

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/18326

שם תוכנית: אזור מבני משק גבעת יואב

משרד הפנים  
מחוז הצפון ועדה מחוזית  
18-07-2011  
נתקבל  
נצרת עילית

מחוז: צפון  
מרחב תכנון מקומי: גולן  
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן-תוקף

הפקדה

<p>משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 18326 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 28.3.11 לאשר את התוכנית סמנכ"ל לתכנון י"ר הועדה המחוזית</p>	
<p>הודעה על אישור תכנית מס' 18326 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' ..... מיום.....</p>	

**דברי הסבר לתוכנית**

**1. רקע כללי**

בגבעת יואב, בתחום שטח התכנית המוצעת נמצאים מבני לולים שנבנו בעבר. עקב בעיות תכנוניות בעבר ועקב אילוצי שטח, חלק מהמבנים בנויים על שטח המוגדר כחקלאי. בתכנית זו המטרה היא להסדיר את מיקום הלולים הקיימים ולאפשר המשך התפתחות עתידית בתחום התכנית המוצעת.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

**אזור מבני משק גבעת יואב**

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

18326/ג

מספר התוכנית

79.396 דונם

1.2 שטח התוכנית

שלב

1.3 מהדורות

מתן תוקף

01 מספר מהדורה בשלב

26.4.2011 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

7.5

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

<b>1.5.1 נתונים כלליים</b>		מרחב תכנון מקומי	גולן
	קואורדינטה X	265.750	
	קואורדינטה Y	745.600	
<b>1.5.2 תיאור מקום</b>		אזור הכניסה ליישוב גבעת יואב	
<b>1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית</b>		רשות מקומית	מועצה אזורית גולן
<b>1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית</b>		התייחסות לתחום הרשות	נפה גולן
		נפה	גבעת יואב
		יישוב	בכניסה ליישוב
		שכונה	ל.ר.
		רחוב	ל.ר.
		מספר בית	ל.ר.

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
200001	מוסדר	• חלק מהגוש	-	2

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	

**1.5.7 מגהשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

ל.ר.
------

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
18.6.1996	4419	התכנית מהווה הרחבת שטח מבני משק לתכנית הנ"ל	שינוי	ג/7937
27.11.2005	5474	התכנית נמצאת בתחום המוגדר שטח לשימור משאבי מים, ובתחום אגן היקוות הכנרת	כפיפות	תמ"א 35 הנחיות סביבתיות
27.11.2005	5474	נמצא בתחום מרקם כפרי ושטח בנוי.	כפיפות	תמ"א 35 מרקמים
26.3.1989	3640	נמצא בתחום אזור דרך תת אזורית קיימת, באזור חקלאי	כפיפות	תמ"מ 2 שינוי 3
16.08.2007	5704	התכנית נמצאת בתחום א-1 – אזור עם פגיעות מי תהום גבוהה	כפיפות	תמ"א 34 ב/4
26.12.1991	3957	התכנית כפופה להוראות התכנית הנ"ל	כפיפות	ג/6540

## 1.7. מסמכי התוכנית

תאריך אישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		שרה רוז - רוז תכנון	22.12.08		26		מחייב	הוראות התוכנית
		שרה רוז - רוז תכנון	12.10.2008	1		1:1000	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית 1.8.1											
גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד / שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		04-6763952		04-6763164	ד.ג.רמת הגולן מיקוד 12946	570020040	רשות מקומית מוכרזת גבעת יואב	כ.ר.			כ.ר.

זים בפועל 1.8.2										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד / שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		052-2473808	04-6763103	גבעת יואב ד.ג.רמת הגולן			כ.ר.	061471033	שלמה ממן	

בעלי עניין בקרקע 1.8.3										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מעלים
				בנייני הממשלה, נצרת עילית		מינהל מקרקעי ישראל				
						מזכירות השוכ גבעת יואב				חוכר

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
romi@romdesign.co.il	04-9882814	052-5542527	04-9887778	גולן, ד.ג. משגב 20103			28391	65536310	שרה רוז	אדריכלית
edm@coolmail.co.il	04-6870441	052-4070909	04-6870440	משעדה, רמת הגולן			1098	8098357	עואדן בטחיש	מועד מוסמך

**1.9 הגדרות בתוכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
מבנה חקלאי	מבנה המשמש לגידול צמחים, או לאיחסון ציוד חקלאי, מזון לבע"ח, תשומות חקלאיות, תוצרת חקלאית או לטיפול בתוצרת חקלאית וכל מבנה אחר ובלבד שכל אלה דרושים במישרין לשימוש חקלאי
לול	מבנה לאכסון וגידול עופות לפי הפירוט הבא: 1. מבנה גידול על רפד – מיועד לאימון וגידול פרגיות פיטום והודיים לרבייה על רפד. 2. סככות סוללות – מיועדות לגידול ואחזקת מטילות ופטמים בסוללות. 3. מבנים מבוקרים – לגידול מבוקר של עופות, כולל חדרי פיקוד ובקרה. לול יכול לכלול חדר פיקוד ובקרה, מיכלי תערובת, מים, גז ודלק, מתקן לסילוק פגרים וכל מבנה ומתקן הדרוש ישירות לצורך גידול העופות.
מחסן חקלאי	מבנה המיועד לאחסון כלים חקלאיים, תשומות חקלאיות, תוצרת חקלאית וציוד הדרוש לפעילות החקלאית.
משרד משקי	מבנה המשמש לניהול משרדי של המשק החקלאי
שפכים	מים ששימשו לשטיפה במסגרת הפעילות במשק וכוללים בתוכם מזהמים למיניהם
תשטיפים	נוזלים, כולל מי גשם, שהיו במגע עם זבל או שנבעו ממנו וכוללים בתוכם מזהמים למיניהם
פסולת חקלאית	פסולת מוצקה ו/או זבל בעלי חיים, המתהווים כתוצאה מהפעילות החקלאית המשקית
חומרים מסוכנים	רעל או "כימיקל מזיק" כמפורט בחוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג - 1993.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התוכנית**

הסדרה והגדלה של שטח למבני משק והסדרת זכות מעבר לרכב לצורך גישה לאתר

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- יעוד קרקע לאזור למבני משק
- שינוי יעוד קרקע מאזור מבני משק לקרקע חקלאית
- הסדרת זכות מעבר לרכב בתחום התכנית
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע
- קביעת הוראות בנייה
- קביעת תנאים למתן היתרי בנייה והוראות נוספות
- קביעת הנחיות סביבתיות

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית = דונם 79.396

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	עדה	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		17,378:40	(+8254.6)	9,123.8	מ"ר	אזור מבני משק
		0	(0)	0	מ"ר	שטח פתוח פהטי
			-	0	מ"ר	שטח ללא יעוד (*)
* לפי הנחיות תכנית 6540 אד ללא מבנים לגידול בע"ח			(+)	0	מ"ר	קרקע חקלאית

(\*) יעוד שלא ע"פ מבא"ת

**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
זיכת הנאה למעבר ברכב			
		101,102	מבני משק
	202	202,201	קרקע חקלאית
		301	שטח פרטי פתוח

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

**טבלת שטחים**

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	דונם	יעוד		אחוזים	דונם	יעוד
73%	57.927	מבני משק		57%	45.619	מבני משק
3%	2.305	שטח פרטי פתוח		3%	2.305	שטח פרטי פתוח
24%	19.162	קרקע חקלאית		40%	31.472	שטח ללא יעוד
100%	79.396	סה"כ		100%	79.396	סה"כ

#### 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מבני משק	
שימושים	4.1.1
מבני משק - לולים	א.
מבנים נלווים ללולים	ב.
חניה תפעולית	ג.
לא יותרו שימושים מזהמים למי תהום	ד.
4.1.2 הוראות	
א-1 מתן היתרי בנייה לשימושים החקלאיים השונים יותנו באישור המשרד לאיכות הסביבה, משרד החקלאות, משרד הבריאות ומינהלת הכינרת.	א. איכות הסביבה
מתן היתרי בנייה יותנה בהגשת תכנית בינוי לכל אזור מבני המשק לאישור של הועדה מקומית	ב. הוראות בינוי
	ג.

4.2 שם ייעוד: שטח פרטי פתוח	
שימושים	4.2.1
שטח לצרכי גינון, שבילים, ומתקני נוי.	א.
שטחים שמורים לצרכי ניקוז	ב.
4.2.2 הוראות	
לא תותר כל בנייה בתחום זה	א.
	ב.
	ג.

4.3 שם ייעוד: קרקע חקלאית	
שימושים	4.3.1
בתא שטח 201-לפי תכנית 6540 אך ללא גידול בע"ח	א.
בתא שטח 202- שטח המיועד למעבר כלי רכב, לצורך גישה למבנים, וללא זכות בנייה	ב.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה אחוזים				מספר קומות	גובה מבנה (מטר)(3/4)	תכנית (%)	צמימות (ח"ד לדונם נטו)	מספר יחיד מספר	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה		מעל לכניסה הקובעת	
			שרות	עיקרי	סה"כ	מתחת לכניסה הקובעת(2)							שרות	עיקרי		
מבני משק	101.102	5000	5%	30%	35%	35%	6540	35%	-	-	35%	1	4	3	3	1
קרקע חקלאית	201	כל המיתחם														
	202	כל המיתחם														
שטח פרטי מתוח	301															
לפי הנחיות תכנית 6540																
לא תותר כל בניה																
לא תותר כל בניה																

- (1) ק.ב. קדמי בחלק הקרוב לכביש 7899 - 20 מ' מצד הכביש
- (2) בסמכות הועדה המקומית לאשר העברת זכויות ממעל אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת בתנאי ובלבד שסך כל זכויות הבנייה יישמרו ע"פ הטבלה
- (3) גובה המבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה-הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
- (4) הגובה המוחלט של הבניה שתותר בתחום התכנית לא יעלה על 417.0 מ'

**6. הוראות נוספות****6.1 פיתוח סביבתי**

- בעת ביצוע התכנית תינקטנה הפעולות הדרושות לשמירת הנוף, תוך שימת דגש לפגיעה מינימאלית בעצים קיימים.
- ב. היתרי בניה יינתנו רק אם לתכנית הבינוי תצורף תכנית פיתוח הכוללת: מפלסי מבנים, קירות תומכים ואלמנטי פיתוח, חניות, פתרונות גידור, ניקוז חמרי גמר וכד'.
- ג. לא תותר הקמת גדרות תיל קוצני. לא יותר שימוש ביריעות או אריגי פלסטיק לתיחום או ליצירת חץ.
- ד. פיתוח השטח יעקוב אחרי טופוגרפיה טבעית. תמיכות במידת הצורך יבוצעו ע"י קירות אבן טבעית בגבהים שלא יעלו על 1.5 מ'. במידת הצורך יבוצעו קירות מדורגים.

**6.2 עיצוב אדריכלי**

- א. בטרם הגשת בקשה להיתר בנייה יש להגיש תכנית לעיצוב אדריכלי שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, חמרי בניין, חמרי גמר, פיתוח השטח, כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים-לאישור הועדה המקומית.
- ב. חמרי גמר: יש לציין חמרי גמר בבקשה להיתר הבניה. חמרי גמר יהיו מאיכות טובה לשביעות רצון מהנדס הועדה.
- ג. גגות: יותרו גגות משופעים ושטוחים.
- ד. מתקני עזר: לא תותר התקנת מתקנים כגון: מיכלי אגירת מים, מיכלי גז, דודי חימום מיכלי דלק, מזגנים, וכו', אלא במתכונת שתבטיח את הסתרתם או שילובם האדריכלי במבנה. מיקומם יצוין בבקשה להיתר הבניה.
- ה. ארובות וצנרת: לא תותר התקנת ארובות חיצוניות לתנורי חימום אלא במתכונת שתבטיח את שילובם האדריכלי בחזית הבניינים. לא יותקנו צינורות חשמל, מים, ביוב, טלפון, גז וכו' על הקירות החיצוניים של המבנה.
- ו. תוספות בנייה: בתוספות בניה יש להשתמש בחומרי גמר כדוגמת הבניין המקורי ולדאוג לשילובם הארכיטקטוני במבנה.
- ז. שילוט: שילוט יהיה לפי מיקום ועיצוב שיאושר ע"י הועדה המקומית, ויופיע בבקשה להיתר הבניה.
- ח. צבע המבנים: צבע המבנים ישולב עם הסביבה ובכל מקרה לא יהיה לבן בוהק.
- ט. גובה המבנים: עקב הימצאות התכנית בסמוך לשדה התעופה אפיק, לא יעלה גובה המבנים על 417.0 מ', כפי שנקבע בתכנית ג/ 11121

**6.3 תנאים למתן היתר בנייה**

- א. כל בקשה להיתר בניה צריכה אישור הועדה המקומית, משרד החקלאות, המשרד לאיכות הסביבה, משרד הבריאות ומינהלת הכינרת.
- ב. תכנית ניקוז, תכנית ביוב, הנחיות לאיסוף פסולת לסוגיה, הנחיות בנוגע לאיחסון חומרים מסוכנים.
- ג. בסמכות הועדה המקומית לדרוש ולחייב את מגישי הבקשה בביצוע פעולות שונות לטיפול נופי או

סביבתי בתחום המבנה והשטח נשוא ההיתר.  
 ד. בסמכות הועדה המקומית לא לאשר בקשות להיתר אשר בהם לא ימצאו פתרונות הנדסיים / טכנולוגיים המונעים את ההשלכות הסביבתיות וקיים חשש סביר שהבניה והשימוש המבוקשים יהוו מפגע סביבתי – אקולוגי.  
 ה.כל שימוש חקלאי השונה מהיתר הבניה שניתן, מחייב בקשה חדשה להיתר או בקשה לשימוש חורג.

#### 6.4 איכות הסביבה

##### א. כללי:

1. לא יותרו פעילויות הגורמות או העלולות לגרום למפגעים סביבתיים בכל ייעודי הקרקע השונים, אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון הרשות המקומית והגופים המוסמכים לכך.
2. מבני לולים, רפתות, דירים וכד' יתוכננו תוך שימוש בטכנולוגיות ובסטנדרטים מירביים לאותה עת על מנת לצמצם את המפגעים הסביבתיים כולל לולים סגורים.

ב. **עבודות עפר:** עודפי עפר המיועדים לפינוי, ופסולת בנייה יפוגו אך ורק לאתרים מאושרים ע"י הרשות המקומית ובתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה.

##### ג. מטרים

1. לא תותר פעילות העלולה לגרום למטרדים לבתי המגורים השכנים או הפרעה לתנועת הרכב בכביש ו/או הולכי הרגל עקב צפיפות בתנועה.
2. מפגעים ומטרדים: יש להימנע מכל פעילות במשק החקלאי העלולה לגרום למפגעים ולמטרדים כמפורט בחוקים שלהלן:
  - חוק למניעת מפגעים, התשכ"א – 1961.
  - פקודת בריאות העם, 1940 (סעיפים 3-1, ב'42-א'73)
  - חוק למניעת מפגעים סביבתיים (תביעות אזרחיות), התשנ"ב – 1992.

##### ד. פסולת חקלאית

1. איסוף הפסולת המוצקה לסוגיה, פינויה והובלתה ייעשו תוך נקיטת כל האמצעים למניעת פיזור הזבל, זרימת תשטיפים והפצת ריח, בדרך ובתדירות שתקבע על ידי מחלקת התברואה במועצה האזורית ובאישור המשרד לאיכות הסביבה.
2. כל בקשה להיתר בניה תכלול הצגת אמצעים מתאימים לאיסוף ואחסון פסולת חקלאית בהתאם לכמות הצפויה להיווצר כתוצאה מהפעילות המבוקשת ותדירות הפינוי הצפויה.
3. המתקן לאחסון הפסולת החקלאית ימוקם במקום נסתר ככל שניתן משטחים ציבוריים.
4. תכנון המתקן לאחסון פסולת חקלאית יבטיח מניעת זיהום מקורות מים, מניעת זרימה של תשטיפים באופן לא מבוקר אל מחוץ למתקן וצמצום מטרדים סביבתיים.
5. פגרים יאוחסנו עד סילוקם בקרור, בואקום, בחומצה או בכל אמצעי אחר שימנע היווצרות של מפגע סביבתי עד הסילוק. הפגרים יועברו למפעל לעיבוד פסדים או לאתר פסולת מורשה או יסולקו בדרך אחרת – הכל בהתאם לתקנות מחלות בעלי חיים (פסדים) התשמ"א (1981).

##### ה. חומרים מסוכנים

1. אחסון ושימוש בחומרים מסוכנים יתבצעו בהתאם לחוק החומרים המסוכנים ומחייבים קבלת היתר רעלים על פי החוק.
2. פסולת רעילה תאוחסן ותסולק בהתאם לחוקים ותקנות ובהתאם לדרישות החוקיות של המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
3. שימוש בתכשירי הדברה וחיטוי ליד מבנים (חממות, לולים וכדומה) ייעשה על פי תקנות החומרים המסוכנים (שימוש בתכשירים לידי מבנים) התשס"א 2001.
4. מבנה לאיחסון חומרי הדברה יהיה מבנה סגור אשר ניתן לנעול אותו ולהגביל את הנכנסים אליו.
5. רציפת המבנה לאחסון חומרי הדברה וכן רציפת מתקן למילוי ושטיפת מרססים תהינה אטומות לחלוטם ותיבנה עם שיפועים אל מתקן אגירה פנימי – מאצרה או בריכת אידוי בנפת מספיק לקלוט תשטיפים במקרה של דליפה או תקלה אחרת.
6. הטיפול בתשטיפים שמקורם בחומרי הדברה ייעשה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

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

8. תחום ההשפעה של חומייס לא יחרוג מתחום המגרש.

#### נ. אחסון דלקים

אחסון דלק נוזלי מכל סוג שהוא יתבצע במיכלים יעודיים, מיכל דלק יאוחסן בתוך מאצרה אטומה, בעלת נפח אצירה של 110% מהנפח המירבי של מיכל הדלק.

במאצרה לא יהיה פתח ריקון תחתון, והריקון יתבצע אך ורק באמצעות אמצעי שאיבה חיצוניים (מיכל שאיבה, משאבה טבולה אל תוך מיכל חיצוני וכיו"ב).

יש להמנע מכל פעילות העלולה לגרום לנזילות דלק אל הקרקע וזיהומה.

#### ז. 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 המצויינים במפורש בתקנון זה, בהם אין להזרים את השפכים למערכת המרכזית.

2. מפרטי החיבור למערכת יהיו בהתאם לכמויות ואיכויות השפכים הצפויות.

3. החיבור למערכת הביוב המרכזית מחייב תכנון והקמת מערכות טיפול קדם אשר יבטיחו איכויות כפי שנדרש ע"י הועדה המקומית וקולחי רמה"ג כמינימום לאישור ההתחברות.

4. משקי גידול לולים שיוקמו באתר יכללו מערכות ומתקנים אשר ימנעו זיהום מי-נגר עילי וזיהום מי-תהום. המבנים יבנו כך שיהיו מוגנים מפני חדירת מי נגר עילי או זרימה לא מבוקרת של מים לתוכם. הכל בהתאם לדרישות המשרד לאיכות הסביבה.

#### ח. איכות אויר

1. כל פעילות העלולה לגרום לפליטות חלקיקים ו/או גזים לאויר ו/או למטרדי ריח חריג, מחייבת עמידה בתקנות למניעת מפגעים:

- תקנות למניעת מפגעים (זיהום אויר מחצרים) התשכ"ב – 1962.

- תקנות למניעת מפגעים (פליטת חומר חלקיקי לאויר) התשל"א – 1972.

- תקנות למניעת מפגעים (איכות אויר), התשנ"ב 1992.

- חוק למניעת שריפות בשדות התשי" – 1949.

#### ט. רעש

כל פעילות העלולה לגרום לרעש החורג מהמותר בתקנות (תקנות למניעת מפגעים) (רעש בלתי סביר).

(התשי"ן – 1990) מחייבת תכנון ויישום הגנה אקוסטית מתאימה למניעת מטרדי רעש.

באחריות היזם לתכנן ולהקים מיגון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בדין.

#### י. הוראות למבנים החקלאיים השונים:

##### לולים

1. יש להבטיח שהמבנים לא יוצפו במי נגר שמקורם מאזורים חיצוניים למשק.

2. מבנה לול יוקף בקיר בנוי בגובה 0.3 – 0.2 מטר.

3. מי הגשמים מגגות המבנים ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות אל מערכת הניקוז האזורית מחוץ לשטח המשק.

4. יש להקים מערכת ו/או מתקן לאחסון פגרים לקראת סילוקם מהמשק, בהתאם להנחיות לטיפול בפסולת חקלאית.

5. בלולים תותקן מערכת או אמצעים למניעת מטרדי ריח ואבק מהלולים.

6. שטיפת הלולים תנוקז למערכת הביוב

7. הזבל מהלולים יפונה לאתר מאושר ע"י המשרד. להגנת הסביבה, בכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה

8. רצפת המבנה תהיה כולה אטומה לחלחול ובנויה מבטון או מאספלט. הרצפה לא תאפשר לנוזלים לחלחל דרכה במהירות גדולה מ- $10^{-7}$  ס"מ לשניה. הרצפה תהיה עמידה בפני לחצים מכאניים, שטיפות וגריפה, והיא תאפשר תחזוקה תקינה של הלול.

**5.6 פיתוח תשתיות****א. מים:**

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

**ב. ניקוז:**

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית- רשות ניקוז כינרת.

**ג. ביוב:**

1. תנאי לקבלת היתר בניה, מתן פתרון קצה, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, מינהלת הכינרת, והגורמים המוסמכים לכך.

**ד. מניעת זיהום מקורות מים:**

התשתיות למניעת זיהום מקורות המים יוקמו על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.

**ה. ניקוז, מים ושפכים:**

1. יש למנוע חדירת מי נגר עילי אל תוך הלול ומגע עם הזבל בתוכו. הדבר ייעשה ע"י הגבהת הלול, או ע"י בניית סוללת עפר, או ע"י תפירת תעלה במעלה הלול כדי להטות את מי הנגר אל מערכת הניקוז הטבעי.
2. הנגר הנוצר על גגות הלולים יופנה אל מחוץ למיתחם הלולים באמצעות מזחלות ומרזבים. הנגר יופנה לעבר מערכת הניקוז הטבעי. לחילופין, ניתן להאריך את הגג ב-1.0 מ' לפחות מעבר לקירות המבנה החיצוניים, בתנאי שהנגר יגיע ישירות לתעלת הניקוז הטבעי.
3. שפכים סניטאריים ינוקזו למערכת מאושרת לטיפול בשפכים. בהיעדר מערכת ביוב סמוכה, יאגרו השפכים עד לסילוקם בבור אטום עשוי מבטון או מפלסטיק. נפח הבור יהיה בהתאם למספר העובדים ולתדירות הפינוי, אבל לא קטן מ-5 מ"ק. השפכים יסולקו למערכת מאושרת לטיפול בשפכים.
4. המערכת להובלת השפכים תהיה סגורה ואטומה לחלוטין.
5. לפני שטיפת הלול וחיטוי ינוקה הלול ביסודיות רבה מכל לכלוך ואבק, ובכלל זה רצפתו, קירותיו וכל חלקי המבנה. לא תתאפשר כלל הזרמת מי תשטיפים לסביבה בין אם לתעלות ניקוז מי הגשם ובין לפיזור בשטח. יש לפעול לפי הוראות 6.5 תת סעיפים ה-6-8 להלן.
6. מי השטיפה ינוקזו אל מפריד מוצקים סטטי. גודל מפריד המוצקים הסטטי ייקבע בהתאם לכמות מי השטיפה ולממשק השטיפה, והוא יעמוד בדרישות הביוב של הרשות המקומית.
7. השפכים הנוצרים לאחר הפרדת המוצקים ינוקזו אל מערכת הביוב הסמוכה באישור הרשות המקומית. בהיעדר מערכת ביוב סמוכה, יאגרו השפכים בבור אטום עשוי בטון או פלסטיק. נפח הבור יהיה בהתאם לכמות מי השטיפה ובאופן שתימנע גלישה לסביבה. המיתקן יתוחזק באופן בטוח, ותוך מניעת התפתחות מזיקים תברואתיים.
8. השפכים מבור האיגוס יסולקו למערכת הביוב הסמוכה ע"י ביובית ובאישור הרשות המקומית.



**6.6 הוראות בנושא חשמל**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת שנאים ו/או פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית

ג. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים (בהתייחס לחוק החשמל וחוק הקרינה)

לא יינתן היתר בניה לבניין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו אנכי המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
מ' 3.25	מ' 3.00	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
מ' 2.25	מ' 2.0	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד וכבלים אוריים
מ' 6.50 מ' 8.50	מ' 5.00 -	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
מ' 20.00	-	ד. קו חשמל מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ'):
מ' 35.00	-	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')
	מ' 1.0	ו. מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת
	מ' 3.0	ז. מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד

ד. אין לבנות מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ - 3 מ' מכבלים מתח גבוה

מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

ה. המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד פני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

**6.7 חלוקה ורישום**

א. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.

ב. התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.

ג. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

**6.8 הפקעות לצרכי ציבור**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

**6.9 מבנים קיימים**

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

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 תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

### 6.10 היטל השבחה

א. היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

### 6.11 שרותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

### 6.12 דרכים וחניות

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

### 6.13 תנאים לביצוע התכנית

תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו כולל עבודות עפר, ופיתוח דרכים, יהיה אישור תכנית מים, ביוב ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

**7. ביצוע התוכנית**

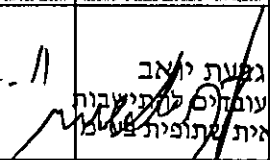
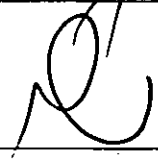
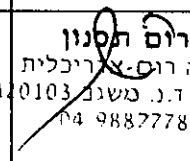
**7.1. שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ר		

**7.2. מימוש התוכנית**

זמן משוער למימוש התכנית- עד 10 שנים מיום אישורה.

<b>8. חתימות</b>
------------------

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
13.7.11		גשעת יואב מושב עומתים לתעשייה חקלאית שתופית ע"מ		מזכירות יואב גבעת	
13.7.11			061471033	שלמה ממון	יום בפועל
		מינהל ישראל מקרקעי			בעלי עניין בקרע
4/2011		רום תסנון שרה רוים-אדריכלית גילון ד.נ. משגב 0103 9887778	065536310	שרה רוים, אדריכלית	עורך התכנית

## רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	✓	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
✓		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
		אם כן, פרט: _____		
	✓	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית
	✓	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	✓	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
	✓	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	✓	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת <sup>(2)</sup>	4.1	
	✓	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	✓	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	✓	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	✓	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	✓	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	✓	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכאולוגית		
		• שמירת מקומות קדושים		
		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
✓		קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה
✓		קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או:	פרק 12	
✓		קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)		
	✓	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים
✓		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
✓		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?		חומרי חפירה ומילוי
		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		

<sup>(3)</sup> עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיות מוסד התכנון.

**תצהירים****תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה שרה רוס, מספר זהות 065536310, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/18326 ששמה: אזור מבני משק גבעת יואב (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום ארכיטקטורה ובנינוי ערים מספר רשיון 28391.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ  
 א. \_\_\_\_\_  
 ב. \_\_\_\_\_  
 ג. \_\_\_\_\_
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתני, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

רוס תבנון  
 שרה רוס-אדריכלית  
 גילון ד.נ. משנב 20103  
 04-9887778

חתימת המצהיר

7/2011

תאריך

<b>תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית</b>
---------------------------------------------

- אני החתום מטה ל.ר. \_\_\_\_\_ (שם), מספר זהות \_\_\_\_\_, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:
1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' \_\_\_\_\_ ששמה \_\_\_\_\_ (להלן – ה"תוכנית").
  2. אני מומחה לתחום \_\_\_\_\_ ויש בידי תעודה מטעם \_\_\_\_\_ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא \_\_\_\_\_ או לחילופין (מחק את המיותר):
  - אני מומחה בתחום \_\_\_\_\_ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
  3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים \_\_\_\_\_ בתוכנית.
  4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
  5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
  6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

\_\_\_\_\_ חתימת המצהיר

\_\_\_\_\_ : תאריך



**הצהרת המודד**

מספר התוכנית: ג/8326

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 16-8-2008 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

א" 9691  
 מספר רשיון  
 חתימה

1098  
 מספר רשיון

ג. מ. 1-9-50  
 שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך \_\_\_\_\_ והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך \_\_\_\_\_ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

**נספח הליכים סטטוטוריים**

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ל.ר.			

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• ל.ר.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• ל.ר.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• ל.ר.		

אישור לפי סעיף 109 לחוק			
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה	התוכנית נקבעה / לא טעונה אישור
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית	