

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 הועדה המקומית לתכנון ובניה  
 מעלה הגליל

תכנית מס' 3578  
 הועדה המקומית משיבונה מס' 5189  
 מיום 1.3.79 החליטה להמליץ  
 על הפקדת התכנית הנקובה לעיל  
 מהנדס הועדה אשב ראש הועדה

משרד הפנים  
 מחוז הצפון ועדה מחוזית  
 22.03.2012  
 נתקבל  
 נצרת עילית

התכנית והמקדמות להצטרף ולבנות  
 המעלה הגליל  
 -9-02-2012  
 ה נת ק ב ל

-1-

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

**פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית**

**1.1 שם התוכנית:** תוכנית מפורטת מס' ג/ 3578 - מושב עבדון, המהווה שינוי לתוכניות מס' ג/2265 וג/9955 המאושרות.

**1.2 מקום התוכנית:** מושב עבדון.

נ.צ. מרכזי	מזרח:	217.100	צפון:	772.500
------------	-------	---------	-------	---------

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
18600	-	1
18601	2, 4-12, 14-17	1, 3, 13, 18
18602	16	6, 8-9, 15, 17-21, 26
18676	-	2-3, 45-46
18682	1-28	-

**1.3 שטח התוכנית:** שטח התוכנית הנו כ- 688.22 דונם, מדוד גרפית.

**1.4 בעלי עניין:**

**בעל הקרקע:** מנהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון. ת"ד 580, נצרת עילית. 17105.  
 טלפון: 04/6558211. פקס: 04/6558266.  
 דוא"ל: tzafontichnun@mmi.gov.il

**יזם ומגיש התוכנית:** הועדה המקומית לתכנון ולבניה מעלה הגליל. ת.ד. 525, מעלות.  
 טלפון: 04/9979659. פקס: 04/9972730.  
 דוא"ל: Salam@ma-galil.org.il

**עורכי התוכנית:** רודי ברגר אדריכלים. ת.ד. 7963, חיפה. 31700.  
 טלפון: 04/8362005. פקס: 04/8383425.  
 אדרי רודי ברגר. מס' רשיון: 36069.  
 דוא"ל: rudarch@013net.net

משרד הפנים מחוז צפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 אישור תכנית מס' 3578  
 הועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 6.3.2012 לאשר את התכנית

ניסף בהן  
 ויור הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 3578  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6456  
 מיום 06/08/2012

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
 משרד הפנים - מחוז הצפון  
 הועדה המחוזית החליטה ביום:  
 3578  
 לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טענה אישור השר  
 התכנית נקבעה טענה אישור השר

6/11/12  
 תאריך  
 יו"ר הועדה המחוזית

**1.5 יחס לתכניות אחרות:**

תמ"א 22 - התוכנית חופפת עם כ- 102 ד' חורש טבעי לשימור חש 34. חלק משטח זה - כ- 30.85 ד' - נשאר ביעוד זה בתחום התכנית. ע"מ לאפשר פיתוח של אתר ארכיאולוגי, התוכנית משנה יעוד של כ- 0.23 ד' מחורש לשצ"פ, לגביו התכנית קיבלה הקלה מהועדה המחוזית בהחלטתה מיום 27/8/07. כמו כן התקבלה הקלה לגבי כל שטח החורש מהמועצה הארצית בהחלטתה מיום 26/7/11.

תמ"מ 9/2 - יעוד קרקע: - ישוב כפרי/קהילתי.  
 - יער טבעי לטיפוח (כ- 20 ד').

תוכנית מפורטת מקומית: - התוכנית מהווה שינוי לתוכניות מס' ג/2265 וג/9955 המאושרות ותואמת את תכניות מס' ג/4401, ג/13889 וג/14338 המאושרות.  
 - תוכנית זו אינה משנה את תוכנית ג/17391 ותוכנית ג/17391 גוברת בשטח עליו היא חלה.  
 - אין מכוח תוכנית זו לשנות תכניות נקודתיות אחרות שאושרו ערב אישור תוכנית זו.  
 - תוכנית זו כפופה לתוכנית מס' ג/9953 המאושרת.  
 - תוכנית זו אינה משנה את תוכנית ג/18328 וג/18328 גוברת עליה.

**1.6 מסמכי התוכנית:**

- א. תקנון בן 12 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:1,250 - מסמך מחייב.
- ג. נספח גושים וחלקות בקני"מ 1:2,500 - מסמך מנחה.

**1.7 תאריך הכנת התוכנית:**

תאריך	הכנה
3.1979	עדכון 1
4.1991	עדכון 2
8.2006	עדכון 3
2.2008	עדכון 4
9.2009	עדכון 5
1.2010	עדכון 6
1.2012	

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

**1.8 הגדרות ומונחים:**

**1.9 באור סימני התשריט:**

מגורים לחקלאיים (עפ"י ג/2265) - כתום בהיר  
מגורים למקצועיים (עפ"י ג/2265) - צהוב בהיר  
שטח מבני ציבור - חום מותחם בחום כהה  
שטח מבני משק (עפ"י ג/2265) - חום מותחם בירוק כהה  
שטח מבני משק (עפ"י ג/3578) - פסים ירוקים בהירים באלכסון  
שטח מבני מלאכה ואחסנה - סגול מותחם בסגול כהה  
שטח פרטי פתוח - ירוק מותחם בירוק כהה  
שטח ספורט - ירוק מותחם בחום כהה  
רזרבה לתכנון - פסים ירוקים כהים באלכסון על רקע ירוק בהיר  
מגורים לחקלאיים (עפ"י ג/3578) - כתום כהה  
מגורים מיוחד (לעובדי ציבור) (עפ"י ג/3578) - צהוב כהה  
דרך מאושרת - חום  
דרך/חניה מוצעת - אדום  
שטח לתיירות ונופש (עפ"י ג/4401) - צהוב מותחם בחום כהה  
שטח ציבורי פתוח - ירוק  
אזור מגורים (עפ"י ג/14338) - כתום בהיר מותחם בכתום כהה  
אזור מגורים (עפ"י ג/9955) - כתום בינוני  
אזור חממות (עפ"י ג/9955) - פסים סגולים באלכסון  
חורש טבעי לשימור על פי תמ"א 22 (עפ"י ג/9955) - משבצות ירוקות קטנות באלכסון  
שטח חקלאי - פסים ירוקים כהים באלכסון  
דרך לביטול - קווים אדומים באלכסון  
גבול מרחב תכנון מקומי - קו ונקודה בסגול  
מבנה להריסה - קו צהוב  
שטח עתיקות - קו שחור מקווקו עבה  
קידוח מי שתיה ורדיוס מגן - מעגלים כחולים  
שביל להולכי רגל (עפ"י ג/9955) - פסים חומים על רקע ירוק  
הנחיות מיוחדות - קווים שחורים דקים באלכסון  
גבול גוש - קו שחור מלא עם משולשים הפוכים  
גבול חלקה - קו ירוק מלא  
מספר חלקה - מספר ירוק  
גבול מגרש - קו שחור מלא  
גבול מגרש מנחה - קו שחור מקווקו דק  
מספר מגרש - מספר שחור בתוך עיגול  
גבול תכנית מאושרת/מופקדת/בהליכי הפקדה - 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  
קו חשמל מתח גבוה - קו ונקודותיים בשחור

1.10 טבלת שטחים:

שטח מוצע באחוזים	שטח מוצע בדונמים	שטח מאושר באחוזים	שטח מאושר בדונמים	שם האזור
-	-	9.95	68.48	מגורים לחקלאיים (עפ"י ג/2265)
-	-	0.68	4.71	מגורים למקצועיים (עפ"י ג/2265)
2.40	16.51	2.61	17.94	שטח מבני ציבור
34.75	239.19	19.91	137.00	שטח מבני משק
1.63	11.20	0.99	6.80	שטח מבני מלאכה ואחסנה
0.10	0.70	1.95	13.40	שטח פרטי פתוח
0.93	6.40	4.14	28.50	שטח ספורט
-	-	8.00	55.05	רזרבה לתכנון
14.25	98.10	-	-	מגורים לחקלאיים (עפ"י ג/3578)
1.53	10.50	-	-	מגורים מיוחד (לעובדי ציבור) (עפ"י ג/3578)
10.14	69.77	12.43	85.53	דרך מאושרת
6.69	46.05	-	-	דרך/חניה מוצעת
3.39	23.30	3.39	23.30	שטח לתיירות ונופש (עפ"י ג/4401)
8.54	58.77	2.61	17.93	שטח ציבורי פתוח
6.25	43.00	7.70	53.02	אזור מגורים (עפ"י ג/9955)
2.82	19.42	2.82	19.42	אזור חממות (עפ"י ג/9955)
4.48	30.85	4.52	31.08	חורש טבעי לשימור על פי תמ"א 22 (עפ"י ג/9955)
-	-	17.90	123.30	שטח חקלאי
0.36	2.46	0.36	2.46	אזור מגורים (עפ"י ג/14338)
-	-	0.04	0.30	שביל להולכי רגל (עפ"י ג/9955)
1.74	12.00	-	-	שטח ציבורי פתוח עם הנחיות מיוחדות
<b>100.00</b>	<b>688.22</b>	<b>100.00</b>	<b>688.22</b>	<b>סה"כ</b>

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרת התוכנית: מתן מעמד סטטוטורי לישוב הקיים במושב עבדון.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- א. תיחום שטח הפיתוח של מושב עבדון.
- ב. קבלת הקלה מתמ"א 22.
- ג. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים השונים בתחום התוכנית.
- ד. התווית רשת דרכים למיניהן וסיווגן.
- ה. קביעת הוראות בניה המסדירות את מגורי האדם, מבני ציבור ושירותים ובנייני משק באזורים בהם מותרת הבניה.
- ו. קביעת הנחיות פיתוח התשתיות בנוגע לביוב, ניקוז, מים וחשמל.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח"ד	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יעוד הקרקע
186	40,920	מגורים לחקלאיים
16	3,520	מגורים מיוחד (לעובדי ציבור)
-	95,676	מבני משק
-	5,778	מבני ציבור
-	3,920	מלאכה ואחסנה
-	*	תיירות ונופש
**	**	אזור מגורים
-	**	אזור חממות

\* על פי תוכנית מס' ג/4401 המאושרת.

\*\* על פי תוכנית מס' ג/9955 המאושרת.

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

1. כללי: - לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.  
- בכל השטחים הכלולים בתוך הקו הכחול של התכניות המפורטות המאושרות שחלות על השטח, רשימת התכליות וזכויות הבניה יהיו על פי התכניות הנ"ל בהתאמה.

2. מגורים לחקלאיים ומגורים מיוחד (לעובדי ציבור): אזור זה נועד לבניית מגורים בלבד. מותר יהיה לכלול בו מבני עזר כגון מחסן לציוד ומחסן לפרטיים.

3. שטח מבני משק: אזור זה נועד לבניית מבנים משקיים, לאחסנת כלים וחומרים לצורך גידול בעלי חיים ולגידולים מוגנים וכן למלאכה תומכת חקלאות כגון: טיפול ראשוני בתוצרת חקלאית (אריזה, שטיפה, מיון), מוסכים לטיפול ואחסנה של רכבים חקלאיים וכד'. תנאי למתן היתרי בניה לשימושים אלה יהיה אישור של המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.

4. שטח מבני ציבור : א. הבנייה תותר באזור זה על פי תוכנית בינוי שתאושר ע"י ועדה מקומית.  
ב. תכליות ושימושים :  
- מוסדות ומשרדים מקומיים.  
- שירותים מסחריים ומחסנים.  
- מוסדות בריאות, דת, תרבות וחינוך.  
- מועדונים.  
ג. מותר לכלול בבניין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל, במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשניה ובלבד שיוקמו בהתאם לתוכנית בינוי מאושרת.
5. שטח פרטי/ציבורי פתוח : נועד לשטחים לגינות וגנים ציבוריים, חורשות, שטחים שמורים לצורכי ניקוז ומתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה המקומית.  
יעוד השצ"פ עם הנחיות מיוחדות ישמש כפארק עתיקות. יותרו בו :  
חפירות ארכיאולוגיות, עבודות שימור ושיחזור בהתאם להנחיות רשות העתיקות. הפארק יהיה פתוח לציבור וישמש כאתר תיירותי אזורי. בשטח זה יישמרו ככל הניתן היעור והצמחייה הקיימים.
6. דרכים וחניות : נועדו לדרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות ציבוריות לאורך הדרכים וחניות ציבוריות.
7. שטח ספורט : השימושים המותרים וזכויות הבניה יהיו בהתאם לתוכנית מס' ג/14338 המאושרת או תוכנית מפורטת אחרת שתשנה אותה.
8. שטח מבני מלאכה ואחסנה : נועד למבני מלאכה לא מזהמת ולמחסנים.
9. שטח לתיירות ונופש : התכליות וזכויות הבניה בשטח זה יהיו על פי תכנית מס' ג/4401 המאושרת.
10. אזור מגורים הכלול בתוכנית ג/9955 : התכליות וזכויות הבניה באזור זה יהיו על פי תכנית מס' ג/9955 המאושרת.
11. אזור חממות : התכליות וזכויות הבניה באזור זה יהיו על פי תכנית מס' ג/9955 המאושרת.
12. חורש טבעי לשימור על פי תמ"א 22 : התכליות בשטח זה יהיו על פי תמ"א 22.

**3.2 סבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה (חישובי שטחים ואחוזי בניה בתכנוני ובהיתרים תשע"ב-1992).**

תערוה	מס' יחיד למגורש	גובה בניה				אחוזי בניה/ שטח מקסי'				קווי בניין במי' A				גודל מגורש מניי בדי	שם האזורים שימושים עיקריים
		במי'	מס' קומות	סה"כ מ"ר	תכנית קרקע מ"ר	שטחי שירות מ"ר	שימושים עיקריים מ"ר	מתנת למפלט תכנוסח	מעל למפלט תכנוסח מ"ר	בין מבנים	קדמי	אחורי	צדדי		
-	2	-	2	500 מ"ר	400 מ"ר	60 מ"ר	440 מ"ר	D	500 מ"ר	C	B	4	3	0.70	מגורים להקלאיים
-	1	-	2	250 מ"ר	200 מ"ר	30 מ"ר	220 מ"ר	D	250 מ"ר	-	B	4	3	0.70	מגורים מיוחד (לעובדי ציבור)
E	-	7.5	-	40%	40%	-	40%	D	40%	3	B	3	3	0.50	שטח מבני משק
-	-	11.0	2	40%	30%	5%	35%	D	40%	3	B	3	3	0.50	שטח מבני ציבור
-	-	7.5	-	40%	30%	5%	35%	D	40%	3	B	3	3	0.50	שטח מבני מלאכה ואחסנה
E	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	שטח ספורט
BF	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	שטח פרטי פתוח
HF	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	שטח ציבורי פתוח
G	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	ודד חניה
H	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	תערוה ונופש
I	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	מגורים (עפ"י 9955/א)
E	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	מגורים (עפ"י 14338/א)
I	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	תערוה חלוצית
J	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	חרושי טבעי לשימור

A מניינים שהיו קיימים ביים אישורה של תוכנית זו בקווי בניין החודרים מתוראות תוכנית זו יאושרו עיפ"ק הבניין הקיים, בתנאי שלא חודרים לשטחים לצורכי בנייה. כל תוספת בנייה תעמוד בקווי הבניין שנקבע לפי תוכנית זו.

- B עפ"י התשריט.
  - C ממבני משק: 15 מ'.
  - D ועדה מקומית רשאית לעייד אחוזי בנייה ממעל למפלט הכניסה אל מתנת למפלט הכניסה בלבד ובתנאי שהחסי"כ נשמר.
  - E זכויות והגבלות בנייה יחזו על פי תכנית 14338/א המאשרת בשטחים שבתחומה או תוכנית מפורטת אחרת שתשנה אותה.
  - F כל בגיה אסורה פרטי למתקנים ועבודות המפורטים בעמוד 6, פרק 3, סעיף 3.1, ותו סעיף 5.
  - G אסורה כל בנייה.
  - H זכויות והגבלות בנייה באזור זה יחזו על פי תוכנית 4401/א המאשרת בשטחים שבתחומה.
  - I זכויות והגבלות בנייה באזור זה יחזו על פי תמ"א 22.
  - J זכויות והגבלות בנייה באזור זה יחזו על פי תמ"א 22.
- הערה כללית: בכל השטחים הכלולים בתוך הקו הכחול של התכנית המפורטת המאשרת שחלוק על חשטת, זכויות והגבלות הבניה יחזו על פי התכנית תי"ל בהתאמה.

### 3.3 הוראות נוספות:

#### א. - הוראות והנחיות נוספות:

**הגשת מסמכים:** היוזם ו/או המבצע ימציאו בכל עת שיידרשו לעשות כך, לועדה המקומית ולועדה המחוזית כל חומר רקע, סקרים ופירוט תוכניות לשם דיון בתוכנית בינוי או בתוכנית ביצוע או בכל תוכנית מפורטת בשטח. כמו כן יכולה הועדה המקומית לדרוש זאת, בבואה להוציא היתר לבניה או לעבודת פיתוח כל שהיא. לא תעשה כל עבודת פיתוח בשטח אלא לאחר קבלת היתר כחוק.

**אופן ביצועה של התכנית:** לגבי כל אזור תכנון ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדומה, לשביעות רצונה של הועדה המקומית.

**נטיעת עצים ושמירתם:** הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו בתשריט או ע"י הועדה המקומית, ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.

#### 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 התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

3. **ביוב:** תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

#### 4. הוראות בנושא חשמל:

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 בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.



ב. תחנות השנאה:

1. מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתיאום עם חברת החשמל.
  2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
  3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:  
לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן	
-	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
-	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
-	5 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה
-	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ)
20 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו
35 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו
-	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
-	3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
-	בתיאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
-	1 מ'	י. ארון רשת
-	3 מ'	יא. שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית ייעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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 לחברת החשמל הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור בכל תכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

5. אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית 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.

6. סילוק עודפי עפר: שפכי העפר יסולקו לאתר מאושר בתיאום עם המועצה האזורית, כל זאת באחריות היזם.

### ג. - הוראות כלליות

#### 1. חלוקה:

1.1 החלוקה המסומנת על גבי התשריט של התוכנית היא חלוקה מנחה בלבד.  
1.2 לא יינתן היתר בנייה ללא הסדרת נושא החלוקה כפי שנדרש בחוק.  
1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה 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. תנאים לביצוע התוכנית: תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ג' יקוו וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

4. היטל השבחה: היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

5. חניה: החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6. כיבוי אש: קבלת התחייבות ממבקש ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

7. סידורים לנכים: קבלת היתרי בניה למבני ציבור, יהיה לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

**8. עתיקות:**

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.
2. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היוזם על פי תנאי רשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היוזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

**9. מי שתייה:**

לא יינתנו היתרי בניה בתחום רדיוס מגן 500 מ' ממקור מי השתייה (מעין חרדלית, נ.צ. 217000/771930), אלא לאחר שתאושר ע"י משרד הבריאות תכנית ביוב שחלה על השטח הנ"ל, הכוללת בין היתר הצעה לשדרוג /או ביטול קווי ביוב קיימים. כל קווי הביוב הראשיים בתחום רדיוס המגן הנ"ל ימוגנו תוך שנתיים ממועד אישור התכנית ותבוצע בדיקת אטימות ע"י חברה מוסמכת לפני הפעלתם מחדש. ממצאי הבדיקה יועברו לידיעת משרד הבריאות וחברת "מקורות". תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית בתום שלוש שנים ממועד אישורה – מיגון של כל קווי הביוב בתחום רדיוס המגן של 500 מ' ממעיין חרדלית ע"פ תכנית ביוב מאושרת. מתן היתרי בניה בתחום אזורי המגן של מקור מי שתייה (מעייין חרדלית) יהיה בכפוף לתקנות בריאות העם (תנאים תברואיים לקידוח מי שתייה) (תיקון), התשנ"ו-1996.

**10. חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה:**

1. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהתאמה לדרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:
  - א. הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
  - ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו

פרק 4 - מימוש התוכנית

תקפות התוכנית: זמן משוער לביצוע תוכנית זו יהא 15 שנים מיום אישורה.

פרק 5 - חתימות

אין לנו התנגדות עקרונית לתוכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.

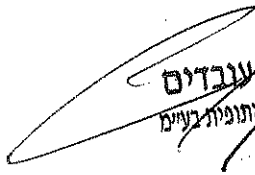
חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמו הסכם מתאים/בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.

למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתוכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם חאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על מני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מלכת השבט כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

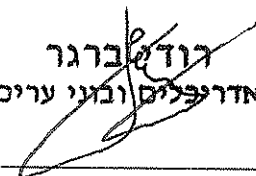
ממ"י - מחוז הייזו  
תאריך: 10.3.12

בעל הקרקע:

יוזם התוכנית:

  
 עידן-מושב עובדים  
 להתיישבות הקהילה עיתונות בע"מ

מגיש התוכנית:

  
 דוד ברגר  
 אדריכלים ובוני ערים

עורך התוכנית: