

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 219-1113265

שינוי הוראות וזכויות בנייה מגרש 100 בישוב 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 זו באה להסדיר את הבניה הקיימת והמוצעת בתחום מגרש מס' 100 במושב אודם בנושאים הבאים:

1. שינוי שווי בנין להסדרת בנייה קיימת + בניה מוצעת.
2. תוספת אחוזי בנייה 7% לשטח עיקרי.
3. הצרחת שטחים בין שצ"פ ובין מגורים בישוב כפרי .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי הוראות וזכויות בנייה מגרש 100 בישוב אודם

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

219-1113265

מספר התכנית

0.777 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

א62 (א) (1), א62 (א) (17), א62 (א) (19), א62 (א) (4), א62 (א) (5)

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	גולן
קואורדינאטה X	270227
קואורדינאטה Y	789003

**1.5.2 תיאור מקום**

הר האודם, רמת הגולן

**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

הר אודם

**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

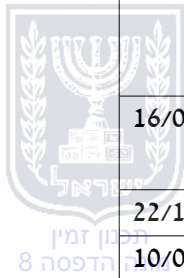
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 8תכנון זמין  
מונה הדפסה 8תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/05/2019		10763	8240	מחליפה תשריט והוראות וכפופה לנספחים שלה	שינוי	219-0387928
22/12/2022		2318	10996	ביחס של החלפה.	כפיפות	219-1001460
10/04/2011		3599	6222	מחליפה את כל קביעותיה	החלפה	ג/ 17484
14/08/2003		3797	5215	מחליפה את כל קביעותיה	החלפה	ג/ 5600
26/08/2015		8383	7103	מחליפה את כל קביעותיה	החלפה	219-0248724
21/05/2012		4181	6419	ביחס של החלפה	כפיפות	ג/ 17747



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				סמאהר אבו סאלח			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		סמאהר אבו סאלח		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 500	1	28/06/2022	סמאהר אבו סאלח	08: 09 18/05/2023		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	28/06/2022	סמאהר אבו סאלח	08: 10 18/05/2023		לא

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	(1)		אודם מושב עובדים להתיישבות חקלאית שותפית בע"מ	אודם			04-6837702	04-6837700	m.meshek @012.net.il
	רשות מקומית	רשות מקומית (2)		מועצה אזורית גולן	קצרין			04-6969700		moked109@ megolan.or g.il

## הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אודם.

(2) כתובת: קצרין.

## 1.8.2 יזם

## 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
	מודד	אימן פרחאת	957		מסעדה	מסעדה				Aimfarh@gm ail.com

**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מגרש מגורים בנחלה	נחלה במושב: מקרקעי ישראל שהינם קרקע חקלאית מיועדים למתיישב לצורך מגוריו ופרנסתו מהמשק החקלאי. חלק מהנחלה המיועד עפ"י התוכנית למגורים אפשר שיהיה מגרש מוגדר שלא ברצף עם החלקות החקלאיות של אותה נחלה ויכונה מגרש מגורים

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**

הסדרת קווי בנין לפי בנייה קיימת ולפי תוספת מוצעת, והצרחת שטחים בין מגורים בישוב כפרי ובין שצ"פ, ותוספת 7% לשטח עיקרי במושב אודם

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי בקווי בניין לפי מצב קיים ולפי בניה מוצעת - לפי סעיף בחוק א62(א)4.
2. תוספת אחוזי בנייה 7% לשטח עיקרי - לפי סעיף בחוק א62(א)17.
3. הצרחת שטחים בין מגורים בישוב כפרי ובין יעוד שצ"פ להסדרת תוספת בנייה מוצעת - לפי סעיף בחוק א62(א)19.
4. הריסת מה שמסומן להריסה בתשריט מצב מוצע - לפי סעיף בחוק א62(א)19.



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	100
שטח ציבורי פתוח	165

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	100

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	677.56	87.14
שטח ציבורי פתוח	100.01	12.86
<b>סה"כ</b>	<b>777.57</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	677.56	87.14
שטח ציבורי פתוח	100.01	12.86
<b>סה"כ</b>	<b>777.56</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים****4.1****מגורים בישוב כפרי****4.1.1****שימושים**

מגרשי מגורים ביעוד זה הינם מגרשי מגורים בנחלה מושבית. מיועדים להקמת מבנים חדשים ו/ או שימוש של מבנים קיימים - למטרת מגורים משפחתיים. בכל מגרש יותר להקים שתי יח"ד כמבנה דו משפחתי בו יחידות הדיור זו לצד זו או כבית משותף עד 3 קומות בו יחידות הדיור זו מעל זו. גודל יח"ד לא יקטן מ-100 מ"ר.

בהסכמה בכתב של שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול משותף תתאפשר הקמתם של מבני עזר בקו בנין צידי אפס 0 (בתנאי שלא יפתחו פתחים לכיוון המגרש השכן ושהגג יתנקז לכיוון המגרש שעליו הוא עומד. שטחו של מבנה העזר, של המרתף ושל ממ"ד או מקלט, יחשבו כשטחי שירות.

ניתן לבנות את מבנה החניה לרכב פרטי בקו בנין קדמי אפס 0). (ניתן לשלב חניה כחלק ממבנה המגורים.

תותר הקמתה של בריכת שחיה פרטית בתחום המגרש, לשימוש בלעדי של דיירי הבית ובאחריותם. במידה ומעל הבריכה יבנה קירוי קל, הוא יחשב כחלק מאחוזי הבניה במותרים בשימוש זה. הבריכה תעמוד בקווי הבנין שנקבעו בתכנית זו שטח בריכה לא מקורה לא יחשב בתכנית הקרקע.

תעסוקה בתחומי מגרש המגורים :

תותר הקמתו של משרד/סטודיו/סדנא/אטליה/קליניקה וכיו"ב לבעלי מקצוע חופשי או הקמת שתי יחידות אירוח - בשטח מרבי של 80 מ"ר. תנאי הפעלתו של משרד/סטודיו/סדנא/אטליה/קליניקה וכיו"ב : שלא יהווה הפרעה לשכנים, שיהיה לשימוש הדייר עצמו בלבד והוא יהיה חלק ממבנה המגורים. במידה ויוקם, פתרון החניה שלו יינתן בתוך גבולות המגרש וע"פ תקנות התכנון והבניה.

יחידות אירוח בתחום שטחי מגורים :

בכל מגרש, תותר הקמתן של שתי יחידות אירוח. גודלן של יחידות האירוח יעמוד בתקנים הפיזיים של משרד התיירות וזכויות הבניה יגרעו מזכויות הבניה למטרות עיקריות. יחידות האירוח יבנו בצמוד למבנה המגורים אך הכניסות אליהן תהיינה נפרדות מהכניסות למבנה המגורים.

יותר מתקני חצר, גדר ושער, פיתוח המגרש.

**4.1.2****הוראות****בינוי ו/או פיתוח****א**

תנאי למתן היתר בניה : הכנת והגשת תכניות הבינוי והפיתוח ע"י בעל מקצוע מוסמך לאישור הועדה המקומית. יחד עם הגשת תכניות להיתר, 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 קליטה ועמודי תאורה. על התכנית לכלול גם חתכים, פרטי ביצוע וציון חומרי גמר. עבודות הפיתוח יעשו אך ורק בתחום ההיתר ועל פי תנאי ההיתר.

מגורים בישוב כפרי	4.1
<p>תכנית הבינוי והפיתוח של המגרש שתוגש יחד עם תכנית להיתר בניה תכלול את אפשרויות המימוש של כלל זכויות הבניה במגרש כולל שתי יחידות הדיור.</p> <p>תכנית הבינוי והפיתוח של המגרש שתוגש יחד עם תכנית להיתר בניה תכלול את אפשרויות המימוש של כלל זכויות הבניה במגרש כולל שתי יחידות הדיור.</p>	
<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>ב</p> <p>* לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים, ביוב או ניקוז גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.</p> <p>* לא תותר התקנת דודי שמש לחימום מים על גגות הבניינים אלא אם יותקנו לפי תכנית הדואגת לשילובם הארכיטקטוני במבנה באופן שיניח את דעתה של הועדה המקומית לתכנון ובניה.</p> <p>* לא יותקנו חוטי טלפון/טל"כ גלויים על גבי קירות חיצוניים של הבניינים.</p> <p>* לא תותר התקנת מתלי כביסה על מרפסות וחלונות הבניינים. לכל הבניינים יתוכננו מקומות תליית כביסה מסודרים ומוצנעים, לשביעות רצון הועדה המקומית לתכנון ובניה.</p> <p>* בקשות להיתר בניה יכללו פירוט חומרי הגמר.</p> <p>* פרטי הפיתוח ברחוב יהיו אחידים, לרבות קירות, ריצופים, מעקות, ריהוט רחוב, חצרות שירות וכיו"ב.</p> <p>* גובה החציבות, הקירות והמסלעות לא יעלו על 3 מ'. במקרה של חריגה מגובה זה, יש לדרג ולהוסיף מדרגה עם צמחייה ברוחב מינימלי של 2 מ'.</p> <p>* לא ייבנו גדרות ומעקות מאלומיניום ופח.</p>	
<b>שטח ציבורי פתוח</b>	4.2
<b>שימושים</b>	4.2.1
<p>שטח המיועד לגינון, חורשות ודרכי מעבר. בשטח זה לא תותר בניה למעט מתקנים למנוחה, מרחבי התכנסות, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מקלטים, מעבר תשתיות ומתקנים הנדסיים, חניה ללא קירוי משולבת בגינון.</p>	
<b>הוראות</b>	4.2.2
<p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>א</p> <p>הגינון הציבורי יתבסס על עצי חורש וצמחייה מקומית חסכונית במים. לא תותר נטיעה של מינים פולשים.</p>	



## 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)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת				
							שרות				עיקרי
קדמי											
3		10 (1)	1.5	2	50	547	100	447	500	מגורים בישוב כפרי	
אחורי (3)		3 (2)									
ציד-י-שמאלי (3)		4						447	100	שטח ציבורי פתוח	
ציד-י-ימני (3)		1									
3											
4											

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.

\* יותרו 400 יח"א בסך הכל בכל מגרשי המגורים של אודם, ביעוד הקרקע מגורים א' ומגורים בישוב כפרי. לאחר הקמתן והפעלתן של 50% מיחידות האירוח, תיערך בחינה נוספת לגבי כושר הנשיאה. בכל מקרה, לאחר סיום קיבולת זו של 400 יח"א, לא תותר הקמת יח"א נוספות בשטחי מגורים מתוקף תכנית זו.

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

(1) 10 מ' לשלוש קומות, 8.5 מ' לשתי קומות..

(2) 3 קומות אפשרי רק במקרה של שתי יחידות דיור אחת מעל השניה..

(3) לפי תשריט..

(4) בהתאם לתכנית 219-0387928.

**6. הוראות נוספות**

6.1	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרשים ו/או במקבצי חניות המסומנים בתשריט של תכנית 0387928-19.
6.2	חשמל
	<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 השנאה ייעשה בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>על אף האמור בסעיף ב 1, ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני מגורים. איסור בניה מתחת ובקרבת חוטי חשמל :</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל / מהמתקן מציר הקו</p> <p>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'</p> <p>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.</p> <p>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 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,</p>

חשמל	6.2
כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.3
<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 הסיביבה 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. 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>	
ניהול מי נגר	6.4
<p>אמצעים לוויסות והחדרת נגר:</p> <p>השטחים הפתוחים בתוכנית המתאר ינוצלו להחדרה וויסות של נגר עילי לצמצום השפעתו על 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> <p>* שימוש בבור החדרה וחלחול - באר יבשה בעומק של כ-2 מ' וקוטר 80 ס"מ לפחות מלאה בחצץ או אבנים, מתאימה בעיקר לשטחים קטנים.</p> <p>* שימוש בצינור שרשורי - צינור מחורר המוביל מים, עטוף שכבת חצץ ויריעת בד מסנן.</p> <p>* חיפוי קרקע מתאים המעודד חלחול - חספוס באבן, עצים, שיחים וכדומה. וויסות נגר:</p> <p>* מתקנים משברי אנרגיה - לפיזור המים במורד בעצמה נמוכה יותר למניעת נזקים.</p> <p>* טרסות - וויסות והאטת זרימת המים.</p> <p>* בריכות וויסות או מאגרים עונתיים - לאיגום והשהיית מים.</p> <p>* סוולים - על קווי גובה להשהיית וויסות נגר.</p> <p>* שיפועים הפוכים - להארכת זרימת המים בשטח הפתוח והפנייה לבור חלחול.</p>	



		<p><b>6.5 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה - אישור פקיד היערות בעניין העצים שבתחום המגרש.</p> <p>א. לא תותר פגיעה בעץ או בקבוצת עצים בתחום התכנית.</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה במגרש בו נמצאת עצים, אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנ"מ כפי שיקבע נהנדס הועדה המקומית לרבות סימון רדיוס צמרת העץ ככל שיידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו ישנם עמים בוגרים לעקירה - קבלת רישיון פקיד היערות.</p>	<p><b>6.5</b></p>
		<p><b>6.6 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></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>	<p><b>6.6</b></p>
		<p><b>6.7 סקר סייסמי</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חו"ד של גורם מקצועי לעניין רמת הסיכונים הסיימיים בתחום התוכנית ככל שיהיו.</p>	<p><b>6.7</b></p>
		<p><b>6.8 פסולת בניין</b></p> <p>עודפי חפירה ופסולת בנין :</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. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, 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 בנין.</p>	<p><b>6.8</b></p>
		<p><b>6.9 פיתוח סביבתי</b></p> <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, 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 יאשר ע"י פקיד היערות ומתוך החורש הצפוף, יועתקו כ- 30-40 פריטים בעלי התכנות העתקה גבוהה ובעלי ערכיות גבוהה. עצים אלו יועתקו בהתאם לכללים הנדרשים ובהתאם למפרט אשר יאשר ע"י פקיד היערות.</p> <p>ה. יש לשלב צמחייה על מנת להסתיר את החציבות והקירות התומכים מעל כבישים.</p> <p>ו. גינון ציבורי, יתבסס על עצי חורש וצמחייה מקומית חסכונית במים.</p> <p>ז. לא תותר נטיעה של מינים פולשים.</p> <p>ח. הנחיות למזעור פגיעה בנוף בזמן הקמה :</p>	<p><b>6.9</b></p>

## 6.9

## פיתוח סביבתי

- \* לפני תחילת העבודות, יגודר האתר ותיאסר פגיעה מחוץ לתחום המגודר. הפגיעה מתייחסת לשפיכת עודפי עפר, סלעים, גזם, חומרי מילוי, פסולת וכן אחסנת כלים וציוד.
- \* 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.
- \* 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.
- \* עודפי החפירה ירוכזו בתחום האתר.
- \* יש לשקם את שפכי הקרקע בתחום המגרש.
- \* עודפי העפר ופסולת הבניין יפונו מיידית לאתר מיחזור מאושר על פי ההנחיות של תכנית האב לפניו פסולת מוצקה בהתאם להנחיות של המשרד להגנת הסביבה ובאישור הרשות המקומית.
- \* במסגרת התכנית וביצועה יש לשמור באופן מרבי על עצים קיימים.
- \* יש לשמור על מרחק מגזעי העצים כדי למנוע פגיעה בהם ובשורשיהם.
- \* יש לבצע גיזום מקצועי לעצים.
- \* עצים להעתקה יוכנו ויועסקו בהתאם להנחיות משרד החקלאות.
- \* 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 והשקיית עד לקליטת הצמחיה על פי הנחייה של אדריכל הנוף.
- ט. הנחיות למזעור הפגיעה הנופית /סביבתית כתוצאה מתפעול הפרויקט:
- \* הישוב יתחזק את הגיזון ברחובות ובשצ"פים.
- \* תבוצע אכיפה של שמירת גבולות הפיתוח ומניעת חריגה לרחוב ולשטחים פתוחים וציבוריים.
- \* תאורת רחובות ותאורה ציבורית, בהיקף השכונות, תתוכנן כך שהאור יוטל לכוון השטח הבנוי באופן שתימנע הארה של השטחים הטבעיים מחוץ לתחום הפיתוח.

## 6.10

## פיתוח תשתית

- 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 וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הרשות המקומית.
- ב. כל קווי התשתית שבתחום תכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- 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.
- 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.

## 6.11

## שרותי כבאות

- קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה



<b>6.12</b>	<b>תשתיות</b>
<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 ראשים. 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>	



<b>6.13</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
<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>	



<b>6.14</b>	<b>מקלטים</b>
<p>מקלטים/ מרחבים מוגנים:</p> <p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית, אלא בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	

<b>6.15</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה, יופקעו ע"י הרשות המקומית.</p> <p>יחד עם זאת, שטחי מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור יוחכרו לרשות המקומית.</p>	

<b>6.16</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
<p>הועדה המקומית תפעל להריסה המבנים המסומנים הריסה מכח תכנית זו, לא יאוחר משהחודשים מיום תחילת תוקפה של תכנית זו.</p>	

<b>6.17</b>	<b>בטחון ובטיחות</b>
<p>1. תחום התכנית יחויב בפינוי נפלים וגריעת המקרקעין בולמ"ב.</p> <p>2. בתחום השטח המוגדר בתמ"א 35 שטח בטחוני תנאי למתן היתר בניה: אישור נציג משרד הביטחון בוועדה המחוזית.</p> <p>3. בהתאם לתמ"א 35 סעיף 4.1.12: תותר הקמת גדר בטחון ודרך היקפית בכל הייעודים הרלבנטיים בכפוף להנחיות משרד בטחון</p>	



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

## 7.2 מימוש התכנית

מידי עם אישורה של התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8