

הודעה על אישור תכנית מס' 10097/ג
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
מיום

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

מועצה אזורית נוכו
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 ועדה מקומית לתכנון ובניה נוכו
 תכנית מס' 10097/ג
 הועדה המקומית ביטלה
 מס' 96045 מיום 13.7.97
 להסתייג על קטן הוקף הולכי
 יו"ר הועדה
 מהנדס

מחוז: צפון
 נפה: גולן
 מרחב תכנון מקומי: גולן
 תחום שיפוט מוניציפאלי: מ.א.גולן

רמת מגשימים הרחבת הישוב
 תוכנית מתאר מס' 10097/ג

בהתאם לתמ"מ/2 תוספת רמת הגולן מס' 3 ג/5742 ושינוי לתכנית
 ג/7588 המופקדת - עוקף רמת מגשימים

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 10097/ג
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה ההליטה
 ביום 26.5.99 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

שטח התכנית - 1345.3 דונם
 מס' יח' דיור הקיימות: 129
 מס' יח' דיור המוצעות: 163
 סה"כ: 292

שבט תשנ"ח

פברואר: 1998

עידכון: יולי 1998

דצמבר 1998

1999

דוד בט, אדריכלים ומתכנני ערים
 רח' קפלנסקי 49 גבעתיים, 53605
 טלפון: 03-5719302 פקס 03-5718991
 דואר אלקטרוני: dbest@inter.net.il

פ ר ק 1 : כ ל ל י

- 1.1 המקום: מושב רמת מגשימים
- 2.1 שם התכנית: רמת מגשימים הרחבת הישוב
תכנית מתאר מס' 10097/ג
- 1.3 תחולה: תכנית זו תחול על כל שטח מושב רמת מגשימים כמותחם בקו כחול עבה בתשריט התכנית.
- 1.4 שטח התכנית: 1345.3 דונם.
- 1.5 יוזם התכנית: ההסתדרות הציונית העולמית, החטיבה להתישבות - חבל הגולן, רח' הפלמ"ח 12 צפת
טל: 06-978258 פקס: 06-921377.
- 1.6 בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל, מחוז הצפון, נצרת
עילית. טל: 06-6508508 פקס: 06-6453273
- 1.7 המתכנן: דוד בסט, אדריכלים ומתכנני ערים,
רח' קפלנסקי 49, גבעתיים.
טל: 03-5719302 פקס: 03-5718991
דואר אלקטרוני: dbest@inter.net.il
- 1.8 מסמכי התכנית: 1. תשריט בק.מ. 1:2500
2. תקנון ובו 16 עמודים.
3. נספח א- מרחקי הצבה מינימליים בענפי המשק.
4. נספח ב- מים וביוב.
5. נספח ג- רשת כבישים.
6. נספח ד- תכנית אב לניקוז
7. נספח ה- תכנית בינוי
כל מסמכי התכנית מחייבים
- 1.9 מטרת התכנית: א. עריכת בינוי בישוב רמת מגשימים לתוספת של 133 יח"ד וסה"כ לקיבולת של 250 יח"ד ותוספת 30 יח"ד נעורים, סה"כ 42 יח"ד נעורים.
ב. חלוקת השטח לקרקע למגורים, בניני ציבור, מבני מסחר, מבני משק, מבני תעשייה ומלאכה, תחנת תדלוק, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחי ספורט, דרכים, שבילים.
ג. קביעת הוראות בניה ליעודים השונים.
ד. בקשת הקלה לכביש מס' 98 בקטע שעובר בתחום התכנית מקו בניין 80 מ' לקו בניין 50 מ' בצד שפונה לישוב.

- 1.10 יחס לתכניות אחרות:
תכנית זו כפופה לתכנית א (ת/מ/מ/2 מחוז צפון שינוי מס' 3 תכנית מס' ג/5742. תכנית זו מהווה שינוי לתכניות הבאות: א. תכנית ג' 7588 המופקדת. הוראותיה של תכנית זו תשארנה בתוקף רק תוך כדי אי סתירה עם הוראות תכנית זו.
- 1.11 הקרקע הכלולה בתכנית:
גוש מס' 200,000 חלקי חלקות 4,13,40,41.

- 1.12 הגדרות ופרוש מונחים:
- בתוכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות של חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, ובתוספותיו ובתקנות התכנון והבניה, ולמונחים הבאים המשמעויות הרשומות בצידיהם.
- 1.12.1 החוק: חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 על תוספותיו ושינוייו.
- 1.12.2 התכניות: תכנית זו מס' 10097/ג כולל תשריט והוראות ונספחים.
- 1.12.3 הוועדה: הוועדה לתכנון ובניה, גולן.
- 1.12.4 המהנדס: מהנדס הוועדה וכן אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב את סמכויותיו כולן או מקצתן.

סיסון בתשריט	יעוד קרקע
שטח צבוע חום בהיר	1. דרך קיימת
שטח צבוע אדום	2. דרך מוצעת
שטח צבוע פסים אלכסוניים	3. ררך משולבת
בצבע ירוק ואדום לסרוגין	
שטח צבוע כתום בהיר	4. מגורים א-2:
שטח צבוע כתום	5. מגורים א-1:
שטח צבוע תכלת	6. מגורים מיוחד
שטח צבוע חום כהה	7. מבני ציבור
שטח צבוע פסים אלכסוניים	8. מבני מסק
בצבע ירוק וכתום לסרוגין	
שטח צבוע ירוק מותחם בקו חום	9. טפורט
שטח צבוע אפור	10. טטחר
שטח צבוע פסים אלכסוניים	11. תחנת דלק
אפור וסגול לסרוגין	
שטח צבוע סגול	12. תעשייה וסלאכה
שטח צבוע ירוק	13. שצ"פ
שטח צבוע ירוק כהה	14. שבילים ורחבות
שטח צבוע פסים אלכסוניים	15. חקלאי
בצבע ירוק ולבן לסרוגין	
שטח צבוע חום	16. ישוב קיים

1.14 סימונים

- מספר ברבע העליון של עגול	1. מספר דרך
- מספר ברבעים הצדדיים של עגול	2. קו בניין לדרך
- מספר ברבע התחתון של עגול	3. רוחב דרך
- קווים אלכסוניים בצבע אדום על תוואי הדרך	4. דרך לביטול
- קו כחול עבה.	5. גבול התכנית
- קו כחול מקוקן	6. גבול תכנית מאושרת
- קו מספר ואות	7. גבול מגרש
- קו ירוק	8. גבול חלקה קיימת לביטול

פרק 2: הוראות כלליות

- 2.1 היתרים: פירושם כמוגדר בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 פרק ה ובתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרותיו) תשנ"ב 1992.
- לא יינתן היתר בניה ע"י הוועדה המקומית לגבי כל פעולה הטעונה היתר. אלא לאחר מילוי התנאים שנקבעו בתכנית לגבי ביצוע אותה פעולה.
- 2.2 הפקעות: השטחים המיועדים על פי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו בהתאם לפרק ח' סעיף 189,188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 ויירשמו על שם המועצה האזורית.
- 2.3 סילוק מפגעים: הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אשר נמצא בין קווי הבניה וקו הדרך אשר עלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.
- 2.4 בינוי: לא יינתן היתר בניה, אלא עפ"י תכנית בינוי מפורטת הכוללת פיתוח של כל שטח התכנית בק.מ. 1:500, ותכנית פיתוח מפורטת לכל מגרש בק.מ. 1:100.
- 2.5 מרחקי הצבה מינמלים של ענפי משק חקלאים: הצבת מבני משק חקלאיים באיזורים בהם הם מותרים פרק 3 בהתאם למרחקים ולתנאים של ענפי משק המפורטים בנספח א', וכמצויין בטבלת זכויות הבניה.
- 2.6 קולטי שמש ודודי שמש: קולטי שמש יהיו מוסתרים משלושה צדדים ע"י מסתור שיהווה חלק אורגאני מהבניין או בצמוד למישור הגג, בגג משופע. בכל הבנינים יוסתרו הדודים בחלל הגג, בגג משופע או בתוד הבניין. לא תותר הצבת דודים על גגות המבנים.
- 2.7 ביוב: היתר הבניה יותנה בתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ומשרד איכות הסביבה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- 2.8 תחנת תדלוק: בשטח שסומו לתחנת תדלוק תוגש תכנית בניין עיר מפורטת בהתאם לחוק כתנאי להקמתה.
- 2.9 היטל השבחה: היטל השבחה יגבה כחוק.

3.1 שימוש בקרקעות: כל קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט התכנית בהתאם ליעודו ישמשו רק לשימושים המותרים באותו אזור לפי ההוראות ובהתאם לתנאים הקבועים בפרק זה לאותו אזור וכפוף לתנאים כלליים שנקבעו בפרק 2.

3.2 שמושים מותרים באזורים: השמושים המותרים בכל האזורים לפי יעודי קרקע יהיו לפי הרשימה להלן:

3.2.1 אזור מגורים א-1: אזור מגורים קיים המיועד למגורים בלבד, עפ"י תמ"מ 2.

3.2.2 אזור מגורים א-2: מיועד למגורים בלבד, גודל המגרש המינימלי יהיה 500 מ"ר. בכל מגרש, מבנה מגורים אחד בגודל 250 מ"ר בשתי קומות. תותר קומת מסד עד גובה 1 מ' מפני הקרקע הטבעית או החפורה הנמוכה מבין השתיים והסמוכה למבנה. המבנה בעל גג משופע יהיה בגובה מירבי של 8.5 מ"ר, ומבנה בעל גג שטוח בגובה מירבי של 7.5 מ'.

גובה המבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית, או החפורה הנמוכה מבין השתיים והסמוכה למבנה. קוי הבניין יהיו כמפורט בתשריט ובטבלאות הוראות הבנייה.

תותר הקמת מבנה עזר בקו בניין צדדי אחד 0, ובתנאי שלא יפתחו פתחים בקיר הפונה למגרש השכן. ניקוז המבנה לא יופנה למגרש השכן. שטח מבנה העזר יחושב כחלק משטחי השרות המותרים.

3.2.3 אזור למבני ציבור: 1. מוסדות ומשרדים מקומיים
2. שרותים מסחריים ומחסנים קיימים ושטח מסחר המשרת את המבנה עצמו.
3. מוסדות חינוך, בריאות, דת, תרבות, או כל מטרה ציבורית אחרת לשימוש הקהילה באישור הועדה המקומית.

3.2.4 אזור ספורט: 1. מגרשים ומתקני ספורט
2. בריכת שחיה.
3. מלתחות ושרותים.

מלאכה ותעשיה זעירה הן על בסיס משותף, והן על בסיס פרטי.

תותר בניית משרדים, מעבדות, מבנים למלאכה קלה, מבני תעשיה זעירה ומבני תעשיה עתירת ידע, הכל כפוף להנחיית המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

מבני משק חקלאי על בסיס ציבורי כגון:
 1. המבנים המפורטים בנספח א.
 2. מבנים לאחסון ואגירה.
 3. מבנים לאחסון כלים חקלאיים.

תחנת דלק ושרותי דרך.

1. סופרמרקט.
2. חנויות.
3. משרדים.

1. שטחים לגינות וגנים ציבוריים, חורשות ופסי הפרדה.
2. שטחים שמורים לצרכי ניקוז.
3. מתקנים הנדסיים למיניהם באזור הוועדה.
4. מקלטים.
5. דרך בטחון.

1. שטחים לרחבות ושבילים מרוצפים.
2. שטחי נוי וגינות.
3. מתקני הצללה ספסלים וריהוט רחוב.
4. מקלטים באזור מגורים א-1.
5. חניה

3.2.6. אזור תעשיה ומלאכה:

3.2.7. אזור מבני משק:

3.2.8. אזור תחנת דלק:

3.2.9. אזור מסחרי:

3.2.10. שטח צבורי פתוח:

3.2.11. שבילים ורחבות:

- 3.2.12 אזור מגורים מיוחד: 1. מגרש מס' ממ 1 מיועד להקמת דיור מוגן. גודל המגרש הוא 6,300 מ"ר. גודל המרבי של המבנים 2,268 מ"ר, מספרם המרבי הוא שלושה, גובהם המרבי של המבנים יהיה 10 מ' כולל גג משופע. במבנה עם גג שטוח 8.5 מ' תותר קומת מסד עד גובה 1 מ'. גובה המבנים וקומת המסד ימדדו מפני הקרקע הטבעית או החפורה הנמוכה מבין השתיים והסמוכה למבנה. יותר מבנה עזר עד קו בניין אחורי 0 ושטחו יחושב כחלק משטחי השרות המותרים.
2. אזור מגורים ממ 2 מיועד להקמת מבני מגורים נוספים לבני הנוער של הישוב. גודל המגרש 9,691 מ"ר ובו יותר להקים עד 8 מבנים בנוסף לקיימים, גודלם המרבי של המבנים יהיה 1,938 מ"ר, תותר קומת מסד עד גובה 1 מ' ומבנה בעל גג שטוח יהיה של 7.5 מ'. קומת המסד וגובה המבנים ימדדו מפני הקרקע הטבעית או החפורה הנמוכה מבין השתיים והסמוכה למבנה קוי הבניין יהיו כמפורט בתשריט ובטבלאות הוראות הבניה. תותר הקמת מבנה עזר אחד, לכל מבנה במסגרת קוי הבניין המותרים.
- 3.2.13 שטח חקלאי: שטח חקלאי קיים. כמפורט בתקנון. תכנית מתאר ג/6540
- 3.2.14 דרכים: 1. דרכים ציבוריות כולל מדרכות. 2. שדרות ונטיעות ציבוריות. 3. רחבות לתחנות תחבורה ציבורית. 4. מערכות תשתית. 5. חניה.
- 3.2.15 שימושים חורגים: מבנים או שימושים קיימים באיזור מבני משק שאינם תואמים הוראות תכנית זו, לא יחשבו כמבנים חריגים, אלא אם כן פוגעים באפשרות בצוע של דרכים או מערכות תשתית חיוניות.

לכל מבנה שיוגש במסגרת תכנית זו,
יחולו התקנות לחניה בהתאם לתקנות
התכנון והבניה בדבר מקומות חניה -
תשמ"ג 1983 בתחום המגרש.

3.2.16 חניה:

פרק 4: הוראות בניה
4.1 טבלת זכויות ומנבלות בניה

ה י ק ר כ נ י ה מ ק ס י מ ל י						מספר מבנים מרבי במגרש	גודל מגרש מינימלי במ"ר	מספר מגרש	יעודי קרקע
שטח שרות ב%		שטח עיקרי ב%		סה"כ ב%					
מתחת מעל 09	מתחת	מעל	תכסית מירבית	%	מתחת				
-	-	-	04	01	-	*	-	201-231	מגורים קיים
8	0	34	30	50	1	1	500	1-133	מגורים מוצע
***	8	0	28	30	36	3	6300	ממ	מגורים מיוחד
***	2	0	18	20	20	*	9300	2ממ	מגורים מיוחד
***	10	0	30	35	40	*	1500	7צ-1צ	מבני ציבור
***	5	0	5	10	10	*	24100	1פ	ספורט
***	10	0	30	35	40	*	6300	ת-1ת	תעשיה ומלאכה
***	10	0	30	35	40	*	41700	מש-מש3	מבני משק
***	10	0	40	40	50	*	3200	1ח	מסחר
-	-	-	-	-	-	-	7800	ד 1 **	תחנת תדלוק

מרווחים לקווי בניה מינימלים				גובה בניה מקסימלי		יעוד הקרקע	
בין מבנים	אחורי	צדדי	קדמי	מטרים		מס' קומות	
				גג משופע	גג שטוח		
6	5	5	5	8.5		2	מגורים קיים
-	5	5	5	8.5		2	מגורים מוצע
6	5	5	5	10	8.5	2	ממ
6	5	5	5	8.5	7.5	2	ממ
6	5	5	5	12	10	2	מבני ציבור
6	5	5	5	15	10	2	ספורט
6	5	5	10	12	10	2	תעשיה ומלאכה
6	5	5	5	12	10	2	מבני משק
6	5	5	5	12	10	2	מסחר
-	-	-	-	-	-	**	תחנת תדלוק

הערות:

- (1) מעל ומתחת בטבלה מתייחסים למפלס פני הקרקע הסופיים.
- (2) * לפי תכנית בינוי.
- (3) ** עפ"י תכנית מפורטת שתוגש בנפרד.
- (4) *** בסמכות הוועדה המקומית לאפשר העברת שטחי שרות מעל מפלס הכניסה לשטח שטחי שרות מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
- (5) תותר קומת מסד עד גובה 1 מ'.
- (6) גובה המבנים ימדר מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוכה מבין השתיים והסמוכה למבנה.
- (7) בניינים קיימים החורגים מקו הבניין, תותר החריגה מקו הבניין.
- (8) תותר הקמת מתקנים הנדסים בשצ"פ באישור הוועדה המקומית.

- 5.1 דרכים: כל הדרכים בתחומי התכנית תבוצענה בהתאם לרוחב המסומן בתשריט.
- 5.2 דרכים משולבות מיועדות לשימוש משולב של הולכי רגל משולבות: וכלי רכב במהירות שלא תעלה על 10 קמ"ש וירוצפו ללא חלוקה בין שטח ההליכה ושטח המיסעה תוך שילוב שטחי גינון ונוי. תנועת כלי רכב תותר לכניסת דיירים ורכב שרות או חרום בלבד.
- 5.3 ניקוז: הבטחת ניקוז השטח יאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ואישור רשות הניקוז הניקוז יהיה לאורך הדרכים. הוועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשם, ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז והתיעול.
- 5.4 ביוב: היתר הבניה יותנה בתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ומשרד איכות הסביבה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- 5.5 אשפה: סילוק האשפה נעשה בסידור עם המועצה האיזורית בהתאם לתקן משרד הבריאות ודרישת המשרד לאיכות הסביבה.
- 5.6 מים: אספקת מים תהיה מרשת המים של מקורות בתאום עם משרד הבריאות לשביעות רצון מהנדס הועדה.
- 5.7 מקלטים: מיקום המקלטים ובנייתם ועבודות בטחונות יבוצעו בהתאם לדרישות הג"א.
- 5.8 חשמל: א. לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו בקרבת קווי חשמל עיליים, וינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משיק אל הקרקע בין התייל החיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

המרחק מהצירמרחק מהתייל החצוני

2.24	2 מטר	ברשת מתח נמוך
6.50	5 מטר	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו (בשטח בנוי)
8.75	6.25 מטר	בקו מתח גבוה עד 33 " (בשטח בפתוח)
12.50	" 9.00	בקו מתח עליון עד 150-110 ק"ו (בשטח בנוי)
18.50	" 12.00	בקו מתח עליון עד 150-110 ק"ו (בשטח פתוח)

ב. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטר מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת קו חשמל תת קרקעי אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

4.9 תאום: בכל העניינים הנדוניים בפרק זה תתאם ועדה זו את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

חתימות

ה י ו ז ם :

ב ע ל - ה ק ר ק ע :



דוד בסט אדריכלים ומתכנני ערים
 רחוב קפלנסקי 49 גבעתיים 53605
 טל: 5719302 פקס: 5718991
 a mail:dbest@inter.net.il

ה מ ת כ נ ו :

נספח א': מרחקי הצבה מינימאליים בענפי משק חקלאי.

הנחיות מקצועיות למרחקי הצבה מינימאליים ביצנים משק חקלאי בקניון הכפרי (מרחק בטמ'ים)
 (נספח לחוזרת הנהיגות לחיכוך סבני משק במוצאם שה'ם סדר החקלאות)

1	ת מ ב נ ח	תחני מנרשים (1)	סגורל ודרר ותעלות	מגורל ודרר סירור ללולאים אמורים	סגורל תמכה סכנה	בנות (2)	ג'ן וסלוחות	מגורל וסירור וסירור וסירור	סגורל רכנם (סמ'ב) ומורים	סבני אמורים וסמ'ב אורוות	מבני צמיתת	סמט (3)	מסמתי כוחות
1	הולדים החטיבות	20	5		6	12	300	500	300	12	12	10	50
2	לולאים לעופות של רסן (במקורו סכני או מבוקר)	40	5	30	6	12	300	500	300	12	30	20	50
3	לול, סגורלות וחודוים	40	5		6	12	300	500	300	12	40	30	50
4	לול, חודים לסירים	40	5		6	12	300	500	300	12	40	30	50
5	לול, רייה, עיסות (קל, כבד, ומורים)	40	5	30	6	12	300	500	300	12	40	30	50
6	לול, מסנן - ניזא	40	5	30	6	12	300	500	300	12	40	30	50
7	חודוים	40	5	30	6	12	300	500	300	12	10	10	50
8	לולאים לאורים ועופות חים אמורים	40	5		6	12	300	500	300	12	12	10	50
9	בתי איסון לעופות (4)	20	5		6	12	300	500	300	12	12	10	50
10	עננה, או סכנה רסח (5)	20	5		3	5		300	300	12	12	3	
11	סכנים ניזא	30	5		3	5		300	300	12	12	3	
12	אורוות	20	5		3	5		100	100	4	12	3	
13	חוכו חודוים בקי, או עיסות (6)	150	5		6			500	500	100		3	
14	מבנים לחסיון ואחסון חוזרות בעשן סמטותי בודר	40	5		3			300	300	4	4	3	
15	סכני רררה (7)	20	5		3					12	12		
16	בתי צליחה פרורים וירקות	20	5		6	12		40	40	12	12	5	
17	בתי צמיתת שוועים באור (8)	50	5		6	12		40	40	12	12	5	
18	בתי רסח צל	20			3	3		40	40	4	4	5	
19	בתי ניזול לסטריות	20	5							10	10	3	
20	כלניות - עני סמט	100	5							12	3		

הערות לטבלת מרחקי הצבה

1. המרחקים מתייחסים להתיישבות במגזר הכפרי ומתוך התחשבות במצב עובדתי קיים. המגמה הכללית בבניה חדשה בישובים חקלאיים חדשים או בעת הקמת ענפים חדשים במגזר הנ"ל היא להפריד ולהרחיק בין איזור המגורים לאיזור המשקי ובכך להפחית מטרדים אקולוגיים כמו שפכים זיהום חומרי הדברה, אבק ריח, רעש ועוד. מידת המטרדים תלויה בגורמים שונים כמו גודל הענף, כיוון רוח שלט, מחסום טבעי או מלאכותי ועוד. לפיכך יש לראות את ההנחיות ככלליות בלבד. קיימים כמובן מקרים חריגים רבים אשר לפתרונם ניתן להעזר במערכת ההדרכה ובמשרד לאיכות הסביבה.
 2. במבני לול בערבה בבקעה ובעמק בית שאן מומלץ להגדיל את המרחק ל-15 מטרים.
 3. גבול מטע ופרדס יחשב מגזע העץ, בתוספת מחצית מרווח הנטיעה המתוכנן.
 4. פרט לסעיפים 3, ו-5.
 5. גדר חצר הרפת מהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה.
 6. בנית מכון הרדיה מחייבת תנאים מיוחדים אשר יעמדו בהנחיות למניעת דליפת דבורים שקיימות במח' המקצועית בשה"ס
 7. התנור 60 במבנה 20 מטר.
 8. מרחק מתבן לפי הוראות מכבי אש.
- המרחק הרב שבין שלוחות הלול ובמיוחד במבני הסגר (קרנטיון) נובע מהדרישות הווטרינריות.

פברקת פפזחזים				
היעוד (בדונמים)	שסח קיים	שסח קיים ב-%	שסח מוצע	שסח מוצע ב-%
דרך	161.6	12.0%	242.3	18.0
דרך משולכת	---	---	16.3	1.2
מגורים א' 1	---	---	80.3	6.0
מגורים א' 2	---	---	66.5	4.9
מגורים מיוחד	---	---	15.6	1.2
מבני ציבור	---	---	32.3	2.4
מבני משק	---	---	85.2	6.3
ספורט	---	---	24.1	1.8
מסחר	---	---	3.2	0.2
חחנת דלק	---	---	7.8	0.6
תעשייה ומלאכה	---	---	17.6	1.3
שצפ	---	---	197.3	14.7
שבילים ורחבות	---	---	13.8	1.0
ישוב קיים	517.2	38.5%	---	---
חקלאי	666.5	49.5%	543.0	40.4
סה "כ	1345.3	100%	1345.3	100%