

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 הועדה המקומית לתכנון ובניה
 מעלה הגליל
 תכנית מס' 13889/2
 הועדה המקומית משיבתה מס' 2/2003
 מיום 25.3.2003 החליטה להמליץ
 על הפקדת התכנית הנקובה לעיל
 משרד הועדה יושב ראש הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 מעלה הגליל
 29-04-2007
 נתקבל

1- מחוז הצפון
 מרחב תכנון מקומי: מעלה הגליל
 תחום שיפוט מוניציפלי: מוא"ז מעלה יוסף
 שם ישוב: עבדון

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית:

תכנית מספר ג/ 13889 - שינוי יעוד קרקע לשטח חקלאי מיוחד ודרך בעבדון.

1.2 מקום התכנית: מושב עבדון.

נ.צ. מרכזי	מזרח: 218.150	צפון: 772.750
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
18602	-	16,18,19
18604	-	7,11

1.3 שטח התכנית:

שטח התכנית הנו כ- 28.76 דונם, מדוד גרפית.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון. קרית הממשלה, נצרת עילית.
 טלפון: 04/6558211. פקס: 04/6453273.

יזם התכנית: מושב עבדון (פקיה רובין). ד.ג. גליל מערבי. 25260.
 טלפון: 04/9807720. פקס: 04/9807207.

מגיש התכנית: מושב עבדון (פקיה רובין). ד.ג. גליל מערבי. 25260.
 טלפון: 04/9807720. פקס: 04/9807207.

עורכי התכנית: דיאמנט-ברגר אדריכלים. ת.ד. 6324, חיפה. 31062. טלפקס: 04/8361559.
 מס' רשיון: -אדר' רוזה דיאמנט: 36648.

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 31 - יעוד הקרקע לפי תשריט ייעודי קרקע: שטח נוף כפרי/פתוח.
 הגדרה עפ"י תשריט הנחיות סביבתיות: שטח משאבי טבע ושטח לשימור משאבי מים.
 תכניות מתאר ארציות אחרות: התכנית תואמת לתמ"אות.

ת.מ.מ. 2 - יעוד קרקע: קרקע חקלאית.

תכנית מתאר מקומית: התכנית תואמת לתכנית מס' ג/4908 המאושרת.
 התכנית משנה את התכנית מס' ג/2265 המאושרת.
 התכנית תואמת לתכנית מס' ג/3578 המופקדת.

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

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 13889
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 באום 18.1.06 לאשר את התכנית
 יו"ר הועדה המחוזית

הועדה על אישור תכנית מס' 13889
 מוסמכת בילקוט הפרסומים מס' 5709
 מיום 23.1.08

1.6 מסמכי התכנית :

- א. תקנון בן 7 עמודים - מסמך מחייב.
 ב. תשריט בקני"מ 1:1,250 - מסמך מחייב.
 ג.נספח נופי- מסמך מחייב הכולל תקנון ושלוש גיליונות : תנוחה, חתכים , תכנית צמחיה.

1.7 תאריך הכנת התכנית :

תאריך	הכנה
2.2003	עדכון 1
3.2004	עדכון 2
12.2004	עדכון 3
2.2006	עדכון 4
3.2007	

1.8 הגדרות ומונחים : משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט :

- קרקע חקלאית - פסים ירוקים באלכסון
 שטח חקלאי מיוחד - פסים ירוקים וכתומים לסירוגין באלכסון
 שטח בנייני משק – חום בהיר מותחם ירוק
 דרך קיימת - חום בהיר
 דרך מוצעת – אדום
 מבנה להריסה- צהוב
 גבול גוש - קו שחור מלא עם משולשים הפוכים
 גבול חלקה - קו ירוק מלא
 מספר חלקה - מספר ירוק
 קו בנין- קו מקווקו אדום
 גבול תכנית מופקדת/מאושרת - קו כחול מקווקו
 גבול תכנית מוצעת - קו כחול מלא
 מספר הדרך - ברבע העליון של הרוזטה
 קווי בנין - ברבעים האמצעיים של הרוזטה
 רוחב הדרך - ברבע התחתון של הרוזטה
 גבול שמורת טבע - קו ירוק עם קווקוים ירוקים בניצב

1.10 טבלת שטחים :

שם האזור	שטח קיים בדונמים	שטח קיים באחוזים	שטח מוצע בדונמים	שטח מוצע באחוזים
קרקע חקלאית	28.29	98.37	-	-
שטח חקלאי מיוחד	-	-	23.37	81.26
שטח בנייני משק	0.03	0.1	-	-
דרך קיימת	0.09	0.3	0.09	0.3
דרך מוצעת	-	-	5.30	18.44
סה"כ	28.76	100.00	28.76	100.00

פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית:

- להסדיר מצבה של חוות לולים לפיטום קיימת (סככה פתוחה עם מאווררים בצד וצפיפות של 13 עופות למ"ר).
- תיחום שטח להתפתחות עתידית של החווה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- שינוי יעוד קרקע מקרקע חקלאית דרך ובניני משק לשטח חקלאי מיוחד ודרך.
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות בניה.
- קביעת הנחיות בנייני ועיצוב אדריכלי.
- קביעת הנחיות סביבתיות.
- קביעת הנחיות לפיתוח תשתיות הנדסיות.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר
חקלאי מיוחד	8884.4

פרק 3 - הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

1. כללי: לא יינתן היתר להקמת בניין ולא יישמש שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

2. שטח חקלאי מיוחד: נועד להסדיר מצבה של חוות לולים לפיטום קיימת (סככה פתוחה עם מאווררים בצד וצפיפות של 13 עופות למ"ר), ולהקמת לולים, מחסנים ומתקנים הקשורים ישירות בגידול עופות, כגון חדר חשמל, חדר שנאים, גדרות, שבילים, משטחי עבודה, מעבירי מים, מכלי תערובת ומכלי מים.

3. דרך: נועד לדרך מצעים ומעבר תשתיות. אסורה כל בניה.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא ייתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטים בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישובי שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובזימרים השנ"ב-1992).

הערות	גובה בניה מקס'	אחוזי בניה/ שטח מקס'										שם האזור, שימושי-שיש עיקריים		
		מס' קומות	סה"כ	הכסית קרקע	שטחי שירות	שימושי-שיש עיקריים	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	בין מב- נים	קדמי	אחורי		צדדי	
-	4.0 **	1	%40	%40	2%	%38	-	%40	12.0	5.0	6.0	6.0	23.37	שטח חקלאי מיוחד
אסורה כל בניה.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	דרך

הערות:

* גובה המבנים יימדד מפני קרקע טבעית או חפורה, הנמוכה מבין השתיים, עד לנקודה הגבוהה ביותר של המבנה.
 ** גובהם של מיכלי מים ותערוכת שמעל למצוין בטבלה לעיל, יאושר עד גובה 5.0 מ'.

א. - הוראות והנחיות נוספות :

הנחיות סביבתיות, בינוי ועיצוב אדריכלי :

- א. הפסולת תטופל באופן רצוף תוך קיום פעולות שוטפות ושגרתיות למניעת זיהום מקורות מים ומטרדים סביבתיים.
- ב. הגגות ינוקזו באמצעים אשר יאפשרו הזרמת הנגר לרשת הניקוז, תוך שמירה מרבית על איכות המים המקורית.
- ג. תעשה הפרדה בין ניקוז הגגות ומשטחים נקיים וניקוז שטחי הלול המובנים ומשטחי השירות.
- ד. כל המבנים יהיו אטימים לחדירת מי גשם או זרימת מים מבחוץ, ובעלי תשתית ואמצעים מונעי חלחול.
- ה. הזרמת מי השטיפה תהיה באמצעות שיפועים מתאימים בתוך המבנה לעבר מוצאים מבוקרים אל מיכל לאיסוף תש טיפים בנפח מתאים ולא יגיעו אל מערכת הניקוז.
- ו. גגות המבנים יבוצעו מחומר שאינו מבריק ומסנוור, או לחילופין ייצבעו בצבע לא מבריק.
- ז. הלולים יהיו מבנים סגורים של לולים מבוקרים (לא תותר הקמת לולים פתוחים). יובטח שימוש בטכנולוגיות המצמצמות מטרדים סביבתיים.
- ח. חוות הלולים תגודר בגדר רשת לא אטומה מסביב לשטח הבנוי. יפותחו דרכים רק בתחום התכנית המאושרת. בדרך החקלאית מחוץ לתחום החווה יישמר מעבר פתוח לציבור.
- ט. אחסון דלקים – משטח מאצרה בנפח של 110% או לחילופין, המכלים יעמדו על משטח בטון שלא יאפשר דליפה ויתנקז בשוליו.

ב. - תשתיות :

1. מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
2. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית. אל מערכת הניקוז של שטחי הלולים לא יוזרמו שפכים מן הלולים וכן לא יושלך זבל עופות אל תעלות הניקוז.
3. ביוב : לגבי כל יעוד משקי שנדרש פתרון של ביוב, תנאי לקבלת היתר בניה יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן 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 נמוך 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.
אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
3. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.
5. אשפה : סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפתי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי העפר לאתר מוסדר.
איסוף וסילוק זבל העופות ייעשה עפ"י הנהלים שייקבעו ע"י הרשויות המוסמכות.
6. פינוי פסדים : תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן פתרון לפינוי הפסדים באישור היחידה הסביבתית לאיכות הסביבה ומהנדס הוועדה המקומית.
7. סילוק עודפי עפר : שפכי העפר יסולקו לאתר מאושר בתיאום עם המועצה האזורית, כל זאת באחריות היזם.
- ג. - הוראות כלליות :
1. חלוקה : חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הוועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.
2. הפקעות : מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.
3. רישום : תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 בחוק התכנון והבניה.
4. תנאים לביצוע התכנית : תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
5. היטל השבחה : היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
6. חניה : החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. מתן היתר בניה מותנה בהבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
7. כיבוי אש : קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
8. מבנים להריסה : הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.
במקרים מסוימים יקבע בצווע ההריסה כתנאי למתן היתרי בניה ו/או מימוש התכנית.

9. היתרי בניה :
1. תנאי למתן היתר בניה : חו"ד משרד החקלאות .
 2. תנאי להיתר בניה מותנה באישור המשרד לאיכות הסביבה או היחידה הסביבתית והשלמת ביצוע התכנית הנופית, בחזית הצפונית של התכנית ובין הלולים הקיימים.
 3. בקשה לבניית לול נוסף או הרחבת לול קיים תהיה מותנית גם בביצוע התכנית הנופית מסביב ללול המבוקש.
 3. תנאי למתן היתר בניה להרחבה יהיה הסדרת רישון עסק ללולים הקיימים.

פרק 4 - מימוש התכנית

תקפות התכנית : לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 15 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

אין לנו התנגדות ערכונית להצגת התנאים שזו תהיה ניתואנית עם השויות וההסדרים המוצעים.

הצגת התנאים וההסדרים המוצעים אינו בה כדי להכניע כל זכות חוקית או עניין צד שלישי אחר בעטם התכנית כל עוד "א" בניהם נעשה תחת עטם היחסי נמצאים ברישון ואין חתימתנו זו באה לכדי ביטול ועפ"י כל דין.

לכינו דבר זה יוצגת בה כי אם נושה או יועצם על ידינו הם ל בין השויות הנ"ל המצגת.

הקיים הסכם האמור ולא יועבר על זכויותי לטובתו בגלל הפיתוי עליו נני שרר נאמרו על פני זכויות כלשהן בשטח ו/או על זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם האמור ועפ"י כל דין שכן ייתנו נתינת אד ורש ניכודת בטט תכנונית.

פרק 5 - חתימות

בעל חרקע :

עבדון
 מושג עובדים
 להתישבות חקלאית שתומכת בע"מ

12/10/13

זום התכנית :

עבדון
 מושג עובדים
 להתישבות חקלאית שתומכת בע"מ

מגיש התכנית :

ד"ר אהרן שני - ד"ר גדי
 אדריכלות ובינוי ערים

עורך התכנית :

מינהל חקלאות ישראל
 מחוז הצפון