

הוראות התכנית

תכנית מס' 219-1158443

הצרכת שטחים נחלה 17 - מעלה גמלא

מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי גולן
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005267778/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה בתחום נחלה מספר 17 במושב מעלה גמלא.
שטח הנחלה הינו 4.63 ד' (מתוכה כ- 2.5 שטח המגורים לפי תכנית מאושרת ג/ 14645).
התכנית מוגשת ע"י שמחה והנייה בראס בעלי נחלה מהוונת.
כיום בתחום הנחלה:

יח"ד אחת בהיתר מס' 119/2069, סככה חקלאית, חדר קירור, חממה, בריכה, ג'קוזי ו- 4 יורטים המשמשים לאירוח אשר בנויים כיום בתחום השטח החקלאי בנחלה.
תכנית זו מבקשת להסדיר את הבניה הקיימת עבור 2 יח"א ע"י הצרחת שטחים בין השטח החקלאי לשטח המגורים בנחלה. כאשר 2 יח"א הנוספות יישארו בתחום השטח החקלאי ויוסבו לשימוש חקלאי.

התכניות החלות בשטח הן:

ג/14645- תכנית מתאר מקומית להרחבת המושב מעלה גמלא
219-1001460- תכנית מתאר מקומית לאחידות וגמישות תכנונית בגולן

תכנית ג/14645 הגדירה זכויות בניה כדלקמן:

בשטח המגורים- 560 מ"ר עיקרי ו-100 מ"ר שירות, 2 קומות בגובה 9 מ', תכסית 450 מ"ר עבור 2 יח"ד ו-4 יח"א.
בשטח החקלאי- התכנית הגדירה 40% - 35% עיקרי ו- 5% שירות.

תכנית 219-10014460 הגדירה קווי בניה כדלקמן:

ביעוד מגורים- קדמי וצידי 3, במגרשים גובלים באותה בעלות או חכירה לדורות, יותר קו בניין 0 בין המגרשים.

ביעוד שאינו מגורים יותרו קווי בניין 3 מ' למעט מגרשים הגובלים ביעוד מגורים יהיה קו בניין 5 מ' או לפי תכנית תקפה, הקטן מבניהם.

התכנית המוצעת הינה תכנית בסמכות הועדה מקומית ומטרתה הסדרת הבניה הקיימת בנחלה ע"י:

1. הצרחת שטחים בין השטח חקלאי לבין שטח המגורים עפ"י סעיף 62א(א)(1)
2. הוספת יח"ד קטנה בגודל של 55 מ"ר שאינה נספרת עפ"י סעיף 62א(א)(8)
3. הגדלת זכויות בניה למגורים בסך 55 מ"ר עפ"י סעיף 62א(א)(17)

שאר זכויות הבניה יישארו כפי שהן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1

הצרחת שטחים נחלה 17 - מעלה גמלא

שם התכנית

1.1

שם התכנית ומספר התכנית

219-1158443

מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

4.760 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (17), 62 א (א) (8)

פסי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא

האם כוללת הוראות

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	גולן
קואורדינאטה X	264450
קואורדינאטה Y	755275

1.5.2 תיאור מקום

נחלה 17 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

שכונה

התמר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
201060	מוסדר	חלק	17	

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 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
04/09/2007		4275	5713	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 14645 בתחומה של תכנית זו	החלפה	<u>14645 ג/</u>
22/12/2022		2318	10996	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 219- 1001460. הוראות תכנית 219-1001460 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>219-1001460</u>



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	נספח בינוי	11: 31 07/04/2024	גינין בליש	29/10/2023	1	1: 500	רקע	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	16: 02 04/04/2024	גינין בליש	07/11/2022	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
	פרטי	הנייה בראס (1)			מעלה גמלא	מעלה גמלא				simchabaras@gmail.com
	פרטי	שמחה בראס (1)			מעלה גמלא	מעלה גמלא				simchabaras@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : רחוב תמר.

1.8.2 יזם

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@aradplan.co.il
מהנדס אזרחי ומודד מוסמך	מודד	מוחמד פרחאת	835		בוקעאתה	(2)				mhmdfrhat@yahoo.com

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

(2) כתובת : בוקעאתה רמת הגולן מיקוד 12437 ת.ד 3277.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

הצרחת שטחים בנחלה 17 בישוב מעלה גמלא

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הצרחת שטחים עפ"י סעיף 62א(א)(1)

ב. הוספת יח"ד קטנה שאינה נספרת עפ"י סעיף 62א(א)(8)

ג. הגדלת שטח הבניה המותר עפ"י סעיף 62א(א)(17)



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	17
קרקע חקלאית	170

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	17
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	170

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים	2,525.15	54.50
שטח חקלאי	2,107.85	45.50
סה"כ	4,633	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,525.15	54.50
קרקע חקלאית	2,107.85	45.50
סה"כ	4,632.99	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	אזור זה נועד להקמת שתי יחידות דיור למגרש + יח"ד קטנה. 4 יחידות לאירוח כפרי ומבני עזר כגון מחסן משקי ו/או חניות רכב מקורות. בריכת שחיה עפ"י 219-1001460.
4.1.2	הוראות
א	תנאים בהליך הרישוי א. בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צדדי משותף, תתאפשר הקמתם של מבני עזר בקו בניין צדדי- 0 מ', בתנאי שלא ייפתחו פתחים לכיוון המגרש השכן ושהגג יתנקז לכיוון המגרש שעליו הוא עומד. ב. שטחם של מבני העזר ושל ממדים/מקלטים ייחשבו כשטחי שירות. ג. הקמתן של היחידות לאירוח כפרי תותר בתנאים הבאים: 1. שטחן של היחידות לאירוח כפרי ייחשב כחלק מהשטח המותר לבניה ביעוד מגורים לשימושים עיקריים ופתרונות החניה יינתנו בתוך גבולות המגרש. 2. יחידות האירוח תעמודנה בתקני משרד התיירות התקפים בעת מתן היתרי בניה. 3. כל יחידת אירוח תכלול שירותים סניטריים לפי הוראות משרד הבריאות. 4. תנאי למתן היתר בניה להקמת יחידות אירוח הינו: א. אישור המשרד לאיכות הסביבה ב. אישור משרד התיירות בדבר התכנון הפיזי של המבנים; ג. קיומו של בית מגורים בתחום הנחלה
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	אזור זה נועד לפעילות חקלאית ולהקמת מבנים ומתקנים חקלאיים.
4.2.2	הוראות
א	תנאים בהליך הרישוי 1. היתרי בניה יוצאו על פי תכנית בינוי שתאושר עי הועדה המקומית. 2. ניתן יהיה לאשר בניית יחידות אירוח באזור המשקי של הנחלה, בתנאי שתבננה בסמוך לאזור המגורים, ועל שטח משקי של כחצי דונם, ובכל שניתן בצמידות לאזור המגורים. 3. לא ניתן להקים בתי אריזה בשטח החקלאי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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						גודל מגרש מזערי
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש	מגורים	מגורים בישוב כפרי	
3	0	3	(5) 3	2	715		(2)	(1) 100	615	1000	17		
(6)	(6)	(6)	(6)	1	40	40%		5%	35%	1000	170	מבני משק חקלאית	

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

הוראות טבלה 5:

- הגובה המקסימלי של כל מבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
- מרחק בין מבנים יהיה 4 מטרים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחי השירות כוללים מחסן משקי, חניות רכב מקורות, ממי"ד או מקלט.
- (2) בסמכותה של הועדה המקומית להעביר אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו, בתנאי שהסה"כ יישמר.
- (3) הערך מתייחס למ"ר.
- (4) לא כולל יח"ד קטנה בשטח של עד 55 מ"ר כחלק ממבנה המגורים של בעל הנחלה ולא במבנה נפרד. זכויות הבניה ליח"ד הקטנה יהיו מתוך זכויות הבניה הרשומות בטבלת הזכויות ליעוד "מגורים בישוב כפרי" ולא בנוסף. בנוסף תותרנה 4 יח"א.
- (5) או ע"פ תשריט.
- (6) עפ"י תשריט.



6. הוראות נוספות**6.1****אדריכלות**

בהתאם להנחיות מרחביות תקפות.

6.2**תשתיות**

בדיקת תשתיות וכשר נשיאה:

לאחר ניצול של 30% מסך כל קיבולת הבנייה לשימושים תומכי חקלאות ביישוב או לאחר הקמת 60 יח"א כפרי ועד 10 שימושים "מושכי קהל" (כדוגמת הסעדה, שרותי בילוי ונופש, גלריה, ספא, מרכז מבקרים) לא יינתנו עוד היתרי בניה אלא לאחר הכנת "נספח השתלבות" הבוחן את כשר הנשיאה של התשתיות וההשפעות על אופי היישוב, ע"י האגודה החקלאית, באישור הוועדה המקומית לישוב במלואו (כולל בדיקת כשר נשיאה).

6.3**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

1. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות.
2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית לפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.
3. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב של היישוב, בהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
4. 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.

6.4**תנאים למתן היתרי בניה**

1. איכות השפכים אשר תוזרם לקווי הביוב העירוניים תעמוד ב"כללי תאגידי המים 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".
2. תכנון וביצוע מכרת הביוב על פי נוהל תכנון קווי ביוב של קולחי גולן.

6.5**הנחיות מיוחדות**

הוועדה המקומית רשאית להורות בהודעה לבעלי הקרקע בשטח התכנית, לנטוע עצים, או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים, על מנת לשמור על הנוף.

הוועדה המקומית רשאית לבקש תכנית פיתוח נופי בעת מתן היתרי בניה אם הבניה תגרום לדעתה נזק לנוף.

הוועדה 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.

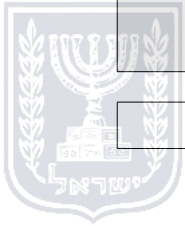
לא מילא מי שנמסרה לו הודעה לפי סעיף זה אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הוועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה, על חשבונו.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12