

הוראות התכנית

תכנית מס' 632-0604215

שינוי קווי בניין באזור מגורים - קיבוץ גלאון

מחוז

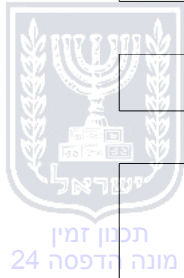
דרום

מרחב תכנון מקומי יואב

תכנית מפורטת

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

קיבוץ גלאון החל בתהליך פרצלציה. עקב חלוקת המגרשים נמצא כי מבני מגורים רבים חורגים מקווי הבניין הקיימים.

מטרת התב"ע הינה להגדיר קווי בניין חדשים שיסדירו את המבנים בחלוקת המגרשים החדשה. התכנית מבקשת לשנות קווי בניין לתכנית מאושרת מס' 2/108/03/6 ולתכנית מאושרת מס' 5/108/03/6 ומשנה הוראות רק לעניין זה, שאר הוראות הבניה לפי תב"עות מאושרות קודמות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 632-0604215

1.2 שטח התכנית 505.940 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק

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	יואב
קואורדינאטה X	185686
קואורדינאטה Y	615736

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

יואב - חלק מתחום הרשות: גלאון

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34056	מוסדר	חלק		1
34069	מוסדר	חלק		2, 4-8, 15, 17, 20
34070	מוסדר	חלק		1-7
34071	מוסדר	חלק	1-3, 5-7, 9	4, 8
34094	מוסדר	חלק		2-5, 9-12, 14, 17-18, 21-24, 26-27
34206	מוסדר	חלק		7-9
34207	מוסדר	חלק		1

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

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

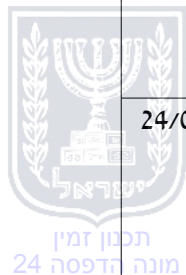
לא רלוונטי

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
5 / 108 / 03 / 6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6 / 03 / 108 / 5 ממשיכות לחול.	6458	5767	09/08/2012

הערה לטבלה:

על תכנית זו תחולנה כל הוראות תכניות מאושרות למעט אותן הוראות אשר נקבעו בתכנית זו.



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				שלומית אלחדד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			שלומית אלחדד		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-4	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	24/08/2018	ברני גטניו	10: 08 16/12/2018	מצב מאושר	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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			גלאון אגודה שיתופית להתיישבות חקלאית	גלאון	(1)		08-6872711		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד"נ שדה גת 79555.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			גלאון אגודה שיתופית להתיישבות חקלאית	גלאון	(1)		08-6872711		

(1) כתובת: ד"נ שדה גת 79555.

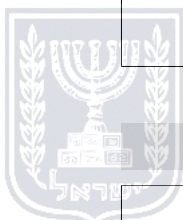
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				מנהל מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	116	02-5318888		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שלומית אלחדד	20863823	גיא עברון מתכננים	קרית גת	שד פולק ישראל	32	054-7723701	08-6335877	shlomit@guy evron.com
	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000		



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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

שינוי קווי בניין למגורים בכל תחום התכנית לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 4 לחוק

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הסדרת קווי בניין למגרשי מגורים לפי תא שטח ע"פ תשריט מצורף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

תאי שטח	יעוד
103, 109, 110, 311, 312, 314 - 352, 1001, 1002, 1006, 1007, 1011, 1013 - 1016, 1018, 1020, 1023, 1028, 1030, 1033, 1038 - 1041, 1043, 1045, 1048, 1054, 1056, 1059, 1061, 1065, 1070, 1072, 1074, 1076, 1078, 1081, 1083, 1087, 1090, 1092, 1094, 1096 - 1099, 1103, 1108, 1109, 1111, 1113, 1115, 1117, 1122, 1124, 1127, 1129 - 1132, 1134, 1137, 1140, 1142, 1144, 1148, 1150, 1151, 1154, 1156 - 1161, 1164, 1169, 1172, 1174, 1179, 1181, 1183, 1185, 1187, 1189, 1190, 1198, 1210, 1211, 1213, 1215 - 1217, 1224, 1226, 1227, 1231, 1233, 1247, 1251, 1254, 1257, 1260, 1271, 1278, 1280, 1281, 1283, 1284, 1292, 1370, 1380, 1388, 1392, 1393, 1405, 1407, 1413, 1416, 1417, 1419, 1500, 1505, 2037, 3008, 3009, 3031, 5005, 5012, 5014, 5016, 5019, 5022, 5023, 5026, 5029, 5032, 5036, 5038, 5040, 5041, 5045, 5049, 5053, 5056, 5059	מגורים
502	מסחר
503	תעשיה
506	מתקנים הנדסיים
504, 507	מבני משק
400 - 403	מבנים ומוסדות ציבור
500, 501	אירוח כפרי
300 - 310	שטח ציבורי פתוח
200, 201, 203, 208, 212, 218, 220, 228, 230 - 237	דרך מאושרת
250, 252	שביל
404	בית קברות
505	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים

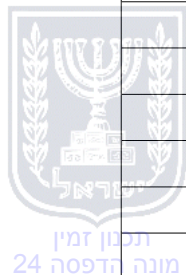
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	234
להריסה	מגורים	1129, 1090, 1087, 1017, 330

3.2 טבלת שטחים**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
אירוח כפרי	8,711.55	1.59
בית קברות	4,533.05	0.83
דרך מאושרת	126,433.44	23.10
מבני משק	163,742.66	29.91
מבנים ומוסדות ציבור	22,098.04	4.04
מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	10,822.25	1.98

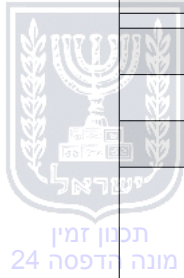
מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
24.43	133,717.77	מגורים
0.68	3,725.73	מסחר
0.04	200.67	מתקנים הנדסיים
0.24	1,316.01	שביל
6.66	36,485.17	שטח ציבורי פתוח
6.51	35,653.15	תעשייה
100	547,439.5	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	ע"פ תכנית מאושרת מס' 2/108/03/6 ותכנית מאושרת מס' 5/108/03/6
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי ע"פ הוראות קיימות מתכנית מאושרת מס' 2/108/03/6 ותכנית מאושרת מס' 5/108/03/6
ב	קווי בנין ע"פ תשריט
4.2	מסחר
4.2.1	שימושים
	ע"פ תכנית מאושרת מס' 2/108/03/6 ותכנית מאושרת מס' 5/108/03/6
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי ע"פ הוראות קיימות מתכנית מאושרת מס' 2/108/03/6 ותכנית מאושרת מס' 5/108/03/6
4.3	תעשיה
4.3.1	שימושים
	ע"פ תכנית מאושרת מס' 2/108/03/6 ותכנית מאושרת מס' 5/108/03/6
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי ע"פ הוראות קיימות מתכנית מאושרת מס' 2/108/03/6 ותכנית מאושרת מס' 5/108/03/6
4.4	מתקנים הנדסיים
4.4.1	שימושים
	ע"פ תכנית מאושרת מס' 2/108/03/6 ותכנית מאושרת מס' 5/108/03/6
4.4.2	הוראות
א	הוראות בינוי ע"פ הוראות קיימות מתכנית מאושרת מס' 2/108/03/6 ותכנית מאושרת מס' 5/108/03/6
4.5	מבני משק
4.5.1	שימושים
	ע"פ תכנית מאושרת מס' 2/108/03/6 ותכנית מאושרת מס' 5/108/03/6
4.5.2	הוראות
א	הוראות בינוי ע"פ הוראות קיימות מתכנית מאושרת מס' 2/108/03/6 ותכנית מאושרת מס' 5/108/03/6
4.6	מבנים ומוסדות ציבור
4.6.1	שימושים



4.6	מבנים ומוסדות ציבור
	ע"פ תכנית מאושרת מס' 2/108/03/6 ותכנית מאושרת מס' 5/108/03/6
4.6.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	ע"פ הוראות קיימות מתכנית מאושרת מס' 2/108/03/6 ותכנית מאושרת מס' 5/108/03/6
4.7	אירוח כפרי
4.7.1	שימושים
	ע"פ תכנית מאושרת מס' 2/108/03/6 ותכנית מאושרת מס' 5/108/03/6
4.7.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	ע"פ הוראות קיימות מתכנית מאושרת מס' 2/108/03/6 ותכנית מאושרת מס' 5/108/03/6
4.8	שטח ציבורי פתוח
4.8.1	שימושים
	ע"פ תכנית מאושרת מס' 2/108/03/6 ותכנית מאושרת מס' 5/108/03/6
4.8.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	ע"פ הוראות קיימות מתכנית מאושרת מס' 2/108/03/6 ותכנית מאושרת מס' 5/108/03/6
4.9	דרך מאושרת
4.9.1	שימושים
	ע"פ תכנית מאושרת מס' 2/108/03/6 ותכנית מאושרת מס' 5/108/03/6
4.9.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	ע"פ הוראות קיימות מתכנית מאושרת מס' 2/108/03/6 ותכנית מאושרת מס' 5/108/03/6
4.10	שביל
4.10.1	שימושים
	ע"פ תכנית מאושרת מס' 2/108/03/6 ותכנית מאושרת מס' 5/108/03/6
4.10.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	ע"פ הוראות קיימות מתכנית מאושרת מס' 2/108/03/6 ותכנית מאושרת מס' 5/108/03/6
4.11	בית קברות
4.11.1	שימושים
	ע"פ תכנית מאושרת מס' 2/108/03/6 ותכנית מאושרת מס' 5/108/03/6
4.11.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	ע"פ הוראות קיימות מתכנית מאושרת מס' 2/108/03/6 ותכנית מאושרת מס' 5/108/03/6

מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	4.12
שימושים	4.12.1
ע"פ תכנית מאושרת מס' 2/108/03/6 ותכנית מאושרת מס' 5/108/03/6	
הוראות	4.12.2
הוראות בינוי	א
ע"פ הוראות קיימות מתכנית מאושרת מס' 2/108/03/6 ותכנית מאושרת מס' 5/108/03/6	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
		מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	קדמי
		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
מגורים	(1)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(3)	(3)	(3)	(3)

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

הערה ברמת הטבלה:

תכנית זו משנה הוראות רק לעניין קווי בניין במגורים, שאר הוראות בנייה ע"פ תכניות מאושרות קודמות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ע"פ תכנית פרצלציה.

(2) ע"פ תכניות מאושרות קודמות.

(3) ע"פ תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בינוי**

הוראות בינוי - מגורים

6.1.1 לא תתאפשר חריגה נוספת מקווי בניין מעבר למוצע בתכנית זו לרבות במסגרת הקלה.

6.1.2 במגרש מגורים מפוצל יותר קו בניין צדדי אפס, בהסכמת השכן. קו בניין קדמי ייחשב הקו הפונה לדרך או לזיקת מעבר הגובלת בו. קווי הבניין הנותרים יחשבו כקווי בניין צדדיים.

6.1.3 במגרש הגובל בדרך לפחות משני צדדיו, יחושבו קווי הבניין הגובלים בדרך - קווי בניין קדמיים ואילו קווי הבניין הנותרים יחשבו כקווי בניין צדדים.

6.2**מבנים קיימים**

6.2.1 אין בתכנית זו כדי לפגוע במבנים שהותרו לפי חוק ערב אישור תכנית זו.

6.2.2 מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו, שנבנו מכוח תכנית מאושרת או שנבנו לפני שנת 1965 - יחשבו כמבנים חורגים שהותרו.

6.2.3 על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות: על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכח תכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.

6.2.4 שטח מבנה מגורים קיים בהיתר, העולה על המותר כמצוין בטבלת זכויות והוראות בניה, יותר לפי שטח הבניה המאושר.

7.**ביצוע התכנית****7.1****שלבי ביצוע****7.2****מימוש התכנית**

מיידי