

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 219-1089549

שינוי בהוראות תכנית 219-1089549 במגרשים 14,15,552 מושב אודם

צפון

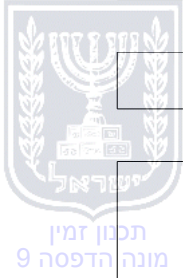
מחוז

מרחב תכנון מקומי גולן

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת דרום מושב אודם, בגוש 202011 בחלקה 9. מטרת התכנית איחוד שני מגרשים 14,15 למגרש 15, והצרחת שטחים בין שני ייעודים מסחר ותעסוקה ובין יעוד חניון ללא שינוי סה"כ השטח בכל ייעוד ושינוי בקווי בניין במושב אודם. ההצרחה בין יעוד מסחר ותעסוקה ובין יעוד חניון מסיבות החזרת צורת של מגרש 15 לפי תכנית המאושרת הישנה,



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי בהוראות תכנית 219-1089549 במגרשים 14,15,552 מושב אודם

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

219-1089549 מספר התכנית

6.144 דונם 1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

לא האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

מקומית ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

62 א (א) (1), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5) לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	גולן
קואורדינאטה X	270544
קואורדינאטה Y	788577

### 1.5.2 תיאור מקום

דרום מושב אודם

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

גולן - חלק מתחום הרשות: אודם

נפה גולן

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

לי"ר

### 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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
219-0387928	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 219-0387928 ממשיכות לחול.	8240	10763		16/05/2019
219-1001460	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 219-1001460. הוראות תכנית 219-1001460 תחולנה על תכנית זו.	10996	2318		22/12/2022
ג/ 17484	החלפה	תוכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 17484 בתחומה של תוכנית זו	6222	3599		10/04/2011
ג/ 5600	החלפה	תוכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/5600 בתחומה של תוכנית זו	5215	3797		14/08/2003
ג/ 17747	החלפה	תוכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 17747 בתחומה של תוכנית זו	6419	4181		21/05/2012



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			סמאהר אבו סאלח				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		סמאהר אבו סאלח		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 36 17/01/2023	סמאהר אבו סאלח	01/05/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		12: 37 17/01/2023	עביר סעיד	28/04/2022	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא		11: 24 01/05/2022	סמאהר אבו סאלח	11/04/2022	1	1: 250	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/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		אודם מושב עובדים להתיישבות חקלאית שותפית בע"מ	אודם			04-6837702	04-6837700	m.meshek@012.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : אודם.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		אודם מושב עובדים להתיישבות חקלאית שותפית בע"מ	אודם	(1)		04-6837702	04-6837700	m.meshek@012.net.i 1

(1) כתובת : אודם.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	סמאהר אבו סאלח		סימאהר	מסעדה	מסעדה	1	050-2710182		samaher3777@gmail.com
יועצת תנועה	יועץ	עביר סעיד	79570		כפר יאסיף	(1)		04-9961744	04-9961744	abirsaid2014@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	אימן פרחאת	957		מסעדה	מסעדה				Aimfarh@gmail.com

(1) כתובת : כפר יאסיף דואר 659.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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

איחוד שני מגרשים 14,15 למגרש 15, והצרחת שטחים בין שני הייעודים מסחר ותעסוקה ובין יעוד חניון ללא שינוי סה"כ השטח בכל ייעוד ושינוי בקווי בניין במושב אודם.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- תכנית זו מאפשרת הצרחת שטחים בין שני הייעודים ללא שינוי סה"כ השטח לפי סעיף בחוק 62א(א)1. איחוד שני מגרשים 14,15 לפי סעיף בחוק 62א(א)1. הקטנת קו בניין אחורי מ 3 מ' ל 0 מ' לפי סעיף בחוק 62א(א)4. שינוי הוראות בינוי לפי סעיף בחוק 62א(א)5, שינו בגודל מגרש, שינוי בבינוי וקווי בניין. קביעת הוראות הריסה לפי סעיף בחוק 62א(א)19.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
חניון	552
מסחר ותעסוקה	15

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	חניון	552
גבול מגבלות בניה	מסחר ותעסוקה	15
דרך / מסילה לביטול	חניון	552
מבנה להריסה	מסחר ותעסוקה	15
קו חשמל מתח גבוה	חניון	552
קו חשמל מתח גבוה	מסחר ותעסוקה	15

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
חניון	1,416.58	23.06
מסחר ותעסוקה	4,727.11	76.94
סה"כ	6,143.69	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
חניון	1,416.58	23.06
מסחר ותעסוקה	4,727.11	76.94
סה"כ	6,143.69	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>חניון</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	ישמש לחניית כל רכב, תיאסר כל בניה.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b> לא ניתן יהיה להקים מבנים מקורים בחניות הציבורית
ב	<b>דרכים וחניות</b> החניה תהיה לפי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
ג	<b>תשתיות</b> אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע לחניון למעט סלילתו ואחזקתו של החניון. מותר יהיה להניח בתחום החניון קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיוצ"ב, באישור מהנדס הועדה המקומית. בשטח המסומן כחניון ציבורי תיאסר הקמת מבני חניה ו/ או קירווי חניות. גינון בחניה ציבורית יתאפשר בתחום איי התנועה.
4.2	<b>מסחר ותעסוקה</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	מיועד להקמת מבנים ל"תעשיית בוטיק" ומסחר בדגש של תצוגה ומכירה של התוצרת החקלאית כגון: מבנים למפעלי תעשייה בלתי מזהמים על מתקניהם והמבנים הנלווים להם למטרת יקב, בית בד, מכוורת וכדומה, מבנים לאחסון התוצרת החקלאית ואריזתה, מבנים למסחר קמעונאי, מסעדות, מזנונים, מרכזי מבקרים וכיו"ב.
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<b>איכות הסביבה</b> * מיכלי דלק יותרו אך ורק במקומות שיאושרו ע"י הועדה המקומית. * יותר לכלול במבנה אחד מספר שימושים המפורטים לעיל, במידה ואין הם מהווים מטרד אחד לשני, לדעת הועדה המקומית. * תנאי למתן היתרי הבניה יהיה אישור של המשרד להגנת הסביבה וכן של משרד הבריאות. * לא תותר הקמת מפעלים הפולטים חומרים מזהמים לאוויר/לקרקע כהגדרתם בחוק חומ"ס 1993, או בעלי פסולת רעילה. * השפכים הסניטריים והתעשייתיים מהיקב יסולקו לאתר טיפול מורשה על פי כל דין. * בהתאם לתמ"מ (2/3) ס' 1.3.3 ונספח ג' - לוח תנאים להבטחת איכות הסביבה) יינתן טיפול בגורמי הזיהום בשימושים הבאים: נגריה: לא נדרש טיפול נפרד של שפכים. בית אריזה: נדרש טיפול מוקדם של שפכים. משקאות חריפים: נדרש טיפול וסילוק השפכים.
ב	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> תנאי למתן היתר בניה: הכנת והגשת תכניות הבינוי והפיתוח ע"י בעל מקצוע מוסמך לאישור הועדה המקומית. יחד עם הגשת תכניות היתר, על המבקש להגיש תכניות בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:250 לכל המגרש. התכנית תכלול מראי מקום, מיקום המבנים, גבהים, חניות, מיקום גומחות למתקני חשמל, תקשורת, מים, מעקות בטיחות, מחסנים לכלי גינה, קווי ניקוז, תאי

מסחר ותעסוקה	4.2
<p>קליטה ועמודי תאורה. על התכנית לכלול גם חתכים, פרטי ביצוע וציון חומרי גמר. עבודות הפיתוח יעשו אך ורק בתחום ההיתר ועל פי תנאי ההיתר.</p>	
<p><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>                      לא יינתנו היתרי בניה למבנים חדשים או להרחבת מבנים קיימים המיועדים לשמש את הציבור, כל עוד לא תובטח הסדרת הנגישות והשימוש של אנשים עם מוגבלויות בהתאם לחו"ד מומחה לנגישות.</p>	ג



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מ"ר	מעל הכניסה הקובעת					
								שרות					עיקרי
4	(3)	3	3	2 (2)	9 (2)	45 (2)	סה"כ שטחי בניה	300	גודל מגרש מזערי	4727.11	15	מסחר ותעסוקה	
4	(4)	3	3	2 (2)	9 (2)	45 (2)	1700	340	1360	4727.11	15	מסחר ותעסוקה	

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הוראות טבלה 5:

- \* תותר העברת זכויות בין שטחים עיקריים ושטחי שירות וכן תותר העברת זכויות מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה - בסמכות ועדה מקומית.
- \* הגובה המקסימלי של כל מבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- \* קווי הבניין כפופים לתכנית 219-1001460 פרט לאזור מגבולות בניה.

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

- (1) יותר ניוד זכויות מסחר בין תאי השטח ביעוד זה הכלולים בתכנית 219-0387928, בסמכות ועדה מקומית..
- (2) זכויות הבניה הני"ל משותפות לכלל השימושים בתא השטח..
- (3) לפי תשריט..
- (4) לפי תשריט..



**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>עתיקות</b>	<p>בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.</p> <p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מאת מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.</p> <p>2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה/ חפירות הצלה מדגמיות, חפירות הצלה) יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, יעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/ חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התוכנית כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>	<p>החניה תהיה בתחום המגרשים ו/ או במקבצי חניות המסומנים בתשריט בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983 (או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר בניה).</p>
<b>6.3</b>	<b>איכות הסביבה</b>	<p>איכות הסביבה (לגבי יעודי הקרקע מבני משק, תעסוקה, מסחר ותעסוקה) :</p> <p>א. כללי :</p> <p>1. לא יותרו פעילויות הגורמות או העלולות לגרום למפגעים סביבתיים בכל יעודי הקרקע השונים, אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון הרשות המקומית והגופים המוסמכים לכך.</p> <p>2. מבני לולים, דירים וכד', יתוכננו תוך שימוש בטכנולוגיות ובסטנדרטים מירביים לאותה עת על מנת לצמצם את המפגעים הסביבתיים.</p> <p>3. מרחק מינימלי בין מבני משק למגורים יהיה 50 מ'.</p> <p>ב. עבודות עפר :</p> <p>עבודות עפר המיועדים לפינוי ופסולת בניה יפונו אך ורק לאתרים מאושרים ע"י הרשות המקומית ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ג. היתרי בניה : כל בקשה להיתר בניה צריכה אישור הועדה המקומית, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות. מבנים חקלאיים צריכים גם אישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>לכל בקשה לקבלת היתר בניה ו/או רישוי עסק למבנים לגידול בעלי חיים, יצורפו תכנית ניקוז, תכנית ביוב, הנחיות לאיסוף פסולת לסוגיה, הנחיות בנוגע לאחסון חומ"ס. בנוסף יצורפו הנחיות בנוגע לאפיונו של "חיץ ירוק" בין מכלאות בעלי החיים לבין שימושים גובלים.</p> <p>בסמכות הועדה המקומית לדרוש ולחייב את מגישי הבקשה בביצוע פעולות שונות לטיפול נופי או סביבתי בתחום המבנה והשטח נשוא ההיתר.</p> <p>בסמכות ועדה מקומית לא לאשר בקשות להיתר אשר לא ימצאו בהם פתרונות</p>

	<p><b>6.3 איכות הסביבה</b></p> <p>הנדסיים/טכנולוגיים המונעים את ההשלכות הסביבתיות וקיים חשש סביר שהבניה והשימוש המבוקשים יהוו מפגע סביבתי-אקולוגי.</p> <p>ד. רעש: כל פעילות העלולה לגרום לרעש החורג מהמותר בתקנות (תקנות למניעת מפגעים רעש בלתי סביר התש"ן - 1990 (או תקנות אחרות שיחליפו אותן), מחייבת תכנון ויישום הגנה אקוסטית מתאימה למניעת מטרדי רעש. באחריות היזם לתכנן ולהקים מיגון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.</p>	<p><b>6.3</b></p>
	<p><b>6.4 חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>תנאי למתן היתרי בנייה מכח תכנית זו יהיה הסדרת נושא איחוד וחלוקה כנדרש בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965. הוראה זו חלה רק על מגרשים חדשים מתוקף תכנית זו. לא תבוצע כל עבודת בניה או פיתוח ולא יינתן כל היתר לבניה או לעבודות הטעונות היתר מכח תכנית זו טרם אישורה של חלוקה על פי דין.</p>	<p><b>6.4</b></p>
	<p><b>6.5 חשמל</b></p> <p>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 בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה" מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתיאום עם חברת החשמל. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 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 מגורים. איסור בניה מתחת ובקרבת חוטי חשמל : לא יינתן היתר בניה 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 גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 00.5 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ' ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : - 00.20 מ' ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו- 00.35 מ' ז. כבלי חשמל מתח נמוך 5.0 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת חשמל 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 תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית</p>	<p><b>6.5</b></p>



6.5	חשמל
	<p>המתאר בתיאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי החשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהן מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי החשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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 דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים- קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>



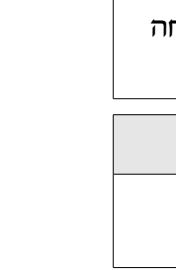


6.6	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>מים וביוב:</p> <p>* אספקת מים תהיה מרשת המים האזורית. החיבור לרשת יהיה בתאום ואישור משרד הבריאות לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>* תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב הקיימת בישוב, לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות, והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>* תנאי למתן היתרי בניה למבנים האמורים להתחבר למערכת מי השתייה יהיה הסדרת מערכת התשתיות בישוב בהתאם למפורט בנספח המים והביוב. אישור בכתב מאת משרד הבריאות שיועבר לוועדה המקומית לתו"ב יהווה אסמכתא למילוי הדרישות דלעיל.</p> <p>* כל בקשה לביצוע תשתיות מים וביוב בישוב טעונה אישור של משרד הבריאות ובנוגע למערכת הביוב גם של רשות המים (תחום כנרת).</p> <p>* מתן היתרי בניה למבנים חדשים יותנה בעתיד בשדרוג המט"ש האזורי (מט"ש "אורטלי") והתאמתו להוראות תקנות בריאות העם שבתוקף. לאחר שתועבר לוועדה המקומית לתכנון ולבניה דרישה של משרד הבריאות ו/או של המשרד להגנת הסביבה לשדרג את המט"ש באופן מידי, לא יינתנו היתרי בניה חדשים כנ"ל, אלא לאחר השלמת השדרוג לשביעות רצונם.</p> <p>ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>אשפה:</p> <p>האשפה משטח התכנית תסולק לאתר "תאנים", ובכל מקרה סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית - המוא"ז גולן ובאחריותה.</p> <p>לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום למיכלי או לפחי האשפה בשטח המגרש או בריכוז אשפה שכונתי ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>



6.7	תקשורת
	<p>מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p>

6.8	ניהול מי נגר
	<p>אמצעים לוויסות והחדרת נגר:</p> <p>השטחים הפתוחים בתוכנית המתאר ינוצלו להחדרה וויסות של נגר עילי לצמצום השפעתו על</p>



	<b>ניהול מי נגר</b>	<b>6.8</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 9</p>	<p>השטח הבנוי ועורקי הניקוז. במוצאי הניקוז יעשה שימוש באמצעים להשקטת וויסות נגר, כגון בריכות עונתיות, סוולים וכדומה. האלמנטים הסופיים בהם יעשה שימוש יסופקו לאחר תכנון מפורט בשיתוף אדריכל הנוף. האלמנטים להלן מוצעים כאפשרות לוויסות והחדרת נגר:</p> <p>החדרת נגר:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* שימוש בבור החדרה וחלחול - באר יבשה בעומק של כ-2 מ' וקוטר 80 ס"מ לפחות מלאה בחצץ או אבנים, מתאימה בעיקר לשטחים קטנים.</li> <li>* שימוש בצינור שרשורי - צינור מחורר המוביל מים, עטוף שכבת חצץ ויריעת בד מסנן.</li> <li>* חיפוי קרקע מתאים המעודד חלחול - חספוס באבן, עצים, שיחים וכדומה.</li> </ul> <p>וויסות נגר:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* מתקנים משברי אנרגיה - לפיזור המים במורד בעצמה נמוכה יותר למניעת נזקים.</li> <li>* טרסות - וויסות והאטת זרימת המים.</li> <li>* בריכות וויסות או מאגרים עונתיים - לאיגום והשהיית מים.</li> <li>* סוולים - על קווי גובה להשהיית וויסות נגר.</li> <li>* שיפועים הפוכים - להארכת זרימת המים בשטח הפתוח והפנייה לבור חלחול</li> </ul>	
	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>	<b>6.9</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 9</p>	<p>תנאי לקבלת היתר בניה - אישור פקיד היערות בעניין העצים שבתחום המגרש.</p> <p>א. לא תותר פגיעה בעץ או בקבוצת עצים בוגרים בתחום התוכנית.</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה במגרש בו נמצאים עצים בוגרים, אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקני"מ כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית לרבות סימון רדיוס צמרת העץ ככל שיידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו ישנם עצים בוגרים לעקירה - קבלת רישיון פקיד היערות.</p>	
	<b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>	<b>6.10</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 9</p>	<p>לא יינתנו היתרי בניה למבנים חדשים או להרחבת מבנים קיימים המיועדים לשמש את הציבור כל עוד לא תובטח הסדרת הנגישות והשימוש של אנשים עם מוגבלויות בהתאם לחו"ד מומחה לנגישות.</p>	
	<b>סקר סייסמי</b>	<b>6.11</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 9</p>	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חו"ד של גורם מקצועי לעניין רמת הסיכונים הססמיים בתחום התוכנית ככל שיהיו.</p>	
	<b>פסולת בניין</b>	<b>6.12</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 9</p>	<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.</p> <p>הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בניין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין</p>	
	<b>פיתוח סביבתי</b>	<b>6.13</b>
	<p>א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. התכנון המפורט, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים,</p>	

פיתוח סביבתי	6.13
<p>מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ג. בתחום הבינוי - באזורים בהם קיים שיפוע בין 20-30% ידורג הבינוי בהתאם לחתכים הטיפוסיים ולא תתאפשר בנייה על מפלס אחד. בשצ"פים בהם קיים שיפוע בין 20-30% יעשה מאמץ לא לפגוע במצב הקיים ולשמר את המסלע והצמחייה הקיימים בו. במקומות בהם מתוכננת התערבות - ידורגו השיפועים ויישתלו צמחים לייצוב המדרונות.</p> <p>ד. בהתאם להמלצת נספח העצים המהווה חלק ממסמכי תכנית זו: בשלב הביצוע, יעשה ניסיון להתאים את הבינוי ותכנון הכבישים לעצים הקיימים ולשמר עצים שסומנו לכריתה או להעתקה. כמו כן ימונה אגרונום אשר יאושר ע"י פקיד היערות ומתוך החורש הצפוף, יועתקו כ-30 פריטים בעלי התכנות העתקה גבוהה ובעלי ערכיות גבוהה. עצים אלו יועתקו בהתאם לכללים הנדרשים ובהתאם למפרט אשר יאושר ע"י פקיד היערות.</p> <p>ה. יש לשלב צמחיה על מנת להסתיר את החציבות והקירות התומכים מעל כבישים.</p> <p>ו. גינון ציבורי, יתבסס על עצי חורש וצמחיה מקומית חסכונית במים.</p> <p>ז. לא תותר נטיעה של מינים פולשים.</p> <p>ח. הנחיות למזעור פגיעה בנוף בזמן הקמה:</p> <p>* לפני תחילת העבודות, יגודר האתר ותיאסר פגיעה מחוץ לתחום המגודר. הפגיעה מתייחסת לשפיכת עודפי עפר, סלעים, גזם, חומרי מילוי, פסולת וכן אחסנת כלים וציוד.</p> <p>* דרכי הגישה הנדרשות לביצוע העבודות יפרצו לאחר תאום עם מתכנן הכבישים ואדריכל הנוף, תוך דאגה למזעור הנזק הנופי. בסיום העבודות ישוקם תוואי הדרך, למעט דרכים הנדרשות לצרכי תחזוקה עתידית.</p> <p>* לפני תחילת עבודות העפר המרוכזות ייאספו הסלעים והקרקע הטבעית מפני השטח העליונים וירוכזו באתר בתחומי התוכנית, בשטח המיועד לשצ"פ או למבנה ציבור, שאינו מכיל עצים, לשם שימוש חוזר לשצ"פים או שיקום גבולות התכנית.</p> <p>* עודפי החפירה ירוכזו בתחום האתר.</p> <p>* יש לשקם את שפכי הקרקע בתחום המגרש.</p> <p>* עודפי העפר ופסולת הבניין יפונו מיידיית לאתר מיחזור מאושר על פי ההנחיות של תכנית האב לפינוי פסולת מוצקה בהתאם להנחיות של המשרד להגנת הסביבה ובאישור הרשות המקומית.</p> <p>* במסגרת התכנית וביצועה יש לשמור באופן מרבי על עצים קיימים.</p> <p>* יש לשמור על מרחק מגזעי העצים כדי למנוע פגיעה בהם ובשורשיהם.</p> <p>* יש לבצע גיזום מקצועי לעצים.</p> <p>* עצים להעתקה יוכנו ויועתקו בהתאם להנחיות משרד החקלאות.</p> <p>המדרונות, תוואי מעבר צנרת ודרכי הגישה בתחום התוכנית ומחוצה לה, ישוקמו ע"י סילוק מידי של הפסולת ועודפי העפר, פיזור קרקע טבעית מפני השטח העליונים או אדמת גן בשכבה של 30 ס"מ וכן הצבת סלעים טבעיים ונטיעת צמחיה מקומית והשקייתה עד לקליטת הצמחיה על פי הנחייה של אדריכל הנוף.</p> <p>ט. הנחיות למזעור הפגיעה הנופית /סביבתית כתוצאה מתפעול הפרויקט:</p> <p>* הישוב יתחזק את הגינון ברחובות ובשצ"פים.</p> <p>* תבוצע אכיפה של שמירת גבולות הפיתוח ומניעת חריגה לרחוב ולשטחים פתוחים וציבוריים.</p> <p>* תאורת רחובות ותאורה ציבורית, בהיקף השכונות, תתוכנן כך שהאור יוטל לכוון השטח הבנוי באופן שתימנע הארה של השטחים הטבעיים מחוץ לתחום הפיתוח</p>	
פיתוח תשתית	6.14
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/ או קו ניקוז, ו/ או תא ביוב, ו/ או דרך, ו/ או עמוד תאורה, ו/ או קווי תאורה, ו/ או מרכזיית תאורה</p>	

<p align="center"><b>פיתוח תשתית</b></p> <p>6.14</p> <p>וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>ד. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p>	
<p align="center"><b>שרותי כבאות</b></p> <p>6.15</p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p align="center"><b>תשתיות</b></p> <p>6.16</p> <p>על השטחים המסומנים בהנחיות מיוחדות בתאי שטח מספר 176 (שצ"פ), 184 (שצ"פ), 549) דרך מאושרת) 191, 585, 596) דרך מוצעת) יחולו ההוראות הבאות הקשורות לקווי מים של חברת מקורות:</p> <p>אסורה בנייה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 3 מטרים מדופן קו המים. תנאי למתן היתר בניה, אישור חברת "מקורות" לבקשת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים - תיאום ואישור חברת "מקורות" ו/או העתקת הקו ע"י יזם התכנית בתיאום עם חברת "מקורות", ובביצוע של "מקורות". אישור תכניות ע"י "מקורות" יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות", ע"י יזם התכנית.</p> <p>עם קביעת מיקומו המדויק של קו המים יצומצמו הנחיות אלו למרחק של 3 מ' מציר קו המים בפועל.</p>	
<p align="center"><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>6.17</p> <p>- תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.</p> <p>כלל התשתיות הנדרשות בתכנית יבוצעו בד בבד עם הפיתוח לתיירות ומגורים, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים לפי העניין</p> <p>- השלמת פיתוח תשתיות הביוב, כך שיתאימו לתכנית הפיתוח כפי שאושרה על ידי מהנדס המועצה, משרד הבריאות וקולחי גולן ועל פי הסטנדרטים המקובלים במועצה ובהתאם לאוגדן הנחיות לתכנון של קולחי גולן,</p> <p>- איכות השפכים אשר תוזרם לקווי הביוב העירוניים תעמוד ב"כללי תאגידי מים וביוב) שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב, התשע"א-2011 או במסמך רשמי שיחליף מסמך זה. על תורם השפכים להתקין מתקן טיפול קדם בהתאם לצורך על מנת לעמוד באיכות השפכים הנדרשת"</p>	

<b>6.17 תנאים למתן היתרי בניה</b>
- תכנון וביצוע מערכת הביוב על פי נוהל תכנון קווי ביוב של קולחי גולן.

<b>6.18 מקלטים</b>
מקלטים/ מרחבים מוגנים : לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית, אלא בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

<b>6.19 הפקעות לצרכי ציבור</b>
מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה, יופקעו ע"י הרשות המקומית. יחד עם זאת, שטחי מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור יוחזרו לרשות המקומית.

<b>6.20 הריסות ופינויים</b>
הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכח תכנית זו, לא יאוחר מששה חודשים מיום תחילת תוקפה של תכנית זו.

<b>6.21 בטחון ובטיחות</b>
תחום התכנית יחויב בפינוי נפלים וגריעת המקרקעין בולמ"ב. 2. בתחום השטח המוגדר בתמ"א 35 שטח בטחוני תנאי למתן היתר בניה : אישור נציג משרד הביטחון בוועדה המחוזית. 3. בהתאם לתמ"א 35 סעיף 4.1.12 : תותר הקמת גדר בטחון ודרך היקפית בכל הייעודים הרלבנטיים בכפוף להנחיות משרד בטחון.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית הינה חלק מתכנית גדולה שמספרה 219-0387928 ועל כן כפופה לשלבויות שבה.	

### 7.2 מימוש התכנית

מידי עם אישורה של התכנית