

הוראות התכנית

תכנית מס' 401-1137538

קיבוץ געש - חלוקת אזור תעסוקה מאושר

מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	חוף השרון
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

איחוד וחלוקת תא שטח 401 ביעוד תעסוקה לפי תכנית מאושרת חש/18/8 לשני תאי שטח ללא שינוי יעוד או סה"כ שטח מותר לבניה ותוך העברת כל הזכויות לתא שטח אחד מתוך השניים לפי סעיף 62א(א) (1), 62א(א)6, שינוי בקוי בניין לפי סעיף 62א(א)4, והגדלת תכסית לפי סעיף 62א(א)5.



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

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית קיבוץ געש- חלוקת אזור תעסוקה מאושר

מספר התכנית 401-1137538

1.2 שטח התכנית 26.185 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

183787 קואורדינאטה X

681475 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום אזור התעסוקה בקיבוץ געש

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף השרון - חלק מתחום הרשות : געש

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אזור התעסוקה בקיבוץ געש

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7706	מוסדר	חלק		27, 37, 110
7711	מוסדר	חלק		47

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
09/04/2018		6742	7755	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חש/ 8 /18 ממשיכות לחול.	שינוי	חש/ 8 /18



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אסף קשטן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אסף קשטן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	נספח זכויות בניה במצב מאושר	10: 19 05/09/2022	אסף קשטן	05/09/2022	1		רקע	אדריכלות
לא	מצב מאושר	10: 55 05/09/2022	אסף קשטן	05/09/2022	1	1: 500	רקע	אדריכלות

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)		קיבוץ געש	געש			09-9529300	09-9529472	uriel@gaash.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קיבוץ געש.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קיבוץ געש	געש		(1)	09-9529300	09-9529472	uriel@gaash.org.il

(1) כתובת: קיבוץ געש.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אסף קשטן	25467	א.ב. מתכננים	תל אביב- יפו	דרך בגין	116	03-6233777	03-6233700	assaf@abt.co.il



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

חלוקת תא שטח 401 ביעוד תעסוקה לפי תכנית מאושרת לשני תאי שטח ללא שינוי יעוד או בזכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד וחלוקת תא שטח 401 ביעוד תעסוקה לפי תכנית מאושרת חש/8/18 לשני תאי שטח ללא שינוי יעוד או סה"כ שטח מותר לבניה ותוך העברת כל הזכויות לתא שטח אחד מתוך השניים לפי סעיף 62א(א) (1) ו-62א(א)6, שינוי בקוי בניין לפי סעיף 62א(א)4, והגדלת תכסית לפי סעיף 62א(א)5.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	4012 ,4011



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	26,185.1	תעסוקה
100	26,185.1	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	26,185.1	תעסוקה
100	26,185.1	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>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.</p> <p>ב. רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות לשימוש הולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, מגרשי חניה ודרכי שירות.</p> <p>ג. התקנת מתקנים לשימוש הולכי רגל ורוכבי אופניים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתייה, פיסול, מצללות, עבודות גינון ונטיעות.</p> <p>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.</p> <p>ה. עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.</p> <p>ו. לא יותרו שימושים לאולמות וגני אירועים ומפעלים עתירי ידע.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>א. משרדים (שלא לשירות ישיר של שטח תעסוקה) ומסחר לסוגיו, יותרו בשטח שלא יעלה על 20% מסך השטח הכולל המותר לבנייה.</p> <p>איכות הסביבה</p> <p>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, מטרד או סיכון לסביבתם.</p> <p>סטיה ניכרת</p> <p>ג. כל שינוי בשימושים המותרים ו/או בגובה מבנים יהווה סטייה ניכרת מהתכנית.</p> <p>איחוד וחלוקה</p> <p>ד. תותר חלוקה של תאי שטח בסמכות הועדה המקומית.</p> <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>ה. היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית לאזור כולו או לחלקים ממנו.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוזערי	גודל מגרש מוחלט			
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(3)	(3)	(3)	(3)	1 (1)	2	12 (2)		62	0 (1)	0	600	11000	1000	24185	4011	תעסוקה	תעסוקה
(3)	(3)	(3)	(3)		0			0	0	0	0	0		2000	4012	תעסוקה	תעסוקה

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תותר הקמת מרתפים. לצורך זה, הועדה המקומית רשאית להעביר שטחי בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.
- (2) גובה לא כולל מתקנים טכניים, יציאת חדר מדרגות בגג.
- (3) כמסומן בתשריט.



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. באזורים בהם נדרשת הגשת תכנית בינוי ו/או פיתוח (להלן: "תכנית בינוי") לאישור הועדה המקומית, אישור תכנית זו יהיה תנאי למתן היתרי בניה.</p> <p>2. תכנית הבינוי תהיה בקנה מידה 1:500 על רקע מפת מדידה מצבית מעודכנת.</p> <p>3. תכנית בינוי יכולה להיות לאזור שלם או לחלק ממנו.</p> <p>4. באזורי המגורים תהיה תכנית הבינוי לתא שטח אחד או יותר.</p> <p>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).</p> <p>6. תכנית הבינוי תקבע ותציג את רום מפלס הכניסה הקובעת לבניין.</p> <p>7. הועדה המקומית תהא רשאית לדרוש נספח אדריכלי-עיצובי כחלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי.</p> <p>8. הועדה המקומית תהא רשאית לדרוש נטיעת משוכות ושיחים לאורך הדרכים בתחומי תאי השטח, במקומות אשר ייקבעו ע"י הועדה המקומית.</p>

6.2	חשמל
	<p>1. מערכת החשמל במתח גבוה ונמוך תהיה תת-קרקעית.</p> <p>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:</p> <p>קו חשמל מתח נמוך: מרחק מתיל חיצוני 3 מ'. מרחק מציר הקו 3.5 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו: מרחק מתיל חיצוני 5 מ'. מרחק מציר הקו 6 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) 20 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) 35 מ'</p> <p>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.</p> <p>4. המרחקים האנכים המינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.</p> <p>5. באזורים בהם רשת החשמל היא תת קרקעית, תותרנה תחנות השנאה בנויות על הקרקע בלבד (לא על עמוד).</p> <p>6. לאורך הדרכים הציבוריות והשבילים בכל האזורים, תוקם מערכת תאורה. התשתיות תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>7. אזורים בהם ספק החשמל אינו חברת החשמל, יבוא "ספק החשמל" במקום "חברת החשמל" בהתאמה.</p>

6.3	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>1. לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות תשתית בתוך תאי השטח.</p> <p>2. התכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>3. תכנון שצ"פ יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חילחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום השצ"פ יהיו</p>

<p>6.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.3</p>
<p>נמוכים מסביבתם, ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים ציבוריים פתוחים. 4. ככול תכנית פיתוח ישמר העקרון של הפניית נגר עילי לשלולית החורף ולצורך כך, מוצאי הניקוז בתחום שטח התכנית יהיו בהתאם למוצאי הניקוז הקיימים. 5. אספקת מים תהיה תת-קרקעית מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית. 6. כול תכנית בינוי אשר תוכן במסגרת תכנית זו תראה את המקום והפתרון לאצירת אשפה ו/או פסולת, תוך התחשבות במגבלות תנועת רכב פינוי אשפה, ותלווה בפרטי המתקן. 7. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום למתקני אצירת האשפה בתחום תא השטח ויסומן בהיתר הבניה. 8. מתקני אצירת אשפה יבוצעו בשילוב קירות או משוכות שיחים לפי הנחיות הבינוי והעיצוב שבתכנית.</p>	
<p>6.4 הוראות פיתוח</p>	<p>6.4</p>
<p>1. שילוט הכוונה יעשה באישור ובתאום עם הרשות המקומית. דוגמת השלטים תהיה אחידה. פרטי השלט ועיצובו יופיעו בבקשה להיתר הבניה, ויאושרו ע"י הוועדה המקומית כחלק מחזית מבנה או כאלמנט נפרד. 2. כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו', יהיו תת קרקעיים על פי תכניות שתאושרנה ע"י הוועדה המקומית. 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. 4. תותר בניית מצללות עם כיסוי צמחי בגבולות קווי הבניין בלבד.</p>	
<p>6.5 תקשורת</p>	<p>6.5</p>
<p>מערכות תקשורת טלפונים ומערכות טלוויזיה בכבלים תהיינה בתשתיות תת-קרקעיות, יוקמו פילרים בנישות בנויות כנדרש.</p>	
<p>6.6 איחוד וחלוקה</p>	<p>6.6</p>
<p>בכל ייעודי הקרקע, לרבות אלה שלא הוגדרו בהם זכויות בניה, תותר חלוקה לתאי שטח בסמכות הוועדה המקומית, להוציא האזורים בהם נקבע בתכנית זו כי לא תותר בהם חלוקה.</p>	
<p>6.7 אקוסטיקה</p>	<p>6.7</p>
<p>1 תנאי להיתר בניה למבנים הכוללים 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. 2. בכל אזורי התכנית, פרט לאזורי המגורים, יהא מהנדס הוועדה רשאי לדרוש מיגון אקוסטי בהתאם לחוות דעת מקצועית ובכפוף להוראות ולדיני איכות הסביבה הנוגעים למפגעי רעש צפויים בתחום התכנית.</p>	
<p>6.8 פסולת בניין</p>	<p>6.8</p>
<p>1. פסולת בניין תפונה לאתר שיאושר ע"י מהנדס המועצה. 2. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר</p>	



6.9	כתב שיפוי
	היזם ומגיש התכנית ישפו את הוועדה המקומית בגין כול הוצאה שתיגרם לה עקב הגשת תביעת פיצויים כנגדה לפי סעיף 197 לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מייד	

7.2 מימוש התכנית

--



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנית מס' 401-0891440

נספח טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

אחורי	קווי בנין (מטר) 3)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר) 5)	צפיפות יח"ד לדונם נטו	מספר יח"ד	תכנית % (משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	שמאלי 4)	ימני 4)	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
5	5	5	5	1) 2)	2	12	ל.ר.	ל.ר.	50%	ל.ר.	7) 11,600	0) 2)	0	600	11,000	500 (מדערי)	401	תעסוקה

