

הוראות התכנית

תכנית מס' 632-0455147

קיבוץ גלאון - שינוי תוואי כבישים מס' 5,9

מחוז

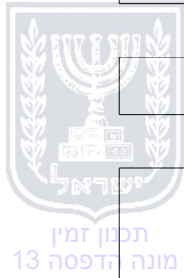
דרום

מרחב תכנון מקומי יואב

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת להסדיר תוואי דרך שונה על מנת לאפשר למגרשים הסמוכים- שייעודם מגורים לא לחרוג מתחומם.
לצורך כך בוצעו חילופי ייעודים (בין דרך/ דרך משולבת למגורים) ללא שינוי בסך השטחים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	

מספר התכנית	632-0455147
-------------	-------------

שטח התכנית	4.903 דונם	1.2
------------	------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
------------	-------------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (א) סעיף קטן 1

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 יואב

קואורדינאטה X 185487

קואורדינאטה Y 615698

הצטלבות כבישים מס' 9 ו-5.

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

יואב - חלק מתחום הרשות:

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

קיבוץ גלאון

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34071	מוסדר	חלק		2

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
2 / 108 / 03 / 6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6 / 03 / 108 / 2 ממשיכות לחול.	5955	4033	24/05/2009



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				רויטל בכר שכטר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		רויטל בכר שכטר		תשריט מצב מוצע	לא
טבלת שטחים	רקע	1: 1	1	12/09/2016	רויטל בכר שכטר	12/09/2016		לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	25/08/2016	רחל ברקן	25/08/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	08/11/2017	רויטל בכר שכטר	08/11/2017		לא

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
מורשה חתימה	פרטי	יצחק חסון		קיבוץ גלאון	גלאון	(1)		08-6872711		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד"נ שדה גת מיקוד 79555.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יצחק חסון		קיבוץ גלאון	גלאון	(1)		08-6872711		

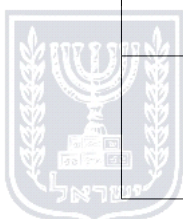
(1) כתובת: ד"נ שדה גת מיקוד 79555.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מנהל מקרקעי ישראל- קרן קיימת לישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5318706	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רויטל בכר שכטר	100166	רויטל בכר שכטר אדריכלים	שהם	קדם	58	03-9794634		talib@tbs-arch.com

תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	רחל ברקן	6757373		רמת גן	אלוף דוד	157	077-4208090	03-5743217	barkan1414@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

התכנית מבקשת להסדיר תוואי דרך שונה על מנת לאפשר למגרשים הסמוכים- שייעודם מגורים לא לחרוג מתחומם.

לצורך כך בוצעו חילופי ייעודים (בין דרך/ דרך משולבת למגורים) ללא שינוי בסך השטחים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

התכנית מבקשת להסדיר תוואי דרך שונה על מנת לאפשר למגרשים הסמוכים- שייעודם מגורים לא לחרוג מתחומם.

לצורך כך בוצעו חילופי ייעודים (בין דרך/ דרך משולבת למגורים) ללא שינוי בסך השטחים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

4.903

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

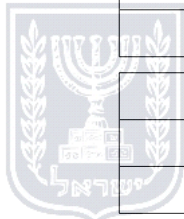
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	3,640.62	+0.02	3,640.64		

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	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מוצעת	10, 6	מבנה להריסה	דרך משולבת	2
דרך משולבת	9, 4, 2	מבנה להריסה	מגורים	8
מגורים	8, 7, 5, 3, 1			

תכנון זמין
מונה הדפסה 13**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	555.25	11.33
דרך משולבת	707.12	14.42
מגורים	3,640.62	74.25
סה"כ	4,902.99	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	555.26	11.32
דרך משולבת	707.1	14.42
מגורים	3,640.66	74.25
סה"כ	4,903.02	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	אזור זה מיועד ליחידות דיור עבור משקי הבית של חברי הקיבוץ וכן לשימושי מגורים של האגודה השיתופית של חברי הקיבוץ. באזור זה יותרו השימושים והתכליות הבאים: א. בנייני מגורים. תותר בנייה חד משפחתית, חד משפחתית עם קיר משותף וטורית. ב. מקלטים ציבוריים. ג. כחלק מקומת הקרקע של בנייני מגורים יותר שימוש נוסף לתעסוקה אחת בלבד לכל יחידת דיור, כגון: משרד, שירותי רפואה (קליניקה, טיפולים וכדו'), סדנת אמנות וכדו'. שטחו של השימוש הנוסף לא יעלה על 30 ס"מ והוא כלול במניין השטח העיקרי. ד. מצללות, עבודות גינון ונטיעות. ה. עבודות ניקוז השטח. ו. תשתיות הנדסיות תת קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה. ז. מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, מתקני מים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם. ח. חניה תהיה במגרשי חניה מסודרים או במפריצי חניה לצידי הדרכים. ט. לא תותר הקמת גדרות שגובהן מעל 80 ס"מ. י. תותר הקמת מחסן לכל יחיד. שטח המחסן לא יעלה על 15 מ"ר. במקרה של מיקום מחסן בקו 0, כיוון הניקוז של גג המחסן יהיה לחצרו של בעל המחסן. יא. מרחבים מוגנים יוקמו בהתאם להוראות פיקוד העורף. יב. זכויות ומגבלות הבניה יהיו על פי טבלת הזכויות והמגבלות שלהלן.
4.1.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ הוראות תכנית זו לאחר אישורה והתנאים כמפורט להלן: א. פסולת בניין- בכל בקשה להיתר ייכלל חישוב מוערך של כמות הפסולת היבשה הצפויה עקב עבודות הבנייה. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישור פינוי פסולת יבשה לאתר מאושר התואם לכמות שהוערכה. ב. מים וביוב- היתרי בנייה ליחידות דיור חדשות ולמבנים חדשים שאינם מיועדים למגורים יוצאו רק לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון הביוב ואישור ע"י משרד הבריאות ומשרד להגנת הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה. היתרי הבנייה ליחידות דיור חדשות ולמבנים חדשים לתכליות ולשימושים הבאים: משטח לבנייני ציבור, מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים מקומיים, שטח לספורט, שטח למסחר, אזור מבני משק, אזור תיירות ונופש, אזור תעשייה, יינתנו בתנאי תיאום ואישור משרד הבריאות לעניין ביוב, מים ותנאי תברואה נאותים. יוגש נספח ביוב ואספקת מים לבדיקה ואישור של משרד הבריאות. תכניות הביוב יותנו בתאום ואישור משרד הבריאות, תנאי לאכלוס המבנים החדשים יהיה

4.1

מגורים

התחברות למכון טיהור שפכים מרכזי "גלאון" שקיבל את אישור משרד הבריאות, והפעלתו של המכון.

היתרי בנייה לשימושים תעשייתיים ולמבני המשק מותנים בתיאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה אשקלון.

ב

הערות לטבלת הזכויות

לא יינתן היתר בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הוראות וזכויות בנייה שלהלן ורשימת ההערות:

א. בבניה טורית לרבות בבנייני מגורים חד משפחתיים עם קיר משותף יותר קו בניין צידי 0 (אפס) מ'.

ב. הועדה המקומית רשאית לנייד זכויות בנייה מעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שיישמרו סה"כ זכויות הבניה במגרש.

ג. חלקי מבנים קיימים החורגים מקווי הבניין ימשיכו להתקיים וכל בנייה חדשה או תוספת תעמוד בהוראות תכנית זו.

ד. כשטחי שירות ייחשבו שטחים למטרות: ביטחון ובטיחות, מערכות טכניות ומתקני שירות, אחסנה, חניה, מבואות וחדרי מדרגות, מעברים ציבוריים.

ה. הקמת מתקנים תותר מעל לגבהים שבטבלה בכפוף להנחיות בינוי ועיצוב שבתכנית 2/10803/6.

ו. תותר הקמת סככת חניה בקו בניין ס קדמי וצדדי. ניקוז הגגות יהיה לכיוון המגרש המבקש.

ז. גובה קומת מרתף לא יפחת מ-2.20 מ' ולא יעלה על 2.35 מ', גבולותיו לא יחרגו מקווי תכנית המבנה שמעליו, שטחו יחשב כשטח שרות ייכלל במניין סה"כ השטח המותר במגרש.

ח. באזור מגורים, מציינים השטחים בטבלה מ"ר בניה מותר לכל יחיד. כל עוד לא בוצעה חלוקה למגרשים, מס' יחידות בדיוור המותר במגרש יהיה בהתאם לקיבולת המתחם. המרחק בין הבתים יהיה בהתאם למצב הקיים או בכפוף לתשריט חלוקה עקרוני ובהתאם לקווי הבניין.

4.2

דרך מוצעת

4.2.1

שימושים

א. דרכים מאושרות/ מוצעות - באזור זה יותרו השימושים והתכליות הבאים:

1. התוויית דרכים, מדרכות, מפרצי העלאת נוסעים ושבילים להולכי רגל ולאופניים, שטחי גינון וריצוף, מתקנים ו"ריהוט רחוב", פיסול, ספסלים, סככות צל, חניות לרכב.
2. תשתיות הנדסיות תת קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.
3. מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, מרכזיות מים.

ב. חניה- באזור זה יותרו: הקמת מגרשי חניה, גינון, העברת תשתיות תת קרקעיות ועיליות.

4.2.2

הוראות

א

דרכים

א. היתרי בנייה למבנים חדשים יינתנו לאחר אישור תכנית הסדרי תנועה מפורטת ע"י רשויות התמרון.

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

4.3

דרך משולבת

4.3	דרך משולבת
4.3.1	שימושים
	באזור זה יותרו השימושים והתכליות הבאים : 1. התוויית דרכים, מדרכות, מפרצי העלאת נוסעים ושבילים להולכי רגל ולאופניים, שטחי גינון וריצוף, מתקנים ו"ריהוט רחוב", פיסול, ספסלים, סככות צל, חניות לרכב. 2. תשתיות הנדסיות תת קרקעיות כגון : קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה. 3. מתקני תשתית מעל לקרקע כגון : טרנספורמטורים, מרכזיות מים, מתקנים לאצירת אשפה וגזם. 4. רחובות משולבים יבוצעו בריצוף אבן טבעית, או מרצפות בטון טרום, או אספלט מגוון בפיגמנט באישור מהנדס הועדה המקומית.
4.3.2	הוראות



תכנון זמין
הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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	יעוד		
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי				
קדמי	4	4	4	4	2	9			(2)	(1)	250	8, 7, 5, 3, 1	מגורים

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך הוא: 120 קומה: קומת כניסה.

(1) הערך הוא: 60 קומה: קומה 1.

(2) הערך הוא: 10 קומה: קומה 1.

(2) הערך הוא: 20 קומה: קומת כניסה, הערה: תוספת 30 מ"ר חניה מקורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע בתוך 5 שנים מיום אישורה כחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13