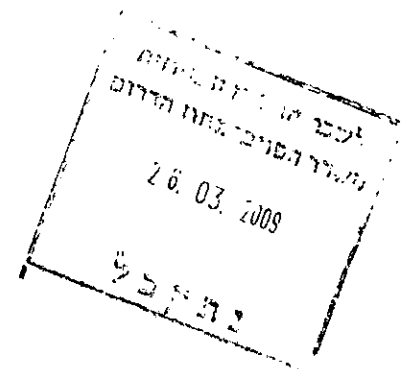


101537

מחוז הדרום
נפת באר שבע
מרחב תכנון מקומי שקמים
תחום שיפוט מוא"ז יואב



תכנית מפורטת מקומית מס' 2/108/03/6

קיבוץ גלאון

מחוז הדרום	
רמת השרון, תל אביב	
2/108/03/6	
תוכנית מפורטת מקומית	
תחום השיפוט: תחום גלאון	
26.6.2009	
מנהל התכנון	

שינוי לתכנית מס' 1/108/03/6

הוראות התכנית

הודעה על אישור תכנית	
2/108/03/6	
כורסמה בילקוט והכרזות מס' 59	
24.5.2009	
מיום	

המתכנן:

עמירם דרמן, מתכנן ערים.

רח' ששת הימים 35 כפר סבא, 44269

טלפון: 097450298.

תאריך עדכון: 1 במרץ 2009

Gallon takanon3-2009

תכנית מתאר מקומית מס' 2/108/03/6 – קבוץ גלאון

מבוא

1. התכנית המוגשת בזאת מהווה תכנית מתאר מקומית לקבוץ גלאון. בעבר הוכנה לקבוץ גלאון תכנית מתאר מקומית, ואולם זו לא הגיע לכדי "מתן תוקף", כך שבפועל לקבוץ גלאון אין כיום תכנית מתאר מקומית בתוקף.
2. מטרתה של התכנית שלפנינו היא איפא, להסדיר המצב הקיים בקבוץ.
3. במערב הקבוץ קיים מתחם קטן אשר יועד בעבר ל"דיוור מוגן" והוגדר סטאטוטורית בתב"ע שקבלה תוקף (מס' 1/108/03/6) כ"מגורים מיוחד". התכנית שלפנינו כוללת תכנית זו במתכונתה המקורית, למעט התאמה קלה בתוואי הדרך וביטול "שטח פרטי פתוח".
4. התכנית המוגשת בזאת הוכנה במתכונת של תכנית ל"קבוץ המסורתי", אך היא כוללת אלמנטים של תכנון ל"קבוץ המתחדש", באופן שיאפשר לקבוץ גלאון לעבור תהליכי "התחדשות" במידה והקבוץ יחליט על כך בהמשך.
5. בתכנית פוטנציאל מגורים של עד 300 יח"ד באזור "מגורים" ועוד 50 יח"ד באזור "מגורים מיוחד" ובסה"כ 350 יח"ד. התכנית אינה כוללת מתחם ל"הרחבה קהילתית" ואינה ממצה, לכן, את מלוא פוטנציאל הבינוי למגורים עפ"י תמ"א/35 – היינו – 400 יח"ד. השטח המיועד למגורים הינו 123.44 דונם והשטח המיועד ל"אזור מגורים מיוחד" הינו 13.26 דונם. בסה"כ מיועדים איפא למגורים 136.7 דונם. בשטחים אלו מותרות 350 יח"ד, היינו, צפיפות של 2.56 יח"ד לדונם נטו, בהתאם לתמ"א 35 המתירה צפיפות של 2.5 יח"ד לדונם נטו. יודגש כי מדובר בשטחי נטו במתכונת הקבוצית, הכוללים שבילים ושצפיים, אשר למעשה יש להפחיתם משטחי הנטו, כך שלמעשה, מדובר כאן בצפיפות נטו הגבוהה עוד מהמצויין לעיל.
6. בהתאם לתכנית האב למועצה האזורית יואב, התכנית כוללת מתחם קרקע בכניסה לקבוץ, המיועד ל"בנייני ציבור" אזוריים. מתחם זה נועד לתת שירות למספר יישובים כפריים באזור, כגון: מרפאה, מועדון לקשיש וכיו"ב, בהתאם לצורכי האזור.
7. תשתית מבני הציבור קיימת בפועל ומתאימה למכסות הפרוגרמטיות המקובלות ואף מעבר לכך.
8. מתקן הביוב הישן, הסמוך לקבוץ בוטל והומר במתקן משאבות השואבות את הביוב למט"ש חדש שהוקם במרחק מה ממחנה הקבוץ.

1. שם התכנית: תכנית מפורטת מקומית מס' 2/108/03/6 קיבוץ גלאון, שינוי

לתכנית מס': 1/108/03/6

2. מקום התכנית: קיבוץ גלאון (נ.צ.מ. 185400.615400).

3. התכנית חלה על הגושים והחלקות:

מס' גוש	חלקות בשלמות	חלקות בחלקים
34069		2, 4, 5, 6, 7, 8, 15, 20, 17
34070	6	1 - 5, 7
34071	1 - 3, 5 - 7, 9	8, 4
34094	11	2, 3, 4, 5, 9, 10, 12, 14, 17, 18, 21, 22, 23, 24, 26, 27
34206		7, 8, 9
34207		1

4. שטח התכנית: 505.94 דונם.

5. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, מחוז ירושלים. טל': 025318718 פקס: 025318722 קרן קיימת לישראל.

6. יוזמי התכנית: קיבוץ גלאון, אגודה שיתופית להתיישבות חקלאית, ד"נ שדה גת 79555 טל. 08 - 6872711. מורשה חתימה: ארנון גורן ת.ז. 03984002

7. מגיש התכנית: קיבוץ גלאון, אגודה שיתופית להתיישבות חקלאית, ד"נ שדה גת 79555 טל. 08 - 6872711. מורשה חתימה: ארנון גורן ת.ז. 03984002

8. המתכנן: עמירם דרמן, מתכנן ערים.

רח' ששת הימים 35 כפר סבא, 44269. טל. 097450298. פקס. 097487647.

9. יחס לתכניות אחרות: התכנית מהווה שינוי לתכניות מס' 1/108/03/6 בכל מקרה של

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

10. מסמכי התכנית: המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:

א. 24 דפי הוראות בכתב. (להלן "הוראות התכנית").

ב. תשריט ערוך בקנה מידה 1:1250 (להלן: "התשריט").

ג. נספח תנועה וחניה מנחה בקנה מידה 1:1250.

ד. נספח הנחיות מנחה לתכנון אזורי מבני משק חקלאיים לגידול בעלי חיים ולבתי צמיחה (חממות), 3 עמודים (מצורף להוראות התכנית).

ה. מסמך "תיעוד מקדים" למבנה היסטורי לשימור, יהווה נספח מנחה.

ו. נספח הידרולוגי סביבתי יהווה נספח מנחה.

11. מטרות התכנית:

- 11.1 תכנון והסדרה כולל של 122,420 מ"ר של שכונות מגורים קיימות בקיבוץ גלאון. שטח ה"מחנה" הקיים מתוכנן להכיל 300 יחידות מגורים (קיבוציות). התכנית כוללת שטח "מגורים מיוחד" המאושר בתכנית מס' 1/108/03/6, שטח זה מיועד ל- 50 יח"ד ל"דיור מוגן". סה"כ מותרות בתכנית 350 יח"ד.
- 11.2 קביעת הנחיות, מגבלות וזכויות בניה ביעודי הקרקע השונים.
- 11.3 קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- 11.4 יצירת 110 יח' אירוח כפרי בתחום הקיבוץ.
- 11.5 שינוי יעוד הקרקע מ: שטח חקלאי, אזור מגורים מיוחד ושטח פרטי פתוח ל: מגורים, מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים מקומיים, שטח לבנייני ציבור, אזור תעשייה, אזור מבני משק, שטח למסחר, שטח לספורט, שטח ציבורי פתוח, דרכים מוצעות, דרכים משולבות, בית עלמין, אזור תיירות ונופש ומתקנים הנדסיים.
- 11.6 ייעוד שטח למבנים ומוסדות ציבור ומשרדים מקומיים הכולל שימושים לצורכי האגודה, שאינם ברי הפקעה.

12. תנאים למתן היתרי בניה

12.1 כללי

היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ הוראות תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים כמפורט להלן:

12.1.1 פסולת בניין

בכל בקשה להיתר ייכלל חישוב מוערך של כמות הפסולת היבשה הצפויה עקב עבודות הבניה. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישור פינוי פסולת יבשה לאתר מאושר התואם לכמות שהוערכה.

12.1.2 מים וביו

היתרי בניה ליחידות דיור חדשות ולמבנים חדשים שאינם מיועדים למגורים יוצאו רק לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון הביוב ואישורן ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.

התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

היתרי בניה ליחידות דיור חדשות ולמבנים חדשים לתכליות ושימושים הבאים: משטח לבנייני ציבור, מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים מקומיים, שטח לספורט, שטח למסחר, אזור מבני משק, אזור תיירות ונופש, אזור תעשייה, יינתנו בתנאי תיאום

ואישור משרד הבריאות לעניין ביוב, מים ותנאי תברואה נאותים. יוגש נספח ביוב ואספקת מים לבדיקה ואישור של משרד הבריאות. תכניות הביוב יותנו בתאום ואישור משרד הבריאות, תנאי לאיכלוס המבנים החדשים יהיה התחברות למכון טיהור שפכים מרכזי "גלאון" שקיבל את אישור משרד הבריאות, והפעלתו של המכון. היתרי בניה לשימושים תעשייתיים ולמבני המשק מותנים בתיאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה אשקלון.

12.1.3 אקוסטיקה

א. תנאי להיתר בניה למבנים הכוללים מקורות פוטנציאליים לרעש יהיה אישור יועץ אקוסטיקה מוסמך, שהפעילות הצפויה במבנים לא תגרום לחריגה מהתקנות למניעת מפגעים - רעש, במבני חינוך, בריאות ומגורים.

12.1.4 דרכים והסדרי תנועה

א. היתרי בניה למבנים חדשים יינתנו לאחר אישור תכנית הסדרי תנועה מפורטת ע"י רשויות התמרון.

ב. תכנון הדרכים והסדרי התנועה ייעשה על בסיס הנחיות משרד התחבורה לאזורי מיתון תנועה.

12.1.5 מבני משק

היתרי בניה להקמת מבני משק חקלאיים לגידול בעלי חיים ולבתי צמיחה (חממות) מותנים בהגשת תכנית בינוי ונספחי ביצוע הכוללים נתונים הנדסיים ומפרטים טכניים כמפורט בנספח ההנחיות המנחה המצורף להוראות התכנית.

היתרי בניה למבנים המיועדים לגידול בעלי חיים יוצאו רק לאחר קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה.

באזור מבני המשק תשמר רמת ניקיון נאותה הכוללת פינוי וטיפול בכל סוגי הפסולת לאתרים מורשים ומאושרים על פי כל דין, עוד בטרם יהוו מפגע סביבתי או חזותי. אחסנת חומרי הדברה, דלקים ושמנים תעשה בתוך מבנים מקורים ובתוך מאצרות. מי גר נקיים יוזרמו למערכת הניקוז. במוסך ובתחנת התדלוק יותקנו מערכות הפרדת שמנים ודלקים ממי גר נקיים. במידה ומי הנגר זוהמו בשמנים או/ודלקים אין להזרימם למערכת הניקוז.

אתר הקומפוסט הקיים בשטח התכנית יפונה או יוסדר בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.

מערך הטיפול בשפכי בית הבד יוסדר בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.

פרש גידול בעלי החיים יסולק ויטופל בהתאם לחוקים ולהנחיות המשרד להגנת הסביבה.

12.1.6 תכנית בינוי וחלוקת מגרשים

- א. תנאי למתן היתרי בניה למבנים חדשים בכל האזורים יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח למתחם לאישור הועדה המקומית שיכלול סקר עצים וצמחיה על רקע מפת מדידה ועליה יסומנו מיקומי העצים הבוגרים ומקבצי הצמחיה היחודית, בתיאום עם פקיד היערות המוסמך עפ"י פקודת היערות. הסקר יכלול את רשימת העצים תוך פירוט מספר העץ, סוג העצים, תיאור מילולי קצר ואופן הטיפול בו.
- ב. תכנית הבינוי תהיה בקנה מידה 1:250 על רקע מפת מדידה מצבית מעודכנת.
- ג. התכנית יכולה להיות לאזור שלם או לחלק ממנו.
- ד. התכנית תקבע ותציג את מיקום המבנים, אופיים הארכיטקטוני, גודלם, דרכי הגישה וסדרי התנועה באזורים, פרטי פיתוח, פתרונות תשתית (ביוב, ניקוז, אשפה, חשמל, דרכים וחניות). הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש נספח עיצובי וארכיטקטוני, כחלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי.
- ה. רום מפלס הכניסה הקובעת לבניין ייקבע בתכנית בינוי. המפלס ייקבע לכל מגרש בנפרד (± 000) בהתאם לגובה הדרך בחזית המגרש.
- ו. בכל ייעודי הקרקע תותר חלוקה למגרשים, פרט לאזורים הבאים: תיירות ונופש, בית עלמין.

12.1.7 היתרי בניה באזור בית עלמין

- תנאי למתן היתר בניה באזור בית עלמין יהיה הגשת תכנית בינוי עקרונית וכל המסמכים הנדרשים לאישור הועדה המקומית בהתאם להנחיות תמ"א/19 סעיף 3.2 ה'.

12.1.8 היתרי בניה באזור תיירות ונופש

- תנאי למתן היתר בניה באזור תיירות ונופש יהיה אישור משרד התיירות על התאמה לתקנים הפיזיים.

12.1.9 היתרי בניה לשימוש שירותי רפואה באזור מגורים

- תנאי למתן היתר בניה לשימוש שירותי רפואה כחלק מקומת הקרקע במבנה מגורים (ר' סעיפים 13.2 ג' להלן) יהיה אישור משרד הבריאות.

12.1.10 ניקוז

- הניקוז יבוצע בהתאם לתכנית ניקוז שתאושר ע"י רשות הניקוז. ביצוע הניקוז ייעשה במקביל לביצוע התשתיות.

12.1.11 תכנית לאזור מגורים תכלול הוראות בדבר סילוק פסולת בניין הנוצרת בעת

- בניה, הריסה ואו שיפוצים. בהיתר הבניה ייקבעו תנאים על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות (תיקון) התשנ"ט 1998.

12.1.12 תנאי לקבלת היתר בניה, למעט לעבודות עפר באיזון או בחוסר, יהיה השלמת הקמה והפעלת תשתיות לפסולת יבשה.

13. תכליות ושימושים:

13.1 כללי:

לא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית אלא לתכליות המפורטות והמותרות ברשימת התכליות להלן. יותרו שימושים שאינם יוצרים זיהום סביבתי, מפגעים ומטרדים סביבתיים והעומדים בדרישות המשרד להגנת הסביבה ובחוקים והתקנים הסביבתיים שיהיו בתוקף. לא יותרו תכליות העושות שימוש או מאחסנות חומרים מסוכנים (כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים ובכמות הנדרשת להיתר רעלים עפ"י תקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור) אלא אם יינתן אישור מוקדם מהמשרד להגנת הסביבה. לא יותרו שימושים שלדעת מהנדס הועדה או איגוד ערים לאיכות הסביבה או המשרד להגנת הסביבה עלולים לגרום לסיכון מפגע או מטרד סביבתי.

13.2 מגורים

אזור זה מיועד ליחידות דיור עבור משקי הבית של חברי הקבוץ וכן לשימושי מגורים של האגודה השיתופית של חברי הקבוץ.

באזור זה יותרו השימושים והתכליות הבאים:

א. בנייני מגורים. תותר בנייה חד-משפחתית, חד-משפחתית עם קיר משותף וטורית.
ב. מקלטים ציבוריים.

ג. כחלק מקומת הקרקע של בנייני מגורים יותר שימוש נוסף לתעסוקה אחת בלבד לכל יחידת דיור, כגון: משרד, שירותי רפואה (קליניקה, טיפולים וכדו'), סדנת אמנות וכדו'. שטחו של השימוש הנוסף לא יעלה על 30 מ"ר והוא כלול במניין השטח העיקרי.
ד. מצללות, עבודות גינון ונטיעות.

ה. עבודות ניקוז השטח.

ו. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.

ז. מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, מתקני מים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.

ח. חניה תהיה במגרשי חניה מוסדרים או במפרצי חניה לצידי הדרכים.

ט. לא תותר הקמת גדרות שגובהן מעל 80 ס"מ.

י. תותר הקמת מחסן לכל יחיד. שטח המחסן לא יעלה על 15 מ"ר. במקרה של מיקום מחסן בקו בנין 0, כיוון הניקוז של גג המחסן יהיה לחצרו של בעל המחסן.

יא. מרחבים מוגנים יוקמו בהתאם להוראות פיקוד העורף.

יב. זכויות ומגבלות הבניה יהיו על פי טבלת הזכויות והמגבלות שלהלן.

13.3 שטח לבנייני ציבור

באזור זה יותרו השימושים והתכליות הבאים :

א. הקמת מבנים לצורכי ציבור בהתאם לסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

ב. עבודות ניקוז השטח.

ג. רחבות מרוצפות, מצללות, שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים, מגרשי חניה ודרכי שירות. ספסלים, מתקנים למי שתייה, פיסול, מצללות, עבודות גינון ונטיעות.

ה. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון : קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.

ו. מתקני תשתית מעל לקרקע כגון : טרנספורמטורים, משאבות מים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.

13.4 שטח לספורט

באזור זה יותרו השימושים והתכליות הבאים :

א. מבנים ומתקנים המשמשים לספורט ונופש לרבות אולמי ספורט, מופעים והתכנסויות לסוגיהם, מועדוני בריאות וכושר גופני, סדנאות יצירה, בריכות שחיה פתוחות ומקורות, מגרשי ספורט פתוחים ומקורים, חדרי כושר, התעמלות וחוגים ושירותים נלווים כגון : שירותים, מקלחות, מלתחות, מזנון, משרדים, מחסנים, חדרי מכונות וכיו"ב.

ב. עבודות עפר, ניקוז השטח, רחבות מרוצפות, מצללות, שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים, מגרשי חניה ודרכי שירות.

ג. מתקנים כגון : ספסלים, מתקנים למי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות, עבודות גינון ונטיעות וחניה.

ד. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון : קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.

ה. מתקני תשתית מעל לקרקע כגון : טרנספורמטורים, משאבות מים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.

13.5 שטח למסחר

באזור זה יותרו השימושים והתכליות הבאים :

- א. מבנים לשימושי מסחר מקומי, סדנאות-יוצרים ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים.
- ב. פיתוח נוף לרבות: רחבות מרוצפות, מצללות, שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים, עבודות גינון ונטיעות, מגרשי חניה ודרכי שירות, התקנת מתקנים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות.
- ג. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, ניקוז, חשמל, תקשורת לסוגיה.
- ד. מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, משאבות מים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם עבודות ניקוז השטח.

13.6 אזור תעשייה

באזור זה יותרו השימושים והתכליות הבאים:

- א. מבני תעשייה, מלאכה, מסחר, אחסון ומשרדים.
- ב. פעילויות נלוות לשימושים שבס' א' לעיל כגון: חנויות מפעל בשטח כולל שלא יעלה על 600 מ"ר, אחסון, משרדים, מזנון ומסעדה לשירות העובדים בלבד.
- ג. רחבות מרוצפות, מצללות, שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים, מגרשי חניה ודרכי שירות, התקנת מתקנים לנוחות הולכי הרגל ורוכבי האופניים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות, עבודות גינון ונטיעות.
- ד. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות ועיליות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.
- ה. מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, משאבות מים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.
- ו. יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה. ייאסרו שימושים העלולים לדעת מהנדס הועדה המקומית או היחידה לאיכות הסביבה להוות מפגע, מטרד או סיכון לסביבתם.
- ז. ייאסרו שימושים המייצרים, משווקים או מאחסנים חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים, אלא אם יינתן אישור מוקדם לכך מהמשרד לאיכות הסביבה.

13.7 בית עלמין

- באזור זה יותרו השימושים והתכליות הבאים הכל בכפוף להוראות תמ"א/19:
- א. קברים, סככת הספדים, שירותים, בית טהרה, מחסן גינון, רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל, מגרשי חניה ודרכי שירות, ספסלים, מתקנים למי שתייה, פיסול, מצללות, עבודות גינון ונטיעות.
 - ב. עבודות ניקוז השטח.
 - ג. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.
 - ד. מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, משאבות מים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.

13.8 דרכים

- א. דרכים מאושרות/מוצעות - באזור זה יותרו השימושים והתכליות הבאים:
 - (1) התוויית דרכים, מדרכות, מפרצי העלאת נוסעים ושבילים להולכי רגל ולאופניים, שטחי גינון וריצוף, מתקנים ו"ריהוט רחוב", פיסול, ספסלים, סככות צל, חניות לרכב.
 - (2) תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.
 - (3) מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, מרכזיות מים.
- ב. דרכים משולבות - באזור זה יותרו השימושים והתכליות הבאים:
 - (1) התוויית דרכים, מדרכות, מפרצי העלאת נוסעים ושבילים להולכי רגל ולאופניים, שטחי גינון וריצוף, מתקנים ו"ריהוט רחוב", פיסול, ספסלים, סככות צל, חניות לרכב.
 - (2) תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.
 - (3) מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, מרכזיות מים, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.
 - (4) רחובות משולבים יבוצעו בריצוף אבן טבעית, או מרצפות בטון טרום, או אספלט מגוון בפיגמנט באישור מהנדס הועדה המקומית.
- ג. חניה – באזור זה יותרו: הקמת מגרשי חניה, גינון, העברת תשתיות תת-קרקעיות ועיליות.

13.9 אזור מבני משק

באזור זה יותרו השימושים והתכליות הבאים :

- א. מבני משק חקלאי, לרבות מבנים ומתקנים לבעלי חיים ולטיפול בתוצרת חקלאית, משרדים ומחסנים המשמשים את מבני המשק, מבני שירות, מיון ואריזה, מוסך לשימוש עצמי וחניות.
- ב. פיתוח השטח, מתקנים כגון : ספסלים, מתקנים למי שתייה, מצללות, פיסול, גינון ונטיעות, שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים, מגרשי חניה ודרכי שירות.
- ג. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות ועיליות כגון : קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.
- ד. מתקני תשתית מעל לקרקע כגון : טרנספורמטורים, משאבות מים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.
- ה. כל השימושים יעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה בהתאם לנספח ההנחיות המנחה המצורף להוראות התכנית. ייאסרו שימושים העלולים להוות מפגע, מטרד או סיכון לסביבתם.

13.10 מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים מקומיים

באזור זה יותרו השימושים והתכליות הבאים :

- א. מבנים המיועדים לשירות אוכלוסיית הישוב ובהם שירותי קהילה כגון : בית-עם, כתות לחוגי תרבות והעשרה, מסחר (כגון "כולבו" ו"מרכולית") בשטח של עד 1000 מ"ר בנוי, חדר אוכל, בריאות, סיעוד, מועדונים, משרדים, שירותי תחזוקה, מקלטים וחדרי ביטחון וחניה.
- ב. עבודות ניקוז השטח.
- ג. רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים, מגרשי חניה ודרכי שירות. ספסלים, מתקנים למי שתייה, פיסול, עבודות גינון ונטיעות.
- ד. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון : קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.
- ה. מתקני תשתית מעל לקרקע כגון : טרנספורמטורים, משאבות מים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.
- ו. לא תותר הפקעת השטח ע"י הרשות המקומית, אלא בהסכמת בעל הקרקע, האגודה והועדה המחוזית.

13.11 אזור תיירות ונופש

באזור זה יותרו השימושים והתכליות הבאים :

- א. בתי מלון המתאימים לאופי הכפרי של הישוב, על פי כל מרכיבי התקנים הפיזיים לתכנון מתקני אכסון תיירותיים של משרד התיירות אשר יהיו בתוקף לעת מתן היתר בניה. סה"כ תותר הקמת 110 יחידות איכסון כפרי.
- ב. גינון, מגרשי משחקים, פינות ישיבה, רחבות מרוצפות, מתקנים כגון : ספסלים, מתקנים למי שתייה, סככות צל, מצללות, פיסול, גינון ונטיעות, שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים, מגרשי חניה ודרכי שירות.
- ג. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון : קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.
- ד. מתקני תשתית מעל לקרקע כגון : טרנספורמטורים, משאבות מים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.

13.12 אזור מגורים מיוחד

- א. שטח המתחם לדיור המוגן ינוהל ויתוחזק ע"י גורם אחד.
 - ב. גודלה המירבי של יחידת דיור מוגן יהיה 40 מ"ר עיקרי.
- באזור זה יותרו השימושים והתכליות הבאים :
- א. עד 50 יחידות דיור ל"דיור מוגן", מטבח וחדר אוכל מרכזיים, חדרי טיפולים.
 - ב. עבודות ניקוז השטח.
 - ג. רחבות מרוצפות, מצללות, שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים, מגרשי חניה ודרכי שירות, ספסלים, מתקנים למי שתייה, פיסול, עבודות גינון ונטיעות.
 - ד. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון : קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.
 - ה. מתקני תשתית מעל הקרקע, כגון : טרנספורמטורים, משאבות מים, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.

13.13 שטח ציבורי פתוח

באזור זה יותרו השימושים והתכליות הבאים :

- א. גינון, חורשות, דרכי מעבר.
- ב. בשטח זה לא תותר בניה למעט, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, חניה, מתקנים הנדסיים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מקלטים, מעבר תשתיות (ניקוז, מים, חשמל, ביוב ותקשורת).

- ג. במגרש מס' 300 תותר הקמה של "פינת חי" ("משק ילדים").
 ד. מגרש 308 יהווה "מתחם לשימור" ובו "מבנה לשימור" ("צריף הראשונים").

13.14 מתקנים הנדסיים

באזור זה יותרו השימושים והתכליות הבאים : מתקנים לשאיבה וסניקה של ביוב.

13.15 שביל להולכי רגל

באזור זה יותרו השימושים והתכליות הבאים :

- (1) התוויית שביל להולכי רגל ולאופניים, שטחי גינון וריצוף, מתקנים ו"ריהוט רחוב", פיסול, ספסלים, סככות צל.
- (2) תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון : קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.
- (3) מתקני תשתית מעל לקרקע כגון : טרנספורמטורים, מרכזיות מים.

13.16 הוראות וזכויות בניה באזורים השונים

- 13.16.1 לא יינתן היתר בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הוראות וזכויות בניה שלהלן ורשימת ההערות שלאחריה :

מצב קיים

13.16.2 טבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בנייה

חצרות	מס' יח' סח"כ	צפיפות נטו מס' יחידות לדונם	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה מקסימליים ב-%										קוי בנין במ'			גודל מגרש מינימלי במ"ר	אזור
			במטרים	מס' קומות	סח"כ	כיסוי קרקע	מתחת למפלס הכניסה		מעל מפלס הכניסה		קדמי	אחורי	צדדי						
							שטחי שדות	שימושי עקרי	שטחי שדות	שימושי עקרי									
	50	5	3	25	20	--	--	5	20	5	5	5		--	אזור מגורים מיוחד				

[doc.07396327.pdf](#)

13.16.3

הערות:

- א. בבניה טורית לרבות בנייני מגורים חד-משפחתיים עם קיר משותף יותר קו בנין צידי 0 (אפס) מ'.
 - ב. הועדה המקומית רשאית לנייד זכויות בנייה מעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שיישמרו סה"כ זכויות הבניה במגרש.
 - ג. חלקי מבנים קיימים החורגים מקווי הבניין ימשיכו להתקיים וכל בניה חדשה או תוספת תעמוד בהוראות תכנית זו.
 - ד. כשטחי שירות ייחשבו שטחים למטרות: ביטחון ובטיחות, מערכות טכניות ומתקני שירות, אחסנה, חניה, מבואות וחדרי מדרגות, מעברים ציבוריים.
 - ה. הקמת מתקנים תותר מעל לגבהים שבטבלה בכפוף להנחיות ביווי ועיצוב שלהלן.
 - ו. תותר הקמת סככת חניה בקו בנין 0 קדמי וצדדי ניקוז הגגות יהיה לכיוון המגרש המבקש.
 - ז. גובה קומת מרתף לא יפחת מ- 2.20 מ' ולא יעלה על 2.35 מ', גבולותיו לא יחרגו מקווי תכנית המבנה שמעליו, שטחו יחשב כשטח שירות וייכלל במניין סה"כ השטח המותר במגרש.
 - ח. באזור מגורים, מציינים השטחים בטבלה מ"ר בניה מותר לכל יח"ד. כל עוד לא בוצעה חלוקה למגרשים, מספר יחידות הדיור המותר במגרש יהיה בהתאם לקיבולת המתחם. המרחק בין הבתים יהיה בהתאם למצב הקיים או בכפוף לתשריט חלוקה עקרוני ובהתאם לקוי הבנין.
 - ט. סה"כ שטח כולל ליחידת "אירוח כפרי" באזור מלונאות ונופש לא יעלה על 45 מ"ר. סה"כ תותר הקמתן של 110 יחידות, בכפוף לתיאום עם משרד התיירות לעת הוצאת היתר הבניה.
- 14. הפקעות לצורכי ציבור**
- מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.
- 15. חלוקה ורישום**
- חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם לסימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה, 1965.

16. הנחיות כלליות לתשתית:

16.1 כללי

בתחומי האזורים שלהלן יהיו כל קווי התשתית תת-קרקעיים: מגורים, שטח לבנייני ציבור, שטח לספורט, דרכים, דרכים משולבות, בית עלמין, שטח למסחר, אזור תיירות ונופש.

16.2 מים

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

אספקת מים תבוצע תוך הפרדה מוחלטת בין מערכת אספקת המים לשתייה לבין מערכת אספקת המים לצרכים אחרים כגון: כיבוי אש, שטיפות, גינון וכו'. בעסקים ובמבנים בעלי פוטנציאל זיהום של מערכת אספקת המים תבוצע הגנה ע"י מכשיר למניעת זרימה חוזרת (מז"ח) שיותקן בראש מערכת אספקת המים לכל שימוש מזהם. במידה ויידרשו הגנות נוספות הם יותקנו על פי דרישות משרד הבריאות.

16.3 ניקוז

16.3.1 הגדרות:

מגרש עילי: מגרש אשר הכיוון הכללי של שיפועו ניצב לדרך הגישה אליו ומפלס מרכז גבוה ממפלס הדרך.

מגרש תחתני: כנ"ל, אלא שמפלס מרכזו נמוך ממפלס הדרך הסמוכה לו.

מגרש צדי: מגרש אשר הכיוון הכללי של שיפועו מקביל לדרך הגישה.

16.3.2 ניקוז המגרשים באזורי המגורים יהיה באמצעות חלחול ונגר עילי.

16.3.3 מגרשים עיליים ינוקזו לדרכים סמוכות ולשטחים ציבוריים פתוחים.

16.3.4 מגרשים תחתיים וצדיים ינוקזו לדרכים סמוכות ולשטחים ציבוריים פתוחים ו/או בגבולות המגרשים אשר מתחתיהם עד לדרכים ושטחים פרטיים פתוחים.

16.3.5 ניקוז של מגרש תחתני דרך מגרש עילי ייעשה אך ורק על צירי ניקוז בגבולות המגרשים.

16.3.6 ניקוז אזורי ציבוריים לא יופנה לאזורים אחרים פרט לשטחים חקלאיים ופתוחים גובלים או לדרכים.

16.4 ביוֹב

בהתאם לתכנית ביוֹב באישור הרשויות המוסמכות. מערכת הביוֹב של היישוב תיסנק למתקן טיפול בשפכים אזורי "גלאון".

16.5 מערכת החשמל

- 16.5.1 מערכת החשמל במתח גבוה ונמוך תהיה תת-קרקעית באזורים הבאים : אזור מגורים, שטח לבנייני ציבור, שטח לספורט, דרכים, דרכי שרות ודרכים משולבות , בית עלמין, שטח למסחר, אזור תיירות ונופש.
- 16.5.2 לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מעל, מתחת ובקרבת קווי חשמל עיליים. היתר בניה יינתן רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :

מרחק מציר הקו	מרחק מתיל חיצוני	סוג קו החשמל
3.5 מ'	3 מ'	קו חשמל מתח נמוך
6 מ'	5 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו
20 מ'		קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)
35 מ'		קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)

- 16.5.3 אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל , מחוז הדרום.
- 16.5.4 המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.
- 16.5.5 באזורים בהם רשת החשמל היא תת קרקעית, תותרנה תחנות השנאה בנויות על הקרקע בלבד (לא על עמוד).
- 16.5.6 קו החשמל המסומן בתכנית כפרוזדור חשמל לפי תממ/4/14 הינו קו מתח גבוה. יש לשמור על מרווחי הבטיחות בהתאם לטבלה בסעיף 16.5.2 לעיל. יותר טיפול בקו ותפעולו במתכונת העילית הקיימת.

16.6 מערכת תאורה

לאורך הדרכים הציבוריות ובאזורים המיועדים לבנייני ציבור, שטחי ציבור פתוחים ושבילים, תוקם מערכת תאורה.

16.7 מערכות תקשורת

מערכות תקשורת בזק - יוקמו פילרים בנישות בנויות כנדרש.

16.8 אשפה ופסולת

- 16.8.1 אשפה ופסולת ביתית ייאצרו במתקני אצירה מאושרים ע"י הרשות ויפנו באחריותה לאתר פינוי פסולת אזורי מאושר.
- 16.8.2 סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.
- 16.8.3 כל תכנית בינוי אשר תוכן במסגרת תכנית זו תראה את המיקום והפתרון לאצירת אשפה ו/או פסולת, תוך התחשבות במגבלות תנועת רכב פינוי האשפה, ותלווה בפרטי המתקן.
- 16.8.4 לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.
- 16.8.5 מתקני אצירת אשפה יבוצעו בשילוב קירות או מסלעות לפי הנחיות הבינוי והעיצוב שלהלן.
- 16.8.6 לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

17. חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים עפ"י תקן חניה ארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבניה, למעט המגרשים לבנייני ציבור ואזור מגורים, אשר החניה עבורם תתוכנן גם במפרצי חניה, באזורים גובלים ולאורך דרכים גובלות. לא תותר חניית משאיות, חניית משאיות עם גרור ואוטובוסים בתחומי זכות הדרך, כלי רכב אלו יחנו אך ורק במקום שיועד לכך בתכנית פיתוח בתחום אזור מבני המשק.

18. עתיקות

שטח עתיקות מוכרז : אין לבצע עבודות בשטח עתיקות מוכרז ללא אישור בכתב מרשות העתיקות.
אם יתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.

19. מבנה לשימור ועצים לשימור

על מבנה זה יחולו הכללים להלן :

- 19.1 מבנה לשימור יוכל לשמש כמוזיאון, סדנת אומנים, מרכז מבקרים.
- 19.2 לא תותר הריסה במעטפת המבנה ושינויים בפתחים לרבות חלונות ודלתות.
- 19.3 לא תותרנה תוספות בניה חדשות למבנה.
- 19.4 תותר התקנה של עד שני שלטים ליד הכניסה הראשית למבנה : ממדי כל שלט לא יעלו על 80X80 ס"מ. אחד השלטים לפחות יכיל תיאור של תולדות המבנה.
- 19.5 לא תותר התקנה של מתקן, או אביזר כלשהו על הקירות החיצוניים ו/או מעל לגג המבנה באופן שגובהו יעלה על גובה מעקה הגג. יותר שילוט לפי סי' 19.4 לעיל.

- 19.6 לא יותר שינוי בחומרי הגמר של המבנה, למעט שיקום ותחזוקת הקיים.
- 19.7 שינויים פנימיים במבנה יותר, עפ"י שיקול מהנדס הועדה המקומית.
- 19.8 יותר פעולות שיקום ושימור של המבנה, למראה קרוב ככל הניתן למצבו המקורי בשנים הראשונות לאחר הקמתו.
- 19.9 בסמוך למבנה לשימור לא תותר הקמת מבנים במרחק קטן מ-5 מ' מקירות המבנה לשימור.
- 19.10 גובה גגות של מבנים חדשים במרחק של עד 10 מ' ממבנה לשימור לא יעלה על גובה המבנה לשימור.
- 19.11 גובה גגות של מבנים חדשים במרחק של עד 10 מ' ממגדל המים (מבנה לשימור) לא יעלה על מחצית גובהו של מגדל המים.
- 19.12 לא תותר הקמת קירות גבול וגדרות גבול סביב מבנים לשימור להוציא גדר קלה (רשת מתכת או עץ) בגבולות המגרש בגובה שלא יעלה על 1.5 מ' מעל למפלס הקרקע בכל נקודה ונקודה. החומר ממנו ייבנו הגדרות והקירות ואופן בנייתם, ייקבעו ע"י הועדה המקומית.
- 19.13 כל פעולה שהיא במבנה לשימור והוצאת היתרי בניה יותר באישור תכנית שימור מפורטת בהתאם לתוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון) תשס"ח – 2008, בדבר הנחיות בטיחות לאתרים ארכיאולוגיים ולמבנים היסטוריים אשר פורסמו ברשומות. תכנית זו תוכן על בסיס "תיק תיעוד" מלא.
- 19.14 עצים לשימור – עצי האורן המסומנים בתשריט ישמרו ותאסר עקירתם, העתקתם או פגיעה בהם, אלא באישור פקיד היערות המוסמך עפ"י פקודת היערות. תיאסר כריתת עצים לרבות כריתת חלקית עד להכנת סקר עצים וצמחיה.
- 20. הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי**
- 20.1 כל עבודות הגמר שיש לגביהן תקן ישראלי תקף, יבוצעו לפי תקן זה.
- 20.2 גוון קירות החוץ בכל האזורים יאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית. הוא רשאי לפסול גוון אשר לדעתו אינו מתאים לסביבתו.
- 20.3 הנחיות בינוי לאזורים: מגורים, אזור מגורים מיוחד, שטח לבנייני ציבור, מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים מקומיים, שטח למסחר, אזור תיירות ונופש.
- 20.3.1 גמר קירות חוץ בכל המבנים יהיה אחד מהבאים: גימור טיח חלק או מחוספס (לא מותז או מושלך), אבן מרובעת בהירה.
- 20.3.2 יותר שילוב של אלמנטים מחומרים אחרים לרבות בטון גלוי, מתכת עמידה בתנאי חוץ, עץ עמיד בתנאי חוץ, יחד עם אחד החומרים שלעיל ובתנאי ששטחי אלמנטים אלה לא יעלו על 20% משטח כל חזית.

- 20.3.3 גגות שטוחים יהיו מרוצפים או מכוסים חצץ, לרבות גג חדר מדרגות.
- 20.3.4 צינורות, כבלים ומתקנים (כגון: מזגנים, אנטנות, מתקני כביסה וכיו"ב), למעט מרזבים, לא יותקנו בצד החיצוני של חזיתות הבתים.
- 20.3.5 מרזבים חיצוניים יהיו עשויים פלדה צבועה או מגולוונת.
- 20.3.6 על הקרקע וכן על גג של מבנה בעל גג שטוח בן קומה אחת (בלבד) תותר בניית מצללה עם כיסוי צמחי.
- 20.3.7 קולטי שמש, דודי מים חמים ואנטנות יותקנו תוך התחשבות מרבית בחזות המבנים והנוף. מערכות קולטי שמש ודודי מים יוסתרו במסתורים בנויים באישור הועדה המקומית. אנטנות תותרנה על גגות מבנים ובתנאי שלא יעלו מעל לגובה מעקה גג שטוח או גובה שיא גג משופע.

21. שלבי ביצוע

התכנית תבוצע בתוך 25 שנים מיום אישורה כחוק.

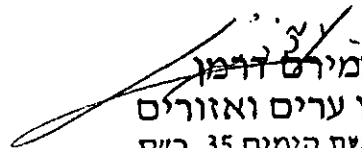
22. חתימות

22.1 בעל הקרקע, מינהל מקרקעי ישראל



קיבוץ גלאון

22.2 יוזמי ומגישי התכנית, קיבוץ גלאון



עמרם דרור
תכנון ערים ואזורים
רח' ששת הימים 35, כ"ס
טל: 09-7450298 פקס: 09-7487647

22.3 עורכי התכנית

22.4 הועדה המקומית לתכנון ובניה שקמים

22.5 הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז הדרום

**נספח הנחיות מנחה לתכנון שטחי מבני משק חקלאיים
לגידול בעלי חיים ולבתי צמיחה (חממות).**

1. הנחיות כלליות

א. ניקוז עילי (ניקוז חיצוני ופנימי, נגר גגות וחצרות)
התכנון יתייחס לעקרונות הבאים:

1. מניעת חדירת נגר עילי מהסביבה אל תוך האתר.
2. רצוי קירוי כל השטח בו מצויים חומרי פסולת (בעיקר פרש).
3. גגות ינוקזו באמצעים כגון מזחלות, מרזבים עיליים וגגות משופעים, אל תעלות ניקוז שיזרימו את הנגר למערכת הניקוז תוך שמירה מרבית על איכות המים המקומית (מי גשם, מי צינור וכדו') ומניעת זיהומם ע"י חומרי פרש ופסולת המצויים בתחומי האתר.
4. **ניקוז חצרות פתוחות**: חצרות פתוחות תהיינה בעלות תשתית אטומה לחלחול בהתאם לרגישות לזיהום מי תהום של האזור ובהתאם לדרישת הרשויות המוסמכות. כמו כן תהיינה החצרות עמידות בפני כלים מכניים לפינוי הזבל ובעלות שיפוע מתאים לעבר מוצא מבוקר.
- החצרות תתוכננה כך שתימנע לחלוטין חדירת מי נגר עילי מהחוץ אל תוך החצר (ראה ס' א' 1 לעיל) ותימנע גלישת פרש ופסולת מהחצר אל מחוץ לתחומי החצר.

ב. מבנים מקורים

5. כל המבנים המקורים יהיו אטומים לחדירת מי גשם או זרימת מים מבחוץ, ובעלי תשתית ואמצעים מונעי חלחול.
6. הזרמת עודפי מים מתוך המבנים (מי שתייה, מי שטיפה וכדו') תהיה באמצעות תעלות ושיפועים מתאימים בתוך המבנה או באמצעים אחרים, לעבר מוצאים מבוקרים (ראה פרק ג' להלן).

7. רצוי להמעיט ככל האפשר בכמות המוצאים.

ג. מוצאים מבוקרים

8. יש להקפיד על הפרדה מלאה של שפכים ממי נגר עילי.
9. המוצאים יהיו כשירים ומתאימים לקליטת הנוזלים לסוגיהם.
10. מהמוצאים יוזרמו הנוזלים לסוגיהם (מי נגר, שפכים, פסולת וכדו') לעבר מתקני טיפול (מתקנים מרכזיים, קדם-טיפול וכדו') כדי להכשירם להזרמה ליעדי הסילוק ו/או לשימוש להשקיה.
11. בהתאם לשיקולי התכנון, ניתן להצמיד למוצא המבוקר את מתקן הטיפול או מתקן קדם-הטיפול לנוזלים המגיעים אליו.

ד. אזורי אחסנת מזון, חומרי רפד, חומרים אחרים

12. מזון, חומרי רפד וחומרים אחרים, יאוחסנו על משטחי בטון מוגבהים או מופרדים מעל תשתית הדרכים שבאתר ובהתאם לתכנית ניקוז האתר.
13. מאצרות הגנה: מכלים של דלק וכן של כל חומר אחר שהמשרד לאיכות הסביבה סבור כי יש לאצרו במאצרת הגנה, ימוקמו במאצרות שייבנו בנפח של 110% מנפח המכל ויצופו בחומר אטום לדליפה וחלחול של מזהמים.

ה. אשפה ופסולת

14. מכלי אשפה ופסולת ימוקמו מעל משטחים אטומים לחלחול ובעלי מערכות ניקוז מתאימות בתחתיתם. נוזלי ניקוז מהמכלים יוזרמו למתקני טיפול וסילוק בהתאם לסוג ולאיכות הנוזלים.
15. עודפי מזון ההופכים לפסולת מוצקה יטופלו כפרש (ראה פרק ז' להלן).

ו. ניקוז פנימי של האתר

16. מערכת הכבישים, לרבות דרכים ושבילים המשמשים לרכב או להולכי רגל, תהיה מנוקזת היטב לעבר מספר קטן ככל האפשר של מוצאים מבוקרים.
17. מערכת ניקוז זו צריכה לקלוט את מי הגשמים וכן את מי שטיפת הכבישים משאריות מזון, פרש וחומרים אחרים הנמצאים על פניהם.
18. שמירת ניקיון הכבישים ומערכת הניקוז העילי היא פעולת אחזקה שגרתית, במיוחד לפני עונת הגשמים.
19. ניקוז שבילי הולכה של בעלי חיים יטופל כניקוז חצרות או מבנים מקורים באתר.

ז. סילוק פרש מוצק ונוזלי

20. סילוק פרש יבוצע בהתאם להנחיות ואישורים של הרשויות המוסמכות.
21. אפשרויות הסילוק כוללות:
 - 21.1 פיזור והצנעה בשדות עיבוד חקלאי. מחייב הסכמה עם החקלאים המשתמשים ואישור הממונה במשרד החקלאות.
 - 21.2 הכנת קומפוסט
 - 21.3 פינוי לאתרי פסולת מאושרים.
 - 21.4 שימוש אחר.

ח. פגרים

22. פגרים יועברו למפעל לעיבוד פסדים או לאתר פסולת מורשה או יסולקו בדרך אחרת, הכל בכפוף לתקנות מחלות בעלי חיים (פסדים) התשמ"א 1981 והוראות המוסדות המוסמכים.
23. פגרים יישמרו ויאוחסנו עד לסילוקם באמצעים כגון: קירור, ואקום, חומצה או כל אמצעי אחר אשר ימנע היווצרות מפגע סביבתי עד לסילוקם.

2. נספחים להקמת מבנים לגידול בעלי חיים ובתי צמיחה (חממות)

א. נספחים להקמת מבנים לגידול בעלי חיים

נספחים להקמת מבני גידול בעלי חיים יכללו את הפרטים הבאים :

1. אמצעים למניעת חדירת נגר עילי למתחם, למבנים ולחצרות.
2. אמצעים לניקוז גגות המבנים ומניעת זיהום המים המנוקזים.
3. אמצעים לניקוז החצרות הפתוחות למניעת גלישת פסולת מהחצרות ולמניעת זיהום קרקע ומים מפסולת החצרות והמבנים.
4. דרכי טיפול בשפכי האתר תוך הפרדה ממי הנגר.
5. דרכים למניעת זיהום קרקע ומים מאחסון חומרי מזון, רפד וחומרים אחרים.
6. הוראות לאחסון דלקים וחומרים מזהמים אחרים תוך מניעת זיהום קרקע ומים.
7. פרטי מאצרות.
8. דרכי אחסון מזון ודרכי איסוף פסולת ועודפי מזון.
9. טיפול בניקוז מערכת הכבישים, הדרכים והשבילים במתחם.
10. דרכי טיפול בפרש ובפגרים.

ב. נספחים להקמת בתי צמיחה (חממות)

נספחים להקמת בתי צמיחה (חממות) יכללו את הפרטים הבאים :

1. סוג המצעים (מנותקים או אחרים).
2. דרכי טיפול בנקז מצעים ובדיקת אפשרויות מחזור הנקז.
3. דרכי טיפול בנקז מי גשם.
4. אמצעי חימום, אם יש, סוג האנרגיה, סוג המתקנים, ארובות וכדו'.
5. טיפול בחומרי דישון והדברה, דלקים, גז וכיו"ב ואמצעי אחסון.
6. דרכי טיפול בפסולת רכה (גזם וכדו') ובפסולת קשה (פלסטיק וכדו').
7. יש לשאוף ליצירת תשתיות משותפות עם יתרונות כלכליים וסביבתיים כגון : מרכז אנרגיה, מערכת ניקוז, מערכת מחזור נקז מים וכדו'.