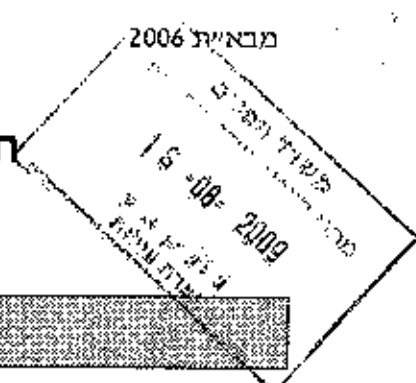


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



הוראות התוכנית

תוכנית מס' 16989/ג

תוכנית מתאר מקומית - קיבוץ גשור

מחוז מרחב תכנון מקומי סוג תוכנית
צפון גולן
תוכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

אישורים

הפקדה	מתן תוקף
	מועצה אזורית גולן חוק התכנון והבניה תשכ"ה/1965 ועדה מקומית לתכנון ובניה-גולן תוכנית מס' 16989/ג הועדה המקומית ביקרה מס' 2006/5 להמליץ על מתן חוקף התכנית הנקובה לעיל אלי מלכה יו"ר הועדה
	משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה/1965 אישור תכנית מס' 16989/ג הועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה ביום 24/06/09 לשם ביצוע סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה המחוזית
	הועדה על אישור תכנית מס' 16989/ג פורסמה בלוחס הפרסומים מס' 16989/ג מס' 16989/ג

דברי הסבר לתוכנית

התוכנית המאושרת לקיבוץ גשור ג/11925 חלה על שטח "המחנה" ההיסטורי והרחבת שטח מגורים (מגורים ב').

למרות שהתוכנית הנ"ל אושרה רק לפני כארבע שנים, מסתבר שבאזור המגורים א' (בתוכנית המאושרת) שהוא אזור המגורים הקיבוצי, מתבקשת חלוקה למגרשים לשיוך דירות לזכאים.

חלוקה למגרשים מחייבת שינוי בגבולות יעודי הקרקע, הסדרת מערכת הדרכים/שבילים כך שתאפשר גישה לכל מגרש וינתן מענה לחניות רכב עפ"י התקן הקיים.

התוכנית מציגה מגרשים לבית / יח"ד אחת על מגרש, ויח"ד קטנות על מגרשים ללא חלוקה.

תאי שטח 272,271 לא מחולקים למגרשים. תא שטח 271 מיועד להקמת יח"ד קטנות, ותא שטח 272 מיועד לחלוקה בעתיד שתתן מענה ליח"ד קטנות ורגילות. שטחי מבני הציבור שבתחום התכנית הינם בבעלות האגודה השיתופית, אולם השירותים הניתנים בהם פתוחים לכלל תושבי גשור. בנוסף בתכנית ג/11925, מחוץ לתחום התכנית המוצעת, נקבעו שטחים למבני ציבור כלל ישובים אשר יופרשו בהתאם לפרוגרמה, יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית.

השטחים למבני הציבור שבתחום התוכנית יהיו לשירות כלל הקהילה וירשמו ע"ש האגודה. השטחים למבני הציבור שבתחום מגורים ב' ומחוץ לגבול התוכנית – ירשמו על שם הרשות ויתנו שירותים לכלל הקהילה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכניתיפורסם
ברשומות

תוכנית מתאר מקומית - קיבוץ גשור

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

16989/ג

מספר התוכנית

154.69 דונם

1.2 שטח התוכנית

לאישור

1.3 מהדורות
שלב

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 5/09, 1/08

1.4 סיווג התוכנית
סוג התוכניתיפורסם
ברשומות

• תוכנית מתאר מקומית

• תוכנית קובעת הוראות לעריכת איחוד
וחלוקה בתוכנית עתידית הנגזרת מתוכנית
זו.• איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל
תחום התוכנית

• כן

האם מכילה הוראות
של תכנית תוכנית
מתאר מקומית ברמה
מפורטת

• לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי
מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית
לפי סעיף⁽¹⁾ בחוק

• ועדה מחוזית

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות

היתרים או הרשאות

⁽¹⁾ אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.
עמוד 3 מתוך 23
03/11/2009

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי גולן

קואורדינטה X 267500
קואורדינטה Y 747290

1.5.2 תיאור מקום דרום רמת הגולן**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית מועצה אזורית גולן

התייחסות לתחום הרשות
• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבתן חלה התוכנית יישוב שכונה

קיבוץ גשור ד.ג. רמת הגולן 12942
שטח המגורים ש"במחנה" ההיסטורי של קיבוץ
גשור
לא רלוונטי
לא רלוונטי

רחוב
מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
200000	• מוסדר	• חלק מהגוש		13

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
11925/ג	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א/35	• כפיפות	שטחי שימור משאבי מים.	5474	27/11/05
תמ"א/34/ב/4	• כפיפות	פגיעות מי תהום גבוהה א-1	5704	16/8/07
תמ"מ 3/2	• כפיפות	ישוב כפרי	3640	26/3/89
ג/11925	• שינוי		5073	1/11/01

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנייני	מספר עמדים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
תשריט	מחייב	1:1250		1	12/2007	אדרי' לילי פישר		
תקנון	מחייב		23		12/2007	מיכל הלוי		
נספח תחבורה וחניות	מחייב	1:1250		1	09/2006	אניג' ארית צור		

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

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מסמך זהות	שם ומספר תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (י)
			קיבוץ גשור 570023366	רמת הגולן 12942	04-6764111	050-6425588	04-6764008	niska@geshur.org.il	

1.8.2 יזם במעל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מסמך רשיון	שם ומספר תאגיד/ שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
יזם	קיבוץ גשור			קיבוץ גשור 570023366	רמת הגולן 12942	04-6764111	050-6425588	04-6764008	niska@geshur.org.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	טלפון	כתובות	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
mmi@gov.il	04-6566210		04-6548952	רח' תרמון 2 ת.ד. 580 ישראל	מנהל מקרקעי ישראל				• בעלים
niska@geshur.org.il	04-6764008		04-6764111	ד.ג. רמת הגולן 12942	קיבוץ גשור 570023366				• חוכר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	טלפון	טלפון	כתובות	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורכת התוכנית
Lili_f@abt.co.il	04-6751166	054-5678928	04-6751960	א.ב. תכנון צמח 15132		79712	310875935	לילי פישר	אדריכלית	עורכת התוכנית
Danny_k@abt.co.il	04-6751166	050-5280711	04-6751960	א.ב. תכנון צמח 15132		35223	052786902	דני קינור	אדריכל	עורך התוכנית
abz@abt.co.il	04-6751166	050-7375765	04-6751960	א.ב. תכנון צמח 15132		570	52602984	מיכל הלוי	מתכנתת ערים	מתכנתת
mate@netofam.co.il	03-7516356		03-7541000	רח' הניצח 14 רמת גן 52521	גטנו ושות' מודדים מוסמכים בע"מ			ברנז גטנו	מודד	מודד
Az_eng@buzeqint.net	03-7510112		03-7510116	ביאליק 127 רמת גן 52523		26608	050035229	אריה צור	אינזינר	יועץ תעוה

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

תכנון מחדש באזור מגורים א' שבתוכנית ג/11925 המאושרת. התווית מערכת דרכים ושבילים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 הסדרת יעודי קרקע.
- 2.2.2 שינוי הוראות התוכנית בעניין זכויות והגבלות בניה
- 2.2.3 קביעת הוראות בניה: תכסית, גובה, קו בניין, חלוקה למגרשים, הקטנת סה"כ יח"ד.
- 2.2.4 קביעת הנחיות אדריכליות בינוי ועיצוב

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 154.69 דונם

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים א'	דונם	90.5	-20.95	69.55		
	מס' יח"ד	100	-32	68		68 יח"ד
	מי"ר עקרי	27150	-1446	25704		
ספורט ונופש	דונם		+8.10	8.10		
	מ"ר		+2430	2430		
ספורט	דונם	12.27	-12.27			
	מי"ר עקרי	2454	-2454			
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	17.45	-2.1	15.35		
	מי"ר עקרי	4362	+243	4605		

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים – לא רלוונטי	תאי שטח	יעוד
לא רלוונטי	201-268,271,272	מגורים א
לא רלוונטי	73	מבנים ומוסדות ציבור
לא רלוונטי	75,76,78-81 83-87,89-100 106,109,117,119 127,141,142	שטחים ציבוריים פתוחים
לא רלוונטי	74	ספורט ונופש
לא רלוונטי	110,111,139	דרך מאושרת
לא רלוונטי	115,116	דרך מוצעת
לא רלוונטי	101-105,107,108 114,118,128,129	דרך משולבת
לא רלוונטי	77,82,88,120-126	שביל
לא רלוונטי	130-138	חניון

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.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים א'

4.1.1 שימושים

- אזור זה מיועד להקמת מבני מגורים תותר הקמת יח"ד אחת במגרש, מחסן ביתי ומבנה חניה, שבילים, דרכים, שטחים פתוחים מגוננים, מתקני גן, מקלטים, חניות.
- ביחידת דיור יותר להקים: משרד, סדנא, קליניקה בהיקף שלא יעלה על 50 מ"ר מסה"כ אחוזי הבניה העקריים המותרים. הפעלת שימושים אלה תותר רק למתגורר ביחיד ולא ניתן להשכרה.
- אזור המגורים המחולק למגרשים כמסומן בתשריט התוכנית. חלוקה למגרשים שאינה תואמת תוכנית מפורטת, תחוייב בתוכנית חלוקה שתאושר ע"י הועדה המחוזית.
- המגרשים שיווצרו כתוצאה מהחלוקה יהיו: מגרש ליחידת מגורים אחת.
- זכויות והגבלות בניה עפ"י טבלה בתקנון זה.
- קווי בניין בין המבנים – קווי הבניין המדויקים בין מבנים קיימים, ייקבעו בתשריט החלוקה למגרשים.
- קו הבניין הקדמי יהיה כמצוין בתשריט ועפ"י סעיף מבנים קיימים בסעיף הוראות כלליות בתקנון זה.
- הנחיות נופיות ועיצוביות כלליות כמצויין בהוראות ארכיטקטוניות.
- שביל/ זכויות דרך ומקומות חניה. רוחב שביל לא יפחת מ- 3 מ' והמרחק המקסימלי בין יחיד למקום החניה – 50 מ'. לכל מגרש תהייה נגישות למגרשים ומקומות חניה ו/או בתחום המגרש או במקבצי חניה.
- תוכנית הבינוי למתחם תכלול סימון כל התשתיות הקיימות והמתוכננות.
- קיימת אפשרות להגדלת מבנים קיימים ללא חלוקה למגרשים על בסיס תוכנית בינוי למתחם, באישור הועדה המקומית.

- תא שטח מסי' 271 מיועד ליחיד קטנות (עד 55 מ"ר/יחיד) במבנים קיימים בלבד. גודל השטח 13.85 דונם, יותרו עד 65 יחיד קטנות בשטח שלא יעלה על 3575 מ"ר. יותר להמשיך ולקיים גני ילדים ופעוטונים.
- תא שטח מסי' 272 מיועד ליחיד קטנות (עד 55 מ"ר/יחיד) במבנים קיימים בלבד ולחלוקה בהתאם לצרכים עתידיים. גודל השטח 5.19 דונם, יותרו עד 35 יחיד קטנות בשטח שלא יעלה על 1925 מ"ר.

4.1.2 הוראות

א. הוראות ארכיטקטוניות

- מחסן ביתי** – יותר מבנה אחד, בקווי בניין צידי – אפס ובחזית אחורית בכל מקרה לא בחזית קדמית. במגרשים בהם תהיה יותר מיחיד אחת, ימוקמו המחסנים עפ"י הסכמת בעלי הדירות במבן – אפשר כ"מקבץ" מחסנים. שטח המחסן לא יעלה על 15 מ"ר, גובהו המקסימלי 3 מ' בגג משופע ו- 2.5 מ' בגג שטוח. המחסן ייבנה מחומרים איכותיים בין אם הבניה קלה או קשיחה.
- מבנה חניה** – יותר להקים בקווי בניין קדמי – אפס וצידי – אפס. ניקוז מבנה החניה בתחום המגרש. חומרי הבניה כמו במחסן. שטח מבנה החניה לא יעלה 30 מ"ר והגובה המקסימלי בגג משופע 3 מ'.
- גדרות** – בין המגרשים יותר להקים גדרות מפרידות, שגובהן לא יעלה על 1.8 מ' ואפשר שתהיינה מרשת. הגדרות לחזית הרחוב תהיינה אחידות מאבן מקומית או עץ, או מתכת או כל חומר אחר המיועד לגדרות, אך לא מחומרים ירודים. הגובה לא יעלה על 1.5 מ'.
- מתקני אשפה** – מיקומם ועיצובם יקבע בתוכנית הבינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- מיכלי דלק וארובות** – תותר התקנת ארובות לתנורי חימום במתכונת שתבטיח את שילובן האדריכלי בחזית הבניינים. מיכלים לדלק נוזלי יותקנו בהתאם לחוקים, לתקנות ולהוראות הבטיחות אשר יהיו בתוקף במועד ההתקנה ובכפוף להוראות כל דין. מיכלי הדלק יסומנו בבקשה להיתר בניה ויהיו מוסתרים. במבן הכולל יותר מיחיד אחת יותנה מיקום מיכלי הדלק בהסכמת לפחות 50% מהדיירים ובאישור הועדה המקומית.
- מתקני חצר** – כמו: מתקני משחקים, מתקן לתליית כביסה, ריהוט גני ועוד. יותר להקים בתנאים: המתקנים יהיו בחלק האחורי של המבנה למעט מתקני נוי כמו: בריכת נוי, ריהוט גני פסלים. המתקנים יהיו ללא גג ובמרחק שלא יקטן מ- 3 מ' מגבול המגרש. תותר הקמת פרגולה נסמכת על עמודים ו/או על המבנה העיקרי. גובה הפרגולה לא יעלה על גובה המבנה.

כל ההוראות הינן לפי תקנות התכנון והבניה 1992 – חישוב שטחים.

4.2 מבנים ומוסדות ציבור

4.2.1 שימושים

יותר להקים בניינים ושימושים המיועדים לצרכי הציבור כמו: משרדי קהילה, מוסדות: בריאות, דת, חינוך (בתי ילדים וחינוך משלים), תרבות (מועדון, ספריה). מבנים לשירותי רווחה ולשירותי צריכה של הקהילה – חדרי אוכל ושירותי הסעדה. שטחים פתוחים, מקלטים ציבוריים, דרכי גישה, חניות ומתקני משחק. השטח המיועד למבני ציבור בתא שטח 73 בבעלות האגודה השיתופית, ונותן שירותים לכלל הישוב.

4.2.2 הוראות:

השטחים המיועדים למבני ציבור כלל ישוביים – נמצאים מחוץ לגבולות התוכנית באזור מגורים ב', וירשמו על שם הרשות המקומית.

א. הוראות ארכיטקטוניות

1. תנאי למתן היתר בניה, הגשת תכנית בינוי לכל המתחם, לאישור הועדה המקומית.
2. לאזור מבני הציבור תוכן תוכנית בינוי עקרונית שתכלול את העמדות המבנים בשטח כולל תומרי בניה. תוכנית פיתוח השטח בהתייחס למצב הקיים ומזעור הפגיעה בגין הפיתוח שמסביב.

ב. סידורים לנכים

קבלת היתר בניה למבני ציבור – רק לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

ג. תנאי למתן היתר בניה

תוכנית בינוי לכל המתחם לאישור הועדה המקומית.

4.3 ספורט ונופש**4.3.1 שימושים**

אזור המשמש לבנייני ומתקני ספורט ונופש כולל: מגרשי ספורט לסוגיהם, אולם ספורט, בריכת שחייה, מתקני משחק, מזנון וכל השירותים הדרושים לקיום פעילות ספורט ונופש. תא שטח 74 ירשם על שם האגודה ויהיה לשימוש כלל האוכלוסיה. שטח הספורט שמחוץ לתוכנית ירשם על שם הרשות המקומית וישרת את כלל האוכלוסייה.

4.3.2 הוראות**א. הוראות ארכיטקטוניות**

כמו בסעיף 4.2.2.

ב. הוראות איכות הסביבה

שטח הספורט יגודר ובמידת הצורך יבנה בו מיגון אקוסטי.

ג. סידורים לנכים

קבלת היתר בניה למבני ציבור – רק לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

4.4 דרכים וחניות**4.4.1 שימושים**

השטח המיועד לדרכים וחניות כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, דרכים משולבות, שבילים, דרכים להולכי רגל ורכב חירום, מדרכות, מפרצי חניה, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות. הדרכים תשמשנה למעבר כלי רכב, הולכי רגל ומעבר תשתיות.

4.4.2 הוראות

- אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיו"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס המועצה האזורית.
- לא יונח בתוך הדרך כל צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך אישור מהנדס המועצה האזורית ומהרשות האחראית.

- * דרך משולבת הינה רחוב לשימוש משולב, ללא הפרדה בין מיסעה ומדרכה כמוגדר בהנחיות לתכנון רחובות משולבים של משרד התחבורה על עדכוניהם מעת לעת.
- * רחוב שביל לא יפחת מ- 3 מ'.

4.5 יעוד שטח ציבורי פתוח

4.5.1 שימושים

השטח מיועד לגינון, נטיעת חורשות, התוויית שבילים ודרכי מעבר, הצבת מתקני משחק ושעשועים, ריהוט גנני, מקלטים, מעבר תשתיות ומתקנים הנדסיים. השטחים הציבוריים הפתוחים ירשמו ע"ש הרשות המקומית.

4.5.2 הוראות

השטחים הציבוריים הפתוחים יתוכננו ע"י אדריכל או הנדסאי נוף. בתוכנית הפיתוח יקבע תוואי מעבר התשתיות.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מס' תא שטח	גודל מגרש/מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	(4) שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי אחוזה כוללים (%)	תכנית (%)	מספר יחיד מסתח	צפיפות (יחיד לזונם נטו)	(2) גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		(3) קווי בגין (מטר)		אחוזי	יעד
			מעל לפנייה הקובעת	שירות	עיקרי	שירות						מספר מתחת לפנייה הקובעת	מספר מתחת לפנייה הקובעת	צדדי-צדדי-שמאלי	צדדי-צדדי-שמאלי		
מגורים א' (6)	400	201-268	5051			25255	50	35	68	2	8.5	2		3	3	3	מגורים א' (6)
מגורים א' (7)	5190	271,272				5500	29	29	100 יח קטנות					3	3	3	מגורים א' (7)
מבנים ומסודות	1000	73	1535			6140	40	40			9.0	2		3	3	3	מבנים ומסודות
ציבור																	ציבור
ספורט	1000	74	405			2835	35	35			9.0	2		3	3	3	ספורט
ונופש																	ונופש
שטחי צדדי אפס (1)	300	75,76,78-81,83-87,89-100, 106,109,117,119,127,141,142	150			150					4	1		3	3	3	שטחי צדדי אפס (1)

- הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה כלכד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה יישמרו.
- (1) סה"כ שטחי הבניה המותרים בסה"כ השטחים המותרים לא יעלה על 150 מ"ר.
- (2) גובה מבנה עם גג שטוח לא יעלה על 7 מ'. גובה המבנה המקסימלי ימדד מפני הקרקע הטבעית או החמורה הנמוכה מבין השתיים מן הנקודה הנמוכה של המבנה.
- (3) קווי הבניין, כולל קו בנין קדמי, המדויקים ייקבעו בתשריט החלוקה. המרחק המינימלי בין שני מבנים לא יקטן מ-4 מ'. בבתים דו-משפחתיים / או טוריים יותר קו בנין צדדי אפס
- (4) שטח עיקרי של יחיד לא יעלה על 200 מ"ר, שטח שירות לא יעלה על 50 מ"ר.
- (5) מס' יחידות הדור: 68 יחיד + 100 יחיד קטנות בתאי השטחים מס' 271 ו-272.
- (6) זכויות הבניה הינן לכלל יעוד הקרקע ולא למגרש.
- (7) צפיפות, גובה מבנה מס' קומות יהיה עפ"י המבנים הקיימים.

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

בקשה להיתר בניה תציין בתרשים הסביבה את תוואי התשתיות השכונתיות: קווי ביוב, מים, חשמל ותקשורת. כמו כן, יצוין בבקשה פתרון לניקוז המגרש.

6.1.1 מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

6.1.2 ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

6.1.3 ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות, מנהלת הכנרת והגורמים המוסמכים לכך.

6.1.4 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קו החשמל לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	3.0 מ'
בקו מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים	2.0 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	20.0 מ' מציר הקו.
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	35.0 מ' מציר הקו.
מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת	1.0 מ'.
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.0 מ'.

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מ' מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך.

אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

6.1.5 תקשורת:

כל כבלי התקשורת - טלפון, פקס, טלוויזיה וכ"י יהיו תת - קרקעיים.

6.1.6 אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.2 הוראות כלליות**6.2.1 איחוד וחלוקה :**

- א. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- ב. התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- ג. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, ע"פ סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

6.2.2 הפקעות :

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית ע"פ נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

6.2.3 רישום :

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

6.2.4 מבנים קיימים :

- א. מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק מכח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו. על מבנים אלה חלות ההוראות הבאות :
- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/ או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכח תוכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה, תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית.
- ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.
- ג. כל המבנים והשימושים שאושרו מכח התוכנית הקודמת לא יבוטלו עם כניסתה של תוכנית זו לתוקף. על מבנים אלו יחולו הוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

6.2.5 תנאים לפיתוח לביצוע התכנית :

פיתוח מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות מפורטות כלל ישוביות למערכות מים, ביוב, ניקוז, תקשורת וחשמל ע"י הגורמים הרלוונטיים. תנאי לתחילת פיתוח מתחם חדש יהיה התחלת ביצוע בפועל של מערכת הביוב כולל פתרון קצה.

6.2.6 היטל השבחה :

היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.2.7 חניה :

החניה תהיה בתחום המגרשים או בשטחים המיועדים לחניה בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר בניה.

6.2.8 הוראות הג"א :

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא רק אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

- 6.2.9. **כיבוי אש :**
קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- 6.2.10. **סידורים לנכים :**
קבלת היתר בניה למבני ציבור, רק לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.
- 6.2.11. **עתיקות :**
בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות התשל"ח.
- 6.2.12. **הוראות בדבר מי נגר עילי והעשרת מי התהום :**
- מי הנגר יועברו מתחומי המגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה הסמוכים לצורכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום.
 - תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התוכנית, בכל האזורים, יבטיח בין השאר, קליטה, השחייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים, יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
 - בתכנון דרכים וחניות ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן, בחומרים נקבוביים וחדירים.

7. ביצוע התכנית

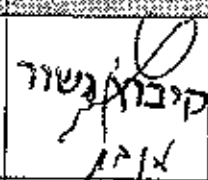
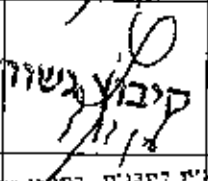
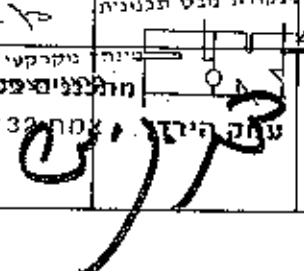
7.1 שלבי ביצוע

החלוקה למגרשים תיכלל כשלב בביצוע התוכנית.
התוכנית תבוצע בשלבים שיקבעו ע"י יזם התוכנית, מהנדס המוא"ז ומהנדס הועדה המקומית.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו – עשר שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם פרטי ומשפחה	מספר זיהוי	שם תאגיד / רשות מקומית	חתימה	תאריך
מגיש התוכנית	קיבוץ גשור	5700 23366 22945158	קיבוץ גשור		30/7/09 31/7/09
יום בפועל יום חתימה	קיבוץ גשור	5700 23366 22945158	קיבוץ גשור		30/7/09 31/7/09
מנהל עניין בדיקה					
עורך התכנית	אדרי' דני קידר	052786902	א.ב. מתכננים		15/7/09

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

תחום הבדיקה	סעיף בנהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾	✓	
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר: _____		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכאולוגית	✓	
		• שמירת מקומות קדושים	✓	
		• בתי קברות	✓	
רדיוסי מגן		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?	✓	
		האם נבדקה התוכנית בדיוק 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזי/ מינהל התכנון)?	✓	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	✓	
		האם בוצעה בדיוק מלאה לחידרת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	✓	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	✓	
		מספר התוכנית	✓	
	1.1	שם התוכנית	✓	
		מחוז	✓	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	✓	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	✓	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יום, מגיש, בעלי קרקע)	✓	
	8.2	חתימות (יום, מגיש ועורך התוכנית)	✓	

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.
⁽²⁾ הערה: תבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי יעוד.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבאיית (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבאיית?	✓	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכיו?	✓	
		אם כן, פרט: <u>נספח תחבורה</u>		
תשריט התוכנית (3)	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבאיית	✓	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע זהה	✓	
	2.4.1	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת	✓	
	2.4.2	החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	✓	
	2.3.2	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים	✓	
	2.3.3	הסביבה הקרובה)	✓	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה	✓	
		אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽⁴⁾	✓	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	✓	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	✓	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב	✓	
		מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	✓	
איחוד והחלוקה (5)	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	✓	
	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או:	✓	
		קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	✓	
טפסים נוספים (5)	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	

⁽³⁾ טפסי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבאיית – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".⁽⁴⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבאיית.⁽⁵⁾ טפסי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבאיית – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה ארי קיצי (שם), מספר זהות 052986902,
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי 16989 / ג ששמה קריצי ג' 101
(להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום ארי קיצי
מספר רשיון 35223.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
א. _____
ב. _____
ג. _____
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (חוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר
שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט
בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנהיות
מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב
ידיעתי ושיפוט.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן
תצהירי זה אמת.

מחכמים בע"מ
צמח 15132

05/07/2009

עמוד 20 מתוך 23

חתימת המצהיר

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

- אני החתום מטה מר לילך לילך (שם), מספר זהות 0564912-4,
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:
- אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' 16989 / ששמה קהילת גשור
(להלן - ה"תוכנית").
 - אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם הרשמי חוק
(הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____
או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביי חובת רישוי.
 - אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים העל העל בתוכנית.
 - אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים
המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי
המקצועית.
 - הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
 - אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן
תצהירי זה אמת.

מר לילך לילך
חתימת המצהיר

12.7.09
תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: _____

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי
בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה
מעודכנת בתאריך 22/11/2009 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.


חתימה

520
מספר רשיון

ברנרד גטניו
מודד מוסמך
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי
בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמת או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מוסכדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

שימו לב! טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד המאשר	תאריך תאישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.