

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 632-0581991**

**קיבוץ גלאון - החלפה בין שטח למגורים לשטח למבני ציבור**

**מחוז**

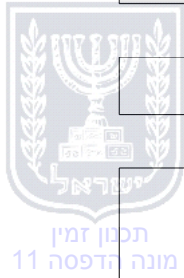
**דרום**

**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 מציעה החלפת שטחים בקיבוץ גלאון בין שטח ביעוד מגורים לבין שטח ביעוד מבני ציבור ע"י איחוד וחלוקה, ללא שינוי בשטחי המגרשים ובזכויות הבניה הקיימות.  
בנוסף מוצעת הרחבת זכות דרך קיימת, הכל בסמכות הוועדה המקומית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

קיבוץ גלאון - החלפה בין שטח למגורים לשטח למבני ציבור

מספר התכנית

מספר התכנית

שטח התכנית

שטח התכנית

סוג התכנית

סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 2, 62א (א) סעיף קטן 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

185550

קואורדינאטה Y

615800

**1.5.2 תיאור מקום**

קיבוץ גלאון (מועצה איזורית יואב)

**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

קיבוץ גלאון

**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 11תכנון זמין  
מונה הדפסה 11תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
251 /02 /6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02 /6 /251. הוראות תכנית 02 /6 /251 תחולנה על תכנית זו.	5480	1226	12/01/2006
2 /108 /03 /6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 /6 /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				אלונה ליפשיץ			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אלונה ליפשיץ		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		27/12/2017	אלונה ליפשיץ	28/12/2017	תשריט 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 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**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	קיבוץ גל-און		קיבוץ גל-און	גלאון	(1)		08-6872530	08-6872416	galon@kgalon.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קיבוץ גל-און ד.ג. שדה גת מיקוד: 7955500.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	קיבוץ גל-און		קיבוץ גל-און	גלאון	(1)		08-6872530	08-6872416	galon@kgalon.com

(1) כתובת: קיבוץ גל-און ד.ג. שדה גת מיקוד: 7955500.

**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	תל אביב-יפו	(1)	125	03-7632132	03-7632132	

(1) כתובת: מנחם בגין 125 תל אביב.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אלונה ליפשיץ		אלונה ליפשיץ אדריכלים	ירושלים	הלל	2	02-6256211		alonalif@013.net
	מודד	דניאל חי	800	דניאל חי מודדים	ראשון לציון	(1)	24	03-9628366		danyhay@zahav.net.il





תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



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**

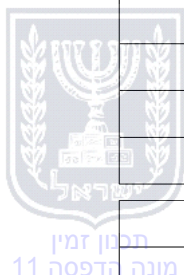
התכנית מציעה החלפת שטחים בקיבוץ גלאון בין שטח ביעוד מגורים לבין שטח ביעוד מבני ציבור ע"י איחוד וחלוקה, ללא שינוי בשטחי המגרשים ובזכויות הבניה הקיימות. בנוסף מוצעת הרחבת זכות דרך קיימת, הכל בסמכות הוועדה המקומית.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. החלפה הדדית בין שטח ביעוד מגורים לבין שטח ביעוד מבני ציבור ע"י איחוד וחלוקה, ללא שינוי בשטחי המגרשים ובזכויות הבניה הקיימות, על פי סעיף 62א.(א)(1).
2. הסדרת מערכת הדרכים והשבילים במתחם, כולל הרחבת זכות דרך קיימת על פי סעיף 62א.(א)(2).
3. התכליות, השימושים, זכויות הבניה והוראות הבניה לא השתנו ויישארו בהתאם לתוכנית 2/108/03/6, למעט שינויים הכרחיים בקווי הבניין.
4. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
דרך מוצעת	200	בלוק עץ/עצים לשימור
מבנים ומוסדות ציבור	100	בלוק עץ/עצים לשימור
מגורים	300	מבנה להריסה
יעוד	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט
מבנים ומוסדות ציבור	100	בלוק עץ/עצים לשימור
מגורים	300	בלוק עץ/עצים לשימור
דרך מוצעת	200	מבנה להריסה

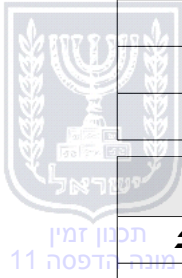
**3.2 טבלת שטחים**

## מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	810.51	54.26
שביל להולכי רגל	126.4	8.46
שטח לבנייני ציבור	556.75	37.27
סה"כ	1,493.66	100

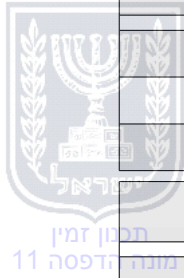
## מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	380.16	25.45
מבנים ומוסדות ציבור	556.75	37.27
מגורים	556.75	37.27
סה"כ	1,493.66	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	בהתאם לתוכנית 2/108/03/6.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	בהתאם לתוכנית 2/108/03/6.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	בהתאם לתוכנית 2/108/03/6.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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

הערה ברמת הטבלה:

הכל בהתאם לתוכנית 2/108/03/6.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם לתוכנית 2/108/03/6.

(2) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: בהתאם לתוכנית 2/108/03/6.

(3) בהתאם לתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**6. הוראות נוספות****6.1****חשמל**

מערכות החשמל:

א. מערכת החשמל במתח גבוה ונמוך תהיה תת-קרקעית באזורים הבאים: אזור מגורים, שטח לבנייני ציבור, שטח לספורט, דרכים, דרכי שרות ודרכים משולבות, בית עלמין, שטח למסחר, אזור תיירות ונופש.

ב. לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מעל, מתחת ובקרבת קווי חשמל עיליים. היתר בניה יינתן רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים להלן, קו חשמל מתח נמוך: מרחק מציר הקו 3.5 מ', מרחק מתיל חיצוני 3 מ'. קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו: מרחק מציר הקו 6 מ', מרחק מתיל חיצוני 5 מ'. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מציר הקו 20 מ'. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מציר הקו 35 מ'. בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של הבנה: ג. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מטר מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל, מחוז הדרום.

ד. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

ה. באזורים בהם רשת החשמל היא תת קרקעית, תותרנה תחנות השנאה בנויות על הקרקע בלבד (לא על עמוד).

ו. קו החשמל המסומן בתכנית כפרוזדור חשמל לפני תמ"מ 14/4 הינו קו מתח גבוה. יש לשמור על מרווחי הבטיחות בהתאם לטבלה בסעיף ב' לעיל. יותר טיפול בקו ותפעולו במתכונת העילית הקיימת.

מערכת תאורה: לאורך הדרכים הציבוריות ובאזורים המיועדים לבנייני ציבור, שטחי ציבור פתוחים ושבילים, תוקם מערכת תאורה.

**6.2****תקשורת**

מערכות תקשורת בזק- יוקמו פילרים בנישות בנויות כנדרש.

**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 יוחנו 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****שימור**

על מבנה זה יחולו הכללים להלן:



שימור	6.5
<ol style="list-style-type: none"> <li>מבנה לשימור יוכלו לשמש כמוזיאון, סדנת אומנים, מרכז מבקרים.</li> <li>לא תותר הריסה במעטפת המבנה ושינויים בפתחים לרבות חלונות ודלתות.</li> <li>לא תותרנה תוספות בנייה חדשות למבנה.</li> <li>תותר התקנה ש עד שני שלטים ליד הכניסה הראשית למבנה : ממדי כל שלט לא יעלו על 80X80 ס"מ.</li> <li>אחד השלטים לפחות יכיל תיאור של תולדות המבנה.</li> <li>לא תותר התקנה של מתקן, או אביזר כלשהו על הקירות החיצוניים ו/או מעל לגג המבנה באופן שגובהו יעלה על גובה מעקה הגג. יותר שילוט לפי ס' 19.4 לעיל.</li> <li>לא יותר שינוי בחומרי הגמר של המבנה, למעט שיקום ותחזוקת הקיים.</li> <li>שינויים פנימיים במבנה יותר, עפ"י שיקול מהנדס הועדה המקומית.</li> <li>יותר פעולות שיקום ושימור של המבנה, למראה קרוב ככל הניתן למצבו המקורי בשנים הראשונות לאחר הקמתו.</li> <li>בסמוך למבנה לשימור לו תותר הקמת מבנים במרחק קטן מ-5 מי מקירות המבנה לשימור.</li> <li>גובה גגות של מבנים חדשים במרחק של עד 10 מי ממבנה לשימור לא יעלה על גובה המבנה לשימור.</li> <li>גובה גגות של מבנים חדשים במרחק של עד 10 מי ממגדל המים (מבנה לשימור) לא יעלה על מחצית גובהו של מגדל המים.</li> <li>לו תותר הקמת קירות גבול וגדרות גבול סביב מבנים לשימור להוציא גדר קלה (רשת מתכת או עץ) בגבולות המגרש בגובה שלא יעלה על 1.5 מי מעל למפלס הקרקע בכל נקודה וניקודה. החומר ממנו ייבנו הגדרות והקירות ואופן בנייתם, ייקבעו ע"י הועדה המקומית.</li> <li>כל פעולה שהיא במבנה לשימור והוצאת היתרי בניה יותרו באישור תכנית שימור מפורטת בהתאם לתוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) [תיקון] תשס"ח 2008, בדבר הנחיות בטיחות לאתרים ארכיאולוגיים ולמבנים היסטוריים אשר פורסמו ברשומות. תכנית זו תוכן על בסיס "תיק תיעוד" מלא.</li> </ol>	
שמירה על עצים בוגרים	6.6
<p>עצים המסומנים בתשריט ישמרו ותיאסר עקירתם, העתקתם או פגיעה בהם, אלא באישור פקיד היערות המוסמך עפ"י פקודת היערות. תיאסר כריתת עצים לרבות כריתה חלקית עד להכנת סקר עצים וצמחיה.</p>	
עיצוב אדריכלי	6.7
<ol style="list-style-type: none"> <li>כל עבודות הגמר שיש לגביהן תקן ישראלי תקף, יבוצעו לפי תקן זה.</li> <li>גוון קירות החוץ בכול האזורים יאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית. הוא רשאי לפסול גוון אשר לדעתו אינו מתאים לסביבתו.</li> <li>הנחיות בינוי לאזורים : מגורים, אזור מגורים מיוחד, שטח לבנייני ציבור, מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים מקומיים, שטח למסחר, אזור תיירות ונופש.</li> <li>א. גמר קירות חוץ בכול המבנים יהיה אחד מהבאים : גימור טיח חלק או מחוספס (לא מותז) או מושלך, אבן מרובעת בהירה.</li> <li>ב. 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.</li> <li>ג. גגות שטוחים יהיו מרוצפים או מכוסים חצץ, לרבות גג חדר מדרגות.</li> <li>ד. צינורות, כבלים ומתקנים (כגון : מזגנים, אנטנות, מתקני כביסה וכיו"ב), למעט מרזבים, לא</li> </ol>	



עיצוב אדריכלי	6.7
<p>יותקנו בצד החיצוני של חזיתות הבתים.</p> <p>ה. מרזבים חיצוניים יהיו עשויים פלדה צבועה או מגולוונת.</p> <p>ו. על הקרקע וכן על גג של מבנה בעל גג שטוח בן קומה אחת (בלבד) תותר בניית מצללה עם כיסוי צמחי.</p> <p>ז. קולטי שמש, דודי מים חמים ואנטנות יותקנו תוך התחשבות מרבית בחזות המבנים והנוף.</p> <p>מערכות קולטי שמש ודודי מים יוסתרו במסתורים בנויים באישור הוועדה המקומית. אנטנות תותרנה על גגות מבנים ובתנאי שלא יעלו מעל לגובה מעקה גג שטוח או גובה שיא גג משופע.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

התוכנית תבוצע בתוך 25 שנה מיום אישורה כחוק.

