

10154	מס' תכנית
	מס' הפרסומים
	מס' מנהל

מחוז הצפון

גליל מזרחי

34

הועדה המקומית לתכנון ובניה

כפר תבור

תכנית בנין ערים מפורטת מס' ג' - 10154

שינוי לתכנית מתאר כפר תבור

10154	מס' תכנית
30899	מס' הפרסומים
	מס' מנהל

ג/ 4748

איזור לכפר נופש

עורכי התכנית: מילוסלבסקי אדריכלים

רח' הפלמי"ח 42, צפת

יועץ נוף - יצחק אבולעפיה - אלונים

הוכן עבור: מ.מ. כפר תבור

מ.מ.י באמצעות ח.פ.ת.

דצמבר 1999

תקנון  
כפר תבור מבני נופש - 1302  
שא

## פרק א' - התכנית:

1. המקום:  
שכונה מזרחית כפר תבור בין כפר הנופש והספורט לאזור המגורים.  
190,100 - 190,500  
232,100 - 232,400
2. גבול התכנית:  
כמותחם בקו כחול בתשריט.
3. שם וחלות התכנית:  
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 10154 לכפר הנופש ומגורים ותחול על כל השטח הכלול בגבולות בתכנית כמסומן בקו כחול בתשריט, והמהווה שינוי לתכנית מתאר כפר תבור ג - 4748
4. מסמני התוכנית:  
1. התשריט בק.מ. 1/1000 המצורף לתכנית זו יהווה חלק בלתי נפרד ממנה.  
2. נספח בק.מ. 1/1000 לבינוי המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.  
3. תקנון זה הכולל 15 דפים.
5. גושים וחלקות:  
גושים: 17036  
חלקות: 33  
חלקי חלקות: 2,3,10,30-32,35,36
6. שטח התכנית:  
81.38 דונם.
7. מס' יחידות דיוור:  
13 - יחידות מגורים, 124 - יחידות אירוח.
8. יוזמי התכנית:  
מועצה מקומית כפר תבור  
טל: 06-6769991 פקס: 06-6766732
9. עורכי התכנית:  
מנהל מקרקעי ישראל - נצרת עלית.  
טל: 06-6558211 פקס: 06-6461358  
באמצעות ח.פ.ת. - אוסישקין 100 ת"א  
טל: 03-5442076 פקס: 03-5443219
10. בעלי הקרקע:  
מילוסלבסקי אדריכלים בע"מ הפלמ"מ 42 צפת.  
טל: 06-6972222 פקס: 06-6920040
11. יחס לתכנית קודמות:  
מנהל מקרקעי ישראל - נצרת עלית.
12. מטרת התכנית:  
תכנית זו באה במקום תכנית מתאר כפר תבור ת-4748 או כל תכנית אחרת החלה על השטח, ומבטלת כל תכנית אחרת הכלולה בגבולה.
12. מטרת התכנית:  
א. לשנות יעוד קרקע חקלאית מגורים ושצ"פ לאזור תירותי המשלב בתוכו אטרקציה תירותית יחודית יחד עם יחידות אירוח ויחידות מגורים.  
ב. ליצור אטרקציה של אגם מלאכותי תוך שמירה על תנאי אקולוגיה מתאימים.  
ג. לערוך איחוד החלוקה חדשה בשטח התוכנית.

## פרק ב' - פרוט מונחים והגדרות:

- 1. כללי:**  
פרוש המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפרושים הניתנים ב"חוק"  
אלא אם הוגדרו במפורש אחרת.
- 2. הגדרות ופרוש מונחים:**
- החוק:**  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 על תחיקוניו ועל תקנות שנקבעו  
לפיו. לרבות תקנות בדבר הכנת תשריטים.
- התכנית:**  
תכנית מס' 10154 (כולל תשריטים והוראות).
- הועדה:**  
הועדה המקומית לתכנון ובניה שהוקמה במרחב התכנון בו נמצאת  
התכנית.
- אזור:**  
שטח קרקע כמסומן בתשריט בצבע, בקוקו או במסגרת תיחומים  
מיוחדים במינם, בין אחד מהן ובין בצירופיהם כדי לציין את אופן השימוש  
המותר בקרקעות ובבנינים שבאותו אזור ואת ההוראות שנקבעו לכך לפי  
תכנית זו.
- קו דרך:**  
קו המגדיר גבולות צידי הדרך כולל המדרכות וכל הכלול במונח  
דרך.
- בנין:**  
כפי שהוגדר בחוק התכנון והבניה והתקנות הכפופות לו.
- דרך:**  
כפי שהוגדרה בחוק התכנון והבניה והתקנות הכפופות לו..
- הגשת תכניות:**  
תכניות הפיתוח יתואמו ע"י אדריכל נוף רשום, ויהוו בסיס לשילוב  
הפיתוח הציבורי עם הפיתוח הפרטי בתחום התכנית ובשוליה.  
יחד עם הגשת תכניות להיתר על היזם להגיש תכניות פיתוח בקני"מ 1:250  
לכל האתר, התכנית תכלול גבהים, חניות, מקומות לפינוי אשפה, צברי גז,  
תחנת טרנפורמציה, מיקום גומחות למתקני חשמל, תקשורת, מים, מחסנים  
לכל גינה, קווי ניקוז, תאי קליטה ועמדת תאורה כולל חתכים, פרטי ביצוע  
וציון חומרי הגמר.

**פרק ג' - חלוקת שטחים הכלולים בגבול התכנית:**

**א. מצב קיים:**

יעוד	שטח	%
חקלאי	63.66	78.22
מגורים	4.40	5.40
מבני ציבור	3.12	3.83
ש.צ.פ.	0.60	0.74
דרך קיימת מאושרת	9.60	11.80
סה"כ	81.38	100%

**ב. מצב מוצע:**

יעוד	שטח	%
אזור לכפר נופש	59.53	73.20
מגורים	8.3	10.26
שביל שרותים והולכי רגל	0.05	0.06
ש.צ.פ.	0.20	0.24
דרך מוצעת	3.70	4.50
דרך קיימת מאושרת	9.60	11.80
סה"כ	81.38	100%

**ג. הסבר הסימונים בתשריט:**

- |                           |                         |
|---------------------------|-------------------------|
| 1. גבול התכנית            | קו רצוף כחול            |
| 2. גבול תכנית קיימת       | קו כחול מקווקו          |
| 3. חקלאי                  | מקווקו ירוק             |
| 4. אזור לכפר נופש         | צהוב מותחם חום          |
| 5. אזור מגורים            | כתום                    |
| 6. מבני ציבור             | חום תחום בחום           |
| 7. שביל שרותים והולכי רגל | ירוק מקווקו אדום        |
| 8. דרך קיימת מאושרת       | חום                     |
| 9. דרך מוצעת              | אדום                    |
| 10. ש.צ.פ.                | ירוק                    |
| 11. זכויות הדרך           | רוזטה עם מספרים בפנים   |
| 12. גבול גוש              | קו רצוף סגול עם משולשים |
| 13. גבול חלקה קיימת       | קו כחול רצוף            |
| 14. גבול מגרש מוצע        | קו שחור רצוף            |

15. מספר חלקה קיימת - מספר שחור בתוך עיגול אדום.
16. מספר חלקה ישנה לפי ג / 6159 - מספר שחור בתוך ריבוע שחור.
17. מסי מגרש מוצע - מספר כחול בתוך עיגול כחול.
18. קו מתח גבוה תת-קרקעי - קו נקודה, קו נקודה בצבע כחול.

**ד. הסבר הסימונים בנספח הבינוי:**

- |                          |                            |
|--------------------------|----------------------------|
| 1. גבול התכנית           | קו רצוף כחול               |
| 2. אזור מגורים א'        | כתום                       |
| 3. ש.צ.פ.                | ירוק                       |
| 4. בילוי ונופש           | צהוב בהיר                  |
| 5. אגם                   | תכלת מותחם כחול            |
| 6. מנהלה                 | אפור                       |
| 7. מגורי נופש            | לבן בתוספת קוי בניין וחניה |
| 8. ש.פ.פ.                | ירוק כהה                   |
| 9. דרך מוצעת             | אדום                       |
| 10. דרך קיימת מאושרת     | חום                        |
| 11. שביל שרות להולכי רגל | ירוק מקווקו אדום           |
| 12. זכויות דרך           | רוזטה עם מספרים            |
| 13. גבול גוש             | קו רצוף סגול עם משולשים    |
| 14. גבול חלקה קיימת      | קו כחול רצוף               |
| 15. גבול חלקה מוצעת      | קו שחור רצוף               |

## פרק ד' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית:

### 1. תכליות ושימושים:

א. לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט, לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

### 2. אופן ביצוע של התכנית:

א. בכוחה של הועדה יהיה להתיר שימושים בשטח לאחר שנתמלאו התנאים:

1. תכנית בינוי ופיתוח בהתאם לדרישות המועצה המקומית ובאישורה בהתאם להנחיות השרות לשמירת איכות הסביבה ודרישות נוספות של הועדה המקומית.
2. יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קוי חשמל, ביוב טלפון וכדומה. באישור רשות הניקוז לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשרותים על חשבון היזם.
3. קבלת היתר בניה תהא בהתאם לתנאי מנהלת הכנת לנושא הביוב. בהתאם תנאי המשרד לאיכות הסביבה ובאישור משרד הבריאות.
4. מפעיל אתר הנופש והיה אחראי על אחזקתו על כל המשתמע מכך. יוצרו תנאים חוזיים לגבי זכויות המפעיל וזכויות תושבי כפר תבור לשימוש במתקנים.

### 3. פיתוח השטח:

א. כל פיתוח הגובל בין שטח כלשהו ובין השטח הציבורי יפותח ע"י מבקש ההיתר, ויהיה בתחום השטח. יש לשאוף כי גובה מפלס הכניסה למבנה יהיה קרוב ככל האפשר למפלס הקרקע הקיים.

תמיכות בתחום התכנית ידורגו בין האזור הגבוה במגרש לאזור הנמוך במגרש אופן שיקטין את גובה התמיכות.

לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא.

תותר בנית קירות תומכים או גדרות הפרדה בחזית המבנים לכיוון הכבישים וכן בין המגרשים. עם הגשת התכניות על היזם להגיש פרט אחיד לקירות אלו או לגדרות הפרדה. לא יותר לבנות קיר תומך בגובה מעל 2.5 מ'. בגבולות החיצוניים תותר תמיכת מסלעות בלבד בשיפוע 1:2 למעט מגרשים הנמצאים בין שני כבישים. חיבורי תשתית יהיו בתוך גומחות וישולבו בתוך הקירות התומכים באופן שלא יבלטו לחזית הרחוב. יותר מעבר קווי ביוב מאספים בחלק הנמוך של המגרשים הנמוכים מהכביש. לצורך עבודות הפיתוח יש להשתמש בחומרים נוספים ובלבד שאבן הבזלת תהווה מרכיב דומיננטי בפיתוח. מסלעות יבוצעו מסלעי בזלת.

**ב. נטיעות:** בכל שטח התכנית יש להשתמש בצומח איי בתוספת עצי פרי נשירים, בדגש על עצי שקד.  
שימוש בצומח בשטח החוף והאגם יהיה בצמחים עם קשר למים כגון: צפצפות, ערבות, הרדופים, דקלים, עצי דולב וכדומה.

**ג. נביעות מים:** נביעות מים בשטח התכנית יתפסו ע"י פעולות ניקוז ויורמו אל פני השטח בתעלות מדופנות באבן בזלת מקומית.  
כניסת מים לאגם תעוצב כמעין בשימוש בחומרים טבעיים מהאזור.

**ד. כבישים:** עיצוב הרחוב יהיה בהתאם לחומרים המשמשים את עיצוב כפר הנופש כולו.

בתחום הדרך תותר נטיעת צמחים נמוכה מ - 40 ס"מ, למעט עצים. לאורך הכבישים וכן באיי התנועה, ינטעו עצים בוגרים לצל.

אזור הצמחים בתחום הדרכים יהיה חופשי לחלוטין מצמחית כיסוי למניעת הסתר ראיה.  
כביש מסי 2 יעוצב כרחוב משולב.

לאורך קיר תומך כביש בצד מערב תינטע צמחיה צפופה להסתרת הקיר מכיוון כפר הנופש.

## פרק ה' - רשימת תכליות ושימושים:

### א. מגורים:

1. תותר בניה למגורים בלבד עד 2 קומות ועד 2 יח"ד למגרש באחוזי בניה כמופיע בטבלה. (פרק ה' סעיף ז').
2. חניה בתוך המגרש.
3. תותר בנית מבני עזר כחניה לפרטים ומחסן עד שטח של 10 מ"ר לצורך שימוש לפרטים.
4. כל המבנים יכוסו בגגות רעפים.
5. 30% משטח הקירות יצופו או יבנו באבן מקומית.
6. גדרות לחלקות יבוצעו, אם יבוצעו במאוחד ובצורה אחידה על מנת לשמור על האופי הארכיטקטוני של השכונה.
7. תותר בנית 2 יחידות אירוח (צימרים) לכל יחידת דיור עם כניסה נפרדת כחלק מהמבנה.

### ב. דרכים מאושרות ומצעות:

1. לא תותר כל בניה מכל סוג שהוא.
2. יותר מעבר צנרת לתשתיות למינהן.
3. הדרכים ישמשו למעבר כלי רכב ממונעים ולמעבר הולכי רגל.
4. לאורך הדרכים יעשה גינון אינטנסיבי.

### ג. שביל שרות להולכי רגל:

1. לא תותר כל בניה מכל מין וסוג שהוא.
2. יותר מעבר לתשתיות
3. יותר מעבר להולכי רגל ורכב ממונע רק לצורכי טיפול ואחזקה באישור מנהלת האתר.

### ד. ש.צ.פ. (בנספח הבינוי):

1. שטחים לגינות וגנים ציבוריים וחורשות.
2. שטחים שמורים לצרכי ניקוז.
3. תותר הנחת צנרת לתשתיות ומתקנים הקשורים בהן כגון: חדר טרנספורמציה.

### ה. כבישים וחניות:

לא תותר כל בניה מכל סוג שהוא על או בתוך השטח הני"ל למעט מעבר תשתיות כגון חשמל, מים, טלפון, ביוב ומעבר להולכי רגל מתחת לפני הכביש.

### ו. אזור לכפר נופש:

אזור יח' אירוח: תותר בניה של יח' אירוח בלבד אשר לא ישמשו למגורים קבע (נופשים בלבד) ומבנה שרותים לני"ל כל זאת בהתאם לטבלת ההגבלות והשימושים ובהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות וכמוגדר בתמ"א 12.

- א. תותר בניית יח' אירוח לאיכסון תיירים בלבד.
- ב. כל מבנה, כולל מבני עזר ושרותים לא יעלה על 35 מ"ר - כולל ממ"ק.
- ג. לא תותר בנית קומה שניה.
- ד. כל המבנה יכוסה בגג רעפים.
- ה. קירות חוץ יבוצעו בשילוב של אבן עץ וזכוכית.



- ו. החניה תהיה בתוך המגרשים כמסומן בנספח הבינוי.  
 ז. תותר בניית 2 יח' אירוח בקו צידי 0 אך התכנון יהיה כך שלא יאפשר איחוד 2 יח"ד בעתיד.  
 ח. בשטח הצמוד לשטח מבני הנופש ימוקם מבנה ניהולי בהתאם להנחיות (פרק ו' סעיף 4).

ז. טבלת זכויות בניה:

למגרש יח"ד	אחוזי בניה מקסימלים	קוי בנין			גודל מגרש מינימלי	שם האזור ושימושים עיקריים
		צידי	קדמי	אחורי		
2 יח"ד	60%	4	4	3	500	מגורים
2 יח"ד	בהתאם לנספח בינוי	3	3	3	בהתאם לנספח בנוי	אזור כפר נופש
לא תותר כל בניה						דרכים
לא תותר כל בניה						שביל שרות להולכי רגל

מס' יח"ד למתחם	גובה בניה מקסימלי		שטח בניה מקסימלי			שם האזור ושימושים עיקריים
	מטרים	מס' קומות	סה"כ	שטחי שרות מבני עזר	כיסוי קרקע	
26	8	2	70%	10%	30%	מגורים
124	4	1	70 מ"ר ל - 2 יח' אירוח			אזור כפר נופש
לא תותר כל בניה						דרכים וחוף
לא תותר כל בניה						שביל שרות להולכי רגל

הערה:

- בניית יח' האירוח תהיה עפ"י התקנים הפיזיים של משרד התיירות וכמוגדר בתמ"א 12.
- לכל יח' אחת יוקצה מקום חניה אחד.

**הגדרות נספח בינוי מחייב**

שם האזור ושימושים עיקריים	גודל מגרש מינימלי	קוי בנין			אחוזי בניה	
		אחורי	קדמי	צידי	מעל מפלס כניסה סה"כ עקרי	מתחת מפלסי כניסה עקרי
כפר נופש	200	3	3	3	35%	-----
שטח בילוי נופש	1000	10	10	10	5%	5%
מנהלה	500	3	3	3	40%	5%
ש.פ.פ.	500	---	---	---	---	---
דרכים וחוף	לא תותר כל בניה					
שביל שרות להולכי רגל	לא תותר כל בניה					

(המשך)

שם האזור ושימושים עיקריים	שטח בניה מקסימלי			גובה בניה מקסימלי	
	כיסוי קרקע	שטחי שרות מבני עזר	סה"כ	מס' קומות	מטרים
כפר נופש	30%	10%	35%	1	4
שטח בילוי נופש	10%	10%	15%	1	4
מנהלה	30%	5%	50%	2	8
ש.פ.פ.	---	---	---	---	---
דרכים וחוף	לא תותר כל בניה				
שביל שרות להולכי רגל	לא תותר כל בניה				

5. כל הגדרות למגרשים יהיו אחידות.

6. היתר ינתן רק על סמך תכנית בינוי מבוססת על נספח הבינוי שתוגש ע"י הזכין להפעלה ושתכלול את כל יחידות האירוח.

## פרק ו' - נספח בינוי מנחה הגבלות ושימושים:

### 1. אזור כפר נופש:

א. כמוגדר ברשימת תכליות ושימושים.

### 2. שטח בילוי ונופש (מסביב לאגם):

#### אזור חוף:

לא תותר בניה חדשה אלא למערכות תשתית, ואלמנטי הצללה בעיגון מקומי ומערכות הנדסיות השטח ישמש ברובו למדשאות משולבות עם פינות לצל, אזור קו המגע עם המים יפותל על מנת ליצור פינות לדיג.  
סוג הצומח יהיה בדגש צמחית גדות נחלים כגון ערבות, דקלים ודולב, צפצפה וכדומה.

- א. יותר מבני בילוי כגון קיוסק מחסן לעזרי בילוי כגון כסאות ושמשיות.
- ב. מבנה ניהול ופיקוח.
- ג. מתקנים הנדסיים לתפעול האגם.
- ד. מתקני משחקים.
- ה. שטח האגם מיועד לדיג ושיט. (אסור לשחיה).

### 3. שטח האגם:

#### אגם:

לא תותר כל בניה למעט מעבר של מערכות תשתית לשרות האגם. תותר הקמת אי לדיג במרכז האגם ללא חיבור פיזי עם החוף. גובה המים יאפשר תנועת סירות בכל שטח האגם.

- א. בשטח האגם יותר שימוש לשיט ודיג בלבד.
- ב. לא תותר שחיה באגם.
- ג. לא יותר חיבור מתקנים מכל סוג שהוא ללא אישור משרד הבריאות/איכות הסביבה/המועצה המקומית.

### 4. אזור מנחלה:

- א. תותר בניה מבנה בן 2 קומות למינהלת המקום.
- ב. משרדים למנהלה.
- ג. קיוסק לשרות הקהל.
- ד. זירת מנהל האתר בקומה ב'.
- ה. חניה ל-22 מכוניות בשטח המגרש.

### 5. ש.פ.פ.:

שטח פרטי פתוח (ש.פ.פ.): לא תותר כל בניה מעבר לקיים בשטח למעט שרותים הנדסיים לשרות את התכנית מטרת השטח ליצור חייץ בין שטח שכונת המגורים לבין כפר הנופש ויצירת תנאי פרטיות מכסימליים לתושבי כפר הנופש.  
בשטח תנטע צמחיה צפופה בעלת אופי טיפול אקסטנסיבי.  
אופי הצומח יהיה צמחית א"חי, בשילוב עצי פרי נשירים.

- א. לא תותר כל בניה.
- ב. תתאפשר מעבר צנרת תשתיות מכל סוג שידרש מתחת לפני הקרקע תוך תאום עם המועצה.
- ג. יותר לשימוש לאנשי כפר הנופש והמשתמשים בו.

### 6. ש.צ.פ.:

1. שטחים לגינות וגנים ציבוריים וחורשות.
2. שטחים שמורים לצרכי ניקוז.
3. מתקני תשתית ומתקנים תת קרקעים.

### פרק ז' - בניה בקרבת קוי חשמל:

- א. הבניה בקרבת קוי חשמל תהיה כפופה לתקנות ומפרט חברת החשמל לישראל בע"מ.
- ב. לא ינתן אישור בניה לבנין או לחלק ממנו בקרבת קוי חשמל מעליהם או מתחת להם, אלא בהתאם למרחקים (הנמדדים מקו אנכי משוך מהתיל החיצוני לבין החלק הבולט ביותר).

1. 2.0 מ' מקו מתח נמוך
2. 5.0 מ' מקו מתח עליון עד 22 ק"ו
3. 8.0 מ' מקו מתח עליון עד 100 ק"ו
4. 10.0 מ' מקו מתח עליון עד 150 ק"ו.

ג. אין לבנות בבניינים מעל קוי חשמל תת קרקעיים במרחק קטן מ - 2 מ מכבלים אלה.

### פרק ח' - מים וביוב:

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותעול:  
הועדה המקומית רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשם או ביוב ולאסור כל עבודה אחרת בשטח האמור חוץ מעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתעול עצמם.
2. שמירה על הבריאות: יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.
3. ניקוז: הועדה המקומית רשאית להורות, כתנאי למתן היתר בניה, על הכנת תכניות ניקוז קרקע עליה מוגשת תוכנית מפורטת או בקשה לבניה או סלילת דרך וכל עבודות פיתוח אחרות ואשר תאשור ע"י רשות הניקוז.
4. ביוב: כל בנין בשטח יהיה מחובר למערכת הביוב המרכזית המקומית לפי דרישת הועדה כל בנין בשטח יהיה מחובר למערכת הביוב המרכזית לפי דרישת הועדה המקומית ובאישור מ.א.ס בהעדר אישור זה, לא ינתן אישור בניה, ואישור משרד הבריאות.
5. מים: הועדה המקומית תאשר תכנית פיתוח אספקת מים בתאום עם תכניות התשתית המקומית, ואישור משרד הבריאות.
6. תאום: בכל העניינים הנוגעים בפרק זה תתאם הועדה המקומית את פעילותה עם הרשות המקומית.

### פרק ט' - מ.מ.ק. / ממ"ד:

- כללי: מקלטים או חדרים אטומים מעל או מתחת לפני הקרקע לפי הוראות הרשות המוסמכת ובאישור הועדה בכל האיזורים, פרט למסלולי דרכים. מקלטים או חדרים אטומים שישולבו בשטח ציבורי יבוצעו כך שיוכלו לשמש כמתקן למשחקים וכל זאת כפוף לאישור הועדה המקומית ובהתאם לדרישות הג"א.

### **פרק י' - איכות הסביבה - המלצות למניעת מפגעים:**

לקראת התכנון המפורט יבוצעו בדיקות קרקע וזיהוי תשתית המסלע מתחת המעטה של הקרקע החקלאית בתחום התכנית.

תתוכנן ותוקם תעלת ניקוז הקפית שתמונע כניסת מי נגר שלא מאזורים מבוקרים.

יובטח כי בעת תקלות ונזילות במערכות הביוב בתחום הפרוייקט ובאזורים המתנקזים אליו, לא תתאפשר זרימת שפכים לתוך האגם.

יקויים ניטור קבוע של איכות מי מעיין המזינים את האגם כדי למנוע הזרמת מים שהודדו לאגם.

סביב האגם תוקם מסלעת אבן היקפית מוסדרת.

הקמת מסלעת האבן ההיקפית, כמו גם הסכר המתוכנן בערוץ הנחל, תהיה על סלעי התשתית תוך הסרת הקרקע המקומית.

המאגר יאטם למניעת חלחול. בעת התכנון המפורט תקבע שיטת האיטום המתאימה (יריעות סינתטיות, חרסיות).

באגם תתוכנן מערכת משולבת לגלישה עילית של עודפים ולניקוז מים ובוצה מהקרקעית.

מערכת הגלישה תתוכנן תוך התחשבות בספיקות שיא למניעת גלישות לא מבוקרות מעל לסכר.

השטח סביב האגם ישולט להתריע על סכנת טביעה ואיסור שחיה ורחצה.

יבוצע ניטור שוטף של נוכחות יתושים, בעיקר בעונות הדגירה בתחילת הקיץ ובסתיו.

יש לבחון הכנסה של דיגיגים הטורפים זחלי יתושים למימי האגם. יש לבצע מעקב וניטור אחר התפתחות הדיגיגים כדי לבטיח טיפול מונע כנגד התפתחות יתושים.

הדברה כימית של יתושים תבוצע רק במצבים בהם לא ניתן להשתלט על הבעיה באמצעים אחרים. ההדברה הכימית תבוצע בפיקוח ובאישור מוקדם של הרשויות המוסמכות.

מוצע לעקוב ולבדוק האם יש שינויים בספיקת המעיין בעונות השונות ובמשך השנים.

יש להכין תכנית דיגום לבדיקה ומעקב שוטפים אחר טיב מי האגם.

**פרק יא' - היטל השבחה:**

היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.

**פרק יב' - הפקעות:**

הפקעות לצרכי ציבור יעשו ע"י הועדה המקומית ובהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה. מובהר בזאת שהכביש הפנימי באתר הנופש אינו מיועד להפקעה.

**פרק יג' - חניה:**

החניה תהיה בתחומי המגרשים בהתאם לתקן החניה שנקבע בתקנות התכנון והבניה "תקנות מקומות חניה ה"תשמ"ג 1983".

**פרק יד' - עצוב ארכיטקטוני:**

א. על מנת לשמור על אופיו המיוחד של האיזור לא ינתן היתר בניה למבנה אשר לא ישולב מבחינה ארכיטקטונית עם יתר המבנים בפרויקט לשביעות רצונה של הועדה המקומית לתכנון ובניה - ובהתאם לתכנית הבינוי.

**פרק טו' - חלוקה:**

החלוקה היא על פי התשריט בתכנית המוצעת.

חתימות

מילוסלבסקי אהרן יצחק ב"ר  
\_\_\_\_\_  
חתימת המתכנן

\_\_\_\_\_  
חתימת היוזם

\_\_\_\_\_  
חתימת בעל הקרקע

\_\_\_\_\_  
חתימת המבצע

\_\_\_\_\_  
תאריך