

הוראות התכנית

תכנית מס' 632-0545244

קיבוץ גלאון- הסדרת תוואי דרך מס' 5

מחוז

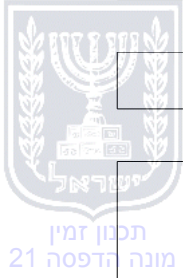
דרום

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

התכנית מבקשת לערוך שינוי בתוואי דרך מס' 5 בקיבוץ גלאון, על מנת לאפשר חלוקה עתידית של מגרשי מגורים באופן שוויוני.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	קיבוץ גלאון- הסדרת תוואי דרך מס' 5
------------------------	-----------	------------------------------------

מספר התכנית	632-0545244
-------------	-------------

שטח התכנית	8.307 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
א62 א (א) (1), א62 א (א) (4)

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 185635

קואורדינאטה Y 615852

1.5.2 תיאור מקום

כביש מס' 5 פנימי בקיבוץ גלאון.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

יואב - חלק מתחום הרשות : גלאון

נפה

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
34071	מוסדר	חלק		2-3

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 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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. כל יתר הוראות תכנית 2/108/03/6 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				רונית קיסר פרידמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		רונית קיסר פרידמן		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	20/05/2019	רונית קיסר פרידמן	09: 19 20/05/2019		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 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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 אגודת קיבוץ גלאון	אחר	גלעד אלירז		קיבוץ גלאון	גלאון	(1)		08-6872711		galon@kgal on.com
מורשה חתימה אגודת קיבוץ גלאון	אחר	אהרון גלזמן		קיבוץ גלאון	גלאון	(1)		08-6872711		galon@kgal on.com

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	גלעד אלירז		קיבוץ גלאון	גלאון	(1)		08-6872711		galon@kgal on.com
פרטי	אהרון גלזמן		קיבוץ גלאון	גלאון	(1)		08-6872711		galon@kgal on.com

(1) כתובת: ד"נ שדה גת מיקוד 79555.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	רונית קיסר פרידמן	77950		כפר ורבורג	הבנים (1)	139	08-8601677	077-4448745	ronit.keysar@gmail.com
מודד	מודד	אביגדור מזור	552		ראשון לציון	רוטשילד	102	03-9654095	03-9673507	

(1) כתובת: ת.ד. 170.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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 תוואי דרך מס' 5.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה של מגרשים ביעודים של : דרך מוצעת, מבנים ומוסדות ציבור ומגורים, ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד, עפ"י סעיף 62 א' (א) 1.
2. שינוי קווי בניין לפי סעיף 62 א' (א) 4.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

יעוד	תאי שטח
מגורים	3, 2
מבנים ומוסדות ציבור	1
דרך מאושרת	8, 4
דרך מוצעת	5
דרך משולבת	7, 6

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	8
דרך / מסילה לביטול	דרך משולבת	7
דרך / מסילה לביטול	מגורים	3
מבנה להריסה	דרך מוצעת	5

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך חדשה / מוצעת	1,325.89	15.96
דרך משולבת	259.05	3.12
מגורים	3,901.98	46.97
שטח לבנייני ציבור	2,820.16	33.95
סה"כ	8,307.08	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	644.99	7.76
דרך מוצעת	680.87	8.20
דרך משולבת	259.04	3.12
מבנים ומוסדות ציבור	2,820.24	33.95
מגורים	3,901.97	46.97
סה"כ	8,307.11	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	אזור זה מיועד ליחידות דיור עבור משקי הבית של חברי הקבוץ וכן לשימושי מגורים של האגודה השיתופית של חברי הקבוץ. 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, שרותי רפואה (קליניקה, טיפולים וכד'), סדנת אמנות וכד'. שטחו של השימוש הנוסף לא יעלה על 30 מ"ר והוא כלול במניין השטח העיקרי. ד. מצללות, עבודות כינון 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 מוסדרים או במפרצי 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	בינוי ו/או פיתוח מבנים החורגים מקווי הבניין, הקיימים ערב אישורה של תכנית זו, יעמדו בתקפם. כל בנייה חדשה בתחום זה תהיה כפופה להוראות החוק.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	באזור זה יותרו השימושים והתכליות הבאים: א. הקמת מבנים לצורכי ציבור בהתאם לסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. ב. עבודות ניקוז שטח. ג. רחבות מרוצפות, מצללות, שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים, מגרשי חניה ודרכי שירות. ספסלים, מתקנים למי שתייה, פיסול, מצללות, עבודות גינון ונטיעות. ה. תשתיות הנדסיות תת קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה. ו. מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, משאבות מים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	דרכים מאושרות/ מוצעות - באזור זה יותרו השימושים והתכליות הבאים:

4.3

דרך מאושרת

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.

4.3.2

הוראות

4.4

דרך מוצעת

4.4.1

שימושים

- 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.

4.4.2

הוראות

א

דרכים

- א. היתרי בנייה למבנים חדשים יינתנו לאחר אישור תכנית הסדרי תנועה מפורטת ע"י רשויות התמרור.
- ב. תכנון הדרכים והסדרי התנועה ייעשה על בסיס הנחיות משרד התחבורה לאזורי מיתון תנועה.

4.5

דרך משולבת

4.5.1

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.

4.5.2

הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש מזערי						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	12	25	5%	(4)	10 (3)	35 (2)	(1)	1	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	9 (8)	(7)			60 (6)	180 (5)	250	3, 2	מגורים	מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)		2										

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:

- בבניה טורית לרבות בנייני מגורים חד משפחתיים עם קיר משותף יותר קו בניין צידי 0 (אפס) מ'.
- הועדה המקומית רשאית לנייד זכויות בנייה מעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שיישמרו סה"כ זכויות הבנייה במגרש.
- חלקי מבנים קיימים החורגים מקווי הבניין ימשיכו להתקיים וכל בניה חדשה או תוספת תעמוד בהוראות תכנית זו.
- כשטחי שירות ייחשבו שטחים למטרות: ביטחון ובטיחות, מערכות טכניות ומתקני שירות, אחסנה, חניה, מבואות וחדרי מדרגות, מעברים ציבוריים.
- הקמת מתקנים תותר מעל לגבהים שבטבלה בכפוף להנחיות בינוי ועיצוב שלהלן.
- תותר הקמת סככת חניה בקו בנין 0 קדמי וצדדי. ניקוז הגגות יהיה לכיוון המגרש המבקש.
- גובה קומת מרתף לא יפחת מ-2.20 מ' ולא יעלה על 2.35 מ', גבולותיו לא יחרגו מקווי תכנית המבנה שמעליו. שטחו יחושב כשטח שרות וייכלל במניין סה"כ השטח המותר במגרש.
- באזור מגורים, מציינים השטחים בטבלה מ"ר בניה מותר לכל יח"ד. כל עוד לא בוצעה חלוקה למגרשים, מספר יחידות הדיור המותר במגרש יהיה בהתאם לקיבולת המתחם. המרחק בין הבתים יהיה בהתאם למצב הקיים או בכפוף לתשריט חלוקה עקרוני ובהתאם לקווי הבניין.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כמסומן בתשריט.
- (2) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: 20% בקומת הקרקע, 15% בקומה א'.
- (3) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: 5% בקומת הקרקע, 5% בקומה א'.
- (4) כמפורט בתכנית 2/108/03/6.
- (5) קומת קרקע - 120 מ"ר, קומה א' - 60 מ"ר..
- (6) בקומת קרקע 20 מ"ר + 30 מ"ר חניה מקורה. בקומה א' 10 מ"ר..

(7) 140 מ"ר + 30 מ"ר חניה מקורה..

(8) הקמת מתקנים תותר מעל לגבהים שבטבלה בכפוף להנחיות בינוי ועיצוב שלהלן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6. הוראות נוספות**6.1****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 ואישורן 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 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 התחברות למכון טיהור שפכים מרכזי "גלאון" שקיבל את אישור משרד הבריאות, והפעלתו של המכון.

ג. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

ד. תנאי להיתר בנייה בתא שטח בתחום התכנית יהיה הריסה בפועל של המבנים המסומנים בתא שטח זה כ"מבנה להריסה".

6.2**הריסות ופינויים**

קיים מקלט להריסה.

6.3**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרשים עפ"י תקן חניה ארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבניה, למעט המגרשים לבנייני ציבור ואזור מגורים, אשר החניה עבורם תתוכנן גם במפרצי חניה, באזורים גובלים ולאורך דרכים גובלות. לא תותר חניית משאיות, חניית משאיות עם גרור ואוטובוסים בתחומי זכות הדרך, כלי רכב אלו יחנו אך ורק במקום שיועד לכך בתכנית פיתוח בתחום אזור מבני המשק.

6.4**עתיקות**

שטח עתיקות מוכרז: אין לבצע עבודות בשטח עתיקות מוכרז ללא אישור בכתב מרשות העתיקות. אם יתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.

6.5**היטל השבחה**

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בשיעור, בתנאים ובדרכים שנקבעו בתוספת השלישית לחוק ועל פיה. (סעיף 196 א')

6.6**הפקעות לצרכי ציבור**

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח'.

6.6	הפקעות לצרכי ציבור
	לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור- יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

	מימוש התכנית תוך 10 שנים מיום אישורה
--	--------------------------------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21