

המחוז צפון

הנפה - צפת

מרחב תכנון מקומי גליל עליון

רשות מוניציפאלית - מוא"ז הגליל העליון ומ.מ. ראש פינה

תכנית מפורטת מס' ג/ 16113

מושב

איילת השחר

שינוי לתכניות: ג/ 8704, ג/ 5553, ג/ 12682, ג/ 8703 בתוקף

195 יח"ד באזור מגורים

195 יח"ד באזור מגורים א'

54 יח"ד באזור מגורים ב'

עד 4 יח"א בנחלה

1. זיהוי וסיווג התכנית :

1.1 שם התכנית :

תכנית מפורטת מס' ג/ 16113 מושב - איילת השחר .

1.2 מקום התכנית : איילת השחר
נ.צ. מרכזי - 254200/769800.

התכנית חלה על הגושים והחלקות :

מס' גוש	חלקות בחלקים	חלקות בשלמות
13784	2,14,23,29,33,36	7,8,9,10,11,12,13,15,16, 17,18,19,20,21,22,24,25, 26,27,28,30,31,32,35
13783	4,5,6,31,10,20	
13817	11,34,15	

1.3 שטח התכנית :

שטח התכנית 1274.8 דונם מדוד במדידה גראפית.

בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל, קריית הממשלה, נצרת עילית
בחכירה לקיבוץ איילת השחר
טל : 04-6548952 פקס : 04-65605210

יוזם התכנית : קיבוץ איילת השחר ד.נ. הגליל העליון
טל : 04-6932343 פקס : 04-6932726

עורך התכנית : אדרי' גדי רובינשטיין א.ב. תכנון , גליל עליון
ת.ד. - 673 רח' הירדן 11 קריית שמונה
טל : 04-6950858 פקס : 04-6951170

1.4 יחס לתכניות אחרות :

א. שינוי לתכניות ג/ 12682 , ג/ 7804 , ג/ 5553 בתוקף.
ב. מתואם עם התכניות הארציות : תמ"א 35 ,, תמ"א 22 , תמ"א/34/ב"י/3 - 4
תיקון 9 לתמ"מ 2.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

1.5 מסמכי התכנית : (מסמכי התכנית הנם חלק בלתי נפרד מהתכנית)

- א. תקנון בין 23 עמודים (מסמך מחייב).
- ב. תשריט בק"מ 1:2500 (מסמך מחייב).
- ג. נספח תנועה הכולל : תנוחה, חתכים טיפוסיים לאורך ולרוחב (מסמך מחייב).
- ד. נספח איכות הסביבה למגזר כפרי (בגוף התקנון).

1.6 תאריך הכנת התכנית :

תאריך	
אפריל 2005	הכנה
דצמבר 2005	עדכון 1
ספטמבר 2006	עדכון 2
פברואר 2007	עדכון 3
יוני 2008	עדכון 4

1.7 הגדרות ומונחים :

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

2. מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית :

2.1 מטרות התכנית :

א. שינוי יעוד לשטח למבני ציבור, לבילוי ונופש, לספורט, לשטח ציבורי פתוח, ולשטחים לזכויות מעבר, לדרכים, למגורים, מגורים א', למלאכה ותעסוקה, לתעסוקה ותיירות ושטחי קהילה.

ב. ארגון מחדש של מערך הדרכים הפנימיות.

ג. הגדרת מתחמים לצורכי חלוקה של אזור המגורים למגרשים.

ד. איחוד וחלוקה מחדש של אזור מגורים ומגורים ב' והקצאת מגרשים חדשים למגורים א'.

2.2 עיקרי הוראות התכנית :

א. שינוי יעודי קרקע ממגורים, לשטח ציבורי פתוח, לשטחים לזכויות מעבר, דרכים, לשטחי קהילה ומגורים ב'.

ב. שינוי יעוד קרקע משטח חקלאי לשטח ציבורי פתוח, לדרכים ולמגורים א'.

ג. שינוי יעוד קרקע משטח ספורט לשטח לבילוי ונופש, דרכים ומגורים א'.

ד. שינוי יעוד משטח מגורים ב' למגורים א', דרכים, ושטח ציבורי פתוח ומבני ציבור.

ה. קביעה ופרוט התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.

ו. קביעת הוראות למתן היתרי בניה.

ז. קביעת הוראות לשלבי ביצוע והנחיות לביצוע תכניות חלוקה למגרשים.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים :

מס' יח"ד	סה"כ שטח עיקרי מוצע / מ"ר	יעוד הקרקע
195 יח"ד	140 * 195 - 27,300 מ"ר	אזור מגורים
195 יח"ד	180 * 195 - 35,100 מ"ר	אזור מגורים א'
54 יח"ד	לפי תכנית ג/ 12682	אזור מגורים ב'
עד 100 יח"ד קטנות	4,029 מ"ר	מגורים מיוחד
	17,925 מ"ר	שטח למבני משק
	19,035 מ"ר	שטח למבני ציבור
	909 מ"ר	שטח ספורט
	2,440 מ"ר	שטח ספורט ונופש
	4,268 מ"ר	שטחי קהילה
	2,900 מ"ר	אזור תעשייה
	150 מ"ר	שטח פרטי פתוח
	150 מ"ר	שטח ציבורי פתוח
	100 מ"ר	בית עלמין
120	12,236 מ"ר	אזור תיירות
	לפי תכנית ג/ 8703	מטווח
	195 * 160 - 31,600 מ"ר	תעסוקה תיירותית

הערה: יחידות דיור קטנות הן יחידות עד 55 מ"ר, המשמשות לתושבים זמניים.

3.1 רשימת התכליות והשימושים :3.1.1 שטח ספורט ונופש :

אזור המשמש לבניינים ומתקני ספורט ונופש הכולל :
בריכת שחיה, מגרשי ספורט, אולם ספורט, מתקני משחק, מזנון וכל השירותים
הדרושים לקיום פעילות ספורט ונופש. אזור זה יחויב במיגון אקוסטי כך שלא
יגרום להפרעה לאזור המגורים הסמוך. בשטח זה ניתן להקים מתקנים
הנדסיים, להעביר תשתיות ציבוריות, דרכים ושבילים לצרכי ציבור.

3.1.2 שטח פרטי פתוח/ ציבורי פתוח :

בשטחים אלו לא תותר בניה למעט ריהוט גנני, מצללות, שבילים להלכי רגל, חניות,
קירות תומכים ומסלעות, מתקנים הנדסיים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מעבר
תשתיות (ניקוז, מים, חשמל, אנרגיה, ביוב ותקשורת) הכל לשביעות רצון מהנדס
הרשות המקומית והועדה המקומית. גודל מקסימלי למבנה 50 מ"ר.

3.1.3 דרכים וחניות (דרכים קימות, דרך מוצעת, דרך פנימית).

השטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות : כבישים, מדרכות, חניה,
תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.

א. אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני
דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח ברצועת הדרך קווי
חשמל, ניקוז, תיעול, מים, טלפון וכיו"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות
לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה
המקומית, ומהנדס הרשות המקומית.

ב. לא יונחו ברצועת הדרך כל צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל
מוביל תשתיות אחר, מעל או מתחת לפני הדרך, מבלי לקבל על כך אישור
מהנדס המועצה האזורית ומרשויות המוסכמות עפ"י כל דין.

3.1.4 שטחי קהילה :

באזור זה יותרו בניה ושימוש לתכליות הבאות :

א) מבנים ושירותים קהילתיים.

ב) משרדים לצורכי הקהילה והאגודה השיתופית.

ג) מבני שירות לקהילה וחבריה.

ד) חדרי התכנסות והרצאות.

ה) מועדונים, עסקים קטנים : גלריות, סטודיו לפעילות אומנותית ובתי מלאכה,

ו) מזנונים ושירותי הסעדה.

ז) מגורים מותאמים לקשישים, לרבות מבנה סיעוד.

באזור זה תותר העברת תשתיות ציבוריות והקמת מתקנים הנדסיים שאין בהם
כדי לפגוע בציבור ובאוכלוסיות המקום ובגודל מקסימלי של 50 מ"ר למתקן
הנדסי.

3.1.5 אזור מגורים מיוחד:

- באזור זה יותרו בניה ושימוש לתכליות הבאות:
- (א) מבנים ושירותים קהילתיים.
 - (ב) משרדים לצורכי הקהילה והאגודה השיתופית.
 - (ג) מבני שירות לקהילה וחבריה.
 - (ד) חדרי התכנסות והרצאות.
 - (ה) מועדונים, עסקים קטנים: גלריות, סטודיו לפעילות אומנותית ובתי מלאכה, (ו) מזנונים ושירותי הסעדה.
 - (ז) מגורים לתושבים זמניים בישוב לרבות חיילים, מרכז קליטה ובני המקום שאינם חברים.
 - (ח) שימוש עבור יחידות אירוח, מרכז קליטה, מסי יח' האירוח לא יעלה על המותר עבור תיירות בתכנית ג/12682.

באזור זה תותר העברת תשתיות ציבוריות והקמת מתקנים הנדסיים שאין בהם כדי לפגוע בציבור ובאוכלוסיות המקום ובגודל מקסימלי של 50 מ"ר למתקן הנדסי.

3.1.6 ספורט:

שטח זה מיועד עבור מבני ספורט לרווחת הקהילה ואורחיה. בשטח זה תותר בניה עבור מרכזי בילוי ופעילות נופש, לרבות אולמות כושר, ספורט ומופעים. תותר הקמת מבני עזר עבור פעילות בילוי ונופש, עבור פינות ישיבה, הצללה, מנוחה והתרגעות. מחסנים וכל מערכות העזר וחדרי המכונות הדרושים לתחזוקה והפעלה של מתקני האתר.

3.1.7 אזור מגורים 195 יח' (קבע):

- א. אזור זה יכלול מגורים, חדרי שרות טכניים, שטחים פתוחים מגוננים, שבילים ודרכים פנימיות, מתקני גן ומשחק וכן כל הדרוש לקיום פעילות מגורים תקינה לקהילה. סימון מיקום מתקני האשפה בבקשה להיתר תשתיות שטח המגורים ישמש גם למגורים עבור אוכלוסייה מתחלפת. על שטח זה יחולו כל ההוראות והתנאים שיחולו על אזור מגורים.
- ב. אזור המגורים מחולק למתחמי תכנון – כמסומן בתשריט התוכנית. מתחם תכנון יהיה שטח המיועד למגורים והמתחם מכל עבריו בייעודי קרקע אחרים (שונים).
- ג. מתחם תכנון אפשר שיחולק למגרשים עפ"י תשריט חלוקה שיאושר ע"י הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- ד. המגרשים שיוצרו כתוצאה מהחלוקה אפשר שיהיו: מגרש ליחידת מגורים אחת, מגרש לבית דו-משפחתי (שתי יח"ד) מגרש לבית משותף (מעל שתי יח"ד).
- ה. הוראות למתחמי המגורים המיועדים לחלוקה:

- ה - 1 גודל מתחם באזור מגורים יהיה 5-10 דונם.
קיבולת יח"ד במתחם לאחר החלוקה למגרשים תהייה עד 25 מבנים ולא יותר מ- 45 יחידות דיור.
- ה - 2 זכויות דרך ומקומות חניה. רוחב מעבר ציבורי לא יפחת מ- 3 מ' והמרחק המקסימלי בין יח"ד למקום החניה – 50 מ'. לכל מגרש תהייה נגישות באמצעות דרך מעבר ציבורי. לכל מתחם תוכן תוכנית נגישות למגרשים ומקומות חניה. (עפ"י נספח תחבורה שהינו חלק בלתי נפרד מתכנית זו)
- ה - 3 שטחים נוספים במתחם המגורים יהיו מעבר ציבורי, גינות וחניות.
- ה - 4 טבלת פרוט המתחמים – סעיף 3.2.1. במסמך זה מהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.
- ה - 5 מיקום החניות בתחום שטח המגורים יקבע בתשריט החלוקה ויאושר ע"י הוועדה המקומית.
- ה - 6 בתחום המתחמים המיועדים למגורי קבע לא תתאפשר בניה או שימוש למטרה של מגורים עבור אוכלוסייה מתחלפת בנוסף לבניה למגורי קבע. באזור מגורים א' תתאפשר פעילות ושימוש במבנים עפ"י אזור מגורים א' בתכנית ג/ 12682. השימושים החורגים עפ"י תכנית ג/ 12682 יתאפשרו עד קבלת היתר כחוק עבור שימוש למגורים של כל מבנה ומבנה בנפרד.

3.1.8 מגורים א' (195 יח"ד)

- א. אזור זה מיועד עבור בניה למגורים.
- ב. מגרשי המגורים יאפשרו הקמה של יחידת מגורים אחת עד 160 מ"ר, ועוד יח' הורים עד 55 מ"ר צמודה ליח' המגורים.
- ג. כמו כן יותר באזור זה שימוש למקצועות חופשיים כגון: רפואה, הנדסה, עריכת דין, אומנויות וכדומה עבור בעלי המגרשים, בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר ויהיה חלק מסה"כ אחוזי הבניה של המגרש. החניה עבור המקצועות החופשיים תהיה בתחום המגרש.
- ד. לא תורשה הקמת מתקנים או פעילות שתגרום להפרעת רעש, ריח או כל הטרדה אחרת למגורים מסביב. (הניקוז של גג החניות יהיה בתחום המגרש). מבנים למטרת שירות, לרבות חניה מקורה בשטח של עד 35 מ"ר מבנה עזר, מחסן עד 25 מ"ר, שהם חלק מס"ה שטחי השרות במגרש.
- ה. בגבול המגרש הגובל עם מגרש שכך, ניתן להעביר מערכות תשתית במרחק שאינו עולה על קווי הבניין המותרים בצידי המגרש. (בכל מיקרה לא יותר מ- 2 מ' מקצה המגרש). החניות עבור כל הפעילויות, לרבות המקצועות החופשיים יהיו בתחום המגרש
- ו. בתחומי המגרשים. קירווי החניה בתחום המגרש תתאפשר בקו "0" של המגרש. (בקו מגרש "0" ממגרש שכך, בהסכמת השכן בכתב).
תותר הקמת בריכות שחיה פרטיות עפ"י הנחיות משרד הבריאות ומנהלת הכינרת.

3.1.9 אזור מגורים ב' (54 יח"ד)

על פי אזור מגורים ג' בתכנית ג/ 12682 בתוקף

3.1.10 שטח ספורט ונופש:

שטח זה מיועד עבור מבני ספורט בילוי ונופש לרווחת הקהילה ואורחיה. בשטח זה תותר בניה עבור בריכת שחיה, מרכזי בילוי ופעילות נופש, לרבות אולמות כושר, ספורט ומופעים. תותר הקמת מבני עזר עבור פעילות בילוי ונופש, עבור פינות ישיבה, הצללה, מנוחה והתרגעות. מחסנים וכל מערכות העזר וחדרי המכוונות הדרושים לתחזוקה והפעלה של מתקני האתר.

3.1.11 אזור תיירות:

באזור זה יותרו הבניה והשימושים שלהלן: תפעול 130 חדרי מלון קיימים - 260 מיטות ותוספת של עד 250 חדרים - 500 מיטות.
אכסון - חדרי אירות, כפר נופש או בית מלון על כל המבנים והמתקנים הקשורים ו/או הדרושים להפעלתם כמו: שירותי הסעדה, מזנונים, מתקני ספורט, מתקני נופש פעיל משחקים ובידור, מקלטים דו שימושיים, התווית שבילים וחניות וכל שימוש נוסף הכרוך בתיירות. למתחם התיירות תתחייב הכנת תוכנית בנוי מנחה, בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.
לא יינתן היתר בניה אלא לאחר אישור תכנית הבנוי המנחה ע"י הועדה המקומית.

3.1.12 אזור תעשייה: (על פי ניספח איכות הסביבה למגזר כפרי בתקנון זה)

- השטח הצבוע סגול בתשריט ישמש שטח תעשייה. שטח זה יכלול את השימושים הבאים: מפעלי תעשייה ומלאכה, בתי אריזה וקירור, נגריות, ייצור רהיטים, מסגרות, מפעלי אלומיניום, מתפרות, מפעלי עיבוד מתכת, מוסכים, ייצור בלוקים, ריצוף, עיבוד אבן, אחסנה, מפעלי היי-טק, מפעלי אלקטרוניקה, מעבדות, חנויות המפעל לכל אחד מהמפעלים, מזנון לשרות עובדי המפעל, משרדי המפעל, מתקני תשתית הדרושים, לקיום תקין ורצוף של פעילות תעשייתית מתקנים הנדסיים, חניה, מחסנים, דרכים פנימיות, רחבות חניה ומבני שרות.
1. על המפעל הבודד בתחום התעשייה יחולו וראות איכות הסביבה, הנחיות המשרד לאיכות הסביבה - הכל בהתאם לסוג פעילות המפעל ותהליכי הייצור שיתרחשו בו.
 2. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות המשרד לאיכות הסביבה.
 3. תחום השפעת אזור התעשייה לסביבה לא יעלה על רדיוס של 50 מטר, בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה.
 4. במקרים של פליטת רעש מעבר לתקן תתחייב הגנה אקוסטית.
 5. ברמת המפעל הבודד - בתוך אזור התעשייה, תיבדק השפעתו והשפעת הסביבה עליו במסגרת הבקשה להיתר בניה ו/או בקשה לרישוי עסק ועפ"י שאלון שיאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה. הוראות הבניה יהיו כמפורט בסעיף 3.2.

3.1.13 בית עלמין:

תנאי להוצאת היתר בניה באזור ההרחבה של בית העלמין, הכנת תכנית מפורטת בהתאם להוראות תמ"א 19.

3.1.14 שטח מבני משק: (על פי ניספח איכות הסביבה למגזר כפרי בתקנון זה)

- א. השטח הצבוע בחום מותחם ירוק ייעודו למבני משק. בשטח ניתן להקים מבנים חקלאיים, מחסנים, סככות, בתי גידול לבעלי חיים, חממות בתי רשת מוסכים וסככות טיפול עבור מיכון חקלאי.
- ב. בשטח המיועד כשטח למבני משק יבוצע ניקוז ע"פ הנחיות המשרד לאיכות הסביבה וע"פ הנחיות משרד הבריאות ורשות הניקוז המקומית. כל מערכות הניקוז והביוב יבוצעו ע"פ הנחיות אלו בלבד.
- ג. תנאי למתן היתרי בניה, אישור תכנית בינוי על ידי הוועדה המקומית.

3.1.15 שטח למבני ציבור :

באזור זה תותר הקמת מבנים ושימושים לצורכי הציבור, בהיקף התואם את צורכי תושבי הישוב. תותר הקמת מתקנים הנדסיים והעברת תשתיות ציבוריות, גינון בשטחים פתוחים והעברת דרכים ושבילים לצרכי הציבור. סה"כ זכויות הבניה הרשומות לאזור זה הן לכל השטחים שיועודם מבני ציבור

התכליות המותרות:

- א. מרכז שירותים ומנהל כולל משרדים, לצורכי ציבור.
- ב. מוסדות בריאות, דת, מוסדות חינוך ותרבות.
- ג. בנינים לשירותי רווחה ודיור מוגן.
- ד. מבני שירות לצריכה ציבורית.
- ה. שטחים פתוחים.
- ו. מקלטים ציבוריים.
- ז. דרכי גישה, דרכי שרות וחניה.
- ח. העברת קווי תשתית והקמת מתקנים הנדסיים.

מתן היתרי בניה ביעוד קרקע זה מותנה בתכנית בינוי למתחם המוגדר בדרכים ו / או ייעודי קרקע שונים. כל בקשה להיתר בניה תחייב תכנית מדידה בה יוגדר המגרש המבוקש. באזור זה יותרו כל השימושים התואמים את התכליות המוכרות המפורטות לעיל.

3.1.16 אזור חקלאי :

כמוגדר ע"י הוראות התוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. השטח הנ"ל מיועד לעיבוד חקלאי בלבד. לא יותרו בשטח הנ"ל מבנים חקלאיים. סוג העיבוד החקלאי יתואם עם המשרד לאיכות הסביבה, למניעת מטרדים לאזור המגורים. בשטח החקלאי יותר השימוש עבור דרך מערכת על כל מרכיבי הביטחון בתחומה.

3.1.17 גן לאומי :

השטח הצבוע בפסים אלכסוניים כחולים עם רקע ירוק בהיר הינו שטח גן לאומי. היעוד והשימוש כמוכרז בחוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה התשנ"ב 1992.

3.1.18 אזור מגורים מיוחד :

באזור זה יותרו בניה ושימוש לתכליות הבאות :

- (א) מבנים ושירותים קהילתיים.
- (ב) משרדים לצורכי הקהילה והאגודה השיתופית.
- (ג) מבני שירות לקהילה וחבריה.
- (ד) חדרי התכנסות והרצאות.
- (ה) מועדונים, עסקים קטנים : גלריות, סטודיו לפעילות אומנותית ובתי מלאכה,
- (ו) מזנונים ושירותי הסעדה.
- (ז) מגורים לתושבים זמניים בישוב לרבות חיילים ובני המקום שאינם חברים.
- (ח) שימוש עבור יחידות אירוח, מרכז קליטה, מסי יחי' האירוח לא יעלה על המותר עבור תיירות בתכנית ג/12682 .

באזור זה תותר העברת תשתיות ציבוריות והקמת מתקנים הנדסיים שאין בהם כדי לפגוע בציבור ובאוכלוסיות המקום ובגודל מקסימלי של 50 מ"ר למתקן הנדסי.

3.1.19 אזור תעסוקה ותיירות : (בתחום הנחלה)

באזור זה יותרו השימושים : מבנים עבור סדנאות, גלריות, מלאכה זעירה שאינה גורמת להפרעה לסביבה, מסעדות, מזנונים, חדרי אירוח עפ"י התקנים של משרד התיירות, בריכות שחיה פרטיות, המבנים והמתקנים הקשורים ו/או דרושים להפעלתם.
השימושים באזור זה יעמדו בכל התקנים והמגבלות של מניעת רעש, ריחות ומטרדים מכל סוג שהוא למגרשים השכנים
מספר יחי' האירוח במגרש לא יעלה על 4 יחא' .

3.1.20 יער נטע אדם קיים :

יער נטע אדם קיים כמשמעותו בתמ"א/22 וכן השימושים על פי המפורט בתקנון זה שהינו פרוט של תמ"א/22 כמפורט. אזור לגינון וחורשות. בניה באזור זה מותרת לבילוי, למתקני משחקים, שירותים ציבוריים, מתקנים להורדת אנשים לשייט, סככות צל ומנוחה, ושירותי שייט.
שטחים שמורים לניקוז ולמתקנים הנדסיים לסוגיהם -
מים, ביוב, חשמל ותקשורת - מקלטים באישור מהנדס הועדה המקומית, מהנדס המועצה האזורית ובאישור הקק"ל. האזור יהיה חופשי לכניסה ולא סגור.

3.1.21 מטווח :

לפי ההנחיות בתכנית ג/ 8703.

3.2 לא יינתן היתר בניה אלא בהתאמה לאויות הבניה המפורטות בטבלת חוביות. טבלת זכויות והגבלות בניה למי תקנות התכנון והבניה (תישבו שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים שהגישו ב-1992)

מס' יחיד למגרש	גובה בניה מקסימלי (4)		סחיב	לכיסוי הקרקע (תכסיות)	שטח שירות	שימושים עיקריים	מתחם למפעל הכניסה (1)	מעל למפעל הכניסה (1)	קדמי	קווי בניה	
	מס' קומות	במטרים								אחורי	צדדי
1 יחיד	9	2	215 מ"ר. מגורים. 60 מ"ר איחסון ותניה	215 מ"ר מגורים. 60 מ"ר איחסון ותניה	35 מ"ר מגורים. 60 מ"ר איחסון ותניה	180 מ"ר מגורים	*	215 מ"ר מגורים. 35 מ"ר איחסון ותניה	3	3	3
(5)	9	2	210 מ"ר יחיד. 35% במגרש חדש	180 מ"ר יחיד. 35% במגרש חדש	70 מ"ר יחיד. 7% במגרש חדש	140 מ"ר יחיד. 28%	(1)	210 מ"ר יחיד. 35% במגרש חדש	3	3	3
	9	2	30%	30%	8%	22%	*	30%	3	3	3
סחיב לא תעלה על 300 מ"ר	4	1	150 מ"ר	150 מ"ר	-	-	*	150 מ"ר	3	3	3
לפי תכנית ג/ 12682											
	8	2	25%	25%	5%	20%	*	25%	3	3	3
	15	3	-	-	-	45%	*	50%	3	3	3
	4	1	100 מ"ר	100 מ"ר	-	100 מ"ר	*	100 מ"ר	3	3	3
	9	2	25%	25%	8%	17%	(1)	8%	3	3	3
לפי תכנית ג/ 8703											
	8	2	25%	25%	5%	20%	*	25%	3	3	3
	15	3	-	-	-	45%	*	50%	3	3	3
	4	1	100 מ"ר	100 מ"ר	-	100 מ"ר	*	100 מ"ר	3	3	3
	9	2	25%	25%	8%	17%	(1)	8%	3	3	3

השטח לנייד אחוזי בניה ממעל למפעל הכניסה אל מתחת למפעל הכניסה בכדי ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמרו. צדדי בני בני מגורים ע"פ תכנית בניה, ובשיקול דעת של מחנכס הועדה, ובחסימה בכתיב של שני הדידים האובלים בקו המגרש האמור. בשטח"פ הוא לכל השטח המיועד לתכנית מתוח תשתיות, או מפני הקרקע הטבעית אל הקנידה הגבוה ביותר במבנה, ובאישור מתחדס הועדה המקומית. להקיס יחיד אחת בלבד, ובמגרש מושותף ע"פ היחידות הקיימות במפעל.

טבלת מתחמי המגורים (הנהיגות וקליטוריונים)

מרחק בין המגנים				מרווחי בניה מקו מגרש				גובה הערה ג' (1) (2)		תכנית קרקע	שטח מעל מפלס הכניסה מי"ר בניה				מס מותחם קיבולת מגורים יחיד מקסימלית יחיד	
קדמי	צדדי פנוי	צדדי בנוי	אחורי	קדמי	אחורי	צדדי פנוי	צדדי בנוי	מ'	קומות		סה"כ סה"כ שטח במי"ר מתחם	מגרש סה"כ	שרות מגרש	עקרי מגרש	מס' (קבע) (ומג) יחיד	מס'
8 מ'	6 מ'	0	5 מ'	2 מ'	3 מ'	3 מ'	0	10/8	(1)/2 (2)/3	150 מי"ר	2730	210	70	140	13 יחיד	b-1
8 מ'	6 מ'	0	5 מ'	2 מ'	3 מ'	3 מ'	0	10/8	(1)/2 (2)/3	150 מי"ר	2730	210	70	140	13 יחיד	b-2
8 מ'	6 מ'	0	4 מ'	2 מ'	3 מ'	3 מ'	0	10	(2)/3	180 מי"ר	2100	210	70	140	10 יחיד	b-3
7 מ'	4 מ'	0	6 מ'	4 מ'	3 מ'	2 מ'	0	10/8	(1)/2 (2)/3	140 מי"ר	1680	210	70	140	8 יחיד	b-4
7 מ'	4 מ'	0	6 מ'	4 מ'	3 מ'	2 מ'	0	10	(2)/3	150 מי"ר	4200	210	70	140	20 יחיד	b-5
7 מ'	4 מ'	0	6 מ'	4 מ'	3 מ'	2 מ'	0	10/8	(1)/2 (2)/3	140 מי"ר	4200	210	70	140	20 יחיד	b-6
7 מ'	4 מ'	0	6 מ'	4 מ'	3 מ'	3 מ'	0	10	(2)/3	150 מי"ר	3360	210	70	140	16 יחיד	b-7
8 מ'	6 מ'	0	6 מ'	4 מ'	3 מ'	3 מ'	0	10	(2)/3	180 מי"ר	4200	210	70	140	20 יחיד	b-8
8 מ'	6 מ'	0	6 מ'	4 מ'	3 מ'	3 מ'	0	8	(1)/2	180 מי"ר	4200	210	70	140	20 יחיד	b-10
8 מ'	6 מ'	0	6 מ'	4 מ'	3 מ'	3 מ'	0	10	(2)/3	140 מי"ר	1680	210	70	140	8 יחיד	b-12
8 מ'	6 מ'	0	6 מ'	4 מ'	3 מ'	3 מ'	0	10	(2)/3	180 מי"ר	4620	210	70	140	22 יחיד	b-13
8 מ'	6 מ'	0	6 מ'	4 מ'	3 מ'	3 מ'	0	10	(2)/3	180 מי"ר	2100	210	70	140	10 יחיד	b-14
8 מ'	6 מ'	0	6 מ'	4 מ'	3 מ'	3 מ'	0	10	(2)/3	180 מי"ר	3150	210	70	140	15 יחיד	b-15
											40950				195 יחיד	סה"כ

צפיפות:

(א) **מבנה מגורים קבע:**

- 1א) יחיד אחת במבנה צמוד קרקע - מגרש מינימלי 250 מ"ר.
 - 2א) בית דו משפחתי צמוד קרקע - מגרש מינימלי 360 מ"ר.
 - 3א) בית משותף ארבע יחיד - מגרש מינימלי 700 מ"ר.
- (א) **גובה מבנים ומס' קומות:**
- ג1) מבנים בני קומה אחת יוכלו להוסיף עוד קומה בקוטג'
 - ג2) מבנים בני שתי קומות יוכלו להוסיף קומה על הגג וקומת מרתף, בניה חרישה תשאר בשתי קומות.
 - ג3) מבנים קיימים בפועל המופיעים בתשריט תכנית א', שאינם תואמים את הטבלה, תתאפשר השארתם כמבנים חריגים ללא צורך בחרישה העברה: במבנים קיימים בפועל המופיעים בתשריט תכנית א', שאינם תואמים את הטבלה, תתאפשר השארתם כמבנים חריגים ללא צורך בחרישה והתאמה לטבלה החדשה, ובלבד שאינם בתחומי מעברי ניקוז ותשתיות.

3.3.1 תכנית עיצוב ארכיטקטונית:

א. מגורים:

קירות החוץ של בתי המגורים יבנו מתומרים בני קיימא באיכות גבוהה ועמידים לטווח ארוך, בתנאי מזג האוויר.

חומרי הגימור יספקו את הבידוד התרמי הנדרש בהתאם לתקן הישראלי.

ב. מחסן ביתי (מבנה עזר):

יותר מבנה אחד, בקווי בניין צידי - 0 בהסכמת השכן ובחזית האחורית של המגרש (בכל מקרה לא בחזית הקדמית). גובה מקסימלי למחסן 3 מ'. שטח המחסן לא יעלה על 7 מ"ר, ויהיה כלול בשטחי השרות של המגרש. חומרי הבניה למחסן יהיו מאיכות גבוהה ועמידים בתנאי מזג האוויר בין אם הבניה קלה או קשיחה. ניקוז גג המחסן יהיה אל תוך המגרש בו הוא נבנה.

ג. חניה:

במגרשי מגורים הסמוכים לדרכים כהגדרתם לעיל תותר הקמה של חניה מקורה בהתאם לדרישות דלהלן:

1. יותר להקימה בקווי בנין קדמי - 0 וצידי - 0. באישור בכתב של השכן.
2. ניקוז מבנה החניה והגג שלו יהיה אל תחום המגרש בו הוא נבנה.
3. מבנה החניה יהיה מפולש וחומרי הבניה יהיו מאיכות גבוהה.
4. שטח החניה לא יעלה על 28 מ"ר, והוא יהיה כלול בשטחי השרות המותרים לבניה במגרש המגורים.

ד. גדרות: (סעיף זה עבור מתחם b-15 ועבור אזור מגורים ג' ואזור מגורים ב')

חומר, גובה ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור ייקבעו בתכנית לפיתוח התשתיות ויהיו אחידים לכל המתחם.

גובה הגדרות הפונות לחזית הקדמית לא יעלה על 1.5 מ' כלפי חזית הרחוב. כל מתחם יחויב בגידור אחיד שיקבע בתכנית לפיתוח תשתיות אשר תאושר ע"י הוועדה המקומית.

גדרות בין המגרשים יהיו בגובה מקסימלי 1.8 מ' מפני הקרקע הגבוהים שבין המגרשים הסמוכים, ואפשר שיהיו מרשת. בשטחים משופעים ידרשו קירות תומכים ו/ או מסלעות בין המגרשים ובחזיתות האחוריות אלו יסומנו בבקשה להיתר בניה.

ה. מתקני אשפה :

בתכנית הבינוי יסומנו גומחות למכלי אשפה כולל פרט אופייני לגומחה.

ו. מכלי דלק וארובות :

תותר התקנת ארובות לתנורי חימום במתכונת שתבטיח את שילובן האדריכלי בחזיתות הבניינים.
מכלים לדלק נוזלי יתוכננו בהתאם לחוקי הבטיחות המקובלים ויסומנו בבקשה להיתר בניה.
מכלי הדלק יהיו מוסתרים, כך שלא יראו מכביש / מדרכה ציבורית.

ז. דודי שמש :

בגג משופע אשר שיפועו גדול מ- 30% ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג. בגגות אחרים דודי השמש והקולטים ישולבו במסתור אשר ייבנה בתחום המגרש לרבות לגבי מבנה המגורים.

ח. מתקני חצר :

יותר להקים בחצרות הבתים מתקני חצר פתוחים כמו :
מתקני משחקים, מתקן לתליית כביסה, מכלי דלק ביתיים ודומיהם, בתנאים הבאים :

1. המתקנים לא יהיו בחלק הקדמי של המגרש למעט מתקני נוי כמו בריכת נוי, רהוט גנני, פסלים.
2. המתקנים יהיו ללא גג.
3. תותר הקמת פרגולה מעץ או מתכת נסמכת על עמודים ו / או על המבנה העיקרי.
4. מתקן לתליית כביסה יהיה צמוד למבנה ומאחורי מיסתור המתואם לאופי המבנה וחומריו

ט. מבני ציבור וקהילה :

עיצוב והעמדת מבנים חדשים באזורים המיועדים לצרכי ציבור וקהילה בהתאם לתכליות המפורטות להלן:
תכנית הפיתוח לאזורים אלו תתוכנן תוך התייחסות והשתלבות מקסימלית במצב הקיים ובמבנים הסמוכים למקום הבניה המתוכנן, לרבות חומרי הבניה וחומרי הגימור.

תנאי למתן היתרי בניה למבנים חדשים באזורים המיועדים למבני ציבור ולמבני קהילה יהיה הגשה של תכנית פתוח סביבתי כמפורט להלן של כל מתחם לוועדה המקומית וקבלת אישור הוועדה לתכנית זו.
תכנית הפיתוח תוגש בקני"מ 1: 250 או 1: 1500 בהתאם לגודל המתחם ותכלול:

כל הגבהים הסופיים, גובה כניסות למבנים, מערכות דרכים, חניות כשהן משולבות בפיתוח עם סימון מקומות חניה, שבילים ורחבות, תוואי וגבהים עם פתרונות ניקוז, מפלס עליון של קירות תומכים, תוואי מעקות וגדרות עם סימון גובהם וגובה בסיסם, שטחי גינון, מגרשי משחקים ואלמנטים כגון: מתקני אשפה, עמודי תאורה, ארונות תקשורת – חשמל וכבלים, מתקני מים, ביוב וגז, מונוים, וריהוט גן ורחוב.

תכנית הפיתוח המאושרת ע"י הוועדה המקומית תהווה בסיס לבקשה להיתר בניה לתשתיות ועבודות פיתוח אשר יהיה גם הוא תנאי למתן היתרי בניה לבניה חדשה.

לבקשה להיתר לעבודות תשתית ופתוח יצורף מפרט חומרי גלם וריצוף עם צבעים ודגמים לאישור מהנדס הועדה המקומית.

על כל החומרים המופיעים בתכנית להיות מאיכות גבוהה, ובעלי עמידות גבוהה לתנאי מזג האוויר במקום.

3.3.2 תשתיות:

תנאי לקבלת היתר בניה לאזור מגורים, קבלת היתר בניה למערכת התשתיות של המתחם.

1. מיס:

אספקת מיס תהיה מרשת המיס המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הרשות והועדה המקומית.

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הרשות והועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הרשות והועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ומנהלת הכנרת.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

- 4.1 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
 ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.
 ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'.
 בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.
 בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.
 בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

הערה

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

4.2 אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

- מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
 - מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
 - מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
- ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

4.3 המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. אשפה:

- 5.1 סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית⁰ ובאישור הוועדה המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.
לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.
- 5.2 ייתכן פתרון אלטרנטיבי עבור מתקני אשפה בהתאם לסידורים לעיל וע"פ הנחיות הרשות המקומית ואישור הוועדה המקומית.

ג. הוראות כלליות:3.3.3. הוראות כלליות:1. איחוד וחלוקה :

- 1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.

1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הוועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות :

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י מינהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור לנזכר לעיל יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה.

3. רישום :

תוך שמונה חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

4. מבנים קיימים :

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות :

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים תורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

5. תנאים לביצוע התכנית :

בכל אחד מהמתחמים תנאי למתן היתר בניה למבנים חדשים או לעבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל של המתחם ע"י הרשויות המוסמכות לכך לאותו מתחם.

6. היטל השבחה :

היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

7. חניה :

א. 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.

ב. למגרשים שאינם סמוכים לדרכים כהגדרתן לעיל או שלא ניתן לבצע בתחומם חניה מסיבות תכנוניות יובטחו מקומות חניה מספיקים במסגרת נספח התחבורה.

ג. נספח התחבורה יהווה חלק בלתי נפרד ומחייב בתכנית זו.

ד. בעת ביצוע תשריטי החלוקה ורישום המגרשים יירשמו לטובת המגרשים הנ"ל הזכויות במקומות החניה המיועדים והמתוכננים בדרך שתבטיח את מטרת תכנית זו.

8. עתיקות :

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות ע"פ סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

9. אמצעי מיגון/ מיקלוט :

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם אושר המבנה בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

10. כיבוי אש :

ביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

11. סידורים לנכים :

- א. קבלת היתר בניה למבני ציבור, רק לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית וע"פ תקנון התכנון והבניה.
- ב. לא יוצא היתר בניה לרבות לשינויים, הגדלות והרחבות למבנים קיימים, כל עוד לא הובטחו, תוכננו ושולבו בבקשה להיתר בהתאם לתקנון ולשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.

12. תנאי למתן היתרי בניה :

- א. תנאי למתן היתר בניה למבנים חדשים יהיה קיומה של תכנית בינוי מאושרת ע"י הוועדה המקומית לכל מתחם בנפרד למעט מתחמי אזור מגורים.
- ב. באזורים המיועדים למבני ציבור, קהילה, ספורט ובילוי ונופש תכנית הבינוי תשולב עם תכניות הפיתוח.
- ג. תנאי למתן היתר בניה אישור חיבור חשמל (טופס 4) גמר ביצוע כל התשתיות באישור מהנדס הרשות.

13. שיפוי :

יזם התכנית ישפה את הוועדה המקומית בגין כל תשלום פיצויים בו תחויב הוועדה עקב תביעת פיצויים אשר תוגש נגדה מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 (להלן: "התביעה") וזאת עקב פגיעה שנפגעו מקרקעין על ידי אישור התכנית האמורה, והננו מתחייבים לשפות את הוועדה בגין כל פיצוי ו/או הוצאות כאמור שישולמו על ידה על פי דרישתה הראשונה. הכל בהתאם לכתב השיפוי המצורף כנספח לתכנית.

14. הוראות מעבר :

אפשרות הגדלת המבנים הקיימים ללא חלוקת קרקע, על בסיס תכנית בינוי למתחם וזאת באישור וועדה מקומית.

אפשרות הפקעת שטחים לצרכי ציבור, סלילת דרכים והעברת תשתיות וזאת על בסיס התכנית המאושרת.

פרק 4. מימוש התכנית :**4.1. שלבי ביצוע :**

התכנית תבוצע בשלבים.
 ביצוע מתחם, מבין או כל קטע של תכנית זו למעט הרחבה של בניינים קיימים
 יתאפשר רק לאחר אישור תכנית התשתיות הנדרשות : דרכים, שבילים, מים,
 ביוב, חשמל ותקשורת, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ומהנדס המועצה
 האזורית.
 גבולות המגרשים יקבעו ע"י יזם התוכנית ובאישור הועדה המקומית.

מגורים – ביצוע מתחם / שכונה יותנה בהתווית דרכים למבני הציבור
 והשירותים הקהילתיים. גודל מתחם / שכונה יקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית,
 מתכנן היישוב ומהנדס הרשות.

4.2. תקפות התכנית :

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 10 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב
 כמבוטלת.

5. חתימות :

בעל הקרקע : _____

יזם התכנית : _____

הועדה : _____

עורך התכנית : _____

נספח א': הנחיות איכות הסביבה למגזר כפרי

- א. לא יותרו תעשיות הגורמות או עלולות לגרום לפליטת זהום כלשהוא לסביבה, אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון המשרד לאיכות הסביבה.
- ב. מערכת הניקוז תהיה מופרדת לחלוטין ממערכת השפכים.
- ג. איכות הביוב המותרת לחיבור למערכת הביוב הסניטרית המרכזית תהיה בהתאם למפורט בחוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות(הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביוב) תשמ"ב 1981 ו/או בהתאם לתקנים והנחיות של המשרד לאיכות הסביבה כאשר אין טיפול מרכזי בביוב. על פי דרישות המשרד לאיכות הסביבה ו/או משרד הבריאות יהיה על המפעל לטפל בשפכים על פי דרישות המשרדים.
- ד. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לאצירת פסולת ימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף איזורי שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין. באחריות הרשות מקומית, תוכן תכנית לטיפול בפסולת לסוגיה כולל אפשרות להתקנת סידורי הפרדה במקור. ה. פסולת רעילה תסולק באחריות בעל המפעל לאתר מאושר כדין. אחסנה, הובלה או כל טיפול בחומרים רעילים ומסוכנים יעשו בהתאם לכל דין ו/או בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה ו/או הוארה של רשות מוסמכת אחרת.
- ו. בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) יידרש היזם לתכנן ולבצע פתרון אקוסטי ונוהלי הפעלה בהתאם, כך שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.
- ז. יאסר שימוש בדלקים בהם ריכוזי גפרית סולפטים העולה על אחוז אחד (1%) על פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה. יקבעו נוהלי תפעול ובקרה ע"י רשות מוסמכת שיבטיחו פעילות ללא חריגה בהתאם לכל דין ו/או הנחיות לאיכות הסביבה. איחסון דלקים מכל סוג לשימוש יצרני או פרטי ייעשה על פי כל דין ובמתקנים מאושרים (עיליים או תת קרקעיים) ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- ח. לא ינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית פיתוח באישורו של מהנדס הוועדה ובתאום עם הרשות המוסמכת לאיכות הסביבה. תכנית הפיתוח תכלול את הנושאים הבאים: מים, ניקוז, טיפול וסילוק שפכים, פסולת, אנרגיה ותקשורת, עיצוב החזות: תיאור גימור המבנים, גינון, קירות, תומכים, גדרות, תאורה ושילוט. התכנית תוכן על רקע מפה טופוגרפית. לא תינתן תעודת גמר ואישור לחיבור לרשת חשמל עד גמר פיתוח המגרש עפ"י התכניות המאושרות הנ"ל.
- ט. בבקשה להיתר בניה למתחם של גידולי בעלי חיים תידרש פרשה טכנית הכוללת פתרונות לגבי ביוב וניקוז כולל מהמבנים ומסביבתם המיידית. הבקשה תפרט את השטח לשימושים השונים, מבני אכסון בעלי חיים, מיכלי מזון, שירותים סניטריים, מערכות אנרגיה ומשטחי טעינה ופריקה ופתרון לסילוק אשפה ופסדים. כמו כן יש לצרף מידע נתונים לגבי מפגעים סביבתיים צפויים ודרכי מניעה.
- י. המים המוחזרים מחוות הדגים אל הניקוז יועברו טיפול מתאים להפחתת כמויות הזרחן ומזהמים אחרים ע"פ תכנית שתאושר מראש ע"י מנהלת הכנרת וועדת הפורלים של נציבות המים איכות המים המוחזרים מחוות הפורלים אל הניקוז המוסדר, לאחר טיפול, תקבע מעת לעת ע"י מנהלת הכנרת וועדת הפורלים של נציבות המים. יערך מעקב וניטור קבוע לבדיקת איכות המים בכניסה לחוות הדגים וביציאה ממנה.