

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 219-0248724

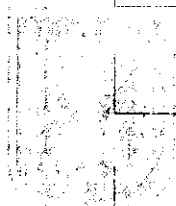
מושב אודם

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי גולן

סוג תכנית מפורטת

אישורים



הועדה המקומית לתכנון ובניה
גולן

אישור תוכנית מס' 219-0248724
הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית

ביום 20/8/15

אלי מלכה
יו"ר הועדה

אורי ארנון
יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה

הודעה על אישור תכנית מס' 219-0248724
מרטם בילקוט הפרסומים מס' 2123
מיום 20.8.15

דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו באה להסדיר את השטח התחום בקו הכחול בנושאים הבאים:

1. החלפת שטח יער במגרשי מגורים ומגרשי מגורים ביער
2. הסדרת הגבולות בין מגרשי המגורים, תוך שמירה על גודל מגרש מינימלי, סימון קווי בניין והוספת שבילים

לבד מהעיקרים הנ"ל, התוכנית אינה משנה את תוכנית ג/ 17484 המאושרת על מסמכיה, החלה על תחום הישוב והיא זו שתקבע את: יעודי הקרקע, השימושים המותרים וזכויות והגבלות בניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מושב אודם

מספר התכנית 219-0248724

1.2 שטח התכנית 113.58 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	גולן
	קואורדינאטה X	270350
	קואורדינאטה Y	788800

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גולן - חלק מתחום הרשות

נפה גולן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אודם			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
202011	מוסדר	חלק		9

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

לא רלוונטי

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
10/04/2011	3599	6222	הסדרת גבולות מגרשים. תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 17484 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 17484

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן				דני קידר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליון: 1			דני קידר			1: 1250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	מצב קיים גליון: 1	23/02/2015		דני קידר	15/09/2014		1: 2500	מנחה	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/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אחר			מושב אודם	אודם	(1)		04-6837777	04-6837700	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. צפון הגולן 12473.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעל זיכיון	בעל זיכיון		מושב אודם	אודם	(1)		04-6837777	04-6837700	

(1) כתובת: ד.ג. צפון הגולן 12473.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)		04-6558211	04-6560521	
חוכר			מושב אודם	אודם	(2)		04-6837777	04-6837700	

(1) כתובת: חרמון 2

נצרת עילית.

(2) כתובת: ד.ג. צפון הגולן 12473.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דני קידר	35223	א.ב. מתכננים צמח	כורזים	(1)		04-6751960	04-6751166	danny_k@ab t.co.il

תכנית מס': 219-0248724 - שם התכנית: מושב אודם

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
תכנון ערים ואזור	מתכנן	מיכל הלוי		א.ב. מתכננים צמח	כנרת	(1)		04-6751960	04-6751166	michal_h@ab t.co.il
אדריכל	אדריכל	לילי פיישר	79712	א.ב. מתכננים צמח	כפר חרוב	(1)		04-6751960	04-6751166	lili_f@abt.co. il
מודד	מודד	אימן האני פרחאת	957	מודדי הצפון הנדסה ובניין	בוקעאתה	(2)		050-8826031		aimfar@wall a.com
מזכירה בכירה	מתכנן	מטי קינל		א.ב. מתכננים שלוחת עמק הירדן	גבעת יואב			04-6751960		abz@abt.co.il

(1) כתובת: א.ב. מתכננים צמח, ד.נ. עמק הירדן 15132.

(2) כתובת: בוקעאתה ת.ד. 2332 רמת הגולן 12437.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

1. הסדרת גבולות בין הנחלות
2. איחוד וחלוקה של שטחי יער ומגרשי מגורים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה של מגרשי מגורים ויער לפי סעיף 62א(א)(1) לחוק תו"ב
2. הסדרת גבולות בין מגרשי המגורים לפי סעיף 62א(א)(9) לחוק תו"ב
3. הסדרת וקביעת קווי בניין לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק תו"ב

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 113.58

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1,348			1,348	מ"ר	חדרי מלון / תיירות (מ"ר)
	3,027			3,027	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
+ 128 יחידות אירוח גם במצב מאושר וגם במוצע	64			64	יחיד	מגורים (יחיד)
שטח עיקרי כולל שטח ליחידות אירוח	21,760			21,760	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר
האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	60 - 125,65
יער	120, 123, 124
מבנים ומוסדות ציבור	68
מגורים א'	36 - 54, 73 - 76, 84 - 102, 206 - 211, 232 - 241, 269 - 274
ספורט ונופש	67
שטח פרטי פתוח	69, 121, 122, 126 - 149
תיירות	66

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
להריסה	דרך מאושרת	63
להריסה	מגורים א'	46

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	24,770	21.81
יער	10,970	9.66
מבנים ומוסדות ציבור	10,090	8.88
מגורים א'	45,490	40.05
ספורט ונופש	3,780	3.33
שטח פרטי פתוח	13,980	12.31
תיירות	4,500	3.96

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	113,580	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
21.79	24,757.54	דרך מאושרת
9.65	10,965.8	יער
8.88	10,086.01	מבנים ומוסדות ציבור
40.07	45,516.17	מגורים א'
3.33	3,778.04	ספורט ונופש
12.32	13,989.99	שטח פרטי פתוח
3.97	4,504.27	תיירות
100	113,597.81	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	השימושים יהיו בהתאם לקבוע בתוכנית ג/17484 המאושרת סעיף 4.1.1. עמ' 11.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	בכפוף לתוכנית ג/17484 המאושרת סעיף 4.1.2. עמ' 11
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	בכפוף לתוכנית ג/17484 המאושרת סעיף 4.6.1. עמ' 14
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	בכפוף לתוכנית ג/17484 המאושרת סעיף 4.6.2. ג עמ' 14
4.3	תיירות
4.3.1	שימושים
	בכפוף לתוכנית ג/17484 המאושרת סעיף 4.3.1. עמ' 12
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	בכפוף לתוכנית ג/17484 המאושרת סעיף 4.3.2. עמ' 12
4.4	שטח פרטי פתוח
4.4.1	שימושים
	בכפוף לתוכנית ג/17484 המאושרת 4.8.1. עמ' 15.
4.4.2	הוראות
4.5	ספורט ונופש
4.5.1	שימושים
	בכפוף לתוכנית ג/17484 המאושרת סעיף 4.7.1. עמ' 15
4.5.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	בכפוף לתוכנית ג/17484 המאושרת סעיף 4.7.2. עמ' 15
4.6	יער
4.6.1	שימושים
	בכפוף לתוכנית ג/17484 המאושרת סעיף 4.13.1. עמ' 17
4.6.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	בכפוף לתוכנית ג/17484 המאושרת סעיף 4.13.2. עמ' 17

4.7	דרך מאושרת
4.7.1	שימושים
	בכפוף לתוכנית ג/17484 המאושרת סעיף 4.15.1. עמי 18
4.7.2	הוראות
א	בינוי /או פיתוח בכפוף לתוכנית ג/17484 המאושרת סעיף 4.15.2. עמי 18

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				תאי שטח	יעוד		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			גודל מגרש כללי	
									עיקרי	שרות	עיקרי				שרות
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	68	מבנים ומוסדות ציבור		
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	- 73,54 - 36 ,102 - 84 ,76 ,211 - 206 ,241 - 232 274 - 269	מגורים אי		
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	67	ספורט ונופש		
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	,121 ,69 - 126 ,122 149	שטח פרטי פתוח		
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	66	תיירות		

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) אין שינוי בזכויות הבניה ביחס לתוכנית ג/17484 המאושרת.

(2) קו הבניין יהיה לפי המסומן בקו מקווקו אדום בתשריט התוכנית.

6. הוראות נוספות	
6.1	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	מים, ניקוז, ביוב, אשפה: בכפוף לסעיף 6.1 - תשתיות עמ' 20 בהוראות תוכנית ג/17484 המאושרת.
6.2	חשמל
	הוראות בנושא חשמל: בכפוף לסעיף 6.2 עמ' 20 בהוראות תוכנית ג/17484 המאושרת.
6.3	חניה
	חניה: בכפוף לסעיף 6.4 עמ' 21 בהוראות תוכנית ג/17484 המאושרת
6.4	הפקעות ו/או רישום
	הפקעות: בכפוף לסעיף 6.6 עמ' 21 בהוראות תוכנית ג/17484 המאושרת. רישום: בכפוף לסעיף 6.7 עמ' 21 בהוראות תוכנית ג/17484 המאושרת.
6.5	תקשורת
	הוראות בנושא קווי תקשורת: בכפוף לסעיף 6.3 עמ' 13 בהוראות תוכנית ג/17484 המאושרת.
6.6	שימור
	שימור משאבי מים: בכפוף לסעיף 6.11 עמ' 21 בהוראות תוכנית ג/17484 המאושרת
6.7	איחוד וחלוקה
	איחוד וחלוקה: תנאי להוצאת היתר בניה הינו אישור תצ"ר ע"י הועדה המקומית כנדרש בתקנות איחוד וחלוקה תשס"ט.
6.8	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	סידורים לאנשים עם מוגבלויות: בכפוף לסעיף 6.15 עמ' 22 בהוראות תוכנית ג/17484 המאושרת
6.9	פיקוד העורף
	פיקוד העורף: בכפוף לסעיף 6.9 עמ' 21 בהוראות תוכנית ג/17484 המאושרת
6.10	שרותי כבאות
	כיבוי אש: בכפוף לסעיף 6.10 עמ' 21 בהוראות תוכנית ג/17484 המאושרת

6.11	תנאים למתן היתרי בניה
	תנאים למתן היתר בניה : בכפוף לסעיף 6.18.עמ' 23 בהוראות תוכנית ג/17484 המאושרת
6.12	חומרי חפירה ומילוי
	חומרי חפירה ומילוי בכפוף לסעיף 6.19.עמ' 23 בהוראות תוכנית ג/17484 המאושרת
6.13	מבנים קיימים
	מבנים קיימים : בכפוף לסעיף 6.8.עמ' 21 בהוראות תוכנית ג/17484 המאושרת.
6.14	היטל השבחה
	היטל השבחה : בכפוף לסעיף 6.5.עמ' 21 בהוראות תוכנית ג/17484 המאושרת.
6.15	הריסות ופינויים
	מבנים להריסה : בכפוף לסעיף 6.16.עמ' 22 בהוראות תוכנית ג/17484 המאושרת
6.16	עתיקות
	עתיקות : בכפוף לסעיף 6.12.עמ' 22 בהוראות תוכנית ג/17484 המאושרת
6.17	תנאי להפעלה
	תנאים לביצוע התוכנית בכפוף לסעיף 6.14.עמ' 22 בהוראות תוכנית ג/17484 המאושרת

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	עפ"י הקבוע בתוכנית ג/17484	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו - עשר שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך:	סוג: אחר	שם:	מגיש התכנית
חתימה:		שם ומספר תאגיד: מושב אודם 111111	
תאריך:	סוג: בעל זיכיון	שם:	יזם
חתימה:		שם ומספר תאגיד: מושב אודם 111111	
תאריך:	סוג: בבעלות מדינה	שם:	בעל עניין בקרקע
חתימה:		שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 111111	
תאריך:	סוג: חוכר	שם:	בעל עניין בקרקע
חתימה:		שם ומספר תאגיד: מושב אודם 111111	
תאריך:	סוג: עורך ראשי	שם: דני קידר	עורך התכנית
חתימה:		שם ומספר תאגיד: א.ב. מתכננים צמח 511536575	