

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' חש/18/8

מינהל התכנון

ועדה המחוזית מרזו מרכז

שם תכנית: געש מערב

02-01-2018

נתקבל

מחוז: המרכז

מרחב תכנון מקומי: חוף השרון

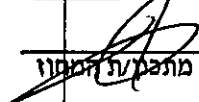
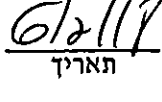
סוג תכנית: תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

נבדק וניתן להמליץ לאשר

חלטת הוועדה המחוזית משנת תשס"ח: 19/12/10

 מתפקיד הממונה
 תאריך

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "חוף השרון"

תכנית מתאר/מפורטת מס' חש/18/8
 בשיבח מס' 18/18
 חלטת הועדה: 18/18

מחנכס הועדה
 יושב ראש הועדה

מינהל התכנון - מחוז מרכז
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' חש/18/8
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה התכנית
 ביום 18/12/10 לאשר. זת התכנית
 התכנית לא נקבעה ניעוה אישור שר
 התכנית נקבעה טעונה: אשר שר
 מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה

4 חק"מ
32/86

דברי הסבר לתכנית

שטחי קיבוץ געש שממערב לדרך מס' 2 כוללים שטחים חקלאיים פתוחים ואזורים המיועדים לבנייה ולפיתוח לרבות אזורי המגורים והקהילה של הקיבוץ, אזורי נופש וספורט, אזור תעסוקה ובית עלמין. מטרת התכנית ליצור מסגרת תכנונית שתאפשר פיתוח מושכל של השטחים המיועדים לבניה לצורכי הישוב ופרנסתו, בד בבד עם שמירה קפדנית על ערכי השטח הפתוח והנוף בהם שוכן היישוב. מטרה זו תושג ע"י הסדרה מחדש של האזורים השונים בהתאמה להוראות תת"ל/15, תכנית המתאר המחוזית תמ"מ/21/3 ותמ"א/35 על תיקוניה, ובהתאם למצב הקיים ולמגבלות השטח.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

✓

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חוף השרון
- 181.750 קואורדינטה X
133.750 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום קיבוץ געש ממערב לדרך מס' 2
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית המועצה האזורית חוף השרון
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית יישוב
- שכונה
רחוב
מספר בית
- חלק מתחום הרשות
חוף השרון
קיבוץ געש
- ל.ר.
ל.ר.
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	27,36,37,38,39,40,41,42,43,44,45,48,49,50,54,55,56,57,94,98,99	4,5,11,20,21,22,24,28,29,30,31,32,33,34,35,58,59,60,61,62,63,64,112,110,108,106,104,102,100,114
7711	מוסדר	חלק מהגוש	37,38,39,40,41,42,43,44,46,47,48,49,50,51	-
7995	מוסדר	חלק מהגוש	6,7,8,18,14	21,23,25,27,28

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
ל.ר.	ל.ר.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תכנית
ל.ר.	ל.ר.

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
-------------------	---------	-----------	--------------------	-------

14/12/2017

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 4 מתוך 32

5.5.1987	3448	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משמ/43 ממשיכות לחול.	• שינוי	משמ/43
9.7.1970	1642	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חש/2/10 ממשיכות לחול.	• שינוי	חש/2/10
29.12.1983	3007	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חש/3/8 ממשיכות לחול.	• שינוי	חש/3/8
30.3.2000	4867	התכנית כפופה לתכנית חש/5/8.	• כפיפות	חש/5/8
7.7.2005	5414	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חש/10/8 א' ממשיכות לחול.	• שינוי	חש/10/8 א'
5.7.2001	4999	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חש/מק/10/8 ממשיכות לחול בכפוף לשינויים ע"פ תכנית חש/10/8 א'.	• שינוי	חש/מק/10/8
20.6.2002	5087	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חש/14/8 ממשיכות לחול.	• שינוי	חש/14/8
30.11.2014	6926	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חש/2/14/8 ממשיכות לחול.	• שינוי	חש/2/14/8
01/11/1979	2574	התכנית כפופה לתכנית חש/80	• כפיפות	חש/80
12.11.2003	5236	התכנית כפופה להוראות תממ/21/3.	• אישור עפ"י תכנית מתאר מחוזית	תממ/21/3
27.11.2005	4467	התכנית כפופה להוראות תמ"א/35.	• אישור עפ"י תכנית מתאר ארצית	תמ"א/35
25.8.1983	2954	תכנית זו אושרה בולנת"ע ב-17.5.2016 בהתאם להוראות סעי' 5/ב להוראות תמ"א/13.	• אישור עפ"י תכנית מתאר ארצית	תמ"א/13
12.10.2008	5857	תכנית זו אושרה בולנת"ע ב-17.5.2016 בהתאם להוראות סעי' 7 להוראות תמ"א/7/13.	• אישור עפ"י תכנית מתאר ארצית	תמ"א/7/13
18.11.2007	2601	התכנית כפופה להוראות תת"ל/15.	• כפיפות	תת"ל/15
11.2.2014	6754	התכנית כפופה להוראות תת"ל/39.	• כפיפות	תת"ל/39

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדרי' אסף קשטן	19.9.2016	1	ל.ר.	1:2500	מחייב	תשריט התכנית
		אדרי' אסף קשטן	24.1.2017	ל.ר.	31	ל.ר.	מחייב	הוראות התכנית
		אינג' נועם ליבנה	22.9.2016	1	ל.ר.	1:2500	מנחה	נספח תנועה
		אינג' אבי צייזל	22.9.2016	1	ל.ר.	1:2000	מנחה	נספח ניקוז

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 המנחים יגברו המסמכים המחייבים. התשריטים.

✓

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

גוש / חלקה (כ.ר.)	זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	קידום גוש	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
כ.ר.	ofir@gaash.com	099529472	0522465610	099529300	60951 גוש 60951	570008672	קידום גוש	570008672	כ.ר.	כ.ר.	כ.ר.	כ.ר.

1.8.2 יזם בפועל

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	קידום גוש	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
ofir@gaash.com	099529472	0522465610	099529300	60951 גוש 60951	570008672	קידום גוש	570008672	כ.ר.	כ.ר.	כ.ר.	כ.ר.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	קידום גוש	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	חוכר בעלים
ofir@gaash.com	099529472	0522465610	099529352	60951 גוש 60951	570008672	קידום גוש	570008672	כ.ר.	כ.ר.	כ.ר.	כ.ר.
maya1@shikunb-inui.com	036304979	0523661132	036301586	רח' הירדן 1א' אדפורט סיטי 70100	520038035	סקום בע"מ	520038035	כ.ר.	כ.ר.	כ.ר.	כ.ר.
						רשות מקרקעי ישראל					כ.ר.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מקצוע / תואר	עורך ראשי
assaf@abi.co.il	036233700	0505261247	036233755	ת.ד. 25256, ת"א 61251	511536575	א.ב. מתכנתים	25467	אסף קשטן	050299114	אדריכל	עורך ראשי
noam@noamen-g.co.il	048373764	0505262880	048373763	רח' ברנדיס 3 חיפה 34455	513116467	נעם ליבנה הנידה בע"מ	41280	נעם ליבנה	68671108	מהנדס תנועה	יועץ תנועה
handasi@eval.or-g.il	097493799	0505310128	097639119	קידום אייל	557655263	חקלאי איל השרון	30391	אבי ציזל	005512801	מהנדס	יועץ מיס', ביוב וניקוז
office@hetz-hazafon.co.il	048580377	0503333240	048580355	ת.ד. 2054 טירת הכרמל 30200	513627034	חץ הצפון מיפני והנדסה בע"מ	1004	אלדב וטוביץ	024343493	מודד	מודד

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 המקומית	הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה חוף השרון
הוועדה המחוזית	הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז המרכז

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**

יצירת מסגרת תכנונית להסדרה של שטחי קיבוץ געש שממערב לכביש מסי 2, לרבות אזורי חקלאות, שמורת נוף לפי תמ"מ/21/3 ובית עלמין, שטחים פתוחים, מגורים, מבני ציבור וקהילה, אזורי נופש וספורט, אזורי תעסוקה, שירותי דרך ומסחר, דרכים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת ייעודי קרקע בתחום התכנית לייעודים הבאים: מגורים א', תעסוקה, תעשייה, מבני משק, מבנים ומוסדות ציבור, קרקע חקלאית, פרטי פתוח, ספורט ונופש, חניון, שמורת טבע, שמורת נוף, דרך מאושרת, דרך מוצעת, שביל, מתקנים הנדסיים, בית קברות, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, ייעוד על פי תכנית מאושרת אחרת, גן ארועים.
- קביעת הוראות, לרבות בדבר התכליות, השימושים, קווי בנין, מספר הקומות, שטחי ואחוזי הבניה, הנחיות בניון, עיצוב ופיתוח סביבתי, הוראות סביבתיות, הוראות לפיתוח תשתיות, וקביעת תנאים להוצאת היתרי בניה בייעודי הקרקע כמפורט בתכנית.
- קביעת שלבי ביצוע התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התכנית – דונם	1,116.962
------------------------	-----------

הערות	סה"כ מוצע בתכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
במצב קיים:		70,730	+ 20,880	49,850	מ"ר	מגורים
שטחי בנייה לפי תכנית בינוי על פי חש/3/8, 282 יח"ד X 120 מ"ר ליח"ד 33,840 מ"ר + 5,335 מ"ר ליח"ד קטנות.		547	+60	487 יח"ד	מס' יח"ד	
ב-חש/5/8 נקבעו 108 יח"ד בשטח 10,675 מ"ר.						
כלול במספר יחידות הדיור שבסעיף מגורים		97	0	97	יח' בלבד	דירות קטנות בישוב כפרי
כולל יעוד תעשייה.		31,900	9,900	22,000	מ"ר	תעסוקה
מסחר מחושב לפי: 1,100 מ"ר מתא שטח (401), ועוד 250 מ"ר (מתא שטח 901), ועוד 645 מ"ר מהמסחר המותר במרחצאות.		1,995	1,350	645	מ"ר	מסחר
<u>במצב מאושר</u> השטח נקבע לפי היתרי בניה - תא שטח 901 : 3,352 מ"ר, ותא שטח 902 : 5,134 מ"ר.		9,950	+ 1,464	8,486 מ"ר	מ"ר	מבני ציבור
<u>במצב מוצע</u> - בתא שטח 901 מוצע 4,200 מ"ר וב-902 מוצע 6,000 מ"ר.						

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' 20), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
תאי שטח כפופים	מגבלות בנייה לפי תת"ל/15		
	1206	1211-1214, 1209 - 1201	דרך מאושרת
	1121	1109-1122, 1107, 1101-1105	דרך מוצעת
	1402, 1403, 1404	19, 500, 1408, 1402-1406	שמורת נוף
		900, 29, 7-13, 1-4	מגורים א'
		300	ספורט ונופש
		1151, 1150	חינוך
		1210, 1131, 210, 208, 207, 204, 203, 201	פרטי פתוח
		1300-1306	שביל
		902	מבנים ומוסדות ציבור
		901	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
		400	תעשייה
		1000, 1001	מבני משק
		401	תעסוקה
		800	בית קברות
		700	שמורת טבע מוכרזת
		18	יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת
		205, 402, 403, 1407, 1409, 1411	קרקע חקלאית
		5000	מתקנים הנדסיים
	600	600	תחת תדלוק
		1400	גן ארועים

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

14/12/2017

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 10 מתוך 32

3.2 טבלת שטחים

מזב מוצע		מזב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	אחוזים
13.48	150,591	261,645	23.71
2.34	26,122		
2.45	27,321		
0.95	10,604	27,510	2.45
2.43	27,152	41,589	3.70
3.05	34,083	608,079	55.34
1.06	11,891	8,448	0.75
2.2	24,586	17,700	1.57
1.05	11,735	7,000	0.62
3.35	37,444	36,584	3.25
46.04	524,816		
7.39	82,545		
4.69	52,383		
0.68	7,602		
0.79	8,848		
0.81	8,999		
1.90	21,184		
3.67	30,441		
0.54	6,025		
1.13	12,590		
100%	1,116,962	1,116,962	100%



4. ייעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: דרכים	
4.1.1	שימושים	
א.	התוויית דרכים, מדרכות, מפרצי חניה והעלאת נוסעים, שבילים ומדרכות לשימוש הולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, מגרשי חניה ודרכי שירות, שטחי גינון וריצוף, מתקנים ו"ריהוט רחוב", פיסול, ספסלים, מצללות, חניות לרכב.	
ב.	תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות ועיליות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה וכן קווי תשתיות קיימים ומתקני תשתית כגון: טרנספורמטורים, משאבות מים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.	
ג.	עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.	
4.1.2	הוראות	
א.	גישה חופשית לציבור לגן הלאומי, חוף הים ותא שטח 1102	תובטח גישה חופשית לציבור אל הכניסות לגן הלאומי וחוף הים. ובנוסף, תישמר גישה חופשית לציבור, בכל ימות השנה למגרש החניה בתא שטח 1102.
ב.	תא שטח 1102	החניון הינו חניון ציבורי. החניה תהיה חניית מטע (חנייה מגוננת) כבושה אך לא סלולה. אין בהוראה זו כדי לגרוע מהוראות הדין לעניין חניית נכים.
ג.	סטייה ניכרת	באזורי חנייה, כל שינוי בשימושים המותרים ו/או בגובה מבנים יהווה סטייה ניכרת מהתכנית.
ד.	מבנים להריסה	תנאי להיתר סלילה יהיה הריסה בפועל של מבנים וחלקי מבנים המסומנים להריסה.
ה.	אזור מגבלות בנייה לפי תת"ל/15 ותת"ל/39	1. בתחום מגבלות בנייה על פי תת"ל/15 יחולו הוראות ס' 7.6 בתת"ל/15. 2. בכל עבודה בתחום תת"ל/15 ותת"ל/39 יידרש אישור חברת נתיבי ישראל.

4.2	שם ייעוד: שמורת נוף	
4.2.1	שימושים	
א.	שימושים ותכליות על פי התוספת הראשונה לחוק.	
ב.	שבילים, גינון ומצללות לשימוש הולכי רגל ולאופניים.	
ג.	תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות ועיליות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה וכן קווי תשתיות קיימים ומתקני תשתית כגון: טרנספורמטורים, משאבות מים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.	
ד.	עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.	
4.2.2	הוראות	
א.	איכות הסביבה	כל השימושים יעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה. ייאסרו שימושים

	העלולים להוות מפגע, מטרד או סיכון לסביבתם.	
ב.	גישה חופשית לציבור	תובטח גישה חופשית לציבור אל הכניסות לגן הלאומי וחוף היס.
ג.	שיקום שטחים מופרים	שטחים שהתכנית מחייבת פינויים, ישוקמו לפי תכנית שיקום שתיערך ע"י אדריכל או אדריכל נוף ותאשר ע"י הוועדה המקומית.
ד.	סטייה ניכרת	כל שינוי בשימושים המותרים ו/או בגובה מבנים יהווה סטייה ניכרת מהתכנית.
ה.	אזור מגבלות בנייה לפי תת"ל/15 ותת"ל/39	1. בתחום מגבלות בנייה על פי תת"ל/15 יחולו הוראות ס' 7.6 בתת"ל/15. 2. בכל עבודה בתחום תת"ל/15 ותת"ל/39 יידרש אישור חברת נתיבי ישראל.

4.3	שם ייעוד: מגורים א'	
4.3.1	שימושים	
א.	בתי מגורים.	
ב.	רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות לשימוש הולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, מגרשי חניה ודרכי שירות.	
ג.	התקנת מתקנים לשימוש הולכי רגל ורוכבי אופניים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתייה, מצללות, פיסול, עבודות גינון ונטיעות.	
ד.	תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה וכן קווי תשתיות קיימים ומתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, משאבות מים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.	
ה.	שטחי חניה.	
ו.	עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.	
4.3.2	הוראות	
א.	תכנית בינוי ופיתוח	היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי ופיתוח באישור הוועדה המקומית לכל תא שטח. תכנית זו תקבע את רום מפלס הכניסה הקובעת לבנין (+0.00).
ב.	יחידות קטנות	תא שטח מס' 11 מיועד לעד 97 יחידות דיור קטנות ששטחן אינו עולה על 55 מ"ר ליח"ד.
ג.	מחסנים נפרדים	לא תותר הקמת מחסנים במבנים נפרדים.
ד.	הערות לטבלת הזכויות	במקרה של הקמת דירות גן/גג, יותרו 4 קומות וגובה מבנה עד 15.5 מ'.

4.4	שם ייעוד: ספורט ונופש	
4.4.1	שימושים	
א.	מתקנים, מבנים, בניינים ופעילויות ספורט ונופש מכל הסוגים, בריכות, חדרי כושר, מסעדות, מזנונים, חדרי מנוחה וטיפוח, חנות לדברי נופש וספורט, מגרשי משחקים, סככות צל, אולם ספורט, אירועים, אולם אירועים ומועדון.	

ב.	רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות לשימוש הולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, מגרשי חניה ודרכי שירות.
ג.	התקנת מתקנים לשימוש הולכי רגל ורוכבי אופניים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתייה, פיסול, מצללות, עבודות גינון ונטיעות.
ד.	תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה וכן קווי תשתיות קיימים ומתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, משאבות מים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.
ה.	עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.
4.4.2	הוראות
א.	התפלגות זכויות הבנייה לשימושים השונים תהיה בהתאם לפרוט הבא: 1. מרכז תרבות וספורט: 1,844 מ"ר לשטח עיקרי ו- 860 מ"ר לשירות. 2. אולם תרבות ומועדון: 1,352 מ"ר לשטח עיקרי ו- 369 מ"ר לשירות. 3. מרחצאות: 8,605 מ"ר לשטח עיקרי ו- 2,459 מ"ר לשטח שירות מתחת לכניסה הקובעת. מתוך השטחים המיועדים לשימוש מרחצאות יותרו שטחי מסחר עד 1,291 מ"ר עיקרי ועוד עד 369 מ"ר לשירות.
ב.	היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית לאזור כולו או לחלקים ממנו.
ג.	איכות הסביבה
ד.	סטייה ניכרת
	כל השימושים יעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה בהתאם להנחיות משרד איכות הסביבה. ייאסרו שימושים העלולים להוות מפגע, מטרד או סיכון לסביבתם.
	כל שינוי בשימושים המותרים ו/או בגובה מבנים יהווה סטייה ניכרת מהתכנית.

4.5	שם ייעוד: פרטי פתוח
4.5.1	שימושים
א.	עבודות גינון ונטיעות, מגרשי משחקים, פינות ישיבה, רחבות מרוצפות, מתקנים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתייה, פיסול, מתקנים לאצירת אשפה וגזם, מתקנים ומגרשים לספורט.
ב.	רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות לשימוש הולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, מגרשי חניה ודרכי שירות. למרות האמור לעיל, בתא שטח 204 לא יותרו חניה, דרכים ומעבר רכב תפעולי.
ג.	התקנת מתקנים לשימוש הולכי רגל ורוכבי אופניים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתייה, מצללות.
ד.	תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה וכן קווי תשתיות קיימים ומתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, משאבות מים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.
ה.	עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.
4.5.2	הוראות

14/12/2017

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 14 מתוך 32

א.	תכנית בינוי ופיתוח	היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית לאזור כולו או לחלקים ממנו.
ב.	אזור מגבלות בנייה לפי תת"ל/15	בתחום מגבלות בנייה על פי תת"ל/15 יחולו הוראות סי' 7.6 בתת"ל/15. בכל עבודה בתחום תת"ל/15 ותת"ל/39 יידרש אישור חברת נתיבי ישראל.

4.6 שם ייעוד: שביל	
4.6.1	שימושים
א.	שבילים, מדרכות, חניות ורחבות מרוצפות לשימוש הולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, דרכי שירות.
ב.	פינות משחקים, פינות ישיבה, מתקנים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתייה, מצללות, פיסול, עבודות גינון ונטיעות, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.
ג.	תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה וכן קווי תשתיות קיימים ומתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, משאבות מים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.
ד.	עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.
4.6.2	הוראות
א.	תכנית בינוי ופיתוח
	היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית לאזור כולו או לחלקים ממנו.

4.7 שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור	
4.7.1	שימושים
א.	הקמת מבנים לצורכי ציבור בהתאם לסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה.
ב.	רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות לשימוש הולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, מגרשי חניה ודרכי שירות.
ג.	התקנת מתקנים לשימוש הולכי רגל ורכבי אופניים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתייה, פיסול, מצללות, עבודות גינון ונטיעות.
ד.	תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה וכן קווי תשתיות קיימים ומתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, משאבות מים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.
ה.	עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.
4.7.2	הוראות
א.	תכנית בינוי ופיתוח
	היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית למתחם כולו או לחלקים ממנו. תכנית זו תקבע את רום מפלס הכניסה הקובעת לבנין (+0.00).
ב.	איכות הסביבה
	כל השימושים יעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה בהתאם להנחיות משרד איכות הסביבה. ייאסרו שימושים העלולים להוות מפגע,

מטרד או סיכון לסביבתם.		
------------------------	--	--

4.8	שם ייעוד: שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	
4.8.1	שימושים	
א.	מבנים לשירותי קהילה, מסחר, בריאות, סיעוד לחברי הקיבוץ, הסעדה, מועדונים, משרדי האגודה, משרדים למקצועות חופשיים עבור תושבי הקיבוץ בלבד, שירותי תחזוקה, מקלטים וחדרי ביטחון.	
ב.	רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות לשימוש הולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, מגרשי חניה ודרכי שירות.	
ג.	התקנת מתקנים לשימוש הולכי רגל ורוכבי אופניים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתייה, פיסול, מצללות, עבודות גינון ונטיעות.	
ד.	תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה וכן קווי תשתיות קיימים ומתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, משאבות מים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.	
ה.	עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.	
4.8.2	הוראות	
א.	חלוקה	תותר חלוקה של תאי שטח בסמכות הועדה המקומית.
ב.	תכנית בינוי ופיתוח	היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית לאזור כולו או לחלקים ממנו.
ג.	איכות הסביבה	כל השימושים יעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה בהתאם להנחיות משרד איכות הסביבה. ייאסרו שימושים העלולים להוות מפגע, מטרד או סיכון לסביבתם.
ד.	מסחר	השטח המותר למסחר לא יעלה על 500 מ"ר כשימוש לצרכי תושבי המקום.

4.9	שם ייעוד: מבני משק	
4.9.1	שימושים	
א.	מבני משק חקלאיים לשירות ותמיכה בעיבודים חקלאיים, כולל: בתי אריזה, בתי קירור, מיון ואחסון תוצרת חקלאית, סככות מפולשות ומחסנים.	
ב.	מבני משק ומלאכה לשימוש הקיבוץ ותושביו: מסגריה, נגריה, חשמלייה, בתי מלאכה, מחסנים, מוסך, סככות לאחסון רכב וציוד חקלאי, מקלטים.	
ג.	מבנים לעיבוד תוצרת חקלאית שבתחום עיסוקם של הקיבוץ ותושביו, כגון: יקב, בית בד, מכון רדייה וכיו"ב, ושימושים של תיירות חקלאית המשתלבים בפעילות החקלאית, לרבות מרכז מבקרים ומבני שירות.	
ד.	שבילים, מדרכות, חניה ודרכי שירות.	
ה.	רחבות מרוצפות, ספסלים, מצללות, גינון ונטיעות, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.	

1.	מתקנים הנדסיים וקווי תשתית.
2.	עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.
4.9.2	הוראות
א.	היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית לאזור כולו או לחלקים ממנו.
ב.	כל השימושים יעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה בהתאם להנחיות משרד איכות הסביבה. ייאסרו שימושים העלולים להוות מפגע, מטריד או סיכון לסביבתם.
ג.	תנאי להיתר למבנה חקלאי, תיאום וקבלת התייחסות משרד החקלאות ופיתוח הכפר. תנאי להיתר בנייה ראשון למבני משק יהיה הריסה בפועל של כל המבנים המסומנים להריסה ברצועת דרך מס' 30.

4.10	שם ייעוד: תעשייה
4.10.1	שימושים
א.	מבנים ומתקנים לפעילות תעשייתית, מלאכה וכדו' וכן מבנים למשרדים, לאחסנה ולמתקנים הנדסיים, לרבות שטחים נלווים ומבני שירות, סככות לרכב ולציוד, מקלטים.
ב.	רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות לשימוש הולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, משטחי חניה, דרכים ורחבות.
ג.	התקנת מתקנים לשימוש הולכי רגל ורוכבי אופניים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתייה, פיסול, מצללות, עבודות גינון ונטיעות.
ד.	תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה וכן קווי תשתיות קיימים ומתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, משאבות מים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.
ה.	עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.
4.10.2	הוראות
א.	היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית לאזור כולו או לחלקים ממנו.
ב.	תותר חלוקה של תאי שטח בסמכות הועדה המקומית.
ג.	כל השימושים יעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה בהתאם להנחיות משרד איכות הסביבה. ייאסרו שימושים העלולים להוות מפגע, מטריד או סיכון לסביבתם.
ד.	כל שינוי בשימושים המותרים ו/או בגובה מבנים יהווה סטייה ניכרת מהתכנית.

4.11 שם ייעוד: תעסוקה	
4.11.1	שימושים
א.	מבנים רב-תכליתיים ומתקנים כגון: מפעלי תעשייה, מלאכה, מחסנים ומחסני אספקה, שיווק והפצה, משרדים, חנויות, מסעדות, בתי קולנוע, בתי קפה, מזנונים, שטחי מכירה ומסחר, לרבות שטחים נלווים ומבני שירות, סככות לרכב ולציוד, מקלטים.
ב.	רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות לשימוש הולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, מגרשי חניה ודרכי שירות.
ג.	התקנת מתקנים לשימוש הולכי רגל ורכבי אופניים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתייה, פיסול, מצללות, עבודות גינון ונטיעות.
ד.	תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה וכן קווי תשתיות קיימים ומתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, משאבות מים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.
ה.	עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.
ו.	לא יותרו שימושים לאולמות וגני אירועים ומפעלים עתירי ידע.
4.11.2	הוראות
א.	היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית לאזור כולו או לחלקים ממנו.
ב.	תותר חלוקה של תאי שטח בסמכות הועדה המקומית.
ג.	כל השימושים יעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה בהתאם להנחיות משרד איכות הסביבה. ייאסרו שימושים העלולים להוות מפגע, מטרד או סיכון לסביבתם.
ד.	סטייה ניכרת כל שינוי בשימושים המותרים ו/או בגובה מבנים יהווה סטייה ניכרת מהתכנית.
ה.	משרדים (שלא לשירות ישיר של שטח תעסוקה) ומסחר לסוגיו, יותרו בשטח שלא יעלה על 20% מסך השטח הכולל המותר לבנייה.

4.12 שם ייעוד: קרקע חקלאית	
4.12.1	שימושים
א.	שימושים ותכליות על פי התוספת הראשונה לחוק.
ב.	שבילים להולכי רגל ולאופניים.
ג.	תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות ועיליות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה וכן קווי תשתיות קיימים ומתקני תשתית כגון: טרנספורמטורים, משאבות מים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.
ד.	עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.
4.12.2	הוראות

א.	תכנית בינוי ופיתוח	היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית לאזור כולו או לחלקים ממנו.
ב.	שבילים	שבילים לא יהיו סלולים.
ג.	תאי שטח 1407 ו-1409	תותר הקמת חממות ובתי צמיחה בלבד. שימוש שיחרוג משימושים אלה ייחשב כסטייה ניכרת לתכנית.

4.13 שם ייעוד: בית קברות	
4.13.1	שימושים
א.	קברים, סככת הספדים, סככות צל, שירותים, מחסן גינון,
ב.	עבודות פיתוח והתקנת מתקנים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות, עבודות גינון ונטיעות, רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות לשימוש הולכי רגל ולרכב תפעולי, מגרשי חניה ודרכי שירות.
ג.	תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה וכן קווי תשתיות קיימים ומתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, משאבות מים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.
ד.	עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.
4.13.2	הוראות
א.	תכנית בינוי ופיתוח
ב.	חלוקה
	היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית לאזור כולו או לחלקים ממנו.
	לא תותר חלוקה של תאי שטח.

4.14 שם ייעוד: שמורת טבע	
4.14.1	שימושים
א.	שמירה על החי, הצומח, קרקע, מערות או מים מפני שינויים בלתי רצויים במראם, הרכבם הביולוגי או מהלך התפתחותם.
ב.	עבודה מדעית או חינוכית עם הנ"ל.
4.14.2	הוראות
א.	הוראות
	כמפורט בתכנית חש/80.

4.15 שם ייעוד: מתקנים הנדסיים	
4.15.1	שימושים
א.	מתקני תשתית למים, ניקוז, ביוב וחשמל.
4.15.2	הוראות
א.	הוראות
	היתרים יינתנו עפ"י תכנית פיתוח ובינוי באישור הועדה המקומית.

4.16 שם ייעוד: תחנת תדלוק	
4.16.1 שימושים	
א.	תחנה לאספקת דלק לרכב, יהא משקלו אשר יהא.
ב.	מבנים ומתקנים לסיכה, לתיקון תקרים, לחשמלאות רכב, ומתקנים לשירותי רכב כיוצא באלה, למעט מיתקנים למכונאות רכב, לפחחות, לצבאות, לתיקון קפיצים ולבדיקות של רכב ושל פליטת עשן ומתקנים העלולים לגרום למפגעים סביבתיים של ממש.
ג.	שימושים עיקריים נלווים לתחנת תדלוק: בית אוכל, חנות, משרדים, שרותים, גוונים.
ד.	מבני שירות נלווים לתחנת תדלוק: מרחב מוגן, מחסנים.
4.16.2 הוראות	
א.	איכות הסביבה השימושים המותרים בתחנת התדלוק יחויבו לעמוד בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו עמידה בהוראות דיני איכות הסביבה למניעת מפגעים סביבתיים וחזותיים לרבות הוראות תמ"א 18 ותקנות המים (מניעת זיהום מים)(תחנות תדלוק) התשנ"ז-1997.
ב.	אזור מגבלות בנייה לפי תת"ל/15 בתחום מגבלות בנייה על פי תת"ל/15 יחולו הוראות סי' 7.6 בתת"ל/15. בכול עבודה בתחום תת"ל/15 ותת"ל/39 יידרש אישור חברת נתיבי ישראל.

4.17 שם ייעוד: ייעוד על פי תכנית מאושרת אחרת	
4.17.1 שימושים	
א.	תא שטח 18 לפי תכנית מפורטת חש/5/8.
4.17.2 הוראות	
א.	הוראות תא שטח 18 לפי תכנית מפורטת חש/5/8.

4.18 שם ייעוד: גן ארועים	
4.18.1 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.
4.18.2 הוראות	
א.	הוראות בינוי ופיתוח עפ"י הנחיות בינוי בפרקים 6.1, 6.2 בהוראות בתכנית חש/2/16/8.
ב.	שימור מבנים עפ"י הנחיות בינוי בפרק 6.6 בהוראות בתכנית חש/2/16/8.

ג.	תחום קווי בניין	בתחום קווי הבניין יותרו גדרות, שערים, עבודות פיתוח, תשתיות ומתקנים הנדסיים.
ד.	סטייה ניכרת	כל שימוש מסחרי שאינו גן / אולם אירועים ו/או מסעדה / בית קפה / גלריה, יהווה סטייה ניכרת מתכנית.

4.19 שם ייעוד: חניון	
4.19.1	שימושים
א.	<p>בתא שטח 1151 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • חניות לרכב, דרכים, מדרכות, מפרצי העלאה והורדה של נוסעים, דרכי שירות, שבילים, מדרכות ומדרגות להולכי רגל, שבילים לאופניים ולרכב תפעולי, שטחי גינון וריצוף, מתקנים ו"ריהוט רחוב", גידור ושערים, מתקני שילוט ותמרור, מתקני תאורה, פיסול, ספסלים. • מטע ועצי נוי. • תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה. מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: מרכזיות חשמל, תקשורת, מים, מתקנים לאצירת אשפה וגזם. • עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.
ב.	בתא שטח 1150 : חניה המיועדת לבאי אזור נופש וספורט.
4.19.2	הוראות
א.	<p>בתא שטח 1151 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • הסדרי התנועה יהיו על פי נספח התנועה והחניה. • משטחי החניה לא יחופו באספלט ויינטעו כחניית מטע מגוננת. יותר שימוש בחומרים חדירי מים בלבד. אין בהוראה זו כדי לגרוע מהוראות הדין לעניין חניית נכים.
ב.	<p>בתא שטח 1150 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • הסדרי התנועה יהיו על פי נספח התנועה והחניה.

V

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר) (3)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר) (5)	צפיפות (אח"ד לדונם נטו) (6)	מספר יח"ד	תכנית (%) השטח	אחוזי בניה מוללים (%) (7)	שטחי בניה (מ"ר)		מחמת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת		גודל מגרש/ מועדי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי-שמאלי (4)	צדדי-ימני (4)	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת						מעל לכניסה הקובעת	שרות		עיקרי	שרות			
3	3	3	3	3	15.5	ל.ר.	(6)	ל.ר.	ל.ר.	(1) 190	(2) 0	0	(1) 30	(1) 160	330	7,4 עד 1,13 עד 900,29	מגורים א'
3	3	3	2	2	10	35%	ל.ר.	63%	ל.ר.	15,489 (12)	2,459	0	1,229	11,801	1,000	300	ספורט ונופש
3	3	3	1	1	(15) 4.5	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	(15) 40	(2) 0	(2) 0	10	(15) 30	100	עד 201,203,208,207	פדטי פתוח
5	5	5	2	2	10	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	7,000	(2) 0	0	1,000	6,000	500	902	מבנים ומסודות ציבור
5	5	5	2	2	10	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	(8) 5,460	0	0	1,260	(8) 4,200	500	901	שטחים פתוחים ומבנים ומסודות ציבור
5	5	5	(9) 1	(9) 1	12	60%	ל.ר.	60%	60%	6,362	(2) 0	0	0	6,362	500	1,000, 1001	מבני משק
5	5	5	2	2	12	60%	ל.ר.	60%	100%	27,321	(2) 0	0	5,464	21,857	500	400	תעשייה
5	5	5	2	2	12	50%	ל.ר.	50%	ל.ר.	(7) 11,600	(2) 0	0	600	11,000	500	401	תעסוקה
5	5	5	1	1	5	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	250	0	0	50	200	8,999	800	בית קברות
3	3	3	1	1	5	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	(10) 50	0	(10) 0	0	(10) 50	500	5000	מתקנים הנדסיים
3	3	3	1	1	9	10%	ל.ר.	10%	ל.ר.	570	0	0	13	(11) 557	6,000	600	תנת תדלוק
3	3	3	1	1	12	25	ל.ר.	25	ל.ר.	(14) 4,193	0	0	0	(14) 4,193	1,000	1,407, 1409	קרקע תקלאית
לפי תכנית מפורטת חש/5/8																	
כמסומן בתשריט																	
ל.ר.																	
18																	

U

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה

- (1) שטח נקוב במ"ר לכל יחידת דיר.
- (2) תותר הקמת מרתפים. לצורך זה, הועדה המקומית רשאית להעביר שטחי בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.
- (3) מבנה קיים החורג מקו הבניין שנקבע ייחשב כמבנה שבניתו הותרה. לא תותר בניה חדשה בהמשך לקידוח מבנה קיים החורגים מקו הבניין שנקבע, לרבות בקומה שניה.
- (4) בבניה טורית, לרבות בניינים דו-משפחתיים, על פי המסומן בתשריט, יותר קו בנין צדו 0 (אפס) מ'.
- (5) גובה לא כולל מתקנים טכניים, יציאת חדר מדרגות בגג.
- (6) סה"כ יח"ד בכל שטח התכנית – 547 יח"ד כולל 97 יח"ד קטנות בהגדרתן בס' 4.3.2 ב' לעיל.
- (7) משרדים (שלא לשירות ישיר של שטח תעסוקה) ומסחר לסוגיו, ויתרו בשטח שלא יעלה על 20% מסך השטח הכולל המותר לבנייה.
- (8) השטח המותר למסחר לא יעלה על 500 מ"ר, לשימוש לצורכי תושבי המקום.
- (9) תותר הקמת גלריה.
- (10) לא כולל בריכות הנדסיות תפעוליות תת-קרקעיות.
- (11) מתוך כך 450 מ"ר לגינים.
- (12) ראה התפלגות זכויות הבנייה בסעיף 4.4.2 א'.
- (13) עפ"י תתל/15.
- (14) בשני תאי השטח יחדיו.
- (15) זכויות הבנייה ביעוד שטח פרטי מתוח אינן כוללות קידוחי והצללה למגרשי ספורט, וכן לא יחולו עליהם מגבלות גובה וקווי בנין.
- (16) שטחי הבניה ו-% התכסית הקבועים בטבלה אינם כוללים את המבנים לשימור הקיימים באתר. שטח המבנים לשימור: מבנה הטירה – כ-185 מ"ר + 51 מ"ר מרפסת, מבנה הבאר – כ-150 מ"ר.
- (17) ראה סעיף 4.3.2

V

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

יחיד	מס' תא שטח	שימוש	שטחי בניה (מ"ר/%)				תכנית (%) משטח תא השטח	מספר יחיד מספר	צפיפות לדונם (יחיד נטר)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר) (3)		יעוד
			מעל לכניסה הקובעת	עיקרי	שדות	שדות					מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שדות	שדות	
מגורים (1)	ל.ר.	-	35%	15%	(2) -	50%	(6) 108	3.57	-	3	(2) 1	3	עפ"י תכנית בינוי	מגורים (1)	
אזור ספורט ונופש (3)	ל.ר.	מרכז תרבות וספורט	7.5%	3.5%	-	11%	-	-	10	2	1	5	3	אזור ספורט ונופש (3)	
			5.5%	1.5%	-	7%									
אזור תעשייה (4)	ל.ר.	תעשייה	35%	-	10%	45%	-	-	12	-	-	5	5	אזור תעשייה (4)	
			80%	-	-	80%									
אזור למבני משק (4)	ל.ר.	בניני משק	לפי תכנית בינוי												
מתקנים לביוב	ל.ר.	מתקנים הנדסיים	לפי תכנית בינוי												

הערות לטבלה:
 (1) לפי תכנית מס' חש/5/8 זכויות המגורים 35% עיקרי ו-15% שדות. לפי תכ' חש/2/8 שטחי בנייה הם 25%.
 (2) ב-חש/5/8 נקבעו 108 יחיד בשטח 10,675 מ"ר.
 (3) מותרים מרתמים למערכות סכניות כחלק משטחי השרות המצוינים בטבלה.
 (4) לפי תכנית מס' חש/14/8.
 (5) מותרים עד 15% שטחי מסחר מתוך השטחים המיועדים לשימוש מרחצאות.
 (6) לא כולל יחיד המתירות עפ"י חש/2/8 וחש/3/8.

✓

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

6.1.1 באזורים בהם הוגדרו זכויות הבניה בתכנית זו (ושלא נדרשת להם תכנית מפורטת נפרדת) יינתנו היתרי בניה ע"י הועדה המקומית ע"פ הוראות תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים כמפורט להלן.

6.2 בינוי ופיתוח

- 6.2.1 באזורים בהם נדרשת הגשת תכנית בינוי ו/או פיתוח (להלן: "תכנית בינוי") לאישור הועדה המקומית, אישור תכנית זו יהיה תנאי למתן היתרי בניה.
- 6.2.2 תכנית הבינוי תהיה בקנה מידה 1:500 על רקע מפת מדידה מצבית מעודכנת.
- 6.2.3 תכנית בינוי יכולה להיות לאזור שלם או לחלק ממנו.
- 6.2.4 באזורי המגורים תהיה תכנית הבינוי לתא שטח אחד או יותר.
- 6.2.5 תכנית הבינוי תקבע ותציג את מיקום המבנים, גודלם, מאפיינים אדריכליים, דרכי גישה וסדרי תנועה באזורים, פיתוח השטח ופתרונות תשתית (ביוב, ניקוז, אשפה, חשמל, דרכים וחניות).
- 6.2.6 תכנית הבינוי תקבע ותציג את רום מפלס הכניסה הקובעת לבניין.
- 6.2.7 הועדה המקומית תהא רשאית לדרוש נספח אדריכלי-עיצובי כחלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי.
- 6.2.8 הועדה המקומית תהא רשאית לדרוש נטיעת משוכות ושיחים לאורך הדרכים בתחומי תאי השטח, במקומות אשר ייקבעו ע"י הועדה המקומית.

6.3 גישת הציבור אל חוף הים

- 6.3.1 תישמר גישה חופשית וסבירה לחוף הים לכלל הציבור ובכלל זה בשטח שמורת הנוף שמצפון לאזור הנופש והספורט (תא שטח 300) ושמירה על גישה חופשית לציבור בכל ימות השנה למגרש החניה המערבי המוצע (תא שטח 1102).

6.4 חלוקה לתאי שטח

- 6.4.1 בכל ייעודי הקרקע, לרבות אלה שלא הוגדרו בהם זכויות בניה, תותר חלוקה לתאי שטח בסמכות הועדה המקומית, להוציא האזורים בהם נקבע בתכנית זו כי לא תותר בהם חלוקה.

6.5 הריסות ופינויים

- 6.5.1 פסולת בניין תפונה לאתר שיאושר ע"י מהנדס המועצה.
- 6.5.2 לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.6 אקוסטיקה

- 6.6.1 תנאי להיתר בניה למבנים שאינם מגורים והכוללים מקורות פוטנציאליים לרעש יהיה אישור יועץ אקוסטיקה מוסמך לכך שהפעילות הצפויה במבנים לא תגרום לחריגה מהתקנות למניעת מפגעים - רעש, במבני מגורים, או לחליפין פירוט של אמצעי מיגון, בידוד או השקטה שיידרשו כתנאי להיתר, על מנת שלא תיגרם חריגה כנ"ל.
- 6.6.2 בכל אזורי התכנית, פרט לאזורי המגורים, יהא מהנדס הועדה רשאי לדרוש מיגון אקוסטי בהתאם לחוות דעת מקצועית ובכפוף להוראות ולדיני איכות הסביבה הנוגעים למפגעי רעש צפויים בתחום התכנית.

6.7 פיתוח תשתית

- 6.7.1 בתחומי כל האזורים תהיינה כל התשתיות תת-קרקעיות.

6.8 ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה

- 6.8.1 היתרי בניה יוצאו על בסיס נספח ביוב שיאושר ע"י משרד הבריאות לכל אזור.
- 6.8.2 לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות תשתית בתוך תאי השטח.
- 6.8.3 בתחום התכנית יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן שח מי נגר עילי וחלחולם לתת-הקרקע בתחומי המגרש.
- שטחים חדירי מים, אפשר שיהיו מגוננים או מחופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכדו'. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי נגר עילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש בהתאם להוראות תמ"א/34/ב/4.
- 6.8.4 בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
- 6.8.5 תכנון שצ"פ/שפ"פ יבטיח בין השאר, קליטה, שהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי התחום השצ"פ יהיו נמוכים מסביבתם, ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

- 6.8.6 בכל תכנית פיתוח יישמר העיקרון של הפניית נגר עילי לשלוליות החורף ולצורך כך, מוצאי הניקוז בתחום שטח התכנית יהיו בהתאם למוצאי הניקוז הקיימים.
- 6.8.7 אספקת מים תהיה תת-קרקעית מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- 6.8.8 אשפה ופסולת ביתית ייאצרו במתקני אצירה מאושרים ע"י הרשות ויפנו באחריותה לאתר פינוי פסולת אזורי מאושר. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.
- 6.8.9 כל תכנית בינוי אשר תוכן במסגרת תכנית זו תראה את המיקום והפתרון לאצירת אשפה ו/או פסולת, תוך התחשבות במגבלות תנועת רכב פינוי האשפה, ותלווה בפרטי המתקן.
- 6.8.10 לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום למתקני אצירת האשפה בתחום תא השטח ויסומן בהיתר הבניה.
- 6.8.11 מתקני אצירת אשפה יבוצעו בשילוב קירות או משוכות שיחים לפי הנחיות הבינוי והעיצוב שבתכנית.

6.9 הוראות בנושא חשמל

- 6.9.1 מערכת החשמל במתח גבוה ונמוך תהיה תת-קרקעית.
- 6.9.2 לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מעל, מתחת ובקרבת קווי חשמל עיליים. היתר בניה יינתן 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'

- 6.9.3 אין לבנות בניינים 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.
- 6.9.4 המרחקים האנכים המינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.
- 6.9.5 באזורים בהם רשת החשמל היא תת קרקעית, תותרנה תחנות השנאה בנויות על הקרקע בלבד (לא על עמוד).
- 6.9.6 לאורך הדרכים הציבוריות והשבילים בכל האזורים, תוקם מערכת תאורה. התשתיות תהיינה תת קרקעיות.
- 6.9.7 אזורים בהם ספק החשמל אינו חברת החשמל, יבוא "ספק החשמל" במקום "חברת החשמל" בהתאמה.

6.10 הוראות בנושא קווי תקשורת

6.10.1 מערכות תקשורת טלפונים ומערכות טלוויזיה בכבלים תהיינה בתשתיות תת-קרקעיות, יוקמו פילרים בנישות בנויות כנדרש.

6.11 אנטנות

6.11.1 בכל האזורים, לרבות אלה שלא הוגדרו בהם זכויות בניה, לא תותר הקמה על הקרקע של תרנים לקליטה ושידור מכל סוג שהוא.

6.11.2 באזורים שלהלן יותרו מתקנים ותרנים על גגות מבנים בלבד: תעסוקה, תעשייה, ספורט ונופש.

6.11.3 בשאר האזורים יותרו מתקנים על גגות מבנים בלבד ובתנאי שלא יעלו מעל לגובה מעקה גג שטוח או גובה שיא גג משופע.

6.11.4 בכל האזורים לא יותר חיזוק תרנים בעזרת מיתרים או כבלים חיצוניים.

6.12 דרכים, תנועה וחנייה

6.12.1 היתרי בניה לדרכים יינתנו לאחר אישור תכנית הסדרי תנועה מפורטת ע"י רשות התמרור.

6.12.2 תכנון הדרכים והסדרי התנועה ייעשה על בסיס הנחיות משרד התחבורה לאזורי מיתון תנועה.

6.12.3 החניה תהיה בתחום המגרשים ובמקומות שסומנו בנספח התנועה והחנייה עפ"י תקן חניה ארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבניה.

6.12.4 יותר תכנון חניה גם במפרצי חניה, באזורים גובלים ולאורך דרכים גובלות.

6.12.5 ברצועות הדרכים יתוכננו נתיבים לאופניים על בסיס הנחיות משרד התחבורה.

6.13 הפקעות לצורכי ציבור

6.13.1 כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור, יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965 פרק ח', ויירשמו על שם הרשות המקומית. מקרקעי ישראל עפ"י חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 לחוק התכנון והבנייה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחכרו ע"י רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 30 ימים ממועד קבלת ההודעה.

✓

6.14 הוראות בנושא עתיקות

- 6.14.1 כל עבודה בתחום שטח המוגדר עתיקות תתואם ותבוצע בפיקוח צמוד של ארכיאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות.
- 6.14.2 במידה שיידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע תפירות הצלה, יבוצעו תפירות הצלה עפ"י תנאי רשות העתיקות, כתנאי מוקדם לביצוע עבודות בניה.
- 6.14.3 במידה שיתגלו שרידים קדומים המצדיקים שימורם בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, יתבצעו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את השרידים, עפ"י תנאי רשות העתיקות כתנאי מוקדם לביצוע עבודות בניה.
- 6.14.4 היה והממצאים יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספת של יחידות דיור.
- 6.14.5 אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח או חלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה שיתגלו בשטח שרידים ייחודיים ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

6.15 עיצוב אדריכלי

- 6.15.1 כל עבודות הגמר שיש לגביהן תקן ישראלי תקף, יבוצעו לפי תקן זה.
- 6.15.2 בכל האזורים, פרט לאזור נופש וספורט, יחולו הכללים שלהלן.
- 6.15.3 גמר קירות חוץ בכל המבנים יהיה אחד מהבאים: גימור טיח חלק או מחוספס (לא מותז או מושלף) או אבן מרובעת בהירה.
- 6.15.4 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.
- 6.15.5 תותר בניה של גגות רעפים משופעים ו/או של גגות שטוחים.
- 6.15.6 גגות רעפים משופעים יבנו מרעפי חרס או רעפי בטון.
- 6.15.7 צינורות, כבלים ומתקנים (כגון: מזגנים, אנטנות, מתקני כביסה וכיו"ב), למעט מרזבים, לא יותקנו בצד החיצוני של חזיתות הבתים.
- 6.15.8 מרזבים חיצוניים יהיו עשויים פלדה צבועה או מגולוונת.
- 6.15.9 קולטי שמש ודודי מים יותקנו תוך התחשבות מרבית בחזות המבנים והנוף. מערכות קולטי שמש ודודי מים יוסתרו במסתורים בנויים באישור הועדה המקומית.

6.16 הוראות פיתוח

6.16.1 שילוט הכוונה יעשה באישור ובתאום עם הרשות המקומית. דוגמת השלטים תהיה אחידה. פרטי השלט ועיצובו יופיעו בבקשה להיתר הבניה, ויאושרו ע"י הועדה המקומית כחלק מחזית מבנה או כאלמנט נפרד.

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

6.16.3 גובה קיר בגבול תא שטח לא יעלה על 2.0 מ' מעל לגובה מפלס הקרקע הגבוה לאורך אותה פאה. גובה קיר לצד דרך לאורך 30 מ' מהפינה הסמוכה של צומת דרכים לא יעלה על 60 ס"מ מעל לנקודה הגבוהה בגבול הדרך בקטע זה.

6.16.4 תותר בניית מצללות עם כיסוי צמחי בגבולות קווי הבניין בלבד.

6.17 היטל השבחה

6.17.1 היטל השבחה יוטל וייגבה כחוק.

✓

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
א.	היתרים ובנייה בתחום התכנית	אישור תכניות בינוי ופיתוח

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו, 25 שנים מיום אישורה.

✓

8. חתימות

תאריך: 17/12/17	שם: קיבוץ געש	מגיש התכנית
מספר תאגיד: 570008672	תאגיד/שם רשות מקומית: קיבוץ געש	
תאריך: 14/12/17	שם: אדר' אסף קשטן	עורך התכנית
מספר תאגיד: 511536575	תאגיד: א.ב. מתכננים	
תאריך: 17/12/17	שם: קיבוץ געש	יזם בפועל
מספר תאגיד: 570008672	תאגיד: קיבוץ געש	
תאריך: 17/12/17	שם: קיבוץ געש	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: 570008672	תאגיד: קיבוץ געש	
תאריך: 19/12/17	שם: קקום (ישראל) בע"מ	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: 520038035	תאגיד: סקום בע"מ	
תאריך:	שם: רשות מקרקעי ישראל	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד:	