

15.7.03

כאן יומן

5

2-4746

מועצה אזורית גולן
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 ועדה מקומית לתכנון ולבניה גולן
 תוכנית מס' 5600/2
 הועדה המקומית בישיבה מס' 11/26
 תיום 16.11.86 החליטה להצביע על הפרדת התכנית החובתה לשל
 מנהל המועצה

1-
מחוז הצפון
נפת גולן

מרחב תכנון מקומי : גולן
 תחום שיפוט מוניציפלי : מועצה אזורית גולן
 שם ישוב : הר אודם

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 **שם התוכנית:** תוכנית מתאר מספר ג/ 5600 - מושב הר אודם.

1.2 **מקום התוכנית:** הר אודם.

נ.צ. מרכזי	מזרח: 270.400	צפון: 788.800
------------	---------------	---------------

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
202011	-	15,9

1.3 **שטח התוכנית:**

שטח התכנית הינו כ- 432.9 דונם, מדוד גרפית.

תאריך מדידה: 16.4.2001. שם המודד: דורון כהן

1.4 **בעלי עניין:**

5600/2 הועדה על אישור תכנית מס'.
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5615
 14.8.03

בעל הקרקע:

מנחל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון. קריית הממשלה, נצרת
 טלפון: 04/6558211. פקס: 04/6453273.

יזם התוכנית:

ההסתדרות הציונית העולמית. החטיבה להתיישבות, חבל הגולן.
 ת.ד. 84 קצרין. 12900.
 טלפון: 04/6859200. פקס: 04/6859226.

מגיש התוכנית:

ההסתדרות הציונית העולמית. החטיבה להתיישבות, חבל הגולן.
 ת.ד. 84 קצרין. 12900.
 טלפון: 04/6859200. פקס: 04/6859226.

עורכי התוכנית:

ההסתדרות הציונית העולמית. החטיבה להתיישבות, חבל הגולן.
 ת.ד. 84 קצרין. 12900.
 טלפון: 04/6859200. פקס: 04/6859226.

1.5 **יחס לתכניות אחרות:**

תמ"א 31 - התוכנית תואמת לתמ"א.

יעוד הקרקע לפי תשריט ייעודי קרקע: שטח נוף כפר/פתוח ושומרת יער
 הגדרה עפ"י תשריט הנחיות סביבתיות: אין מגבלות.

תכניות מתאר ארציות אחרות: התוכנית תואמת לתמ"אות.

תמ"א 22 - התכנית חופפת כ- 5.5 דונם יער לפי תמ"א 22.

ת.מ.מ. 2 - התוכנית תואמת לת.מ.מ. 2. יעוד קרקע: שטח ישוב כפר

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 5600/2
 ...ועדה המקומית לתכנון והבניה החליטה
 ביום 28.10.96 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

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

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 11 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקניימ 1: 2,500 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
12.1985	הכנה:
2.1994	עדכון 1:
6.2001	עדכון 2:
2.2003	עדכון 3:

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

1.9 באור סימני התשריט:

- אזור מגורים - כתום
- אזור תיירות ונופש - צהוב מותחם חום
- אזור מבני ציבור - חום מותחם חום
- אזור ספורט - ירוק מותחם חום
- אזור מבני משק משותפים - חום מותחם ירוק
- שטח פרטי פתוח - ירוק מותחם ירוק
- אזור מלאכה - סגול מותחם סגול
- אזור תעשייה - סגול
- אזור אחסנה - אפור מותחם סגול
- דרך מוצעת - אדום
- מבנה להריסה - צהוב
- ישוב כפרי קיים לפי תמ"מ 3/2 - פסים כתומים באלכסון
- יער לפי תמ"א 22 - משבצות ירוקות באלכסון
- גבול שטח משאבי טבע לפי תמ"א 31 - פסים הנכים לבן-ירוק
- גבול שמורות טבע וגנים לאומיים לפי תמ"א 31 - קו ירוק
- גבול גוש - קו שחור מלא עם משולשים הפוכים
- גבול חלקה - קו ירוק מלא
- מספר חלקה - מספר ירוק
- גבול מגרש - קו שחור מלא
- מספר מגרש - מספר שחור
- גבול תכנית מוצעת - קו כחול מלא
- מספר הדרך - ברבע העליון של הרו זטה
- קווי בנין - ברבעים האמצעיים של הרו זטה
- רוחב הדרך - ברבע התחתון של הרו זטה

1.10 טבלת שטחים:

שם האזור	שטח קיים בדונמים	שטח קיים באחוזים	שטח מוצע בדונמים	שטח מוצע באחוזים
אזור מגורים	-	-	71.9	16.6
אזור תיירות ונופש	-	-	4.5	1.0
אזור מבני ציבור	-	-	13.3	3.1
אזור ספורט	-	-	20.1	4.6
אזור מבני משק משותפים	-	-	69.2	16.0
שטח פרטי פתוח	-	-	119.5	27.6
אזור מלאכה	-	-	31.8	7.4
אזור תעשייה	-	-	29.3	5.8
אזור אחסנה	-	-	13.3	3.1
דרך מוצעת	-	-	54.5	12.6
ישוב כפרי קיים	427.4	98.7	-	-
יער לפי תמ"א 22	5.5	1.3	5.5	1.3
סה"כ	432.9	100.0	432.9	100.0

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

-תיחום שטח למושב הר אודם.
 -קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים השונים בתחום התכנית.
 -התווית רשת דרכים וסיווגה.
 -קביעת הוראות בניה המסדירות את בנית המגורים, מבני הציבור ונופש ומבני משק באזורים בהם מותרת הבניה.

והשירותים, תיירות

2.2 עקרי הוראות התוכנית:

-שינוי יעוד קרקע משטח לישוב כפרי ויער ליעודי הקרקע השונים המוצעים בתכנית.
 -קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
 -קביעת הוראות בניה.
 -קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי והנחיות סביבתיות.
 -קביעת הנחיות לפיתוח תשתיות הנדסיות.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	מספר יח"ד	מספר חי' אירוח
מגורים	17,975	113	-
מבני ציבור	3,325	-	-
תיירות ונופש	1,215	-	45
מבני משק משותפים	24,220	-	-
מלאכה	11,130	-	-
תעשייה	10,255	-	-
אחסנה	4,655	-	-
ספורט	3,618	-	-
פרטי פתוח	500	-	-

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.
באזור מבני ציבור, אזור ספורט, אזור מבני משק משותפים, שטח פרטי פתוח, אזור מלאכה ואזור תעשייה לא יוצאו היתרי בניה בטרם תאושר תכנית בינוי בועדה המקומית.
2. מגורים: מיועד למבנה מגורים ומחסן בלבד.
3. תיירות ונופש: מיועד ליחידות אירוח, משרדים, מחסנים ושירותים נלווים. היתרי בניה יוצאו על פי תכנית בינוי שתאושר על ידי הועדה המקומית.
4. מבני ציבור:
 - א. הבניה תותר באזור זה על פי תכנית מפורטת זאת ולפי תכנית בינוי שתוגש בנפרד לאזור זה.
 - 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 מטרה אחת לשניה.
5. אזור ספורט: מיועד למועדונים ומתקני ספורט. הבניה תותר האזור זה על פי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית.
היתרי בניה יותנו במניעת הפרעות של רעש ותאורה לאזור המגורים ולאזור התיירות והנופש.
6. מבני משק משותפים: מיועד למבני משק חקלאיים כגון לולים, דירים, רפתות וכו'. היתרי בניה יוצאו על פי תכנית בינוי שתאושר על ידי הועדה המקומית. תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור של המשרד לאיכות הסביבה וכן של משרד הבריאות.
7. פרטי פתוח:
 - א. לא תותר בו כל בניה או עבודה בקרקע למעט: - שטחים לגינות וגנים ציבוריים.
- שטחים שמורים לצורכי ניקוז.
- מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה.
- מקלטים.
 - ב. היתרי בניה יוצאו על פי תכנית בינוי שתאושר על ידי הועדה המקומית.
8. מלאכה: מיועד לשירותי מלאכה כגון מוסך, מסגריה נגריה, חשמליה וכו'. תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור של המשרד לאיכות הסביבה וכן של משרד הבריאות.
9. תעשייה: מיועד למבני תעשייה בלתי מזהמת ומתקנים נלווים. תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור של המשרד לאיכות הסביבה וכן של משרד הבריאות.
10. אחסנה: מיועד למחסנים משקיים.
11. דרכים: מיועד לדרכים ציבוריות הכוללות מדרכות, שדרות, מעברים לה ולכי רגל, דרכי שירות, דרכים לעגלות ולאופניים, סככות ורחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות ציבוריות לאורך הדרכים. הכל בהתאם לתקן.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה: לא יינתנו חיתולי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטים בטבלת הזכויות. טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חשיב: שטחים ואחוזי בניה בוכניות ובחיתולים תשי"ב-1992).

הערות	מס' יחיד במג-רש	צפיפות נט/מס' יחיד/דונם	גובה בניה מקסי	סחי'ב	תכנית קרקע	שטח שירות	שימושים עיקריים	מותרת מפלט בניה	אחוזי שטח מקסי	בין מבני מ	קדומי	אחוזי	צדדי	קוי בנין במ' במי"ר	גודל מגרש בנין במי"ר	שם האזור, שימושים עיקריים
	1	1	8.0	2	28%	18%	3%	25%	28%	8.0	לפי תש-ר"ט	4.0	4.0	4.0	600	מגורים
*	-	-	5.0	1	30%	30%	5%	25%	25%	לפי תכנית ב'נני	לפי תש-ר"ט	4.0	4.0	4.0	400	מבני ציבור
	-	-	8.0	2	30%	20%	3%	27%	30%	4.0	לפי תש-ר"ט	4.0	4.0	4.0	4,500	תירות ונפש
*	-	-	7.5	1	40%	40%	5%	35%	40%	לפי תכנית ב'נני	לפי תש-ר"ט	4.0	4.0	4.0	450	מבני משק משותף
*	-	-	7.5	1	40%	40%	5%	35%	40%	לפי תכנית ב'נני	לפי תש-ר"ט	4.0	4.0	4.0	450	מלאכה
*	-	-	7.5	1	40%	40%	5%	35%	40%	לפי תכנית ב'נני	לפי תש-ר"ט	4.0	4.0	4.0	450	תעשייה
*	-	-	7.5	1	40%	40%	5%	35%	40%	לפי תכנית ב'נני	לפי תש-ר"ט	4.0	4.0	4.0	450	אחסנה
*	-	-	7.5	1	40%	20%	2%	18%	20%	לפי תכנית ב'נני	לפי תש-ר"ט	4.0	4.0	4.0	450	ספורט
*	-	-	5.0	1	50 מ"ר	500 מ"ר	-	500 מ"ר	500 מ"ר	לפי תכנית ב'נני	לפי תש-ר"ט	4.0	4.0	450	פרטי פתוח	
****	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	דרד

י"א יוצא חיתולי בניה בטרם תאשר תכנית ב'נני בעודת המקומות.
 י"ז סחי'ב חשטה תמורת לבניה חיעוד זה בכל התכנית.
 י"א סחי'ב חשטה תמורת לבניה פרט למתקנים הנדסיים ומקלטים.
 י"א סחי'ב חשטה תמורת לבניה פרט לסכנות להמתנה לאוטובוס.

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

אופן ביצועה של התכנית: כוחה של הועדה המקומית תהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

1. לגבי כל אזור תכנון שגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט תוגש תכנית בינוי בנפרד.
2. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדומה, לשביעות רצונה של הועדה המקומית והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים דלעיל.
3. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי הקרקע הדרושה לביצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה המקומית.

סילוק מפגעים: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומרים מהם ייבנו, אופן בנייתם וגובהם, כמו כן, לקצץ או לזימור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך. לא מילא מי שנמסרה לו הודעה לפי סעיף זה אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה, על חשבוננו.

שמירה על הנוף: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקע בשטח התכנית, לנטוע עצים, או גדר חיה לאורךן של דרכים או בשטחים פתוחים, על מנת לשמור על הנוף. הועדה המקומית רשאית לבקש תכנית פיתוח נופי בעת מתן היתרי בניה אם הבניה תגרום לדעתה נזק לנוף.

הנחיות ארכיטקטוניות:

- א. בבקשה להתיר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים. בתכנית המגרש יסומנו שטחי גיטון וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור.
- ב. חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים.
- ג. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכתם של מתקני הגג ותליית הכביסה למפגע חזותי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- ד. חניות מקורות ישולבו חזותית עם המבנים האחרים במגרש.
- ה. מבני העזר ישולבו במבנים העיקריים במגרש, ואיכות בנייתם לא תיפול ברמתה מזו של המבנים העיקריים.

איכות הסביבה:

1. סילוק המסדים. בלולים, הפסדים יועברו למפעל מחזור או לאתר קבורה מוסדר, באישור והנחית המשרד לאיכות הסביבה, מחוז הצפון.

2. הוראות בנושא איכות הסביבה באזור מלאכה ותעשייה.
א. שימושים מותרים.

בתחום התכנית יותרו השימושים, בתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה. להלן הגדרות הכלולות בפרק זה:

מפגע סביבתי: מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים-עיליים ותחתיים) והעלולים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה או עלולים לחוות מטרד או מפגע לציבור ולסביבה או להפריע לפעולה תקינה של מתקנים או העלולים לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי. הגדרת מצב למפגע סביבתי תעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל ידי הרשות המוסמכת לנושא איכות הסביבה.

רשות מוסמכת מבחינה סביבתית: המשרד לאיכות הסביבה או יחידה סביבתית מקומית שהוסמכה ע"י המשרד.

ב. כל מפעל שיבקש היתר בניה ו/או רישון יצטרך לעמוד בתקני פליטה, הן לאוויר והן למים, שיקבעו מעת לעת ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

ג. הוראות כלליות. כל שימוש קרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים:

ניקוז וטיעול: השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.

ביוב: באמצעות מתקן ביוב מרכזי ובתנאי שהובטח חיבורו וקליטתו במערכת האזורית. איכות השפכים המותרים לחיבור למערכת הביוב המרכזית יהיו בהתאם למפורט בתוספת (מסי 3) לחוק עזר לדוגמא לרשויות המקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמי"ג-1981 (לפי דרישת רשות מוסמכת) ו/או בהתאם למפורט בסעיף 43 לחוק רישוי עסקים התשכ"ח 1968 (תנאים מיוחדים למלאכות ותעשיות המרחיקות מי פסולת לביוב או טיעול). קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשים כנ"ל, ייעשה במתקנים שיוקמו בתחום המגרשים (ולא מחוצה להם) זאת טרם חיבורם למערכת המרכזית. כל האמור לעיל-תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכ"ל אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או אל מי התהום.

פסולת: יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים, או סיכונים בטיחותיים. המתקנים לאצירת פסולת ימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי, שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכלל דין.

פסולת חומרים מסוכנים: טיפול וסילוק בהתאם לתקנות רישוי עסקים (סילוק פסולת חומרים מסוכנים) התשנ"א - 1990.

חומרים רעילים ומסוכנים: האחסנה, הטיפול והאמצעים שנקטו למניעת מפגע סביבתי או סיכון בטיחותי, ייעשה בהתאם לאמור בחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג-1993 וההוראות של המשרד לאיכות הסביבה.

רעש: בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים כדן.

איכות אוויר: תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקני פליטה הנדרשים אשר יעודכנו מעת לעת.

3. הערכת השפעות סביבתיות למתן היתרי בניה:

א. כל מפעל המבקש להיכנס לאזור יגיש לרשות המוסמכת מבחינה סביבתית ולועדה המקומית שאלון לגבי ההשלכות הסביבתיות של המפעל.

ב.כל אחד משני גופים אלה יוכל לדרוש על סמך ממצאי השאלון הכנת תסקיר השפעה על הסביבה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תסקירי השפעה על הסביבה) התשמ"ב-1982.

ג.המפעל יגיש את התסקיר לגופים הנ"ל.הסכמתם למתן ההיתר ותנאיהם למתן ההיתר, יינתנו לאחר בדיקת התסקיר ע"י המשרד לאיכות הסביבה ובדיקת השאלון ע"י הרשות המוסמכת מבחינה סביבתית.

4.היתרי בניה יכללו בין היתר את הפרטים הבאים:

א.פירוט השטחים לשימושים השונים בתחום המפעל: שטחי יצור ומתקנים בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים, מערכות אנרגיה, מים, שפכים ומערך הפסולת, מבני שירותים ומנהלה, אחסנה (סגורה ופתוחה) טעינה ופריקה, גישה לחנייה ושטחי גינון.
ב.חזות ועיצוב: חזיתות המבנים, חומרי הבניה והגימור, גידור, שילוט ותאורה, עיצוב ופירוט הגיטן.
ג.מידע ונתונים בדבר אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים.

3. - תשתיות:

1. מים: אספקת מים תהיה מרשות 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, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית. תוגש תכנית ניקוז באישור רשות הניקוז לכל האזורים שנדרשת בהם תכנית ביטוי: תעשייה, מלאכה, מבני משק משותפים, מבני ציבור, פרטי פתוח וספורט.

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. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

- 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 הכולט ואו 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.
- 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
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
- המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. מערכות תת קרקעיות: -רשת קווי בזק ורשת קווי טלוויזיה בכבלים יהיו תת קרקעיים, כולל חיבורים לבתים.
-רשת החשמל: כבלי מתח גבוה, כבלי מתח נמוך(רשת) וכבלי מתח נמוך(חיבור לבתים)יהיו תת קרקעיים.
-ארונות המונים(פילרים)חשמל ותקשורת יותקנו בתוך גומחות בתוך המגרש ויזכו לפתרון אדריכלי מתאים, מתואם ומאושר עם רשויות החשמל, התקשורת והרשות המקומית.
-מתקן התאורה יהיה באמצעות עמודי מתכת מגולוון וצבוע לפי בחירת האדריכל. מנסי התאורה יהיו מתאימים ליעוד הארה. כבלי התאורה יהיו תת קרקעיים.
-הפעלת התאורה תעשה באמצעות מרכזיות תאורה.
-תחנות הטראנספורמציה תהינה במבנה בנוי וימוקמו בשטחים המיועדים לשצ"פ ו/או למבני ציבור לפי התכנית, הכל בתיאום עם חברת החשמל. על היזם לבוא בדברים עם חברת החשמל בקשר לתכנון תחנות הטראנספורמציה הדרושות.
6. 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.
7. סילוק עודפי עפר: שפכי העפר יסולקו לאתר מאושר בתיאום עם המועצה האזורית, כל זאת באחריות היזם.
- ג. - הוראות כלליות
1. חלוקה:
1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
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 לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.
3. רישום: תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון הבניה.
4. תנאים לביצוע התוכנית: תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכנית כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
5. היטל השבחה: היטל השבחה יוטל ויגבה 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. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

7. כיבוי אש: קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

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

9. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים מלפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ואו לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

10. היתרי בניה: א. מתן היתרי בניה מכוח תוכנית זו יהיה כפוף להגשת תכנית בניין עיר שמטרתה הסדרת דרך גישה לישוב.

ב. לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר אישור תכנית מים וביוב בשטח הישוב על ידי משרד הבריאות.

ג. לא יינתנו היתרי בניה למגורים, אלא לאחר תחילת ביצוע פתרון קצה אזורי לשפכים, על פי תכנית מאושרת, באישור משרד הבריאות.

פרק 4 - מימוש התוכנית

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

פרק 5 - חתימות

אלו לנו התנודות שהיוניות לתכנית. בתנאי שזו תהיה מתואמת עם
 רשויות התכנון הניהיגניות.
 חתימתו יגור דורכי וזכנו בלבד. אין בה כדי להקנות כל זכות
 ליוזם המיני או לכל בור עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא
 הירגל השעה ונתתם עניו הסכם לתאוס בנינו. ואין חתימתנו זו נאה
 בניהוס הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות ניהיגנית.
 לפי כל הורה יגפוי כל דיו.
 למינו הסר ספר ניהיגר בזה כי אם נשעה או יגפוי על ידנו הסכם
 בין השעה הכיול בתכנית. אין נחתו לנו כל חתימת הנכה או
 הוראה בלי יום הסכם האמור ו/או יגפוי על בניהוס הסכמי בורה
 הפרתו עלינו שרכש מאתנו על בני זכויות נשערה בשטח האו על
 כל זכות אחרת השיגוית לנו מכה הסכם לאמור ו/או כל דיו שכן
 חתימתנו נחתת אז נכה נעבדות וננו פריעיה.

יגפוי לניהיגניות ישראל
 ניהו הבפון

זאריד 916/03

בעל הקרקע:

החסתדרות הציונית העולמית
 חטיבת ההתישבות
 הכל-החגל
 אזור תעשיה קצא
 ת.ד. 84 מיקוד 2900
 סלי 06-6859222 פקס 06-6859226

יזם התוכנית:

אודיס
 מחבר שותף לניהיגניות
 ניהיגניות התואמת ו/או

מגיש התוכנית:

דיאמונט ברגר
 אדריכלות זניעו ערים
 ת.ד. 6324, חיפה 31062

עורך התוכנית: