

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מינהל התכנון  
 הועדה המחוזית - מחוז צפון  
 20-11-2017

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' ג/21276

הרחבת מבני משק-מרכז מזון-גבעת יואב

מחוז: צפון  
 מרחב תכנון מקומי: גולן  
 סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>מינהל התכנון - מחוז צפון            חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965            אישור תכנית מס' <b>21276</b></p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה            ביום <b>17.5.17</b> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור או  <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור טרם</p> <p>מנהל מינהל התכנון יו"ר הוועדה המחוזית</p>	
<p>הודעה על אישור תכנית מס' <b>21276</b>            פורסמה בילקוט הפרסומים מס' <b>7616</b>            מיום <b>13-12-2017</b></p>	

## דברי הסבר לתוכנית

הסדרה ותוספת שטח לשטח שיעודו ענפים משקיים משותפים בתכנית המאושרת ג/6987 ושינוי יעוד השטח כולו לשימוש מבני משק ע"פ הגדרת המבא"ת.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

הרחבת מבני משק-מרכז מזון גבעת יואב	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
21276/ג	מספר התוכנית	
41.8 דונם		1.2 שטח התוכנית
מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה בשלב	
10.2017	תאריך עדכון המהדורה	
תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
ועדה מחוזית		
לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה	
כן	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים
  - מרחב תכנון מקומי
  - גולן
  - קואורדינטה X 264500
  - קואורדינטה Y 745400
- 1.5.2 תיאור מקום
  - גבעת יואב
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית
  - רשות מקומית
  - מ.א. גולן
  - התייחסות לתחום הרשות
  - נפה
  - חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
  - יישוב
  - שכונה
  - רחוב
  - מספר בית
  - גולן
  - גבעת יואב
  - 
  - 
  -

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
200001	מוסדר	חלק מהגוש	-	6

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש ישן	מספר גוש

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

--

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א 35-	כפיפות	שטחי שימור משאבי מים אגן היקוות הכנרת	5474	27.12.2005
תמ"א 1 / 35	כפיפות	מרקס כפרי	7299	7.7.2016
תמ"א 34 ב/4	כפיפות	א'1- פגיעות מי תהום גבוהה	5704	16.08.2007
תמ"א 34 ב/5	כפיפות	קווי מי שתיה קיימים/מאושרים	5931	16.03.2009
תמ"מ 3 / 2	כפיפות	קרקע חקלאית	3640	26.03.1989
ג/6987	שינוי	תוספת שטח לשטח שיעודו ענפים משקיים משותפים בתכנית המאושרת ויעוד השטח כולו לשימוש מבני משק ושפ"פ, בהתאם להגדרת מבא"ת	4284	16.2.1995
ג/13973	כפיפות	הסדרת רפתות במושבי רמת הגולן	5590	23.10.06

**1.7 מסמכי התוכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	-	16	-	10.2017	אבישי טאוב	ועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1:1250	-	1	10.2017	אבישי טאוב	ועדה מחוזית	

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

## 1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	טלורי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (א)
				אגודת גבעת יואב- מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	570020040	מושב גבעת יואב, רמת הגולן, מיקוד 12946	04-6763165		04-6763952	gyoavi@bezeqint.net	201000 חלק מחלקה 6

## 1.8.2 יזם במועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	טלורי	פקס	דוא"ל
				אגודת גבעת יואב- מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	570020040	מושב גבעת יואב, רמת הגולן, מיקוד 12946	04-6763165		04-6763952	gyoavi@bezeqint.net

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	טלורי	פקס	דוא"ל

התכנית כוללת מקרקעין בבעלות במדינה.

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	טלורי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	אבישי טאוב	006847214	17408	512073966	כרוזים - ד.ג. חבל כרוזים 12391	04-6934977	054-6494950	04-6938468	avtaub@gmail.com
מודד	מודד	האני פרחאת אימן	80908726	957		בוקעתא רמת הגולן 12437 ת.ד. 2332		050-8826031		aimfarh@gmail.com

**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**

הרחבת איזור מבני המשק של הישוב

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

2.2.1 הקלה בקו בנין מציר דרך אזורית 789 מ-80 מ' ל-58 מ' עבור יעוד מבני משק.

2.2.2 שינוי יעוד משטח ענפים משקיים משותפים ליעוד מבני משק ושפ"פ.

2.2.3 קביעת שטח ליעוד מבני משק.

2.2.4 קביעת זכויות והוראות בניה לצורך מתן היתרי בניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – 41.8 דונם

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

**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' 11), גובר האמור בטבלה 5.



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

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפומים				תאי שטח	יעוד
			קווי מים ע"פ תמ"א 5/2/34		
			680	680	שטח פרטי פתוח
			300	300-302	מבני משק
				820	דרך מאושרת

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	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
14.4	6.0	שטח פרטי פתוח	56.7	23.7	שטח ללא תכנון מפורט	
83.2	34.8	מבני משק	39.3	16.3	ענפים משקיים משותפים	
2.4	1.0	דרך מאושרת	4.3	1.8	דרך מאושרת	
<b>100.0</b>	<b>41.8</b>	<b>סה"כ</b>	<b>100.0</b>	<b>41.8</b>	<b>סה"כ</b>	

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1:</b>	<b>שטח פרטי פתוח</b>
<b>4.1.1:</b>	<b>שימושים</b>
	יותר שטח פתוח, דרכי שרות, עבודות פיתוח, ניקוז ונטיעות.
<b>4.1.2:</b>	<b>הוראות</b>
	יותר להעביר בשטח זה קווי תשתית עליונים ותת קרקעיים.

<b>4.2:</b>	<b>מבני משק</b>
<b>4.2.1:</b>	<b>שימושים</b>
	<p>השטח ישמש למבני משק- מרכז מזון. השימושים במרכז המזון יהיו ע"פ "מדיניות, הנחיות וקריטריונים לתכנון מבנים חקלאיים" של הרשות לתכנון ופיתוח החקלאות ההתיישבות והכפר אגף תכנון כפרי אזורי במשרד החקלאות והנחיותיו המשתנות מעת לעת למרכז מזון מורכב. מרכז המזון המורכב יכלול: בורות תחמיץ, סילוסים, מבני אחסנה תפעוליים ליד מערכת הייצור, סככות לעיבוד מזונות, סככת כלים וציוד, מתבנים, מיכלים לאיחסון, מחסנים, משטחי פריקה, מבנה משרד, מבני שרותים, חדר אוכל, מבנה ארונות חשמל ובקר מתוכנת, מבנה לחלקי חילוף וטיפול אחזקה, מבנה פיקוד ומשלות, חניה, משטחי איחסון וכו'.</p> <p>בתא שטח 302 תותר הקמת תחנת תדלוק פנימית ע"פ הוראות תמ"א 18 תיקון 4, סעיף 6.5.4, התחנה תשמש כלים חקלאיים של האגודה בלבד.</p>
<b>4.2.2:</b>	<b>הוראות</b>
	<p>מרחקי ההצבה המינימליים למרכז מזון מורכב יהיו לפחות 150 מ' ממבני מגורים, תיירות ומבני ציבור, 300 מ' מלולי רביה והסגר, ולפחות 100 מ' מלולים אחרים, אך אם מרכז המזון משתמש בזבל עופות יש לשמור מרחק מינימלי של 300 מ' מלולים אחרים. ישמר מרחק של 100 מ' ממבני משק אחרים (רפת, דיר ואורווה). לא תהיה גישה למרכז המזון מהדרך האזורית.</p>

<b>4.3:</b>	<b>דרך</b>
<b>4.3.1:</b>	<b>שימושים</b>
	דרך מאושרת ע"פ תכנית ג/6987. תותר העברת קווי תשתית, דרכים ציבוריות כולל מדרכות, גדרות, מעברים להלכי רגל, דרכי שרות, דרכים לעגלות, לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות ציבוריות לאורך הדרכים.
<b>4.3.2:</b>	<b>הוראות</b>
	<p>אסורה כל בניה בתחום הדרך למעט מתקני דרך, הנחת קווי תשתית, עבודות פיתוח וגינון, עבודות ניקוז וסלילה.</p> <p>לא תהיה גישה למרכז המזון מהדרך האזורית.</p>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש כללי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				שטח בניה כוללים (מ"ר)	תכסית מ"ר	גובה מבנה (מטר) **	מספר קומות		קווי בגין (מטר) ***		
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מרחב				מרחב	מרחב	מרחב		
			עיקרי	שרות									עיקרי	שרות
מגורים	300	34800	11500	-	-	11500	11500	9	2	4	30	3	3	

- \* בסמכות הועדה המקומית להעביר זכויות ממעל מפלס הכניסה אל מתחתיו ומשטח עיקרי לשטח שרות בתנאי שסה"כ זכויות הבניה תישמרנה.
- \*\* גובה המבנים יהיה לפי המצוין בטבלה שלעיל, מלבד מחלק הגרעינים שיותר בגובה של 24 מ'. הגובה המקסימאלי של כל מבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה הנמוך מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
- \*\*\* קו הבניין יהיה בהתאם למפורט בטבלה שלעיל, למעט הבינוי הקיים ערב אישור תכנית זו.

**6. הוראות נוספות****6.1 מים**

תנאי למתן היתר בניה אישור אגף המים ברשות המקומית בדבר חיבור לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

**שמירה על תשתיות מים:**

אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי מים. אין לבנות לטעת עצים או לבצע חפירה במרחק של לפחות 3 מטר מדופן קו המים. תנאי למתן היתר בניה, אישור חברת מקורות לבקשה להיתר. תנאי היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים – תיאום ואישור חברת "מקורות", ו/או העתקת הקו ע"י יזם התכנית בתאום עם חברת "מקורות", ובביצוע של מקורות". אישור התכנית ע"י "מקורות" יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתאום עם "מקורות" ע"י יזם התכנית.

**6.2 ניקוז**

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

**6.3 ביוב**

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב המקומית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י הגורמים המוסמכים לכך. קווי ביוב בתחום התכנית יתוכננו בתיאום עם חברת "מקורות". לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, ובמרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות" ובאישור משרד הבריאות.

**6.4 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 קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה
1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת חשמל.
  2. בתכנון לאיזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
  3. על אף האמור בסעיף ב-1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות ואת תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול גרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:
- לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
	3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך - תייל חשוף
	2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד
	5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה
	2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אוירי מבודד (כא"מ)
20.0 מ'	-	קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו
35.0 מ'	-	קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך
	3.0 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה
		כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל
	1.0 מ'	ארון רשת
	3.0 מ'	שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות הפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים- קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

## 6.5 אשפה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

## 6.6 חומרי חפירה ומילוי

תנאי להיתר בניה – אישור מהנדס הועדה לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.

1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין), התשס"ה – 2005 וכמפורט להלן:
    - א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת לביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר – לפני הוצאת ההיתר.
    - ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
    - ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר בתוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.
    - ד. חובת גריסה- היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
  2. חציבה או מילוי
    - א. ההיתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.
    - ב. בהעדר איזון:
      - 2.1. יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים בכפוף לאישור רשות מקרקעי ישראל.
      - 2.2. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.
      - 2.3. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.
- הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה לאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

## 6.7 חלוקה ורישום

תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד וחלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה יעשה ע"פ הוראות החוק.

## 6.8 הפקעות

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו ע"פ סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.

## 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 קוי הבנין 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

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

### 6.11 חניה

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

### 6.12 עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בניוני במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

### 6.13 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. אלא בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

### 6.14 שרותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

### 6.15 מיגון אקוסטי

- א. רמות הרעש הגבוליות המותרות באתר תהיינה עפ"י הקריטריונים לרעש שקבעה הועדה הבינמשרדית לקביעת תקני רעש מכבישים (פברואר 1999).
- ב. במידה ותידרש בדיקה אקוסטית מסקנות הבדיקה והמלצות לפתרון תיושמה בהיתר הבניה בהנחיות תכנון מפורטות המונעות חשיפת התושבים לרעש, וזאת באישור המשרד לאיכות הסביבה ו/או היחידה הסביבתית בתחום הרשות המקומית.

### 6.16 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

היתר בניה לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.

### 6.17 נגר עילי

מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.

תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, יבטיח קליטה, השהייה והחדרה 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.

בתכנון דרכים וחניות ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן, בחמרים נקבוביים וחדירים.

תנאי למתן היתר בניה – אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל – 1970.

בשטח המיועד למבני משק מי הנגר העילי יועברו למערכת הניקוז המקומית וזאת מהחשש לזיהום מי התהום.

**6.18 פיתוח תשתיות**

- א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.
- ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.
- ג. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך וכתאי להיות הבניה את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם והנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.
- ד. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.

**6.19 איכות הסביבה****הנחיות סביבתיות:****1. ניקוז - הפרדת זרמים:**

- תבנינה מערכות ניקוז נפרדות למרכיבים הרטובים, אזור בורות התחמיץ ולשאר מרכיבי התכנית(כמו אזור הסככות המערביות).
- א. תשטיפים הנוצרים מהמרכיבים הרטובים שבבורות התחמיץ יזרמו לבור קליטה וישאבו למערכת הביוב האזורית, באיכות ובזמנים המאושרים ע"י מהנדס המועצה המקומית גולן ובכל מקרה איכות התשטיפים לא תעלה על הערכים של שפכים מוזרמים למערכת הביוב על פי כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב), התשע"ד-2014.
- ב. המשטחים התפעוליים ייקורו בגג למניעת תשטיפים מנגר עילי.
- ג. המשטחים התפעוליים ינוקזו דרך בור שיקוע אל מערכת הניקוז הטבעית, באיכות המאושרת בתקנות בריאות העם (תיקני איכות מי קולחין וכללים לטיהור שפכים) התש"ע 2010, להרחקת קולחים לנחלים ע"פ טבלת ערכים מירביים להזרמה לנחל. במידה והערכים של התשטיפים במוצא בור שיקוע לא יעמדו בערכים הנדרשים, יפוננו התשטיפים למערכת הביוב האזורית.
- ד. שפכים סניטריים של השירותים והמשרדים הסמוכים למרכז המזון יחוברו למערכת הביוב האזורית.
- ה. מסביב למרכז המזון ייחפרו תעלות ניקוז למניעת כניסת נגר לתוך מרכז המזון.

**2. משטחים אטומים לחלחול:**

- א. שטח מרכז המזון יהיה אטום לחלחול ועמיד ללחצים מכנים של הכלים החקלאיים והמשאיות העובדות עליו.
- ב. חומרים מסוכנים - בכל בקשה להיתר בניה עבור מבנה/מיכל בו נעשה שימוש בחומרים מסוכנים או אחסונם (לרבות חומרי חיטוי, ריסוס והדברה, רעלים, דשנים, דלקים, שמנים ועוד) יוצגו פתרונות לאחסון ואיסוף פסולת במבנים מקורים בעלי תשתית אטומה באזור תחום, נעול ומשולט, בהתאם לחוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג-1993.

**3. רעש:**

1. המקום יעמוד בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן-1990. שעות הפעילות יעודכנו ברישיון העסק יוכנו נהלים לפעילות למניעת רעש מפעילות המפעל: העמסה, ערבול, מסלולי נסיעה התנהגות רכבים בשער הכניסה לשוב ובשער הכניסה למפעל, מניעת רעש התקפי מפריקת משאיות (טריקת דלתות המשאיות).
2. השטח שנוסף לתכנית ישמש לאחסון ערמות קש ויתוכן באופן שיחסום רעש בין פעילות המקום לשכונה הקרובה בבני יהודה.
3. על מנת לצמצם את מפגע הרעש ובהתאם להמלצות הדו"ח האקוסטי, להלן הצעות לטיפול ברעש:
- א. יקבעו נהלים בתיאום המשרד להגנת הסביבה לפעילות למניעת רעש מפעילות המפעל: העמסה, ערבול, מסלולי נסיעה, התנהגות רכבים בשער הכניסה לשוב ובשער הכניסה למפעל, מניעת רעש התקפי מפריקת משאיות (טריקת דלתות המשאיות).
- ב. יוקמו חומות אקוסטיות, לחסימה כיוונית ממוקדת של הרעש לכיוון השכונה בהקפדה כי אין גופים המייצרים רפלקציה מגוף או חומה שנמצאת מאחור. חומה אקוסטית עשויה מקיר כבד ומדופנות בחומר בולע. (כדוגמת קיר חציר, בגלל המאסה שלו ויכולת הבליעה הטובה. חומה כזאת יכולה להפחית
- כ- 7 דציבלים, בתנאי שאינה זורקת את גלי הקול לקיר מחזור).
- ג. יבנו תאים אקוסטיים שהינם שילוב של מאסת פח כפול, עם צמר סלעים בתווך וחומר בליעה איכותי מול מקורות הרעש, שיאפשרו תנועה וגישה של הכלים והמיכון החקלאי אל התאים. העיקרון המנחה הוא מבוך אקוסטי, עם חומר בליעה עבה, בעל יכולת בליעה רחבת תדר.
- ד. תכנון המבנה יהיה עם הגב לשכונה.

ה. הימנעות מעבודה ליד קירות חשופים שיכולים להחזיר ולהגביר רעש לכיוון הלא רצוי.  
ו. יאומצו המלצות הדו"ח האקוסטי מיוני 2014 בנוגע להפחתת החזרי רעש מסככות ופעילות בעמדות היצור ע"י דיפון קירות ותקרות בסופגי רעש ולהגדיל את עומק הסככות.

#### 4. נטיעות עצים:

לאורך גבול התכנית, בצד הצפון מזרחי הפונה אל הדרך האזורית וכן בצד הדרום מזרחי, לאורך כביש הכניסה לגבעת יואב, יש לטעת שדרת עצים להסתרה נופית.

#### 5. תנאים להוצאת היתר בניה:

- יש לחשב את כמות הנגר הנוצר האזור בורות התחמיץ ובאזורים התפעוליים בעזרת איש מקצוע בנושא ניקוז. בהתאם לכמויות הנגר ייקבע גודל בורות הקליטה והשיקוע.
- יש להגיש תכנית הנדסית מעודכנת לאישור המשרד להגנת הסביבה קודם לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה גולן. יפורטו פתרונות הטיפול בתשטיפים של אזור מרכז המזון, לעמידה בערכי תקנות בריאות העם (תיקני איכות מי קולחין וכללים לטיהור שפכים) התשי"ע 2010, להזרמת קולחים לנחלים, תעלות הניקוז וכן הסדרי תנועה ומיקום מבני השרות השונים אשר בתכנונם ישקללו אמצעים למזעור מטרדי הרעש ומפגעי ריח.
- לא יינתנו היתרי בניה לתכליות המפורטות בסעיף 4.2 (יעוד מבני משק), אלא לאחר אישור תכנית להספקת מי שתיה ותכנית לסילוק השפכים מתחומה ע"י משרד הבריאות.

### 6.20 הנחיות בינוי וגידור

צבע הגג והקירות יותאם לסביבה. מומלץ על שילוב הצמחיה יהיה בהתאם לסביבת האתר. גובה המבנים לא יבלוט באופן חריג. מרכז המזון יוקף בגדר רשת ושערים בגובה 2 מ', למניעת כניסת יונקים טורפים (זאבים, תנים וכו'). מפרט הגדר יאושר בכתב ע"י אקולוג מחוז צפון ברטי"ג.

### 6.21 הריסת מבנים, גדרות, מדרגות

מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר ייהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.  
א. מבנה/גדר המסומן בסימון להריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/גדר ייהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.  
ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.  
ג. היתר הבניה יינתן רק לאחר הריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.  
ד. הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו לא יאוחר מששה חודשים מין תחילת תוקפה של תכנית זו.

### 6.22 עודפי חפירה ופסולת בנין

היתר בניה יינתן לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים להחסנת ביניים וגריסה של עודפי חפירה ופסולת בנין בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.

### 6.23 תנאים לביצוע התכנית

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו כולל עבודות עפר ופריצת דרכים יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.

## 7. ביצוע התוכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

### 7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 15 שנים מיום אישורה.