

הוראות התכנית

תכנית מס' 632-0604215

שינוי קווי בניין באזור מגורים - קיבוץ גלאון

מחוז

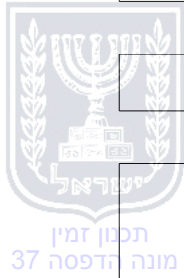
דרום

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 ולהוסיף הוראות בינוי ביחס להוראות שאושרו בתכניות הקודמות.

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.

כמו כן, התכנית מבצעת איחוד וחלוקת מגרשים (ללא שינוי השטח הכללי) בהתאם לתשריט המוצע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

שינוי קווי בניין באזור מגורים - קיבוץ גלאון

מספר התכנית 632-0604215

1.2 שטח התכנית 133.717 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 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

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 185686

קואורדינאטה Y 615736

1.5.2 תיאור מקום

קיבוץ גלאון

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
34070	מוסדר	חלק		6
34071	מוסדר	חלק		1-3, 9
34094	מוסדר	חלק		9-12, 17, 21, 23

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 37תכנון זמין
מונה הדפסה 37תכנון זמין
מונה הדפסה 37

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
632-0460618	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 632-0460618 ממשיכות לחול.	8447	1502	25/09/2019
2 /108 /03 /6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 /108 /03 /6 ממשיכות לחול.	5955	4033	24/05/2009
5 /108 /03 /6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /108 /03 /6 ממשיכות לחול.	6458	5767	09/08/2012
632-0455147	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 632-0455147 ממשיכות לחול.	9434		17/02/2021
632-0545244	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 632-0545244 ממשיכות לחול.	9537	4906	13/04/2021
632-0581991	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 632-0581991 ממשיכות לחול.	8020	3860	29/11/2018

הערה לטבלה:

- על תכנית זו תחולנה כל הוראות תכניות מאושרות למעט אותן הוראות אשר נקבעו בתכנית זו.
- התכנית נערכה ע"פ תשריט חלוקה מס' 17001 שאושר ע"י הועדה המקומית בתאריך 10/1/2018 בישיבה מס' 2018001, פרט לשינויים החלים 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				גיא עברון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			גיא עברון		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	16/06/2020	ברני גטניו	10: 33 07/10/2021	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 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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.

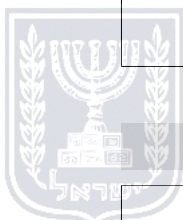
1.8.2 יזם

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				רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	116	02-5318888		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצועתכנון זמין
מונה הדפסה 37תכנון זמין
מונה הדפסה 37

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גיא עברון	851123	גיא עברון מתכננים	גלאון	(1)	39	054-7723701	08-6335877	guy@guyevr on.com
	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000		

(1) כתובת : גלאון 39.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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

קביעת קווי בניין למגורים בכל תחום התכנית לפי סעיף 62(א) סעיף קטן 4, הוספת הוראות בינוי לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 5 לחוק התכנון והבניה, איחוד וחלוקת מגרשים בשטח המגורים בהתאם לסעיף 62 א 1

2.2 עיקרי הוראות התכנית

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

2. הוספת הוראות בינוי למגורים

3. איחוד וחלוקה בהתאם לתשריט המצורף



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	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

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים	103, 330, 339, 1017, 1087, 1090, 1129

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	133,717.38	100
סה"כ	133,717.38	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	132,515.9	100
סה"כ	132,515.9	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
ע"פ תכניות מאושרות מס' 5/108/03/6 , 2/108/03/6 , 632-0545244 , 632-0581991 , 632-0460618 , 632-0455147	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
ע"פ הוראות קיימות מתכנית מאושרות	
קווי בנין	ב
ע"פ תשריט	



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				גודל מגרש כללי				
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:

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

ב. אין בתכנית זו כדי לפגוע במבנים שהותרו לפי חוק ערב אישור תכנית זו, החורגים מקו בניין.

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 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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.
- 6.1.4 אין בתכנית זו כדי לפגוע במבנים שהותרו לפי חוק ערב אישור תכנית זו, החורגים מקו בניין.

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

- 6.2.1 היתרי בניה יוצאו עפ"י תכנית זו ותכניות קיימות מאושרות

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

מיידי