

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 219-0344952

גשור - מתחם מבני משק אחסנה ותעשייה

מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי גולן  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

219-0344952

15.3.16 . 2016001

הועדה המקומית לתכנון ובניה

219-0344952

אישור תוכנית מס' הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית

15.3.16 ביום 20/6/2016

אלימלכה קייר הועדה

בישיבה 20/6/2016  
כינוי התכנית  
סמל התכנית

219 0344952

אודיש על אישור תכנית מס' 219 0344952  
פורסם בילקוט הפרסומים מס' .....  
מיום .....

## דברי הסבר לתכנית

קיבוץ גשור נמצא בשלב ארגון מחדש של האזור המשקי במטרה להרחיב את הרפת המקומית. הליך התכנון המחודש משמעותו איחוד וחלוקה של מגרשים ביעודי הקרקע מבני משק ואזור שירותים ואחסנה וזאת בהתאם לסעיף 62 א(א)(1) לחוק התו"ב.

בנוסף, התכנית קובעת גודל מגרש מינימלי בהתאם לסעיף 62 א(א)(7), גובה מבנים בהתאם לסעיף 62 א(א)(4), תכנית זו מאפשרת ניווד זכויות בניה מייעוד אחסנה ליעוד מבני משק בהתאם לסעיף 62 א(א)(6), באופן הבא: ייעוד אחסנה-

זכויות בניה לפי תכנית ג/11925/01 המאושרת: 12,390 מ"ר.

זכויות הבניה המוצעות לפי תכנית זו: 4,430 מ"ר.

כלומר, צמצום של 7,960 מ"ר בזכויות הבניה ביעוד אחסנה.

ייעוד מבני משק-

זכויות בניה לפי תכנית ג/11925/01 המאושרת: 33,040 מ"ר.

זכויות הבניה המוצעות לפי תכנית זו: 41,000 מ"ר.

כלומר, תוספת של 7,960 מ"ר בזכויות הבניה ביעוד מבני משק.

תוספת זו עומדת על כ-24% ועל כן אינה עוברת את מגבלת ה-50% בהתאם לסעיף 62 א(א)(6).

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	גשור - מתחם מבני משק אחסנה ותעשייה
		מספר התכנית	219-0344952
1.2	שטח התכנית		191.810 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	א62 (א) סעיף קטן 1, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 6, א62 (א) סעיף קטן 7, א62 (א) סעיף קטן 9
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גולן  
 קואורדינאטה X 267939  
 קואורדינאטה Y 746953

1.5.2 תיאור מקום קיבוץ גשור

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גולן - חלק מתחום הרשות: גשור

נפה גולן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה קיבוץ גשור

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
200000	מוסדר	חלק		70

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

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
26/03/1989		3640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2/ 3. הוראות תכנית תממ/ 2/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 3 / 2
26/03/2008	2529	5789	שינוי איחוד וחלוקה תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גו/ מק/ 01 / 11925 ממשיכות לחול.	שינוי	גו/ מק/ 01 / 11925
01/11/2001	303	5028	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גו/ 11925 ממשיכות לחול.	שינוי	גו/ 11925

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דני קידר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דני קידר		1	1:1250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא		28/02/2016	דני קידר	28/02/2016		1:1250	רקע	מצב מאושר

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
	פרטי			קיבוץ גשור	גשור	(1)		04-6764111	04-6764008	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. רמת הגולן.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קיבוץ גשור	גשור	(1)		04-6764111	04-6764008	

(1) כתובת: ד.ג. רמת הגולן.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)		04-6558211	04-6560521	
חוכר			קיבוץ גשור	גשור	(2)		04-6764111	04-6764008	

(1) כתובת: חרמון 2 נצרת עילית.

(2) כתובת: ד.ג. רמת הגולן.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	עמאד אלקיש	1204	דזיה	קצרין	האומנים	5			desy2000@g mail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדר'	עורך ראשי	דני קידר	35223	א.ב. מתכננים		(1)		04-6751960	04-6751166	danny_k@abt.co.il

(1) כתובת: בניין המועצה האזורית עמק הירדן.



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

איחוד וחלוקה בהסכמה ושינויים לצורך שיפור ניצול הקרקע במתחם מבני המשק.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה שטח ביעוד מבני משק ושטח ביעוד שירותים ואחסנה בהתאם לסעיף 62 א(א)(1).
2. שינוי הוראות בדבר גובה המבנים מ- 10 מ' ל- 13 מ' בהתאם לסעיף 62 א(א)(4).
3. שינוי הוראות בדבר גודל שטח מגרש מינימלי עפ"י סעיף 62 א(א)(7) למבני משק מ- 94 דונם ל- 5,000 מ"ר, לשירותים ואחסנה מ- 6.2 דונם ל- 2,000 מ"ר.
4. שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים ושינוי הוראות בנושא הגנת הסביבה לצורך הבטחת שיפור סביבתי.
5. ניווד זכויות בניה מייעוד אחסנה לייעוד מבני משק בהתאם לסעיף 62 א(א)(6), לפי חלוקה לתאי השטח השונים:

ייעוד אחסנה-

- זכויות בניה לפי תכנית ג/11925/01 המאושרת: 12,390 מ"ר.
- זכויות הבניה המוצעות לפי תכנית זו: 4,430 מ"ר
- כלומר, צמצום של 7,960 מ"ר בזכויות הבניה בייעוד אחסנה.

ייעוד מבני משק-

- זכויות בניה לפי תכנית ג/11925/01 המאושרת: 33,040 מ"ר.
- זכויות הבניה המוצעות לפי תכנית זו: 41,000 מ"ר
- כלומר, תוספת של 7,960 מ"ר בזכויות הבניה בייעוד מבני משק.
- תוספת זו עומדת על כ-24% ועל כן אינה עוברת את מגבלת ה-50% בהתאם לסעיף 62 א(א)(6).

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		191.81	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר	14,391	-1
		מפורט	14,390
		מתארי	

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
אחסנה	10 - 8
דרך מאושרת	13 - 11
מבני משק	2, 1
תעשייה	7, 6

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
16.67	31,980	אזור תעשייה
12.55	24,080	דרך קיימת מאושרת
49.21	94,380	מבני משק
21.57	41,370	שירותים ואחסנה
100	191,810	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
21.56	41,356.15	אחסנה
12.55	24,068.92	דרך מאושרת
49.21	94,398.28	מבני משק
16.68	31,986.09	תעשייה
100	191,809.44	סה"כ

### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

## 4. יעודי קרקע ושימושים

	<b>תעשייה</b>	<b>4.1</b>
	<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>
	שימושים מותרים והוראות בכפוף לתוכנית ג/11925 סעיף 3 עמ' 4	
	<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>
	<b>אחסנה</b>	<b>4.2</b>
	<b>שימושים</b>	<b>4.2.1</b>
	שימושים מותרים והוראות בכפוף לתוכנית ג/11925 סעיף 6 עמ' 5	
	<b>הוראות</b>	<b>4.2.2</b>
	<b>מבני משק</b>	<b>4.3</b>
	<b>שימושים</b>	<b>4.3.1</b>
	שימושים מותרים והוראות בכפוף לתוכנית ג/11925 סעיף 4 עמ' 5	
	<b>הוראות</b>	<b>4.3.2</b>
	<b>דרך מאושרת</b>	<b>4.4</b>
	<b>שימושים</b>	<b>4.4.1</b>
	שימושים מותרים והוראות בכפוף לתוכנית ג/11925 סעיף 8 עמ' 5	
	<b>הוראות</b>	<b>4.4.2</b>

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

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מ"ר	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי		
							סה"כ שטחי בניה	עיקרי				
(3)	(3)	(3)	(3)	2 (2)	13	6300	1500	4800	5000	(1) 24300	1	מבני משק
(3)	(3)	(3)	(3)	2 (2)	13	34700	8700	26000	5000	(1) 70090	2	מבני משק
(3)	(3)	(3)	(3)	2 (2)	13	(2) 9580	(2) 2129	(2) 7451	2000	(1) 21290	6	תעשייה
(3)	(3)	(3)	(3)	2 (2)	13	(2) 4810	(2) 1069	(2) 3741	2000	(1) 10690	7	תעשייה
(3)	(3)	(3)	(3)	2 (2)	13	845	500	345	2000	(1) 6200	8	אחסנה
(3)	(3)	(3)	(3)	2 (2)	13	2100	1755	345	2000	(1) 12680	9	אחסנה
(3)	(3)	(3)	(3)	2 (2)	13	1500	1120	380	2000	(1) 22480	10	אחסנה

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

הערה ברמת הטבלה:

קו בניין משביל ודרך / או קו בניין צידי ואחורי במבנים קיימים יהיה כפי שקיים

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) גודל תא שטח.

(2) בהתאם לתכנית ג/11925 - טבלת זכויות והוראות מצב מוצע עמ' 10.

(3) כמסומן בתשריט.

<b>6. הוראות נוספות</b>	
<b>6.1 איכות הסביבה</b>	
<p>תכנית זו כפופה לנספח איכות הסביבה של תכנית ג/11925.                      על יעודי הקרקע שבתחום התוכנית יחולו הוראות הגנת הסביבה והנחיות מינהלת הכנרת ומשרד הבריאות.                      הבקשה למתן היתר בניה תכלול את הנושאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* לתאי שטח לגידול בע"ח תידרש פרשה טכנית הכוללת פתרונות קצה לביוב וניקוז מהמבנים והסביבה המיידית.</li> <li>* פרוט מרכיבי השטח לגידול בע"ח : מבני אכסון, מיכלי מזון, שירותים סניטריים, מערכות אנרגיה, משטחי טעינה ופריקה.</li> <li>* מידע ונתונים למניעת מפגעים סביבתיים בתחום התוכנית.</li> <li>* פתרונות למניעת נגר עילי ותשטיפים כתוצאה מהפעילויות שיתקיימו.</li> <li>* איכות אוויר - עמידה בתנאי פליטה</li> <li>* תזות ועיצוב המבנים והשטחים הפתוחים כולל גדרות, משטחי חניה, גינון ומתקני חצר.</li> </ul>	
<b>6.2 תנאים לאישור מסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע/ הרשאות</b>	
בכפוף לתוכנית ג/11925 המאושרת (פרק ג הוראות כלליות עמ' 8-10)	
<b>6.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>	
בכפוף לתוכנית ג/11925 המאושרת (פרק ג הוראות כלליות עמ' 8-10)	
<b>6.4 חשמל</b>	
בכפוף לתוכנית ג/11925 המאושרת (פרק ג הוראות כלליות עמ' 8-10)	
<b>6.5 חניה</b>	
בכפוף לתוכנית ג/11925 המאושרת (פרק ג הוראות כלליות עמ' 8-10)	
<b>6.6 הפקעות ו/או רישום</b>	
בכפוף לתוכנית ג/11925 המאושרת (פרק ג הוראות כלליות עמ' 8-10)	
<b>6.7 שרותי כבאות</b>	
בכפוף לתוכנית ג/11925 המאושרת (פרק ג הוראות כלליות עמ' 8-10)	
<b>6.8 מבנים קיימים</b>	
בכפוף לתוכנית ג/11925 המאושרת (פרק ג הוראות כלליות עמ' 8-10)	
<b>6.9 היטל השבחה</b>	
בכפוף לתוכנית ג/11925 המאושרת (פרק ג הוראות כלליות עמ' 8-10)	
<b>6.10 תנאים למתן היתרי בניה</b>	
בכפוף לתוכנית ג/11925 המאושרת (פרק ג הוראות כלליות עמ' 8-10)	
<b>6.11 מקלטים</b>	
בכפוף לתוכנית ג/11925 המאושרת (פרק ג הוראות כלליות עמ' 8-10).	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי הביצוע ייקבעו ע"י יום התוכנית	

### 7.2 מימוש התכנית

התוכנית תמומש תוך שבע שנים.

**8. חתימות**

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד: קיבוץ גשור 570023366	סוג:	תאריך: חתימה:
יזם	שם ומספר תאגיד: קיבוץ גשור 570023366	סוג:	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	סוג: בבעלות מדינה	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: קיבוץ גשור 570023366	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד: א.ב. מתכננים 511536575	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:

## חתימות מקדמי התכנית'

אנו החתומים מטה חותמים בזאת על גרסת הוראות מס' 16 וגרסת תשריט מס' 11 של תכנית מס' 219-0344952 אשר שמה הוא גשור - מתחם מבני משק אחסנה ותעשייה

<b>מגיש התוכנית</b>	<b>שם ומספר תאגיד:</b> קיבוץ גשור, ח.פ. 570023366	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b> פרטי	<b>תאריך:</b> נובמבר 2016
	<b>חתימה:</b> 			

<b>יזם</b>	<b>שם ומספר תאגיד:</b> קיבוץ גשור, ח.פ. 570023366	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b> פרטי	<b>תאריך:</b> נובמבר 2016
	<b>חתימה:</b> 			

<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם ומספר תאגיד:</b> קיבוץ גשור, ח.פ. 570023366	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b> חוזר	<b>תאריך:</b> נובמבר 2016
	<b>חתימה:</b> 			

<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם ומספר תאגיד:</b> רשות מקרקעי ישראל, ח.פ. 500101761	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b> <b>מיניסטריון מקרקעי ישראל</b>	<b>תאריך:</b> <b>רשות מקרקעי ישראל</b>
	<b>חתימה:</b> 			

תאריך: 5.12.16 רשות מקרקעי ישראל - מתחם צפון

הגשת מסמך זה מבטלת את הדרישה לחתימת בעלי העניין על תדפיסי מסמכי התכנית והיא תקפה רק לגבי המסמכים שצורפו לגרסאות תדפיסי התכנית הרשומות לעיל.

ניתן להגיש את מסמך החתימות עבור כל בעל עניין, או מספר בעלי עניין בנפרד ובלבד שכל בעלי העניין הנדרשים לחתימה יחתמו בנפרד או ביחד על גרסת ההוראות וגרסת התשריט שתפורסם להפקדה ואו לתוקף.