

2126688-1

תכנית מס' ג/18752

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים  
מחוז הצפון ועיריית מחוזות  
2013-09-23  
בית קולק

הוראות התכנית

תכנית מס' ג/18752

חוות יין - בית המכס העליון

מחוז

: צפון

מרחב תכנון מקומי

: גולן

סוג התכנית

: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	
	

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

**דברי הסבר לתכנית**

התכנית מציעה מקבץ של 3 חוות חקלאיות בדגש תיירותי בסמוך לצומת בית המכס העליון ברמה"ג. בכל חווה מתחם המאפשר מבנים לעיבוד התוצרת החקלאית, מבני משק לשימוש החקלאי ופונקציות תיירותיות כגון: מרכז מבקרים, חנות לממכר התוצרת החקלאית, מסעדה ויחידות ארוח.

**דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר תוכנית	שם התכנית ומספר התכנית	חוות יין - בית המכס העליון ג/18752
1.2	שטח התכנית	630.61 דונם	
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
		מספר מהדורה בשלב	2
		תאריך עדכון המהדורה	30/08/2013
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	ועדה מחוזית.
		לפי סעיף בחוק	ל.ר.
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי מקום התכנית	לא
1.5	נתונים כללים	מרחב תכנון מקומי	גולן :
		קואורדינטה מערב מזרח - Y	767500 :
		קואורדינטה דרום צפון - X	262000 :
1.5.2	תאור מקום	התכנית נמצאת מדרום מזרח לצומת בית המכס העליון שברמת הגולן	

תכנית מסי ג/18752

- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית: מועצה אזורית גולן
- בתכנית התייחסות לתחום הרשות: חלק מתחום הרשות.
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב שכונה רחוב מספר בית
- דרומית מזרחית לצומת בית המכס העליון שברמת הגולן
- 
- 
- 
- 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
201000	מוסדר	חלק מהגוש	-	32,79

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	ל.ר.

1.5.7 מגרשים/ תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות.

מספר תכנית	מספר מגרש / תא שטח
ל.ר.	ל.ר.

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית ל.ר.

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר י.פ.	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27.12.2005	5474	מרקם כפרי ושמור משולב. הנחיות סביבתיות – רגישות נופית סביבתית גבוהה. שטח לשימור משאבי מים.	כפיפות	תמ"א 35
19.12.1995	4363	התכנית אושרה בוועדה המחוזית בתאריך 24.3.2011 בהתאם להוראות סעיף 9א לתמ"א.	אישור עפ"י תמ"א	תמ"א 22
26.3.1989	3640	אזור חקלאי	כפיפות	תמ"מ 3/2
29.8.2002	5107	התכנית אושרה במועצה ארצית בתאריך 28.2.2012 בהתאם להוראות סעיף 6ד(3) לתמ"א.	אישור עפ"י תמ"א	תמ"א 11/3/ב
21.9.2010	6137	רלבנטי למרכיב המלונית שבתכנית.	כפיפות	תמ"א 1/12/א
16.08.2007	5704	אזור רגישות א'1	כפיפות	תמ"א 4/ב/34
15.5.2011	6236	חפיפה באזור התחברות לדרך מאושרת.	כפיפות	ג/16392

## 1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ג. מחוזית מחוז הצפון	רתי רוהטין יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ יעד, ג.ד.ג. משגב 20155	30/08/2013	—	33	—	מחייב	הוראות
	ג. מחוזית מחוז הצפון	רתי רוהטין יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ יעד, ג.ד.ג. משגב 20155	04/11/2012	1	—	1:5000	מחייב	תשריט
	ג. מחוזית מחוז הצפון	רתי רוהטין יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ יעד, ג.ד.ג. משגב 20155	24/08/2011	1	—	1:1000	מנחה	נספח בינוי
	ג. מחוזית מחוז הצפון	רתי רוהטין יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ יעד, ג.ד.ג. משגב 20155	30/08/2013	—	1 (מצי"ב בסוף חוברת ההוראות)	—	מחייב	נספח 1 – פרוגרמה
	ג. מחוזית מחוז הצפון	קובי סתת תדס הנדסה אזרחית רח' האתגר 2, פארק עסקים טירת הכרמל 30200	5/11/2012	2	—	1:2500 1:200 – 1	מנחה	נספח תחבורתי – תנוחה כללית, חתך טיפוסי וחתך לאורך
	ג. מחוזית מחוז הצפון	רואן עבדאללה יעד תכנון מים בע"מ יעד, ג.ד.ג. משגב 20155	24/08/2011	1	—	1:5000	מנחה	נספח מים וביוב
	ג. מחוזית מחוז הצפון	קורן אורקין יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ יעד, ג.ד.ג. משגב 20155	30/10/2011	—	45	—	מנחה	נספח נופי סביבתי
	ג. מחוזית מחוז הצפון	קורן אורקין יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ יעד, ג.ד.ג. משגב 20155	2011 נובמבר	1	5	1:1250	מנחה	נספח עצים בוגרים

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

גוש/ חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מספר תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
201000 4, 33, 79 חלקות	tzafontichnun@mmi.gov.il	04-6558252	-	04-6558211	ת.ד. 580 נצרת עילית 17105	-	מנהל מקרקעי ישראל – מחוז צפון	-	-	-	-

1.8.2 יזם במועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מספר תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
tzafontichnun@mmi.gov.il	04-6558252	-	04-6558211	ת.ד. 580 נצרת עילית 17105	-	מנהל מקרקעי ישראל – מחוז צפון	-	-	-	-

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מספר תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
tzafontichnun@mmi.gov.il	04-6558252	-	04-6558211	ת.ד. 580 נצרת עילית 17105	-	מנהל מקרקעי ישראל – מחוז צפון	-	-	-	בעלים

## עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' האגיד	שם האגיד / מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יועץ תחבורה
<a href="mailto:ruthy@yaad-arc.co.il">ruthy@yaad-arc.co.il</a>	04-9909990	052-8611997	04-9902215	יעד ד.ג. משב 2015	511525305	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בעי"מ	30755	031080880	רותי רוהטין	אדריכל ומתכנן ערים	• עורך ראשי
<a href="mailto:karen@yaad-arc.co.il">karen@yaad-arc.co.il</a>	04-9909990	050-7246453	04-9902215	יעד ד.ג. משב 2015	511525305	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בעי"מ	119713	013660691	קרו אורקין	אדריכל ומתכנן ערים	יועץ נוף
<a href="mailto:rgm@rgm.co.il">rgm@rgm.co.il</a>	04-6597307	054-7788450	04-6527636	מרחם בנין 80 ת.ד 175 עפולה 1810101	511526170	ר.ג.מ. גאודזיה והנדסה בעי"מ	585	05114877	איתן גלכמן	מורד אחראי	מורד
<a href="mailto:kobj@tedem.co.il">kobj@tedem.co.il</a>	04-8577567	050-5349125	04-8577566	רח' האתגר 2 פארק עסקים סירת הכרמל 30200	510718570	תדס הנדסה אזרחית	32021	052105301	קובי סתת	מהנדס אזרחי	יועץ התחבורה
<a href="mailto:imy@netvision.net.il">imy@netvision.net.il</a>	04-9909344	052-5239884	04-9909140	יעד ד.ג. משב 2015	512708389	יעד תכנון מים בעי"מ	107933	026180315	רואן עבדאללה	מהנדס הקלאות	יועץ תשתיות מים וביוב
<a href="mailto:sarshalom@barak.net.il">sarshalom@barak.net.il</a>	03-5188921	054-4367012	03-5188961	רח' השעורה 12 יפו 68140	—	אביעד שר שלום	—	055578355	אביעד שר שלום	מתכנן / M.A. בגאוגרפיה	יועץ תשתיות
<a href="mailto:sariga@zahav.net.il">sariga@zahav.net.il</a>	04-6420594	050-5415554	04-6420594	מושב מרחביה 33 מרחביה 19103	—	ד"ר מיני סריג	—	52244514	ד"ר מיני סריג	Ph.D. בנידול גפן	יועץ לענייני כרמים

## 1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
הועדה	הועדה המקומית גולן
המועצה האזורית	מועצה אזורית גולן.
מהנדס	מהנדס הועדה המקומית גולן או כל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו – כולן או מקצתן.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

## 2.1 מטרת התכנית

- חלוקת השטח החקלאי ל-3 חוות חקלאיות תיירותיות המשלבות גידולים חקלאיים ועיבוד התוצרת עם אכסון מלונאי ושרותי תמך כגון מרכז מבקרים הסעדה וכדו'.

## 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד קרקע חקלאית לקרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות, ולדרך.
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות בניה:
  - קביעת מרווחי בניה.
  - קביעת גובה בנינים.
  - הנחיות בינוי.
  - הנחיות לעיצוב אדריכלי.
- התווית זיקת הנאה למעבר ברכב.
- קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים כגון: דרכים, ביוב, ניקוז, תקשורת, חשמל, גז וכו'.
- קביעת השלבים וההתנוות לביצוע.
- קביעת הנחיות סביבתיות וטיפול נופי.
- הסדרת דרך גישה לחוות ע"י זיקת הנאה למעבר ברכב.
- הגדרת תחום בתוך כל חווה עבור מבנים חקלאיים, מבנים לעיבוד התוצרת החקלאית ומבני תיירות.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם		סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
הערות	מתארי	מפורט	סה"כ מוצע בתוכנית				
					ל.ר.	מ"ר	מגורים
					ל.ר.	מסי יח"ד	
					ל.ר.	מ"ר	מגורים מיוחד
					ל.ר.	מסי יח"ד	
					ל.ר.	מ"ר	מסחר
					ל.ר.	מ"ר	תעסוקה
					ל.ר.	מ"ר	מבני ציבור
		3X11 = 33 יח"א		33	-	חדרים	תיירות
		3X2,520 = 7,560 מ"ר		+7,560 מ"ר	-	מ"ר	

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

## 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח

תאי שטח כפופים	תאי שטח			תאי שטח	יעוד
	זיקת הנאה למעבר ברכב	יער נטע אדם קיים	זיקת הנאה למעבר ברכב		
	11			קרקע חקלאית	1B, 2B, 3B
	-			קרקע חקלאית (הנחיות מיוחדות)	1A, 2A, 3A
	11			קרקע חקלאית (זיקת הנאה למעבר ברכב)	11
	-			דרך מאושרת	10

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

אחוזים	מצב מוצע		אחוזים	מצב מאושר	
	מ"ר	יעוד		מ"ר	יעוד
84.04	530,000	קרקע חקלאית	99.66	628,500	שטח ללא יעוד
11.10	70,000	קרקע חקלאית (הנחיות מיוחדות)	0.34	2,110	דרך מאושרת
4.52	28,500	קרקע חקלאית (זיקת הנאה למעבר ברכב)			
0.34	2,110	דרך מאושרת			
100%	630,610	סה"כ	100%	630,610	סה"כ

## 4. יעודי קרקע ושימושים

- 4.1 קרקע חקלאית**
- 4.1.1 שימושים**
- א. עיבוד חקלאי לכרמי גפן.
  - ב. יותרו נטיעות אחרות בכפוף לסעיף 4.1.2 להלן.
  - ג. דרכים פנימיות ושבילי מעבר לשרות החווה.
  - ד. מתקנים הנדסיים לשימושים המותרים בחווה.
- 4.1.2 הוראות**
- לא תותר כל בניה למעט רשתות צל, גידור ומתקני עזר לגידולים הנ"ל כגון תומכות למיניהם.  
תותר נטיעת מטעי פרי שאינם גפנים בהיקף שלא יעלה על 25% מהשטחים הנטועים.
- 4.2 קרקע חקלאית (הנחיות מיוחדות)**
- השטח התחום בתשריט כ"מגרש המחולק לתאי שטח" בייעוד "קרקע חקלאית (הנחיות מיוחדות)" הוא שטח המיועד לתיירות ומבנים חקלאיים, כמפורט בסעיף 4.2.1 להלן.
- 4.2.1 שימושים**
- א. יקב ובית בד
  - ב. מבני משק חקלאיים
  - ג. מרכז מבקרים / מבואה / לובי וקבלה.
  - ד. מסעדה / בית קפה
  - ה. חדרי כינוס סדנאות והרצאות
  - ו. 5-10 חדרי אירוח או מלונית בת 11 חדרים לחווה
  - ז. לינת עובדים ושמירה
  - ח. כל השימושים המפורטים בסעיף 4.1.1 לעיל.
  - ט. גן ירק
  - י. בריכת שחיה לשימוש תיירותי בחווה.
- 4.2.2 הוראות**
- א. בניה עפ"י השימושים המותרים תתבצע במתחמים בהתאם לחלופות המפורטות להלן:
    - כל השימושים למעט חדרי אירוח: במתחם מרוכז אחד.
    - חדרי אירוח ייבנו באחת מהחלופות הבאות, כמפורט בנספח הבינוי:
    - כולם במתחם המרכזי בצמוד לשימושים האחרים.
    - כולם במתחם נפרד אחד מהמתחם המרכזי.
    - חלקם במתחם המרכזי וחלקם במתחם נפרד אחד.
  - ב. בניית חדרי האירוח / מלונית תהיה כמפורט בחוזר מנכ"ל של משרד התיירות 3/2004 "תקנים פיסיים לתכנון וסיווג אכסון תיירותי", או ההנחיות שיהיו תקפות בעת אישור תכנית הבינוי. כל בניה באזור זה תלווה בתכנית בינוי ופיתוח כמפורט בפרק 6 – הנחיות נוספות – ותבוצע על פי כל ההנחיות בפרק הנ"ל.
  - ג. כל בניה תיירותי תעשה בהתאם לתקן המיוחד לבניה ירוקה לבנייני אכסון תיירותי (תקן 5281 חלק 5).
  - ד. כל שימוש בקרקע מלבד השימושים המפורטים לעיל ייחשב כסטייה ניכרת.

- ה. האכסון המלונאי יעמוד לשימוש הציבור הרחב למטרות פנאי, נופש ואירוח בכל עת ולפרקי זמן קצובים.
- ו. מתוך השטחים החקלאיים עליהם חלות ההנחיות המיוחדות יותרו השימושים שפורטו בסעיף 4.2.1 לעיל בשטח כולל עד 14 דונם. ביתרת השטח יותר שימוש לחקלאות בלבד וכנקבע בסעיף 4.2.1 לעיל.
- ז. נדרש פתרון טיפול וסילוק השפכים בהתאם בהתאם לסעיף 3.3.1 בהוראות תמ"מ 2/3.
- ח. השימוש של בית בד יתאפשר ובתנאי שיפעל בטכנולוגיה שאינה יוצרת עקר.

### 4.3 קרקע חקלאית (זיקת 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 הגישה יבוצע טיפול נופי (נטיעות).
- ג. התכנון המפורט של דרך הגישה לאתר יותאם סופית עם החברה הלאומית לדרכים, קק"ל ומשהב"ט.

### 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.

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

מספר יח"א	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר) (5)	צמימות לדונם (נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש / מיבוי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
	אחורי	צדדי - שמאל	צדדי - ימני	קדמי	מתחת לקובעת						מעל לכניסה לקובעת	שטחי בניה	שירות				מתחת לכניסה לקובעת	עיקרי שירות
10 - 5 יח"א או 11 יח"א למלונות סה"כ לווה.	0	0	0	0	1 קומה	2 קומות	—	—	20% (3)	20% (3)	2,800 (2) (4)	(1)	(1)	280 (4)	2,520 (4)	14,000 (4)	1A, 2A, 3A	קרקע חקלאית (תחנות מיוחדות)
סה"כ יח"א בכל החוות	5	5	5	5	(1)	1 קומה	—	—	0.01% (3)	0.01% (3)	50 (4)	(1)	(1)	50 (4)	110,000 (4)	1B, 2B, 3B	שטח חקלאי	
—	5	5	5	5												11	קרקע חקלאית (יקת הנאה לרכב)	

לא תותר כל בניה למעט מתקני דרך ותחנות הסעה.

(1) הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה מעל לכניסה הקובעת אל מתחת ובתנאי שסה"כ השטח לא יעלה על הרושם בשטח מעל הכניסה הקובעת.

(2) השטח המקסימאלי לבניוי מפורט בספח מס' 1 / פרוגרמה – ומחייב: כאשר שטחים לצרכי ייצור (קב ומבני משק חקלאי) לא יעלו על 1,800 מ"ר, סה"כ השטח הבנוי והמקורה בחווה (למעט היקב) לא יעלה על 1,000 מ"ר, וסה"כ שטחים בנויים בחווה לא יעלו על 2,800 מ"ר. סה"כ השטח שיוגדר ויועז לבניוי בחווה לא יעלה על 14 דונם.

(3) מתייחס לכלל הייעוד החקלאי.

(4) השטחים הרשומים לגבי יעוד חקלאי עם הנחיות מיוחדות מצויינים עבור חווה אחת וזוהה בין החוות (1A, 2A, 3A) – (1B, 2B, 3B) בהתאמה.

(5) גובה המבנים יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מכן השניים, מתקודה הנמוכה ביותר במבנה.

**6. הוראות נוספות****6.1 עיצוב אדריכלי****6.1.1 הנחיות משותפות למתחמים המיועדים לבניה : יקב, מבני משק, חנות, מסעדה וכו' :**

- קווי הבנין במרחק 30 מ' מגבול החווה.
- המרווחים בין המבנים וגבול המגרש יהיו נטועים.
- גובה מירבי לבניה הוא קומה עם אפשרות לגלריה או 2 קומות ולא יעלה על 8 מ' סה"כ 8 מ' מפני קרקע טבעית או חפורה.

**חומרי הגימור המותרים במבנים הם :**

- אבן מקומית (בזלת) – לפחות מסד בגובה 80 ס"מ. (לא פחות מ- 30% מהחזיתות).
- טיח או התזה, בגוונים : קרם, בז' וצבעי אדמה בהירים.
- עץ טבעי או צבוע (לא יותר מ- 30% מהבנין).
- זכוכית בשיעור 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 למתחמי יחידות הארוח**

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

**חומרי הגימור המותרים במבנים הם :**

- אבן מקומית (בזלת) – לפחות מסד בגובה 60 ס"מ.
- טיח או התזה, בגוונים המשתלבים באזור : קרם, בז' וצבעי אדמה בהירים.
- עץ טבעי או צבוע.
- זכוכית בשיעור 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.
- תתאפשר בניה מחומרים מקומיים כגון בנייה מלבני בוץ באישור הועדה המקומית.

**6.1.3 הנחיות כלליות**

- לא תותר בניה מחומרים קלים (כגון פח גלי בלבד) לשימוש קבוע בבניינים למעט סככות צל / אלמנטי הצללה, בהם יותר שימוש בעץ, פרופילי מתכת וכד'.
- למרות האמור לעייל, יותר להקים מבנים ארעיים כגון סוכות דוכנים אוהלים וכדו', אך ורק לשימושים עונתיים כגון פסטיבלים, בציר, מסיק, ובתנאי שיעשו מחומרים המשתלבים בבינוי הכולל.

## 6.2 הוראות פיתוח למתחמים המיועדים לבניה

- 6.2.1 **פיתוח האתר – כללי :**  
תכנון עבודות הפיתוח יעשה תוך השתלבות מירבית ופגיעה מינמלית בקיים, שמירה על ערכי טבע קיימים והדגשת הנוף המקומי.
- 6.2.2 **פיתוח האתר – תכנון פיזי :**  
פיתוח השטח יעקב אחר הטופוגרפיה הטבעית. ההגבלה לגובה עבודות עפר תהיה 2 מ' ±. יועדפו פתרונות תמיכה "רכיס" דוגמת מסלעה / מדרון מגוננים. אם ידרשו קירות – הם יבוצעו בגימור אבן טבעית מקומית (בזלת) בגבהים שלא יעלו על 1.5 מ'..
- 6.2.3 **מיקום בנוף :** יש למקם את מבני האירוח בשטח בעל האיכויות הנופיות המירביות תוך הקפדה על שמירת מבטים איכותיים לנוף.
- 6.2.4 **חמרי גמר :**  
בפיתוח ישולבו חמרים טבעיים: סלעים, חלוקים, לוחות אבן ועץ וכד'.
- 6.2.5 **קוי תשתית, פילרים ומתקנים הנדסיים :**  
כל הנ"ל יהיו סמויים או משולבים תוך הסתרתם באלמנטי הפיתוח. יבוצע שיקום מלא של עבודות העפר הנדרשות לצורך התקנתם.
- 6.2.6 **חצרות משק, מתקני אשפה :**  
יוסותרו ע"י מעטפת צמחיה או גדר דקורטיבית (שגובהה לא יעלה על 2.0 מ') באזור המבנים לא יותר שימוש בגדרות רשת מכל סוג.
- 6.2.7 **גינון :**  
תכניות הפיתוח ילוו בתכנון גינון והשקיה אשר יטפל בכל השטחים הפתוחים שבין מבנים, מתקנים ודרכים. סוגי הצמחיה המתוכננים יותאמו לתנאי הקרקע, האקלים והמקום ויקרינו חזות מטופחת. התכנון יהיה בדגש על הצללה רבה, ולפיכך לפחות 40% מהשטחים הפתוחים יוצללו ע"י עצים ובחניות יינטע 1 עץ לכל 4 חניות.
- 6.2.8 **ביצוע עבודות פיתוח :**  
שפיכה או אחסון של חומרי בניה / חפירה יוגבלו לשטחים מאושרים ע"י הרשות המקומית.
- 6.2.9 **תכנון כרמים / מטעים :**  
גובה גדר מכסימלי יהיה 1.5 מ'.  
על הגדר מומלץ לנטוע מטפסים או כנות גפן.
- 6.2.10 **הגשת תכנית פיתוח :**  
תוגש תכנית פיתוח מפורטת לאזור הבניה נשוא הבקשה להיתר הכוללת מיקום מבנים ומפלסיהם, מפלסי הקרקע והדרכים בו, קירות תומכים, ניקוז, טיפול בשפכים, סילוק אשפה, פתרון נגישות, חניה, עיצוב גדרות, גינון, תאורה, שילוט, טיפול נופי וטיפול במדרונות ושפכי עפר, הכל לשביעות הועדה המקומית.

## 1. כללי:

(א) מטרתן של ההוראות שלהלן הינה להגן על איכות הסביבה בשני מישורים עיקריים:

- (1) מניעת פגיעה בסביבה – איכות מים ומקורות מים, איכות אויר ואיכות הקרקע.
- (2) מניעת מטרדים סביבתיים המשפיעים ישירות על בני אדם כגון מטרדי ריח, מטרדי רעש, מפגעי תנועה וכיו"ב.

## 2. הגדרות:

- |                |   |   |
|----------------|---|---|
| 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.                  |

## 3. הנחיות לתכנון בהיבטים סביבתיים:

(א) חומרים מסוכנים, פסולת רעילה, חמרי הדברה:

- (1) 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 אותו המשק.
- (2) פסולת רעילה תאוחסן ותסולק בהתאם לחוקים ותקנות וכן בהתאם לדרישות החוקיות של המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
- (3) 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".
- (4) מבנה לאחסון חומרי הדברה יהיה מבנה סגור אשר ניתן לנעול אותו ולהגביל את מי שנכנס אליו.
- (5) רצפת המבנה לאחסון חומרי הדברה וכן רצפת מתקן למילוי ושטיפת מרססים תהיינה אטומות לחלחול ותיבנה עם שיפועים אל מתקן אגירה פנימי – מאצרה או בריכת אידוי בנפח 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.



**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 המשקית.
- 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 לעובדים ולאחרים העלולים להיות חשופים או מושפעים ממטרדים אלו.
- 4) גזם מהכרמים ומהמטעים יטופלו עפ"י הנחיות המשרד לאיכו"ס ומשרד החקלאות.
- 5) פסולת מהיקב (גפת) יכולה להיות מטופלת בפינוי או בקומפוסטציה להעשרת 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 המצוינים במפורש בתקנון זה, בהם אין להזרים את השפכים למערכת המרכזית.
- 2) מפרטי החיבור למערכת יהיו בהתאם לכמויות ואיכויות השפכים הצפויות.
- 3) החיבור למערכת המרכזית מחייב תכנון והקמת מערכות טיפול קדם אשר יבטיחו איכויות כפי שנדרש ע"י הרשות המקומית כמינימום לאישור ההתחברות.
- 4) שפכי היקב צריכים להאסף ולהיות מפוננים לטיפול באתר מאושר ע"י הרשות המקומית והמשרד להגנת הסביבה, בהתאם לסעיף 3.3.1 בהוראות תמ"מ 2/3.

**4. הנחיות למניעת מטרדים סביבתיים:**

**א) רעש:**

כל פעילות העלולה לגרום לרעש החורג מהמותר בתקנות (תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן – 1990) מחייבת תכנון ויישום הגנה אקוסטית מתאימה למניעת מטרדי רעש.

**ב) איכות אוויר:**

- כל פעילות העלולה לגרום לפליטות חלקיקים ו/או גזים לאוויר ו/או למטרדי ריח חריג, מחייבת עמידה בתקנות למניעת מפגעים:
- 1) תקנות למניעת מפגעים (זיהום אוויר מחצרים), התשכ"ב – 1992.
  - 2) תקנות למניעת מפגעים (פליטת חומר חלקיקי לאוויר), התשל"א – 1972.
  - 3) תקנות למניעת מפגעים (איכות אוויר), התשנ"ב – 1992.
  - 4) חוק למניעת שריפות השדות התש"י – 1949.

**ג) מפגעים ומטרדים – כללי:**

- יש להימנע מכל פעילות במשק החקלאי העלולה לגרום למפגעים ולמטרדים כמפורט בחוקים שלהלן:
- 1) חוק למניעת מפגעים, התשכ"א – 1961.
  - 2) פקודת בריאות העם, 1940 (סעיפים 1 – 3ב', 42א' – 73)
  - 3) חוק למניעת מפגעים סביבתיים (תביעות אזרחיות), התשנ"ב – 1992.

**ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה**

6.4

- 6.4.1** **ביוב:**
- א. תנאי לקבלת היתר בניה, אישור המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות לפתרונות לטיפול בשפכים עפ"י הטכנולוגיה הטובה ביותר לאותה עת.
- ב. תנאי לקבלת היתר בניה ליקב או בית הבד – אישור מנהלת הכנרת לגבי מערכת השפכים.
- 6.4.2** **ניקוז:**
- א. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כללית המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.
- ב. תנאי לקבלת היתר בניה ליקב ולבית הבד – אישור מנהלת הכנרת לגבי אמצעים למניעת זיהום מקורות המים.
- 6.4.3** **הוראות לניקוז משמר נגר**
- מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום. 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.
- יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.
- תכנית הניקוז העילי תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עילי. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
- 6.4.4** **מים:**
- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- 6.4.5** **סידורי תברואה:**
- א. יובטחו דרכי טיפול בפסולת – אצירה, טיפול וסילוק שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.
- ב. יוכשרו מרכזי מיחזור במקום נוח לגישה ברכב וברגל (כולל מקום חניה), כמו כן נדרשת גישה נוחה למשאית פינוי.
- ג. תנאי למתן היתר בניה, אישור המשרד להגנת הסביבה לפתרונות טיפול בפסולת עפ"י הטכנולוגיה הטובה ביותר באותה עת ובתאום עם הרשות המקומית.
- ד. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.
- ה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

**הוראות בנושא חשמל**

6.5

- 6.5.1** תנאי למתן היתר בניה יהיה – תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

תחנות השנאה

6.5.2

- א. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.
- ב. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
- ג. על אף האמור בסעי' א לעיל ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או כנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים.

איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

6.5.3

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

מציר הקו	מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן	
	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד (תאם על עמוד)
	0.3 מ'	תייל מבודד צמוד למבנה
	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה
	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אוירי מבודד (כא"מ)
20.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110 – 160 ק"ו:
35.00 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
		ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל
	1 מ'	י. ארון רשת
	3 מ'	יא. שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

6.5.4

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת 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 בכל תוכנית – כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים – קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.

- 6.6 חניה**
- החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
- 6.7 הפקות**
- כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.
- 6.8 פיתוח תשתית**
- 6.9.1** בתנאים למתן היתר בניה יקבעו 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 קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
- 6.9.2** כל קווי התשתית שבתחום תוכנית: חשמל, תקשורת, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת קרקעיים.
- 6.9.3** בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס הרשות המקומית מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.
- 6.9.4** תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאשר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
- 6.9.5** אישור אגף המים ברשות המקומית בדבר חיבור הבנין לרשת המים.
- 6.9 סטייה ניכרת**
- 6.9.1** כל שימוש בקרקע מלבד השימושים המפורטים בסעיף רשימת התכליות ייחשב כסטייה ניכרת מתכנית זו.
- 6.9.2** כל חריגה מהשימושים המותרים בבינוי המוצע תיחשב לסטייה נכרת לרבות – מגורים של אנשי הצוות והשומר במתחם.

	<b>תנאים לביצוע התכנית</b>	<b>6.10</b>
6.10.1	תכנון תשתיות וביצוען יהיו עפ"י הקבוע במסמכי תמ"מ/3/2 ובתשריט תשתיות הכלול בה.	
6.10.2	תכנון מפורט של דרך גישה לאתר אשר יתואם עם החברה הלאומית לדרכים, קק"ל ומשרד הביטחון.	
	<b>תנאים למתן היתר בניה</b>	<b>6.11</b>
6.11.1	הכנת תכנית בינוי לביצוע למתחם לבניה.	
6.11.2	תאום תכנית הבינוי לביצוע מול נציג שר הביטחון בועדה המחוזית צפון.	
6.11.3	בעת הכנת תכנית בינוי לביצוע, היזם יידרש להביא בחשבון מיקום מדוייק של 2 קווי ביוב פעילים המסומנים עקרונית בנספח הביוב ולהתייחס לכך בהתאם בעת העמדת המבנים בשטח, ולקבל את אישור הרשות המקומית.	
6.11.4	הגשת תכנית פיתוח כמפורט בסעיף 6.2.10.	
6.11.5	טיפול קדם בביוב תוך עמידה בכל התקנים לשפיכה לביוב ציבורי.	
6.11.6	תנאי למתן היתר בניה לבריכת שחיה – אישור משרד הבריאות.	
6.11.7	תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.	
6.11.8	כתנאי למתן היתר בניה, ייקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים ע"י היחידה הסביבתית.	
6.11.9	תנאי למתן היתר בניה קבלת אסמכתא כי האכסון המלונאי מנוהל כיחידה אחת ע"י גורם אחד.	
6.11.10	תנאי למתן היתר קבלת חוות דעת של גורם מקצועי לעניין רמת סיכונים סיסמיים בתחום התכנית ככל שיהיו.	
	<b>היטל השבחה</b>	<b>6.12</b>
	היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	

- 6.13 עתיקות**
- 6.13.1 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978.
- 6.13.2 במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
- 6.13.3 במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט – 1989, ייעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- 6.13.4 היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- 6.13.5 אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.
- 6.14 פיקוד העורף**
- לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
- 6.15 שרותי כבאות**
- קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- 6.16 סידורים לאנשים עם מוגבלויות**
- קבלת היתר בניה למבנים לשימושים המפורטים בסעיף 4.2.1 א-ו לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
א	נטיעת כרמים בהיקף שלא יפחת מ-60% מהשטח.	לא יינתן היתר בניה לפני ביצוע שלב זה.
ב	בנית מרכיב תיירותי ו / או משקי	נדרש ביצוע 5 חדרי אירוח לפחות
ג	בנית יתרת המרכיבים התיירותיים והמשקיים	ניתן לבצע כבר בשלב ב'

**7.2 מימוש התכנית**

- 7.2.1 מימוש התכנית יתבצע בהתאם להוראות ס' 5.1 לתמ"א 1/12 או כל תכנית שתחליף אותה.
- 7.2.2 במידה ולא יוחל במימושה של התכנית (עבודות טעונות היתר בנייה) בתום שבע שנים מיום אישורה, תחשב התכנית כמבוטלת.

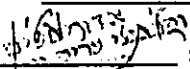
8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית: מינהל מקרקעי ישראל – מחוז צפון		
מספר תאגיד:			
עורך התוכנית	שם: רותי רוהטין	חתימה:	תאריך: 30/08/2013
	תאגיד: יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ		
	מספר תאגיד: 51152305		
יום בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל – מחוז צפון		
	מספר תאגיד:		
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל – מחוז צפון		
	מספר תאגיד:		



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

תוכנית מספר: ג/18752 שם התוכנית: חוות יין בית המכס העליון

עורך התוכנית: רותי רוהטין תאריך: 30/08/2013 חתימה: 

**שימו לב!** רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	✓	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?	✓	
		אם כן, פרט: נספח 1 - פרוגרמה, נספח תחבורתי, נספח מים וביוב.		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
תשריט התוכנית <sup>(1)</sup>	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	✓	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זוהה	✓	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	✓	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	✓	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת <sup>(2)</sup> .	✓	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	✓	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	✓	
		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	1.1	שם התוכנית	✓	
		מחוז	✓	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	✓	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	✓	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	✓	

<sup>(1)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.  
<sup>(2)</sup> יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	✓	
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>	✓	
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?	✓	
		אם כן, פרט: ל.ר.		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?	✓	
		אם כן, פרט: ל.ר.		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?	✓	
		אם כן, פרט: ל.ר.		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית	✓	
		• שמירת מקומות קדושים	✓	
	• בתי קברות	✓		
	האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?	✓		
איחוד וחלוקה <sup>(4)</sup>	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	✓	
	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	✓	
טפסים נוספים <sup>(4)</sup>	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	
חומרי חפירה ומילוי <sup>(5)</sup>		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?	✓	
		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
רדיוסי מגן <sup>(6)</sup>		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית?	✓	
		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/הנחית מוסד התכנון.

<sup>(4)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק אי בנהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

<sup>(5)</sup> ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי מינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

<sup>(6)</sup> הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

## תצהירים

### תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה, רותי רוהטין, מספר זהות 031080880, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/18752 ששמה חוות יין בית המכס העליון (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 30755.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ  
א. יעקב סתת – מהנדס אזרחי – נושאים הקשורים לתחבורה.  
ב. ריאן עבדאללה – מהנדס חקלאי - נושאים הקשורים למערכות מים וביוב.  
ג. קרן אורקין – אדריכלית נוף – נושאים הקשורים לנוף.
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 חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

יעד אדורי-אשליס  
רואת-כלי ערים ונוף  
צ"מ

חתימת המצהיר

30/08/2013

תאריך

**תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית**

אני החתום מטה יעקב סתת מספר זהות 052105301, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי ג/18752 ששמה חוות יין בית המכס העליון (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום הנדסה אזרחית ויש בידי תעודה מטעם רשם המהנדסים והאדריכלים שמספרה הוא 32021.
3. אני ערכתי את הנספח התחבורתי 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.

~~תום וניסה אובחנת~~

11/11/12

**תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית**

אני החתום מטה ריאן עבדאללה, מספר זהות 026180315, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/18752 ששמה חוות יין בית המכס העליון (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום הנדסה חקלאית ויש בידי תעודה מטעם רשם המהנדסים והאדריכלים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 107933.
3. אני ערכתי את נספח המים והביוב 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.

יעד תכנון מים בעימ

כ"ט

חתימת המצהיר

5.11.2012

תאריך

## תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה קרן אורקין, מספר זהות 013660691, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/18752 ששמה חוות יין בית המכס העליון (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום אדריכלות נוף ויש בידי תעודה מטעם רשם המהנדסים והאדריכלים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 119713.
3. אני ערכתי את נספח הנוף 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.

יעד אדריכלים  
ומתכנני עיריית  
חתימה בעל המקצוע

5.11.2012  
תאריך

**הצהרת המודד**

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.  
 סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית: 18752/2 חומר י"ן מ"ג (מאנכ) (הצ"ח)

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- מדידה גרפית.
- קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
- מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 26/5/09 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבאי"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

שם המודד: אייל אהרון מספר רשיון: 585 מוסמך מדידה  
 מ.ס.ג. איתן גלבמן M.Sc. חתימה  
 תאריך: 11/11/2012 רשיון מס' 585

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 30/1/12 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

שם המודד: אייל אהרון מספר רשיון: 585 מוסמך מדידה  
 מ.ס.ג. איתן גלבמן M.Sc. חתימה  
 תאריך: 11/11/2012 רשיון מס' 585

מ.ס.ג. איתן גלבמן  
 ג'מורדיה והנדסה בע"מ  
 ח.פ. 511526170  
 עדי מנחם בגין 30 עמולה 1510101  
 ת.ד. 170 טל: 04-6927636

**נספח הליכים סטטוטוריים**

תוכנית מספר: ג/18752 שם התוכנית: חוות יין בית המכס העליון

*מאשר*  
*מאשר*  
*מאשר*

עורך התוכנית: רותי רוהטין תאריך: 30/08/2013 חתימה:

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
-	--	-	-

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

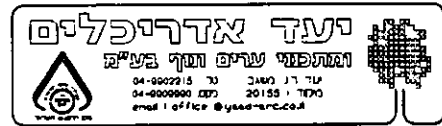
יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המאשר	מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	ל.ר.			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	ל.ר.			-
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	ל.ר.			-

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

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.





תוכנית מספר: ג/18752 שם התוכנית: חוות יין בית המכס העליון

עורך התוכנית: רותי רוהטין תאריך: 30/08/2013 חתימה:

**נספח 1 – פרוגרמה כוללת :**

שטח בנוי	גידולים חקלאיים		שטח כולל	חוזה
	מטעי פרי אחרים	גפנים		
לפי פרוגרמה מפורטת בסעיף 1.3 להלן	עד- 25% מהשטחים הנטועים (לאחר הפחתת השטח הבנוי).	לפחות 75%	150 דונם	א
		מהשטחים הנטועים (לאחר הפחתת השטח הבנוי)	150 דונם	ב
			300 דונם	ג

1.1 **השטח הבנוי של החווה יכלול שני מרכיבים:**  
 המרכיב החקלאי – היקב ומבני המשק תומכי הפעילות החקלאית.  
 המרכיב התיירותי – חדרי האירוח ופונקציות תומכות ומשלימות.

1.2 **פרוגרמה לשטח בנוי בחווה (ברוטו):**

הערות	שטח בנוי בחווה	מבנה
מתחם היקב יכלול בנוסף עד 500 מ"ר משטחים מרוצפים שאינם מקורים.	עד 1,800 מ"ר	יקב ומבני משק חקלאיים
שטחים לייצור חקלאי (למעט יקב) לא יעלו על 500 מ"ר.		

הערות	שטח בנוי מקסימלי (ברוטו) למבנה	מבנה
ישמש ל-3 חדרי מנוחה לעובדים באתר. בכל מקרה לא יאוחדו ליחידה אחת ולא יותרו כמגורים.	עד 40 מ"ר בנוי	לינה לעובדים ושמירה
כולל סל שירותים אפשריים לפי הנחיות משרד התיירות. ר' סעיף 4.3.2.	עד 550 מ"ר בנוי	שירותים ציבוריים משלימים לאירוח
תכנון מתקני האכסון התיירותי יהיה ע"פ חוזר מנכ"ל משרד התיירות 3/2004 תקנים פיזיים לתכנון ולסיווג מתקני איכסון תיירותי או הנחייה אחרת שתהיה תקפה ביום הגשת התכנית. על אף האמור בחוזר המנכ"ל תותר הקמת יחידת אירוח כפרי בשטח של עד 55 מ"ר ברוטו.	עד 560 מ"ר בנוי	5-10 חדרי אירוח או מלונית (עד 11 חדרים)
סה"כ השטח הבנוי והמקורה בחווה (למעט היקב) לא יעלה על 1000 מ"ר.		
סה"כ השטח שיוגדר וייועד לבינוי בחווה (כולל שטחי תפעול של היקב, חניות, סובה לרכב כבד, חצרות וכד') לא יעלה על 14 דונם.		

1.3 שירותים משלימים לאירוח עשויים לכלול: לובי ומשרד קבלה, אולם טעימות, חנות ממכר לצרכי משק, מסעדה, כיתה / חדר התכנסות / משחקים / סדנאות, בריכת שחה, שירותים ומחסן ובתנאי שסך כל השטח לא יעלה על 550 מ"ר, כמצויין בטבלה.