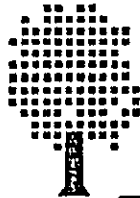


2126688-69

2051371-47



יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

Ya'ad Architects & Planners Ltd.

30.10.2011
I102R5357A.doc

משרד הפנים
מחוז הצפון
12.12.2010
לעזר צבי
נצרת עילית

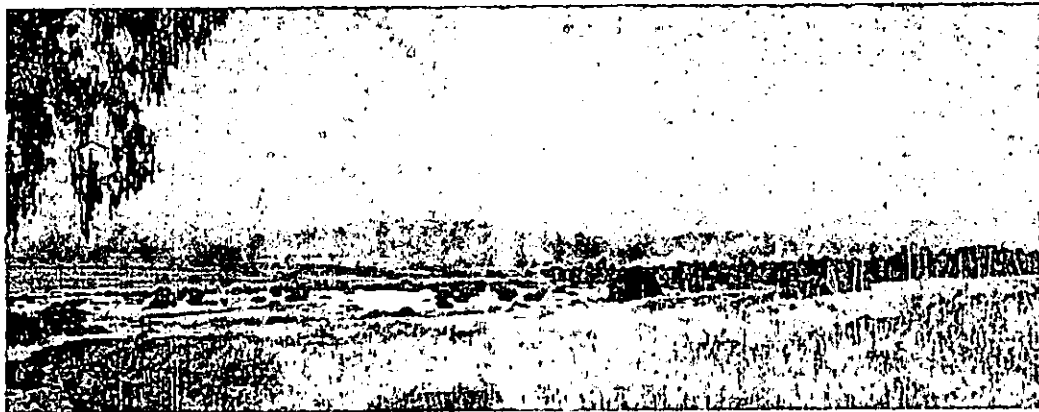
**תכנית מפורטת ג/18752
חוות יין בית המכס העליון
רמת הגולן**

נספח נופי סביבתי

הודעה על אישור תכנית מס' 18752
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
מיום

(עפ"י תמ"א 35)

משרד הפנים מחוז צפון
חוק התכנון והבניה
אישור תכנית מס' 18752
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 22.7.11 לאשר תכנית
אלכס שגול, אדריכל
י"ר הועדה המחוזית
פנהל מיכל התכנון



משרד הפנים מחוז צפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הפקדה תכנית מס' 18752
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 24.11.11 להסיר את התכנית
אלכס שגול, אדריכל
י"ר הועדה המחוזית

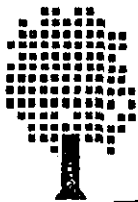
2011

הודעה על הפקדת תכנית מס' 18752
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
מיום

יעד ד.נ. משגב 20155 • טלפון: 04-9902215, 04-9088700 • פקס: 04-9909990

Ya'ad 20155 Israel • Tel: 972-4-9902215, 972-4-9088700 • Fax: 972-4-9909990
E-Mail: office@yaad-arc.co.il, Web: www.yaad-arc.co.il





יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

Ya'ad Architects & Planners Ltd.

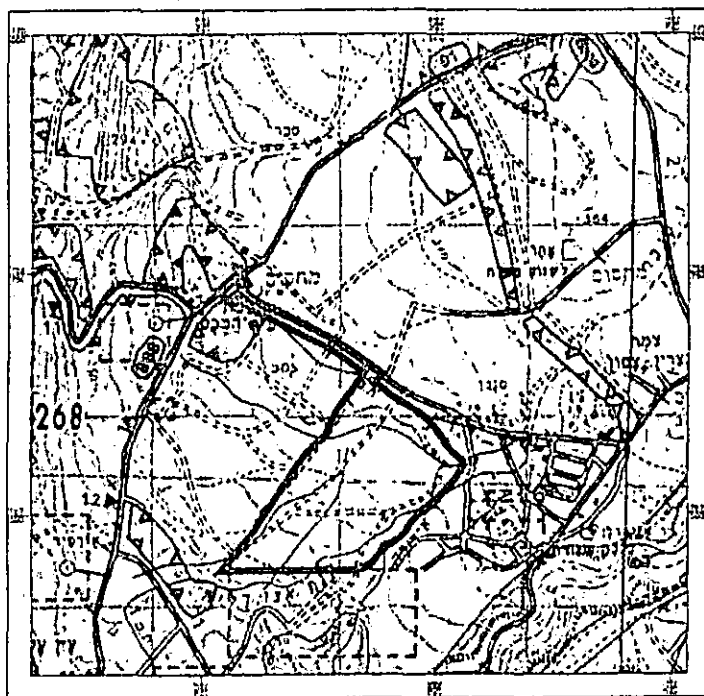
30.10.2011
1102R5357A.doc

1. דברי הסבר לתכנית חוות יין בית המכס העליון

המועצה האזורית גולן פועלת לפיתוח הגולן בדגש תיירותי / חקלאי – נושאים המזוהים במובהק עם חבל ארץ זה. פעולות תכנוניות בנושאים אלה ובהתאמה לקבוע במסמכי תמ"מ/3/2 (רמת הגולן) היוו תשתית להכנת תכנית אב לחוות חקלאיות תיירותיות בגולן כאשר אותרו במסגרתה שטחים מתאימים להקמת חוות. תכנית האב הוצגה במסגרות תכנוניות רלוונטיות: הועדה המחוזית, "הפורום הירוק" בצפון, משרד החקלאות, משרד התיירות ומשרד הביטחון והתקיים תיאום בינה ובין תכנית אב לתיירות למוא"ז גולן. בדיונים בשתי התכניות בועדה המחוזית נקבע כי בשלב אי ייועדו שנים מתוך האתרים המוצעים לפיתוח סטטוטורי של חוות חקלאיות תיירותיות.

בהמשך לכך קודמו שתי תכניות – האחת נטור (ג/16881 – בתוקף) והשניה בבית המכס העליון – תכנית זו שתיהן בהתאמה לרשימת אתרי פיתוח שנקבעו בתמ"מ/3/2 באתרי שרות ומוקדי ביקור.

התכנית מציעה מקבץ של 3 חוות חקלאיות בדגש תיירותי בסמוך לצומת בית המכס העליון ברמת הגולן. בכל חווה עיקר השטח מיועד לעיבוד חקלאי ולצידו מתחם המאפשר מבנים לעיבוד התוצרת החקלאית, מבני משק לשימוש החקלאי ופונקציות תיירותיות כגון: מרכז מבקרים, חנות לממכר התוצרת החקלאית, מסעדה ויחידות אירוח. החוות מציעות מוצר תיירותי יוקרתי חדש של אירוח בחווה חקלאית לייצור יין בלב שטחי כרמים.



מראה:



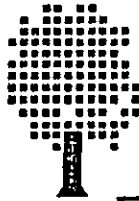
גבול תכנית

חגים אזור עתיבות

יעד ד.נ. משגב 20155 • טלפון: 04-9902215, 04-9088700 • פקס: 04-9909990

Ya'ad 20155 Israel • Tel: 972-4-9902215, 972-4-9088700 • Fax: 972-4-9909990
E-Mail: office@yaad-arc.co.il • Web: www.yaad-arc.co.il





יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

Ya'ad Architects & Planners Ltd.

30.10.2011
1102R5357A.doc

תאור תכונות הנוף והסביבה :

1.1. מקום התכנית :

התכנית ממוקמת כ- 1 ק"מ דרומית – מזרחית לצומת בית המכס העליון עם חיבור לדרך הגישה למחנה צנובר ומשם לדרך 918. בגבולה הצפון – מערבי – יער נטוע של עצי אקליפטוס. בגבולה הצפון מזרחי – מחנה צבאי ודרומית לדרך הגישה לאתר שטחים החשודים במיקוש.

1.2. אתרי עתיקות מוכרזים :

בתחום התכנית אין אתרי עתיקות. גבולה הדרומי של התכנית נקבע עפ"י תחום אתר עתיקות מוכרז : 'ואדי אל דורשה' שהינו שדה דולמנים. ממערב אתרים נוספים של דולמנים. ממזרח לתכנית אתר מוכרז "סנאבר" עם שרידים של כפר קדום : בית כנסת, אבני גזית, קשתות, כותרות עמודים ואבן עם מנורה חרוטה.

1.3. מסלע, קרקע ומורפולוגיה :

אזור התכנית, כמרבית רמת הגולן, מכוסה סלעי בולת געשיים היוצרים קרקע פרוטוגרמוסול בולת עפ"ר נטול גיר בגוון חום כהה. השטח רמה מישורית בגובה כ- 300 מ' מעל פני הים, בעל שיפוע מתון של כ- 5% לכוון דרום מערב.

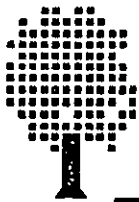
1.4. תכנית צמחיה :

תכנית השטח הוא יער פארק טבעי של שיזף מצוי (עץ) שיזף השיח, וצמחי בתה עשבוניים. העצים צומחים עשרות מטרים אחד מהשני. קיימת סכרה שחברת הצומח הקוצני של השיזף חדרה לשטח לאחר כריתת האלונים. (דוגמת יער יהודיה – זיתן הסמוך). מערבית לתכנית קיים יער נטוע של עצי אקליפטוס. מיקום דרך הגישה לחוות נקבע עפ"י גבול היער.

1.5. אתרי ביקור ומסלולי טיול :

אין אתרי ביקור או מסלולי טיול בתוך תחום התכנית. בסמוך לאזור התכנית : אנדרטת מצפה גדות, בית המכס, מסלולי טיול בנחל משושים (בעיקר לבריכת המשושים הנמצא כ- 8 ק"מ דרומית לתחום התכנית), מסלול אופניים מכביש 918 לבריכת המשושים (מס' 1455), מסלולי טיול בנחל דבוריה (גילבין) הנמצא כ- 5 ק"מ צפונית לתכנית. מסלולי טיול בשמורת פארק הירדן (מס' 2281, 2283) הנמצאת כ- 4 ק"מ מערבית לתחום התכנית.





יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

Ya'ad Architects & Planners Ltd.

30.10.2011
1102R5357A.doc

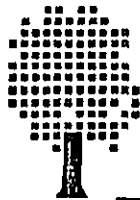


4

יעד ד.ג. משגב 20155 • טלפון: 04-9902215, 04-9088700 • פקס: 04-9909990

Ya'ad 20155 Israel • Tel: 972-4-9902215, 972-4-9088700 • Fax: 972-4-9909990
E-Mail: office@yaad-arc.co.il, Web: www.yaad-arc.co.il





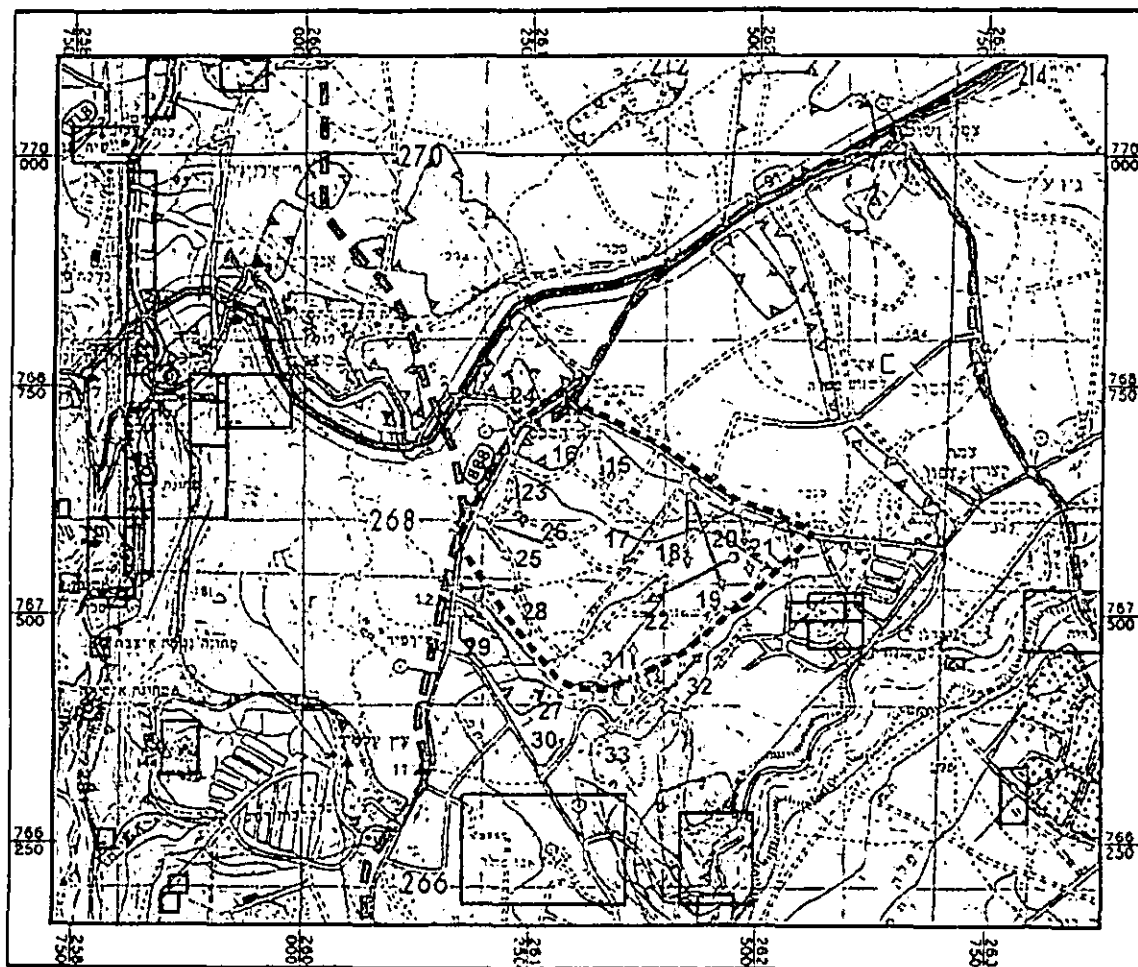
יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

Ya'ad Architects & Planners Ltd.

30.10.2011
1102R5357A.doc

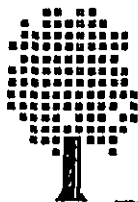
1.6. נצפות:

נצפות מוגבלת מכוון מערב בגין היער הנטוע וממזרח בגין נטיעות וצמחייה לאורך נחל משושים. נצפות רחוקה לכוון דרום לעבר הכנרת (כ - 15 ק"מ).



מיקום וכווני צילום באתר וסביבתו





יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

Ya'ad Architects & Planners Ltd.

30.10.2011

I102R5357A.doc

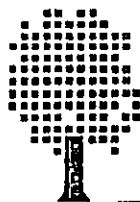


מבט לכוון דרום – מערב סמוך לצומת בית המכס – יער האקליפטוס



מבט לכוון דרום סמוך לצומת בית המכס – יער האקליפטוס





יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

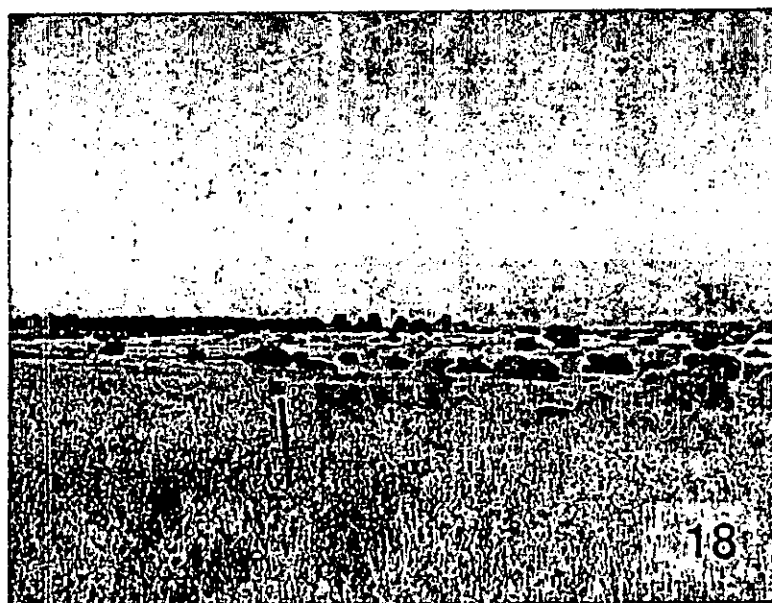
Ya'ad Architects & Planners Ltd.

30.10.2011

1102R5357A.doc

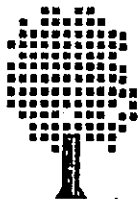


מבט לכיוון דרום בגבול חורשת אקליפטוס



מבט לכיוון דרום מזרח בגבול חורשת האקליפטוס

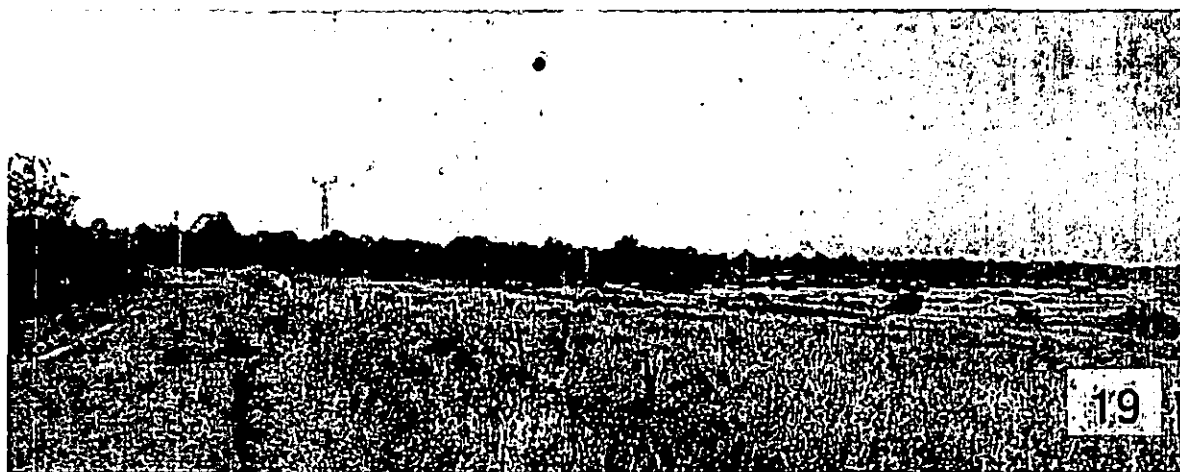




יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

Ya'ad Architects & Planners Ltd.

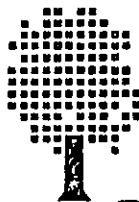
30.10.2011
1102R5357A.doc



מבט לכוון מזרח מגבול חורשת האקליפטוס לעבר נחל משושים



מבט לכוון דרום מערב סמוך למחנה צבאי לעבר חורשת האקליפטוס והכנרת



יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

Ya'ad Architects & Planners Ltd.

30.10.2011

1102R5357A.doc



מבט מזרחה ממחנה הצבאי



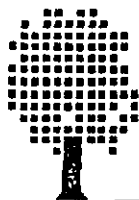
מבט לכוון דרום מערב סמוך למחנה הצבאי לעבר אזור התכנון

9

יעד ד.ג. משגב 20155 • טלפון: 04-9902215, 04-9088700 • פקס: 04-9909990

Ya'ad 20155 Israel • Tel: 972-4-9902215, 972-4-9088700 • Fax: 972-4-9909990
E-Mail: office@yaad-arc.co.il • Web: www.yaad-arc.co.il





יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

Ya'ad Architects & Planners Ltd.

30.10.2011

1102R5357A.doc



מבט לכוון מזרח מכביש 918 סמוך לצומת בית המכס



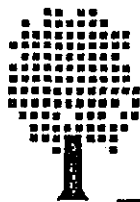
מבט לכוון צפון לעבר צומת בית המכס.

10

יעד ד.נ. משגב 20155 • טלפון: 04-9902215, 04-9088700 • פקס: 04-9909990

Ya'ad 20155 Israel • Tel: 972-4-9902215, 972-4-9088700 • Fax: 972-4-9909990
E-Mail: office@yaad-arc.co.il, Web: www.yaad-arc.co.il





יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

Ya'ad Architects & Planners Ltd.

30.10.2011

1102R53S7A.doc

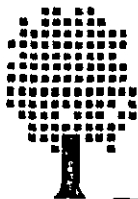


מבט מזרחה מכביש 918 לעבר חורשת האקליפטוס הדלילה



מבט מזרחה מכביש 918





יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

Ya'ad Architects & Planners Ltd.

30.10.2011

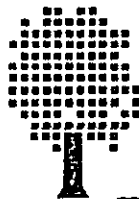
1102RS357A.doc



מבט לכיוון צפון ומזרח באזור דרך הגישה המתוכננת



מבט לכיוון מזרח באזור דרך הגישה המתוכננת



יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

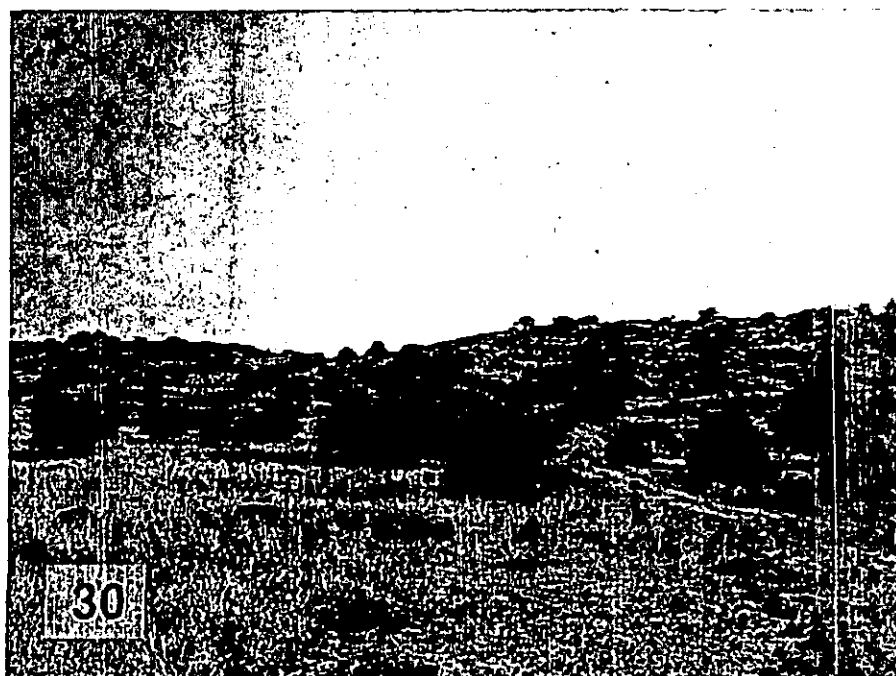
Ya'ad Architects & Planners Ltd.

30.10.2011

I102R5357A.doc



מבט לכיוון דרום מזרח באזור דרך הגישה המתוכננת



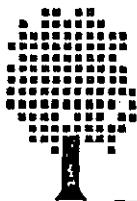
מבט לכיוון צפון מזרח מקצה שטח התכנון

13

יעד ד.ג. משגב 20155 • טלפון: 04-9902215, 04-9088700 • פקס: 04-9909990

Ya'ad 20155 Israel • Tel: 972-4-9902215, 972-4-9088700 • Fax: 972-4-9909990
E-Mail: oliico@yaad-arc.co.il • Web: www.yaad-arc.co.il





יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

Ya'ad Architects & Planners Ltd.

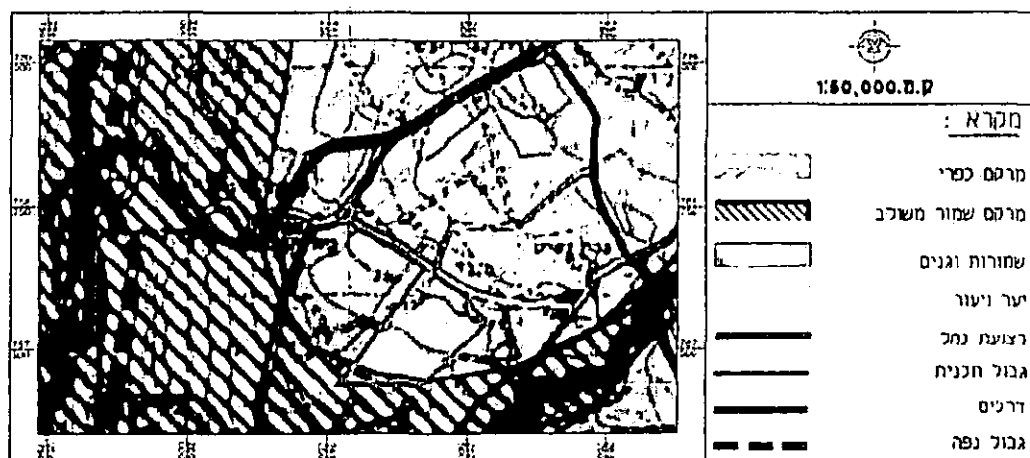
30.10.2011
I102R5357A.doc

2. השפעת מימוש התכנית – ניתוח תכנון ארצי ומחוזי קיים

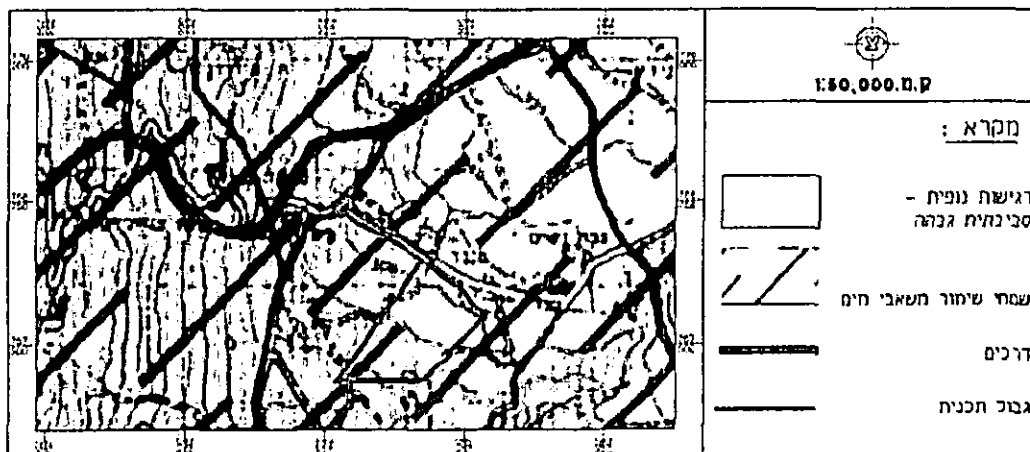
2.1. תכנון ברמה ארצית:

2.1.1. תמ"א 35

קטע מתמ"א 35 – תשריט המרקמים

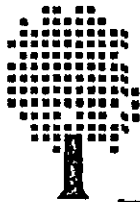


קטע מתמ"א 35 – תשריט הנחיות סביבתיות



לפי תשריט מרקמים שטח התכנית נמצא במרקם כפרי למעט פינתו הדרומית הנמצא במרקם שמור משולב.
 משמעות: התכנית בהיותה תואמת את הקבוע בתכנית המתאר המחוזית (תמ"מ/3-2 – פירוט בסעיף 3.2 לחלק) עומדת בהוראה 6.1.3 המאפשרת למוסד תכנון לאשר הפקדתה גם אם אינה צמודת דופן.





יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

Ya'ad Architects & Planners Ltd.

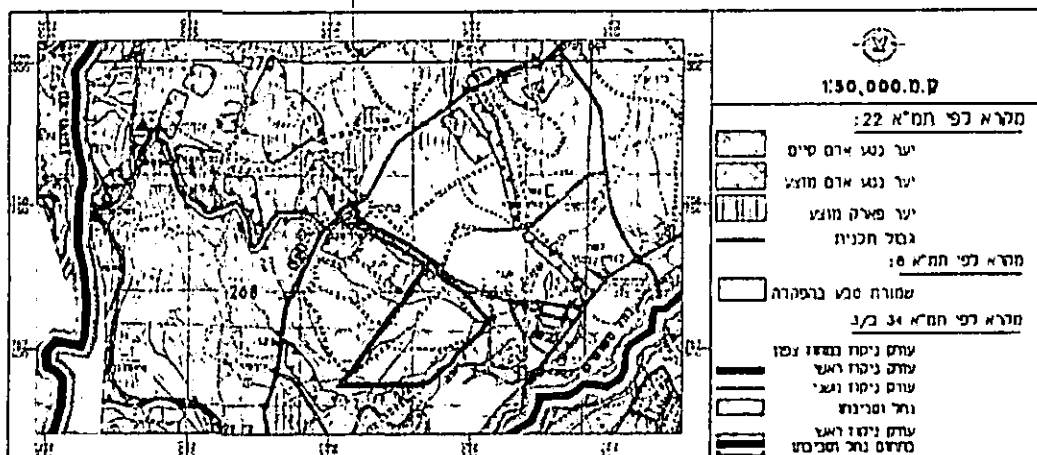
30.10.2011

I102R5357A.doc

לפי תשריט ההנחיות הסביבתיות חלקו הדרומי של התכנית נמצא בשטח בעל רגישות סביבתית גבוהה.
משמעות: נדרש הגשת נספח נופי – סביבתי (לחלק). נדרשות הוראות בדבר חידור מי נגר עיליים, (בוצע: סי"ע 6.4.3 בהוראות התכנית).

2.1.2. תמ"א 22:

קטע מתמ"א 22, 8 ו-34/ב3



גבול התכנית של דרך חגישה חודר באופן חלקי לתחום יער בדרום ונשמר תוואי דרך עפר קיים בחלקו המערבי של התכנית (דרך גישה + שביל).
משמעות: לפי סעי' 11 א' בהוראות התמ"א מותרת העברת דרך בתיאום עם קק"ל (בוצע מצ"ב אסמכתא).

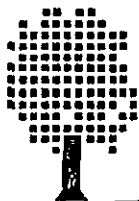
2.1.3. תמ"א 8:

תחום התכנית אינו כלול בשמורות טבע עפ"י התמ"א. בסמיכות לתכנית שמורת נחל יהודה – וזיתן משושים מדרום וממזרח ושמורת פארק הירדן ממערב.

2.1.4. תמ"א 34/ב3:

בתחום התכנית לא עוברים עורקי ניקוז ראשיים או משניים. גבול התכנית נמצא כ- 1 ק"מ מערבית לעורק ניקוז ראשי בתחום נחל וסביבתו – נחל משושים כ- 2 ק"מ מזרחית לנחל הירדן.





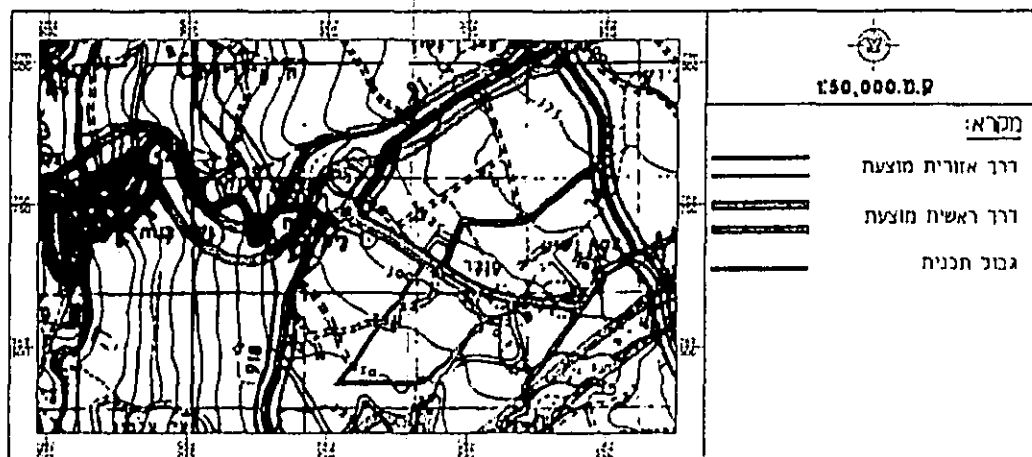
יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

Ya'ad Architects & Planners Ltd.

30.10.2011
1102R5357A.doc

2.1.5 תמ"א 11/3 ב

קטע מתמ"א 11/3 ב

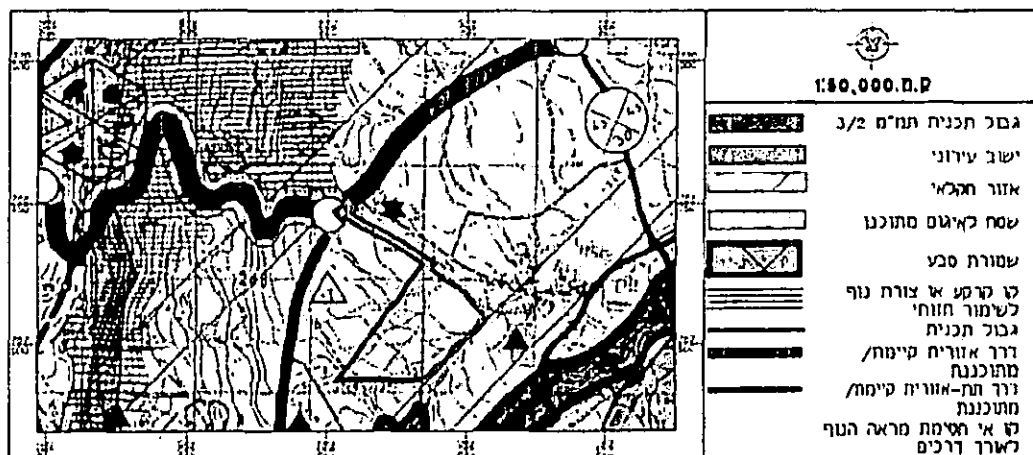


דרך הגישה לחוות מתחברת אל דרך הגישה למחנה צנובר ומשם לדרך אזורית 918.

2.2 תכנון ברמה מחוזית

2.2.1 קטע מתשריט יעודי קרקע

קטע מתמ"מ 3/2 – יעודי קרקע





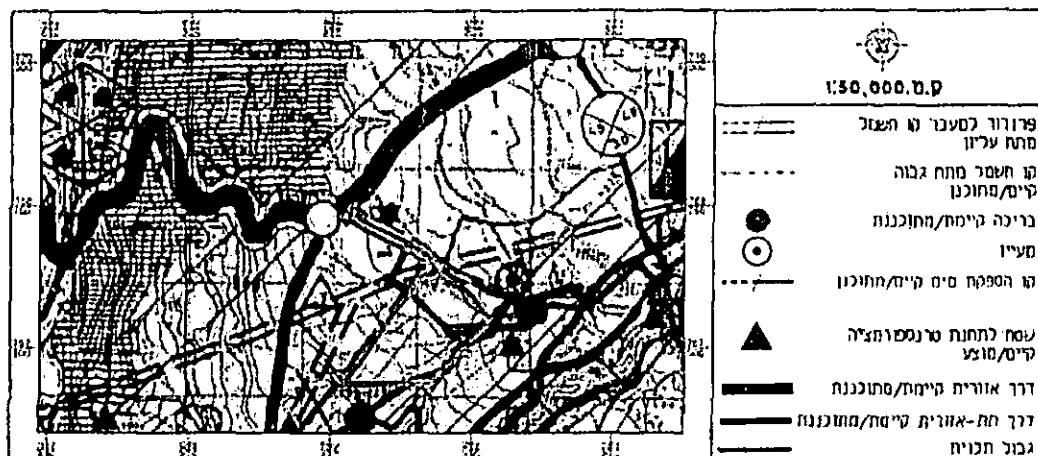
יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

Ya'ad Architects & Planners Ltd.

30.10.2011
1102R5357A.doc

2.2.2. קטע מתשריט מערכות תשתית

קטע מתמ"מ 312 – מערכות תשתית



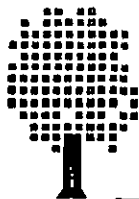
2.2.3. ניתוח ומשמעויות

החוות המוצעות נקבעו באזור שיעודו "אזור חקלאי" עפ"י התמ"מ. אזור זה מיועד ל: "פיתוח כפרי חקלאי, לרבות הקמת ישובים כפריים. פיתוח אזורי ואתרים לנופש, ולכל השימושים והפעילויות הקשורים לתפקודם ולביסוסם הכלכלי כמפורט בטבלת השימושים".

בהוראות התמ"מ ניתן פירוט נוסף שענינו שימושים מותרים. מגוון השימושים המותרים באזור חקלאי הינו רחב ביותר ומחולק לשלוש קבוצות משנה:

- שימושים מותרים בהתאם לתכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת:
 - פיתוח נופי.
 - נופש בחיק הטבע.
 - פיתוח חקלאי
- שימושים מותרים בהתניה של דו"ח ניתוח תכנוני ו / או תנאים ומגבלות בנוסף להכנת תכנית:
 - ספורט ומשחק.
 - שרותי נופש.
 - אכסון קל (מחנאות, כפרי ומחנאות נופש במבנים קבועים או ארעיים עד 2 קומות).
 - אכסון קשה (בתי מלון, בתי הבראה, מוטלים, אכסניות, כפרי נופש, פנסיונים וכו' בבניה קשה).
 - מגורים.
 - משק חקלאי.





יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

Ya'ad Architects & Planners Ltd.

30.10.2011

1102R5357A.doc

שימושים אלה יותרו רק בתחום תכניות מתאר מקומיות לשובים או אתרי פיתוח קיימים או חדשים.

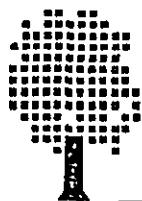
רשימת אתרי פיתוח של תמ"מ/3/2 כוללת בין השאר את אתר מס' 9 – בית המכס, אשר השרותים הרלוונטיים בתחומי הס' בין השאר שרותי אכסון ושרותי נופש.

- שימושים מותרים בכפוף לתנאים להבטחת איכות הסביבה:
- מפעלי שירות חקלאי.

כמו כן התכנית נדרשת לתנאים מגבילים בנושא אכסון עפ"י סעי' 3.2.1, 3.3 כהוראות התמ"מ (בוצע: הוראות התכנית ס' 6.4, 6.2). מתקנים חקלאיים באישור ו. מחוזית. מבנה שירות חקלאי (דוג' – יקב, בית בד) נדרש מענה לתנאים בסעי' 3.3.1 הדורש הגדרות לטיפול בגורמי זיהום (בוצע: הוראות תכנית סעיף 6.3.3 ג').

המשמעות: חוות יין המוצעת תואמת במיקומה והגדרתה את הקבוע בתמ"מ/3/2.





יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

Ya'ad Architects & Planners Ltd.

30.10.2011

1102R5357A.doc

3. חלופות תכנוניות ותיאור החלופה המוצעת:

3.1. כללי:

תהליך איתור שטחים מתאימים להקמת חוות חקלאיות – תיירותיות בכל רמה"ג שבוצע במסגרת עבודה שלדית עבור ממ"י ומוא"ז רמה"ג בשנת 2004 והוצג בועדה המחוזית צפון, הפורום הירוק צפון, משרד החקלאות משרד התיירות ומשרד הביטחון, מוצג להלן בתמצית.

3.1.1. תקציר:

תהליך חסינון כלל הערכות של חברי צוות רב-תחומי ממספר היבטים - התאמתם לגידול גפני יין (תנאי אקלים, קרקע וכד'), אטרקטיביות תיירותית (מיקום, יופי מקומי, נגישות וכד') היתכנות סטטוטורית, היתכנות כלכלית (זמינות תשתיות ותחשיב פרוגרמתי) ורגישות נופית וסביבתית. חשוב לציין כי קדם להערכות אלו לימוד של מיזמים דומים בעולם ושל דפוסי ההיצע והביקוש בשוק היין המקומי. בנוסף, הוצגו האתרים בפני גורמים כגון – נציגי המוא"ז, נציגי ממ"י, מתכנן המחוז, הפורום הירוק ונציגי צה"ל. הבחירה הסופית של האתרים נעשתה במשותף עם נציגי מוא"ז גולן ובהתייחס למשוב שהתקבל מהגורמים השונים.

האתרים שנבחרו הינם מגוונים מבחינת גודלם, תנאיהם הפיזיים והנוף המקומי והם דורגו לפי סדר עדיפות לפיתוח. להלן הטבלה המסכמת שלהם:

מס' במפה	מיקום	החלטה
3	קדמת צבי הישנה	עדיפות א'
12	מערבית לקצרין	עדיפות א'
15	אזור נטור	עדיפות א'
11	צומת בית המכס - דרום	עדיפות ב'
4	צומת ווסט	עדיפות ב'
8	צומת השריון	עדיפות ג'
13	רצועה מזרחית לקשת	עדיפות ג'
5	תל שיבן	עדיפות ג'
7	ביידרוס	עדיפות ד'
9	צפונית לקדמת צבי	עדיפות ד'
14	מזרחית למעלה גמלא	עדיפות ד'

יש לציין כי הצבא, שהתייחסותו התעכבה זמן רב, הטיל מגבלות על חלק ניכר מן האתרים.

3.1.2. רקע – תיירות ברמת הגולן

"מוצר התיירותי" של רמת הגולן חיוס (למעט החרמון) איננו שונה באופן מהותי מהמוצר התיירותי באזורים כפריים ירוקים אחרים בארץ; שילוב של לינה כפרית באפשרות טיול בטבע וטעימה של תיירות חקלאית, בעיקר בעונות הקטיפה.





יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

Ya'ad Architects & Planners Ltd.

30.10.2011

1102R5357A.doc

לחקלאות ברמת הגולן יש דימוי חזק, מעוגן במציאות, של אזור מטעים בכלל וכרמי יין בפרט. לגולן נוקפת זכות ראשונים בשדרוג ענף היין בארץ בכלל ופתיחת הענף לתיירות בפרט, כאשר מאז הקמת יקבי גולן נפתחו בארץ יקבים רבים לתיירות, ואזורים שונים מנסים למכור את המוצר התיירותי המוכר בעולם "דרך היין". התיירות ברמת הגולן מתאפיינת ברמה גבוהה (רמת מחירים, רמה סוציאקונומית של המארחים ושל המתארחים). בולט בהעדרו השוק המוסדי ההמוני, ובולטים בקיומם שירותי תיירות לתיירות העצמאית כמו חדרי אירוח ברמה גבוהה וכמו היקב "שאטו גולן" המצטיין במחירים הגבוהים של היין שהוא מוכר למבקר וחוסר יכולתו לקלוט, אף להסבר קצר, קבוצות מטיילים באוטובוס. למרות המיצוב הגבוה יחסית, חסרים בגולן שירותי תיירות חיוניים לפלח שוק זה כמו מסעדות ברמה גבוהה ומקבץ חדרי אירוח לקבוצות איכותיות המבקשות להתרחק ממרכז הארץ וממלונות חומים.

עבודה זאת מנסה להוסיף מרכיבים חסרים בהיצע התיירותי של רמת הגולן כדי לחזק את המיצוב התיירותי הגבוה שלה, ולהרחיב את הביקוש. העבודה מנסה להגדיר מוצר תיירותי בעל איכות סינגטית; ככל שייברבו כמותו יעלה ערך המכלול על סך כל מרכיביו. לשם כך מוצע להשתמש בדימוי החזק של הגולן כאזור כרמים ולהפכו למותג תיירותי. לא "דרך היין" מקומית המורכבת מאוסף מגוון של אתרים שבחלקם קיימים יקבים, אלא אזור שלם בעל זהות של כרמים וייקבים, כמו טוסקנה באיטליה, פרובנס בצרפת ובמיוחד כמו עמק נאפה בארה"ב.

3.1.3. תיאור המוצר התיירותי

חוזה חקלאית, הכוללת שטחי עיבוד של כ- 150-300 דונם כרם יין. הגולן מזוהה עם ענף היין ומומלץ לנצל את הדימוי לצרכי תיירות. לא מומלץ להקים חוות עם בסיס חקלאי אחר, אך יש לאשר ענפי חקלאות משלימים בהתאם לתפישת החקלאי ובהתאם למיקום ברמת הגולן – דובדבנים, פירות יער וכיו"ב – ענפי חקלאות המזוהים תיירותית עם רמת הגולן.

- קומפלקס בית חווה יכלול:
 - יקב, משטחים מקורים ופתוחים ומבני משק תומכים, לשימוש חקלאי בלבד.
 - מבני איכסון לצוות ההפעלה החקלאי והתיירותי של החווה ולבעלית.
 - פונקציות מרכזיות לענף התיירות בחווה כגון: מסעדה, חדרי ישיבות/סדנאות וכד'.
 - מקבץ של חדרי אירוח. מבחינת אופטימיזציה של תחושת האינטימיות בחווה התיירותית מומלץ להסתפק ב- 5 חדרים. מבחינה כלכלית, יש לאפשר עד 11 חדרים.

הערכה כוללת ראשונית של שטח בנוי בחווה הינו כ- 2000 מ"ר. כמחצית מהשטח מיועד לפונקציות חקלאיות ומחציתו השניה לפונקציות תיירותיות.

- צוות התכנון מייחס חשיבות רבה לצורת הבינוי בשטח. מומלץ כי הבינוי יהיה מפוצל ליחידות בעלות נפחים צנועים וצללית נמוכה, המשתלבת בתנאי השטח (בדי"כ קומה אחת), כל זאת תוך שימוש בעיצוב כפרי, חומרים טבעיים מקומיים וצמחייה מקומית.





יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

Ya'ad Architects & Planners Ltd.

30.10.2011
1102R5357A.doc

3.1.4. תכונות מיקום מועדף

- אתר בעל יתרונות אסתטיים כגון: נוף נצפה, סביבה מקומית יפה, אך לא באתרים נצפים למרחוק או אזורים המהווים מוקד משיכה למטיילים.
- קרבה לאטרקציות תיירותיות רצוי בטווח הליכה או רכיבה, אך במרחק מספיק מהן כדי לא להפריע ולהיות מופרע על ידן.
- אזור סמוך לשירותי תיירות משלימים (כגון: קצה"ן), אך רחוק מספיק כדי שלא לפגוע בתחושת האינטימיות.
- בית החווה וחדרי האירוח ימוקמו בסמוך ככל האפשר לכביש קיים אך מוסתר ממנו ככל הניתן.
- יתרון לאתר מופר (כגון: מחנה צבאי נטוש) שהקמת חווה חקלאית עשויה לשפר את מראהו.
- הצמדה של 2-3 חוות באופן שיאפשר ליהנות מיתרונות תיירותיים לגודל כמו שיווק, מסעדה משותפת וכיו"ב, אך במיקום רחוק מספיק כדי לא לפגוע בתחושת הבידוד החקלאי.

3.1.5. מרחב חיפוש

מרחב החיפוש עבור מיקומים מתאימים לחוות החקלאיות, הינו כל מרחב רמת הגולן.

מרחב הגולן כולל שטחים פתוחים רחבי ידיים, אך קיימות בו מגבלות תכנון רבות. שימושי חקרקע, המגבילים את פיתוח החוות, שהינם עתירי שטח. ביניהן:

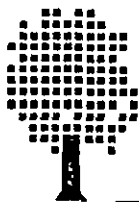
- שטחי אש של הצבא.
- שטחים ממוקשים (מיקוש סורי וישראלי).
- שמורות טבע – קו מצרפי של שמורות מוכרזות ומאשרות לפי תכניות מפורטות ותמ"אות.
- שמורות טבע מוצעות לפי תמ"אות.
- יערות לפי תמ"א 22.
- אתרי עתיקות.
- שטחי מטעים – מטעים מהווים גידול חקלאי שההשקעות בו הן ארוכות טווח ולפיכך, אין כוונה להציע חוות בשטחי מטעים קיימים.

יש לציין כי הצוות בחר שלא להציע שטחים בצמוד למטעים קיימים על מנת להשאיר שטחים להרחבת מטעים ובנוסף, ישנם אזורים בהם שדות חקלאיים מעובדים, שצוות התכנון מעוניין להשאיר במופעם הנוכחי. לגבי שטחי מרעה לעומת זאת, מאחר וההחכרה עונתית, הוחלט כי הם אינם מהווים הגבלה בעייתית שבמקרה הצורך ניתן יהיה לפצות את בעלי חבקר בשטח חלופי.

בנוסף, חשוב לציין כי מלבד המגבלות המופיעות במפת חרקע המצורפת, קיימים גם שטחים בהם מגבלות בטחוניות נוספות – שטחי סגירה, שטחי מתקנים צבאיים ושטחים ממוקשים נוספים שלא מופו מאחר ולא ניתן היה לקבל שכבות מידע אלו מסיבות בטחוניות.

מידע זה התקבל בע"פ ובאופן חלקי בלבד בפגישה עם נציג צה"ל. מידע זה התברר בשלב מאוחר יותר, כבעל השפעה רבה על היתכנות הפיתוח באתרים שהוצעו, לפי עמדת הצבא.





יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

Ya'ad Architects & Planners Ltd.

30.10.2011
J102R5357A.doc

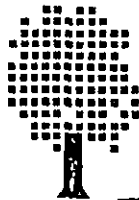
3.2. חלופות מיקום:

3.2.1 תהליך העבודה

תהליך בחירת חלופות המיקום האפשריות, סינון ובחירת החלופות המתאימות ביותר נעשה במספר שלבים:

- בשלב הראשון - מופו ונבדקו 73 איתורים חקלאיים שהוצעו (לצרכים חקלאיים שונים) על ידי מור"ג והחטיבה להתיישבות. חלק ניכר מהם הורדו בבדיקה ראשונית בשל היותם בשטחי אש או שטחים שנועדו להרחבת אזורי מטעים קיימים של ישובים.
- נותרו 17 מיקומים (חלקם כוללים מספר איתורים במקבץ) שהוצעו על ידי מור"ג לבדיקה שניה, מקיפה יותר. בנוסף, הוצעו על ידי צוות התכנון 11 מיקומים חדשים לבדיקה מקיפה.
- בשלב השני - נעשה תהליך בדיקה וניסוי של 28 מיקומים אפשריים שונים ע"י כל חברי הצוות. תיעוד תהליך הניסוי מוצג בקצרה בטבלה בעמוד הבא (בסקירה מצפון לדרום). חלופות המיקום שנבדקו בבדיקה ראשונית מוצגות במפה מס' 2.
- בשלב השלישי - נותרו 15 מיקומים אשר להם נעשתה בחינה מפורטת ומעמיקה והם מפורטים בסעיף 2.4, כולל פירוט מאפיינים ותמונות. מיקומים אלו מוצגים במפה מס' 3. אתרים אלו דורגו על פי קריטריונים שונים על ידי חברי הצוות, כפי שמוצג בטבלת הערכת החלופות בסעיף 2.5. הדירוג הנייל משקף את המלצת צוות התכנון בנוגע לסדר עדיפות הפיתוח.
- בשלב הרביעי - האתרים הנייל הוצגו בפני גורמים שונים לקבלת משוב לגבי התאמתם ליעוד חוות חקלאיות. בין הגורמים מולם נערך התיאום:
 - מוא"ז גולן - ראש המוא"ז, מהנדס המוא"ז, ראש עמותת התיירות גולן ונציג מור"ג.
 - ממ"י - ראש אגף תו"פ ומתכנת המחוז.
 - נציגי צה"ל.
 - הפורום הירוק - החברה להגנת הטבע, רטי"ג, איכזה"ס, קק"ל, רשות העתיקות.
 - מתכנן המחוז - משרד הפנים.
 - משרד התיירות
- סיכום תוצאות הסקר: נערך ניפוי אחרון של האיתורים לפי המשוב שהתקבל מהגופים השונים ודיונים לגבי העדפות המוא"ז. הוכן סדר עדיפויות בנוגע לקידום האיתורים השונים ופורטו המלצות לגבי אופן קידומם.





יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

Ya'ad Architects & Planners Ltd.

30.10.2011
1102K5357A.doc

3.2.2. חלופות מיקום – תיעוד תוצאות בדיקה ראשונית ופסילות.

מס' במפה	מס' איתור מור"ג	מיקום	לבדיקה / נפסל	דברי הסבר והערות
1	סמוך ל-72	דרומית לשמורת הבניאס	לבדיקה	
2	1-7	מערבית לציר הנפט	לבדיקה	
3		עמק הבכא והסביבה	נפסל	מגבלות בטחוניות (מיקוש).
4		קדמת צבי הישנה	לבדיקה	
5		צומת ווסט	לבדיקה	
6	20	תל שיבן	לבדיקה	אזור חקלאי, גובל בכרמים של שעל.
7		צומת קלע מערב	לבדיקה	דרום מערב לצומת, סמוך לקלע ולפיתוח צפוי במצוק עורבים.
8		צומת קלע מזרח	נפסל	דרום מזרח לצומת, מגבלות בטחוניות.
9	73	דרומית לעין זיוון, מול טורבינות הרוח	נפסל	מגבלות בטחוניות.
10		מזרחית לטורבינות הרוח	נפסל	מגבלות בטחוניות (מיקוש).
11		ביידרוס	לבדיקה	
12		צומת השריון	לבדיקה	
13	26	צפונית לקדמת צבי	לבדיקה	
14		צומת בית המכס - צפון	לבדיקה	שטח שאינו חופף לקטעי היער ולאזורים ממוקשים.
15	28	צומת בית המכס - דרום	לבדיקה	
16	29,67	מערבית לקצרין	לבדיקה	
17	68	דרומית לקצרין	נפסל	שמורת טבע מוצעת.
18	62, 35, 63	רצועה מזרחית לקשת	לבדיקה	איתור 35 נפסל בשל מגבלות בטחוניות (מיקוש). לגבי איתורים 62-63, יש לתאם מול צה"ל גבולות מדויקים של המתחם.
19-20		2 איתורים לאורך דרך 918	נפסל	מתחמים נמוכים, לא מתאימים לכרמים מבחינת תנאי האקלים.
21	37	אזור חד נס	נפסל	אזור נמוך שאינו מתאים לכרמים, ושאינו מחובר תפיסתית לרמה"ג.
22	38-39	בין נחל משושים ליהודה	נפסל	אזור נמוך, שאינו מתאים לכרמים, שטח מצומצם, כלוא בין שתי שמורות.
23	66	מזרחית למעלה גמלא	לבדיקה	יש לתאם את גבולות המתחם בחתום לאתר העתיקות במקום.
24	45-46	אזור כנף	נפסל	אזור סמוך מאד לישוב, מתחם קטן, כלוא בין האתר הארכיאולוגי, הישוב והמצוק.
25-26		2 איתורים דרומית לצ. אורחה	נפסל	ניקוז בעייתי, שטחים מועדים להצפה.
27	53,54	אזור נטור	לבדיקה	אזור הבדיקה הורחב.
28		סמוך לשמורת מצוקי חרב	נפסל	שטח חקלאי מעובד. צוות התכנון אינו מעוניין לשנות את מופעו הנוכחי.







יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

Ya'ad Architects & Planners Ltd.

30.10.2011
1102R5357A.doc

3.2.4. תיאום עם גופים שונים וקבלת משות

טבלת הקריטריונים מציגה את האתרים המומלצים על ידי הצוות, לפי קריטריונים
תכנוניים שונים. לאחר הערכת החלופות על ידי חברי הצוות, הוצגו האתרים בפני
מומחין העבודה – נציגי ממי"י ונציגי המוא"ז ובפני גופי התכנון רלוונטיים שונים,
התקבל משות ונעשתה הערכה נוספת של החלופות השתות. בפגישות אלו נערך דיון
מקיף הן לגבי אפיון המוצר התיירותי החדש והן לגבי האיתורים עצמם. המשות
שהתקבל מגורמים אלו סייע לצוות התכנון להתמקד ולהמליץ על האיתורים
המתאימים ביותר.

3.2.5. סיכום תוצאות תהליך בחירת האתרים

לאחר שיקולל ההערכות המקצועיות של הצוות והמשות שהתקבל מהמועצה והגופים
השונים סוכמו תוצאות הסקר כדלקמן:

אתרים מומלצים

נותרו 11 אתרים מומלצים, אשר אותם דירג צוות התכנון ביחד עם נציגי המועצה
בסדר עדיפות.

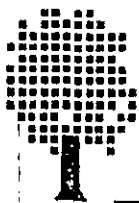
- אתרים 3 (קדמת צבי חישנה / קלע), 12 (מערבית לקצרין) ו- 15 (אזור נטור)
נמצאו כאתרים המתאימים ביותר להקמת החוות.
- אתר 13 הומלץ כאתר לפיתוח במועד מאוחר, לאחר התבססות אתרים קודמים
וכחלק ממדיניות למיתחת אזורי תיירות.
- מתוך האתרים שנותרו (4, 5, 7, 8, 9, 11) הוכן דירוג עדיפויות משקולל העדפות
המוא"ז וחוות הדעת של צוות התכנון.

אתרים שנפסלו

מס'	מיקום	חסבר
1	דרומית לשמורת הבניאס	חסר אוריינטציה לרמה"ג
2	מערבית לציר הנפט	חסר אוריינטציה לרמה"ג + רגישות נופית גבוהה
6	צומת קלע מערב	קרבה לשטח אש פעיל + למוא"ז תכניות אחרות לשטח זה.
10	צומת בית המכס - צפון	רגישות נופית גבוהה

יש לציין כי דווקא ארבעת אתרים אלו, שנמצאו פחות מתאימים מבחינה
תכנונית ומבחינת העדפות המוא"ז, הם בין הבודדים שאושרו על ידי הצבא.





יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

Ya'ad Architects & Planners Ltd.

30.10.2011
1102R5357A.doc

אתרים מומלצים ומגבלות בטחוניות

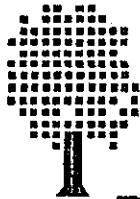
מבין האתרים המומלצים לפיתוח בעדלמיות אי-ב, רק שני אתרים מתאימים לפיתוח מבחינת הצבא – אתר 15 (נטור) ו- 11 (בית המכס-דרום). האתרים שנמצאו אטרקטיביים ביותר – אתרים 3 (קדמת צבי הישנה), 4 (צומת ווסט-ו-12 (סמוך לקצרון), לא אושרו לפיתוח על ידי הצבא.

במועד מאוחר יותר הצבא התיר לפתח אתר נוסף – מחנה טיסן (מחנה צבאי נטוש), אך הסכמות בינו ובין המועצה האזורית לאפשר פעילות מלאה באתר תוקנו בהמשך להתרה על פעילות יום בלבד ולפיכך אתר זה שהוחל בתכנון נפסל גם הוא!

סיכום

הוחלט לקדם את האתר 15 (נטור) ואתר 11 (בית המכס דרום). בהמשך לכך הוכנה תכנית ג/16881 לאתר נטור ואושרה וכעת מוגשת לאישור תכנית לאתר בית המכס (דרום).





יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

Ya'ad Architects & Planners Ltd.

30.10.2011

1102R5357A.doc

מיפוי אתרים וסיכונים:



27

יעד ד.נ. משגב 20155 • טלפון: 04-9902215, 04-9088700 • פקס: 04-9909990

Ya'ad 20155 Israel • Tel: 972-4-9902215, 972-4-9088700 • Fax: 972-4-9909990
E-Mail: office@yaad-arc.co.il, Web: www.yaad-arc.co.il





יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

Ya'ad Architects & Planners Ltd.

30.10.2011
1102R5357A.doc

3.2.6. כרטיס אתר בית המכס העליון (לפי תכנית שלדית).

מיקום: פינה דרומית של צומת בית המכס.

גודל: כ- 950 דונם.

אפיון: אתר מישורי הנחצה על ידי מספר יובלים. תחום בין יער ושדה מוקשים בצפון, דרכים במזרח ובמערב ונחל קנת אבו דליה ושמורת נחל משושים בדרום.

התאמה חקלאית: גובה בינוני נמוך (כ- 400 מ' מפני הים). איכות ענבים ויין צפויים – סבירים. מפנה מערבי. ורסטיליות גבוהה למגוון גידולים לרבות זית. טופוגרפיה נוחה לנטיעה ועיבוד. הכשרת השטח תחייב טיפול בערוצי הזרימה שבמרכז השטח.

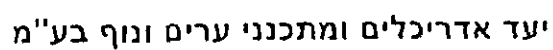
מאפיינים ייחודיים: מיקום מרכזי, קרבה לעליה מרכזית לגולן, לשדה התעופה כמתניים, לאתרי תיירות מושכי קהל רב (שמורות יהודיה וזויתן, מצפה גדות וקצרין) ולצירי התיירות המתוכננים. האתר צמוד דופן לבסיס צבאי ולו זמינות גבוהה של תשתיות. קצהו המערבי של המתחם צופה על עמק החולה. האתר תחום על ידי יער אקליפטוסים ומטעי נשירים, המעניקים למקום איכויות נוף ייחודיות.

נקודות חולשה: שטח בעל רגישות סביבתית מקומית גבוהה בשל היוכלים החוצים אותו; כל תכנון ידרוש תיאום עם הצבא בשל שדות מוקשים באזור.

מיקום חוות ודרך גישה בתחום האתר:

- סמוך לצומת בית המכס העליון בתוך חורשת האקליפטוס חדלילה. נפסל – קרבה לשדה מוקשים, לא מוסכם על נציגי קק"ל.
- צפונית לחורשת האקליפטוס. נפסל – קרבה למתקן צבאי. המצאות כל השטח באזור בעל רגישות נופית סביבתית גבוהה (תמ"א 35).
- דרך גישה משותפת לחוות ולמתקן צבאי. (עפ"י בקשת מע"צ והחלטת הועדה המחוזית).

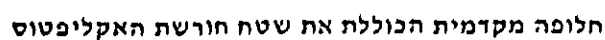




Ya'ad Architects & Planners Ltd.

30.10.2011

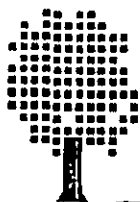
1102R5357A.doc



יעד ד.ג. משגב 20155 • טלפון: 04-9902215, 04-9088700 • פקס: 04-9909990

Ya'ad 20155 Israel . Tel: 972-4-9902215, 972-4-9088700 . Fax: 972-4-9909990
E-Mail: office@yaad-arc.co.il , Web: www.yaad-arc.co.il





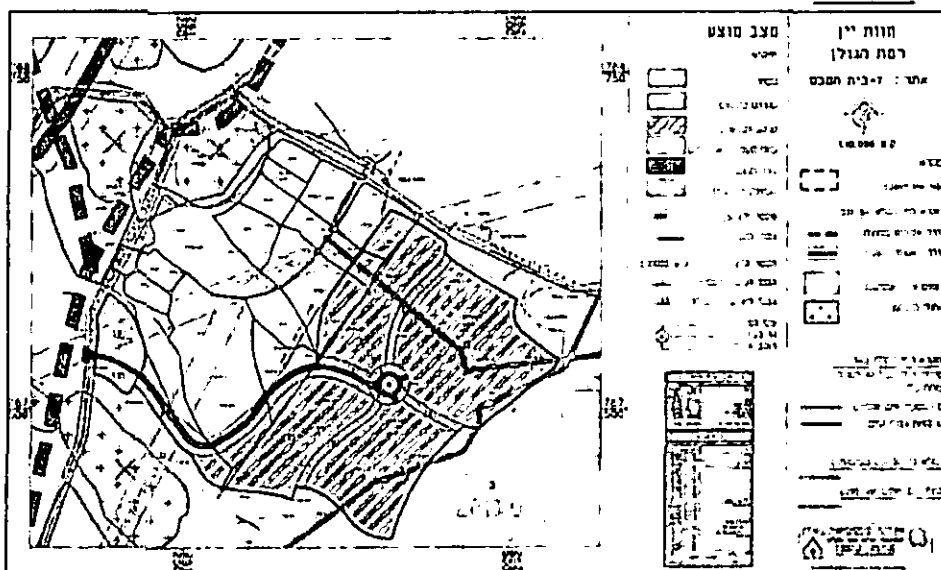
יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

Ya'ad Architects & Planners Ltd.

30.10.2011
1102R5357A.doc

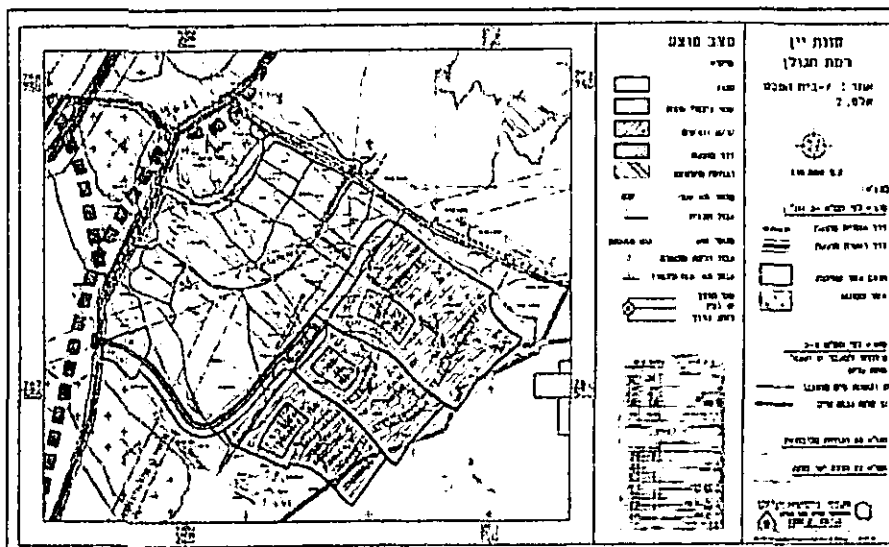
3.3. חלופות לפיתוח האתר באתר:

3.3.1. חלופה 1:



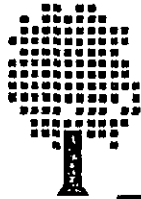
תאור החלופה - ארבע חוות נפרשות סביב כיכר ודרך גישה עם שטח הסעדה / מסחר משותף סמוך לכביש 918 בין דרך הגישה והיער.

3.3.2. חלופה 2:



תאור החלופה - שלוש חוות נפרשות מצפון לדרום. דרך גישה משותפת עם שטחי מסחר / הסעדה משני צדיה סמוך לכביש 918.



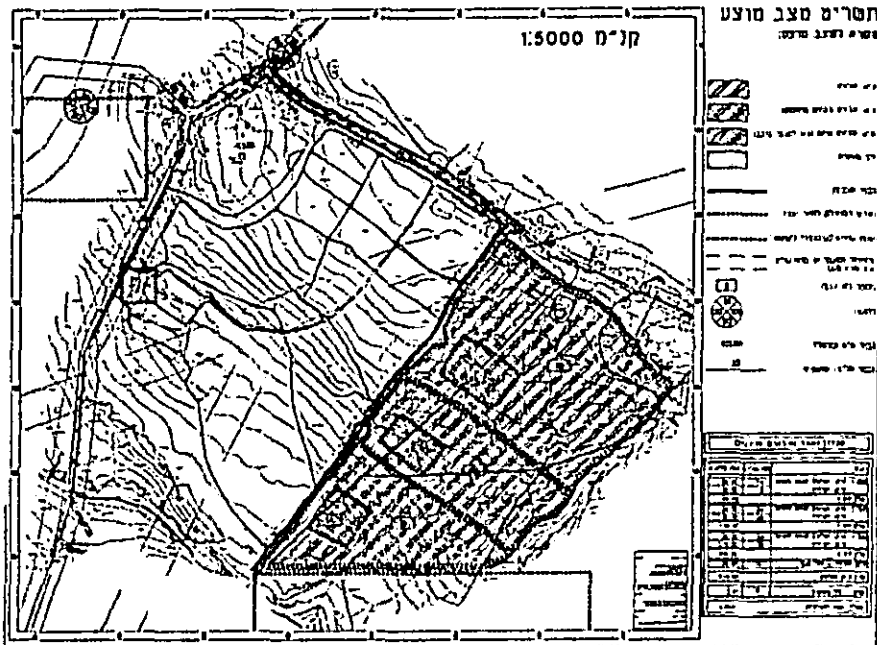


יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

Ya'ad Architects & Planners Ltd.

30.10.2011
1102R5357A.doc

3.3.3. חלופה נבחרת – התכנית המוצעת:



תאור החלופה – שלוש חוות נפרשות מצפון לדרום. דרך גישה המסתעפת מדרך הקיימת בשטח כדרך גישה למחנה צבאי (וסימון זכות מעבר לרכב בתוואי הדרך). לאחר ההתפצלות מסומנת רצועת זכות מעבר שתשמש כדרך משותפת לאורך גבול הצפוני-מערבי של מגרשים 2 ו-3, עם רחבות סיבוב/תמרון מהן יתפצלו כניסות למגרשים בהתאם לתכנון מפורט. אין שטחי מסחר נפרדים.

3.3.4. תיאור המוצר - חוות יין תיירותית:

- חווה חקלאית פעילה בת כ- 300-150 דונם כרם יין. ניתן להשלים את הפעילות בענפי חקלאות נוספים המזהים תיירותית (כגון – זיתים, פירות יער וכו').
- מקבץ של חדרי אירוח – 11-5 חדרים לחווה.
- קומפלקס מבני החווה יכלול: יקב, מבני משק לשימוש חקלאי בלבד, מבני אכסון לצוות ההפעלה החקלאי והתיירותי של החווה, פונקציות תיירותיות כגון – מסעדה, חדרי ישיבות / סדנאות, חנות לממכר תוצרת החווה.

3.3.5. עקרונות התכנית:

- כיודד החוות ע"י מיקומן מורחק ממתקן הצבאי הסמוך, מוסתר ע"י היער הנטוע הקיים.
- מוצר פגיעה סביבתית ע"י הקטנת מספר החוות במקבץ מ- 4 ל- 3 חוות והתרחקות מערוץ ניקוז משני ומאתרי עתיקות.
- גוון במקבץ החוות ע"י יצירת גדלים שונים לכל חווה (2 קטנים + 1 גדול).
- פרישת החוות לאורך רצועות טופוגרפיות על מנת למקסם את חשיפתה של כל חווה לסביבה. מיקום חביוני בצד מערב סמוך ליער קיים משמש גם להסתרה.
- הפרדת הכניסה למקבץ החוות מהכניסה למתקן הצבאי לצורך בידול ומיתוג.



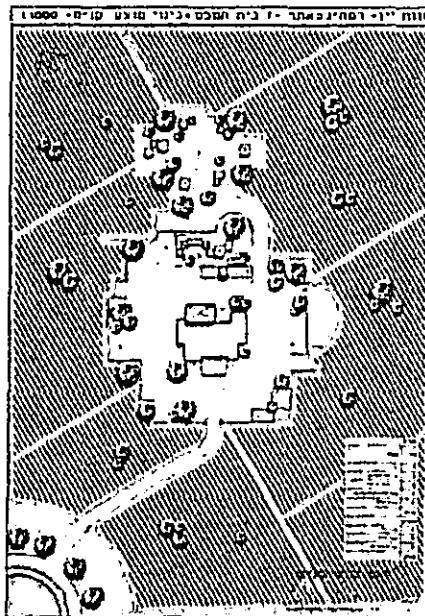


יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

Ya'ad Architects & Planners Ltd.

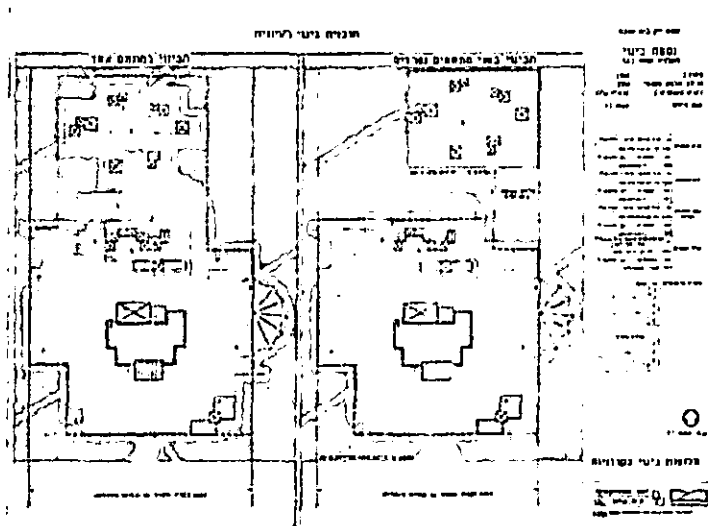
30.10.2011
1102R5357A.doc

- הגדרת גבול התכנית כדרום באופן שהגידול החקלאי עוטף את דרך הגישה על מנת להעצים את הכניסה למקבץ החוות ולהסתיר את דרך הגישה בנקודת הטורפה שלו כרדיוס הסיבוב מההיבט של עבודות עפר.



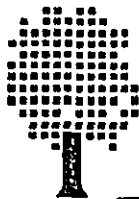
3.3.6. חלופות בינוי עקרוניות:

בינוי במתחם אחד - יחידות אירוח, מבנים חקלאיים, מבנים לעיבוד התוצרת החקלאית ומבני מסחר / הסעדה באותו מתחם.



בינוי כמתחמים נפרדים - ההפרדה בין יחידות אירוח לשאר מבני החווה.





יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

Ya'ad Architects & Planners Ltd.

30.10.2011
1102R5357A.doc

4. הוראות מוצעות לתכנית (מתוך תקנון התכנית)

תכנית מס' 18752

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 קרקע חקלאית

4.1.1 שימושים

- א. עיבוד חקלאי לכרמי גפן.
- ב. יוטר וטיעת אחרות בכפוף לסעיף 4.1.2 להק.
- ג. דרכים מימיות ושבילי מעבר לשרות החווה.
- ד. מתקנים הנדסיים לשימושים המותרים בחווה.

4.1.2 הוראות

לא תותר כל בניה למעט רשתות צל, נידור וטנקני עזר לנידולים הנ"ל כוון תומכות למיניהם.
תותר נטיעת מטעי פרי שאינם נפנים בהיקף שלא יעלה על 25% מהשטחים הנטועים.

4.2 קרקע חקלאית (הנחיות מיוחדות)

השטח התחום בתשריט כ"מורש המחלקה לתאי שטח" כיעוד "קרקע חקלאית (הנחיות מיוחדות)" הוא שטח המיועד לתיירות ומגורים חקלאיים, כמפורט בסעיף 4.2.1 להק"י.

4.2.1 שימושים

- א. יקב ובית בר
- ב. מבני משק חקלאיים
- ג. מרכז מבקרים / מבואה
- ד. מסעדה / בית קפה
- ה. חדרי כינוס סדנאות והרצאות
- ו. 5-10 חדרי אירוח או מלונות בת 11 חדרים לחווה
- ז. לוגי עובדים ושמיירה
- ח. השימושים המפורטים בסעיף 4.2.1 לעיל
- ט. גן ירק
- י. מתקנים הנדסיים לשימושים המותרים בחווה
- יא. בריכת שחייה לשימוש תיירותי בחווה

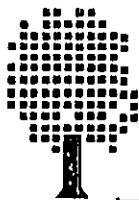
4.2.2 הוראות

- א. בניה עמ"י השימושים המותרים תתבצע במתחמים בהתאם לחסומות המפורטות להק"י:
 - כל השימושים למעט חדרי אירוח, במתחם מרוכז אחד.
 - חדרי אירוח יובנו באחת מהחלופות האות, כמפורט בהסמך הבנוי.
 - כולם במתחם המרכזי בצמוד לשימושים האחרים.
 - כולם במתחם נפרד אחד מהמתחם המרכזי
 - חלקם במתחם המרכזי וחלקם במתחם נפרד אחד
- ב. בניית חדרי האירוח / מלונות תהיה כמפורט בחזור מנכ"ל של משרד התיירות 1/2004 "תקנים מיסיים לתכנון וסיווג אכסון תיירותי", או ההנחיות שיהיו תקפות בעת אישור תכנית הביטוי. כל בניה באזור זה תכלול בתכנית כינוי ומיתוח כמפורט בפרק 6 – הנחיות נוספות – ותבצע על פי כל ההנחיות בפרק הנ"ל.
- ג. כל שימוש בקרקע מלבד השימושים המפורטים לעיל ייחשב כסטיה ניכרת.

27/10/2011
11057M62855

עמוד 11 מתוך 32





יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

Ya'ad Architects & Planners Ltd.

30.10.2011
1102R5357A.doc

תכנית מס' 18752

האכסון המלונאי יעמוד לשימוש הציבור הרחב למטרות פנאי, נופש ואירוח בכל עת ולפרקי זמן קצובים.

ה. מתוך השטחים החקלאיים עליהם חלות ההנחיות המיוחדות יותר השימושים שמרטו בסעיף 4.3.1 לעיל כשטח כולל עד 14 דונם. ביתרת השטח יותר שינוש לחקלאות בלבד ובנקבע בסעיף 4.2.1 לעיל.

ו. נדרש מתרון טיפול וסילוק השפכים בהתאם להתאם לסעיף 3.3.1 בהוראות תמ"מ 2/3.

4.3 קרקע חקלאית (ויקת הנאה למעבר ברכב)

4.3.1 שימושים

- א. תחבורה
- ב. מדרכות
- ג. נטיעות
- ד. מעברים להולכי רגל, עגלות ואופניים
- ה. תשתיות

4.3.2 הוראות

- א. לא תותר כל בניה למעט מתקני דרך, תחנות הסעה ושילוט המשרתים את השימושים הנ"ל.
- ב. לאורך דרך הניטה יבוצע טיפול נומי (נטיעות).

4.4 דרך מאושרת

4.4.1 שימושים

דרכים למעבר כלי רכב, שבילי אופניים, מדרכות, נטיעות, מעברים להולכי רגל ותשתיות תת קרקעיות.

4.4.2 הוראות

לא תותר כל בניה למעט מתקני דרך ושילוט המשרתים את השימושים הנ"ל.

27/10/2011
1105TM02855

עמוד 12 מתוך 32





יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

Ya'ad Architects & Planners Ltd.

30.10.2011

1102R5357A.doc

תכנית מס' 18752

6. הוראות נוספות

6.1 עיצוב אדריכלי

6.1.1 הנחיות משותפות לפתחים הפנימיים לבניה ויצב, מבני משק, חנות, מסעדה וכו'

- קווי הבנין במרחק 30 מ' מגבול התווה.
- המרווחים בין המבנים ובכול המגרש יהיו נטועים.
- גובה מירבי לבניה הוא קומה עם אפשרות לגלריה או 2 קומות ולא יעלה על 8 מ' מפני קרקע טבעית או חמורה.

חומרי הגימור המותרים במבנים הם:

- אבן מקומית (בולת) – לפחות מסד בגובה 80 ס"מ, (לא פחות מ- 30% מהחזיתות).
- טיח או התווה, בגווני: קרם, בז' וצבעו אדמה בהירים.
- עץ טבעי או צבוע (לא יותר מ- 30% מהבנין).
- וכוכית בשמור שאינו עולה על 30% משטחה של חזית או כלפי גבול מגרש צדדי.
- לא יותר שימוש באבן נסורה או באריחי קרמיקה או כל חומר מתועש אחר.

6.1.2 הנחיות לפתחים יחידות הארות

- גובה מירבי לבניה הוא 2 קומות ולא יעלה על 8 מ' מפני קרקע טבעית או חמורה.

חומרי הגימור המותרים במבנים הם:

- אבן מקומית (בולת) – לפחות מסד בגובה 60 ס"מ.
- טיח או התווה, בגווני המשתלבים באזור: קרם, בז' וצבעו אדמה בהירים.
- עץ טבעי או צבוע.
- וכוכית בשמור שאינו עולה על 30% משטחה של חזית או כלפי גבול מגרש צדדי.
- לא יותר שימוש באבן נסורה או באריחי קרמיקה או כל חומר מתועש אחר.
- ותאפשר בניה מחומרים מקומיים כגון בניה מלבני טוץ באישור הועדת המקומית.

6.1.3 הנחיות כלליות

- לא תותר בניה מחומרים קלים (כגון פח נלי כלכך) לשימוש קבוע בגינינים למעט סככות צל / אלמנט הצללה, בהם יותר שימוש בעץ, פרופילי מתכת וכד'.
- למרות האמור לעיל, וותר להקים מבנים ארעיים כגון סוכות דוכנים אוהלים וכדו', אך ורק לשימושים עונתיים כגון פסטיבלים, כציר, מסיק, ובתנאי שיעשו מחומרים המשתלבים בגיני הכולל.

6.1.4 תנאים למתן היתר בניה

- הכנת תכנית ביטוי כביצוע למתחם לבניה.
- תאום תכנית הביטוי לכיוצו עול נציג שר הבטחון בעדה תמחויות צפון.
- בעת הכנת תכנית ביטוי כביצוע, היום יודרש להביא בחשבון מיקום מדויק של 2 קווי כיוב פעילים המסומנים עקרונות במסמך הכיוב ולהתייחס לכך בהתאם בעת העמדת המבנים בשטח, ולקבל את אישור הרשות המקומית.
- הגשת תכנית פיתוח כמפורט בסעיף 6.2.10.
- טיפול קדם כביוב תוך עמידה בכל התקנים לשפיכה לכיוב ציבורי.
- תנאי למתן היתר בניה לבריכת שחיה – אישור משרד הבריאות.

27/10/2011
1105TXM52555

עמוד 14 מתוך 32



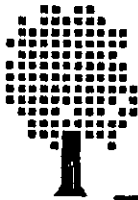
100

100

100

100

100



יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

Ya'ad Architects & Planners Ltd.

30.10.2011
1102R5357A.doc

תכנית מס' 187522

6.2 כיתוח למתחמים המיוחדים לבניה

- 6.2.1 **כיתוח האתר – כללי:**
תכנון עבודות הפיתוח תעשה תוך השתלבות מירבית ומגיעה מינעולית בקיים, שמורה על ערכי טבע קיימים והדגשת הנוף המקומי.
- 6.2.2 **כיתוח האתר – תכנון ביזי:**
כיתוח השטח יעקב אתר הטופוגרפיה הטבעית. ההגבלה לנוכח עבודות עפר תהיה 2 מ' ±. יועדפו פתרונות תמיכה "ירכים" דוגמת מסלעה / מדרון מגוננים. אם ידרשו קירות – הם יבוצעו בייסור אבן טבעית מקומית (כולח) בבהים שלא יעלו על 1.5 מ'.
- 6.2.3 **סיקוס בנוף:** יש למקם את מבני האירוח בשטח בעל האיוכות הטפחות המירביות תוך הקפדה על שמירת מבטים איכותיים לנוף.
- 6.2.4 **חפרי גמר:**
כפיתוח יחולמו חפרי טבעיים: סלעים, חלוקים, כוחות אבן ועץ וכד'.
- 6.2.5 **קוי תשתית, כילרים ומתקנים הנדסיים:**
כל הנגיל יהיו סמויים או משולבים תוך הסתרתם באלמנטי הפיתוח. יבוצעו שיקום מלא של עבודות העפר הנדרשות לצורך התקנתם.
- 6.2.6 **חצרות סטק, מתקני אשפה:**
יוסתרו ע"י מעטפת צמחיה או גדר דקורטיבית (שגובהה לא יעלה על 2.0 מ') באזור המבנים לא יותר שימוש בדירות רשת מכל סוג.
- 6.2.7 **גיזון:**
תכניות הפיתוח ילכו בתכנון גיזון והשקיה אשר יטפל בכל השטחים הפתוחים שבין מבנים, מתקנים ודרכים. סוגי הצמחיה העתוכונים יותאמו לתנאי הקרקע, האקלים והמקום ויקרעו חזות מטומת התכנון והיה בדגש על הצללה רבה, ולמיכך לשחות 40% מהשטחים הפתוחים ויצללו ע"י עצים וכתניות וינטע 1 עץ לכל 4 חצות.
- 6.2.8 **ביצוע עבודות כיתוח:**
שפיכה או אחסון של חומרי בניה / הפירה ונגבלו לשטחים מאושרים ע"י הרשות המקומית.
- 6.2.9 **תכנון כרמים / מטעים:**
נוכח גדר מכסומלי יהיה 1.5 מ'.
על הגדר נומלך לנטוע מטעים או כנוח ומן.
- 6.2.10 **הגשת תכנית כיתוח:**
תוגש תכנית פיתוח מפורטת לאזור הבניה ושוא הבקשה להיתר הכוללת מיקום מבנים ומפלסיהם, מפלסו הקרקע והדרכים בו, קירות תומכים, ניקוז, טיפול בשפכים, סילוק אשפה, מתרון גמישות, חניה, עיצוב נדרות, גיזון, תאורה, טיפול, סיפול נופי וטייטור במדרונות ושפכי עפר, הכל לשביעות הועדה המקומית.

27/10/2011
1105T362555

עמוד 15 מתוך 32





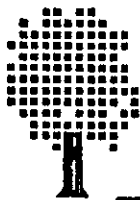
יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

Ya'ad Architects & Planners Ltd.

30.10.2011
1102R5357A.doc

הנחיות סביבתיות	הכנית מס' 13752
6.3	
1. כללי:	
(א) מטרתן של ההוראות שלחן הינה להגן על איכות הסביבה בשני משוורים עיקריים:	
1) מניעת פגיעה בסביבה - איכות מים ומקורות מים, איכות אוויר ואיכות הקרקע.	
2) מניעת מטרדים סביבתיים המשפיעים ישירות על בני אדם כגון מטרדי ריח, מטרדי רעש, מפגעי תנועה וכיו"ב.	
2. הגדרות:	
טפכים - מים ששימשו לשתייה במסגרת הפעילות במשק וכוללים בתוכם מזהמים למיניהם.	
תשטפים - נוזלים, כולל מי גשם, שהיו במגע עם וכל או שנבעו ממנו וכוללים בתוכם מזהמים למיניהם.	
פסולת חקלאית - פסולת מוצקה ואו וכל בעלי חיים, המתחזים כתוצאה מהפעילות החקלאית המשקית.	
חומרים מסוכנים - רעל או איזומיקל מוק"כ כמפורט בחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג - 1993.	
3. הנחיות לתכנון בהיבטים סביבתיים:	
(א) חומרים מסוכנים, פסולת רעילה, חסרי הדברה:	
1) אחזקה ושימוש בחומרים מסוכנים מחייבים קבלת היתר רעלים ע"י החוק.	
אחסון חומרים מסוכנים יתבצע בהתאם לנדרש בתקנות וחוקי החומרים המסוכנים. חסרי ההדברה והחטוי יהיו לשימוש של אותו המשק.	
2) פסולת רעילה תאוחסן ותסולק בהתאם לחוקים ותקנות וכן בהתאם לדרישות החקיקות של המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.	
3) שימוש בתכשירי הדברה וחטוי ליד מבנים (מבני תיירות, יקב וכד') ייעשה עפ"י הצעת נוסח (1/2001) של: "תקנות החומרים המסוכנים (שימוש בתכשירים ליד מבנים), התשס"א - 2001"	
4) מבנה לאחסון חומרי הדברה יהיה מבנה סגור אשר ניתן לעל אוויר ולתגביל את מי שנכנס אליו.	
5) רצפת המבנה לאחסון חומרי הדברה וכן רצפת מתקן למילוי ושטיפת מרססים תהייה אטומה לחלוטת ותובנה עם שיפועים אל מתקן אגירה פנימי - מאצרה או בריכת אידוי בגוף מספיק לקלוט תשטפים במקרה של דליפה או תקלה אחרת.	
6) הטיפול בתשטפים שמקורם בחומרי הדברה ייעשה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.	
עמוד 16 מתוך 32	27/10/2011 1101TZA62885





יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

Ya'ad Architects & Planners Ltd.

30.10.2011

1102RS357A.doc

תכנית מס' 18752/מ

7 אין לאפשר ורימת תשטיפים שמקורם בחומרי הדברה אל מערכת הביוב המרכזית.

ב) פסולת חקלאית:

1) כל בקשה להיתר בניה תכלול הצגת אמצעים מתאימים לאיסוף ואחסון פסולת חקלאית בהתאם לכמות הצפויה להיווצר כתוצאה מהפעילות המבוקשת, ותדירות הפינוי הצפויה. בכלל זה נכללים פסולת פלסטיק וכל סוגי פסולת אחרת שמקורה בפעילות המטקית.

2) המתקן לאחסון הפסולת החקלאית ימוקם במיקום מוסתר ככל שניתן משטחים ציבוריים ודרכים.

3) תכנון המתקן יבטיח מניעת זיהום מקורות מים, מניעת זרימה של תשטיפים באופן לא מבוקר אל מחוץ למתקן, וצמצום מטרדים סביבתיים לעוברים ולאחרים העלולים להיות חשופים או מושפעים ממטרדים אלו.

4) נוס מנהלים ומהמטחים יטופלו עמ"י הנחיות המשרד לאיכ"ס ומשרד החקלאות.

5) פסולת מהיקב (גפית) יכולה להיות מטופלת בפינוי או בקומפוסטציה מאגשרת קרקע בחומר אורגני.

ג) שפכים, תשטיפים וביוב:

1) כל מבנה או מתקן חקלאי שבו נוצרים שפכים, תשטיפים או ביוב, מחייב התחברות מסודרת אל מערכת איסוף וטיפול מרכזית. זאת, להוציא אותם מקרים המצויים במפורש בתקנון זה, בהם אין להורים את השפכים למערכת המרכזית.

2) מטריו החיבור למערכת יהיו בהתאם לכמויות ואיכויות השפכים הצפויות.

3) החיבור למערכת המרכזית מחייב תכנון והקמת מערכות טיפול קדם אשר יבססו איכויות כפי שגדרש ע"י הרשות המקומית כמתייחס לאישור ההתחברות.

4) ספכי היקב צריכים להאסף ולהיות ממונים לטיפול באתר מאגשר ע"י הרשות המקומית והמשרד להגנת הסביבה, בהתאם לסעיף 3.3.1 בהוראות תנ"מ 2/3.

4. הנחיות למניעת מטרדים סביבתיים:

א) רעש:

כל פעילות העלולה לזרז רעש הוצגו מהמותר בתקנות (תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התשי"ן – 1990) מתייבת תכנון ויישום תננה אקוסטית מתאימה למניעת מטרדי רעש.

27/10/2011
1105TR652555

עמוד 17 מתוך 32





יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

Ya'ad Architects & Planners Ltd.

30.10.2011

1102R5357A.doc

תכנית מס' 187522

ב) איכות אוויר:

כל פעילות העוסקת לגרום לפליטות חלקיקים וזאזים לאוויר וזאזים למטרדי ריח חריג, נחשבת עמידה בתקנות למניעת מפגעים:

- (1) תקנות למניעת מפגעים (נוהלים אוויר מחצרים), התשכ"ב - 1992.
- (2) תקנות למניעת מפגעים (פליטת חומר חלקיקי לאוויר), התשכ"א - 1972.
- (3) תקנות למניעת מפגעים (איכות אוויר), התשנ"ב - 1992.
- (4) חוק למניעת שריפות השדות התשי"ז - 1949.

ה) מפגעים וסכסוכים - כללי:

יש להמנע מכל פעילות בעסק החקלאי העלולה לגרום למפגעים ולמטרדים בממטר בחלקים שלהלן:

- (1) חוק למניעת מפגעים, התשכ"א - 1961.
- (2) פקודת בריאות העם, 1940 (סעיפים 1 - 33, 42א"י - 73).
- (3) חוק למניעת מפגעים סביבתיים (תביעות אורחיות), התשנ"ב - 1992.

6.4 ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה

6.4.1

ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, כאישור מהנדס הועדה המקומית ומהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.4.2

ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, כאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כללית המאושרת ע"י רשות הניקוז והאזורית.

6.4.3

הוראות לניקוז משמר נגר

השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים ומתחם באומץ שוכניה שינוי של מי הנגר העילי כנדרש בסעיף 23 לתמ"א 4/ב/34 וכמפורט להלן:

- לפחות 15% משטח המגרשים לכינוי יהיו מנויים מכל כינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
- יוקטנו אמצעים שהקטנת הנגר העילי במורש ע"י שינוי ונוצול מי הנגר העילי, שהתייתם ותחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הנדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
- מרבית מי הגשמים יומנו להחדרה לתת הקרקע ולעל עולמים יומנו למערכת הניקוז.
- מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
- התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בשטח עצמות גשם ודולות, לשטחים מתוחים 1/א ו/או חקלאיים.

ב.

תכנון שטחים פתוחים - בתחום התכנית יבטיח קליטה, שהיה ותחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

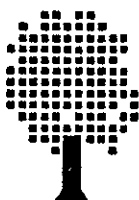
ג.

תכנון דרכים וחניית - בתכנון דרכים וחניית ישולבו כלל הניתן רצועות של שטחים מוגנים סופי מים וחניית וחישה שינוש כלל הניתן בחומרים נקבוביים וחניית.

27/10/2011
1105756255

עמוד 18 מתוך 32





יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

Ya'ad Architects & Planners Ltd.

30.10.2011
1102R5357A.doc

6.4.4

מים:
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. התיכור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס העדה המקומית.

6.4.5

סידורי תברואה:
א. יובטחו דרכי טיפול בפסולת – אצירה, טיפול וסילוק שימנעו הוצאות רוחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.
ב. יובטחו מרכזי מיקור במקום נוח לנישה ברכב ובנרול נכולל מקום תחילת, כמו כן נדרשת נטיה נוחה למשאית פינוי.
ג. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יונתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שידבטח מקום למחי האשפה בשטח המורש ויסומן כהיתר הבניה.
ד. לא יונתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאחר מוסדר.

הוראות בנושא חשמל

6.5

6.5.1

תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חודרי שנאים ואו חדר מיתון, מרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחות לכבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

6.5.2

תחנות השנאה
א. מיקום תחנות החשמל יעשה בתאום עם חברת החשמל.
ב. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות החשמל, ככל האפשר, כשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
ג. על אף האמור בסעי' א לעיל ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות החשמל במרווחים שכן קווי בניין לבדול משר, או על עמודי חשמל או משלבן במבני המגורים.

6.5.3

איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יונתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מטרי הקו	מרחק התחיל הקיצוני / מהמתקן	מרחק התחיל הקיצוני / מהמתקן
א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	3 מ'	
ב. קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד (תאם על עמוד)	2 מ'	
ג. קו חשמל מתח נמוך עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה	5.00 מ'	
ד. קו חשמל מתח נמוך עד 33 ק"ו - כבל אוריי מבודד (כא"מ)	2 מ'	
ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו	-	20.00 מ'
ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	-	35.00 מ'
ז. כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'	
ח. כבלי חשמל מתח נמוך	3 מ'	
ט. כבלי חשמל מתח עליון	בתאום עם חברת החשמל	
י. ארצן רשת	1 מ'	
יא. שנאי על עמוד	3 מ'	

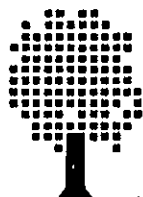
27/10/2011
110575462845

עמוד 19 מתוך 32

27/10/2011
1105TMA2845

עמוד 19 מתוך 32





יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

Ya'ad Architects & Planners Ltd.

30.10.2011
1102R5357A.doc

נספחים:

- אישור קק"ל.
- תיאום עם אג"ת – צה"ל.
- אישור קולחי גולן.
- אישור מנהלת הכנרת





מרחב צפון מחלקת תכנון

05/01/2010

י"ט/טבת/תש"ע

7-10 - תכנית חוות יין בצומת בית המכס

לכבוד
אדר' רותי רוהטין
יעד אדריכלים
מושב יעד

ג.נ.

הנדון: תכנית חוות יין בצומת בית המכס

בתאריך ה - 17/12/09 התקיימה במשרדי קק"ל גליל עליון ישיבה בנושא דרך הגישה

לחוות היין בצומת בית המכס.

הובהר, כי תוואי דרך הגישה לחוות היין יעבור בחלקה הדרום מערבי של תכנית חוות היין על דרך היער ובהמשכה לכיוון צפון מוצע כביש שירות.

בהתאם לזאת הקק"ל תומכת בקידום התכנית.

בברכה,
אילנה פרידמן
רכזת סטטוטורית

העתיקים:

ד"ר עמרי בונה - מנהל מרחב צפון
מר פינחס כהנא - מנהל מח' תכנון מתארי-ים
גב' שמעונה סבג- מ"מ מנהלת מח' תכנון
מר אבירם צוק - מנהל אזור ג.מרכזי
מר אפי נעים - יערן גושי ג.מרכזי
ועדה מקומית גולן

62865
רצח
10.01.01

שמור
1

לישראל	הגנח	צבא
01102	ד.צ.	יחידת
top@idf.gov.il		דואל:
03-5690480		טל:
03-5698095		פקס:
14150	תשתית ופריסה	סימוכין:
תשס"ט	אייר	י"ב
09	מאי	06



לכבוד:
רותי רותטין
יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ
פקס - 04-9909990

הנדון: תכנית חוות יין - רמת הגולן - עמדת צה"ל (עדכון)

שלנו: תשתית ופריסה 10683, מיום 21/01/2009

1. בהמשך למכתבנו שבסימוכין, נעדכן כי לצה"ל אין התנגדות לקידום התכנית המפורטת לחוות יין בצומת בית המכס, ובתנאי כי תכנית חבינוי לביצוע תתואם מול נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית צפון.
2. תוקף אישור זה חינו לפרק זמן של שלוש שנים ממועד חוצאתו.
3. בתום תקופה זו יפקע תוקפו ויש לפנות מחדש לקבלת עמדתנו, אלא אם כן ניתן תוקף לתכנית בתקופה זו.
4. אין בהתייחסות עקרונית זו על תנאייה כדי לחייב את מעהב"ט לעשות לקידומו של מתן החיתר, או לשאת בעלות ביצוע תנאיו, או להטיל על מעהב"ט אחריות כלשהי לתכניה של התכנית ולאמור בה.
5. אין היתר זה מחליף כל חיתר אחר המתחייב עפ"י כל דין.
6. בברכה,

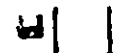
סגן
מטה

נטלי

ברגמן
קצינת

העתק:

- אדר' אלכס שפול - מתכנן מחוז צפון - פקס - 04-6554188
- מר אבי שרון - מהנדס המועצה האזורית גולן - 04-6964026



בס"ד

כ"ז תשרי תשע"ב
25 אוקטובר 2011

אנשינו החברים

אנחנו

אנחנו

אנחנו הבשר

אנחנו

אנחנו

אנחנו

אנחנו

בני החרוץ

בביתנו

בשר

הר נט

החברים

החברים

פנק

פני החרוץ

מבוא החרוץ

מחבר

מבוא החרוץ

מחבר

מבוא החרוץ

מחבר

מבוא החרוץ

מחבר

מבוא החרוץ

מחבר

מבוא החרוץ

מחבר

מבוא החרוץ

מחבר

מבוא החרוץ

מחבר

מבוא החרוץ

לכבוד
רמון עבדאללה
יחד תכנון מים בג'ים

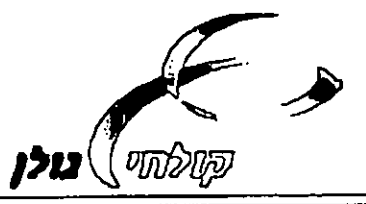
שלום רב !

הנדון: תחנות הקלאיות בית המכס העליון - נספח מים וביוב מטאריק 1.11.2010

קולחי המלך מאשרת את נספח המים והביוב נרשם 1.11.2010 של התחנות הקלאיות בבית המכס כמי שדועבר אליהן ע"י יחד תכנון מים בג'ים.

בכבוד רב,


רמי דגל, מכ"ל



ת.ד.: 3627 קצרין 12900 - טל: 04-6851020 - פקס: 04-6961844 - kolhey@golan.org.il

