

31/5/05  
מה-235-00

מחוז צפון

נפת יזרעאל

מרחב תכנון מקומי יזרעאליס

תחום שיפוט מונציפאלי מוא"ז מגידו

תכנית מתאר מקומית מס' ג/ 12412  
שינוי לתוכניות: ג/ 6130, ג/ 4763, ג/ 8093

הודעה על אישור תכנית מס' 12412
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5432
מיום 5.8.05

קיבוץ מגידו

ג / 12,412

120 נחלות

135 יח"ד מגורים א' (קיימות)

124 יח"ד מגורים ב' (מתוכננות)

20 יח"ד מיוחד

.1 זיהוי וסיווג התכנית :.1.1 שם התכנית :

תכנית מתאר מקומית קיבוץ מגידו ג / 12,412

.1.2 מקום התכנית :שטח התכנית בתחום קיבוץ מגידו  
ב.נ.צ. 72070/21725התכנית חלה על הגושים והחלקות :

מס' גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
20278	28 , 29	18,20,27,31,32,34
20279	9-11,13-17	7,8,12,18
20288	-	1
20289	-	15
20359	-	24,33
20391	-	31,33,38,40- 43,45,47
20421	2,3	1,4

.1.3 שטח התכנית :

שטח התכנית 729.9 דונם מדוד במדידה גרפית.

.1.4 בעל הקרקע :מינהל מקרקעי ישראל, קרית הממשלה, נצרת עילית  
בחכירה לדורות לקיבוץ מגידו  
טל : 04-6548952 פקס : 04-65605210יוזם התכנית :קיבוץ מגידו ד.ג. חבל מגידו 19230  
טל : 04-6525711 פקס : 04-6525006מגיש התכנית :

קיבוץ מגידו

עורך התכנית :אדרי' דני קיזר א.ב. תכנון, צמח 15132  
טל : 04-6751960 פקס : 04-6751166

1.5. יחס לתכניות אחרות :

התכנית תואמת את תמ"א / 31, שטח התוכנית חל על ייעוד שטח כפרי פתוח, ובהקלות מועצה ארצית מרגישויות תמ"א / 31 עפ"י סעיף 12.5. התכנית תואמת את תכניות המתאר הארציות השונות כולל הקלה מתמ"א / 8 – שהוקנתה ע"י המועצה הארצית לתכנון ולבניה ואינה עומדת בסתירה לאף אחת מהן.

התכנית תואמת לתמ"מ / 2.

התכנית מהווה שינוי לתכניות :

ג / 4736 - תכנית לצרכי הסדר רישום בתוקף

ג / 6130 - תוכנית מפורטת קיבוץ מגידו - בתוקף 26.3.92

ג / 8093 - תוכנית למחצבה - בתוקף

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

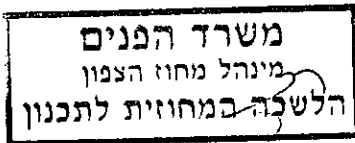
1.6. מסמכי התכנית :

א. תקנון בן 20 עמודים - מסמך מחייב.

ב. תשריט בקני"מ 1:2500 - מסמך מחייב.

ג. נספח תנועה - מחייב. (2 עיון)

ד. נספח איכות הסביבה - 4 דפים - מחייב.

1.7. תאריך הכנת התכנית :

תאריך	הכנה
2.2001	
8.2001	עדכון 1
05.2003	עדכון 2
11.2003	עדכון 3
3/2005	עדכון 4

1.8. הגדרות ומונחים :

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9. ביאור סימנים בתשריט :

קו כחול	גבול התכנית
קו כחול מקוטע	גבול תכנית קיימת
קו ירוק עם משולשים	גבול גוש
קו ירוק וספרה בירוק	גבול חלקה ומספרה
בצבע צהוב	מגורים א'
בצבע כתום בהיר	מגורים ב' - הרחבה קהילתית
בצבע כתום כהה	מגורים מיוחד
חום מותחם חום כהה	מבני ציבור
פסים ירוקים באלכסון	שטח חקלאי
בצבע חום	דרך קיימת / מאושרת
בצבע אדום	דרך מוצעת / הרחבת דרך
ירוק מטויט באדום	דרך משולבת
פסים אדומים באלכסון	דרך לביטול
חום מותחם ירוק	מבני משק
בצבע סגול	תעשייה
פסים אלכסוניים אפור ורוד	מרכז תעסוקה ושרותים
פסים אלכסוניים ורוד חום	מרכז שרותים
צבע אפור	מקורות ובריכת מים
סגול משובץ שחור	מתקן הנדסי
ירוק מותחם ירוק	שטח פרטי פתוח
ירוק	שטח ציבורי פתוח
ירוק מותחם חום	ספורט
פסים אלכסוניים צהוב ירוק	תיירות ספורט
צהוב מרושת ירוק	בית עלמין
לבן מותחם פס תכלת	שטח שיעודו יקבע בעתיד
תחום בקו שחור מקוטע	עתיקות
משובץ ירוק על רקע לבן	יער עפ"י תמ"א / 22
ספרה ברבע עליון של עיגול	מס' דרך
ספרה ברבע צידי של עיגול	קו בנין
ספרה ברבע תחתון של עיגול	רוחב דרך
צהוב עז	מבנה להריסה
קו סגול מקוטע	שלב ביצוע

1.10. טבלת שטחים :

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח בדונם	יעוד הקרקע
4.17	30.5	36.40	266.0	חקלאות
15.14	110.5	20.98	153.0	מגורים א'
8.50	62.0	-	-	מגורים ב'
0.55	4.0	-	-	מגורים מיוחד
1.80	13.1	4.41	32.2	מבני ציבור
1.73	12.6	2.92	21.3	ספורט
8.18	59.7	15.25	111.2	דרך קיימת מאושרת
7.59	55.4	-	-	דרך מוצעת
2.81	20.5	-	-	דרך משולבת
2.26	16.5	0.62	4.5	תעשייה
20.14	147.0	9.43	68.8	מבני משק
1.59	11.6			מרכז שירותים
1.19	8.7	-	-	תיירות - ספורט
2.56	18.7	-	-	מרכז תעסוקה ושירותים
1.97	14.4	0.86	6.3	מתקן הנדסי
-	-	0.64	4.7	מקורות ובריכת מים
0.36	2.6	0.36	2.6	בית עלמין
-	-	4.83	35.2	שטח שיעודו יקבע בעתיד
1.01	7.5	3.30	24.1	שטח פרטי פתוח
19.47	142.1	-	-	שטח ציבורי פתוח
100	729.9	100	729.9	סה"כ

## 2. מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית :

### 2.1 מטרות התכנית :

- א. תכנון שכונת מגורים חדשה מגורים ב'.
- ב. תכנון מרכז תעסוקה ושירותים, ועתודות קרקע לפיתוח משקי.
- ג. ביטול קטע דרך בתוכנית ג/ 8093, ארגון מחדש של דרך הגישה לישוב ומערך הדרכים הפנימיות.
- ד. איחוד וחלוקה מחדש.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית :

- א. שינוי יעודי קרקע קיימים לשימושים שונים כמופיע בתשריט.
- ב. קביעת ופרוט התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- ג. קביעת הוראות בניה.
- ד. קביעת הנחיות בינוי ועצוב אדריכלי.

### 2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים :

סה"כ שטח עיקרי מוצע / מ"ר	יעוד הקרקע
44,200	* מגורים א'
24,800	מגורים ב'
2,400	מגורים מיוחד
3,930	מבני ציבור
2,520	ספורט
7,480	** מרכז תעסוקה ושירותים
9,900	תעשיה
58,800	מבני משק
2,610	תיירות ספורט
4,640	מרכז שירותים
150	שצ"פ
500	מתקן הנדסי

\* יותר להקים עד 50 יחידות אירוח

\*\* שטח למסחר ביעוד הקרקע תעסוקה ושירותים לא יעלה על 1000 מ"ר.

3. הוראות התכנית :3.1 רשימת התכליות ושימושים :

כללי : לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

3.1.1 מגורים א' 135 יח"ד :

מיועד להקמת מבני מגורים קיבוציים ומבנים המשמשים את הקהילה. עד 50 חדרי אירוח ואכסון, מבני שרות טכניים, שבילים, שטחים פתוחים מגוננים, מתקני גן ומשחק, מקלטים שטחי חניה וכל הדרוש לפעילות המגורים המשותפת.

תנאי למתן היתר בניה - תכנית בינוי לכל מתחם בו כלולה הבקשה, שתאושר ע"י הועדה המקומית. הקמת חדרי אירוח תהייה בכפוף לתנאים פיסיים של משרד התיירות. מתחם תכנון יהיה שטח המיועד למגורים והמותחם מכל עבריו ביעודי קרקע אחרים (שונים).

~~מתחם תכנון יכלול גם שטחי חניה וכל הדרוש לפעילות המגורים המשותפת.~~  
~~מתחם תכנון יכלול גם שטחי חניה וכל הדרוש לפעילות המגורים המשותפת.~~  
~~מתחם תכנון יכלול גם שטחי חניה וכל הדרוש לפעילות המגורים המשותפת.~~

משרד הפנים  
 מינהל מחוז הצפון  
 הלשכה המחוזית לתכנון

3.1.2 מגורים ב' 124 יח"ד - שכונת מגורים :

מיועד למגורים משפחתיים, חניה פרטית, משרדים וסדנאות למטרות פעילות מקצועית (לבעלי מקצועות חופשיים ואמנים) ובלבד שהיקף הפעילות ואופיה לא יבוא לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא יפריעו לסביבה. שטח המשרד והסדנאות לא יעלה על 50 מ"ר בתוך בית המגורים ויהיה על חשבון אחוזי הבניה העיקריים המותרים ע"פ טבלת הזכויות וההגבלות. מותר להקים בתחום המגרשים - גדרות, מחסן, חניה כולל הבטחת חניה נוספת במגרשים שיש בהם עסקים ומשרדים, ומתקני חצר. לא יותר להקים חדרי אירוח (הן בבית המגורים עצמו והן בחצר הבית). בכל מגרש יותר להקים בית מגורים שהוא יחידת מגורים אחת. במידה ויאוחדו מגרשים ויווצרו מגרשים שגודלם למעלה מ- 700 מ"ר ולא יותר מ- 800 מ"ר תותר הקמת 2 יחידות דיור צמודות במבנה אחד (בית דו משפחתי). בקו בניין צידי אפס

ישמר מרחק של 150 מ' ממבני המגורים למבנים לגידול בעלי חיים. לקראת מימוש ניתן לעשות בדיקה סביבתית נוספת של השפעת איזור מבני המשק על המגורים המתוכננים במתחם, ובהתאם לצמצם את המרחק המותר. זאת באישור משרד איכות הסביבה.

3.1.3 מגורים מיוחד 20 יח"ד :

ישמש למגורי צעירים, דיור מוגן, מגורים זמניים ואוכלוסיות מתחלפות. באזור זה יותר להקים יחידות דיור בלבד, שבילים, גינות וחניות.

3.1.4. מבני ציבור :

באזור זה תותר הקמת מבנים ושימושים לצרכי הציבור.  
השימושים המותרים :

- א. בניי מינהל, מבנים קהילתיים.
- ב. מוסדות בריאות, דת, מוסדות חינוך ותרבות לקהילה.
- ג. בנינים לשרותי רווחה ודיוור מוגן.
- ד. מרכז שרותי צריכה / הסעדה.
- ה. שטחים פתוחים
- ו. מקלטים ציבוריים
- ז. דרכי גישה, דרכי שרות וחניה.

כל מתחם ציבורי יוכן נספח בינוי שיאושר בוועדה המקומית.

3.1.5. ספורט :

אזור המשמש לבניי ומתקני ספורט :  
מגרשי ספורט, אולם ספורט, בריכת שחיה, מתקני משחק, מזנון  
וכל השרותים הדרושים לקיום פעילות ספורט.

3.1.6. ספורט ותיירות :

באזור זה יותר להקים מתקני ספורט, בריכת שחיה, נופש ובידור, אולמות  
ספורט, התכנסויות ושרותי הסעדה.  
למתחם ספורט ותיירות תוכן תכנית בנוי מנחה שתאושר ע"י הוועדה המקומית.

3.1.7. מבני משק :

אזור זה ישמש למבנים ופעילות של הקיבוץ (המשק השיתופי) בענפים המשקיים  
השונים יותר להקים כל מבנה הדרוש לקיום פעילות משקית, לרבות :  
חממות ובתי צמיחה, מערכי אריזה, חדרי קירור, מוסך לשרות המשק, סככות,  
אחסנה, שרותים טכניים, מבנים ומתקנים לגידול בעלי חיים, מבנים ליצור מזון  
לבע"ח, גנרטור וכן כל הדרוש לקיום פעילות משקית.  
לא יוקם מבנה חדש לגידול בע"ח קרוב יותר מ - 150 מ' למבנה מגורים.  
השימושים המותרים באזור המשקי וההגבלות הסביבתיות יהיו בהתאם  
וע"פ הנספח לאיכות הסביבה המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.  
מתן היתר בניה יותנה בהסכמת המשרדים : איכות הסביבה והבריאות.

3.1.8. אזור מבני תעשייה :

אזור המשמש למבני תעשייה, לרבות מתקני תשתית הדרושים לקיום תקין ורצוף  
של הפעילות התעשייתית, לרבות משרדים, מחסנים, דרכים, רחבות, חניות,  
מתקני עזר, מתקנים הנדסיים ואולמות תצוגה.  
לא ימוקם מבנה תעשייה חדש קרוב יותר מ - 50 מ' למבנה מגורים.  
שטח זה לא ישמש לתעשיות מזהמות הגורמות מטרדים לסביבה.  
בתחום יעוד קרקע זה יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות  
המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.  
לא יותרו השימושים הבאים : משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.  
יצור ואחסנה של חומרי הדברה, תעשית מוצרים רדיואקטיביים,  
יצור ואחסנה של חומרי נפץ.



השימושים המותרים באזור התעשייה וההגבלות הסביבתיות יהיו בהתאם וע"פ הוראות הנספח לאיכות הסביבה המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו. מתן היתר בניה יותנה בהסכמת המשרדים : בריאות ואיכות הסביבה.

### 3.1.9. מרכז תעסוקה ושרותים :

אזור המיועד למתן שרותים אישיים וצבוריים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, מרכזי פעילות, סדנאות, קליניקות, מסחר קמעונאי, הסעדה ובתי מלאכה כמו : נגרייה, מסגרייה ומוסך. דרכים, מדרכות וגינון. השטח למסחר לא יעלה על 1000 מ"ר. יעוד קרקע זה יחוייב בתכנית בינוי כוללת, מנחה, שתציג את מיקום המבנים, דרכי גישה, דרכים ומדרכות, חניות, פיתוח השטח, אלמנטים סביבתיים, פתרון לתשתיות ולבעיות איכות הסביבה. תכנית בינוי מנחה תאושר ע"י הועדה המקומית. מתן היתר בניה ומתן רשיון עסק יותנו באישור המשרדים הבריאות ואיכות הסביבה.

### 3.1.10. מרכז שרותים

אזור המיועד להקמת מבנים למתן שרותים אישיים וציבוריים כגון : מנחלה, תרבות, בריאות, שרותים טכניים, שרותי רווחה, שרותי צריכה, שרותים פיננסיים וכדומה, דרכים ומדרכות, גינון.

למרכז השרותים תוכן תכנית בנוי מנחה שתאושר ע"י הועדה המקומית והיתרי הבניה יגזרו ממנה.

### 3.1.11. דרכים :

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

- א. אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיו"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית, מהנדס המועצה האזורית והרשויות האחראיות.
- ב. כל השטחים המיועדים לדרך עפ"י התוכנית יהיו דרכים ציבוריות וירשמו על שם המועצה.
- ג. תנאי לסלילת קטע הדרך המקשרת את המחפורת עם דרך הגישה הקיימת לישוב תחייב בדיקה של יועץ אקוסטי. תכנון הדרך יכלול את כל מרכיבי המיגון האקוסטי שיידרשו כתוצאה מבדיקת המומחה.
- ד. מהנדס הועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך ציבורית.

### 3.1.12 שטח ציבורי פתוח :

שטח המיועד לגינון, חורשות ודרכי מעבר.  
 בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מקלטים, מעבר תשתיות (ניקוז, מים, חשמל, ביוב, תקשורת) – הכל לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה, ומהנדס המוא"ז מגידו.

### 3.1.13 שטח פרטי פתוח :

שטח המיועד כשטח פתוח לא מבונה, לגינון, שבילי מעבר, מתקני משחקים, נוי ומתקני הצללה.  
 העברת תשתיות כמו : ניקוז, מים, חשמל, ביוב ותקשורת לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית לתכנון ומהנדס המוא"ז מגידו.

### 3.1.14 בית עלמין :

אזור המיועד לקבורה, לכל תושבי הישוב, למבני עזר לצרכי קבורה ואזכרות, למבני שירות  
 לצרכי בית העלמין, לדרכים, חניות וכל הצרכים הנובעים מהגדרות תמ"א 19 והוראותיה.  
 שטח בית העלמין יחוייב בתכנית בנוי בכפוף להוראות תמ"א 19.  
 תכנית הבינוי תכלול : דרך גישה, חניה, אזור הקבורה בו יופיע פרוט חלקות הקברים, מיקום מתקנים, תכנית גינון, חיץ בצורת שדרה ו / או גדר תוך ציון החומר ממנו תוקם הגדר.  
 בבקשה להיתר יצויינו תשתיות : מים, ניקוז, חשמל, מיקום איסוף אשפה.

### 3.1.15 מתקן הנדסי :

השטח ישמש להצבת / בניית מתקנים הנדסיים כמו : מתקני ביוב, חשמל ומים.

### 3.1.16 חקלאות :

ביעוד קרקע זה תתאפשר פעילות חקלאית בכפוף לתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.  
 בשטח זה יותר לגדל גידולי שדה ומטע, למעט גידולים המטופלים ע"י ריסוס מהאוויר.

טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה (תישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכנונות והיתרים) תשי"ב (1992)  
 לא ינתן היתר בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

3.2.

מס' יחיד מס' סה"כ לדונם	צפיפות מס' יחיד למגורש מניימלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בנייה / שטח בניה מקסימלי										קולי בנין			גודל מגורש מניימלי / דונם	שם האזור (שיימיים) עיקריים
		במטרים (2)	מס' קומות	סה"כ	לסיני הקרקע (תכנונית)	שטחי שדות	שימושים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה (1)	קדמי	אחורי	צדדי (3)						
2		7	2	50	30	10	40		50	כמסומן בתשריט	3	3	110.5	מגורים א' (5)				
2	1	7	2	50	38	10	40	-	50	כמסומן בתשריט	4	3	0.45	מגורים ב'				
5		10	3	70	45	10	60	-	70	כמסומן בתשריט	4	4	4.0	מגורים מיוחד				
		9	2	35	25	5	30		35	כמסומן בתשריט	5	5	3.0	מבני ציבור				
		9	2	25	20	5	20		25	כמסומן בתשריט	4	3	12.5	ספורט				
		10	2	70	60	10	60		70	כמסומן בתשריט	4	4	5.0	תעשייה				
		10	2	50	40	10	40		50	כמסומן בתשריט	5	5	5.0	מבני משק				
		10	2	50	35	10	40		50	כמסומן בתשריט	4	4	3.0	מרכז תעסוקה ושירותים				
		10	2	50	35	10	40		50	כמסומן בתשריט	3	3	3.0	מרכז שירותים				
		3	1	200	200	100	100		100	כמסומן בתשריט	3	3	5.9	בית עלמין				
		9	2	40	25	10	30		40	כמסומן בתשריט	3	3	9.1	תירות וספורט				
		3		150	150		150		150	כמסומן בתשריט	3	3	1.5	ציבורי				
		8	2	500	500		500		500	כמסומן בתשריט	3	3	2.0	פתח (4) מתקן תחסי				

- (1) חולעה המקומות ראית לניד אחוזי בנייה ממועל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ונתנאי שסה"כ אחוזי הבניה ישמרו.
- (2) גובה למבנה גג שטוח, גג משופע, גובה מקסימלי יהיה 8.5 מ'.
- (3) אפשרי קו בנין צדדי בין 2 המגורשים 0 מ' בתכנון שני בעלי הזכויות בקרקע ונתנאי שקו הבנין השני יהיה 5 מ' לפחות או כפי שיאשר עיפי תכנית בניני.

גובה מבנה יבנה מפני הקרקע המתוכננת.  
 \* ככלל תשטחים תצנוריים הפתוחים יותר לננות בסה"כ 150 מ"ר.

### 3.3. הוראות נוספות :

#### הגדרות :

\* תכנית עיצוב ארכיטקטוני :

תכנית בינוי לעיצוב הצורה, חומרי הבניה, המבנים ומבנים נלווים.

\* מחסן ביתי :

מבנה עזר בתוך או בצמוד לבית המגורים או מבנה בפני עצמו במגרש המגורים. המחסן ישמש לאחסון ציוד גינה ובית בלבד ולא ישמש לבית מלאכה, שירותים, מקלחת ו / או כל שימוש אחר.

א. הוראות ארכיטקטוניות :

מגורים :

המבנים יבנו חיצונית מחומרי גמר באיכות גבוהה ועמידים לטווח ארוך

מחסן ביתי (מבנה עזר) :

יותר מבנה אחד, בקווי בנין צידי - 0 ואחורי - 0 בהסכמת שכן. בכל מקרה לא יותר להקים מחסן בחזית הקידמית של המגרש. גובה המחסן בחיפוי גג שטוח, לא יעלה על 2.5 מ'. גובה גג שיפועי לא יעלה על 3 מ'. שטח המחסן לא יעלה על 7 מ"ר.

חומרי הבניה למחסן יהיו מאיכות גבוהה בין אם הבניה קלה או קשיחה. ניקוז מבנה המחסן יהיה בתחום המגרש. פרטי הבינוי וחומרי הבינוי יצויינו בבקשה להיתר בניה.

חניה :

חומרי הבניה יהיו מאיכות גבוהה כדוגמת מבנה המחסן בין אם חומרים קשיחים או קלים. מיקום החניה וחומר הבניה יצויינו בבקשה להיתר. יותר להקימה בקווי בנין קידמי - 0 מ' - וצידי - 0. ניקוז מבנה החניה יהיה בתחום המגרש. גובה מבנה חניה עם גג משופע לא יעלה על 3.5 מ'. שטח החניה לא יעלה על 28 מ"ר.

גדרות :

חומר, גובה ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו בהתאם לנספח נופי ובתאום עם מהנדס הועדה המקומית, בכל מקרה הגדרות יבנו מחומרים איכותיים.

גדרות הפונות לחזית קדמית לא יעלו בגובהן על 1.5 מ'.

גדרות בין המגרשים יהיו בגובה מקסימלי 1.6 מ' בשטחים משופעים ידרשו קירות תומכים ו / או מסלעות בין המגרשים ובחזיתות האחוריות, אלו יסומנו בבקשה להיתר בניה.

מתקני אשפה :

בתכנית הבינוי יסומנו גומחות למיכלי אשפה.

מיכלי דלק וארובות :

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

דודי שמש :

בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג, בגגות שטוחים דודי השמש ישולבו במסתור.

מתקני חצר :

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

- \* המתקנים לא יהיו בחלק הקידמי של המגרש (למעט מתקני נוי כמו בריכת נוי, רהוט גנני, פסלים).
- \* המתקנים יהיו במרחק שלא יקטן מ - 3 מטר מגבול המגרש.
- \* המתקנים יהיו ללא גג. תותר הקמת פרגולה נסמכת על עמודים ו / או על המבנה העיקרי.  
גובה הפרגולה לא יעלה על גובה המבנה.

מבני ציבור, ספורט, מרכז תעסוקה ושרותים

העמדת המבנים בשטח ותכנית הפיתוח יהיו תוך התייחסות והשתלבות מקסימלית במצב הקיים על מנת למנוע פגיעה בסביבה.

מבני הציבור הספורט ומרכז תעסוקה ושרותים יבנו מאותם חומרים מהם יבנו בתי המגורים ו/ או חומרים מיוחדים למבני ציבור.  
בייעודי הקרקע – הנ"ל לא תותר הקמת מחסנים כמבנים נפרדים.  
החניות ישולבו בפיתוח הסביבתי וימוקמו בבקשה להיתר הבניה.  
יצוינו דרכי הגישה והמדרכות כחלק מתכנית הפיתוח הסביבתי.  
תצורף תכנית פתוח כתנאי למתן היתר בניה בקני"מ 1:100 או 1:250.  
תכנית הפיתוח תיערך ע"י אדריכל נוף ופרטי הקירות ילווי בחישובים סטטים.  
תכנית הפיתוח תכלול : כל הגבהים הסופיים, גובה כניסות למבנים, מערכות דרכים, חניונים עם סימון מקומות חניה, שבילים ורחבות, תוואי וגבהים עם פתרונות ניקוז, מפלס עליון של קירות תומכים יחד עם גובה

הקיר מקרקע סופית. הקירות התומכים ו / או מסלעה מאבן יהיו מאבן לקט או מסותתת גובהם יהיה 0.5 מ' - 2.20 מ'.

יסומנו פרטים, חתכים עקרוניים ופריסות של קירות תומכים, תואי 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, מונים וריהוט גן ורחוב. כל הפריטים יכללו בבקשה להיתר בניה.

יצורף מפרט חומרי גלם וריצוף עם צבעים ודגמים לאישור מהנדס הועדה המקומית.

תוכנית בינוי למבני ציבור תהייה בסמכות הועדה המקומית לרבות השינויים שיערכו בה, ותאושר ע"י הועדה המקומית.

### תעשייה

על כל החומרים המופיעים בתכנית להיות מאיכות גבוהה. ובעלי עמידות גבוהה.

המבנים יבנו מחומרים : בלוקים מטוייחים, לוחות בטון מתועשים, פח איסכורית, פנלים מפח מבודד, קונסטרוקציות פלדה ו / או כל חומר איכותי וארוך טווח שימצא מתאים.

ישולבו במבנים פתחים לאיורור, תשולבנה חניות, דרכים ומדרכות להולכי רגל ושטחי גינון לנוי ולהפרדה בין אזור המפעל לשטחים הגובלים. משטחי אחסנה יחוייבו בהקמת חיץ דקורטיבי. בבקשה להיתר בניה יש לציין את מיקומן של מערכות התשתיות : תקשורת, חשמל, ביוב, ניקוז ומים. כמו כן יצויינו מרכזים לאיסוף אשפה וברזי שרפה.

יותר עבודות פיתוח, בנית קירות תומכים, הכשרת שבילים להולכי רגל וגידור השטח. החומרים לקירות וגדרות יהיו כמו בשטחי המגורים ובשטח למבני ציבור.

### מבני משק ואחסון :

המבנים יבנו מחומרים איכותיים המתאימים ומקובלים במבני משק ומבני אחסון – בין אם החומרים קשיחים או קלים. לכל אחד מהיעודים הנ"ל תוכן תוכנית בנוי כוללת מנחה בה יסומנו דרכי גישה, שבילים, חניות, משטחי פריקה והטענה. הבקשה להיתר בניה תכלול סימון כל התשתיות, פתוח השטח וגידור.

ב. תשתיות :1. מים :

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ואישור משרד הבריאות לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובאישור מהנדס מוא"ז מגידו.

2. ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובאישור מהנדס מוא"ז מגידו. ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב :

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובאישור מהנדס מוא"ז מגידו. ובהתאם לתכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. אכלוס עד 60 יח"ד חדשות בהרחבה הקהילתית מחייב הסדרת מאגר הקולחים הקיים ע"פ דרישות משרד איכות הסביבה. בניה מעבר לכך תאושר רק עם הפעלת המתקן החדש המרוחק מהישוב.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת חוטי חשמל :

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו / או הקרוב ביותר של המבנה.
  - ברשת מתח מנוך 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.

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.

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

4. רשת החשמל והתקשורת החדשה בתחום אזור המגורים והקהילה תהיה תת קרקעית.

5. ביצוע קווי תקשורת וטל"כ חדשים יהיה תת קרקעי.

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

ג. הוראות כלליות :

1. איחוד וחלוקה :

1.1. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצויין בתשריט, ובכפוף לסעיפים 121-122 לחוק התכנון והבניה.

1.2. התכנית מאפשרת חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו על פי גודל מגרש מינימלי המצויין בטבלת הזכויות.

1.3. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, ע"פ סעיף 143, תאושר ע"י הועדה 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 יופקעו ויוחכרו לרשות המקומית ע"פ נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. רישום :

תוך 6 חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

4. מבנים קיימים :

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכח תוכנית המאושרת הקודמת לתוכנית זו, הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלה חלות ההוראות הבאות :

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו / או לתחום שטחים ציבוריים רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכח תכנית זו, לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבינין הקבועים בתכנית זו.

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



5. מבנים להריסה :

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכח תכנית זו.

6. תנאים ל אישור וביצוע התכנית :

6.1 תנאי מוקדם למתן היתר בניה מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור הרשות (מוא"ז מגידו) לתוכניות כוללות לביוב, מים, ניקוז וחשמל, גינון ופיתוח סביבתי, דרכים וכן תוכניות מבני ושטחי ציבור ביישוב.

6.2 במגורים ב' –

אכלוס עד 60 יח"ד חדשות מחייב הסדרת מאגר הקולחים הקיים ע"פ דרישות משרד איכות הסביבה.  
אכלוס יח"ד נוספות מותנה בהפעלת המאגר החדש המרוחק מהישוב.  
כמו כן יחתם הסכם פיתוח בין היזם למועצה המבטיח מענה הולם לכל צרכי הציבור הדרושים לצורך איכלוס המבנים, כולל שיקום תשתיות ומבני ציבור ביישוב הותיק והבאתם לרמה שתאפשר אכלוס המבנים.  
לא ינתן היתר איכלוס ללא אישור מוא"ז מגידו להבטחת קיומם וניהולם בפועל של כל מבני הציבור לאספקת שירותים לתושבי הישוב לשביעות רצון המועצה האזורית.

7. תנאים לביצוע התוכנית :

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים יהיה אישור תוכניות כוללות לביוב, מים, ניקוז וחשמל, ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

8. היטל השבחה :

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

9. חניה :

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר בניה.

10. עתיקות :

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

"

10.1 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מאת מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978.  
במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של חפירת הצלה, החפירות יבוצעו בהתאם לחוק.

10.2 במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט – 1989, החפירות יבוצעו בהתאם לחוק.

10.3 היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר את השטח או חלקו גם לאחר בדיקה/ חפירה, זאת

במידה ויתגלו בשטח עתיקות יחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד."

11. מקלטים :

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא רק אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

12. כיבוי אש :

קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

13. סידורים לנכים :

קבלת היתר בניה למבני ציבור, רק לאחר הבטחת סידורים לנכים ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.

4. מימוש התכנית :

4.1 שלבי ביצוע :

התכנית תבוצע בשלבים שיקבעו ע"י יזם התכנית, הועדה המקומית והמועצה האזורית, ויאושרו ע"י הועדה המקומית על בסיס תוכנית זו.

אזורי המגורים יחולקו למתחמים לביצוע שהיקפם ותחומם ייקבע ע"י יזם התוכנית ומהנדס הועדה המקומית ובאישור הועדה המקומית.

ביצוע מתחם, מבנו, או כל קטע של תוכנית זו יתאפשר רק לאחר ביצוע התשתיות הנדרשות: דרכים, שבילים, מים, ביוב, ניקוז, חשמל, ותקשורת – לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ומהנדס המוא"ז.

מתחם המגורים הדרום מזרחי – ד, יבוצע רק לאחר ביצוע שאר מתחמי מגורים ב'. התנאי למימוש מתחם ה' יהיה בניית מאגר שפכים חדש וביטול המאגר שמדרום לשכונה.

בשלב מתן היתרי בניה לשכונה המערבית, יהיה על יזם התוכנית לבצע בדיקה של מטרדי אבק ורעש, ואם יוכח כי קיימים מטרדי אבק ורעש, ינתנו פתרונות מקומיים.

4.2 תקפות התכנית :

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך שבע שנים מיום אישורה, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

4.3 הוראות מעבר :

ביטול דרך הגישה למחפורת הקיימת מאושרת תיכנס לתוקף רק לאחר סיום סלילת כביש חלופי.

5. חתימות :

בעל הקרקע : \_\_\_\_\_

יזם התכנית : קייבוצ מגידו

מגיש התכנית : קייבוצ מגידו

עורך התכנית : א.ב. תכנון  
הגדרה קיבוצית לעירייה - יעוץ והכוונה

## נספח לאיכות הסביבה - מגזר חקלאי כפרי

### 1. הגדרות:

- א. מפגע סביבתי - מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה אויר, קרקע, מים עיליים ו/או תחתיים, או העלולים לחרוג מהוראות דיני הסביבה, להוות מטרד או מפגע בערכי טבע ונוף, או להיות מפגע חזותי אקוסטי, עומסי רכב.
- ב. רשות סביבתית מוסמכת - המשרד לאיכות הסביבה והיחידה הסביבתית לאיכות הסביבה.
- ג. מפעל - כל עסק הנמצא בתחום התכנית ביעוד הקרקע המתאים.
- ד. שאלון סביבתי - מתאר את עיקרי הפעילות המתוכננת, חומר גלם, תהליכי יצור ואחסנה, סוגי האנרגיה בתהליך היצור, דרכי פליטה לסביבה.

### 2. יעוד שטח לתעשייה:

- א. על אזור התעשייה כולו יחולו הוראות איכות הסביבה והנחיות המשרדים: איכות הסביבה והבריאות.
- אזור התעשייה המסומן בתחום התוכנית יחולק למתחמים ע"פ המפעלים והמלאכות המיועדים ו/או קיימים.
- על המפעל הבודד בתחום אזור התעשייה יחולו הוראות איכות הסביבה, הכל בהתאם לסוג פעילות המפעל ותהליכי היצור שיתרחשו בו.
- ב. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות.
- ג. תחום השפעת אזור התעשייה לסביבה לא יעלה על רדיוס של 50 מ'.
- ד. בכל בקשה להיתר למפעל בודד באזור התעשייה, תיבדק השפעתו והשפעת הסביבה עליו עפ"י שאלון שיתייחס למצב הקיים ולמצב המוצע ויפרט בין היתר מהו סוג המוצר, הליך היצור והאיחסון והשינוע.
- ה. מתן היתר בניה למפעלים יותנה בפתרון ליקויים קיימים.

### 3. רשימת מפעלים שאינם מאושרים באזור תעשייה:

מפעלים שאינם עומדים בדרישות הרשות הסביבתית למניעת נזקים לסביבה, ולאקוויפר. מפעלי תשלובות כימיות, מפעלים ליצור כימיקלים, עבוד עור גולמי, יצור חומרי הדברה, יצור חומרי דישון, יצור צבעים ודבקים, טכסטיל (אשפרה) מחזור ויצור מצברים, טיפול באשפה, מכון פסדים, מפעלים ליצור אסבסט.

4. הוראות כלליות - איכות הסביבה :

כל הפליטות לאוויר, שפכים, פסולת מוצקת לא יכילו חומרים מסוכנים.

א. שפכים :

איכות השפכים המותרת לחבור למערכת הביוב הסניטרית המרכזית תהיה בכפוף לחוק עזר דוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"ב 1981 או בהתאם לתקן עדכני אחר.  
לעת מתן תוקף לתוכנית תוגש תוכנית ביוב שתאושר ע"י המשרדים : בריאות ואכה"ס.  
תבוצע הפרדה מוחלטת של השפכים לזרם סניטרי, שפכים תעשייתיים, תמלחות, שמנים הכל בכפוף ובאישור המשרדים איכות הסביבה והבריאות ומהנדס הרשות המקומית.

ב. פסולת גושית (מוצקת) :

הפסולת תאסף במאצרות, בתחנות איסוף מקומיות בתחום התוכנית שיטופלו כך שתמנע השפעתם על הסביבה.  
איסוף ומיון הפסולת באחריות הרשות המקומית, או במסגרת פתרון אזורי.

ג. רעש :

בכל מקרה שהפעילות תגרום לרעש חורג מהתקנות למניעת מפגעים יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בדין, הכל באחריות יזם התכנית.  
אזור התעשייה יעמוד בתקן רעש לאזור המגורים הסמוך הקיים והמתוכנן.

ד. איכות אויר :

תידרש עמידה בתנאי הפליטה שבתוקף. במידת הצורך יותקנו אמצעים למניעת פליטות לאוויר. כל פליטות המזהמים לאוויר יעמדו בתנאי (94) TALUFT או תקני פליטה ישראלים.

ה. חומרים מסוכנים - כהגדרתם בחוק חומ"ס 1993. כל מפעל המחזיק חומ"ס יחולו עליו סעיפי חוק חומ"ס.ו. פסולת רעילה :

תסולק באחריות המפעל בהתאם לכל דין.

6. הוראות למתן היתרי בניה ורשיון עסק :א. היתרי בניה :

- 1.א. היתר בניה יונפק רק לאחר אישור תוכנית בינוי מפורטת בה יצוינו בין היתר : שטחי יצור ומתקנים נלווים, מבנים ושטחים פנויים (חצר), שטחי אחסון סגור ופתוח, אזור פריקה טעינה וחניה.
- 2.א. כמו כן ידרשו נספחים עפ"י דרישת מהנדס הועדה המקומית.
- 3.א. חזות המפעל - פרוט חומרי בניה, פתוח השטח, מיקום איסוף אשפה, גינן.
- 4.א. שלבי הקמה/ביצוע - לוח זמנים.
- 5.א. פרשה טכנית - שתתאר את המפעל המתוכנן : פס יצור, חומרי גלם, תוצרי לוואי, צריכת מים, אומדני שפכים והרכבם, טיפול בשפכים, פליטות לאוויר, חומ"ס.

ב. סוג מפעלים :

לקבלת היתר בניה יידרש מלוי טופס סוג המפעל (שאלון השלכות סביבתיות). על סמך טופס זה יקבע הגורם הסביבתי - משרד לאיכות הסביבה באם המפעל נדרש להגיש דו"ח סביבתי.

ג. היזם חייב לעמוד בדרישות כל חוק ובהוראות כל גורם מוסמך אחר.

7. אכיפה :

אכיפת החוקים החלים על אזור התעשייה בכלל והמפעלים בפרט תהיה ע"י הגופים המוסמכים לכך כולל הרשות המקומית.  
הרשות המנהלת תהיה חייבת להיענות לאלתר לכל תלונה וקריאה לסדר.  
הרשות / "הגוף" המנהל את האתר יפקח על קיום תנאי רשיון העסק.

**מבני משק**

מבני המשק ישמשו לפעילויות משקיות שיפורטו להלן. בשטח זה לא יותרו פעילויות הגורמות או העלולות לגרום למפגעים לסביבה אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון רשות המקומית והגופים המוסמכים לכך.

1. אזור מבני המשק יהיה מחולק למתחמים ע"פ קבוצות שימוש. שינויים במתחמים יאושרו במסגרת בקשות בניה ויאושרו ע"י הועדה המקומית.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה בכפוף ועפ"י האמור בסעיף תכליות והוראות ארכיטקטוניות בתקנון זה.
3. הבקשה להיתר בניה תכלול את הסעיפים הבאים :
  - 3.1 כל בקשה להיתר בניה תציג את כל המתחם איליו שייכת הבקשה.
  - 3.2 למתחם גידול בעלי חיים תדרש פרשה טכנית הכוללת פתרונות לגבי ביוב וניקוז כולל מהמבנים ומסביבתם המיידית.
  - 3.3 פתרון לסילוק אשפה ופסדים - במסגרת התכנית ו/או במסגרת אזורית.
  - 3.4 פרוט השטח לשימושים השונים : מבני אחסון לבעלי חיים, מיכלי מזון, שירותים סניטרים, מערכות אנרגיה, משטחי טעינה ופריקה.
  - 3.5 מידע ונתונים למניעת מפגעים סביבתיים. ניקוז - פתרונות למניעת נגר עילי ותשטיפים. שפכים - תחויב תוכנית שתאושר ע"י המשרדים : בריאות ואיכות הסביבה. פסולת מוצקה - (גושית) יש לציין את כמות הפסולת שתיווצר בפרק זמן נתון לפי סוג והרכב, פתרון לסילוקה ופתרון טיפול בפסדים, בכל מקרה יאושר אחסון זבל אלא במקום ובתנאים מאושרים לכך ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
  - 3.6 רעש - בכל מקרה שהפעילות ביעוד קרקע זה תגרום לרעש חורג מהתקנות למניעת מפגעים יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בדין.
  - 3.7 איכות אוויר - תידרש עמידה בתנאי פליטה שבתוקף. כל פליטות המזהמים לאוויר יעמדו בתנאי תקני פליטה ישראלים.
  - 3.8 ריח - על יזם התכנית לנקוט בכל דרך אפשרית לצמצם מפגעי ריח מפעילות המותרת באזור מבני המשק.
  - 3.9 חזות ועיצוב חזיתות המבנים, חומרי בניוי וגימור, גדרות, שילוט ותאורה.
  - 3.9 אחסון דלקים - משטח מאצרה בנפח של 110% או לחליפין המכלים יעמדו על משטח בטון אטום שלא יאפשר דליפה ויתנקז בשוליו. במידה ויהיה שימוש בדלק, ייאסר שימוש בדלק בעל ריכוז סולפיטים העולה על 1% בהתאם לכל דין ו/או הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד העבודה.