

הוראות התכנית

תכנית מס' 351-0651430

תכנית מספר מ/478 - שינוי בהוראות וזכויות בנייה - עין עירון



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

חיפה
מנשה-אלונה
תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז חיפה
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
05/02/2020

לאשר את התוכנית
09/03/2020

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו מסדירה זכויות והוראות בנייה, מוסיפה יח"ד לסה"כ 2 יח"ד+יחידת הורים.
בחוזה עם מנהל מקרקעי ישראל מגרש זה הוא לנחלה ותוכנית זו באה להתאים את זכויות המגרש להסכם החכירה ההיסטורי.
עפ"י תמ"א 1/35 מוקצים למושב עין עירון 300 יח"ד ועל פי תוכנית מאושרת מ/105/א מאושרות בתחום היישוב 161 יח"ד.
התוכנית המוצעת מוסיפה יח"ד אחת במסגרת מכסת יח"ד של לוח 2 בתמ"א 1/35.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
שם התכנית	1.1
מספר התכנית	351-0651430
שטח התכנית	1.2
שטח התכנית	7.131 דונם
סוג התכנית	1.4
סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
לפי סעיף בחוק	ל"ר
היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מנשה-אלונה

201032 קואורדינאטה X

710252 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום הנחלה נמצאת בחלק הצפוני של הישוב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מנשה - חלק מתחום הרשות: עין עירון

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12226	מוסדר	חלק	13	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
20/05/1993	2763	4111	תוכנית 351-0651430 מחליפה את תכנית זו.	החלפה	מ/ 105 / א
12/12/2007	877	5748	תוכנית 351-0651430 מחליפה את תכנית זו.	החלפה	מ/ 345
11/07/1985		0	תוכנית 351-0651430 מחליפה את תכנית זו.	החלפה	משח/ 9



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שלומי ממון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שלומי ממון		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת הצבה מתכנית מס' מ/105 א'	14: 58 18/07/2019	שלומי ממון	18/07/2019	1		מחייב	מבנים חקלאיים
לא		14: 05 28/10/2019	שלומי ממון	08/09/2019	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			עין עירון מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ	עין עירון	(1)		04-6377232	04-6372635	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דואר כרכור 37910.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			עין עירון מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ	עין עירון	(1)		04-6377232	04-6372635	

(1) כתובת: דואר כרכור 37910.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שלומי ממן		ממן שלומי אדריכלות בע"מ	קיסריה	אלון התבור	21	04-6277373		efrat@mama n-arc.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	עבד אסלי	611		כפר קרע	(1)		04-6352330	04-6356223	95ale10@gma il.com

(1) כתובת : ת.ד. 194.



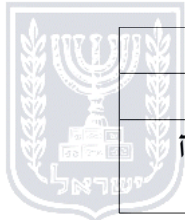
תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



מונח	הגדרת מונח
מגורים בישוב כפרי	אזור מגורים - שטח קרקע מתוך הנחלה, המיועד למגורים.
קרקע חקלאית	אזור חקלאי - שטח קרקע מתוך הנחלה המיועד לעיבוד חקלאי ולמבני המשק החקלאי בו, בנית מגורים אסורה.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי בהוראות זכויות בנייה בנחלה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת זכויות בניה לשטח עיקרי ושירות.

תוספת יח"ד אחת ביחס ל-161 יח"ד המאושרות למושב לפי התוכנית המפורטת ובמסגרת 300 יח"ד שלפי לוח 2 בתמ"א 35/1.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	1
קרקע חקלאית	3, 2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים בישוב כפרי	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	1
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	3, 2
הנחיות מיוחדות	מגורים בישוב כפרי	1
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	3
מבנה להריסה 2	מגורים בישוב כפרי	1
מבנה להריסה 2	קרקע חקלאית	3

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים באזור חקלאי	1,933.48	27.11
קרקע חקלאית	5,197.85	72.89
סה"כ	7,131.33	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	1,933.17	27.11
קרקע חקלאית	5,197.85	72.89
סה"כ	7,131.02	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	<p>1. אזור מגורים : יותרו מבני מגורים ומבני עזר לרבות מחסן, ממ"ד, חניה מקורה.</p> <p>2. מבנים לתעסוקה לא חקלאית : יותרו שרותי משרד, שרותי צהרון, משפחתון, מעון יום לקשיש, סדנאות לאמנות, שרותי אחסנה, מלאכה ותעשייה זעירה, חנות מפעל שפעילותה מתבססת על מכירת מוצרים המיוצרים במקום, אירוח כפרי.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>מבנה עזר - תותר בניית מבנה עזר יחיד לכל יחידת דיור ותותר גם הקמת מבנה עזר במסגרת מבנה המגורים.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>מבני פל"ח ניתן להקים בשטח המוגדר כשטח לפל"ח בנחלה על פי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית מנשה אלונה. תכנית הבינוי תתייחס לכל השימושים ויש לראות בשימוש המגורים כשימוש עיקרי. לא יתאפשרו שימושי הפל"ח ללא קיום של יחידת מגורים אחת לפחות.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>על פי ההנחיות המרחביות התקפות בזמן הוצאת ההיתר.</p>
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	<p>א. קרקע חקלאית :- האזור החקלאי ישמש לגידולים חקלאיים ולמבנים הדרושים במישרין לייצור חקלאי, עפ"י לוח ההצבה המצורף. בשטחים בהם לפי תכנית זו מותרת הקמת מבנים חקלאיים, ינתנו היתרי בנייה בהתאם ללוח בהתאם ללוח אשר נערך בהסתמך על לוח ההצבה של השרות להדרכה מקצועית באגף למיכון וטכנולוגיה במשרד החקלאות.</p> <p>המרווחים וגובה המבנים באזור החקלאי יהיו באשור הועדה המקומית, בנוסף להוראות טבלת ההצבה.</p> <p>ב. קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות :-</p> <p>1- יותרו השימושים הבאים :</p> <p>א. שרות צהרון, משפחתון.</p> <p>ב. מעון יום לקשיש.</p> <p>ג. סדנאות לאומנות.</p> <p>ד. שרותי משרד.</p> <p>ה. שרותי אחסנה, מלאכה ותעשייה זעירה.</p> <p>ו. חנות מפעל שפעילותה מתבססת על מכירות מוצרים המיוצרים במקום.</p> <p>ז. אירוח כפרי בתנאים הבאים :</p> <p>ז.1. יותרו שימושי תיירות ונופש לאירוח כפרי בהתאם לתקנים הפיזיים לסיווג ותכנון מתקני אכסון תיירותי שנקבעו ע"י משרד התיירות בשנת 2004</p> <p>ז.2. לא יותר שימוש ביחידות אירוח למטרות מגורים או כל מטרה אחרת, ולא ניתן יהיה להכשיר את היחידות למטרות מגורים או כל מטרה אחרת.</p>

קרקע חקלאית	4.2
<p>ז.3. שינוי מהוראה ח.2 לעיל יהווה סטייה ניכרת ע"פ תקנות בטייה ניכרת ס' 2(19) לחוק התכנון והבנייה.</p> <p>ז.4. לא יותר אירוח כפרי בסמיכות לתעשייה זעירה ומלאכה.</p> <p>2- לא יותר שימושים שיש בהם לגרום מטרד או מפגע סביבתי כמפורט להלן:</p> <p>2.1- לא תותר תעסוקה לא חקלאית אשר במסגרתה ובמהלכה נעשה שימוש בכל חומר שהוא מסוכן או רעיל על פי הגדרתו בחוק חומרים מסוכנים, התשנ"ג-1993 (להלן: חומר מסוכן) או מתבצעים אחסנה או שינוע של חומר מסוכן. כמו כן, לא תותר תעסוקה לא חקלאית אשר במהלכה נוצרת פסולת המורכבת מחומר מסוכן או פליטת חומר מסוכן.</p> <p>2.2- לא תותר תעסוקה לא חקלאית המשמשת לאחסנה גלויה ופתוחה למיניה.</p> <p>2.3- לא תותר תעסוקה לא חקלאית המשמשת לאחסון של:</p> <ul style="list-style-type: none"> - חומרי הדברה, חומרי בניין משומשים. - פסולת, לרבות גרוטאות וחומרי בניין משומשים. <p>2.4- אחסון חומרי מזון יותר רק אם ננקטו האמצעים הנדרשים לאטימת המבנה למשיכת וכניסת מזיקים למיניהם.</p>	
הוראות	4.2.2



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
					שרות					עיקרי
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי				
5	0	3	4	2	630	1933.16	1	מגורים	מגורים בישוב כפרי	
5	3	3	3		80	5197.84	2		קרקע חקלאית	
5	0	3	4		500	500	3	פעילות לא חקלאית	קרקע חקלאית	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

* הוראות הפלי"ח יחולו על שטחי הייעודים הבאים: מגורים ביישוב כפרי, שטח חקלאי עם ההנחיות המיוחדות.

* חניה תבנה במרווח קדמי וצידי.

* קווי הבניין של סככות חניה יכולים להיות בקו 0 קדמי וצידי מכביש הגישה למגרש. תותר הקמת מבני חניה צמודים בשני מגרשים גובלים.

* מחסן פריק בלבד יבנה בתחומי מרחב הבניה או בצמוד לחזית הנגדית לרחוב ובלבד שישמר מרחק של 1.0 מ' לפחות לגבול.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 1. תותר הגשת מבנה עזר, 55 מ"ר לכל יח"ד + 20 מ"ר ליחידת ההורים.

2. 35 מ"ר מתוך שטח מבנה העזר לחניה והשאר למחסן ולממ"ד עפ"י הנחיות פיקוד העורף התקפות..

(2) 2 יחידות מגורים ויחידת הורים קטנה עד 55 מ"ר צמודה לאחד המבנים.

(3) לגג שטוח 7.5 מ' ויותרו אלמנטי הסתרה עד 8.5 מ', לגג משופע 8.5 מ'.

(4) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: מבני משק בהתאם לטבלאות ההצבה של משרד החקלאות ואולם לא יותר מ 80% משטח המגרש.

(5) מבני משק בהתאם לטבלאות ההצבה של משרד החקלאות ואולם לא יותר מ 80% משטח המגרש.

(6) א. שירותי משרד בשטח שלא יעלה על 100 מ"ר.

ב. אירוח כפרי בתנאים הבאים:

1. השטח הכולל לא יעלה על 160 מ"ר - שטחה של יחידת אירוח לא יעלה על 40 מ"ר ולא יקטן מ-20 מ"ר.

2. המרחק המינימלי בין יחידות אירוח למבני משק בע"ח לא יקטן מ-15 מ'.

ג. סדנאות לאומנות

ד. שרותי צהרון, משפחתון ומעון יום לקשישים בשטח שלא יעלה על 200 מ"א.

ה. אחסנה במבנה סגור ומקורה

ו. מלאכה ותעשייה זעירה - מבנה חדש או מוסב לתעשייה או מלאכה ייבנה במרחק שלא יפחת מ-25 מ' ממבני מגורים או משימושים אחרים שאינם תעשייה או מלאכה קיימים או מקווי הבניין המאושרים להם בין אם בנחלה ובין אם בנחלה סמוכה.

ז. חנות מפעל המבוססת על מכירת מוצרים המיוצרים במקום בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר..

(7) מבני השירות יבנו כחלק בלתי נפרד מהמבנה בו מתבצע השימוש העיקרי.

(8) 3 מ' לגג שטוח, 5.2 מ' לגג משופע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש. תנאי למתן היתר בנייה הנו הבטחת מקומות חניה בהתאם לתקנות התקפות בעת הוצאת היתר.
6.2	איכות הסביבה
	<p>א. תנאי לקבלת היתר לפיתוח השטח, לביצוע עבודות עפר, העברת תשתיות ובניה, יהיה בדיקה להימצאות אסבסט בשטח, ואישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. כתנאי למתן היתר, במקרה שהמבנה/ים הקיימים/נויים אסבסט, תבוצענה כל עבודות הפירוק/ ההריסה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה ופיקוחו.</p>
6.3	חשמל
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא ינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>מציר הקו מהתיל הקיצוני</p> <p>2.25 מ' 2.00 מ' א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף</p> <p>1.75 מ' 1.50 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד</p> <p>6.50 מ'</p> <p>8.50 מ'</p> <p>5.00 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי</p> <p>בשטח פתוח</p> <p>13.00 מ'</p> <p>20.00 מ'</p> <p>9.50 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:</p> <p>בשטח בנוי</p> <p>בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')</p> <p>35.00 מ'</p> <p>ז. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו</p> <p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור</p>

<p>6.3</p>	<p>חשמל</p>
<p>לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>	
<p>6.4</p>	<p>ניהול מי נגר</p>
<p>הוראות לניקוז משמר נגר</p> <ol style="list-style-type: none"> לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת קרקע. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. 	
<p>6.5</p>	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>
<p>היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר לא נבנה בהתאם לת"י 413, מותנה בבדיקת הצורך בחיזוק המבנה ותוספת הבנייה לפי הוראות ת"י 413.</p>	
<p>6.6</p>	<p>שמירה על עצים בוגרים</p>
<p>א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>ב. עצים לשימור:</p> <ol style="list-style-type: none"> לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה. 	

6.7 פיקוד העורף
כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.

6.8 תנאים למתן היתרי בניה
תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המבנים החורגים מקו הבניין והמסומנים להריסה בתשריט התכנית. הוראה זו, כמו גם הוראות התכנית לא יחולו על מבנים הבנויים בחריגה מכיוון המגרש השכן לשטח תכנית זו.

6.9 תשתיות
<p>ביוב: תנאי לקבלת היתר בנייה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>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.</p>

6.10 מבנים קיימים
מבנים קיימים אשר נבנו לפני שנת 1965 יהיו ניתנים להסבה לשימושי פל"ח או שימושים אחרים גם אם אינם תואמים קווי בניין ובהתאם לשיקול דעת מהנדס הועדה המקומית.

6.11 היטל השבחה
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	

7.2 מימוש התכנית

5 שנים מיום אישור התכנית.



נספח להוראות:

טבלת הצבה מתכנית מס': מ/105 א'

טבלת ההצבה

שרות, ההדרכה והמקצוע - האגף למיכון ומכנולוגיה
פבריה: תל אביב

הנחיות מקצועיות להחלפת הצבה מינימליים בענפי משק חקלאי (המרחק במטרים)
נספח לחוברת הנחיות למכנון מבני משק 1979 - עדכון 1982
בהוצאת האגף למיכון ומכנולוגיה בריכוזו של יאיר צוק

מס' פרוט	מבני סגורים (* *)	מגבול דרך - שירות לולים	מגבול דרך - שירות הענפים	מגבול תלכה שכנה (3)	מחור השלוחה	בין השלוחות	מגבול הסגר ומדרגיות סיפוח (הודיים)	מגבול רבייה (כל, סיפוח כבד והודיים)	מבני משק אחרים-רפת דירה, אורווה	מבני צמיתה ופרוס	מסמך
1	20	5		6/3 *	12	300	500	300	12	10	לולים למשילות
2	40	5		6/3 *	12	300	500	300	12	20	לולים לעופות על רפד (באוויר מכלי או מבוקר)
3	40	5	30	6/3 *	12	300	500	300		30	לולי פרניות והודונים
4	40	5		6/3 *	12	300	500	300	12	30	לולי הודים- לפיטום
5	40	5	30	6/3 *	12	300	500	300	40	30	לולי רבייה וסיפוח וקל, כבד והודיים
6	40	5	30	6/3 *	12	500	500	500	40	30	לולי הסגר
7	40	5	30	6/3 *	12	500	500	500	10	10	מדרגיות
8	40	5		6/3 *	12	300	500	300	12	10	לולים לאזנים ועופות טים אחרים
9	20	5		6/3 *	12	300	500	300	12	10	בתי שיכון לעופות (1)
10	20	5		3	5	300	300		12	3	מבנה, או סככת רפת (5)
11	30	5			5	300	300		12	3	מבנים לצאן
12	20	5		3	5	100	100		12	3	אורוות
13	15	5							100		מרכז מזור בקבוץ או עבורי נמושב
14	40	5		3		300	300		4	3	מבנים להטעיף ואחסון מוונות במשק משפחתי כווד
15	20	5		3					12		מכוון רדיה (2)
16	20	5		6/3 *	12	40	40		12	5	בתי אטירה סרחים וירקות
17	50	5		6/3 *	12	40	40		12	5	בתי צמיתה ממוסטים באוויר (4)
18	20			3	3	40	40		4	5	בתי רשת על
19	20	5		3					10	3	בתי גידול לפטריות
20	100	5		3					12	3	כלביות - ענף מסחרי

1. מרחק לעופות 3 ו-5.
2. בניית המבני מחייבת תנאים מינימליים אשר יעמדו בהנחיות למניעת דליפת דבורים, שקיטות בשח' לדבורים.
3. מרחק לול צמיתה, בבקעה ובית שאן המרחק המינימלי יהיה 15 מ'.
4. מרחק 50 - מבנה - 20 מ'.
5. ודף 107 מהורה חלק בלתי נפרד מהמבנה.
6. המרחק מגבול תלכה שכנה בכפר- יהיה 3 מ' ולא 6 מ' כמסופח בהנחיות האגף למיכון ומכנולוגיה. עקב העובדה כי בכפר זה החלקות קטנות וצרות יחסית.
7. מרחק לול במי סגורים בחלקות שכנות, מתייחס לגבול המסומן בו שומרה הקמת בתי סגורים.