

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

לשכת התכנון המחוזית משרד הפנים-מחוז דרום 14.05.2012 נתקבל	הוראות התוכנית תוכנית מס' 5/108/03/6 שם תוכנית: גלאון – שינוי ייעוד מ"מגורים מיוחד" ל"מגורים"
--	--

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: שקמים

סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז דרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>21/2</u> לאשר את התכנית ☐ התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר ☒ התכנית נקבעה טעונה אישור השר <u>20/5/12</u> יו"ר הוועדה המחוזית תאריך	חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 התוכנית אושרה ע"י שר הפנים ביום <u>21/2</u> מנהל מנהל התכנון מנהל

דברי הסבר לתוכנית

קבוץ גלאון נמצא בתהליך של צמיחה דמוגרפית. במסגרת החלופות שנבחנו לקליטת משפחות צעירות בקבוץ, נמצא כי החלופה הראוייה היא במערב מחנה הקבוץ. השטח הנדון מיועד כיום ל"אזור מגורים מיוחד" ותוכנן בעבר לשמש ל"דיור מוגן". עפ"י הערכה מחודשת בקבוץ, נראה כי אין עוד צורך ב"דיור מוגן" בקבוץ, בזמן הנראה לעין, וכי שטח זה מתאים ביותר ל"מגורים" לטובת הצמיחה הדמוגרפית. בתכנית שלפנינו, מבוקש איפא לשנות ייעוד השטח מ"מגורים מיוחד" ל"מגורים" ולהפחית את מספר יחידות הדיור בתא שטח זה מ 50 יחידות "דיור מוגן" ל 24 יחידות דיור. סה"כ מספר יחידות הדיור המרבי המותר ביישוב (עפ"י תמ"א/35) הינו 400 יח"ד.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

גלאון – שינוי ייעוד מ"מגורים מיוחד" ל"מגורים"

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

5/108/03/6

מספר התוכנית

17.36 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים להפקדה

שלב

1.3 מהדורות

2 מספר מהדורה בשלב

2 אוקטובר, 2011 תאריך עדכון המהדורה

• מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

62

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד
וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	שקמים
	קואורדינטה X	185300
	קואורדינטה Y	615700
1.5.2 תיאור מקום	קבוץ גלאון	
1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מ.א. יואב
	התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
	נפה	אשקלון
1.5.4 כתובות שבחן חלה התוכנית	יישוב	גלאון
	שכונה	ל.ר.
	רחוב	ל.ר.
	מספר בית	ל.ר.

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34094	מוסדר	חלק מהגוש	--	21, 12, 11, 9

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
2/108/03/6	שינוי	שינוי ייעוד קרקע מ"מגורים מיוחד" ל"מגורים". תכנית זו קובעת את השימושים המותרים וכן הנחיות להכנת תכנית בינוי לפיתוח, הוראות והנחיות בניה, ותנאים למתן היתר בניה והתנאים בהיתר.	5955	24.5.2009

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
חוראות התוכנית	מחייב	ל.ר.	17	ל.ר.	10.6.11	עמירם דרמן	ועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1:1250	ל.ר.	1	10.4.11	עמירם דרמן	ועדה מחוזית	

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה החוראות על המחייבים לבין המנחים יגבול המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה החוראות על התשריטים.

בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית 1.8.1									
גוש/ חלקות(י)	דוא"ל	פקס	טלפון	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זכות
		08-6872416		08-6872516	ד"ר שדח גת 79555		גלאון אגודה שתופת להתיישבות חקלאית	ל.ר.	50358423

יזם כפועל 1.8.2									
דוא"ל	פקס	טלפון	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זכות	שם פרטי ומשפחה
									ל.ר.

בעלי עניין בקרקע 1.8.3									
דוא"ל	פקס	טלפון	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זכות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		02-5318888		רח' יפ' 116 ירושלים		מינהל מקרקעי ישראל	ל.ר.	ל.ר.	בעלים
	08-6872416		08-6872516	ד"ר שדח גת 79555		גלאון אגודה שתופת להתיישבות חקלאית	ל.ר.	ל.ר.	חוכר

עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4									
דוא"ל	פקס	טלפון	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זכות	שם פרטי ומשפחה
dermanup@gmail.com	09-7487647	050-5239298	09-7450298	רח' ששת הימים 35 כפר סבא 44269	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	005795711	עמירם דרמן
	03-7516356		03-7541000	רח' הירקון 67 בני ברק			570		ברני גטניו

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
ל.ר.	
ל.ר.	

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 התוכנית**

יצירת מסגרת תכנונית להרחבת אזור המגורים בקבוץ עבור 24 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי יעוד מאזור "מגורים מיוחד" לאזור "מגורים".
- ב. קביעת השימושים המותרים
- ג. קביעת הנחיות להכנת תכנית בינוי לפיתוח.
- ד. קביעת הוראות והנחיות בניה.
- ה. קביעת התנאים למתן היתר בניה והתנאים בהיתר.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 17.36 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		4320	+4320	--	מ"ר	מגורים
סה"כ מותרות ביישוב 400 יח"ד		24	+24	--	מס' יח"ד	
		0	-2652	2652	מ"ר	מגורים מיוחד
		0	-50	50	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאוסר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת תאי שטח

תאי שטח כפופים		תאי שטח	
יעוד	תאי שטח	תאי שטח	מגורים
		1	
		2	דרך מאושרת

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
76.37	13,262.5	מגורים	--	--	מגורים
--	--	מגורים מיוחד	76.37	13,262.5	מגורים מיוחד
23.63	4,103.1	דרך מאושרת	23.63	4,103.1	דרך מאושרת
100.00	17,365.6	סה"כ שטח התכנית	100.00	17,365.6	סה"כ שטח התכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים
4.1.1	שימושים
	אזור זה מיועד ליחידות דיור עבור משקי הבית של חברי הקבוץ. באזור זה יותרו השימושים והתכליות הבאים:
א.	בניית מבני מגורים כבתים פרטיים, בתים דו-משפחתיים ומבנים טוריים.
ב.	תותר הקמת מחסן, ממ"ד וחניה מקורה.
ג.	כחלק מקומת הקרקע של מבנה מגורים יותר שימוש נוסף לתעסוקה אחת בלבד לכל יחידת דיור, כגון: משרד, שירותי רפואה (קליניקה, טיפולים וכדו'), סדנת אמנות וכדו'. שטח השימוש לתעסוקה יהיה עד 30 מ"ר.
ד.	מצללות, עבודות גינון, נטיעות, שבילים להולכי רגל ואופנים, מתקנים וריהוט רחוב מתקני משחקים וכיו"ב.
ה.	תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.
ו.	מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, מתקני תקשורת, מתקני מים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.
4.1.2	הוראות
א.	שטחו של השימוש הנוסף לא יעלה על 30 מ"ר ליח"ד והוא כלול במניין השטח העיקרי.
ב.	תותרנה עבודות ניקוז השטח.
ג.	חניה תהיה בהתאם לתכנית בינוי לתא השטח כולו, שתאושר ע"י הועדה המקומית וכן במפרצי חניה לצידו הדרכים הסמוכות בקבוץ.
ד.	לא תותר הקמת גדרות שגובהן מעל 80 ס"מ. מפרט הגדר יהיה באישור הקבוץ ויתואם עם הועדה המקומית בעת הוצאת היתר בניה.
ה.	תותר הקמת מחסן לכל יח"ד. שטח המחסן לא יעלה על 15 מ"ר. מיקום המחסנים יהיה בהתאם לתכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית לתא השטח כולו. כיוון הניקוז של גג המחסן יהיה לחצרו של בעל המחסן.
ו.	מרחבים מוגנים יוקמו בהתאם להוראות פיקוד העורף.
ז.	זכויות ומגבלות הבניה יהיו על פי טבלת הזכויות והמגבלות שלהלן.
ח.	מיקומם של מתקני התשתית כמפורט בסעיף 4.1.1 – ייקבע בתכנית בינוי לתא השטח כולו, שתאושר ע"י הועדה המקומית.
ט.	הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי: 1. גמר קירות חוץ בכל המבנים יהיה אחד מהבאים: גימור טיח חלק או מחוספס (לא מותז או מושלף), אבן מרובעת בהירה. 2. יותר שילוב של אלמנטים מחומרים אחרים לרבות בטון גלוי, מתכת עמידה בתנאי חוץ, עץ עמיד בתנאי חוץ, יחד עם אחד החומרים שלעיל ובתנאי ששטחי אלמנטים אלה לא יעלו על 20% משטח כל חזית. 3. גגות שטוחים יהיו מרוצפים או מכוסים חצץ, לרבות גג חדר מדרגות. תותר הקמת גג רעפים. 4. צינורות, כבלים ומתקנים (כגון: מזגנים, אנטנות, מתקני כביסה וכיו"ב), למעט מרזבים, לא יותקנו בצד החיצוני של חזיתות הבתים. 5. מרזבים חיצוניים יהיו עשויים פלדה צבועה או מגולוונת. 6. על הקרקע וכן על גג של מבנה בעל גג שטוח בן קומה אחת (בלבד) תותר בניית מצללה עם כיסוי צמחי. 7. קולטי שמש, דודי מים חמים ואנטנות יותקנו תוך התחשבות מרבית בחזות המבנים והנוף. מערכות קולטי שמש ודודי מים יוסתרו במסתורים בנויים באישור הועדה המקומית. אנטנות תותרנה על גגות מבנים ובתנאי שלא יעלו מעל לגובה מעקה גג שטוח או גובה שיא גג משופע (רעפים).

4.2	שם ייעוד: דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	באזור זה יותרו השימושים והתכליות הבאים:
א.	התוויית דרכים, מדרכות, מפרצי העלאת נוסעים ושבילים להולכי רגל ולאופניים, שטחי גינון וריצוף, מתקנים ו"ריהוט רחוב", פיסול, ספסלים, סככות צל, חניות לרכב.
ב.	תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.
ג.	מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, מרכזיות מים.
4.2.2	הוראות
א.	זכות הדרך וקווי הבניין בהתאם לרשום ברוזטות בתשריט.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבוה (מטר)	תכסית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד/דונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים					גודל מגרש/ מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
אחורי	ציד-י-ציד-י-שמאלי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת						מעל לכניסה הקובעת	שטחי בניה שטחי	שירות	עיקרי	שירות				עיקרי
			--		9 מ' למבנה עם גג רעפים. 8 מ' למבנה עם גג שטוח.					5760	--	--	1440	4320	400	1	מגורים
בהתאם להשריט		בהתאם להשריט	בהתאם להשריט	2			2.5	ל.ר.									

הערות:

- שטח עיקרי המותר ליחידת דיור אחת הינו 180 מ"ר מעל לכניסה הקובעת ושטח שירות המותר ליחידת דיור אחת הינו 60 מ"ר. המרחק בין הבתים יהיה בהתאם לתכנית בינוי ופתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- כשטחי שירות ייחשבו שטחים למטרות: ממ"ד (15 מ"ר), מחסן (15 מ"ר), חניה מקורה (30 מ"ר לשתי חניות).
- במקרה של ניוד זכויות בנייה מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה, גובה קומת מרתף לא יפחת מ- 2.20 מ' ולא יעלה על 2.35 מ', גבולותיו לא יחרגו מקווי תכסית המבנה שמעליו, שטחו יחשב כשטח שירות וייכלל במניין סה"כ השטח המותר במגרש.
- הקמת מתקנים כגון: דוד שמש, אנטנת טלוויזיה, צלחת טלוויזיה וכד', תותר מעל לגבהים שבטבלה בפוף להנחיות בינוי ועיצוב.

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

היתרי בנייה ינתנו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו ובהתאם לתנאים להלן

6.1.1 תכנית בינוי וחלוקת מגרשים

א. תנאי למתן היתרי בניה למבנים יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח לתא השטח כולו, ע"י הועדה המקומית. התכנית תכלול מיקום מדויק של 24 יחידות דיור וכן של השבילים, דרכי גישה, המחסנים, החניות ואופן חיבורם לקבוץ.

ב. תכנית הבינוי תהיה בקנה מידה 1:250 על רקע מפת מדידה מצבית מעודכנת.

ג. התכנית תקבע ותציג את מיקום המבנים, אופיים הארכיטקטוני, גודלם, דרכי הגישה וסדרי התנועה באזורים, פרטי פיתוח, פתרונות תשתית (ביוב, מים, ניקוז, אשפה, חשמל, דרכים וחניות). הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש נספח עיצובי וארכיטקטוני, כחלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי.

ד. רוס מפלס הכניסה הקובעת לבניין ייקבע בתכנית בינוי. המפלס ייקבע לכל מגרש בנפרד (± 000) בהתאם לגובה הדרך בחזית המגרש.

6.1.2 פסולת בניין

בכל בקשה להיתר ייכלל חישוב מוערך של כמות הפסולת היבשה הצפויה עקב עבודות הבניה. לא ינתן היתר בנייה, אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר. היתר איכלוס מותנה בהצגת אישור פינוי פסולת יבשה לאתר מאושר התואם לכמות שהוערכה.

6.1.3 מים וביוב

א. תנאי למתן היתרי בניה ליחידות דיור חדשות יהיה השלמת תכניות מפורטות לפתרון הביוב ואישורן ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

ב. תנאי לאיכלוס המבנים החדשים יהיה התחברות והפעלתו של מכון טיהור שפכים מרכזי "גלאון" שקיבל את אישור משרד הבריאות.

6.1.4 היתר בניה לשימוש שירותי רפואה באזור מגורים

תנאי למתן היתר בניה לשימוש שירותי רפואה כחלק מקומת הקרקע במבנה מגורים, יהיה אישור משרד הבריאות.

6.1.5 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.2 הנחיות כלליות לתשתית

6.2.1 כללי

כל קווי התשתיות יהיו תת-קרקעיים.

6.2.2 מים

אספקת מים תהיה תת-קרקעית מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

6.2.3 תקשורת

מערכות תקשורת – יוקמו פילרים בנישות בנויות כנדרש.

6.2.4 ניקוז

הניקוז יבוצע בהתאם לתכנית ניקוז שתאושר ע"י רשות הניקוז. ביצוע הניקוז ייעשה במקביל לביצוע התשתיות. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים – שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר. הפיכת מגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחילת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר. ישמור כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'. יעשה, ככל הניתן, שימוש בחומרי ריצוף חדירים.

6.2.5 חשמל

א. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.

ב. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ג. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מהתיל הקיצוני	מציר הקו	
2.00 מ'	2.25 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
1.50 מ'	1.75 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
5.00 מ'	6.50 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:
-	8.50 מ'	בשטח בנוי
-	-	בשטח פתוח
9.50 מ'	13.00 מ'	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:
-	20.00 מ'	בשטח בנוי

בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')		
ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	-	35.00 מ'

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון⁽²⁾.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון, על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

6.3 אשפה ופסולת

- א. אשפה ופסולת ביתית ייאצרו במתקני אצירה מאושרים ע"י הרשות ויפזרו באחריותה לאתר פינוי פסולת אזורי מאושר.
- ב. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.
- ג. כל תכנית בינוי אשר תוכן במסגרת תכנית זו תראה את המיקום והפתרון לאצירת אשפה ו/או פסולת, תוך התחשבות במגבלות תנועת רכב פינוי האשפה, ותלווה בפרטי המתקן.
- ד. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.
- ה. מתקני אצירת אשפה יבוצעו בשילוב קירות או מסלעות לפי תכנית הבינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

6.4 חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים עפ"י תקן חניה ארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבניה.

6.5 הוראות בנושא עתיקות

- 6.5.1 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
- 6.5.2 במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח: חיתוכי בדיקה: חפירות בדיקה: חפירות הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות.

6.5.3 במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היוזם ועל חשבונם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

6.5.4 היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.6 היטל השבחה

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.7 הפקעות לצורכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ר.	היתרי בנייה	אישור תוכנית בינוי ופיתוח ע"י הועדה המקומית

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער למימוש התכנית – שנתיים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: אהרון גלחמן	חתימה:	תאריך: 26.3.12
	תאגיד/שם רשות מקומית: גלאן אגודה שיתופית להתיישבות חקלאית.		
עורך התוכנית	שם: עמירם דרמן	חתימה:	תאריך: 20.3.12
	תאגיד:		
זם במועל	שם: ל.ר.	חתימה:	תאריך: 26.3.12
	תאגיד:		
בעל עניין בקרע בעלים	שם: מינהל מקרקעי ישראל	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		
בעל עניין בקרע חוכר	שם: גלאן אגודה שיתופית להתיישבות חקלאית	חתימה:	תאריך: 26.3.12
	תאגיד:		
בעל עניין בקרע	שם: ל.ר.	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כפופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות.

אין בה כדי להקנות כל זכות ליחוס התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונהתם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין תתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל דשות מוסמכות, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.

למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על דינו הסכם

02-05-2012

בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית תכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאחזנו על מין זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין.

עמליה אברמוביץ, מתכנתת המחוז
ממ"י - מחוז ירושלים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה

עמירם דרמן, מספר זהות 005795711,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 5/108/03/6 ששמה קיבוץ גלאון – שינוי יעוד מ"מגורים מיוחד" ל"מגורים" (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום תכנון ערים ואזורים מספר רשיון ל.ר.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 א. ל.ר. _____
 ב. _____
 ג. _____
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שכלווה 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 והנחיות מוסדות התכנון.
 כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

עמירם דרמן
 עורך תוכנית ואזורים
 כ"ס 35, כיס
 09-7487547
 חתימת המצהיר

20.3.12

תאריך

הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : 5/108/03/6

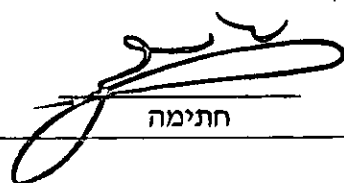
רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

☒ מדידה גרפית.
☐ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
☐ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 18.1.04 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

24.4.12
תאריך


חתימה

ברנרד גטניו
מודד מוסמך
רשיון מס' 570

1.6.1
שם המודד

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 19.4.12 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

24.4.12
תאריך


חתימה

ברנרד גטניו
מודד מוסמך
רשיון מס' 570
מספר רשיון

1.6.1
שם המודד

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

עורך התוכנית: עמירם דרמן תאריך: 28.9.11 חתימה:
 שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.
 מכרם דרמן
 09-7487647
 08:50:29

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	✓	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?	✓	
		אם כן, פרט:		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
תשריט התוכנית ^(א)	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	✓	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע זהה	✓	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	✓	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	✓	
	4.1	התשריט עורך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ^(ב)	✓	
	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)	✓	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	✓	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	✓	
		מספר התוכנית	✓	
	1.1	שם התוכנית	✓	
		מחוז	✓	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	✓	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	✓	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	✓	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	✓	
			✓	

(א) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לערכת תשריט התוכנית."
 (ב) יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

נספח הליכים סטטוטוריים

צ"ש דרמן
ע"מ/תכנון/אזוריים
תכנון ע"מ/תכנון/אזוריים
רח"י ששת הימים
09-7450288
09-7487547

עורך התוכנית: עמירם דרמן תאריך: 28.9.11 חתימה:

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ל.ר.			

שימו לב! סרם 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 התכנון המאשר	תאריך האישור
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 על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור 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.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		✓
		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 ארכיאולוגית	✓	
		• שמירת מקומות קדושים	✓	
		• בתי קברות	✓	
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?	✓	
איחוד וחלוקה		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009	✓	
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	
חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?	✓	
		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח 'טיפול בחומרי חפירה ומילוי'?		
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/מינהל התכנון?	✓	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	✓	
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחזירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	✓	
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	✓	
חיזוק מבנים בפני רעידות		האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?	✓	
		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה?		
		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?	✓	
		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?	✓	
שמירה על עצים בוגרים ⁽⁷⁾				

(3) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטות/הנחיות מוסד התכנון.

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

(6) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

(7) עפ"י תיקון 89 לחוק התויב - שמירה על עצים בוגרים

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾	✓	
		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 ארכיאולוגית	✓	
		• שמירת מקומות קדושים	✓	
		• בתי קברות	✓	
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?	✓	
איחוד וחלוקה		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009	✓	
ספסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	
חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?	✓	
		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?	✓	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	✓	
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	✓	
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	✓	
חיזוק מבנים בפני רעידות		האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?	✓	
		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה?		
		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?	✓	
		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?	✓	
שמירה על עצים בוגרים ⁽⁷⁾				

⁽³⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיית מוסד התכנון.

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנהל – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

⁽⁶⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי יעוד.

⁽⁷⁾ עפ"י תיקון 89 לחוק הת"ב - שמירה על עצים בוגרים