

הוראות התכנית

תכנית מס' 219-1105063

חוות יין נטור

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי גולן

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005234926/310>

דברי הסבר לתכנית

הצרכת ייעודי קרקע בין קרקע חקלאית לבין קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות, לצורך תכנון יעיל יותר בין תאיי השטח 2 ו-4, חיבור החוות לדרך מאושרת מצפון ושינוי חלוקת יחידות אירוח בהתאם לאישור משרד התירות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	חוות יין נטור
		מספר התכנית	219-1105063
1.2	שטח התכנית		460.161 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית



לפי סעיף בחוק 62 א (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (7), 62 א (א) (9)

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	271334
קואורדינאטה Y	750160

1.5.2 תיאור מקום

דרומית לנטור/רמת הגולן

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה גולן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
201019	מוסדר	חלק	2-3	

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

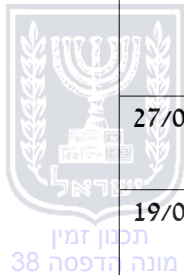
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 38תכנון זמין
מונה הדפסה 38תכנון זמין
מונה הדפסה 38

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
27/01/2019		6546	8088	התכנית 219-1105063 מחליפה את קביעותיה.	החלפה	<u>219-0324509</u>
19/03/2009		2998	5932	תכנית כפופה לכל נספחי התכנית הרלוונטיים, למעט נספחי בינוי ותחבורה.	שינוי	<u>16881 ג/</u>
01/12/2011		958	6329	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 17592. הוראות תכנית ג/ 17592 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>17592 ג/</u>
22/12/2022		2318	10996	התכנית 219-1105063 מחליפה את קביעותיה.	החלפה	<u>219-1001460</u>



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אנריקו סגרה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה 1		אנריקו סגרה		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		אנריקו סגרה		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	14: 47 07/08/2023	אנריקו סגרה	15/03/2023	1	1: 1250	רקע	בינוי
לא	מצב מאושר	10: 23 15/03/2023	אנריקו סגרה	15/03/2023	1	1: 1250	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

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
	אחר	(1)		דחף דלק בע"מ	סתריה			03-9712567		
	אחר			יקבי טוליפ גולן ושות	קרית טבעון	הכרמל	24	04-9530573		roy@tulip- winery.co.il
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית גולן	קצרין	שיאון	13	04-6969712		valtav@me golan.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מושב סתריה 7683400.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אנריקו סגרה	39850	אנריקו סגרה אדריכלים	תל אביב- יפו	וייז ג'ורגי	20	03-5186226		es@segresearch .com
	מודד	ותד מוואפק	1362	ר.ג.מ. גיאודזיה והנדסה בע"מ	עפולה	שד בגין מנחם (1)	80	04-6527636		rgm@rgm.co .il

(1) כתובת: שד' בגין 80 ת.ד. 175 עפולה 1810101.

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

מונח	הגדרת מונח
מתחם א'	חווה א, כוללת תאי שטח 1,2
מתחם ב'	חווה ב', כוללת תאי שטח 3,4

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**

הצרכת שטחים בין קרקע חקלאית לקרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 38

1. עפ"י סעיף 62א(א) סעיף קטן 1- הצרכת שטחים בין קרקע חקלאית לקרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות.
2. עפ"י סעיף 62א(א) סעיף קטן 5 - קביעת הוראות בינוי ועיצוב בנושא גובה מקסימלי שלא יכלול גג רעפים.
3. עפ"י סעיף 62א(א) סעיף קטן 4 - קביעת קווי בניין.
4. עפ"י סעיף 62א(א) סעיף קטן 2 - הארכת דרך קיימת.
5. עפ"י סעיף 62א(א) סעיף קטן 7 - קביעת גודל מגרש מינימאלי לתא שטח ביעוד קרקע חקלאית.
6. עפ"י סעיף 62א(א) סעיף קטן 5 וסעיף 62א(א) סעיף קטן 9 - הגדלת יחידות אירוח באישור משרד התיירות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

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

יעוד	תאי שטח
קרקע חקלאית	1, 12, 2 - 4
דרך מוצעת	16
שביל	11

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	16
אתר עתיקות/אתר הסטורי	קרקע חקלאית	1, 12, 2 - 4
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שביל	11
גבול מגבלות בניה	קרקע חקלאית	1, 12, 2 - 4
גבול מגבלות בניה	שביל	11
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	2, 4
הנחיות מיוחדות ב	קרקע חקלאית	2, 4
מגרש המחולק לתאי שטח	קרקע חקלאית	1 - 4
קו ביוב	קרקע חקלאית	1 - 3
קו ביוב	שביל	11

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	138.25	0.03
קרקע חקלאית	352,834	76.68
קרקע חקלאית-הנחיות מיוחדות	105,709	22.97
שביל	1,479.18	0.32
סה"כ	460,160.43	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	153.27	0.03
קרקע חקלאית	458,544.56	99.65
שביל	1,464.19	0.32
סה"כ	460,162.03	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	קרקע חקלאית
4.1.1	שימושים
	<p>1. קרקע חקלאית - שימושים מותרים בתאי שטח 1,3,12 :</p> <p>א. עיבוד חקלאי לכרמי גפן. ב. יותרו נטיעות אחרות בכפוף לסעיף א.4.1.2 להלן. ג. דרכים פנימיות ושבילי מעבר לשירות החווה. ד. מתקנים הנדסיים לשימושים המותרים בחווה.</p> <p>2. קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות - שימושים מותרים בתאי שטח 2, 4 :</p> <p>א. יקב ובית בד ב. מבני משק חקלאים. ג. מבואה/מרכז מבקרים. ד. מסעדה/בית קפה. ה. חדרי כינוס סדנאות והרצאות. ו. חדרי אירוח/ מלונית. ז. לינת עובדים ושמירה. ח. גן ירק. ט. מתקנים הנדסיים לשימושים המותרים בחווה. י. שימושים שמפורטים בסעיף 4.1.1.1 לעיל.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>1. הוראות בינוי לתא שטח 2, 4 ביעוד קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות :</p> <p>א. בניה עפ"י השימושים המותרים תתבצע במתחמים בהתאם לחלופות המפורטות להלן :</p> <p>1. כל השימושים למעט חדרי אירוח : במתחם מרוכז אחד, או כמפורט בנספח הבינוי. 2. חדרי אירוח ייבנו באחת מהחלופות הבאות, או כמפורט בנספח הבינוי. 3. כולם במתחם המרכזי בצמוד לשימושים האחרים. 4. כולם במתחם נפרד אחד מהמתחם המרכזי. 5. חלקם במתחם המרכזי וחלקם במתחם נפרד אחד.</p> <p>ב. בניית חדרי האירוח/ מלונית תהיה כמפורט בחוזר מנכ"ל של משרד התיירות 3/2004 "תקנים פיסיים לתכנון וסיווג אכסון תיירותי", או הנחיות 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.</p> <p>ג. מתוך השטחים החקלאיים עליהם חלות ההנחיות המיוחדות יותרו השימושים שפרטו בסעיף 4.1.1.2 לעיל בשטח כולל עד 14 דונם לכל מתחם בנפרד. ביתרת השטח יותר שימוש לחקלאות</p>

4.1	קרקע חקלאית
	בלבד וכנקבע בסעיף 4.1.1.1 לעיל. ד. יותר ניווד שטחים בין השימושים השונים באותו תא שטח.
ב	<p>בינוי</p> <p>1. הוראות בינוי לתאי שטח 1,3,12 ביעוד קרקע חקלאית :</p> <p>א. לא תותר כל בניה למעט רשתות צל, גידור ומתקני עזר לגידולים הנ"ל כגון תומכות למיניהם. ב. תותר נטיעת מטעי פרי שאינם גפנים בהיקף שלא יעלה על 25% מהשטחים הנטועים. ג. לכל מתחם בנפרד, תותר הקמת מבנה משק חקלאי עד 50 מ"ר.</p>
ג	<p>בינוי</p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות ב</p> <p>בתאי שטח 2 ו-4 בנוסף לשימושים המפורטים בסעיף 4.1.1.2 יותרו שימושים נלווים לתיירות כגון : בריכה וספא, מבלי להגדיל את סה"כ השטחים המותרים.</p>
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>שטח זה ישמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל ומעבר לאופניים. יותר מעבר תשתיות בשטח זה. לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני דרך</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
4.3	שביל
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>שטח זה ישמש למעבר הולכי רגל ורכיבת אפניים ולמעט קווי תשתית. לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני הצללה, פיתוח שטח, גינון וכד' כפוף לתכנית נופית של אדריכל נוף.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תנאי למתן פיתוח בתחום חציית נחל הינו תיאום עם רשות הניקוז.</p>
ב	<p>פיתוח ונוף</p> <p>חומרי גמר, חומרי פיתוח, סוגי צמחיה וכד' יקבעו במסגרת של אדריכל הנוף שתאושר ע"י מהנדס המועצה.</p>
ג	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי להיתרי בניה וביצוע הדרך הינו אשור תכנית פיתוח ונוף ערוכות ע"י אדריכל נוף ע"י הועדה המקומית והמועצה. 2. תנאי לגידור בפועל בצידי השביל הינו תיאום העבודה עם רשות הטבע והגנים.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש מוחלט			
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
צידי-ימני שמאלי (4)	(4)	(3)	3.5		(2) 0.01	(2) 0.01	50	(1)		50	110000	233997	1	קרקע חקלאית	
(4)	(4)	1	(8) 2	(7) 8	(6) 20	(6) 20	(5) 2800	(3)	(3)	280	2520	14000	61290	2	קרקע חקלאית
(4)	(4)	(3)	3.5		(2) 0.01	(2) 0.01	50	(3)		50	110000	115594	3	קרקע חקלאית	
(4)	(4)	1	(8) 2	(7) 8	(6) 20	(6) 20	(5) 2800	(3)	(3)	280	2520	14000	44410	4	קרקע חקלאית

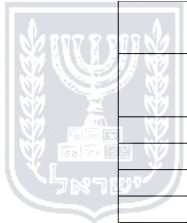


תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

קדמי	קו בנין (מטר)		תאי שטח	יעוד
	אחורי	קדמי		
(4)	(4)	(4)	1	קרקע חקלאית
(4)	(4)	(4)	2	קרקע חקלאית
(4)	(4)	(4)	3	קרקע חקלאית
(4)	(4)	(4)	4	קרקע חקלאית

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

הוראות טבלה 5:

- תאי שטח 2, 4 נמצאים ביעוד- קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות.
- בכל אחד מתאי שטח 2 ו-4 תותר הקמת 2 יחידות אירוח, ו-24 יחידות מלונאיות.
- קו בניין בין המתחמים, כפי שמתואר בתשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- יותר להעביר שטחים מהבניה המותרת מעל לכניסה הקובעת אל מתחת ובתנאי שסה"כ השטח לא יעלה על הרשום בשטח מעל הכניסה הקובעת.
- מתייחס לכלל הייעוד החקלאי.
- יותר להעביר שטחים מהבניה המותרת מעל לכניסה הקובעת אל מתחת ובתנאי שסה"כ השטח לא יעלה על הרשום בשטח מעל הכניסה הקובעת.
- עפ"י מסומן לתשריט.
- 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.
- מתייחס למגרש מינימאלי.
- א.למעט ליחידות אירוח ולינת עובדים, לגביהם גובה מקסימאלי הוא 4.5 מ', לא כולל גג רעפים. ב. גובה 8 מטר לא כולל גג רעפים.
- או קומה 1 + גלריה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי
	תכנית בינוי רקע- תכנית הבינוי היא זאת שתאושר ע"י הוועדה להיתר הבניה ולא יהיה צורך בהגשה נוספת של תכנית בינוי (כל עוד אין שינויים)
6.2	עיצוב אדריכלי
	<p>1. הנחיות משותפות למתחמים המיועדים לבניה : יקב, מבני משק, חנות, מסעדה וכו' :</p> <p>א. המרווחים בין המבנים וגבול המגרש יהיו נטועים.</p> <p>ב. גובה מירבי לבניה הוא קומה עם אפשרות לגלריה או 2 קומות ולא יעלה על סה"כ 8 מ' מפני קרקע טבעית או חפורה לא כולל גג רעפים.</p> <p>2. הנחיות למתחמי יחידות הארוח :</p> <p>גובה מירבי לבניה הוא קומה עם אפשרות לגלריה ולא יעלה על 4.5 מ' מפני קרקע טבעית או חפורה, לא כולל גג רעפים.</p> <p>3. חומרי הגימור המותרים במבנים הם :</p> <p>א.אבן מקומית (בזלת) לפחות מסד בגובה 60 ס"מ.</p> <p>ב.טיח או התזה, בגוונים המשתלבים באזור : קרם, בז' וצבעי אדמה בהירים.</p> <p>ג.עץ טבעי או צבוע.</p> <p>ד.זכוכית בשיעור שאינו עולה על 30% משטחה של חזית או כלפי גבול מגרש צדדי.</p> <p>ה.לא יותר שימוש באבן נסורה או באריחי קרמיקה או כל חומר מתועש אחר.</p> <p>4. הנחיות כלליות :</p> <p>א. לא תותר בניה מחומרים קלים (כגון פח גלי בלבד) לשימוש קבוע בבניינים למעט סככות צל/אלמנטי הצללה, בהם יותר שימוש בעץ, פרופילי מתכת וכד'.</p> <p>ב. למרות האמור לעייל, יותר להקים מבנים ארעיים כגון סוכות, דוכנים, אוהלים וכד', אך ורק לשימושים עונתיים כגון פסטיבלים, בציר, מסיק, ובתנאי שיעשו מחומרים המשתלבים בבינוי הכולל.</p>
6.3	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
6.4	איכות הסביבה
	<p>1. כללי :</p> <p>א. מטרתן של ההוראות שלהלן הינה להגן על איכות הסביבה בשני מישורים עיקריים :</p> <p>1. מניעת פגיעה בסביבה איכות מים ומקורות מים, איכות אויר ואיכות הקרקע.</p> <p>2. מניעת מטרדים סביבתיים המשפיעים ישירות על בני אדם כגון מטרדי ריח, מטרדי רעש, מפגעי תנועה וכיו"ב.</p> <p>2. גדרות :</p> <p>א. שפכים : מים ששימשו לשטיפה במסגרת הפעילות במשק וכוללים בתוכם מזהים למיניהם.</p> <p>ב. תשטיפים : נוזלים, כולל מי גשם, שהיו במגע עם זבל או שנבעו ממנו וכוללים בתוכם מזהמים</p>

למיניהם.

ג. פסולת חקלאית: פסולת מצוקה ו/או זבל בעלי חיים, המהווים כתוצאה מהפעילות החקלאית המשקית.

חומרים מסוכנים:

ד. 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 משרד 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 אחרות 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 לאיכות הסביבה ומשרד החקלאיות.

5. פסולת מהייקב (גפת) יכולה להיות מטולת בפניו או בקומפוסטציה ליעשרת קרקע בחומר אורגני.

ג. שפכים, תשטיפים וביוב:

1. כל מבנה או מתקן חקלאי שבו נוצרים שפכים, תשטיפים או ביוב, מחייב התחברות מסודרת את מערכת איסוף וטיפול מרכזית. זאת, להוציא אותם מקרים המונינים 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.



<p>איכות הסביבה</p> <p>6.4</p> <p>ד. אחסון דלקים :</p> <p>1. אחסון דלק נוזלי מכל סוג שהוא יתבצע במכלים יעודיים, מיכל דלק יאוחסן 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 (מיכל שאיבה, שמאבה טבולה אל תוך מיכל חיצוני וכיו"ב.</p> <p>2. יש להימנע מכל פעילות העלולה לגרום לנזילות דלק אל הקרקע וזיהומה.</p>	
<p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>6.5</p> <p>תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט. התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצויין בטבלת הזכויות.</p> <p>חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.</p>	
<p>חשמל</p> <p>6.6</p> <p>1. חשל :</p> <p>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.</p> <p>ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתיאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת ובקרבה לקווי חשמל :</p> <p>לא יינתן היתר בניה לבניין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים במפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה :</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 3.00 מטר בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים 2.00 מטר בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.00 טר 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) 35.0 מטר מציר הקו מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מטר מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.00 מטר</p> <p>אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלים מתח 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 החשמל.</p> <p>המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

6.6

חשמל

הנחיות עם חברת החשמל.

2. תקשורת:

א. כל קווי התקשורת (טלפון, טלויזיה בכבלים וכו') בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים.
 ב. מתקני תקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק ו' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות התש"ל-1970) והתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.

6.7

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

1. ביוב:

א. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
 ב. תכנון וקווי הביוב ימתחו לנקודה מרוכזת וראשית על פי הנחיות של קולחי גולן ואישורם

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.

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, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.

-מרבית מי הגשמים יפוננו 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 המופרט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לשטחים פתוחים ו/או חקלאיים.

ב. בתכנון שטחים פתוחים בתחום בתכנית יבטיח קליטה, השחיה 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.

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

4. מים:

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

ב. קווי המים יבוצעו על פי האישור בהיתר הבנייה ועל פי הנחיות הוועדה.

5. סידורי תברואה:

א. יובטחו דרכי טיפול בפסולת- אצירה, טיפול וסילוק שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

6.7 ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.7
<p>ומפגעים חזותיים.</p> <p>ב. יוכשרו מרכזי מיחזור במקום נוח לגישה ברכב וברגל (כולל מקום חניה), כמו כן נדרשת גישה נוחה למשאית פינוי.</p> <p>ג. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מסודר.</p>	
6.8 פיתוח ונוף	6.8
<p>פיתוח למתחמים המיועדים לבניה:</p> <p>א. מיקום בנוף: יש למקם את מבני האירוח בשטח בעל האיכויות הנופיות המירביות תוך הקפדה על שמירת מטיס איכותיים לנוף.</p> <p>ב. פיתוח האתר כללי: תכנון עבודות הפיתוח יעשה תוך השתלבות מירבית ופגיעה מינימלית בקיים, שמירה על ערכי טבע קיימים והדגשת הנוף המקומי.</p> <p>ג. פיתוח האתר תכנון פיזי:</p> <p>פיתוח השטח יעקב אחר הטופוגרפיה הטבעית. ההגבלה לגובה עבודות עפר תהיה כ- 2 מ'. יועדפו פתרונות תמיכה "רכים" דוגמת מסלעה / מדרון מגוננים. אם ידרשו קירות הם יבוצעו בגימור אבן טבעית מקומית (בזלת) בגבהים שלא על 1.5 מ'.</p> <p>ד. חומרי גמר:</p> <p>בפיתוח ישולבו חומרים טבעיים: סלעים, חלוקים, לוחות אבן ועץ וכד'.</p> <p>ה. קוי תשתית, פילרים ומתקנים הנדסיים:</p> <p>כל הנ"ל יהיו סמויים או משולבים תוך הסתרתם האלמנטי הפיתוח. יבוצע שיקום מלא של עבודות העפר הנדרשות לצורך התקנתם.</p> <p>ו. חצרות משק, מתקני אשפה:</p> <p>יוסרתו ע"י מעטפה צמחיה או גדר דקורטיבית (שגובהה לא יעלה על 2.0 מ') באזור המבנים לא יותר שימוש בגדרות רשת מכל סוג.</p> <p>ז. גינון:</p> <p>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 ינטע 1 עץ לכל 4 חניות.</p> <p>ח. ביצוע עבודות פיתוח:</p> <p>שפיכה או אחסון של חומרים בניה / חפירה יוגבלו לשטחים מאושרים ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ט. תכנון כרמים / מטעים:</p> <p>גובה גדר מכסימלי יהיה 1.5 מ'.</p> <p>על הגדר מומלץ לנטוע מטפסים או כנות גפן.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

<p>פיתוח ונוף</p>	<p>6.8</p>
<p>י.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.</p>	
<p>סטיה ניכרת</p>	<p>6.9</p>
<p>כל שימוש בקרקע מלבד השימושים המפורטים בסעיף רשימת התכליות ייחשב כסטיה ניכרת מתכנית זו.</p>	
<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.10</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש</p>	
<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.11</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. 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 לאויר), התשל"א-1972. 3. תקנות למניעת מפגעים (איכות אויר), התשנ"ב-1992. 4. חוק למניעת שריפות השדות התש"י-1949. ב. 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 3-1, 42א'-739). 3. חוק למניעת מפגעים סביבתיים (תביעות אזרחיות), התשנ"ב-1992. ג. פינוי אשפה : 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. מניעת זיהום אור : 1. תכנון התאורה בכל שטחי התכנית יעשה מתוך כוונה למנוע זיהום אור ועפ"י סמך "המפרט הטכני עבור גופי תאורה מבוססי LED לדרכים ושטחים פתוחים" של משרד הבינוי והשיכון מהדורת יולי 2018 ועפ"י הנחיית היחידה הסביבתית ירושלים. 2. יש להפחית זיהום אור מלאכותי למינימום. יש להאיר בכמות המינימלית, רק באזורים חיוניים ורק בשעות חיוניות. 3. יש להקטין את עוצמת האור ואין לעבור את ערכי הסף לעוצמת תאורה המומלצים ביותר מ 20%.</p>	

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**6.11**

4. כיוון שלשטח יש דופן לשטח הפתוח, גופי תאורה יהיו עם "כובע" ותכנון התאורה יגביל את התאורה לכיוון השטח הבנוי בלבד. יש למקם גופי התאורה במרכז השטח המפותח ולא בשוליו, כדי למנוע תאורה על השטח הטבעי.

תנאים בהליך הרישוי**6.12**

הכנת תכנית בינוי למתחם לבניה.

תנאים בהליך הרישוי**6.13**

תשתיות:

1. 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.
2. איכות השפכים אשר תוזרם לקווי הביוב העירוניים תעמוד ב"כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב), התשע"א-2011 או במסמך רשמי שיחליף מסמך זה. על תורם השפכים להתקין מתקן טיפול קדם בהתאם לצורך על מנת לעמוד באיכות השפכים הנדרשת.
3. תחום מגבלות הבניה המסומן בתשריט, מתייחס לטווח של 2 מטר מקו הביוב הקיים. אין לבצע כל בניה בתחום זה.
- יש לאפשר מתן גישה לקו הסניקה (העובר בתחום המוזכר לעיל).
4. תכנון וביצוע מערכת הביוב על פי נוהל תכנון קווי ביוב של קולחי גולן.

עתיקות**6.14**

בשטח התוכנית קיים אתר העתיקות 39071/0 ו-52453/0:

1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 52453/0 "נטור (דרום-מזרח)" י"פ: 7500 עמ" 5707 מיום: 09/05/2017, 39071/0 "נטור (דרום-מזרח)" י"פ: 5756 עמ" 1181 מיום: 26/12/2007, לא פורסם 63914/0 חוות נטור הינו/נם אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות.
4. במידה ויתגלו עתיקות במצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	נטיעות כרמים בהיקף שלא יפחת מ-60% מהשטח.	לא יינתן היתר בניה לפני ביצוע שלב זה.
2	בנית מרכיב תיירותי ו/או משקי	הקמת 10-15 יח"א לפחות
3	בנית יתרת המרכבים התיירותיים והמשקיים	מימוש שאר השימושים המבוקשים בתכנית

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו: 15 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38