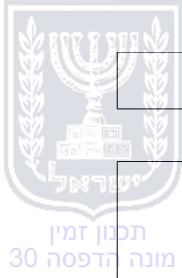


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 219-0522292

נחלה 236 במעלה גמלא ג/23969



מחוז  
מרחב תכנון מקומי גולן  
סוג תכנית  
תכנית מתאר מקומית  
צפון

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז צפון  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
11/11/2019

לאשר את התוכנית  
25/05/2020

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

הגדלת שטח המגורים בנחלה 236 במעלה גמלא ל- 2.5 דונם, ותוספת שימושי פלי"ח לפי מדיניות מחוז צפון.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

נחלה 236 במעלה גמלא ג/23969

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית

219-0522292

שטח התכנית 1.2

4.405 דונם

סיווג התכנית 1.4

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות

כן

של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת

מחוזית

להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	גולן
קואורדינאטה X	264520
קואורדינאטה Y	755409

### 1.5.2 תיאור מקום

צפון מעלה גמלא .

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גולן - חלק מתחום הרשות: מעלה גמלא

נפה גולן

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מעלה גמלא			

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
200000	מוסדר	חלק		13

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 4/ב/34. הוראות תמ"א 4/ב/34 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב / 4
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 / 1
26/03/1989	2367	3640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 3. הוראות תכנית תממ/ 2 / 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2 / 3
04/09/2007	4275	5713	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 14645 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 14645
26/12/1991	1291	3957	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 6540. הוראות תכנית ג/ 6540 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 6540
21/05/2012	4181	6419	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 17747. הוראות תכנית ג/ 17747 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 17747



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			בהא טרביה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בהא טרביה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		16: 12 18/02/2020	אורי אייגנר	18/02/2020	3		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		15: 42 24/02/2019	בהא טרביה	24/02/2019	1	1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		09: 39 02/03/2020	אורי אייגנר	02/03/2020	1	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		09: 38 13/02/2020	בהא טרביה	13/02/2020	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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 התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	עמית שוסיוב			מעלה גמלא	מעלה גמלא		04-6732159		Amitsheli@gmail.com

**1.8.2 יזם****1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	בהא טרביה	00118954		מגידל שמש	מגידל שמש		04-6931663	04-6931663	Tarabiabhaa@gmail.com
	אגרונום	אורי אייגנר	----		כפר הרא"ה	כפר הרא"ה		076-8606143	077-3293762	oritrees@gmail.com
	מודד	אימן פרחאת	957		בוקעאתה	בוקעאתה		04-6985041	04-6985041	Aimfar@walla.co.il



## 1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
פל"ח	<p>יותרו שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית וזאת בתנאי שבנחלה ממשיכה להתקיים פעילות חקלאית.</p> <p>השימושים לצורך תעסוקה בנחלה יכללו פעילויות המפורטת ע"פ הקבוצות להלן:</p> <p>1. קבוצה מס' 1- שימושים חקלאיים הכוללים את השימושים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- גדולים חקלאיים: מכל הסוגים לרבות חמות, בתי צמיחה לסוגיהם וגידול בע"ח מיוחדים למטרות תיירות.</li> <li>- מחסנים: לצורכי הפעילות החקלאית המקומית.</li> <li>- מבני שרות לטיפול בתוצרת חקלאית: מיון אריזה אחסנה וקירור.</li> <li>- סככות: לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים.</li> </ul> <p>שימושים מתוך קבוצה זו ימוקמו בעיקר בשטח המשקי הצמוד לראש הנחלה, אך לא יאסרו שימושים אלה בשטח המגורים בנחלה, כפוף לאשור הרשויות המוסמכות ובצורה שלא תפריע או תמנע את ביצוע מטרות תכנית זו בנחלה ובנחלות הסמוכות.</p> <p>2. קבוצה מס' 2 - שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית, בה נכללות הקטגוריות הבאות:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>א. עיבוד תוצרת חקלאית - מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות חקלאית, לדוגמה: יקב, יבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, תמציות וכו' והכל כפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</li> <li>ב. חקלאות תיירותית - תיירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לביקורי קהל ושיתוף המבקרים בפעילות החקלאית, מדובר בפעילות חקלאית לכל דבר, דוגמת מכוורת ורדיית דבש, רפת, דיר, גידול פירות אקזוטיים, דגידול וריבוי ייחורים וצמחים, גידול קטוסים וצמחים מיוחדים, גידול תבלינים וצמחי מרפא, אשר נלווה לה היצע שירותי תיירות, קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.</li> <li>ג. גדול בעלי חיים מיוחדים - כמוקד למשיכת מבקרים: ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, סוסים וכד', פינות חי. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.</li> <li>ד. טיפול בכלים חקלאיים: מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והכל כפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</li> <li>ה. שיווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית - והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</li> </ul> <p>3. קבוצה מס' 3 - שימושים תומכים לפעילות החקלאית, בה נכללות הקטגוריות הבאות:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>א. תיירות כפרית - מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, כדלקמן: אכסון תיירותי בהתאם התקנים הפיזיים לתכנון של משרד התיירות, הסעדה שרותי בילוי ונופש לגוון שהות האורחים במקום (ספא, ברכת שחיה, חדר התכנסות,</li> </ul>





מונח	הגדרת מונח
	<p>חדר כשר וכד'.</p> <p>ב. משרדים למקצועות החופשיים, שרותי חינוך ורווחה של המתמיישבים - מבנה המשמש את עיסוקו של המתמיישב במקצועות כגון: אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכד', שרותי רווחה וחינוך כגון: משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסיה עם צרכים מיוחדים.</p> <p>ג. עסקים קטנים ויזמות - המתנהלים ע"י המתמיישבים כגון: גלריה וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכת בית.</p> <p>- עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו.</p> <p>- טיפול וריפוי טבעי כגון רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה ועוד.</p> <p>- בריכה טיפולית.</p> <p>- הקמת מרכז למידה לילדים ונוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים.</p> <p>- קייטרינג, אפייה (קונדטוריה), ייצור שוקולד וכד'.</p>

**כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

הגדלת שטח המגורים בנחלה 236 במעלה גמלא ל- 2.5 דונם.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי גאומטרי של השצ"פ, בהתאם לבינוי קיים.

2.2.2 שינוי קווי בניין.

2.2.3 שינוי תכנית קרקע.

2.2.4 תוספת שימושי פל"ח לפי מדיניות מחוז צפון.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	1
קרקע חקלאית	2
שטח ציבורי פתוח	3
דרך מאושרת	4

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים בישוב כפרי	1
בלוק עץ/עצים להעתקה	קרקע חקלאית	2
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים בישוב כפרי	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	1
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	2

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	237.17	5.38
מגורים בישוב כפרי	1,857.32	42.16
קרקע חקלאית	2,152.9	48.87
שטח ציבורי פתוח	158.35	3.59
<b>סה"כ</b>	<b>4,405.74</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	237.17	5.38
מגורים בישוב כפרי	2,500.03	56.75
קרקע חקלאית	1,510.17	34.28
שטח ציבורי פתוח	158.36	3.59
<b>סה"כ</b>	<b>4,405.73</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים בישוב כפרי</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	מגורים ויח"ד קטנה הצמודה לבית בעל הנחלה, יחידות אירוח, מבני עזר (מחסן משקי וכדומה), חניות מקורות לכלי רכב, ברכת שחיה. יותרו שימושי פלי"ח בהתאם לסעיף 1.9 לעיל.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>שטחם של מבני עזר וממ"דים ייחשבו כשטחי שרות. פתרונות החניה ליח"א יינתנו בתוך גבולות המגרש. יחידות האירוח תעמודנה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות. בריכת שחיה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תותר הקמת ברכה אחת בשטח החצר במגרשים המיועדים למגורים אשר גודלם 500 מ"ר לפחות.</li> <li>2. במידה והברכה תהיה מקורה, מבנה הברכה לא ייחשב כתוספת מבנה על מספר המבנים הקיים, בהתייחס למספר המקסימלי של מבנים המותר במגרש על פי התכנית המפורטת החלה על השטח.</li> <li>3. במידה והברכה תהיה מקורה השטח המקורה ייחשב כחלק מאחוזי הבניה המותרים במגרש לשימושים עיקריים לפי התכנית המפורטת החלה על השטח, והמתקנים הטכניים ייחשבו כחלק משטחי השרות.</li> <li>4. במידה וברכת השחייה תהיה לא מקורה, שטחה לא ייחשב כחלק מאחוזי הבניה המותרים במגרש לשימושים עיקריים לפי התכנית המפורטת החלה על השטח.</li> <li>5. ברכת שחיה מקורה וגם פתוחה תעמודנה בקווי בנין ומרווחים בין מבנים שנקבעו במגרש לפי התכנית המפורטת החלה על השטח.</li> <li>6. גובהו של הקירוי של ברכת שחייה מקורה לא יעלה על הגובה המקסימלי המותר לבניה במגרש לפי התכנית המפורטת החלה על השטח.</li> <li>7. ברכת שחיה פרטית תגודר ע"י גדר קשיחה בגובה 1.2 מ' לפחות, ושער הניתן לנעילה.</li> <li>8. התקנת מקפצות בברכת שחיה פרטית אסורה.</li> <li>9. בברכת שחיה פרטית, שפת הברכה תרוצף ברצועה ברוחב 1.00 מ'.</li> <li>10. בבקשה להיתר בניה יסומנו חומר הבניין על גבי החזיתות של המבנים. בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וכן מיקום ופירוט תאורה וגידור.</li> <li>11. הברכה תתוכנן בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</li> <li>12. מיקום המתקנים הטכניים יקבע במטרה להביא ולמזער מטרדים לדיירי הבית והשכנים.</li> <li>13. הגודל המקסימלי של ברכת שחיה יהיה 200 מ"ר.</li> </ol>
4.2	<b>קרקע חקלאית</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	פעילות חקלאית והקמת מבנים ומתקנים חקלאיים עפ"י תכנית ג/6540.
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b>

<b>4.2</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
	לא תותר הקמת בתי אריזה. בקשות להיתר בניה יטופלו לאחר אישור תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.
<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	גינון, גנים, חורשות, מתקני משחק לילדים, מקלטים ציבוריים, מתקני תשתית (מבני טרנספורמציה ומשאבות לביוב), שבילים להולכי רגל, דרך בטחון, טיילת, מתקנים וספסלי ישיבה.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.4</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	מדרכות, שדרות, כבישים, מעבר להולכי רגל עגלות ואופניים, מעבר קווי תשתית, סככות צל בתחנת אוטובוס.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>אדריכלות</b>
	לא תותר כל בניה, למעט המפורט בסעי' 4.4.1 לעיל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
(4)	(4)	(4)	(4)	1	(1) 160				160	2500	1	אירוח כפרי	מגורים בישוב כפרי
(4)	(4)	(4)	(4)	3	650			100	550	2500	1	מגורים	מגורים בישוב כפרי
(4)	(4)	(4)	(4)	1	(6) 140				140	2500	1	תעסוקה	מגורים בישוב כפרי
(4)	(4)	(4)	(4)	1	605			76	529	1510	2	קרקע חקלאית	
				2	60		41		19	158	3		שטח ציבורי פתוח

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. גובה מבנה יממד מפני הקרקע הטבעית או החפור, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

ב. בסמכות הועדה המקומית להעביר זכויות ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו ומשטח עיקרי לשטח שירות, בתנאי שסה"כ זכויות בניה תשמרנה.

ג. ועדה מקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בניה בין שימושים מקבוצה 2 לקבוצה 3 ולהיפך, וזאת בתנאי שתוספת זכויות הבנייה לשימושים אלה לא תעלה על 50% מזכויות הבנייה המוקצות לקבוצות  
אלה וסך כל זכויות הבנייה לשימושים בשתי הקבוצות לא יעלו על 300 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) יותרו שימושים מקבוצה 3 בלבד, בהתאם למפורט בסעיף 1.9 לעיל. שטחן של יח"א יהיה על חשבון זכויות הבניה המותרות לשימושים עיקריים במגורים. שטחה המרבי של כל יח"א לא יעלה על 40 מ"ר ברוטו..

(2) יח"א.

(3) 5 מ' בקומה אחת, כולל גגות משופעים..

(4) עפ"י תשריט למעט הבינוי הקיים ערב אישור תכנית זו ובקונטור המבנה הקיים..

(5) יותרו 2 יח"ד ויח"ד קטנה ששטחה לא יעלה על 55 מ"ר..

(6) יותרו שימושים מקבוצה 2 בלבד, בהתאם למפורט בסעיף 1.9 לעיל..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30





**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 אדריכלות</b></p> <p>א. בבקשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים.          ב. בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור.          ג. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכתם של מתקני הגג ותליית הכביסה למפגע חזותי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.          ד. חניות מקורות ישולבו חזותית עם המבנים האחרים במגרש.          ה. מבני העזר ישתלבו במבנים העיקריים במגרש, ואיכות בנייתם תהיה ברמת המבנים העיקריים.</p>	<p><b>6.1</b></p>																				
<p><b>6.2 חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התקפות בעת הוצאת היתר הבניה. תנאי למתן היתר בניה- הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	<p><b>6.2</b></p>																				
<p><b>6.3 חשמל</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <table border="0" data-bbox="239 1232 1276 1792"> <tr> <td>מצייר הקו</td> <td>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף</td> <td>3.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד</td> <td>2.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה</td> <td>5.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד(כא"מ)</td> <td>2.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו</td> <td>20.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח על-עליון 400ק"ו</td> <td>35.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח נמוך תקת תק קרקעי</td> <td>0.50 מ'</td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח גבוה תק</td> <td>3 מ'</td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח עליון ארון רשת</td> <td>1 מ'</td> </tr> </table> <p>בתאום עם חברת חשמל</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.          הנחיות אלו יינתנו לשינוי עפ"י חברת חשמל, במועד הוצאת היתר בניה.</p>	מצייר הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן	קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף	3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד	2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה	5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד(כא"מ)	2.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו	20.0 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400ק"ו	35.0 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך תקת תק קרקעי	0.50 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה תק	3 מ'	כבלי חשמל מתח עליון ארון רשת	1 מ'	<p><b>6.3</b></p>
מצייר הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן																				
קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף	3.0 מ'																				
קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד	2.0 מ'																				
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה	5.0 מ'																				
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד(כא"מ)	2.0 מ'																				
קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו	20.0 מ'																				
קו חשמל מתח על-עליון 400ק"ו	35.0 מ'																				
כבלי חשמל מתח נמוך תקת תק קרקעי	0.50 מ'																				
כבלי חשמל מתח גבוה תק	3 מ'																				
כבלי חשמל מתח עליון ארון רשת	1 מ'																				
<p><b>6.4 ניהול מי נגר</b></p> <p>מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים</p>	<p><b>6.4</b></p>																				



<p><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו יותר נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. בתכנון חניות ישולבו רצועות שטחים מגווננים סופגני מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עילי.</p>	
<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים בסימונים של עץ לעקירה או עץ להעתקה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון עפ"י פקודת היערות, וכן בהוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח כאמור - אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, כפי שידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה - קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה - קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי.</p> <p>ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p> <p>ו. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>	
<p><b>פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות התגוננות האזרחית.</p>	
<p><b>שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>- לא יתנו היתרי בניה מכוח תכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.</p> <p>- לא יינתנו היתרי בניה מכוח תכנית זו ללא קבלת חו"ד משרדי הממשלה הבאים או מי שהוסמך על ידם: חו"ד משרד הבריאות בנושא מתן פתרון מים וביוב, חו"ד המשרד להגנת הסביבה בדבר מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים, חו"ד משרד החקלאות בדבר שמירה על מרחקי הצבה בין השימושים השונים ובמידה והבקשה היא לאכסון תיירותי- חו"ד משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיזיים לתכנון.</p> <p>- לא יינתן היתר בניה לשימושים שנוספו מכוח תכנית זו, במידה ובהתאם לחו"ד משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה (כמפורט בסעיף לעיל) השימושים הנ"ל יהוו מטרד חזותי,</p>	



	<p><b>6.9 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>
	<p>מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים בנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית).</p> <p>- היתר בניה לשימושים הכלולים בקבוצות מס' 2 ו-3 יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע.</p> <p>- הבקשה להיתר תציג פתרון חניה ותנועה בתחום החלקה.</p> <p>- הבקשה להיתר תכלול תכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.</p>
	<p><b>6.10 תשתיות</b></p> <p>כללי: תותר העברתן של תשתיות ציבוריות בתוך המגרשים בתנאי החזרת מצב פני השטח לקדמותו.</p> <p>1. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה - אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.</p> <p>3. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>4. אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח ויסומן בהיתר הבניה.</p>
	<p><b>6.11 חומרי חפירה ומילוי</b></p> <p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005 וכמפורט להלן:</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשווערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>ד. חובת גריסה- היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p>
	<p><b>6.12 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>א. מבנה שנבנה בתחום התוכנית ללא היתר כחוק ובנייתו לא הוכשרה בדיעבד מכוח תוכנית זו או שלא ניתן להכשירו כאמור, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריט התוכנית בין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו.</p> <p>ב. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת</p>

6.12

**גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה**

היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.  
 ג. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.  
 ד. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.  
 ה. הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תוקפה של תכנית זו.

6.13

**מבנים קיימים**

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו.  
 על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:  
 א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו עפ"י קווי הבניין של הבניין הקיים (לפי קונטור המבנה הקיים). כל תוספת המשנה קו בניין זה, תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.  
 ב. מעמדם של מבנים חורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

6.14

**היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.15

**הפקעות לצרכי ציבור**

ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, ככל שלא יוחכרו, בכפוף לכל דין.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע כל התכנית הינו 20 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תאריך: 31/12/2018

**סקר עצים להיתר בניה**  
**גוש 200000 חלקה 13 נחלה 234**  
**תכנית 219-0522292, נחלה 236, מעלה גמלא, ג/23969**

מספר עץ	מין העץ	כמות עצים	גובה עץ (מ')	קוטר גזע (ס"מ)	מצב בריאותי (0-5)	מקום העץ (0-5)	ערך מין (0-5)	חופת העץ (0-5)	סך ערך (0-20)	אזור שורשים מוגן (מ')	שווי עץ (₪)	היתכנות העתקה	הערות
3	אלה ארץ-ישראלית		4	30	5	4	4	2	15	4	5,338 ₪		
4	אלה ארץ-ישראלית		4	50	4	3	4	2	13	2	8,487 ₪		
5	אורן קנרי		9	25	5	3	3	1	12	5	3,827 ₪		
6	מכנף נאה		3	20	4	3	3	1	11	2	2,110 ₪		
7	אלה ארץ-ישראלית		4	40	5	3	4	3	15	2	6,406 ₪		
8	אלה ארץ-ישראלית		4	45	4	3	4	2	13	2	6,566 ₪		
9	אלה ארץ-ישראלית		3	30	5	3	4	2	14	2	4,004 ₪		
11	אלה ארץ-ישראלית		2	25	5	3	4	2	14	1	3,603 ₪		
12	אלון מצוי		4	20	5	3	5	1	14	2	3,580 ₪		
15	אלה ארץ-ישראלית		3	30	5	3	4	3	15	2	4,004 ₪		
16	אורן קנרי		5	30	5	3	3	2	13	3	5,511 ₪		
18	ברוש גדול-פירות		6	25	0	0	2	0	2	3	0 ₪	עץ מת	
20	אורן קנרי		4	25	5	3	3	1	12	2	2,755 ₪		
21	אורן קנרי		4	30	5	3	3	1	12	2	5,511 ₪		
25	אורן קנרי		4	20	5	3	3	1	12	2	2,449 ₪		
26	ברוש גדול-פירות		7	25	5	3	2	3	13	4	2,944 ₪		
28	ברוש גדול-פירות		7	20	5	3	2	3	13	4	1,884 ₪		
30	אורן קנרי		4	20	5	3	3	2	13	2	2,449 ₪		
33	חרוב מצוי		3	35	5	3	4	2	14	2	5,122 ₪		
34	חרוב מצוי		3	30	5	3	4	2	14	2	3,533 ₪		
37	אלה ארץ-ישראלית		3	30	5	3	4	2	14	2	4,004 ₪		
38	אלה ארץ-ישראלית		3	40	5	3	4	3	15	2	6,806 ₪		
				0					#N/A	0	#N/A		
				0					#N/A	0	#N/A		
				0					#N/A	0	#N/A		
				0					#N/A	0	#N/A		

**ממצאי הבדיקה נכונים לזמן הבדיקה בלבד**

אורי אייגנר  
 אגרונום/מדען מומחה  
 ט"ל 052-4239584

בברכה, אגרונום B.Sc.Agr  
 יועץ וממונה בטיחות, אורי אייגנר



### טבלה מסכמת

סה"כ	קביעת ערכיות העצים				מין העץ
	ערכיות נמוכה	ערכיות בינונית	ערכיות גבוהה	ערכיות גבוהה מאוד	
1		1			מכנף נאה
1			1		אלון מצוי
3	1	2			ברוש גדול-פירות
6		6			אורן קנרי
2			2		חרוב מצוי
9		2	7		אלה ארץ-ישראלית
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
22	1	11	10	0	סה"כ





### טבלת מידע מרכזת

מספר עץ	מין העץ	כמות עצים	גובה עץ (מ')	קוטר גזע (ס"מ)	סך ערך (0-20)	ערכיות העץ	סטאטוס מוצע
3	אלה ארץ-ישראלית	0	4	30	15	גבוה	שימור
4	אלה ארץ-ישראלית	0	4	50	13	בינונית	שימור
5	אורן קנרי	0	9	25	12	בינונית	שימור
6	מכנף נאה	0	3	20	11	בינונית	שימור
7	אלה ארץ-ישראלית	0	4	40	15	גבוה	שימור
8	אלה ארץ-ישראלית	0	4	45	13	בינונית	העתקה
9	אלה ארץ-ישראלית	0	3	30	14	גבוה	שימור
11	אלה ארץ-ישראלית	0	2	25	14	גבוה	העתקה
12	אלון מצוי	0	4	20	14	גבוה	העתקה
15	אלה ארץ-ישראלית	0	3	30	15	גבוה	העתקה
16	אורן קנרי	0	5	30	13	בינונית	העתקה
18	ברוש גדול-פירות	0	6	25	2	נמוכה	כריתה
20	אורן קנרי	0	4	25	12	בינונית	העתקה
21	אורן קנרי	0	4	30	12	בינונית	העתקה
25	אורן קנרי	0	4	20	12	בינונית	העתקה
26	ברוש גדול-פירות	0	7	25	13	בינונית	שימור
28	ברוש גדול-פירות	0	7	20	13	בינונית	שימור
30	אורן קנרי	0	4	20	13	בינונית	שימור
33	חרוב מצוי	0	3	35	14	גבוה	שימור
34	חרוב מצוי	0	3	30	14	גבוה	העתקה
37	אלה ארץ-ישראלית	0	3	30	14	גבוה	העתקה
38	אלה ארץ-ישראלית	0	3	40	15	גבוה	שימור
0		0	0	0	#N/A	#N/A	
0		0	0	0	#N/A	#N/A	
0		0	0	0	#N/A	#N/A	
0		0	0	0	#N/A	#N/A	

