

1

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מינהל התכנון  
 הועדה המחוזית מחוז מרכז  
 2010-04-06  
 977 קבל

20/20

## הוראות התכנית

תכנית מס' חש/2/16/8

שם תכנית: טירת געש

6 חלקים  
 + תשתית  
 6 חלקים  
 6 חלקים

מחוז: המרכז

מרחב תכנון מקומי: חוף השרון

סוג תכנית: תכנית מפורטת

נבדק וניתן להפקיד/לאשר

תחלטת הוועדה המחוזית/מטעם מינוס 12.11.16 (7108)

19/6/17  
 תאריך  
 מתכננת/ת המחוז

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה "חוף השרון"  
 תכנית מתאר/מפורטת מס' חש/2/16/8  
 בישיבה מס' 7/11 מיום 27/3/17  
 תחלטת הוועדה: *[Handwritten Signature]*

מחנדיס תועזה *[Handwritten Signature]*  
 אישב ראש הועדה *[Handwritten Signature]*

מינהל התכנון - מחוז מרכז  
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס' חש/2/16/8  
 התכנית באושרת מכוח סעיף 108 (ג) לחוק  
 ביום 12/11/16  
 התכנית נקבעה טעונה אישור שר  
 התכנית נקבעה טעונה אישור שר  
 מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה הו"מ

**דברי הסבר לתכנית**

בשטחי קיבוץ געש, צמוד (ממזרח) לאזורי מבני המשק והתעשייה, קיים מתחם מבנים היסטוריים המכונה "טירת געש" (ידוע גם כ"בית ליטווינסקי").

תכנית זו באה להקנות למבנים ההיסטוריים מעמד של מבנים לשימור, להסדיר במסגרת חוק התכנון והבניה את השימוש בהם, ולהוסיף מבנה חדש לפעילות של גן ואולם אירועים וכנסים מבלי לפגוע בנוכחות ובמופע החזותי של המבנים ההיסטוריים.

השטח שמצפון לגן האירועים מיועד לחנית מטע עבור גן האירועים.

**דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

יפורסם  
ברשומות

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	טירת געש
1.1	שם התכנית ומספר התכנית	חש/2/16/8
1.2	שטח התכנית	27.88 דונם
1.3	מהדורות	<ul style="list-style-type: none"> <li>מתן תוקף</li> <li>שלב</li> <li>מספר מהדורה בשלב 1</li> </ul>
1.4	סיווג התכנית	<ul style="list-style-type: none"> <li>תאריך עדכון המהדורה 18 פברואר 2018</li> <li>סוג התכנית</li> <li>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן</li> <li>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ועדה מחוזית</li> <li>לפי סעיף בחוק ל.ר.</li> <li>היתרים או הרשאות</li> <li>תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</li> <li>סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה.</li> <li>האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי לא</li> </ul>

יפורסם  
ברשומות

**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	חוף השרון
קואורדינאטה X	183950
קואורדינאטה Y	681390

**1.5.2 תיאור מקום**

קיבוץ געש

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית**

רשות מקומית מ.א. חוף השרון

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

נפה השרון

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

יישוב קיבוץ געש

שכונה ל.ר.

רחוב ל.ר.

מספר בית ל.ר.

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7706	מוסדר	חלק מהגוש	38	37, 39, 40-44, 56, 57

הכול על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	ל.ר.

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	ל.ר.

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

ל.ר.
------

<b>1.6 יחס בין התכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
---

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
9 יולי 1970	1642	הוספת ייעודים לגן אירועים וחניון	• שינוי	חש/10/2
		למעט מה ששונה ופורט בתכנית זו.	• כפיפות	חש/8/18
12.11.2003	5236	לפי ס' 10.1	• כפיפות	תמ"מ/3/21
27.11.2005	4467	לפי ס' 7.5.2	• כפיפות	תמ"א/35

**1.7 מסמכי התכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדרי אילן איזון אדרי אסף קשטן	14.3.18	ל.ר.	20	ללא	מחייב	הוראות התכנית
		אדרי אילן איזון אדרי אסף קשטן	7.3.18	1	ל.ר.	1:1,250	מחייב	תשריט יעודי קרקע
		אדרי אילן איזון אדרי אסף קשטן	7.1.16	1	ל.ר.	1:500	מנחה	נספח בינוי ופיתוח
		אינג' נעם ליבנה	23.2.16	1	ל.ר.	1:500	מנחה	נספח תנועה
		דני אמיר, עמית שפירא ז"ל, צאלה קרניאל, אדי נוף מיכל טורנר, אדי שימור ליבנה שואף	אוקטובר 2013	ל.ר.	106	ל.ר.	מנחה	מסמך נופי-סביבתי
		אדרי ליבנה שואף	יוני 2015	ל.ר.	76	ל.ר.	מנחה	נספח תיק תיעוד מקדים

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 מטעמו

מגיש התכנית												
1.8.1	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	סקום (ישראל)	520038035	רח' הירדן 1א, איירפורט סיטי, 7010000	036301550	ל.ר.	036301584	maya_t@shikunbinui.com	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	קיבוץ געש אגודה שיתופית	570008672	דואר געש 60950	099529300	ל.ר.	099529472	ofir@gaash.com	

יזם בפועל											
1.8.2	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	סקום (ישראל)	520038035	רח' הירדן 1א, איירפורט סיטי, 70100	036301550	ל.ר.	036301584	maya_t@shikunbinui.com
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	קיבוץ געש אגודה שיתופית	570008672	דואר געש 60950	099529300	ל.ר.	099529472	ofir@gaash.com

בעלי עניין בקרקע											
1.8.3	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	סקום (ישראל)	520038035	רח' הירדן 1א, איירפורט סיטי, 70100	036301550	ל.ר.	036301584	maya_t@shikunbinui.com
• בעלים	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	קיבוץ געש אגודה שיתופית	570008672	דואר געש 60950	099529300	ל.ר.	099529472	ofir@gaash.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	פקס	טלורי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
arc@ige.co.il	048343873	0544311155	048348705	מוריה 46, חיפה 3457209	515009116	א.ג. איזן - אדריכלים ובוני ערים בע"מ	33422	053912499	אילן איזן	אדרי	עורך ראשי
assaf@abt.co.il	036233700	0505261247	036233755	ת.ד. 25256 ת"א 61251	511536575	א.ב. מתכנים	25467	050299114	אסף קשטן	אדרי	
office@hetz-hazafon.co.il	048580377	0503332240	048580355	היוזמה 2 טירת הכרמל 30200	513627034	חץ הצפון מיפוי והנדסה בע"מ	707	057217333	סביון שחם	מודד	מודד
N0am@noame ng.co.il	048373764	0505262880	048373763	רח' ברנדיס 3 חיפה 34455	513116467	נעם ליבנה הנדסה בע"מ	41280	5867110	נעם ליבנה	אינגי	יועץ תנועה
Ronen.shoeff. arc@gmail.com	089150562	0547258088	089150560	קיבוץ נצר סירני ת.ד. 70395 237	ל.ר.	ל.ר.	101628	023805484	ליבנה שואף	אדרי	יועץ שימור
michal@tstr.co.il	035273617	0524741918	035273632	דרך מנחם בגין 14 ת"א	557886215	צורנמל-טורנר אדרי נוף	108428	023893407	מיכל טורנר	אדרי נוף	יועץ נופי
oriamir@zahav.co.il	072276568	0547558158	035336464	רח דוד נבון 1, מגשימים	514367556	דני עמיר תכנון סביבתי בע"מ	ל.ר.	059244053	דני עמיר	מתכנן	יועץ סביבתי



**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
הוועדה מחוזית	הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז המרכז
הוועדה המקומית	הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חוף השרון

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**

- קביעת הוראות לשימור מבנים וטיפוחם.
- הסדרת ייעוד קרקע וזכויות בנייה לגן אירועים.
- הסדרת ייעוד קרקע לחניון.
- הריסת משטחי חנייה בשטח שמורת נוף.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- שינוי יעוד שמורת נוף לגן אירועים וחניון.
- קביעת הוראות לשימור מבנים.
- קביעת הוראות וזכויות בניה והנחיות בינוי ועיצוב.
- קביעת תנאים לביצוע התכנית.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

סה"כ שטח התכנית – דונם	27.88 דונם
------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
-	1,000	-	+1,000	-	מ"ר עיקרי	תעסוקה

**הערה:** נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה - מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
			ל.ר.	100	גן אירועים
			ל.ר.	101	חניון
			ל.ר.	102	יעוד עפ"י תכנית מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
45.2%	12,590	גן אירועים		45.2%	12,590	גן אירועים
16.9%	4,725	חניון		16.9%	4,725	חניון
37.9%	10,565	יעוד עפ"י תכנית מאושרת		37.9%	10,565	שמורת נוף

**4. יעודי קרקע ושימושים****4.1 שם ייעוד: גן ארועים**

4.1.1 שימושים	
א.	גן/אולם אירועים.
ב.	במבנים המיועדים לשימור יותרו בית קפה / גלריה / מסעדה שיפעלו לרווחת הציבור במועדים בהם לא מתקיימים אירועים.
ג.	דרכים, שבילים, גינות ונטיעות, פיתוח השטח, גדרות וקירות תיחום, שלטים, תאורה, דרכי שירות ושטחי תפעול, ומתקנים המשרתים גני אירועים, כנסים ושמחות.
ד.	תשתיות לרבות תשתיות תת-קרקעיות, מתקנים הנדסיים תת-קרקעיים ומתקנים מעל לקרקע כגון מתקני שאיבה, תחנות טרנספורמציה וכדו'. מתקנים סולאריים לייצור חשמל על הגגות.
ה.	עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.
4.1.2 הוראות	
א.	הוראות בינוי ופיתוח
ב.	שימור מבנים
ג.	תיחום קווי בניין
ד.	סטייה ניכרת
עפ"י הנחיות בינוי ועיצוב בפרקים 6.1, 6.2 בהוראות התכנית.	
שימור מבנים ייעשה בהתאם להוראות פרק 6.6 בהוראות התכנית.	
תיחום קווי בניין יותרו גדרות, שערים, עבודות פיתוח, תשתיות ומתקנים הנדסיים.	
כל שימוש מסחרי שאינו גן / אולם אירועים /או מסעדה / בית קפה / גלריה, יהווה סטייה ניכרת מתכנית.	

**4.2 שם ייעוד: חניון**

4.2.1 שימושים	
א.	חניות לרכב, דרכים, מדרכות, מפרצי העלאה והורדה של נוסעים, דרכי שירות, שבילים, מדרכות ומדרגות להולכי רגל, שבילים לאופניים ולרכב תפעולי, שטחי גינות וריצוף, מתקנים ו"ריהוט רחוב", גידור ושערים, מתקני שילוט ותמרור, מתקני תאורה, פיסול, ספסלים.
ב.	מטע ועצי נוי.
ג.	תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה. מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: מרכזיות חשמל, תקשורת, מים, מתקנים לאצירת אשפה וגזים.
ד.	עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.

4.2.2		הוראות
א.	הסדרי תנועה	הסדרי התנועה יהיו על פי נספח התנועה והחניה.
ב.	ריצוף החניה	משטחי החניה לא יחופו באספלט ויינטעו כחניית מטע מגוננת. יותר שימוש בחומרים חדירי מים בלבד.

4.3	שם ייעוד: יעוד עפ"י תכנית מאושרת
-----	----------------------------------

4.3.1		שימושים
א.	עפ"י תכנית חש/8/18. תמ"מ/3/21 קבעה שטח זה כשמורת נוף.	
4.3.2		הוראות
א.	עפ"י תכנית חש/8/18.	
ב.	משטחי החנייה הקיימים ייהרסו לרבות אבני שפה ומתקני דרך אחרים.	

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש / מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
גן ארועים	100	12,590	(1) 1,000	(1) 200	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	1	ל.ר.	כמסומן בתשריט			

הערות:

1. שטחי הבניה ו-% התכסית הקבועים בכיבלה אינם כוללים את המבנים לשימור הקיימים באתר. שטח המבנים לשימור: מבנה הטירה – 185 מ"ר + 51 מ"ר מרפסות, מבנה הבאר – 150 מ"ר.

**6. הוראות נוספות****6.1. בינוי ועיצוב**

- 6.1.1 הבינוי במתחם ייעשה עפ"י נספח בינוי ופיתוח נוף מנחה המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
- 6.1.2 מבנה הטירה ומבנה הבאר ההיסטוריים המסומנים בנספח הבינוי והעיצוב, הם מבנים לשימור ויחולו עליהם ההוראות בפרק 6.6 להלן.
- 6.1.3 בנייה חדשה תמוקם בחלק המערבי ביותר של התכנית על מנת לאפשר גן פתוח סביב המבנים המיועדים לשימור.
- 6.1.4 המרחק בין המבנה המיועד לגן/אולם אירועים לבין מבנה הבאר ההיסטורית לא יפחת מ-30 מ'. המרחק בין המבנה המיועד לגן/אולם אירועים לבין מבנה הטירה לא יפחת מ-50 מ'. הקטנת המרחקים בין המבנים כאמור לעיל תהווה סטייה ניכרת מתכנית.
- 6.1.5 גובה המבנה מיועד לגן/אולם אירועים לא יעלה על 7.5 מ'. הגבהת המבנה תהווה סטייה ניכרת מתכנית.
- 6.1.6 גמר קירות חוץ בכל המבנים פרט למבנים לשימור יהיה אחד מהבאים: גימור טיח חלק או מחוספס (לא מותז או מושלך), אבן מרובעת בהירה, זכוכית או חומר שקוף.
- 6.1.7 יותר שילוב של אלמנטים מחומרים אחרים לרבות בטון גלוי, מתכת עמידה בתנאי חוץ, עץ עמיד בתנאי חוץ, יחד עם אחד החומרים שלעיל ובתנאי ששטחי אלמנטים אלה לא יעלו על 20% משטח כל חזית.
- 6.1.8 תותר בניה של גגות קלים שטוחים, מקומרים או בשיפוע מתון ובלבד שגובה שיא הגג לא יעלה על האמור בטבלה בפרק 5 בהוראות.
- 6.1.9 צינורות, כבלים ומתקנים כגון מזגנים, למעט מרזבים, לא יותקנו בצד גלוי של חזיתות המבנים.
- 6.1.10 מרזבים חיצוניים יהיו עשויים פלדה צבועה או מגולוונת.
- 6.1.11 מתקנים כגון מזגנים, מיכלים, קולטי שמש ודודי מים יותקנו תוך התחשבות מרבית בחזות המבנים והנוף והם יוסתרו במסתורים בנויים או גנניים באישור הועדה המקומית.
- 6.1.12 כל עבודות הגמר שיש לגביהן תקן ישראלי תקף, יבוצעו לפי תקן זה.

**6.2. פיתוח סביבתי**

- 6.2.1 פיתוח סביבתי יבוצע בהתאם לנספח בינוי ופיתוח נוף של תכנית זו.
- 6.2.2 הטיפול בעצים יהיה בהתאם לפרק 6.7 בהוראות.
- 6.2.3 כל שילוט באתר ייכלל בבקשה להיתר ויאושר במסגרת היתר הבנייה. דוגמת השלטים תהיה אחידה.
- 6.2.4 גדרות, קירות גדר וקירות תומכים יאושרו ע"י הועדה המקומית כחלק מתכנית בינוי ופיתוח ו/או כחלק מבקשה להיתר. גדרות יהיו ממתכת מגולוונת או צבועה ובמרווחים בין אלמנטים שרוחבם יהיה לפחות פי 5 מעובי האלמנטים. קירות יהיו בגימור אחד מחומרי הגמר של קירות החוץ של המבנים בלבד.

6.2.5 כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו', יהיו תת קרקעיים על פי תכניות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.

6.2.6 הועדה המקומית תהא רשאית לדרוש כתנאי למתן תעודת גמר נטיעת משוכות ושיחים לאורך גבולות תאי השטח ובמקומות אשר ייקבעו ע"י הועדה המקומית.

6.2.7 השטח המיועד לחנייה לא ייסלל באספלט ויינטע כחניית מטע מגוננת.

6.2.8 מערכת הניקוז בכל שטחי התכנית תתוכנן על בסיס עקרונות בנייה משמרת מים, לרבות השהייה ראשונית בשטחים מחלחלים ששטחם לא יפחת מ-15% משטח התכנית.

### 6.3 תשתיות

#### 6.3.1 כללי:

בכל תחום התכנית לא יותרו קווי תשתיות (כגון מערכות מים, ביוב, חשמל ותקשורת) אוויריים, עיליים ועל קרקעיים להוציא מתקנים כגון מגופים, ארונות סעף, טרנספורמטורים וכיו"ב.

כל מערכות התשתית יונחו באישור הרשויות המוסמכות. תובטח גישה לצורך אחזקת מתקני תשתית.

#### 6.3.2 ביוב:

הביוב יבוצע על פי תכנית ויחובר למערכת מרכזית לפי הנחיות ובאישור משרד הבריאות.

#### 6.3.3 חשמל ותקשורת:

6.3.3.1 אספקת החשמל באמצעות חיבור לרשת חברת החשמל לישראל.

6.3.3.2 רשת החשמל והתקשורת בכל שטח התכנית תהיה תת קרקעית.

6.3.3.3 הוראות בניוי ופיתוח נוף בקרבת קוי חשמל:

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מעל, מתחת או בקרבת קוי חשמל עיליים. יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל, מחוז המרכז.

#### 6.3.4 ניקוז:

ניקוז מי גשם יבוצע ע"י חלחול וניקוז אל מחוץ לגבולות המגרש.

#### 6.3.5 מים:

אספקת המים תהיה על ידי מפעל המים המקומי.



**6.3.6 אשפה ופסולת:**

אצירת אשפה ופסולת תבוצע באופן שלא ניתן יהיה לראותה וימנע מטריד חזותי ו/או סביבתי כלשהו. אשפה ופסולת העלולים לגרום מטריד סביבתי כגון מטריד ריח יאוחסנו בחדרי אשפה ופסולת סגורים ומבוקרים. פתרונות אצירת האשפה והפסולת יכללו נקיטת אמצעים נוספים למניעת מטרידים ומפגעים סביבתיים ונופיים לפי הנחיות של מהנדס המועצה ו/או של המשרד לאיכות הסביבה. האשפה והפסולת יסולקו לאתרי סילוק מאושרים ע"י המועצה האזורית.

**6.4. הוראות איכות הסביבה**

6.4.1 כל השימושים בתחום התכנית יעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות דיני איכות הסביבה.

6.4.2 התאורה בתחום התכנית תהיה בעלת פיזור מוגבל המכוון כלפי פנים המתחם ולא מהמתחם כלפי חוץ.

**6.5. תנאים להיתר בניה**

6.5.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח לוועדה המקומית. תכנית הבינוי תכלול: גבהים לכל מפלסי המבנים, מערכות תשתית תת-קרקעיות, פתרונות לפינוי אשפה וניקוז נגר עילי, מיקום ארונות תשתית כגון פילרים לחשמל ומוני מים, דרכים לרכב, שבילים להולכי רגל ושטחי גינון.

6.5.2 תכנית בינוי ופיתוח תהיה בקנה מידה 1:250 לפחות ועל רקע מפת מדידה מצבית מעודכנת.

6.5.3 תנאי למתן היתר בניה יהיה פתרון אדריכלי-נופי למתקנים. פתרון כזה יכלול דרכי גישה, מפלסים, ניקוז, פתרונות תשתית, עיצוב חזיתות, שתילה וגינון.

6.5.4 הוועדה המקומית תהא רשאית לדרוש נספח אדריכלי-עיצובי כחלק בלתי נפרד מתכנית בינוי ופיתוח.

6.5.5 תנאי להיתר בניה יהיה חווי"ד יועץ אקוסטיקה מוסמך המעידה המעידה על כך שהפעילות הצפויה במבנים לא תגרום לחריגה מהתקנות למניעת מפגעים – רעש, או לחליפין פירוט של אמצעי מיגון, בידוד או השקטה שיידרשו כתנאי להיתר, על מנת שלא תיגרם חריגה כנייל.

6.5.6 תנאי להיתר בנייה יהיה הריסה בפועל של כל משטחי החנייה בתא שטח 102.

6.5.7 תנאי להיתר בנייה למבנה חדש יהיה הפסקת השימושים הבלתי חוקיים והריסה בפועל של המבנים המיועדים להריסה לרבות החנייה בתא שטח 102 וביצוע בפועל של שימור המבנים לאישור מהנדס הוועדה המקומית.

6.5.8 תנאי להיתר בנייה למבנים לשימור יהיה אישור וועדת השימור המקומית לתיק תיעוד מלא לכל אחד מהמבנים לשימור והמלצת וועדת השימור המקומית ביחס לעבודות השימור נשואות ההיתר.

6.5.9 תנאי להיתר בנייה יהיה אישור מהנדס הוועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי שתראה את השתלבות המבנה החדש עם הבנייה ההיסטורית הקיימת, ותכנית פיתוח שתבטיח את הפיתוח

הגנני ברוח התקופה בה נבנו המבנים ההיסטוריים, לרבות התייחסות לעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית.

6.5.10 תנאי להיתר בנייה יהיה ביצוע פתרון קצה לביוב ולמים.

6.5.11 תנאי להיתר בנייה יהיה אישור היחידה הסביבתית לדו"ח אקוסטי ויישום המלצותיו.

## 6.6. מבנים לשימור

6.6.1 לא תותר הריסת מבנה לשימור. הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הריסת חלקי מבנה לא מקוריים בהתאם לתיק תיעוד מאושר.

6.6.2 לא תותר ולא תבוצע תוספת בנייה חדשה על מבנים לשימור או לצידם. יותר שיחזור חלקים מקוריים שנהרסו בהתאם לתיק תיעוד מאושר.

6.6.3 לא יותרו שינויים פנימיים במבנה לשימור. ניתן להוסיף חלוקות משנה בתוך המבנה באמצעות מחיצות קלות בלבד.

6.6.4 כל עבודה שתאושר במבנה לשימור תיעשה בהתאם להנחיות תיק תיעוד מאושר ובכפוף להמלצת וועדת השימור המקומית.

6.6.5 התקנת מתקנים טכניים במבנים לשימור תבוצע בצורה נסתרת ומוצנעת מבלי לפגוע בערכי השימור.

6.6.6 מתקנים טכניים הנדרשים לתפעול המסעדה / בית הקפה / גלריה במבנים לשימור יותקנו בצורה נסתרת.

6.6.7 לא תבוצענה עבודות באתר העלולות לפגוע במבנים לשימור ללא יצירת הגנות מתאימות על המבנה והאלמנטים לשימור לפני תחילת העבודה.

## 6.7. עצים בוגרים

6.7.1 התכנית תעמוד בהוראות תיקון 89 לחוק. לעת הגשת בקשות להיתרי בנייה בתחום התכנית, יסומנו כל העצים הבוגרים הקיימים בתחום בו מבוקש ההיתר. כל בנייה מוצעת תיעשה תוך התחשבות מרבית בעצים בוגרים איכותיים קיימים, מתוך כוונה להשאירם באתרם. בכל מקרה של עקירה או העתקת עץ בוגר יידרש אישור פקיד היערות.

6.7.2 כל עבודה הקרובה לכדי 4 מ' מגזע עץ לשימור, אשר יש חשש כי תפגע בשורשי העץ או ענפיו, כרוכה בקבלת מפרט הנחיות של גורם מקצועי (אדריכל נוף, אגרונום, גן מוסמך ע"י משרד התמ"ת וכו') שיאושר ע"י פקיד היערות טרם ביצוע העבודה. מפרט מאושר זה יהיה תנאי לתחילת עבודה ו/או לאישור היתר לביצוע עבודות בניה ע"י מוסד התכנון הרלוונטי.

## 6.8. חלוקה ורישום

6.8.1 לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הוועדה המקומית כתואמת את התכנית ואת טבלת השטחים שבהוראות התכנית.

6.8.2 לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח-1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.

6.8.3 תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכול בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965.

6.8.4 סטיות הנובעות מקנה המידה ומשיטת המדידה המשמשים בסיס לתכנית זו לא ייחשבו כסטייה ניכרת מתכנית זו.

### 6.9 היטל השבחה

6.9.1 היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.

## 7 ביצוע התכנית



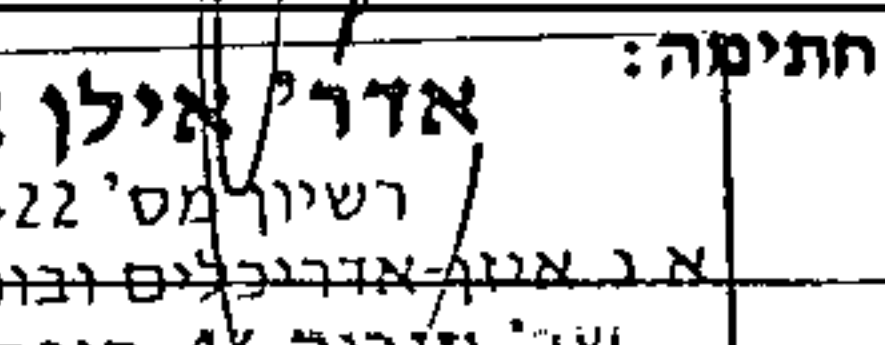

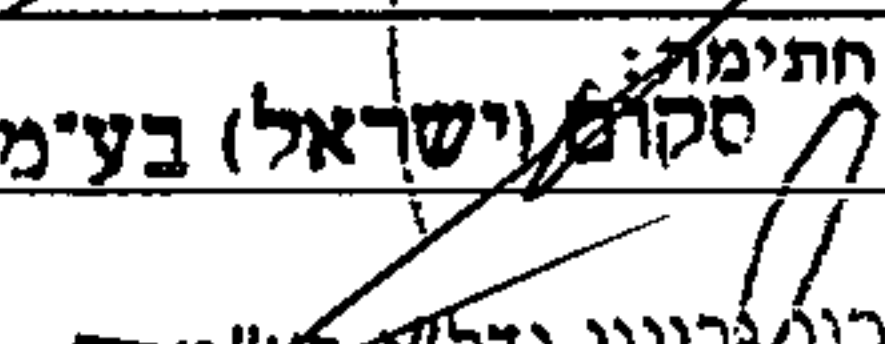
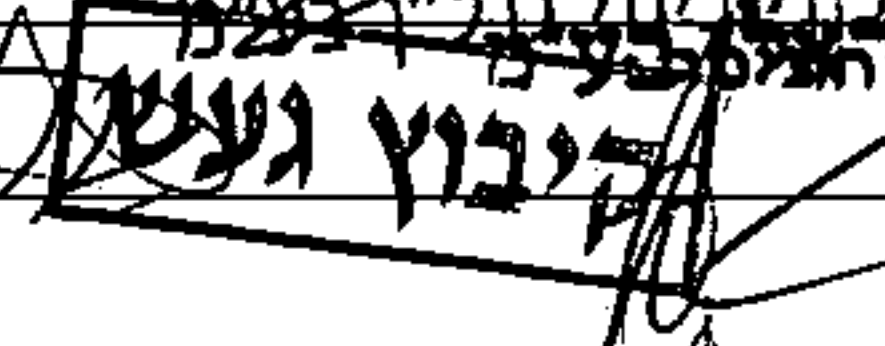
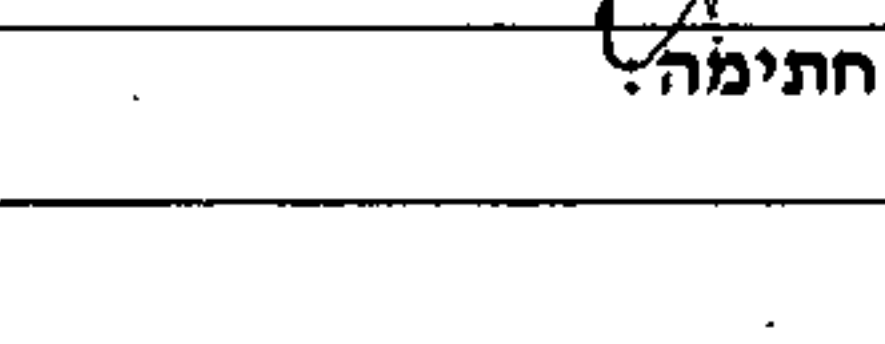
### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
א	עבודות במבנים לשימור	אישור תיק תיעוד ע"י וועדת שימור מקומית.
ב	הקמת מבנים חדשים	הסדרת חנייה.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית - 15 שנה מיום אישורה כחוק.

**8. חתימות**

<b>מגיש התכנית</b>		<b>שם:</b> קיבוץ געש	<b>חתימה:</b> 	<b>תאריך:</b>	
<b>תאגיד/שם רשות מקומית:</b> סקום (ישראל) קיבוץ געש אגודה שיתופית		<b>מספר תאגיד:</b> 520038035 570008672	<b>שיכון ובניין גדלי"ד בע"מ</b>		
<b>עורך התכנית</b>		<b>שם:</b> אדר' אסף קשטן	<b>חתימה:</b> 	<b>תאריך:</b>	
<b>תאגיד:</b> א.ב.מתכננים		<b>מספר תאגיד:</b> 511536575	<b>התכנון בע"מ</b>		
<b>עורך התכנית</b>		<b>שם:</b> אדר' אילן איזן	<b>חתימה:</b> 	<b>תאריך:</b>	
<b>תאגיד:</b> א.ג. איזן אדריכלים ובני ערים בע"מ		<b>מספר תאגיד:</b> 515009116	<b>א.ג. איזן אדריכלים ובני ערים בע"מ</b> שד' מוריה 46, חיפה טל: 04-8348705		
<b>יזם בפועל</b>		<b>שם:</b> קיבוץ געש	<b>חתימה:</b> 	<b>תאריך:</b>	
<b>תאגיד:</b> סקום (ישראל)		<b>מספר תאגיד:</b> 520038035 570008672	<b>סקום (ישראל) בע"מ</b>		
<b>בעל עניין בקרקע</b>		<b>שם:</b> סקום (ישראל)	<b>חתימה:</b> 	<b>תאריך:</b>	
<b>בעל עניין בקרקע</b>		<b>שם:</b> קיבוץ געש אגודה שיתופית	<b>חתימה:</b> 	<b>תאריך:</b>	
<b>בעל עניין בקרקע</b>		<b>שם:</b> קיבוץ געש	<b>חתימה:</b> 	<b>תאריך:</b>	