

מועצה אזורית גולן
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 ועדה מקומית לתכנון ולבניה גולן
 תכנית מס' 12645/ג
 הועדה המקומית בישיבה
 מס' 200/03 מיום 10/6/01 החליטה
 לתמוך על מתן תוקף לתכנית המוצגת
 יו"ר הועדה

מחוז הצפון מרחב תכנון מקומי- "גולן"

תוכנית מס' ג/12645

תכנית מתאר מקומית, שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח חקלאי מיוחד.

מחוז : הצפון

נפה : רמת הגולן

הדרך הרומית (נ.צ.מ. 273:750, 754:875)

הודעה על אישור תכנית מס' 12645/ג
 פורסמה בלוקט הפרסומים מס' 528
 מיום 7.6.01

מקום :
 גוש :

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 12645/ג
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

חלק מגוש - 200000

חלקה : חלק מחלקה 4

תחום שפוט מוניציפאלי

קנה מידה : 1: 2500

שטח התוכנית : 125.52 דונם (מדידה מחושבת)

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל
 מחוז הצפון, קריית הממשלה ת.ד. 500
 נצרת עלית 17105 טל' : 06-6558211

יזום ומגיש התוכנית : מושב מעלה גמלה . ד.נ. רמת הגולן
 טל' 04-6732650 פקס: 04-6732652

עורך התוכנית : בריק-תכנון אדריכלי ובינוי ערים
 אדריכל בריק מחמוד ת.ד. 341 ק.שמונה
 טלפון 06-6941095 פלס פון 050 - 546116

אוקטובר 2003

15.10.04
 א.מ.א.
 נ/ר
 ע.ב.

פרק 1 – זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התכנית:

תוכנית זו תיקרא תוכנית מתאר מקומית מס' 12645/ג שינוי יעוד מאזור חקלאי לאזור חקלאי מיוחד ותחול על השטח הכלול בתשריט בקו כחול.

1.2 מקום התוכנית:

הדרך הרומית (נ.צ.מ. 273:750 , 754:875)

1.3 שטח התכנית

125.52 דונם (מדידה מחושבת)

שטח התכנית הוא כל השטח המתוחם בקו כחול.

1.4 בעלי עניין

מנהל מקרקעי ישראל – מחוז הצפון קריית הממשלה ת.ד. 500 נצרת עלית
מושב מעלה גמלה ד.נ. רמת הגולן טל': 04-6732650 פקס: 04-6732652
אדריכל בריק מחמוד מ.ר. 35373 ת.ד. 341 ק' שמונה טלפקס 6941095-06

בעל הקרקע

יוזם ומגיש התכנית

עורך התכנית

1.5 יחס לתוכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי חלקי לתכנית ג/5472 המאושרת. מאזור חקלאי לאזור חקלאי מיוחד (להקמת לולים), וכפופה להוראות תכנית מתאר מחוזית לרמ"ג (שינוי מס' 3 לתמ"מ 2).
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח תכנית זו עדיפה יעוד הקרקע עפ"י תמ"א 31:

- תשריט ייעודי קרקע-שטח נוף כפרי/פתוח.
- תשריט הנחיות סביבתיות – אין מגבלות סביבתיות.

1.6 מסמכי התוכנית:

תקנון 7 דפים כתובים ותשריט בקנה מידה 1:2500.
תכנית שיכום נופים קל"מ 1:500, גיליון צפוני ודרומי.
תכנית התחברות לכביש מס' 808.
כל מסמכי התכנית הינם מחייבים.

1.7 תאריך הכנת התכנית :

הכנה	ינואר 2002
עדכון 1	אפריל 2002
עדכון 2	ספטמבר 2002
עדכון 3	ינואר 2003
עדכון 4	פברואר 2003
עדכון 5	אוקטובר 2003

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

מס'	הציון בתשריט	פירוט הציון
1.	קו כחול	גבולות התוכנית
2.	שטח צבוע חום	דרך קיימת
3.	שטח צבוע אדום	דרך מוצעת
4.	קווים אלכסוניים ירוקים	אזור חקלאי
5.	קווים אלכסוניים ירוקים עם מסגרת חום	שטח חקלאי מיוחד
6.	שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
7.	שטח צבוע ירוק עם מסגרת ירוק כהה	שטח פרטי פתוח
8.	מס' עליון	מס' דרך
9.	מס' צדדי	קו בנין במטרים
10.	מס' תחתון	רוחב הדרך במטרים

השטח בדונם		השטח ב- %		יעוד הקרקע
קיים	מוצע	קיים	מוצע	
0.65	0.65	0.52	0.52	דרך קיימת
---	20.41	---	16.26	דרך מוצעת
124.87	---	99.48	---	אזור חקלאי
---	70.65	---	56.28	אזור חקלאי מיוחד
---	1.41	---	1.12	שטח ציבורי פתוח
---	32.40	---	25.82	שטח פרטי פתוח
125.52	125.52	100%	100%	סה"כ

פרק 2 מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרת התוכנית:

שינוי יעוד השטח החקלאי לחקלאי מיוחד לאפשר הקמת חוות בת ללולים למעלה גמלה.

2.2 נתונים קמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר
אזור חקלאי מיוחד	21.183 מ"ר

שטח חווה צפונית 34.2 דונם.

שטח חווה דרומית 36.4 דונם.

פרק 3 הוראות התכנית

3.1 השימושים בקרקע ובבניינים:

לא ייתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

3.1.1 רשימת התכליות:

- 1 - אזור חקלאי מיוחד – קווים אלכסוניים ירוקים מותחם בקו חום: נועד להקמת לולים ומתקנים הקשורים ישירות בגידול עופות. הלולים לא ישמשו לגידול עופות מים. היתרי בניה יצאו על פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית. תנאי למתן היתר בניה אישור משרד הבריאות, משרד החקלאות ומשרד לאיכות הסביבה.

2- דרך מוצעת (שטח צבוע אדום):

ישמש כדרך להעברת כלי רכב, תשתיות תת-קרקעיות, אי תנועה, גינן ופיתוח שטח. בפועל דרך הגישה תהיה 5 מ' ע"פ דרישות מע"צ.

3- שטח ציבורי פתוח (שטח צבוע ירוק):

ישמש כשטח ציבורי פתוח. יותרו נטיעות, תשתיות תת ועל קרקעיים.

4- שטח פרטי פתוח (שטח צבוע ירוק עם מסגרת ירוק כהה):

ישמש כשטח פרטי פתוח, יותרו נטיעות, עבודות גינן וסוללות עפר.

3.2. טבלת זכויות והגבלות בניה :

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

הועדה המקומית לתכנון ובניה גליל עליון מוסמכת להוציא היתר בניה על פי טבלת זכויות והגבלות בניה

כדלקמן:

גובה בניה מקסימלי	אחוזי בניה/שטח בניה מירבי							קווי בנין			גודל מגרש מינימלי במ"ר	אזור שימושי עיקרי
	מס' קומות	סו"כ %	לכיסוף הקרקע (תכנית)	שטחי שירות	שימוש עיקרי	מחצית מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	קדמי	אחורי	צדדי		
גובה במ' 4.5	1	30%	30%	---	30%	---	30%	5	4	4	34000	שטח חקלאי מיוחד
5.5 מ' למתקנים	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	שטח ציבורי/פרטי פתוח

* גובה בניה נמדד מפני קרקע חפורה או טבעית הנמוכה מבין השתיים מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

3.3 הוראות נוספות

א. תנאי לקבלת היתר בניה

כוחה של הועדה המקומית תהיה להיתר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

1. תצורך חוות דעת המשרד לאיכות הסביבה.
2. תצורך חוות דעת משרד החקלאות.
3. הגשת תכנית בינוי בנפרד.
4. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לבצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדומה, לשביעות רצונה של הועדה המקומית והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים דלעיל.
5. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי הקרקע הדרושה לבצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה המקומית.
6. תכנית זו עלולה ליצור הפרעה לפעילות תקינה של צה"ל בשטח צבאי סגור ולפיכך, לא יעשה כל פיתוח כולל מתן היתרי בניה, אלא לאחר ועל פי אישור מראש ובכתב מאת נציג שר הביטחון בועדה המחוזית לתכנון ובניה, ולאחר שהמבקש התם על כתב התחייבות להנחת דעת משרד הביטחון, אשר בו כלולים תנאים ומגבלות אשר יבטיחו להנחת דעת משרד הביטחון, את המשך פעילותו התקינה של צה"ל. היה ויפר המבקש את התחייבות על פי כתב ההתחייבות, יפוג תוקפו של האישור לעבודות, שניתן מכוחה של התכנית, לאלתר.

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 לזימור 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.

הנחיות נופיות, הוראות ארכיטקטוניות והשתלבות בנוף הסביבה:

1. כל בקשה להיתר בנייה תלווה בתכנית פיתוח לשיקום נופי אשר תהווה מסמך מחייב לביצוע.
2. עבודות הפיתוח הנופי המפורטת בתכנית הנספח הנופי יושלמו במקביל להקמת המבנים. תנאי למתן (טופס 4) אישור משרד איכות הסביבה, והאחרונה נותנת טופס זה לאחר בדיקה בשטח.
3. גימור הגגות, חזיתות המבנים, מיכלים בולטים מהמבנה יהיה בצבע אשר יפורט ע"י תכנית הבנוי והפתוח הנופי שבה יקבע גווני הצבע המתאים לסביבה.
4. תכנית הפיתוח לשיקום נופי תפרט נטיעות לרבות מיני עצים לשתילה עבור השתלבות בסביבה.
5. סוללות עפר עבור חסימת מבטים מציר המפלים לכיוון הלולים - תכנית הפיתוח תפרט מיקום סוללות עפר בגובה אשר יספק הסתרת רוב חלקי מבני הלולים מכיוון ציר המפלים.
6. גובה רצפת הלולים וגובה גגות-תכנית הפיתוח תפרט בחתכים את הגובה של גגות הלולים כלפי הסביבה ומבטים מכביש המפלים. בסמכות הועדה המקומית לקבוע גובה רצפת הלולים בהתחשב בסידורי ניקוז, מבטים מציר המפלים והשתלבות כללית בנוף הסביבה.
7. בשטחים שאינם מיועדים לפתוח לא תותר כל פגיעה או שפיכה של עודפי עפר.
8. ייעשה מאמץ לשמור על העצים הקיימים, גיזום הגזעים הצדדים לקבלת גזע ראשי אחיד ודילול במידת הצורך.
9. כל בקשה להיתר בניה שתוגש לפי תכנית זו תראה פתרונות לבעיות ניקוז, סילוק פגרים ונגישות.

איכות הסביבה:

- א. הגנות ינוקזו באמצעים אשר יאפשרו הזרמת הנגר לרשת הניקוז, תוך שמירה מרבית על איכות המים המקורית.
- ב. כל המבנים יהיו אטומים לחדירת מי גשם או זרימת מים מבחוץ, ובעלי תשתית ואמצעים מונעי חלחול.
- ג. הזרמת מי השטיפה תהיה באמצעות שיפועים מתאימים בתוך המבנה לעבר מוצאים מבוקרים.
- ד. המרחקים המזעריים בין שימושי הקרקע החקלאיים השונים יהיו בהתאם להמלצות משרד החקלאות בדבר מרחקי הצבה מנמליים בין מבנה משק.

ב. תשתיות:

1. מים:

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

2. 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.

3. ניקוז:

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

4. חשמל:

אספקת חשמל:

אספקת החשמל תהיה מהרשת של חברת חשמל בקווים תת קרקעיים, אלא אם כן, תאשר הרשות המקומית קו עילי בשל אילוצי מיוחד.

א- 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 מנשך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר לקו חשמל, לבין החלק הבולט וזו 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 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.

ב- אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

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.

ג- המרחקים האנכיים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

5. 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 היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מסודר.

6. סילוק הפסדים:

הטיפול בפגרי עופות ייעשה עפ"י הנהלים שייקבעו ע"י הרשויות המוסמכות. יוזם התכנית יבצע מתקנים וסידורים לפי דרישת משרד החקלאות ואיכות הסביבה והרשות המקומית לסילוק פגרים. תנאי למתן היתר בניה (טופס 4) השלמת פתרון לסילוק פגרים מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

7. סילוק עודפי עפר:

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

ג. הוראות כלליות:

1. הפקעות לצורכי ציבור:
במידה והשטח המופקע הנו בתחום מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.
2. תנאים לבצוע התכנית
תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז, וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
- 3- שלבי בצוע התכנית:
שתי החוות יבוצעו בשלב ראשון (כל הלולים יבוצעו בשלב ראשון בו זמנית).
4. היטל השבחה:
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
5. חניה:
החניה בשטח 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. כבוי אש:
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
7. רישום:
תוך 8 חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

פרק 4- מימוש התכנית

תקופות התכנית:
לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 5 שנים, יופקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלה.

חתימות ואישורים:

חתימת בעל הקרקע:

תאריך: 12.4.04

חתימת מגיש ויוזם התוכנית:

חתימה עורך התוכנית:

ההסתדרות הציונית העולמית
חטיבת ההתנחלות
חברת - הגליל
אזור תעשייה קצרים
ת.ד. 84 מיקוד קצרים
טל' 06-6859222 פקס 06-6859226