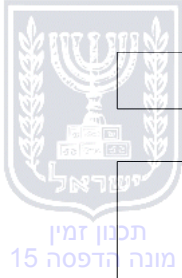


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 219-0974261

חוות יין נטור 7-8



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי גולן

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה שינוי מיקום תחום המוגדר כ"הנחיות מיוחדות" בתוך יעוד קרקע "קרקע חקלאית" כפי שהופיעה בתכנית ג/16881 בחווה החקלאית הדרומית (שינוי מיקום הנחיות מיוחדות כפי שהופיע בתא שטח מס' 8 בתכנית ג/16881).

השינוי הנ"ל הינו במיקום "הנחיות מיוחדות" בלבד וללא שינוי בסך השטחים. החווה בדגש תיירותי. בחווה מתחם המאפשר מבנים לעיבוד התוצרת החקלאית, מבני משק לשימוש החקלאי ופונקציות תיירותיות כגון: מרכז מבקרים, חנות לממכר התוצרת החקלאית, מסעדה ויחידות אירוח בהתאם לתב"ע המקורית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

חוות יין נטור 7-8

שם התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית**

219-0974261

מספר התכנית

160 דונם

**1.2 שטח התכנית**

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

**1.4 סיווג התכנית**

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (1), א62 (א) (4), א62 (א) (א4), א62 (א) (5), א62 (א) (7)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	גולן
קואורדינאטה X	270880
קואורדינאטה Y	749202

**1.5.2 תיאור מקום**

התכנית נמצאת מדרום לשוב נטור שבדרום לרמת הגולן

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

גולן - חלק מתחום הרשות:

נפה גולן

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה דרומית לנטור/ רמת הגולן

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
201019	מוסדר	חלק		5

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

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

לא רלוונטי

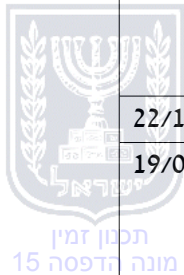
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 15תכנון זמין  
מונה הדפסה 15תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/12/2022		2318	10996		החלפה	219-1001460
19/03/2009		2998	5932	מחליפה תשריט והוראות, נספח התנועה והבינוי, וכפופה לנספחי הפרוגרמה, מים וביוב.	שינוי	16881 ג/



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שי וינשטין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שי וינשטין		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	15: 02 04/07/2023	שי וינשטין	25/06/2023	1	1: 1250	רקע	בינוי
לא	נספח תנועה	15: 03 04/07/2023	סבאג מאלק	23/06/2021	1	1: 500	רקע	תנועה
לא	תכנית מצב מאושר	15: 19 04/07/2023	שי וינשטין	26/06/2023	1	1: 1000	רקע	מצב מאושר

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**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה בע"מ	אחר	יעקב יצחקי	5	חוות יקבי קנאטיר בע"מ	נטור	נטור		054-3450111		kobi@dalumi.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יעקב יצחקי		חוות יקבי קנאטיר בע"מ	נטור	נטור		054-3450111		kobi@dalumi.com

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	שי וינשטין	43596	וינשטין ועדיה אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	וילסון	6	03-5621070		wv@zwwv.com
מהנדס כבישים ותנועה	מהנדס	סבאג מאלק	119262	חרמון מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	(1)				ms@hermon-eng.com

(1) כתובת: אזור תעשייה צפוני קריית שמונה.

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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**

62 (א) א 1 - הצרחת שטחים בין קרקע חקלאית להנחיות מיוחדות. שינוי מיקום תחום המוגדר כ"הנחיות מיוחדות" בתוך יעוד קרקע "קרקע חקלאית" כפי שהופיעה בתכנית ג/ 16881 בחווה החקלאית הדרומית (שינוי מיקום הנחיות מיוחדות כפי שהופיע בתא שטח מס' 8 בתכנית ג/16881). השינוי הינו במיקום "הנחיות מיוחדות" בלבד וללא שינוי בסך השטחים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

שינוי מיקום תחום המוגדר כ"הנחיות מיוחדות" בתוך יעוד קרקע "קרקע חקלאית" כפי שהופיעה בתכנית ג/ 16881 בחווה החקלאית הדרומית. התכנית מחליפה את תכנית 219-1001460. סעיף 62(א)(1) - איחוד וחלוקה. סעיף 62(א)(7) קביעה/שינוי גודל מגרש מירבי/מזערי סעיף 62(א)(5) - שינוי בהוראות בינוי. סעיף 62(א)(4) - שינוי קווי בניין - בקשה לקווי בניה 0 בחלוקה. סעיף 62(א)(4) - הוספת קומה ללא הגדלת הגובה.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד		תאי שטח
קרקע חקלאית		8,7
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	8,7
מגרש המחולק לתאי שטח	קרקע חקלאית	8,7

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	160,539.9	קרקע חקלאית
100	160,539.9	סה"כ

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	160,737.57	קרקע חקלאית
100	160,737.57	סה"כ

**4. יעודי קרקע ושימושים****4.1****קרקע חקלאית****4.1.1****שימושים**

שימושים ביעוד קרקע חקלאית:

- א. עיבוד חקלאי לכרמי גפן.  
 ב. יותרו נטיעות אחרות בכפוף לסעיף 4.1.2 בינוי ו/או פיתוח להלן.  
 ג. דרכים פנימיות ושבילי מעבר לשרות החווה.  
 ד. מתקנים הנדסיים לשימושים המותרים בחווה.

שימושים ביעוד קרקע חקלאית - הנחיות מיוחדות:

- א. יקב ובית בד  
 ב. מבני משק חקלאיים  
 ג. מבואה / מרכז מבקרים  
 ד. מסעדה / בית קפה  
 ה. חדרי כינוס סדנאות והרצאות  
 ו. 5-10 חדרי אירוח או מלונית בת 11 חדרים  
 ז. לינת עובדים ושמירה  
 ח. כל השימושים המפורטים לעיל עבור קרקע חקלאית (ללא הנחיות מיוחדות)  
 ט. גן ירק  
 י. מתקנים הנדסיים לשימושים המותרים בחווה

**4.1.2****הוראות****בינוי ו/או פיתוח****א**סימון מהתשריט: **מגרש המחולק לתאי שטח**

הוראות הסעיף מתייחסות לתא שטח 7.

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.

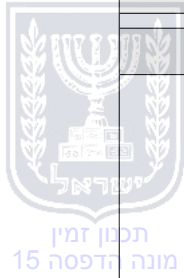
**הנחיות מיוחדות****ב**סימון מהתשריט: **הנחיות מיוחדות**

הוראות הסעיף מתייחסות לתא שטח 8.

א. בניה עפ"י השימושים המותרים תתבצע בהתאם לחלופות המפורטות להלן:

- כל השימושים למעט חדרי אירוח: במתחם מרוכז אחד.
- חדרי אירוח ייבנו באחת מהחלופות הבאות, כמפורט בנספח הבינוי בתכנית ג/16881:
- 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 פסיים לתכנון וסיווג אחסון תיירותי", או ההנחיות שיהיו תקפות בעת אישור תכנית הבינוי. כל הבניה באזור זה תלווה בתכנית בינוי ופיתוח כמפורט בפרק 6 - הנחיות נוספות - ותבוצע על פי כל ההנחיות בפרק הנ"ל.



**קרקע חקלאית****4.1**

ג. מתוך השטחים החקלאיים עליהם חלות ההנחיות המיוחדות יותרו השימושים שפורטו עבור קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות בסעיף 4.1 לעיל, בשטח כולל עד 14 דונם. ביתרת השטח יותר שימוש לחקלאות בלבד וכנקבע בסעיף 4.1 לעיל לפי שימושים עבור קרקע חקלאית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'**

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח) (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
3	3	3	3	(1)	1	3.5	(2) 0.01	(2) 0.01	50		(1)		50	116960	7	קרקע חקלאית
(7) 0	(7) 0	(7) 0	(7) 0	1	(6) 2	(5) 8	(4) 20	(4) 20	(3) 2800	(1)	(1)	280	2520	43770	8	קרקע חקלאית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מספר מבנים מרבי בתא שטח	תאי שטח	יעוד
		קרקע חקלאית
		קרקע חקלאית
(8)		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) יותר להעביר שטחים מהבניה המותרת מעל לכניסה הקובעת אל מתחת ובנתאי שסה"כ השטח לא יעלה על הרשום בשטח מעל הכניסה הקובעת..
- (2) מתייחס לכלל הייעוד החקלאי.
- (3) השטח המקסימלי לבינוי מפורט בנספח מס' 1 / פרוגרמה (כמוגדר בתכנית ג/16881) ומחייב: כאשר שטחים לצרכי ייצור (יקב 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 וייועד לבינוי בחווה לא יעלה על 14 דונם..
- (4) מתייחס למגרש מינימלי.
- (5) למעט ליחידות אירוח ולינת עובדים, לגביהם גובה מקסימלי הוא 4.5 מ' בלבד..
- (6) 1 קומה + גלריה או 2 קומות.
- (7) בתשריט החלוקה קווי הבניין יהיו 0 בין תאי השטח..
- (8) 5-10 יחידות אירוח או 11 יחידות אירוח למלונית סה"כ לחווה..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**6. הוראות נוספות****6.1****עיצוב אדריכלי****סימון בתשריט : מגרש המחולק לתאי שטח**

1. הנחיות משותפות למתחמים המיועדים לבניה : יקב, מבני משק, חנות, מסעדה וכו' :

- קווי הבניין במרחק 30 מ' מגבול החווה.

- המרווחים בין המבנים וגבול המגרש יהיו נטועים.

- גובה מרבי לבניה הוא קומה עם אפשרות לגלריה או 2 קומות ולא יעלה על 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% מהבניין).

- 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.

2. הנחיות למתחמי יחידות האירוח

-גובה מרבי לבניה הוא קומה עם אפשרות לגלריה ולא יעלה על 4.5 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, בוז' 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.

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 לעיל, יותר להקים מבנים ארעיים כגון סוכות דוכנים אוהלים וכדו', אך ורק לשימושים עונתיים כגון פסטיבלים, בציר, מסיק, ובתנאי שיעשו מחומרים המשתלבים בבניוי הכולל.

4. תנאי למתן היתר בניה :

-הכנת תכנית בינוי למתחם לבניה.

סעיף 62 א (א) 5 שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים ;

**6.2****הוראות פיתוח****סימון בתשריט : מגרש המחולק לתאי שטח**

1. מיקום בנוף :

יש למקם את מבני האירוח בשטח בעל האיכויות הנופיות המרביות תוך הקפדה על שמירת מבטים איכותיים לנוף.

2. פיתוח האתר - כללי :

תכנון עבודות הפיתוח יעשה תוך השתלבות מרבית ופגיעה מינימלית בקיים, שמירה על ערכי טבע קיימים והדגשת הנוף המקומי

3. פיתוח האתר - תכנון פיזי :



6.2

**הוראות פיתוח**  
**סימון בתשריט : מגרש המחולק לתאי שטח**

פיתוח השטח יעקב אחר הטופוגרפיה הטבעית. ההגבלה לגובה עבודות עפר תהיה 2 מ' + .. יועדפו פתרונות תמיכה "רכים" דוגמת מסלעה / מדרון מגוננים. אם ידרשו קירות - הם יבוצעו בגימור אבן טבעית מקומית (בזלת) בגבהים שלא יעלו על 1.5 מ' 4. חומרי גמר : בפיתוח ישולבו חומרים טבעיים : סלעים, חלוקים, לוחות אבן ועץ וכד'. 5. קווי 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. חצרות משק, מתקני אשפה : יוסתרו ע"י מעטפת צמחיה או גדר דקורטיבית (שגובהה לא יעלה על 2.0 מ') באזור המבנים לא יותר שימוש בגדרות רשת מכל סוג. 7. גינון : תכניות הפיתוח ילוו בתכנון גינון והשקיה אשר יטפל בכל השטחים הפתוחים שבין מבנים, מתקנים ודרכים. סוגי הצמחייה 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. 8. ביצוע עבודות פיתוח : שפיכה או אחסון של חומרי בניה / חפירה יוגבלו לשטחים מאושרים ע"י הרשות המקומית. 9. תכנון כרמים / מטעים : גובה גדר מכסימלי יהיה 1.5 מ'. על הגדר מומלץ לנטוע מטפסים או כנות גפן. 10. תנאי למתן היתר בניה : 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.



6.3

**קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**  
**סימון בתשריט : מגרש המחולק לתאי שטח**

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 למיניהם - מים ששימשו לשטיפה במסגרת הפעילות במשק וכוללים בתוכם מזהמים
  - תשטיפים למיניהם - 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.

**קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**  
**סימון בתשריט: מגרש המחולק לתאי שטח**

חומרים מסוכנים - רעל או "כימיקל מזיק" כמפורט בחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג - 1993.

3. הנחיות לתכנון בהיבטים סביבתיים:

(א) חומרים מסוכנים, פסולת רעילה, חומרי 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 וכדל) 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.

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 בפניו 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.


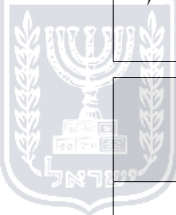
4. שפכי היקב צריכים להאסף ולהיות מפונים לטיפול באתר מאושר ע"י הרשות המקומית והמשרד לאיכו"ס.

(ד) אחסון דלקים:

1. אחסון דלק נוזלי מכל סוג שהוא יתבצע במכלים ייעודיים, מיכל דלק יאוחסן בתוך מאצרה





 <p>תכנון זמין הדפסה 15</p>	<p><b>6.3 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b> <b>סימון בתשריט : מגרש המחולק לתאי שטח</b></p> <p>אטומה, בעלת נפח אצירה של 110% מהנפח המרבי שלהם. 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 להימנע מכל פעילות העלולה לגרום לנזילות דלק אל הקרקע וזיהומה.</p> <p>4. הנחיות למניעת מטרדים סביבתיים :</p> <p>(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.</p> <p>(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 אויר מחצרים), התשכ"ב 1992. 2 ( תקנות למניעת מפגעים (פליטת חומר חלקיקי לאוויר), התשל"א - 1972. 3 ( תקנות למניעת מפגעים (איכות אויר), התשנ"ב - 1992.</p> <p>ג) מפגעים ומטרדים - כללי : יש להמנע מכל פעילות במשק החקלאי העלולה לגרום למפגעים ולמטרדים כמפורט בחוקים שלהלן : 1. חוק למניעת מפגעים, התשכ"א 1961 2. פקודה לבריאות העם, 1940 (סעיפים 3-ב1, 42א-73) 3. חוק למניעת מפגעים סביבתיים (תביעות אזרחיות) התשנ"ב 1992.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 15</p>	<p><b>6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b> <b>סימון בתשריט : מגרש המחולק לתאי שטח</b></p> <p>1. ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>2. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כללית המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.</p> <p>3. הוראות לניקוז משמר נגר : א. השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן : - לפחות 15% משטח המגרשים לבינוי יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. - ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. - מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. - מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. - התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לשטחים פתוחים ו/או חקלאיים.</p>

6.4

### ביוב, ניקוז, מים, תברואה סימון בתשריט : מגרש המחולק לתאי שטח

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

ג. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

4. מים :

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

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. 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.

ד. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התתייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.5

### חשמל סימון בתשריט : מגרש המחולק לתאי שטח

1. 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.

2. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.

3. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

4. איסור בניה מתחת ובקרבה לקווי חשמל :

<p align="center"><b>חשמל</b> <b>סימון בתשריט : מגרש המחולק לתאי שטח</b></p>	<p align="center"><b>6.5</b></p>
<p>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:</p> <p align="center">ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים - 3.0 מטר בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים - 2.0 מטר בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5.0 מטר בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) - 20.0 מטר מציר חקו בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) - 35.0 מטר מציר חקו מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת - 1.0 מטר מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד - 3.0 מטר</p> <p>אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלים מתת גבוה ו-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת התשמל.</p> <p>המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p>	
<p align="center"><b>תקשורת</b> <b>סימון בתשריט : מגרש המחולק לתאי שטח</b></p>	<p align="center"><b>6.6</b></p>
<p>1. כל קווי התקשורת (טלפון, טלוויזיה בכבלים וכו') בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים.</p> <p>2. מתקני תקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק ו' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות התש"ל - 1970) ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p>	
<p align="center"><b>חניה</b> <b>סימון בתשריט : מגרש המחולק לתאי שטח</b></p>	<p align="center"><b>6.7</b></p>
<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה המשתנות מעת לעת), או לתקנות התקפות במועד הוצאת החיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	
<p align="center"><b>חלוקה ו/ או רישום</b> <b>סימון בתשריט : מגרש המחולק לתאי שטח</b></p>	<p align="center"><b>6.8</b></p>
<p>1. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.</p> <p>2. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.</p> <p>רישום- תוך 8 חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית כוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק</p>	

<p><b>6.8 חלוקה ו/ או רישום</b> <b>סימון בתשריט : מגרש המחולק לתאי שטח</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>התכנון והבניה.</p>	
<p><b>6.9 סטיה ניכרת</b> <b>סימון בתשריט : מגרש המחולק לתאי שטח</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>כל שימוש בקרקע מלבד השימושים המפורטים בסעיף רשימת התכליות ייחשב כסטיה ניכרת מתכנית זו.</p>	
<p><b>6.10 תנאים למתן היתרי בניה</b> <b>סימון בתשריט : מגרש המחולק לתאי שטח</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך. כתנאי למתן היתר בניה, ייקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים ע"י היחידה הסביבתית.  השלמת פיתוח תשתיות הביוב, כך שיתאימו לתכנית הפיתוח כפי שאושרה על ידי מהנדס המועצה, משרד הבריאות וקולחי גולן ועל פי הסטנדרטים המקובלים במועצה ובהתאם לאוגדן הנחיות לתכנון של קולחי גולן.  איכות השפכים אשר תוזרם לקווי הביוב העירוניים תעמוד ב"כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב) תשע"א- 2011 או במסמך רשמי שיחליף מסמך זה. על תורם השפכים להתקין מתקן טיפול קדם בהתאם לצורך על מנת לעמוד באיכות השפכים הנדרשת.  תכנון וביצוע מערכת הביוב על פי נוהל תכנון קווי ביוב של קולחי גולן.</p>	
<p><b>6.11 עתיקות</b> <b>סימון בתשריט : מגרש המחולק לתאי שטח</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 אי לחוק העתיקות תשל"ח.</p>	
<p><b>6.12 פיקוד העורף</b> <b>סימון בתשריט : מגרש המחולק לתאי שטח</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p><b>6.13 שרותי כבאות</b> <b>סימון בתשריט : מגרש המחולק לתאי שטח</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p><b>6.14 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b> <b>סימון בתשריט : מגרש המחולק לתאי שטח</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים למבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

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

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו: 15 שנים מיום אישורה.

