

הוראות התכנית

תכנית מס' 219-0993378

ג/26626 הגדלה ל-2.5 ד' נחלה 89, מעלה גמלא



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי גולן

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון - מחוז צפון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה

אישור תכנית מס' 219-0993378

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 18/07/2022

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

מ"מ י"ר הועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מדובר בנחלה מספר 89 במושב מעלה גמלא. שטח הנחלה הינו 4.211 ד' (מתוכה כ- 2.2 שטח המגורים לפי תכנית מאושרת ג/14645).

התכנית מוגשת ע"י האגודה החקלאית וביוזמת ברי הרשות -דוד ושי אשבל.
מטרת התכנית הינה הגדלת שטח המגורים בנחלה ל- 2.5 ד' ע"פ הוראות תמ"א 35 שינוי 1.

התכניות החלות בשטח הן :

ג/14645 וג/17747(הוספת שימוש בריכות) .

עפ"י ג/14645 זכויות הבניה המאושרות הן : 660 מ"ר ל- 2 יח"ד + 4 יח"א. (560 מ"ר עיקרי + 100 מ"ר שרות).
בשטח החקלאי התכנית הגדירה סה"כ 40%.

התכנית המוצעת מאפשרת בשטח המגורים בנחלה 3.5 יח"ד בסך 250 מ"ר כל יח"ד (200 מ"ר עיקרי + 50 מ"ר שרות) ועוד 55 מ"ר עבור יחידת הדיור הקטנה, 300 מ"ר לפלי"ח קבוצות שימושים 2 ו-3 + 200 מ"ר לקבוצת שימושים 1.

זכויות הבניה בשטח החקלאי של הנחלה כפופים לתכנית ג/6540.

עיקרי התכנית :

- שינוי יעוד קרקע משטח חקלאי ליעוד מגורים בישוב כפרי.
- הוספת יח"ד ויחידת הורים קטנה והגדלת זכויות הבניה בהתאמה.
- קביעת מנגנון לפיצול מגרש מהנחלה באמצעות תשריט חלוקה.
- הרחבת שימושי פלי"ח בהתאם למדיניות מחוז הצפון.
- מתן הוראות להריסת מבנים.
- שינוי בקווי בנין ובגובה המבנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	ג/26626 הגדלה ל-2.5 ד' נחלה 89, מעלה גמלא
מספר התכנית	219-0993378	
שטח התכנית	4.211 דונם	
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית	
לפי סעיף בחוק	ל"ר	
היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	
סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה	
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	גולן
קואורדינאטה X	264175
קואורדינאטה Y	755060

1.5.2 תיאור מקום

מעלה גמלא- נחלה מספר 89

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/14645	89

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	מים	12/02/2020
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030		27/12/2005
תמא/ 35 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438		07/07/2016
תממ/ 3 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3 / 2. הוראות תכנית תממ/ 3 / 2 תחולנה על תכנית זו.	3640	2367		26/03/1989
ג/ 14645	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 14645 בתחומה של תכנית זו.	5713	4275		04/09/2007
ג/ 6540	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 6540. הוראות תכנית ג/ 6540 תחולנה על תכנית זו.	3957	1291		26/12/1991
ג/ 8677	החלפה	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 8677. הוראות תכנית ג/ 8677 תחולנה על תכנית זו.	4439	4646		01/09/1996
ג/ 17747	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 17747. הוראות תכנית ג/ 17747 תחולנה על תכנית זו.	6419	4181		21/05/2012



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גינין בליש				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גינין בליש		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מסמך לפי סעיף 8.1.3 סעיף קטן א 3 לתמ"א 1/35	19: 57 10/08/2022	גינין בליש	22/03/2022	1		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	מצב מאושר	11: 00 16/02/2022	גינין בליש	16/02/2022	1	1: 500	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
	אחר	(1)		מעלה גמלא מושב עובדים להתיישבות חקלאית בע"מ	מעלה גמלא			04-6732650	04-6732652	mazkirut@ mgamla.co.i

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מעלה גמלא ד.נ. רמת הגולן מיקוד 12949.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דודו אשבל			מעלה גמלא	מעלה (גמלא 1)		04-6731841		dudueshbal1950@g mail.com
פרטי	שי אשבל			מעלה גמלא	מעלה (גמלא 1)		04-6731841		shaieshbal1@gmail. com

(1) כתובת: רחוב התאנה 4.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בתחום התכנית יש 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
מתכנתת ערים	עורך ראשי	גינין בליש			.		(1)	04-6029585	04-6679669	office@aradp lan.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי ומודד מוסמך	מודד	וג'די פרחאת	1175	צמרת הנדסה אזרחית ומדידות	בוקעאתה	(2)		050-7764880		tsmrteng@g mail.com

(1) כתובת: פארק תעשיות קדמת גליל, רחוב תרשיש 4 ד.נ. גליל תחתון.

(2) כתובת: בוקעאתה רמת הגולן מיקוד 12437 ת.ד. 2384.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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
קבוצה מס' 1 - שימושים חקלאיים:	גידולים חקלאיים: מכל הסוגים, לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם, ולרבות גידול בעלי חיים למיניהם. מחסנים: לצורכי הפעילות החקלאית המקומית. מבני שירות לטיפול בתוצרת חקלאית: מיון, אריזה, אחסנה וקירור. סככות: לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים.
קבוצה מס' 2 - שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית:	א. עיבוד תוצרת חקלאית- מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות החקלאית. לדוגמא: יקב, בית בד, מחלבה, מגבנה, יבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, מיצים, תמציות וכו' והכול בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים. 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, גידול וריבוי ייחורים וצמחים, גידול קקטוסים וצמחים מיוחדים, גידול תבלינים וצמחי מרפא וכד', אשר נילוה לה היצע שירותי תיירות. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים. ג. גידול בעלי חיים מיוחדים כמוקד למשיכת מבקרים: ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, סוסים וכד', פינות חי. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים. ד. טיפול בכלים חקלאיים מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והכול בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים. ה. שיווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית והכול בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.
קבוצה מס' 3 - שימושים תומכים לחקלאים פעילים:	א. תיירות כפרית מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים על ידי המתיישב באווירה כפרית, שקטה ובמגע עם הטבע, מסורת ומנהגים אתניים, כדלקמן: אכסון תיירותי (בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון של משרד התיירות), הסעדה, שירותי בילוי ונופש לגיוון שהות האורחים במקום (ספא, בריכת שחייה, חדר התכנסות, חדר כושר וכו'). ב. משרדים למקצועות חופשיים, שירותי חינוך ורווחה של המתיישב הכוונה למבנה המשמש את עיסוקו של המתיישב במקצועות כגון: אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכו'. שירותי רווחה וחינוך כגון: משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסייה עם צרכים מיוחדים. ג. עסקים קטנים ויזמות, המנוהלים על ידי המתיישב, כגון: גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית. עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו. טיפול וריפוי טבעי כגון: רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה ועוד. בריכה טיפולית. הקמת מרכז למידה לילדים ונוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים.

מונח	הגדרת מונח
	קייטרינג, אפייה (קונדיטוריה) ייצור שוקולד וכד'. לא יותרו שימושים שאינם תואמים את הרשימה שלעיל ואשר אינם עולים בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית בנחלה ובשוב בכלל.

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 89 ל- 2.5 ד' .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע משטח חקלאי ליעוד מגורים בישוב כפרי.
2. תוספת של יחידת דיור+ יחידת הורים קטנה על 279 יח"ד מאושרות בישוב.
3. קביעת מנגנון לפיצול מגרש מהנחלה באמצעות תשריט חלוקה.
4. תוספת שימושי פלי"ח בהתאם למדיניות הפלי"ח של מחוז הצפון.
5. מתן הוראות להריסת מבנים.
6. שינוי בקווי בניין ובגובה המבנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	89
קרקע חקלאית	890

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	89
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	89
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	890

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים	2,223	52.79
שטח חקלאי	1,988	47.21
סה"כ	4,211	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,500.05	59.36
קרקע חקלאית	1,711.48	40.64
סה"כ	4,211.53	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מגורים בישוב כפרי****4.1.1****שימושים**

מגורים, יחידות אירוח, מבני עזר (מחסן משקי וכדומה), חניות מקורות לכלי רכב, בריכת שחיה. שימושי פלייח בהתאם לסעיף 1.9 לעיל, קבוצות שימוש 1-3. מבנים להלנת עובדים זרים.

4.1.2**הוראות****חלוקה ו/או רישום**

א

תותר יחידת דיור קטנה כחלק ממבנה המגורים של בעל הנחלה ולא בנפרד ממנה.

1. ניתן יהיה לפצל עד שני מגרשים מהנחלה בהיקף של עד 500 מ"ר למגרש.
2. זכויות הבנייה במגרש מגורים מפוצל בו תותר הקמת יחיד בלבד, ייגרעו מזכויות הבניה של חלקת המגורים בנחלה ולא תעלנה על 250 מ"ר ליחיד אחת.
3. פיצול מגרש מחלקת המגורים בנחלה יותנה באישור תשריט חלוקה הכולל תכנית בינוי ויציג גישה למגרש המפוצל. בתכנית הבינוי יינתן צבע שונה לנחלה וצבע שונה למגרש המפוצל.

תשריט חלוקה יאושר בכפוף לתנאים הבאים:

- א. המגרש המפוצל לא יחשב עוד חלק מחלקת המגורים בנחלה, אלא יחידה תכנונית נפרדת, בה יותר שימוש למגורים ולמשרד. שטח המשרד לא יעלה על 40 מ"ר ויהווה חלק ממבני המגורים ולשימוש המתגורר בלבד. תנאי למתן היתר בניה למשרד הינו פתרון חניה בתחום המגרש. שטחים אלו יהיו על חשבון שטחי הבניה למגורים ולא בנוסף להם.
- ב. תשריט החלוקה יכלול גישה ברוחב מינימלי של 3 מ' לטובת מגרש מגורים מפוצל שאין אליו גישה ישירה מהדרך.
- השטח שיוגדר כגישה יהיה פנוי מכל מבנה וישמש לצורך מעבר להולכי רגל, כלי רכב ותשתיות תת-קרקעיות כגון: קווי חשמל, טלפון, מים, ביוב וכו'.
- ג. לא יותר פיצול מגרש מבונה מחלקת מגורים בנחלה, אם אין בתחום חלקת המגורים בית נוסף לבעל הנחלה.
- ד. במגרש המפוצל קווי הבניין יהיו 3 מ' ויותר עד 2 קומות.

ב

תנאים למתן היתרי בניה

1. היתר בניה לבריכת שחיה יינתן ע"פ תכנית ג/17747 או כל תכנית אחרת שתחליף אותה.
2. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תכנית בינוי וחניה ע"י הוועדה המקומית, אשר תציג את אופן ניצול כל השימושים המאושרים וזכויות הבניה, פריסתם, דרכי הגישה ופתרונות החנייה.
3. תנאי למתן היתר בניה ליחידא יהיה הימצאות מבנה מגורים בתא השטח.

ג

בינוי ו/או פיתוח

מבנים למגורי עובדים זרים:

- א. מגורי העובדים זרים יוקמו אך ורק בתחום אזור המגורים של הנחלה או בצמוד דופן אליו.
- ב. מבנים לעובדים זרים הינם מבנים זמניים, ועם תום השימוש יש לפנותם.
- ג. כל שימוש אחר במבנים אלו יהווה סטייה ניכרת.
- ד. תנאי להקמת מבנים אלו הינו קבלת כל האישורים התקפים הנדרשים על פי דין.



4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>ה תנאי למתן היתר בניה למגורי עובדים זרים יהיה עמידה בתקנות עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים) (מגורים הולמים), תש"ס-2000.</p> <p>ו. מבנים למגורים עובדים זרים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - תותר הצבת מבנה יביל בלבד, אשר הובל בשלמותו מוכן להקמה והוצב על פני הקרקע הטבעית. - תותר הצבת שני מבנים בלבד לחקלאי. - גודל המבנה - יותאם למספר העובדים הזרים שאושרו עבור החקלאי המבקש ובהתאם לתקנות משרד התמ"ת לגודל נדרש למגורי עובד זר. בכל מקרה לא יפחת מ- 24 מ"ר ולא יעלה על 45 מ"ר למבנה. - גובה המבנה: המבנה יהיה בן קומה אחת ולא יעלה על 3 מ'. - הקמת המבנה כפופה לאישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר בהתאם להיקף הפעילות החקלאית ולהיתרים להעסקת עובדים זמניים בענף החקלאות שניתנו לחקלאי המבקש. - תנאים להגשת בקשה להיתר: - בקשה להיתר תוגש ע"י החקלאי המבקש. - לא יינתן היתר בניה למבנה מגורים לעובדים אלא אם השתכנעה הוועדה המקומית כי הצבתו נדרשת לצורך הלנת עובדים, ובהתאם להיתר להעסקת עובדים זרים שניתן לחקלאי המבקש. - היתר למבנים למגורים יינתן רק אם השתכנעה הוועדה המקומית שהמבנה נדרש לצורך מתן מגורים הולמים לעובדים הזרים. - החקלאי המבקש יחתום על התחייבות בפני הוועדה המקומית לפיה המבנה היביל ישמש אך ורק לעובדים זרים. בענף החקלאות, שיש לחקלאי היתר להעסקתם ובהתאם להוראות תכנית זו, וכי המבנה לא ישמש לכל תכלית אחרת. - תוקף ההיתר יהיה ל-5 שנים בלבד. הארכת המועד תתאפשר רק באמצעות הגשת בקשה חדשה. - תנאי למתן היתר אישור הג"א.
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	<p>כל פעילות חקלאית ע"פ הגדרתה במסמך קריטריונים למבנים חקלאיים של משרד החקלאות ובהתאם לתכנית ג/ 6540.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח בהתאם לתכנית ג/ 6540.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
קדמי	אחורי	צידי- צמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	סה"כ שטחי בניה	מ"ר	מ"ר	גודל מגרש מוחלט				
5	0	4	3	2	(3) 9	(2) 3	(1) 805	805				מגורים בישוב כפרי	
5	0	4	3	2	(3) 9	(6) 4	(5) 160	(4) 160				מגורים בישוב כפרי	
5	0	4	3	2	(3) 9		(5) 140	(4) 140				מגורים בישוב כפרי	
5	0	4	3	2	(8) 6.6		(5) 200	(7) 200		(7) 200		מגורים בישוב כפרי	
0	4	4	4	1	(8) 6.6		40	40%		40%	1711	890	מגורים בישוב כפרי

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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:

- גובה המבנים יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- בסמכות הוועדה המקומית להעביר זכויות ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו ומשטח עיקרי לשטח שירות, בתנאי שסה"כ זכויות הבניה תשמרנה.
- מרווחי הבניה בין המבנים יהיה 4 מ'.
- שטח חניה מקורה ו/ או בריכה מקורה יהיה על חשבון זכויות הבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) + 90 מ"ר להלנת עובדים זרים.
- (2) 3 יחידות דיור קטנה ששטחה לא יעלה על 55 מ"ר כחלק ממבנה המגורים של בעל הנחלה ולא במבנה נפרד.
- (3) כולל גגות משופעים.
- (4) הוועדה המקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בנייה בין שימושי הפל"ח- קבוצות 2 ו-3 ולהפך וזאת בתנאי שתוספת זכויות הבניה לשימושים אלה לא תעלה על 50% מזכויות הבניה המוקצות לסעיף זה וסך כל זכויות הבניה לשימושים בשני הסעיפים לא יעלה על 300 מ"ר (קבוצת שימוש 2 - 140 מ"ר קבוצת שימוש 3 - 160 מ"ר).
- (5) במ"ר.
- (6) גודל יח"א יהיה בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות המתעדכנים מעת לעת.

(7) מתוכן ניתן לבנות עד 100 מ"ר למבנים לגידול בע"ח.

(8) או לפי מסמך מדיניות הנחיות וקריטריונים לתכנון מבנים חקלאיים ובהתאם למבנה החקלאי המבוקש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות**6.1****עיצוב אדריכלי**

לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1: 500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים - לאישור ועדה המקומית.

6.2**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.3**איכות הסביבה**

א. ככלל, פעילות לא חקלאית תהיה מותרת אם השפעותיה לא יחרגו מההשפעות הנובעות מפעילות המותרת באזור מגורים.

ב. לא תותר פעילות פל"ח או אחסנה (פתוחה או סגורה) הכוללת אחד מהמרכיבים הבאים: חומרים מסוכנים (חומ"ס) חומרים דליקים, חומרים נפיצים, חומרים היוצרים מטרדי ריח או כל מטרד סביבתי אחר, חומרים המזהמים את הקרקע, האוויר או המים. כל האמור לעיל יחול גם על חומרים אשר חלק מהם או בתהליך יצורם/שימורם או שינועם קיימת בהם תופעת איסור מן האיסורים שנמנו לעיל.

ג. לא תותר פעילות פל"ח המשמשת לאחסנה גלויה או פתוחה. לא תותר הקמת מחסנים מסחריים למכירה ולשיווק חומרי הדברה, חומרי ניקוי ופעולות אריזה ומילוי חומרים כני"ל. אחסון חומרי מזון יותר, רק אם, בנוסף להוראות החוק, ננקטו האמצעים הנדרשים לאטימת המבנה לכניסת מזיקים למיניהם.

ד. לא תותר אחסנה של גרוטאות, חומרי בניין, חומרים לשימוש חוזר וכד'.

ה. בכל מקרה של צורך באחסון, יחולו עליה אותן מגבלות המוטלות על שימושים דומים בתוך מבנים. המרחק המינימלי של אחסנה גלויה מבית מגורים לא יקטן מ-18 מ' (ולא יהיה בחזית המגרש) וגודל השטח לפעילות זו לא יעלה על 100 מ"ר.

ו. איכות האוויר - ככל שפעילות פל"ח חורגת מהרמה המותרת לפעילות של משק בית ומשק חקלאי, יותקנו מערכות מתאימות לשאיבה, סינון וסילוק ע"מ למנוע מפגעי זיהום אוויר וריח כמשמעם בחוק למניעת מפגעים.

ז. רעש - מפלסי הרעש המותרים ושעות הפעילות יותאמו לסביבת המגורים באזור כפרי. יש להבטיח הפחתת הרעש עד למפלסים המותרים בחוק לאזור מגורים עירוני לשעות היום והלילה, לימי חול ומועד (לרבות שעות מנוחה). בשעות היום: 06:00 עד 22:00 - עד 45 DBA בשעות הלילה מ-22:00 עד 06:00 לא יעלה על רעש הרקע.

ח. לא יותרו שימושים שיש בהם כדי לפגוע באיכות וטיב הקרקע.

ט. בשלב הבקשה להיתר יידרש מגיש הבקשה להמציא מסמכים ובהם מידע ונתונים המבטיחים עמידה בתנאים אלה.

6.4**חשמל**

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.תחנות השנאה

1.מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.

חשמל	6.4
<p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר ותיירות בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן.</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד-2.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן.</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -תיל חשוף או מצופה - 5.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן.</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -כבל אווירי מבודד (כא"מ) - 2.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו- 20.0 מ' מציר הקו.</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.0 מ' מציר הקו.</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך- 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן.</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה- 3.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן.</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון- בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>ארון רשת- 1.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן.</p> <p>שנאי על עמוד- 3.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן.</p> <p>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.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).</p>	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.5
<p>ביוב:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס המועצה האזורית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. פתרון קצה לביוב הינו מט"ש צור.</p> <p>ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס המועצה האזורית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>מים:</p>	

6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור המבנה לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס המועצה המקומית.</p> <p>תברואה :</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>
6.6	ניהול מי נגר
	<p>מי הנגר העילי ישמרו וינוצלו בצורה מיטבית בתחום המגרש. עודפי נגר, ככל שיהיו, יועברו מתחום המגרש לשטחים ציבוריים פתוחים, לצרכי השקיה, השחייה, החדרה, העשרת מי תהום והפנייתם לנחלים. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבובים וחדירים.</p>
6.7	חיזוק מבנים, תמא / 38
	<p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>
6.8	שמירה על עצים בוגרים
	<p>על תא השטח בו מסומנים עצים בוגרים בסימון של עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>ג. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>ד. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>
6.9	פסולת בניין
	<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה.</p> <p>הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בניין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.</p>
6.10	פיקוד העורף
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגן במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>

<p>6.11</p>	<p>שרותי כבאות</p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>
<p>6.12</p>	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <ol style="list-style-type: none"> לא יתנו היתרי בניה מכוח תכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע. לא יינתנו היתרי בנייה מכוח תוכנית 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 התחבורה בדבר כושר הנשיאה של המערכת התחבורתית והתקנת מקומות חניה כנדרש, חו"ד משרד החקלאות בדבר שמירה על מרחקי הצבה בין השימושים השונים ובמידה והבקשה היא לאכסון תיירותי- חו"ד משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיסיים לתכנון. לא יינתן היתר בנייה לשימושים שנוספו מכוח תוכנית זו, במידה ובהתאם לחו"ד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה (כמפורט בסעיף ב' לעיל) השימושים הנ"ל יהוו מטריד חזותי, מטריד בריאותי, מטריד בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים בנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית). היתר בניה לשימושים הכלולים בקבוצות מס' 2 ו-3 יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע. הבקשה להיתר תציג פתרונות תנועה וחנייה בתחום החלקה". הבקשה להיתר תכלול תכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת. לאחר ניצול של 30% מסך כל קיבולת הבנייה לשימושים תומכי חקלאות ביישוב או לאחר הקמת 60 יחידות אירוח כפרי ועד 10 שימושים "מושכי קהל" (כדוגמת: הסעדה, שירותי בילוי ונופש, גלריה, סדנאות אומן, ספא, מרכז מבקרים), לא יינתנו עוד היתרי בנייה אלא לאחר הכנת "נספח השתלבות", הבוחן את כושר נשיאה של התשתיות וההשפעות על אופי הישובה ע"י האגודה החקלאית באישור הוועדה המקומית לישוב במלואו (כולל בדיקת כושר נשיאה). תנאי למתן היתר בניה הינו השלמת פיתוח תשתיות הביוב, כך שיתאימו לתכנית הפיתוח כפי שאושרה ע"י מהנדס המועצה, משרד הבריאות וקולחי גולן וע"פ הסטנדרטים המקובלים במועצה ובהתאם לאוגדן הנחיות לתכנון של קולחי גולן. איכות השפכים אשר תוזרם לקווי הביוב העירוניים תעמוד ב" כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב), התשע"א-2011 או במסמך רשמי שיחליף מסמך זה. על תורם השפכים להתקין מתקן טיפול קדם בהתאם לצורך על מנת לעמוד באיכות השפכים הנדרשת. תכנון וביצוע מערכת הביוב ע"פ נוהל תכנון קווי ביוב של קולחי גולן. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסתם בפועל של המבנים החורגים משטח הנחלה וכל סטייה מהוראה זו תיחשב סטייה ניכרת מהוראות התכנית. הלנת עובדים זרים: <p>א. תוקף היתרים שיוצאו מכוח תכנית זו עבור הלנת עובדים זרים יהיה זמני וייקבע לתקופה התואמת לאישור ההעסקה של החקלאי.</p> <p>ב. יפוגו מבני הלנת עובדים זרים עם תום הפעילות החקלאית או תום תקופת ההיתר, לפי המוקדם מבניהם. זאת כדי למנוע תופעה של הותרת מבנים בשטח שאין בהם שימוש, במקרים בהם חדל, מכל סיבה שהיא, העיסוק בחקלאות או הצורך/ ההיתר להלנת עובדים.</p>
<p>6.13</p>	<p>חומרי חפירה ומילוי</p> <p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם להוראות</p>





תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6.13	חומרי חפירה ומילוי
	<p>כל דין וכמפורט להלן:</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת 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>2. חציבה ומילוי</p> <p>א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.</p> <p>ב. בהעדר איזון:</p> <ul style="list-style-type: none"> - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור רשות מקרקעי ישראל. - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי. <p>הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>
6.14	הריסות ופינויים
	<p>מבנה/גדר שנבנה בתחום התוכנית ללא היתר כחוק ובנייתו לא הוכשרה בדיעבד מכוח תוכנית זו או שלא ניתן להכשירו כאמור, הינו מבנה/גדר המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה/גדר בתשריט התוכנית בין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה/גדר כאמור יהיה הריסתו.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 15 שנים מיום אישורה.