

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 255-0471953

עבדון - שינוי יעוד קרקע למגורים בישוב כפרי ב-7 מגרשים - ג/23496

מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל

סוג תכנית

תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה שיוני הגדרה של 7 מגרשים לנחלות. לבעלי נחלות במושב, יש זכות לתת לבניהם חלק מזכויותיו (זכות בן המשך). לבנים הממשיכים, זכותם לקבל שטח מגורים הכולל: 2 יחידות דיור, 10 דונם שטח חקלאי (חלק מהשטח השייך להורים) ומכסה ביצים (זכות להקמת לול). המגרשים הקהילתיים בתכנית זו, נמסרו לבנים הממשיכים בזמנו. משרד החקלאות, מעת לעת, מאפשר למושבים להוסיף נחלות עבור בני הממשיכים, לכן בעלי המגרשים האלא, זכותם לשנות את ההגדרה ממגרש לנחלה.

סה"כ כמות יחידות דיור מאושרות בישוב: 306 יח"ד בהתאם לפירוט בהא : לפי תכנית ג/3578 : 289 יח"ד(כולל היחידות דיור המאושרות בתכנית ג/9955, ג/14338), התכנית ג/18328 מוסיפה: 16 יח"ד, התכנית ג/20352 מוסיפה: 1 יח"ד. סה"כ: 306 יחידות דיור מאושרות. התכנית מוסיפה 7 יחידות דיור, סה"כ 313 יחידות דיור בכל הישוב. התכנית עומדת בקיבולת המכסימלי של יחידות דיור המאושרת לפי תמ"מ 2/9 : 450 יחידות דיור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

|  |   |  |
|--|---|--|
| <p>עבדון - שינוי יעוד קרקע למגורים בישוב כפרי ב-7-<br/>מגרשים- ג/23496</p> | <p>שם התכנית</p>                              | <p>1.1 שם התכנית<br/>ומספר התכנית</p>            |
|  | <p>מספר התכנית</p>                            |  |
|  |   | <p>1.2 שטח התכנית</p>                            |
|  | <p>סוג התכנית</p>                             | <p>1.4 סיווג התכנית</p>                          |
|  | <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p>       | <p>כן</p>  |
|  | <p>ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית</p>   | <p>מחוזית</p>                                    |
|  | <p>לפי סעיף בחוק</p>                          | <p>ל"ר</p>                                       |
|  | <p>היתרים או הרשאות</p>                       | <p>תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות</p> |
|  | <p>סוג איחוד וחלוקה</p>                       | <p>ללא איחוד וחלוקה</p>                          |
|  | <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p> | <p>לא</p>  |



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

|                  |            |
|------------------|------------|
| מרחב תכנון מקומי | מעלה הגליל |
| קואורדינאטה X    | 216800     |
| קואורדינאטה Y    | 772475     |

### 1.5.2 תיאור מקום

מושב עבדון, במגרשים השוכבים על דרכים מס' 4 ו-6.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מעלה יוסף - חלק מתחום הרשות: עבדון

נפה עכו

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| ישוב  | רחוב | מספר בית | כניסה |
|-------|------|----------|-------|
| עבדון |      |          |       |

שכונה

מעבר הישוב

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן    |
|----------|---------|---------------|---------------------|----------------------|
| 18600    | מוסדר   | חלק           |                     | 1                    |
| 18601    | מוסדר   | חלק           | 2, 4-12, 14-17      | 1, 3, 13, 18         |
| 18602    | מוסדר   | חלק           |                     | 15-16, 18-19, 21, 26 |
| 18676    | מוסדר   | חלק           |                     | 2-3, 45-46           |
| 18682    | מוסדר   | כל הגוש       | 1-28                |                      |

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

| מספר מגרש/תא שטח | מספר תוכנית |
|------------------|-------------|
| 111, 106 - 101   | ג/3578      |

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך      | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס   | סוג יחס   | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|-----------|-------------------|
| 16/08/2007 | 3916                    | 5704               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות    | תמא/ 34 / ב/ 4    |
| 27/12/2005 | 1030                    | 5474               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.               | כפיפות    | תמא/ 35           |
| 30/07/2007 | 3711                    | 5696               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.         | כפיפות    | תממ/ 2 / 9        |
| 05/01/2006 | 1146                    | 5478               |   | ללא שינוי | ג/ 14338          |
| 17/01/2013 | 2322                    | 6533               |   | ללא שינוי | ג/ 18328          |
| 01/08/2013 | 7249                    | 6639               |   | ללא שינוי | ג/ 19733          |
| 22/08/2013 | 7750                    | 6649               |   | ללא שינוי | ג/ 20352          |
| 28/02/1980 | 1146                    | 2608               | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 2265 ממשיכות לחול.                   | שינוי     | ג/ 2265           |
| 09/07/2006 | 4125                    | 5550               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 9953. הוראות תכנית ג/ 9953 תחולנה על תכנית זו.               | שינוי     | ג/ 9953           |
| 23/05/2004 | 2968                    | 5299               | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9955 ממשיכות לחול.                   | שינוי     | ג/ 9955           |
| 23/01/2008 | 1671                    | 5769               |   | ללא שינוי | ג/ 13889          |
| 08/02/2010 | 1863                    | 6061               |   | ללא שינוי | ג/ 17391          |
| 06/08/2012 | 5701                    | 6456               | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 3578 ממשיכות לחול.                   | שינוי     | ג/ 3578           |
| 30/08/1984 | 3198                    | 3091               |   | ללא שינוי | ג/ 4401           |

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס   | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך      |
|-------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|------------|
| מג/ מק/ 2009 / 24 | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מג/ מק/ 2009 / 24. הוראות תכנית מג/ מק/ 2009 / 24 תחולנה על תכנית זו. | 6002               | 65                      | 30/09/2009 |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**1.7 מסמכי התכנית**

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך              | תאריך יצירה       | עורך המסמך  | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך      |
|---------------------|--------------------------|-------------------|-------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן                  |                          |                   | רוזה דיאמנט |             |                     |          | מחייב | הוראות התכנית  |
| לא                  | תשריט מצב מוצע - הגדלה 1 |                   | רוזה דיאמנט |             | 1                   | 1: 500   | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא                  | תשריט מצב מוצע 1         |                   | רוזה דיאמנט |             | 1                   | 1: 2500  | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא                  | מצב מאושר                | 14: 02 23/01/2018 | רוזה דיאמנט | 20/10/2016  | 1                   | 1: 2500  | 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/<br>תואר | סוג  | שם | מספר<br>רשיון | שם תאגיד  | ישוב  | רחוב | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל                 |
|----------------|------|----|---------------|---|-------|------|-----|------------|-----|-----------------------|
|                | פרטי |    |               | עבדון מושב<br>עובדים<br>להתיישבות<br>חקלאית<br>שיתופית בע"מ | עבדון | (1)  |     | 04-9807790 |     | avdon21@w<br>alla.com |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. גליל מערבי  
25260.

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם | מספר<br>רשיון | שם תאגיד  | ישוב  | רחוב | בית | טלפון       | פקס         | דוא"ל |
|------|----|---------------|---|-------|------|-----|-------------|-------------|-------|
| פרטי |    |               | עבדון מושב<br>עובדים<br>להתיישבות<br>חקלאית<br>שיתופית בע"מ | עבדון | (1)  |     | 077-2190080 | 077-7980720 |       |

(1) כתובת: ד.ג. גליל מערבי  
25260.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג          | תיאור | שם | מספר<br>רשיון | שם תאגיד             | ישוב      | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                        |
|--------------|-------|----|---------------|----------------------|-----------|------|-----|------------|------------|------------------------------|
| בבעלות מדינה |       |    |               | רשות מקרקעי<br>ישראל | נוף הגליל | (1)  |     | 04-6558211 | 04-6452373 | tzafontichnun@mmi<br>.gov.il |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד    | ישוב     | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                   |
|----------------|-----------|-------------|---------------|-------------|----------|------|-----|------------|------------|-------------------------|
| אדריכלית       | עורך ראשי | רוזה דיאמנט | 36648         | יהלום בגליל | נשר      | התמר | 14  | 04-8210569 | 04-8207635 | diamant.galil@gmail.com |
| מודד<br>מוסמך  | מודד      | סעיד סעב    | 762           |             | אבו סנאן | (1)  |     | 04-9967141 |            | sajdsaab@zahav.il       |

(1) כתובת: אבו סנאן ת.ד. 788.



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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 יעוד קרקע ממגורים למגורים ביישוב כפרי.  
הוספת 7 יחידות דיור.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

הוספת יחידות דיור.  
קביעת תכליות ביעודי קרקע.  
קביעת הוראות וזכויות בנייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

| יעוד                        | תאי שטח             |
|-----------------------------|---------------------|
| מגורים בישוב כפרי           | 75 - 73 ,71 ,70 ,68 |
| דרך מאושרת                  | 202 - 200           |
| יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 903 - 900           |

| סימון בתשריט             | יעוד                        | תאי שטח כפופים      |
|--------------------------|-----------------------------|---------------------|
| גבול מגבלות בניה         | דרך מאושרת                  | 202 - 200           |
| גבול מגבלות בניה         | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 903 - 900           |
| גבול מגבלות בניה         | מגורים בישוב כפרי           | 75 - 73 ,71 ,70 ,68 |
| שטח עתיקות/הסטורי לשימור | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 902 - 900           |

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

| יעוד  | מ"ר               | אחוזים     |
|---|-------------------|------------|
| אזור מגורים א' (ג/9955, ג/3578)                                       | 3,680.37          | 0.63       |
| דרך מאושרת  | 4,286.69          | 0.74       |
| לפי תכניות מאושרות (, ג/3578, ג/9955,4401/ג, 17391/ג, 18328/ג, 20352) | 573,583.93        | 98.63      |
| <b>סה"כ</b>   | <b>581,550.99</b> | <b>100</b> |

**מצב מוצע**

| יעוד                        | מ"ר מחושב         | אחוזים מחושב |
|-----------------------------|-------------------|--------------|
| דרך מאושרת                  | 4,286.73          | 0.74         |
| יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 574,083.69        | 98.72        |
| מגורים בישוב כפרי           | 3,180.36          | 0.55         |
| <b>סה"כ</b>                 | <b>581,550.77</b> | <b>100</b>   |

**4. יעודי קרקע ושימושים**

|              |  |
|--------------|--|
| <b>4.1</b>   | <b>מגורים בישוב כפרי</b>   |
| <b>4.1.1</b> | <b>שימושים</b>   |
|              | א. יחידות דיור.<br>ב. חניות מקורות.<br>ג. מחסנים ביתיים.<br>ד. יחידות לאירוח כפרי.   |
| <b>4.1.2</b> | <b>הוראות</b>  |
| <b>א</b>     | <b>אדריכלות</b><br><p>תותר הקמת יחידת הורים . השטחים המיועדים למגורים (יחידת הורים חייבת להיות כלולה באחד משני המבנים, עם לפחות קיר אחד משותף לאחת היחידות).</p> <p>תותר בנייתן של חניות רכב מקורות, בתנאי שמיקומן לא יפריע להצבת ארונות ומחברי תשתיות בחזית הקדמית של המגרש. בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צדדי משותף, תתאפשר הקמתם של חניות רכב מקורות, בתנאי שלא יפתחו פתחים לכיוון המגרש השכן ושהגג יתנקז לכיוון המגרש שעליו הוא עומד.</p> <p>תתאפשר הקמתם של מחסנים בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צדדי משותף, בתנאי שלא יפתחו פתחים לכיוון המגרש השכן ושהגג יתנקז לכיוון המגרש שעליו הוא עומד.</p> <p>יחידות האירוח יבנו מבנייה קשיחה או מבנייה קלה באיכות גבוהה, המבטיחה התאמה והשתלבות בסביבה הטבעית ובנוף. הקמתם של היחידות לאירוח כפרי בתנאים הבאים: הכניסה אליהם תהיה נפרדת מהכניסות למבני המגורים ופתרונות החנייה יינתנו בתוך גבולות המגרש.</p> <p>יחידות האירוח יעמדו בתקני משרד התיירות התקפים בעת מתן היתרי בנייה. היחידות לאירוח יכללו יחידת שירותים סניטריים לפי הוראות משרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות ויתחברו למערכות המים והביוב של הנחלה.</p> <p>תנאי להוצאת היתרי בנייה הינו הגשת תכנית בינוי הקובעת מפלסי בינוי ומראה תשתיות, מקומות חנייה ודרכי גישה.</p> |
| <b>ב</b>     | <b>הוראות פיתוח</b><br><p>לפחות 25% משטח המגרש יוקצה לגינון ופיתוח. התכנון יכלול מדשאות רחבות, שטחי צל ושטחי הסבה בצמוד ליחידות האירוח.</p>  |
| <b>ג</b>     | <b>עיצוב אדריכלי</b><br><p>עיצובם האדריכלי וחומרי הגמר של חניות רכב מקורות ומחסנים ישתלבו ולא יפלו ברמתם מאלה של מבני המגורים.</p> <p>תנאי למתן היתרי בנייה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכת מתקני הגג ותליית הכביסה למפגע חזותי, לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.</p>   |
| <b>ד</b>     | <b>תנאים למתן היתרי בניה</b><br><p>תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תכנית בינוי וחנייה ע"י הוועדה המקומית.</p>   |
| <b>4.2</b>   | <b>דרך מאושרת</b>  |

|              |   |
|--------------|---|
| <b>4.2</b>   | <b>דרך מאושרת</b>   |
| <b>4.2.1</b> | <b>שימושים</b>  |
|              | א. דרכים.<br>ב. מדרכות.<br>ג. חנייה.<br>ד. תחנות אוטובוס.<br>ה. ריהוט רחוב.   |
| <b>4.2.2</b> | <b>הוראות</b>   |
| א            | <b>אדריכלות</b><br>אסורה כל בנייה פרט לנקבע ברשימת השימושים   |
| <b>4.3</b>   | <b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>  |
| <b>4.3.1</b> | <b>שימושים</b>  |
|              | כל השימושים יהיו על פי התכניות המאושרות החלות על השטח   |
| <b>4.3.2</b> | <b>הוראות</b>   |
| א            | <b>אדריכלות</b><br>השימושים, הוראות בנייה וזכויות הבנייה בשטחים הכלולים ביעוד זה יהיו על פי התכניות המאושרות החלות על השטח. |



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | צפיפות יח"ד לדונם | מספר יח"ד          | תכסית % מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) |                   | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד    |     |                     |                   |                   |
|---------------|------------|------------------------------------|-------------------|--------------------|------------------|-----------------------|-----------------|-------------------|-----------------|---------|-------|---------|-----|---------------------|-------------------|-------------------|
|               |            |                                    |                   |                    |                  |                       | מגדל מגרש       | מעל הכניסה הקובעת |                 |         |       |         |     |                     |                   |                   |
| קדמי          | אחורי      | צידי- ימני                         | צידי- שמאלי       | מגדל הכניסה הקובעת | סה"כ שטחי בניה   | עיקרי                 | שרות            | גודל מגרש מזערי   |                 |         |       |         |     |                     |                   |                   |
| 5 (6)         | 4          | 3 (5)                              | 3                 | 2 (4)              | 8.5 (3)          | 3.8                   | 3 (2)           | 50                | 84              | 420     | 20    | 400 (1) | 500 | 71, 70, 68, 75 - 73 | מגורים בישוב כפרי | מגורים בישוב כפרי |

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

### הערה ברמת הטבלה:

- וועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בנייה ממעל המפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבנייה נשמר.
- גובתו המכסימלי של המבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה הנמוכה מבין השתיים מהנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
- גודל מקסימלי ליחידת דיור לא יעלה על 250 מ"ר.
- יותר חניות רכב מקורות ומחסנים בקו בנין צדדי= 0 מ' במגרשים עם גבול משותף.
- יותר מרתף.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל 55 מ"ר עבור יחידת הורים. ניתן להמיר 80 מ"ר עבור 2 יחידות אירוח..
- (2) 2 יחידות דיור + יחידת הורים 1. ניתן להמיר יחידת דיור אחת (לא יחידת הורים) ל-2 יחידות אירוח..
- (3) גובה יחידות אירוח : 5 מ'.
- (4) תותר קומת גג נוספת.
- (5) בתא שטח 73 : קו בנין צידי שמאל : 1.5 מ' לפי הקונטור המבנה הקיים.
- (6) יותר קו בנין 0 עבור חניות רכב מקורות. רוחבם לא יעלה על 4 מ'..

**6. הוראות נוספות****6.1****סביבה ונוף**

1. הוועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית בשטח, לנטוע עצים או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הוועדה המקומית ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם.
2. הוועדה המקומית רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית בשטח, בגובלות עם כל דרך להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומרים מהם ייבנו, אופן בנייתם וגובהם, כמו כן, לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבנייה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.
- לא מילא מי שנמסרה לו הודעה לפי סעיף זה אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הוועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בוודעה, על חשבונו.

**6.2****עתיקות**

1. כל שטח התוכנית נמצא בתחום עתיקות מוכרז ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות תשל"ח 1978.
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
3. במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של פעילויות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירה הצלה), יבצע היוזם על-פי תנאי רשות העתיקות.
4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקים שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היוזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבנייה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכנית הבנייה, ובלבד שלא יתווספו (עקב שינויים אלה) זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
6. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה. חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

**6.3****חניה**

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

**6.4****חלוקה ו/או רישום**

החלוקה המסומנת בתשריט יעודי קרקע היא מנחה בלבד. לא תבוצע כל עבודת פיתוח ולא יינתן כל היתר לבנייה או לעבודות הטעונות היתר מכוח תכנית זו טרם אישורה של חלוקה כל פי דין.

**6.5****הפקעות ו/או רישום**

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבנייה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

6.6

## חשמל

א. תנאי למתן היתר בנייה 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 השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל

2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

3. על אף האמור בסעיף ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות השנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר

הקו

א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 2 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוהה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה. 5 מ'

ד. קו חשמל מתח גבוהה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2 מ'

ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו -- 20 מ'

ו. קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו -- 35 מ'

ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'

ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'

ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל

י. ארון רשת 1 מ'

יא. שנאי על עמוד 3 מ'

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 תשתיות יעשה תאום פרטני בין בעל התשתיות 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 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. על אף האמור בכל תכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.7

## ביוב, ניקוז, מים, תברואה

1. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.



|  |  |  |
|--|--|--|
|  | <b>6.7</b>   | <b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>  |
|  <p>תכנון זמין<br/>מונה הדפסה 12</p>   | <p>2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בנייה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>3. ביוב: תנאי לקבלת היתר בנייה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>4. אשפה: תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתרי בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיבטח מקום האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p> |  |
|  | <b>6.8</b>   | <b>תקשורת</b>  |
|  |  | קווי התקשורת והטלביזיה בכבלים יהיו תת קרקעיים.   |
|  <p>תכנון זמין<br/>מונה הדפסה 12</p>  | <b>6.9</b>   | <b>ניהול מי נגר</b>  |
|  | <p>1. מי הנגר העילי בתחומי התכנית יועברו מתחומי המגרשים ומבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>2. תכנון שטחים פתוחים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. שטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים</p> <p>3. בתחום הדרכים וחניות ישלבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>  |  |
|  | <b>6.10</b>  | <b>שמירה על עצים בוגרים</b>  |
|  | <p>על תאי השטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/ קבוצת עצים לשימור", "עץ/ קבוצת עצים להעתקה" או "עץ קבוצת לעקירה או "חורשה לשימור", "חורשה להעתקה" או חורשה לעקירה": לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/ קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p>   |  |
|  <p>תכנון זמין<br/>מונה הדפסה 12</p> | <b>6.11</b>  | <b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>   |
|  |  | תנאי להיתר: עמידה בתקנים והוראות לסידורי נכים ומתקני תקשור בהתאם להנחיות חוק תכנון ובנייה.   |
|  | <b>6.12</b>  | <b>פיקוד העורף</b>   |
|  |  | לא יוצא היתר בנייה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.   |
|  <p>תכנון זמין<br/>מונה הדפסה 12</p> | <b>6.13</b>  | <b>שרותי כבאות</b>   |
|  |  | קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בנייה.   |
|  | <b>6.14</b>  | <b>תנאים למתן היתרי בניה</b>   |
|  |  | היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בהתאמה לדרישה ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:<br>הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על פי תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים |

|             |   |
|-------------|---|
| <b>6.14</b> | <b>תנאים למתן היתרי בניה</b>  |
|             | <p>קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. 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 ניספיים" מיום 23 ביוני 2008).</p> |

|             |  |
|-------------|--|
| <b>6.15</b> | <b>מבנים קיימים</b>  |
|             | <p>1. מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים<br/> מלפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:<br/> א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.<br/> ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבנייה.<br/> ג. מבנים חקלאיים שהוכרוזו כמבנים חורגים כפי שצויין בסעיף ב, רשאית הועדה המקומית לאשר היתר לשידרוג ללא הגדלת נפחי הבנייה.</p> <p>2. ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים שמופיעים בתשריט יעודי קרקע ושלא עומדים בקוי בניין בתנאים הבאים:<br/> א. עומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.<br/> ב. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.<br/> ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן היתר.<br/> ד. תוספת למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספת לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקוי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספת החורגת מקומטור הבניין הקיים יעמדו בקוי הבניין הקבועים בתכנית.</p> |

|             |   |
|-------------|---|
| <b>6.16</b> | <b>היטל השבחה</b>   |
|             | היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה. |

|          |                     |
|----------|---------------------|
| <b>7</b> | <b>ביצוע התכנית</b> |
|----------|---------------------|

|            |                   |
|------------|-------------------|
| <b>7.1</b> | <b>שלבי ביצוע</b> |
|------------|-------------------|

|            |                     |
|------------|---------------------|
| <b>7.2</b> | <b>מימוש התכנית</b> |
|------------|---------------------|



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12