

2000257353-1

תכנית מס' ג/20658

מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מינהל התכנון
 הועדה המחוזית - מחוז צפון
 11-01-2016
 י ת ק ב ל

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/20658

שם תוכנית: שינוי יעוד למסחר ותיירות "יקב פלטר, מרום גולן"

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>מועצה אזורית גולן חוק התכנון והבניה תשכ"ה/1965 ועדה מקומית לתכנון ובניה-גולן תוכנית יתרה מס' ג/20658 הועדה המחוזית בישיבה מס' 2004 מניה 21.11.12 להחליט על מתן תוקף התכנית הנקובה לעיל יו"ר ועדה מהנדס תכנון</p>	
<p>מינהל התכנון - מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' ג/20658 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 4.11.15 לאשר את התכנית <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענות אישור שר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענות אישור שר מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p>	

3.12.2015

הודעה על אישור תכנית מס' 20658
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
 מיום _____

עמוד 1 מתוך 19

דברי הסבר לתוכנית

התוכנית חלה בשטח מתחם לפיתוח תיירותי עפ"י תכנית האב לתיירות במוא"ז גולן מצפון לקיבוץ מרום גולן, בצמוד לדרך 982 ו"חוות פיכמן".

דרך 982 אושרה בתכנית ג/16334 שקיבלה תוקף ביום 6.08.2012 למרות שהדרך במעמד דרך מקומית, עדין מוחזקת ע"י מע"ץ.

הדרך המקומית הורחבה מ-6 מטר ל-10.5 מטר באזור הצומת כדי לאפשר כניסות ויציאות בטיחותיות. כמו כן, קוי בנין הותאמו לדרך מקומית.

בשטח נמצא כיום מבנה סורי המשמש את חקלאי האזור וסביבו שטח חווה נסיונית חקלאית וחורש טבעי.

הכוונה לשפץ ולשדרג את המבנה הקיים לשימוש היקב ולפתח סביבו כרם, דרכים ותשתיות.

הקמת היקב ב"חוות פיכמן" מתבססת על היקב והמותג "יקב פלטר" הקיים משנת 2002. הכוונה להקים יקב בוטיק שיהווה אטרקציה תיירותית במרחב התיירותי של צפון הגולן.

במקום מתוכנן מרכז מבקרים כולל חדר טעימות, מכירה ואזור הסעדה קלה. במקום ינתן הסבר על תהליך היצור ויצא סיור מודרך ביקב. בסמוך למבנה ינטע כרם סמלי של כ-2-1 דונם וסביבו קיים כרם של רתב ידיים של קיבוצי הסביבה ומספק את תצרוכת הענבים של היקב.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינוי יעוד למסחר ותיירות "יקב פלטר, מרום גולן"

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

מספר התוכנית

11.126 דונם

1.2 שטח התוכנית

תוקף

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 03.12.2015

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

כן

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

ועדה מחוזית

לא הלוונט

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

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	גולן
	קואורדינטה X	781900
	קואורדינטה Y	275600
1.5.2 תיאור מקום	שטח חקלאי עם מבנה סורי ישן המשמש את חקלאי הסביבה	
1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מוא"ז גולן
	התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
	נפה	
1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	מרום גולן
	שכונה	
	רחוב	
	מספר בית	

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
26, 13		חלק מהגוש	מוסדר	202000

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש ישן לי"ר	מספר גוש לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר מגרש/תא שטח לי"ר	מספר תוכנית לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית
לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
14.06.2012	6431	שינוי מקרקע חקלאית לאטרקציה תיירותית ושפ"פ	שינוי	ג/17141
6.08.2012	6456	הרחבת אזור הצומת מ-6 מ' ל-10.5 מ'. שינוי קווי בנין של הדרך המקומית	שינוי	ג/16334
17.2.1986			אישור עפ"י תוכנית מתאר מחוזית	תמ"מ 2/3 (ג/5472)
19/12/95	4363	אישור הועדה המחוזית לתכנון ובניה, לגרעית 8 ד' מתחום יער 1265. אושר בישיבה 20/1/14	אישור עפ"י תוכנית מתאר ארצית	תמ"א 22
27.12.2005	5474		אישור עפ"י תוכנית מתאר ארצית	תמ"א 35

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדריכל ערן מבל	3.12.2015		19	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
		אדריכל ערן מבל	3.12.2015	1		1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
		אדריכל ערן מבל	30.11.2015	1		1:250	מנחה	נספח בינוי
		ינון – תכנון יעוץ ומחקר בע"מ	26.01.2015	1		1:1250	מנחה	נספח תחבורה
		מ.א. מהנדסים – הנדסה סביבתית וחקלאית	18.03.2015		10	ל"ר	מנחה	נספח מים, ביוב וניקוז - חוברת
		מ.א. מהנדסים – הנדסה סביבתית וחקלאית	18.03.2015			1:5000	מנחה	נספח מים, ביוב וניקוז 1 - קווי הספקת מים בתחום התכנית
		מ.א. מהנדסים – הנדסה סביבתית וחקלאית	18.03.2015	1		1:250	מנחה	נספח מים, ביוב וניקוז 2א - קווי איסוף שפכים
		מ.א. מהנדסים – הנדסה סביבתית וחקלאית	18.03.2015	1		1:4	מנחה	נספח מים, ביוב וניקוז 2ב - תכנית מכלי שפכים
		מ.א. מהנדסים – הנדסה סביבתית וחקלאית	18.03.2015	1		1:1000	מנחה	נספח מים, ביוב וניקוז 3 - תוואי תעלות ניקוז בהיקף התכנית
		מ.א. מהנדסים – הנדסה סביבתית וחקלאית	16.12.2014		1	ל"ר	מנחה	נספח מים, ביוב וניקוז 4 - התחייבות לפינוי שפכים ע"י קולחי גולן
		תכנון נוף איה שלמון	26.01.2015	1		1:1250	מנחה	נספח שימור עצים
		תכנון נוף איה שלמון	26.01.2015		7		מנחה	נספח שימור עצים - חוברת

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			052-8666384		מרום גולן, ד.ג. צפון גולן 12436		יקב פלטר בע"מ				בעלים

יזם בפועל 1.8.2										
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		052-8666384		מרום גולן, ד.ג. צפון גולן 12436		יקב פלטר בע"מ				

בעלי עניין בקרקע 1.8.3										
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	04-86558266		04-86558273	נצרת עלית, קריית הממשלה, ת.ד. 580		מנהל מקרקעי ישראל - נצרת				
		0528666384		מרום גולן, ד.ג. צפון גולן 12436		יקב פלטר בע"מ				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו												
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי	
eran@mebelarc h.co.il	049833704	0505268746	049835146	רח' קק"ל 4 ק. טבעון 36082			30444	0521968 21	ערן מבל	אדריכל	עורך ראשי	
irit_gil@netvisi on.net.il	049533841	0544454468	049837751	השומרים 2 קריית טבעון				0560043 51	אירית גיל, תכנון ערים בע"מ	מתכנתת ערים	מנהלת פרויקט	
Taha_wtz@net vision.net.il	04- 9863408		049863410	כפר מנדא, 17907, ת.ד. 486			712		ט. טאהא זידאן	מודד	מודד	
jyenon@yenon. co.il				סירת הכרמל, היוזמה 4, ת.ד. 30200, מיקוד 444					יון - תכנון יעוץ ומחקר בע"מ	מתכנן תנועה	יועץ תנועה	
aaeng@netvisio n.net.il	04- 9930048		049930049	ת.ד. 1360, טבעון 3600					א.א. מהנדסים - הנדסה סביבתית וחקלאית	מתכנן תשתיות	יועץ תשתיות	
			046021582	ת.ד. 151 עמשית					תכנון נרן איה שלמון	אדריכל נרן	יועץ נרן	

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

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**

שינויי ייעוד ממרחב פתוח ע"פ תמ"מ 2/3 למסחר ותיירות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי ייעוד קרקע מקרקע חקלאית לאטרקציה תיירותית, שפ"פ ודרך.
- ב. שינויי בקו בנין מדרך 982 (דרך מקומית) מ-80 מטר ל-10 מטר.
- ג. הסדרת דרך והגדלתה באזור הצומת
- ד. הגדרת זכויות בנייה
- ה. מתן הוראות בנייה
- ו. גריעה של 8 ד' מתחום יער 1265.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 11.126 ד'

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		1700	+ 1700	--	מ"ר	אטרקציה תיירותית

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
			אטרקציה תיירותית
		1	שפ"פ
		10	דרך מאושרת
		50	דרך מוצעת
		41,40	שטח התוכנית שתוכנית לא חלה עליו
		20	

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	דונם	אחוזים	דונם
49.04%	5.456	62.02%	6.901
13.50%	1.502	22.34%	2.485
15.64%	1.740	15.64%	1.740
21.82%	2.428	--	--
100%	11.126	100%	11.126

←

יעוד	שטח שתכנית מתאר/מפורטת אינה חלה עליו	יעוד
אטרקציה תיירותית	קרקע חקלאית	שטח שתכנית מתאר/מפורטת אינה חלה עליו
פרטי פתוח	דרך מאושרת	קרקע חקלאית
דרך מאושרת	דרך מוצעת	דרך מאושרת
דרך מוצעת	סה"כ שטח התכנית	מסחר, תעסוקה ותיירות
סה"כ שטח התכנית		סה"כ שטח התכנית

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	אטרקציה תיירותית
4.1.1	שימושים
א.	יקב הכולל חוות מיכלים, חדר חביות, מתחם קבלת הענבים, חדר תצוגה, מחסן מוצרים יבשים, משרדי היקב, מעבדה, שירותים, מטבחון, מלתחות, מתקני קירור, טהור שפכים וכו', אחסון ציוד חקלאי
ב.	עיבוד חקלאי למוצרי ענף הגפן
ג.	מרכז מבקרים שיכלול רחבת קבלת מבקרים, מרכז מבקרים טעימות/מכירה, שרותי הסעדה ללא בישול, שירותים לקהל, אזור שירות לתפעול.
4.1.2	הוראות
א.	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>חומרי הגימור המותרים במבנה הם:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ אבן מקומית (בזלת) – לפחות מסד בגובה 80 ס"מ (לא פחות מ-30% מהחזיתות) משולב בלוחות פח מתועש ▪ טיח או התזה משולב בלוחות פח מתועש ▪ עץ טבעי או צבוע (לא יותר מ-30% מהבנין) ▪ זכוכית בשעור שאינו עולה על 30% משטח של חזית או כלפי גבול מגרש צדדי. ▪ לא יותר שימוש באבן נסורה או באריחי קרמיקה או כל חומר מתועש אחר.
ב.	<p>בינוי</p> <p>תנאי להיתר בניה – אישור תכנית בינוי ופתוח לכל המתחם, בסמכות הועדה המקומית בהתאם לנדרש בהוראות סעי' 6.1 ב' בתכנית.</p>
ג.	<p>חנייה</p> <p>בהתאם לנספח תחבורה</p>
ד.	<p>ניהול מרכז המבקרים בשטח</p> <p>למניעת פגיעה בשטחים הסמוכים לתכנית, מומלץ לנטוע צמחיה סבוכה סביב מרכז המבקרים בתחום הקו הכחול של התכנית. יותר גידור האתר בקטעים בהם עשוי להיות ממשק בעייתי בין מרכז המבקרים לשטחי הגידול החקלאי הסובבים את התכנית.</p>
4.2	שפ"פ
4.2.1	שימושים
	גינון, אחסון פתוח, ציוד ומיכלים כולל משטחי בטון, מאצרות וכל הנדרש להתקנת מתקנים אלה.
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	ישמשו למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר מתקני תשתית, מדרכות, גינון וחניה. לא תותר כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך ולמבנים ארעיים לריהוט הרחוב.
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	ישמשו למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר מתקני תשתית, מדרכות, גינון וחניה. לא תותר כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך ולמבנים ארעיים לריהוט הרחוב.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר) ¹	תכנית משטח (השטח)	צפיפות (ח"ד לזונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		מעל מפלס לפניסה הקובעת		גודל מגרש/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי- צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	מתחת לפניסה הקובעת	לפניסה הקובעת ³							מתחת לפניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות			
3	3	3	1	40	8	37%	7.5	7.5	37	2000	300	1700	5,456	1			אטרקציה תיירותית

¹ לא כולל גבה מיכלים, ארובות, תרנים
² 40 מטר מכביש 982
³ לא כולל גלריה באזור היצור

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתר בניה
	קבלת היתר בנייה להקמה של מבנים תותנה בהכנה של תכנית בינוי ותכנית פיתוח. התוכנית תכלול מרכיבים הבאים:
א.	תכנית בינוי: <ol style="list-style-type: none"> 1. תכנית הבינוי תראה העמדה של מבנים ומפלסיהם בקני"מ 1:500 2. תכנית הבינוי תוכן על בסיס עקרונות בינוי ותוגש כתנאי למתן היתר בנייה. 3. התוכנית תכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, שטחי גינון וחנייה, מיקום מיכלי אשפה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה, גידור, מבני עזר, מחסנים ופרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו'.
ב.	תכנית פיתוח: <ol style="list-style-type: none"> 1. תכנית הפיתוח תהיה בקני"מ 1:250 2. התכנית תפרט את גבהי הקרקע הטבעיים והמתוכננים. 3. התוכנית תקבע את שלבי הפיתוח לרבות פיתוח התשתיות. 4. תכנית הפיתוח תכלול הנחיות לפיתוח הנוף לרבות תכניות ופרטים עקרוניים לפיתוח השטחים הפתוחים. כמו כן, יינתן ביטוי בתכנית לתיאום מערכת התשתיות, ניקוז, חנייה, מיקום של פחי אשפה, פילרים, מוני מים ועוד. 5. התכנית תיתן פתרונות לאיגום וחלחול של מי נגר עיליים.
ג.	תנאי למתן היתר בנייה מכוח התכנית הוא הגשת תכנון נופי בתיאום עם מועצה אזורית גולן.
ד.	תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור חב' נתיבי ישראל לתכניות הסדרי תנועה של צומת הכניסה מדרך מס' 982. תנאי לקבלת טופס 4 והפעלת האתר יהיה סיום ביצוע הצומת לפי התכנית המאושרת כאמור."
ה.	הבקשה להיתר בניה תלווה ע"י אדריכל שימור בליווי המועצה לשימור אתרים.

6.2	הוראות איכות הסביבה
א.	חומרים מסוכנים, פסולת רעילה, חומרי הדברה
	<ul style="list-style-type: none"> • אחזקה ושימוש בחומרים מסוכנים מחייבים קבלת היתר רעלים עפ"י החוק. אחסון חומרים מסוכנים יתבצע בהתאם לנדרש בתקנות וחוקי החומרים המסוכנים. חומרי ההדברה והחיטוי יהיו לשימוש של היקב וסביבתו. • פסולת רעילה תאוחסן ותסולק בהתאם לחוקים ותקנות וכן בהתאם לדרישות החוקיות של משרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות. • שימוש בתכשירי הדברה וחיטוי ליד מבנים (מבני תיירות, יקב וכד') ייעשה עפ"י הצעת נוסח (1/2001) של: " תקנות החומרים המסוכנים (שימוש בתכשירים ליד מבנים), התשס"א – 2001". • אין לאפשר זרימת תשטיפים שמקורם בחומרי הדברה אל מערכת הביוב המרכזית.

ב.	<u>פסולת חקלאית</u>
	<ul style="list-style-type: none"> כל בקשה להיתר בניה תכלול הצגת אמצעים מתאימים לאיסוף ואחסון פסולת חקלאית ובהתאם לכמות הצפויה להיווצר כתוצאה מהפעילות המבוקשת, ותדירות הפינוי הצפויה. בכלל זה נכללים פסולת פלסטיק וכל סוגי פסולת אחרת שמקורה בפעילות המשקית.
	<ul style="list-style-type: none"> המתקן לאחסון הפסולת החקלאית ימוקם במיקום מוסתר ככל שניתן משטחים ציבוריים
	<ul style="list-style-type: none"> תכנון המתקן יבטיח מניעת זיהום מקורות מים, מניעת זרימה של תשטיפים באופן לא מבוקר אל מחוץ למתקן, וצמצום מטרדים סביבתיים לעובדים ולאחרים העלולים להיות חשופים או מושפעים ממטרדים אלו.
	<ul style="list-style-type: none"> גזם מהכרמים בתחום התכנית יטופלו עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה, משרד החקלאות ומנהלת הכנרת.
	<ul style="list-style-type: none"> פסולת מהיקב (גפת) יכולה להיות מטופלת בפינוי או בקומפוסטציה להעשרת קרקע בחומר אורגני.
ג.	<u>שפכים, תשטיפים וביוב:</u>
	<ul style="list-style-type: none"> כל מבנה או מתקן חקלאי שבו נוצרים שפכים, תשטיפים או ביוב, מחייב התחברות מסודרת אל מערכת איסוף, שאיבה ופינוי לאתר המתואם עם משרד הבריאות ומנהלת הכנרת. זאת, להוציא אותם מקרים המצוינים במפורש בתקנון זה, בהם אין להזרים את השפכים למערכת המרכזית
	<ul style="list-style-type: none"> מפרכי החיבור למערכת יהיו בהתאם לכמויות ואיכויות השפכים הצפויות.
	<ul style="list-style-type: none"> החיבור למערכת המרכזית מחייב תכנון והקמת מערכת טיפול קדם אשר יבטיח איכויות כפי שנדרש ע"י הרשות המקומית כמינימום לאישור ההתחברות.
	<ul style="list-style-type: none"> שפכי היקב צריכים להאסף ולהיות מפונים לטיפול באתר המאושר ע"י הרשות המקומית, המשרד לאיכו"ס ומנהלת הכנרת.
ד.	<u>אחסון דלקים</u>
	<p>אחסון דלק נוזלי מכל סוג שהוא יתבצע במכלים יעודיים, מיכל דלק יאחסן בתוך מאצרה אטומה, בעלת נפח אצירה של 110% מהנפח המירבי שלהם. במאצרה לא יהיה פתח ריקון תחתון, והריקון יתבצע אך ורק באמצעות אמצעי שאיבה חיצוניים. יש להימנע מכל פעילות העלולה לגרום לנזילות דלק אל קרקע וזיהומה.</p>
ה.	<u>רעש</u>
	<p>סי הרעש בתחום התכנית לא יחרוג מן התקנים הרלוונטיים ובכלל זה תקנות למניעת מפגעים (רעש) התשי"ן 1992</p>
ו.	<u>איכות אוויר</u>
	<p>כל פעילות העלולה לגרום לפליטות חלקיקים ו/או גזים לאוויר ו/או למטרדי ריח חריגי, מחייב עמידה בתקנות למניעת מפגעים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תקנות למניעת מפגעים (זיהום אוויר מחצרים), התשכ"ב – 1992. 2. תקנות למניעת מפגעים (פליטת חומר חלקיקי לאוויר), התל"א – 1972. 3. תקנות למניעת מפגעים (איכות אוויר), התשנ"ב, 1992. 4. חוק למניעת שריפת השדות התשי"י – 1949.
ז.	<p>מפגעים ומטרדים – כללי:</p>
	<p>יש להימנע מכל פעילות בשטח התוכנית העלול לגרום למפגעים ולמטרדים.</p>

6.3	שימור נגר עילי
א	ניקוז המגרשים ישתלב במערכת הניקוז של האזור, תוך הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל ומחוצה לו ותוך נקיטת אמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.
ב	נגר עילי, העלול להכיל חומרים מזהמים, יופרד ממערכת הניקוז, כך שניתן יהיה לטפל בו בנפרד, בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה. בקשה להיתר בניה במקרה זה תכלול את מרכיבי פיתוח השטח הנדרשים לאצירת הנגר, לטיפול בחומרים אלו ומניעת הסעתם אל מחוץ לתחומי המגרש.
ג	לפחות 15% משטח המגרשים לבינוי יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
ד	ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת החדרה של מי הגשם למי התהום.
ה	מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
ו	במסגרת תכנון מפורט להכוונת מי נגר בעת עוצמות גשם גדולות, יוקפד על הסדרת הרומים והשיפועים כך שזרימת עודפי הנגר תהיה לכיוון תעלות הניקוז המקיפות את האתר ומוליכות את הנגר לכיוון מערכת הניקוז האזורית.

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

6.5	ביוב
6.5.1	<p>שפכים סניטרים</p> <ol style="list-style-type: none"> שפכים סניטרים הנוצרים ביקב פלטר ינוקזו באופן גרביטציוני אל בור רקב וממנו יגלשו אל מיכל איסוף תת קרקעי לאגירה. נפח האגירה יספיק לאגירת שפכים בנפח שווה ערך של לפחות 7 ימי ייצור. יותר קשר הידראולי בין מיכל האיסוף לשפכים סניטרים לבין מיכל איסוף שפכים תעשייתיים כך שעודפי שפכים סניטרים יזרמו גרביטציונית אל מיכל השפכים התעשייתיים במצב שהמיכל מלא וטרם פונה. שפכים סניטרים יובלו ביחד עם שפכי התעשייה במכלית סגורה המיועדת להובלת שפכים אל מתקן מורשה לטיפול בשפכים תעשייתיים. עם התפתחות האזור בו ממוקם היקב ויתפתחו בו יצרני ביוב נוספים, תתאפשר התחברות למערכת איסוף שפכים סניטרים מרכזית אשר תוקם באזור.
6.5.2	<p>שפכים תעשייתיים (שפכי תהליך)</p> <ol style="list-style-type: none"> שפכי תהליך הנוצרים ביקב פלטר ינוקזו אל מיכל איסוף תת קרקעי לאגירה. נפח האגירה יספיק לאגירת שפכים בנפח שווה ערך של לפחות 7 ימי ייצור בתקופת הבציר. לא תותר העברת שפכי תהליך אל מתקני טיפול בשפכים המיועדים לשפכים סניטרים. שפכי תהליך יובלו במכלית סגורה המיועדת להובלת שפכים אל מתקן מורשה לטיפול בשפכים תעשייתיים. מערכת האיסוף והניקוז לשפכי תהליך תהיה נפרדת ממערכת האיסוף והניקוז של שפכים סניטרים. ב 2 השנים הראשונות להפעלת היקב, אחת לרבעון, תילקח דגימת שפכי תהליך ממיכל האיסוף ותיבדק לאנליזות מעבדה לבדיקת ערכי מזהמים, כולל: COD, BOD5, TSS, PH, TKN, P total. ערכים אלו יימסרו עם קבלתם ע"י היקב הן לחברת קולחי גולן והן למתקן המיועד לקלוט את השפכים. יש לקבל את אישור מינהלת הכנרת למצב המוצע.
6.5.3	<p>טיפול קדם בשפכי תהליך</p> <ol style="list-style-type: none"> יותר טיפול קדם בשפכי התהליך, במטרה להוריד את ערכי המזהמים שבהם לערכים של שפכים סניטרים. יותר הקמת מתקנים ומערכות כנדרש לצורך הטיפול ובכלל זה אגנים ירוקים

(constructed wetlands), מערכות שאיבה וצנרת הולכה, מערכות אלקטרו-מכניות ואחרות.	
3. שפכי תהליך, לאחר שעברו טיפול קדם ביקב, יורשו להובלה אל מט"ש סניטרים ובתנאי שיעמדו בתנאי הסף של ערכי BOD, COD, TSS התקפים למט"ש סניטרים.	
4. יש לקבל את אישור מינהלת הכנרת למצב המוצע.	

6.6 ניקוז	
במסגרת תכנון פיתוח השטח, יוקפד על הסדרת הרומים והשיפועים כך שזרימת הנגר הכללית תהיה לכיוון תעלות הניקוז הקיימות והמקיפות את האתר כולל מעביר מים קיים להארכה באיזור הצומת.	

6.7 סילוק אשפה / פסולת	
סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970.	

6.8 חשמל:															
א. תנאי למתן היתר בניה יהיה – תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים ומתוכננים.															
ב. איסור בניה מתחת לקוי חשמל עיליים															
איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל: לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:															
<table border="1"> <tr> <td>ברשת מתח נמוך עם תיליים חשופים</td> <td>3.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>בקו מתחם נמוך עם תיליים מבודדים וכבלים אוויריים</td> <td>2.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו</td> <td>5.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)</td> <td>20.00 מטר מציר הקו</td> </tr> <tr> <td>בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)</td> <td>35.00 מטר מציר הקו</td> </tr> <tr> <td>מנקודה הקרובה ביותר לארון רשת</td> <td>1.00 מטר</td> </tr> <tr> <td>מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד</td> <td>3.00 מטר</td> </tr> </table>	ברשת מתח נמוך עם תיליים חשופים	3.00 מ'	בקו מתחם נמוך עם תיליים מבודדים וכבלים אוויריים	2.00 מ'	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.00 מ'	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	20.00 מטר מציר הקו	בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	35.00 מטר מציר הקו	מנקודה הקרובה ביותר לארון רשת	1.00 מטר	מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.00 מטר	
ברשת מתח נמוך עם תיליים חשופים	3.00 מ'														
בקו מתחם נמוך עם תיליים מבודדים וכבלים אוויריים	2.00 מ'														
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.00 מ'														
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	20.00 מטר מציר הקו														
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	35.00 מטר מציר הקו														
מנקודה הקרובה ביותר לארון רשת	1.00 מטר														
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.00 מטר														
אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.															
אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.															
המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.															

ג.	תחנות טרנספורמציה
<p>בשטח התכנית יותקנו תחנות טרנספורמציה פנימיות בלבד.</p> <p>התחנות יוקמו בבניינים, במרווחים קדמיים, צדדיים ואחוריים וכן בשטחים ציבוריים פתוחים. על היזמים להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת חשמל, מקום מתאים – חדר או שטח קרקע, לפי הנדרש – עבור תחנת טרנספורמציה.</p> <p>בעלי הקרקע, שעליה תוקם תחנת טרנספורמציה, יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחה של כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה.</p> <p>על מגישי בקשת בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל, לפני התחלת התכנון, בקשר לתכנון תחנת הטרנספורמציה.</p>	

6.9	מתקני תקשורת
<p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה התש"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>	

6.10	היטל השבחה
א.	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק
ב.	לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.11	רישום
<p>תוך חודשיים מיום תחילת תוקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 בחוק התכנון והבניה.</p>	

6.12	שירותי כבאות
<p>תנאי להיתר בנייה יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות והתחייבות מבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם.</p>	

6.13	פיקוד העורף
<p>תנאי ללמתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	

6.14	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
<p>תנאי לקבלת היתר בנייה למבנים המשמשים את כלל הציבור יהיה הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס העיר ועפ"י תקנות התכנון והבניה.</p>	

6.15	חניה
א.	החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות התכנון והבניה (התקנות למקומות חני תשמ"ג, 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בנייה הבטחת מקומות חניה כנדרשת בתקנון.

6.16	שמירה על עצים בוגרים
<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים לעקירה", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים 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 שידרש.</p>	

ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות. ד. קו בנין מעץ לשימור יהיה 2 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.	
---	--

6.17	עתיקות
<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	

6.18	הפקעות
א.	מקרקעין הכלולים בתחום דרך מס' 982 (קיימת ומוצעת) יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם מדינת ישראל. אין הסעיף זה כדי למנוע הפקעת מקרקעין אלו מכל גוף המוסמך לכך לפי כל דין

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

זמן משעור לביצוע תוכנית זו: 15 שנים מיום אישורה

8. חתימות

תאריך:	חתימה:	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	PELTI WINERY LTD	תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך:	חתימה:	שם:	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד:	PELTI WINERY LTD	תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	