קו ירוק מלא
- מספר חלקה - מספר ירוק
- גבול תכנית מאושרת - קו כחול מקווקו
- גבול תכנית מוצעת - קו כחול מלא
- מספר הדרך - ברבע העליון של הרוזטה
- קוי בנין - ברבעים האמצעיים של הרוזטה (בדרך ארצית מציר הרצועה)
- רוחב הדרך - ברבע התחתון של הרוזטה
- ציר של דרך ארצית - קו ונקודה באדום
- קו בנין מדרך ארצית - קו אדום מקווקו

**1.10 טבלת שטחים:**

שם האזור	שטח קיים בדונמים	שטח קיים באחוזים	שטח מוצע בדונמים	שטח מוצע באחוזים
קרקע חקלאית	20.14	50.35	-	-
שטח חקלאי מיוחד	-	-	16.24	40.60
דרך מוצעת	-	-	3.90	9.75
דרך מאושרת	19.86	49.65	19.86	49.65
סה"כ	40.00	100.00	40.00	100.00

## פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

### 2.1 מטרות התוכנית:

לאפשר הקמת חווה בת שני לולים במעלה גמלא.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי יעוד קרקע מקרקע חקלאית לשטח חקלאי מיוחד ודרך ומשטח ציבורי פתוח לדרך.
- בקשה להקלה מקו בנין מדרך 8,869 מ- 80 מ' מהציר ל- 40 מ' מהציר.
- בקשה להקלה בדבר בניה בשטח משאבי טבע.
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- קביעת חוראות בניה.
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- קביעת הנחיות סביבתיות.
- קביעת הנחיות לפיתוח תשתיות הנדסיות.

### 2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר
חקלאי מיוחד	3,410

## פרק 3 - הוראות התוכנית

### 3.1 רשימת התכליות ושימושים:

1 כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

2 שטח חקלאי מיוחד: נועד להקמת שני לולים ומתקנים הקשורים ישירות בגידול עופות, כגון גדרות, שבילים מעבירי מים, מכלי תערובת ומכלי מים. הלולים לא ישמשו לגידול עופות מים. חיתרי בניה יוצאו על פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור משרד חבראות והמשרד לאיכות הסביבה.

3 דרך: נועד לכבישים, מדרכות, נטיעות ומעבר תשתיות. אסורה כל בניה.

**3.2 שבלת זכויות ותגבלות בניה:**

לא ייתנו חיתול בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטים בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חשובי שטחים ואחוזי בניה בתכנונות ובהיתרים תשנ"ב-1992).

הערות	גובה בניה מקסי	סדר'כ	תכסית קרקע	שטחי שירות	שינוי- שים עיקריים	מתחת מפלס כניסת	אחוזי בניה שטח מקסי	בין מבנים	קדמי	אחורי	קווי בנין במי	גודל מנרש מיני בדי	שים האזור, שינוי- שים עיקריים
	במ"י קומות	21%	21%	-	21%	-	21%	12.0	4.0	4.0	4.0	16.24	הקלאי מיוחד
	5.5	1	21%	-	21%	-	21%	12.0	4.0	4.0	4.0	16.24	הקלאי מיוחד
**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	דוד

תעריף:

\* גובה המבנים יימדד מפני קרקע טבעית.

\*\* אסורה כל בניה.

**א. - הוראות והנחיות נוספות:**

**אופן ביצועה של התכנית:** כוחה של הועדה המקומית תהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

1. לגבי כל אזור תכנון שגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט תוגש תכנית בינוי בנפרד.
2. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדומה, לשביעות רצונה של הועדה המקומית והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים דלעיל.
3. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי הקרקע הדרושה לביצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה המקומית.

**נטיעת עצים ושמירתם:** הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית לנטוע עצים או גדר חייה לאורך של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הועדה המקומית ולחגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם.

**סילוק מפגעים:** הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומרים מהם ייבנו, אופן בנייתם וגובהם, כמו כן, לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.

לא מילא מי שנמסרה לו הודעה לפי סעיף זה אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה, על חשבונם.

**שמירה על חנוף:** הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקע בשטח התכנית, לנטוע עצים, או גדר חייה לאורך של דרכים או בשטחים פתוחים, על מנת לשמור על חנוף. הועדה המקומית רשאית לבקש תכנית פיתוח נופי בעת מתן היתרי בניה אם הבניה תגרום לדעתה נזק לנוף.

**הנחיות ארכיטקטוניות והשתלבות בנוף ובסביבה:**

- א. גימור הגגות והחזיתות של המבנים יהיה בצבע מט (לא מבריק) ע"מ למנוע סינוור.
  - ב. בקשות לחיתור בניה יכללו התייחסות מפורטת לעבודות העפר והשתלבות בנוף.
  - ג. ייעשה מאמץ לשמור על העצים הקיימים, גיזום הגזעים הצדדיים לקבלת גזע ראשי אחיד ודילול במידת הצורך.
  - ד. בשטחים שאינם מיועדים לפיתוח לא תותר כל פגיעה או שפיכה של עודפי עפר.
- ה. כל בקשה לחיתור בניה שתוגש לפי תכנית זו תראה פתרונות לבעיות ניקוז, סילוק פגרים ונגישות.

**איכות הסביבה:**

- א. הפסולת תטופל באופן רצוף תוך קיום פעולות שוטפות ושגרתיות למניעת זיהום מקורות מים ומטרדים סביבתיים.
- ב. הגגות ינוקזו באמצעים אשר יאפשרו חזרמת הנגר לרשת הניקוז, תוך שמירה מרבית על איכות המים המקורית.
- ג. כל המבנים יהיו אטימים לחדירת מי גשם או זרימת מים מבחוץ, ובעלי תשתית ואמצעים מונעי חילחול.
- ד. חזרמת מי השטיפה תהיה באמצעות שיפועים מתאימים בתוך חמבנה לעבר מוצאים מבוקרים.
- ה. המרחקים המזעריים בין שימושי הקרקע החקלאיים השונים יהיו בהתאם לחמלצות משרד החקלאות בדבר מרחקי הצבה מינימליים בין מבני משק.

**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 חיתור בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
3. **ביוב:** תנאי לקבלת חיתור בניה, יהיה חיבור למערכת הכיוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

**4. אישור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:**

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה. ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'. ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'. בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'. בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'. בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 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 חקטן:
  - 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 יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.
4. קווי החשמל מתח גבוה ומתח נמוך רשת וחל"ב וקווי התקשורת יהיו תת קרקעיים.
5. תחנות טרנספורמציה תהינה בתוך מבנים בנויים על פי תיאום אשר יערך.

**5. אשפה:**

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בחיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות הזים לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר. איסוף וסילוק זבל העופות ייעשה על פי הנהלים שייקבעו על ידי הרשויות המוסמכות.

**6. סילוק הפסדים:**

הטיפול בפגרי עופות ייעשה על פי הנהלים שייקבעו על ידי הרשויות המוסמכות. יוזם התכנית יבצע מתקנים וסידורים לפי דרישת משרד הבריאות והרשות המקומית לסילוק פגרים למצבור זבל.

**7. סילוק עודפי עפר:**

שפכי העפר יסולקו לאתר מאושר בתיאום עם המועצה האזורית, כל זאת באחריות הזים.

**ג. - הוראות כלליות**

**1. המקעות:**

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ג) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

**2. רישום:**

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

**3. תנאים לביצוע התוכנית:**

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

**4. היטל השבחה:**

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

**5. חניה:**

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 הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

**6. כיבוי אש:**

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

**7. פירוק חלולים:** עם הפסקת פעילות גידול בעלי החיים - עופות, על יזמי התכנית לממן את פירוק חלולים לא יאוחר מ-6 חודשים מיום הפינוי.

**פרק 4 - מימוש התוכנית**

**תקפות התוכנית:** לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 15 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

**פרק 5 - חתימות**

**בעל הקרקע:**

\_\_\_\_\_

מעלה גמלא  
מחשב עובדים להגשת  
המלצות פנימיות  
רמת הגולן

**יזם התוכנית:**

\_\_\_\_\_

מעלה גמלא  
מחשב עובדים להגשת  
המלצות פנימיות  
רמת הגולן

**מגיש התוכנית:**

\_\_\_\_\_

דיאמנט ברגר  
אדריכלות פנימי ערים

**עורך התוכנית:**

\_\_\_\_\_