

4.11.05 היסוד

חודעה על הפקדת תכנית מס 01/5600/11/15  
 מורסט בילקוט הפרסומים מס 5468  
 מיום 12.12.05

ועדה מקומית  
 אישור תכנית מס 01/5600/11/15  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את הבניה  
 בשיבה מס' 295003  
 ביום 2/10/05  
 יוקב בנצוב  
 יו"ר הועדה  
 אלי מלכה  
 מנהל הועדה

ועדה מקומית  
 הפקדת תכנית מס 01/5600/11/15  
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית  
 בשיבה מס' 295003  
 ביום 2/10/05  
 אלי מלכה  
 יו"ר הועדה

**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 גול/מק/5600/איחוד וחלוקה של מגרשים במושב הר אודם לפי סעיף 62(א) לחוק התכנון והבניה, המהווה שינוי לתוכנית מס' ג/5600 המאושרת.

**1.2 מקום התוכנית: מושב הר אודם.**

נ.צ. מרכזי	מזרח: 270.375	צפון: 788.800
מספר גוש 202011	חלקות -	חלקי חלקות 9

**1.3 שטח התוכנית:**

שטח התכנית הינו כ- 53.14 דונם, מדוד גרפית. תאריך מדידה: 16.4.2001. שם חמודד: דורון כהן.

**1.4 בעלי עניין:**

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

**יזם התוכנית:**

ההסתדרות הציונית העולמית. החטיבה להתיישבות, חבל הגולן. ת.ד. 84, קצרין. 12900. טלפון: 04/6851200. פקס: 04/6851226.

**מגיש התוכנית:**

ההסתדרות הציונית העולמית. החטיבה להתיישבות, חבל הגולן. ת.ד. 84, קצרין. 12900. טלפון: 04/6851200. פקס: 04/6851226.

**עורכי התוכנית:**

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

**1.5 יחס לתכניות אחרות:**

**תוכניות מפורטות מקומיות:** התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/5600 המאושרת. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

חודעה על אישור תכנית מס 01/5600/11/15  
 מורסט בילקוט הפרסומים מס 5503  
 מיום 2.10.06

**1.6 מסמכי התוכנית:**

- א. תקנון בן 8 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:1,000 - מסמך מחייב.

**1.7 תאריך הכנת התוכנית:**

תאריך	הכנה
07.05	עדכון 1
	עדכון 2
	עדכון 3

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

**1.9 באור סימני התשריט:**

- אזור מגורים - כתום
- שטח פרטי פתוח - ירוק מותחם ירוק
- דרך מאושרת - חום
- גבול חלקה - קו ירוק מלא
- מספר חלקה - מספר ירוק
- גבול מגרש - קו שחור מלא
- מספר מגרש - מספר שחור
- גבול מגרש לביטול - קו מקווקוו שחור
- גבול תכנית מוצעת - קו כחול מלא
- גבול תכנית מאושרת - קו מקווקוו כחול
- מספר הדרך - ברבע העליון של הרוזטה
- קווי בנין - ברבעים האמצעיים של הרוזטה
- רוחב הדרך - ברבע התחתון של הרוזטה

**1.10 טבלת שטחים:**

שם האזור	שטח קיים בדונמים	שטח קיים באחוזים	שטח מוצע בדונמים	שטח מוצע באחוזים
אזור מגורים	30.27	56.96	30.27	56.96
שטח פרטי פתוח	12.79	24.07	12.79	24.07
דרך מאושרת	10.08	18.97	10.08	18.97
סה"כ	53.14	100.00	53.14	100.00

**פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית**

**2.1 מטרות התוכנית:** איחוד וחלוקה של מגרשים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית:** שינוי חלוקת פנימי של מגרשים ושטח פרטי פתוח ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע.

**2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:**

מספר יח"ד	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יעוד הקרקע
31 **	*	מגורים
-	*	שטח פרטי פתוח

\* אין שינוי לעומת תכנית ג/5600 המאושרת.  
\*\* תכנית זו מבטלת 16 יחידות דיור לעומת תכנית ג/5600 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.

2. מגורים: התכליות יהיו על פי תוכנית מס' ג/5600 התקפה.

3. פרטי פתוח: התכליות יהיו על פי תוכנית מס' ג/5600 התקפה.

4. דרכים: התכליות יהיו על פי תוכנית מס' ג/5600 התקפה.

**3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:**

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטים בטבלת הזכויות. טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישובי שטחים ואחוזי בניה בתכנון ובהיתרים תשנ"ב-1992). זכויות והגבלות הבניה יהיו בהתאם לתוכנית מס' ג/5600 התקפה.

**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 בניתם 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 חשבונו.

**שמירה על הנוף:** הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקע בשטח התכנית, לנטוע עצים, או גדר חיה לאורך 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 להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים. בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות ותשתית, 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 שולבו חזותית עם המבנים האחרים במגרש.
- ה. מבני העזר ישתלבו במבנים העיקריים במגרש, ואיכות בנייתם לא תיפול ברמתה מזו של המבנים העיקריים.

**איכות הסביבה:**

**1. סילוק הפסדים:** 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 לתרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה או עלולים להוות 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 רשיון 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 ותיעול:** 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 (מס' 3) לחוק עזר לדוגמא לרשויות המקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמי"א-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 תיעול). קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשים כנ"ל, יעשה במתקנים שיוקמו בתחום המגרשים (ולא מחוצה להם) זאת טרם חיבורם למערכת המרכזית. כל האמור לעיל-תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכ"ו 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 לכל דין.

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

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

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

**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 הגינון.

ג. מידע ותונים בדבר אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים.

### 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, 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 בנינו: תעשיה, מלאכה, מבני משק משותפים, מבני ציבור, פרטי פתוח וספורט.

**3. ביוז:** תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוז 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 לקווי 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.  
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
  3. 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. פנסי התאורה יהיו מתאימים ליעוד הארה. כבלי התאורה יהיו תת קרקעיים.  
- הפעלת התאורה תעשה באמצעות מרכזיות תאורה.  
- תחנות הטרינספורמציה 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 הטרינספורמציה 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 יוחזרו 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 והבניה.

4. תנאים לביצוע התוכנית: תנאי למתן היתר מכוח תוכנית 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 ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6. חניה: החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנות 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 הבטחת 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 חוזר לתחום הדרך ו/או 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 בנייה: א. מתן היתרי בנייה מכוח תוכנית זו יהיה כפוף להגשת תוכנית בניין עיר שמטרתה הסדרת דרך גישה לישוב.

- ב. לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר אישור תוכנית מים וביוב בשטח הישוב על ידי משרד הבריאות.
- ג. לא יינתנו היתרי בניה למגורים, אלא לאחר תחילת ביצוע פתרון קצה אזורי לשפכים, על פי תוכנית מאושרת, באישור משרד הבריאות.

