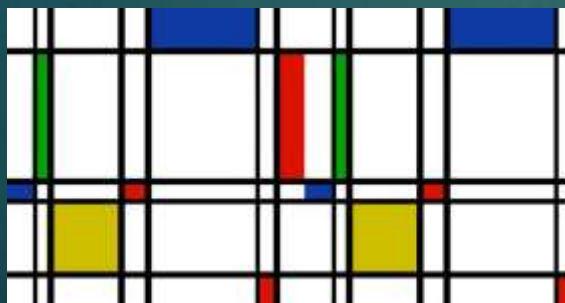


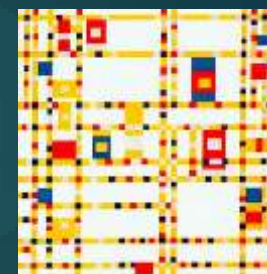
שיוך דירות בקיבוץ באמצעות תכנית בסמכות וועדה מקומית

אדר' עפרי דגני, מהנדסת הוועדה המרחבית יזרעאלים



מה רוצים להשיג בתכנית השיוך?

- ▶ פרצלציה של המחנה למגרשים
- ▶ הסדרת דרכי גישה למגרשים
- ▶ התאמת מערך התנועה והחניה בקיבוץ לרמת המינוע החדשה ולתקן
- ▶ הגדרת זכויות בניה מפורטות לכל משתכן.



וגם לפעמים...

- ▶ עדכון הגיאומטריה של המגרשים שנועדו לצרכי ציבור בתחום המחנה
- ▶ התאמת זכויות הבניה של מבני הציבור לצרכים המעודכנים של התושבים.



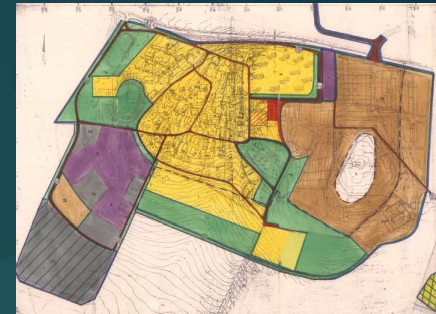
רכיבים שניתן לכלול בתכנית בסמכות וועדה מקומית, ומשרתים את תכנית השיוך:

- ▶ איחוד וחלוקה מחדש;
- ▶ הגדרת גודל מגרש מינימלי;
- ▶ ניוז זכויות בניה בין מגרשים;
- ▶ הגדלת זכויות בניה למגורים ב-7%
- ▶ תוספת יחידות דיור;
- ▶ שינוי קווי בניין וכן קביעת קוי בניין
- ▶ הגדרת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי
- ▶ הגדלת שטחי ציבור;
- ▶ הרחבה והארכת דרכים מאושרות

וועדה מקומית עצמאית (=מוסמכת) יכולה גם לאשר:

- ▶ הגדלת שטח ציבורי מסוג אחד על חשבון שטח ציבורי מסוג אחר;
- ▶ תוספת זכויות לשטחי שירות;
- ▶ תוספת שימושים באזור שיעודו מבנה ציבור לצרכים שאינם ציבוריים;
- ▶ תוספת זכויות לצרכי ציבור במגרש שיעודו אחר.

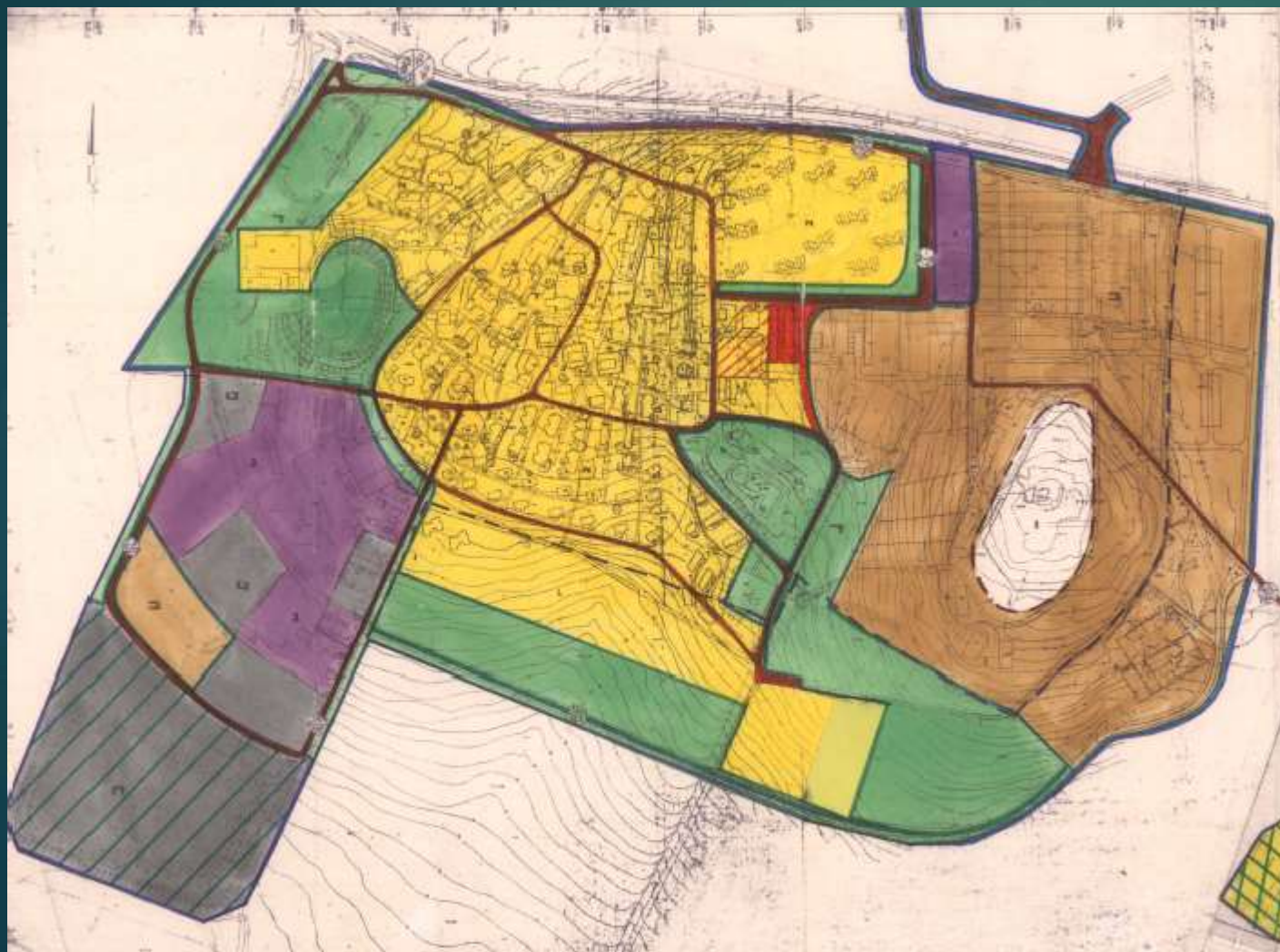
גבת, אבולוציה של קיבוץ.



2460/ג

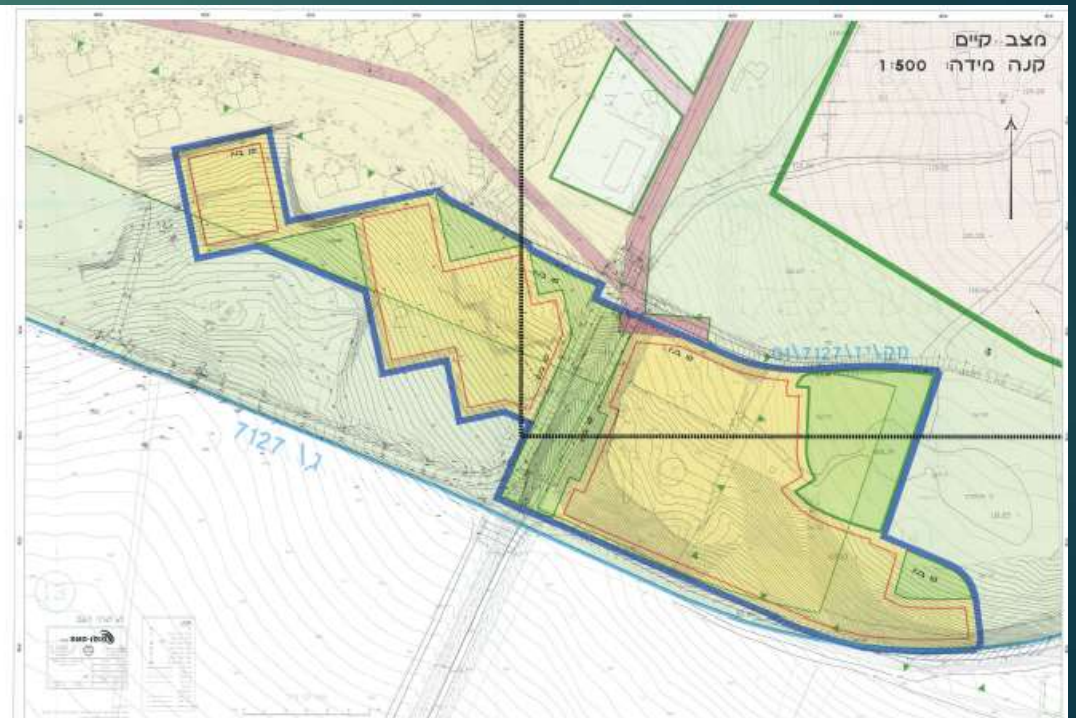
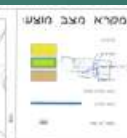
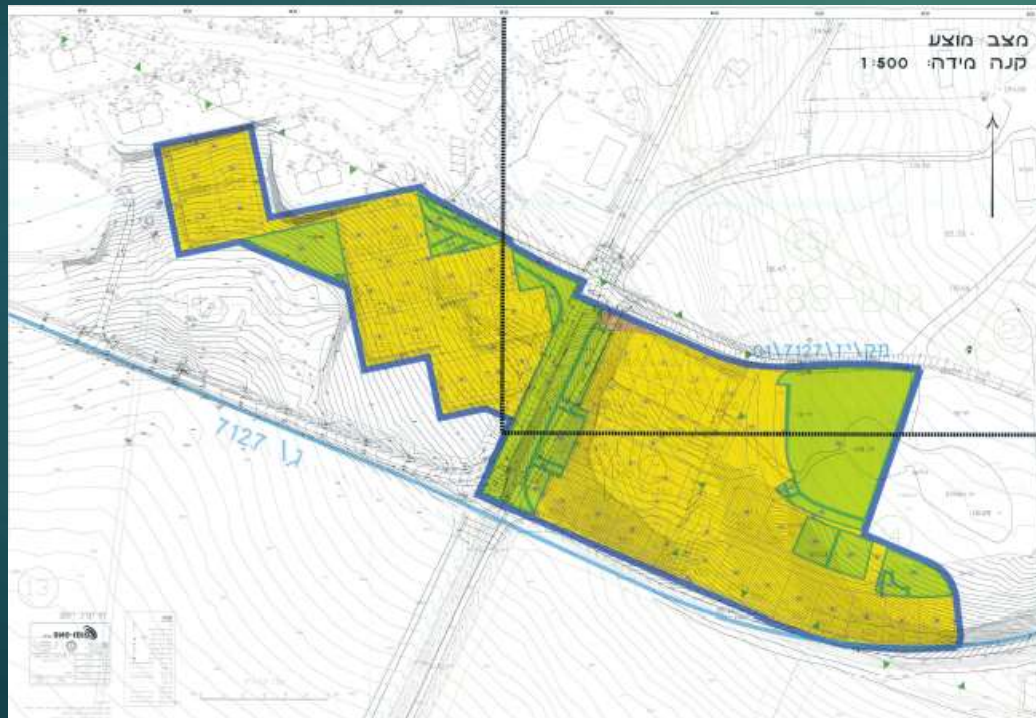


ג/7127
1995



אזור	שטח בדונמים	אחוזים
חגורים וחבני ציבור	119	18.5
חבני משק ומלאכה	186	29.0
תעשייה	36	5.6
פרטי פתוח	135	21.0
אבני המצוק	55	8.5
עתיקות	10	1.5
דרכים וחניות	42	6.5
בית עלמין	30	4.6
אחסנה ומגרשי חניה	31	4.8
קרקע חקלאית		

מק/יז/7127/04



תכנית השיוך של גבת בסמכות וועדה מקומית

2.1 מטרת התכנית

1. הגדלת קיבולת המגורים בקיבוץ לקיבולת המותרת בתמ"א 35.
2. תכנון מחודש של אזור הקהילה. הסדרת מגרשים למבנים ומוסדות ציבור, שינוי שטחים ציבוריים למגורים, שינוי איזור התעסוקה.
3. התאמת מערכת הדרכים הפנימית ודרך עוקפת בהתאם לתכנית הרחבת הרפת שבשטח מבני המשק.
4. חלוקת מתחמי המגורים במחנה הוותיק למגרשי מגורים לשיוך.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הגדלת מס' יחידות הדיור מ-431 ל-450, בהתאם לסעיף 62א(א)(8).

ב. הגדלת זכויות בניה למגורים, בהתאם לסעיף 62א(א)(17).

ג. החלפת שטחים של יעודי קרקע שונים ללא שינוי סך כל השטח של כל יעוד ויעוד, בהתאם לסעיף 62א(א)(1).

ד. הגדלת שטחי ציבור שונים ללא שינוי בהיקפי הבניה בהתאם לס' 62א(א)(3).

ה. הגדלת תכסית הבניה, שינוי במספר הקומות והגובה, העברת שטחים עיקריים לשטחי שירות, שינוי קווי בנין בהתאם לס' 62א(א)(4), 62א(א)(4א), 62א(א)(5).

ו. קביעת גודל מגרש מינימלי ביעודים שונים ושינוי גודל מגרש מזערי לבניה באזורי המגורים, בהתאם לסעיף 62א(א)(7).

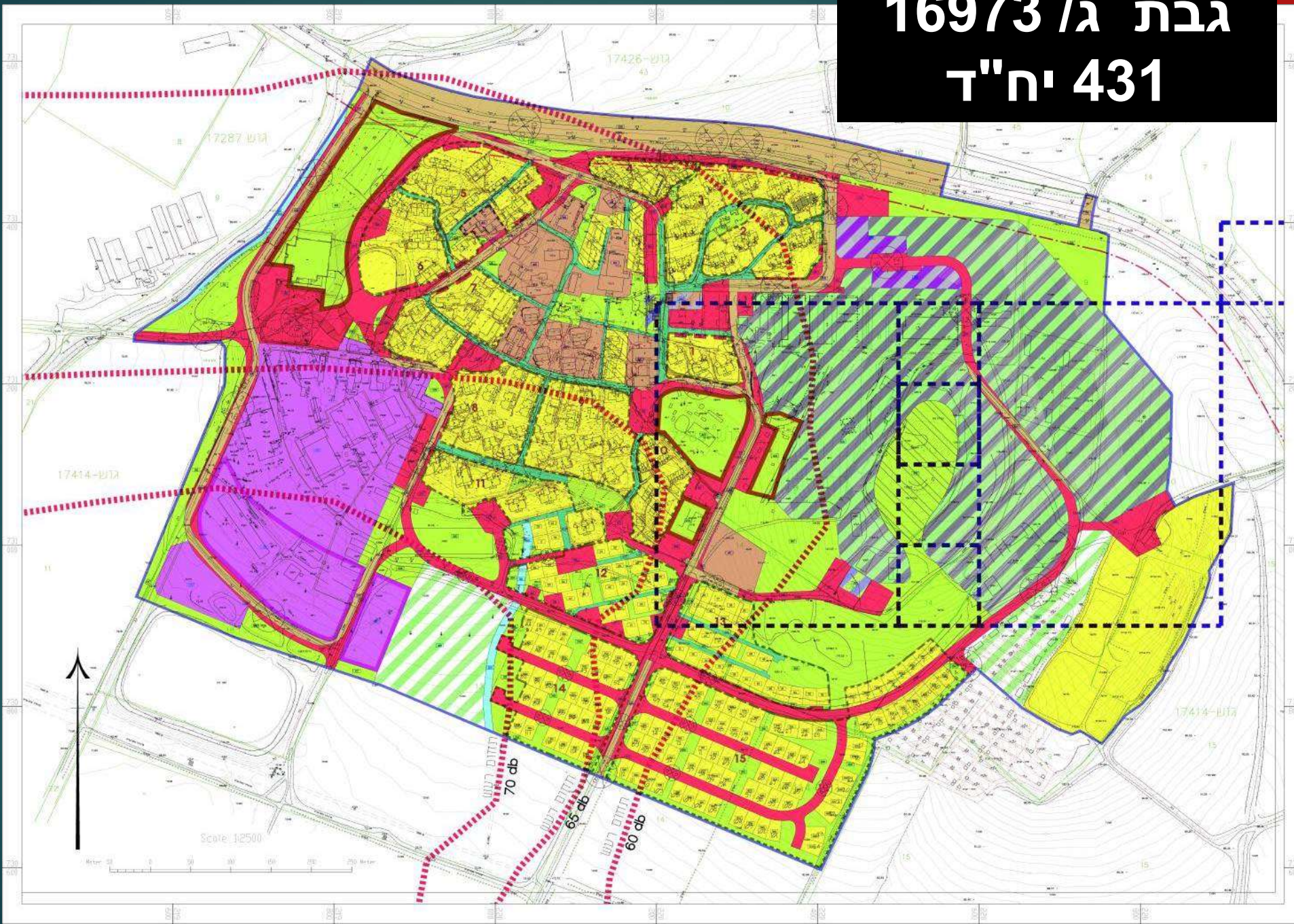
ז. שינוי חלוקת שטחי בניה ביעוד מסחר ותעסוקה, בהתאם לס' 62א(א)(6).

ח. הגדלת זכויות הבניה למתקן ההנדסי של בריכת המים, בהתאם לסעיף 62א(א)(18).



גבת — 2016 תוכנית בסמכות ועדה מקומית

גבת ג' / 16973 431 יח"ד



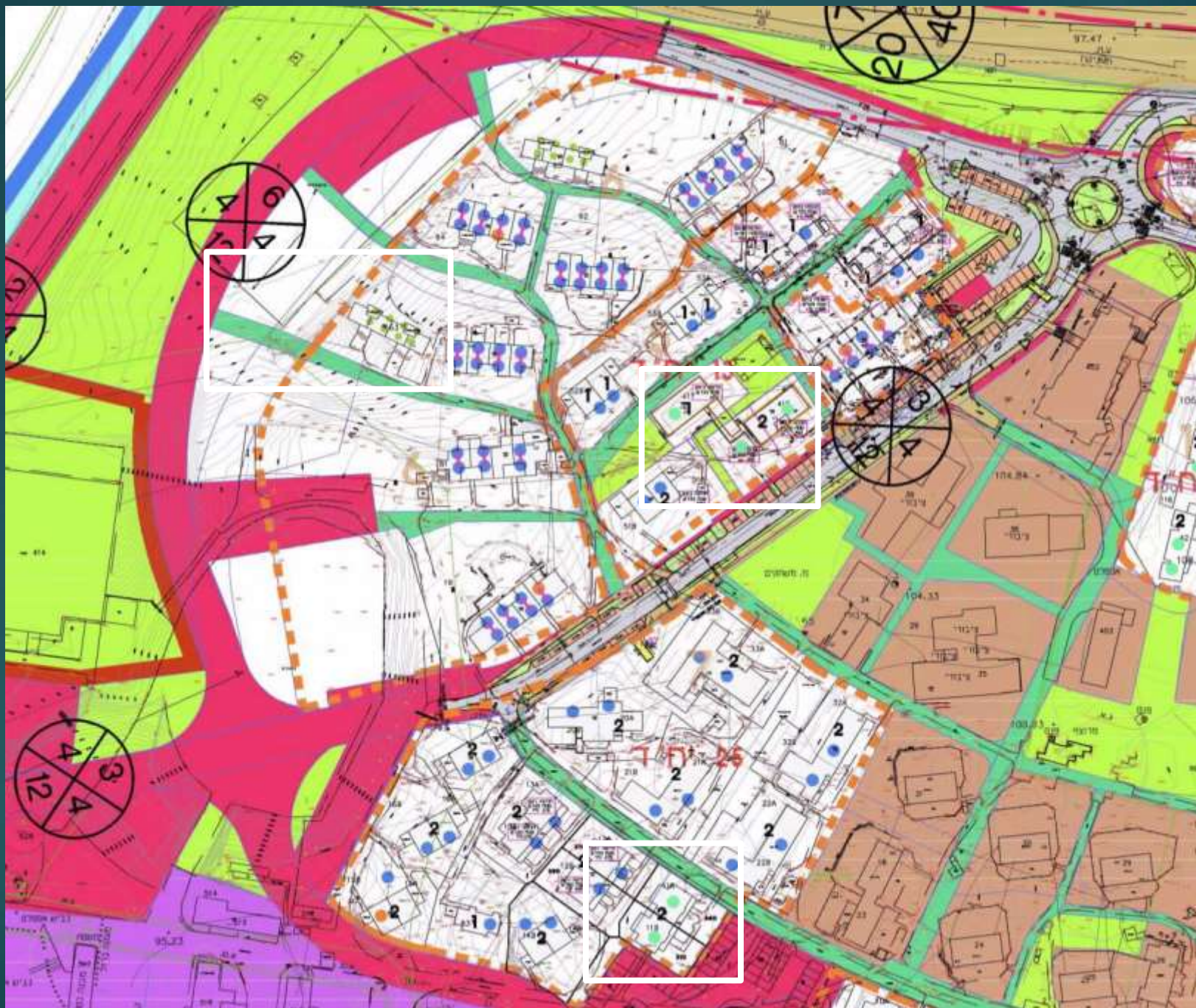
גבת תוכנית חדשה מוצעת 2012

450 יח"ד

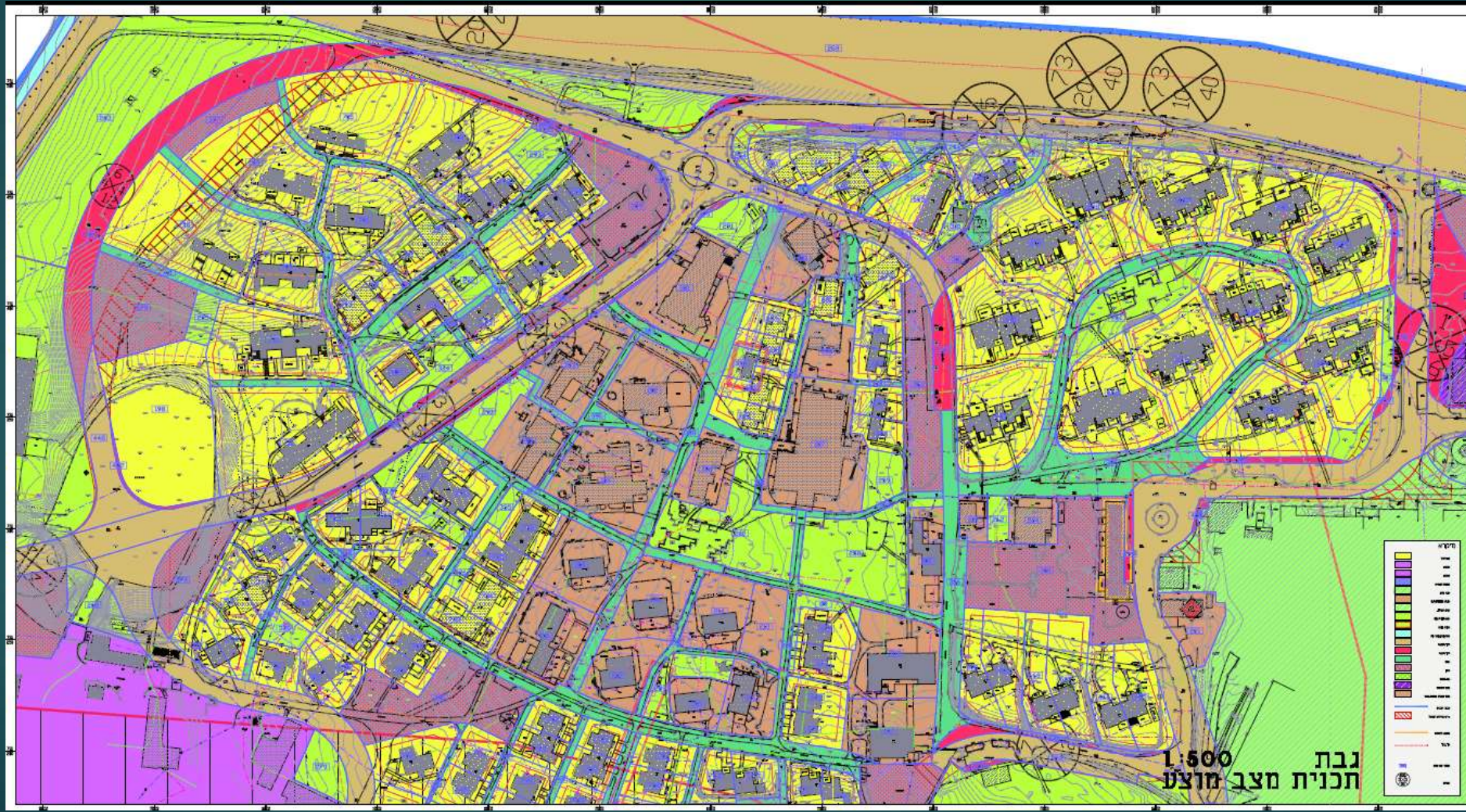


שינויים בתוכנית החדשה בסמכות מקומית

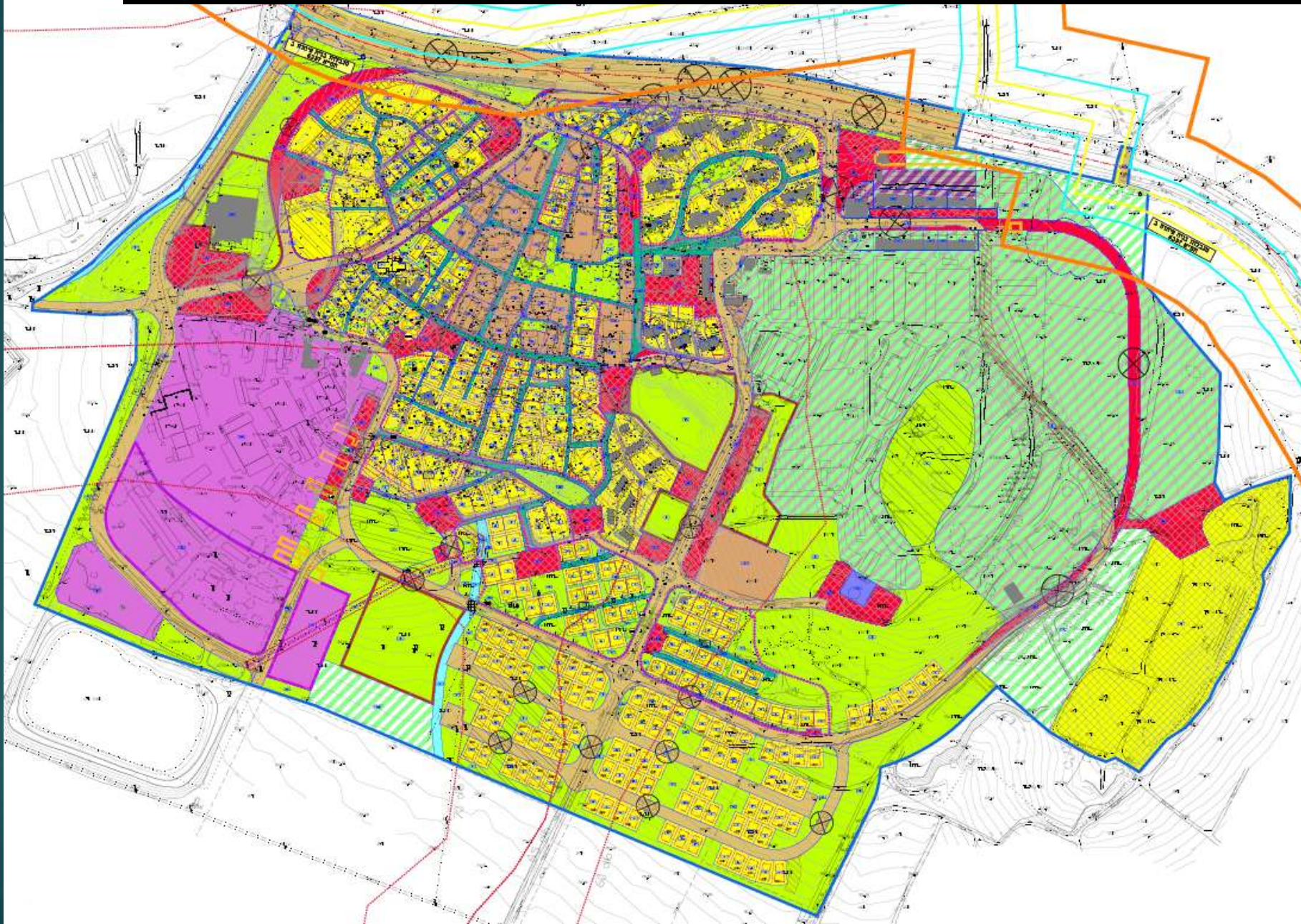




גבת תכנון אזור הקהילה – פרצלציה, מערכת שבילים חניות לרכב



גבת התוכנית לאחר הפקדה 254-0342840



תכנית השיוך של גבת 254-0342840

אושרה 2017

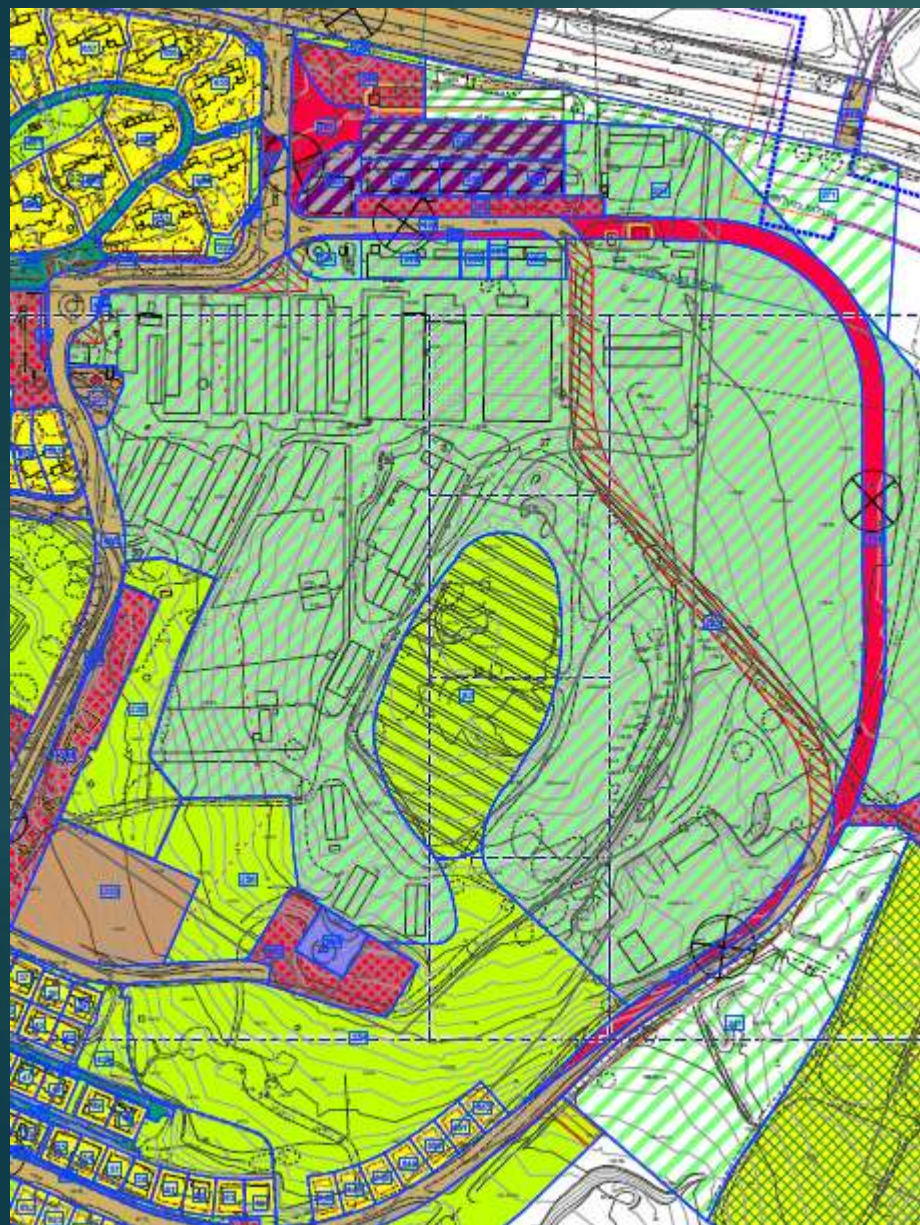


מצב קודם



מצב
חדש



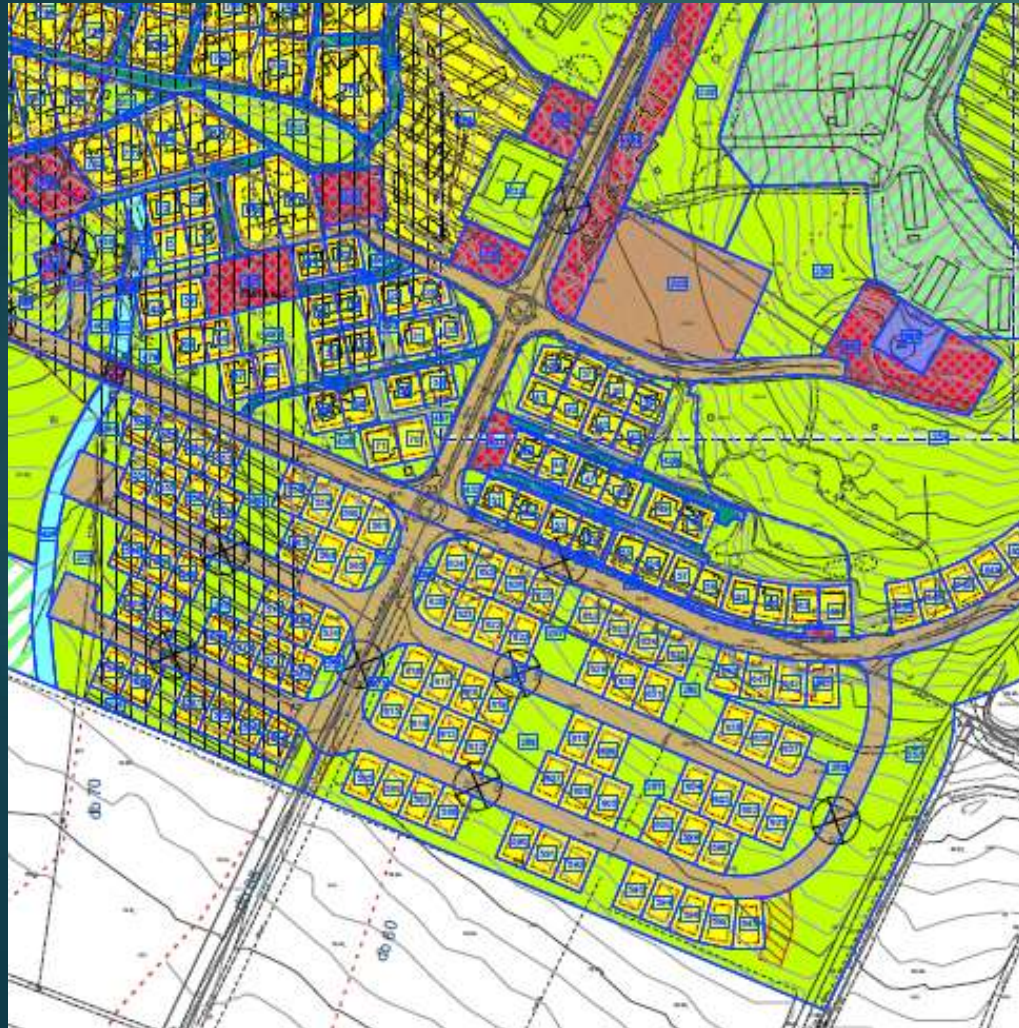


מצב
קודם

מצב
חדש



מצב
קודם



מצב
חדש





ולסיכום,

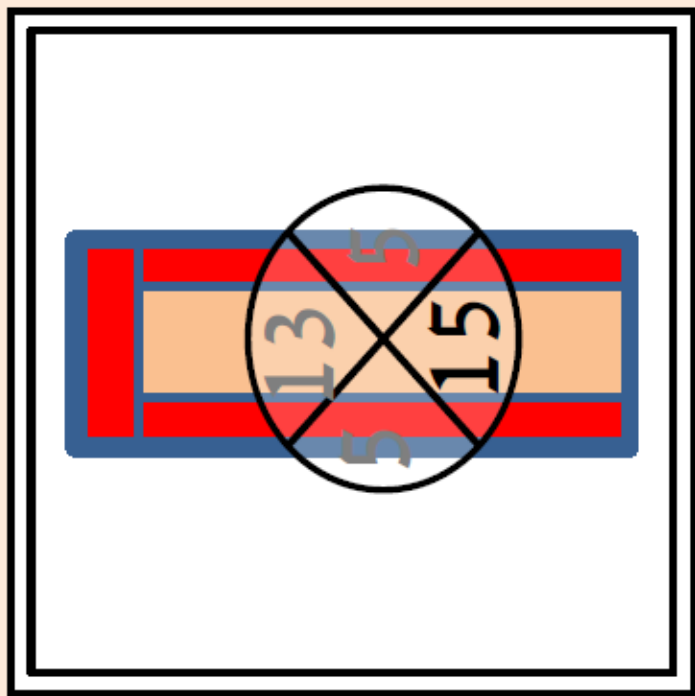
תזכורת לשינויים בסמכות

וועדה מקומית:



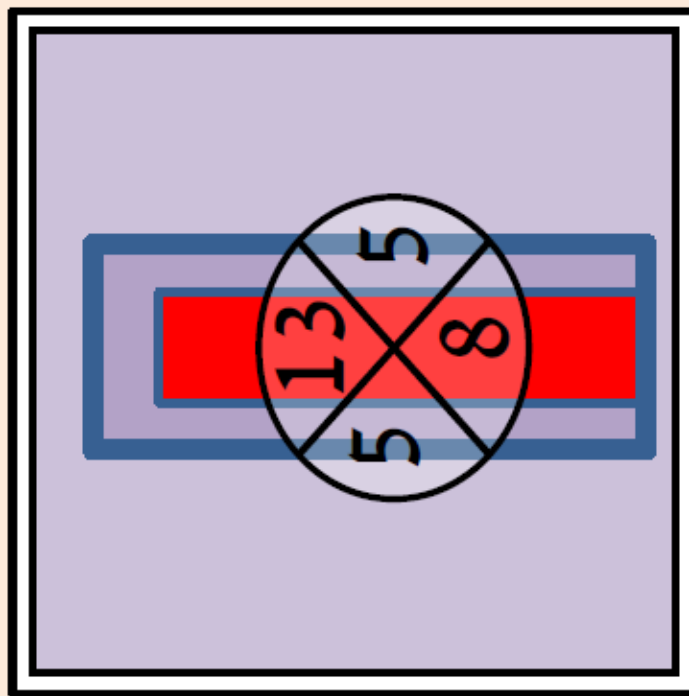


262 א (א) : (2)



מצב מוצע

בסמכות מקומית



מצב מאושר

ע"י המחוזית

הרחבה
והארכה
של דרך
מאושרת

רווחה

בתי
קברות

שווקים

חניה

עתיקות

גנים

מתקני
תשתית

חירום

תחבורה

בריאות

תרבות

דת

חינוך

שטחי ציבור

לא ציבורי

מצב מוצע

בסמכות מקומית

שטחי ציבור

שטח
לא ציבורי

מצב מאושר

ע"י המחוזית

הגדלת מגרש

שנועז

לצרכי ציבור

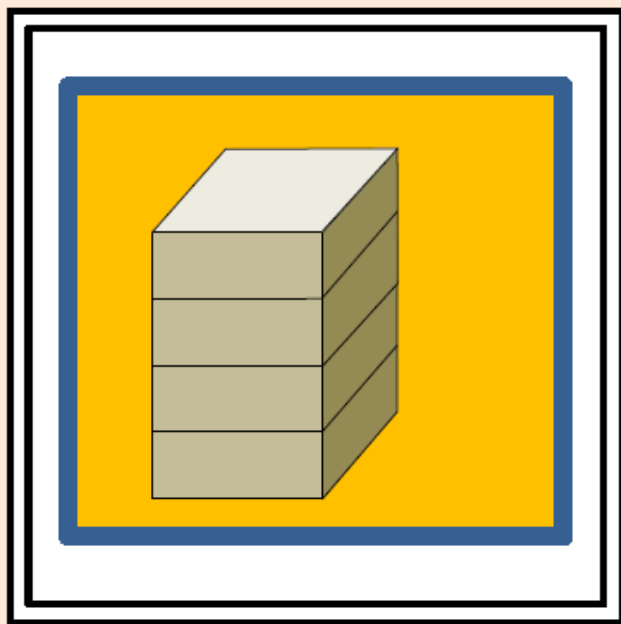


62א(א) : (4א)

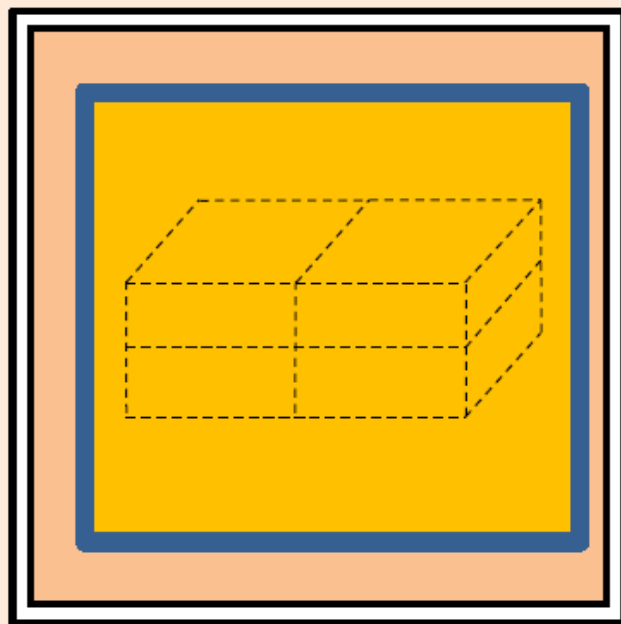
מדינת ישראל
משרד הפנים
מינהל התכנון



מקומית



מצב מוצע
בסמכות מקומית



מצב מאושר
ע"י המחוזית

קביעה או
שינוי גובה
בניין ומספר
קומות
ללא שינוי השטח הכולל



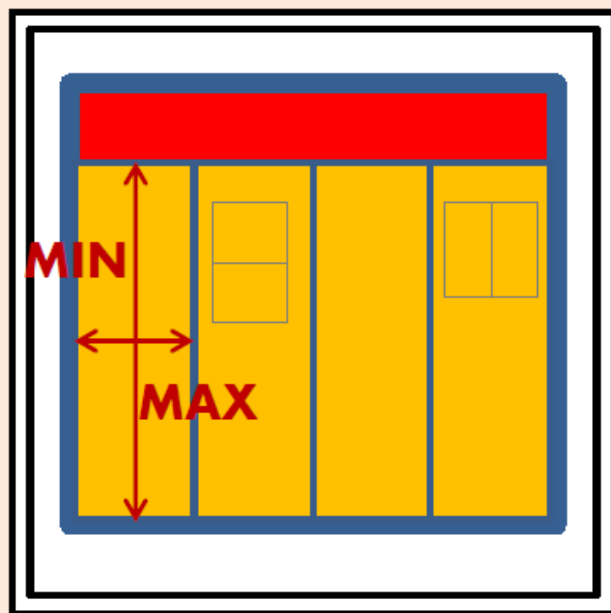
62א(א): (7)

מדינת ישראל
משרד הפנים
מינהל התכנון



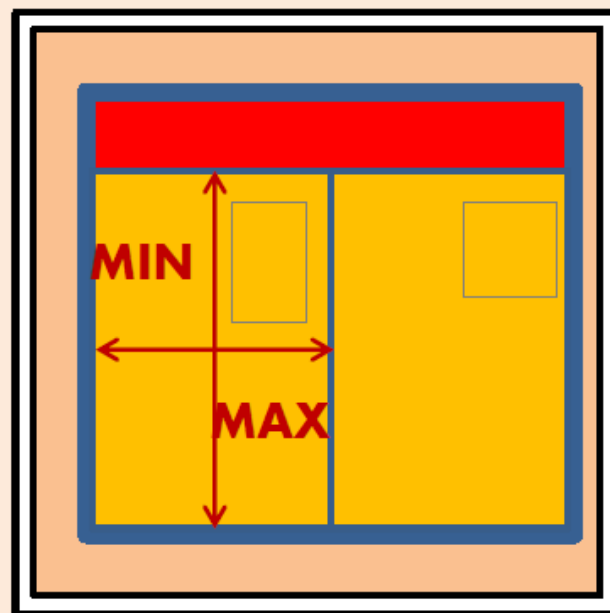
גם אם לא נקבע גודל מגרש בתכנית שאישרה המחוזית

מקומית



מצב מוצע

בסמכות מקומית



מצב מאושר

ע"י המחוזית

קביעה או שינוי
גודל שטח מגרש
ללא שינוי השטח הכולל



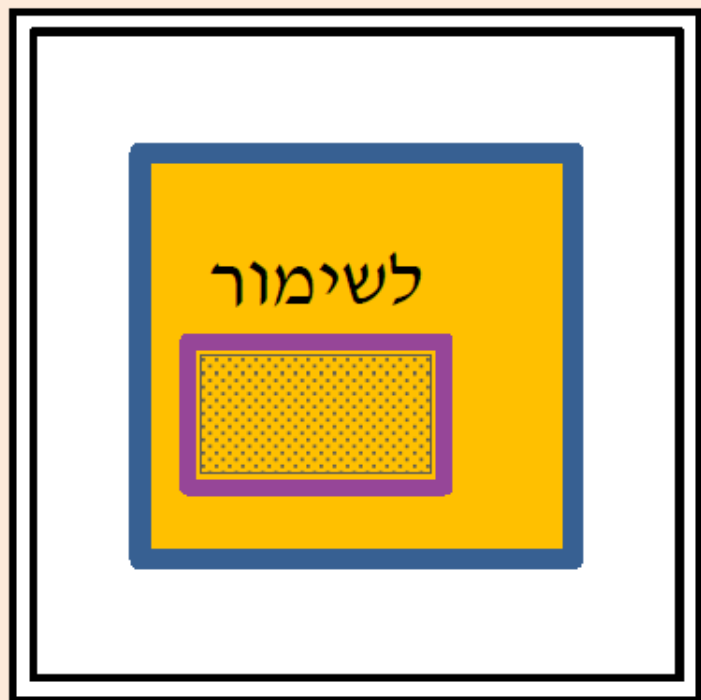
26א(א) : (13)

מדינת ישראל
משרד הפנים
מינהל התכנון



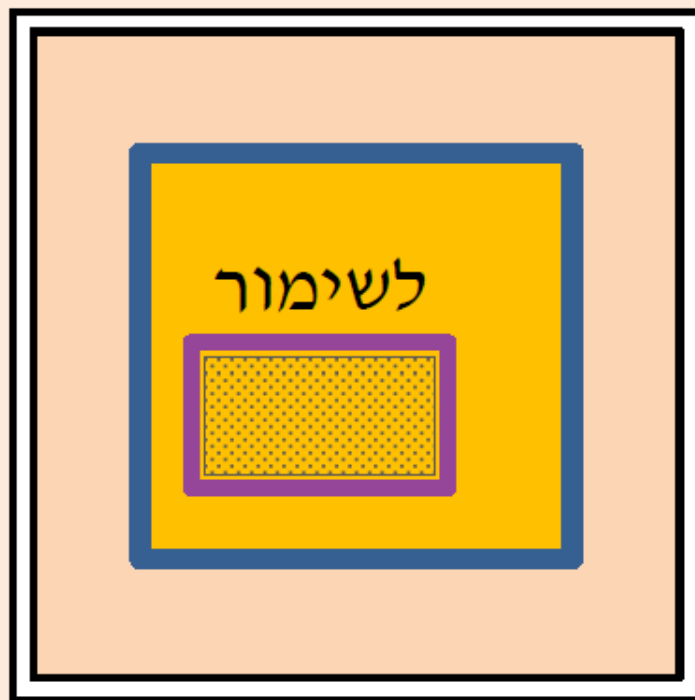
מקומית

קביעה או שינוי
ייעוד קרקע
לשימור



מצב מוצע

בסמכות מקומית



מצב מאושר

ע"י המחוזית

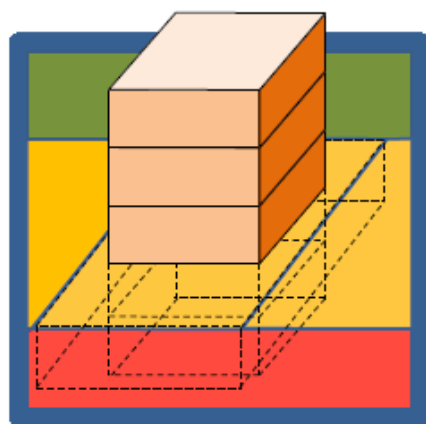


62א(א) : (15)

מדינת ישראל
משרד הפנים
מינהל התכנון



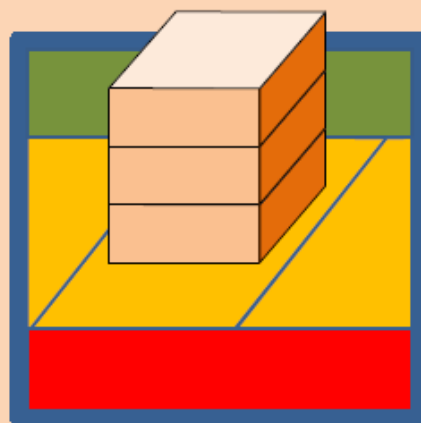
מקומית



שטחי שירות

מצב מוצע

בסמכות מקומית



מצב מאושר

ע"י המחוזית

הוספת שטחי

שירות תת

קרקעיים

למטרות עיקריות



62א(א) : (17)(א)

מדינת ישראל
משרד הפנים
מינהל התכנון

או 50 מ"ר, הגדול מביניהם

קומית

הגדלת

זכויות

בניה

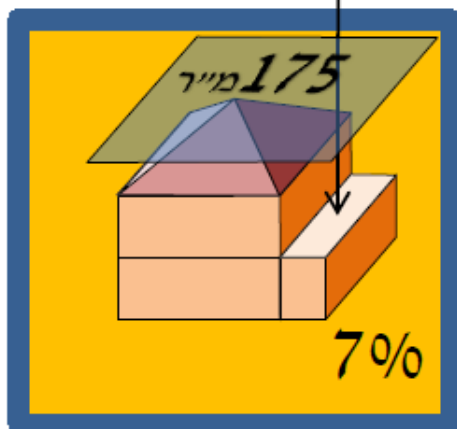
למגורים

(במחוז

צפון

ודרום

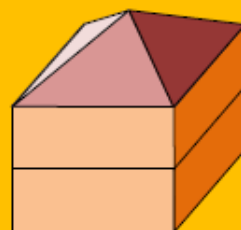
(בלבד)



מצב מוצע

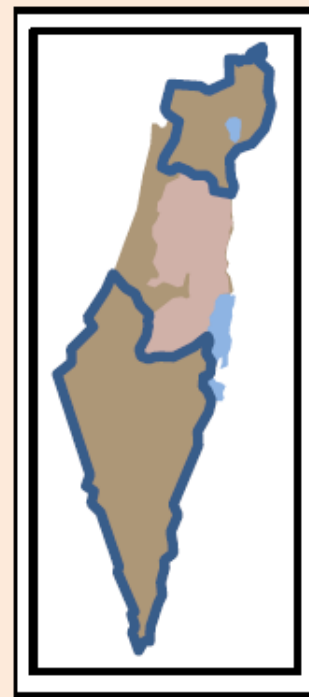
בסמכות מקומית

מועצה אזורית



מצב מאושר

ע"י המחוזית





62א(א) : (18)

מדינת ישראל
משרד הפנים
מינהל התכנון



מתקני תשתית מקומיים

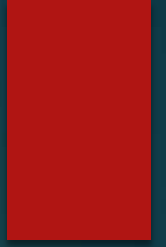
מקומית

דלק		ייצור
גז		הפקה
נפט		אספקה
חשמל		אגירה
מים		טיפול
ביוב		הולכה
פסולת		
מתקני תקשורת		

הגדלת שטח
במתקנים
הנדסיים

אם הם מיועדים לשרת בעיקר את מרחב התכנון המקומי

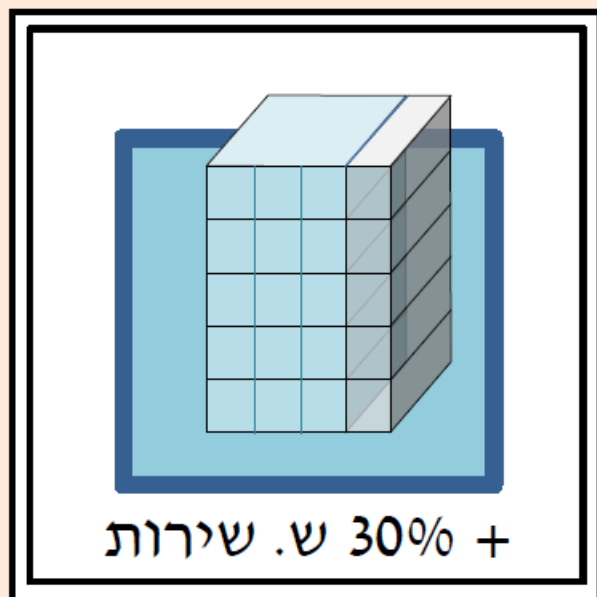
ובוועדה עצמאית





62א(א1) : (4)

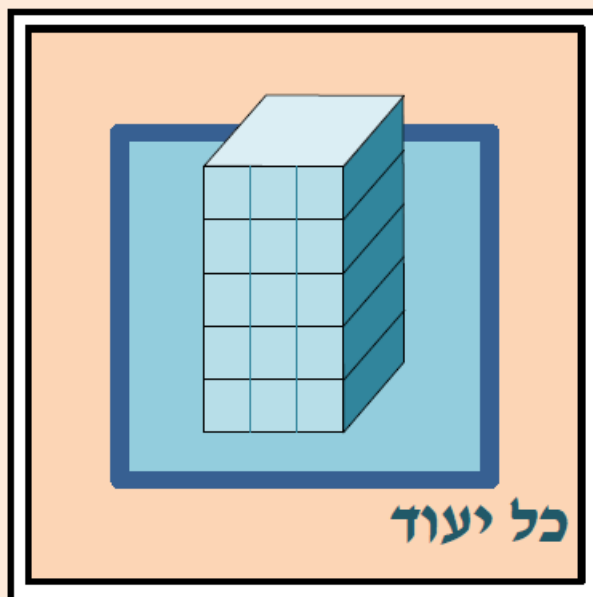
מדינת ישראל
משרד הפנים
מינהל התכנון



+ 30% ש. שירות

מצב מוצע

בסמכות מקומית



כל יעוד

מצב מאושר

ע"י המחוזית

עצמאית

הוספת
שטחי שירות



26א(א1) : (5)

מדינת ישראל
משרד הפנים
מינהל התכנון



מצב מוצע
בסמכות מקומית



מצב מאושר
ע"י המחוזית

עצמאית

הגדלת שטחים
לצרכי ציבור



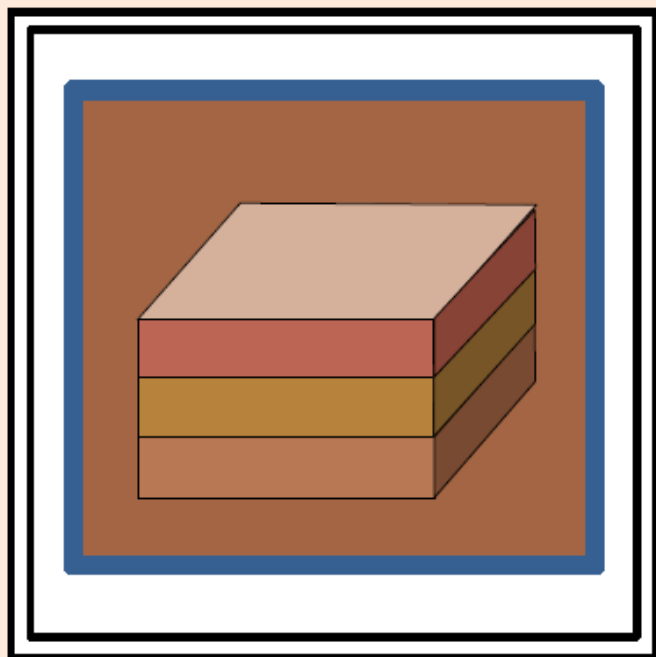
26א(א1): (6)

מדינת ישראל
משרד הפנים
מינהל התכנון

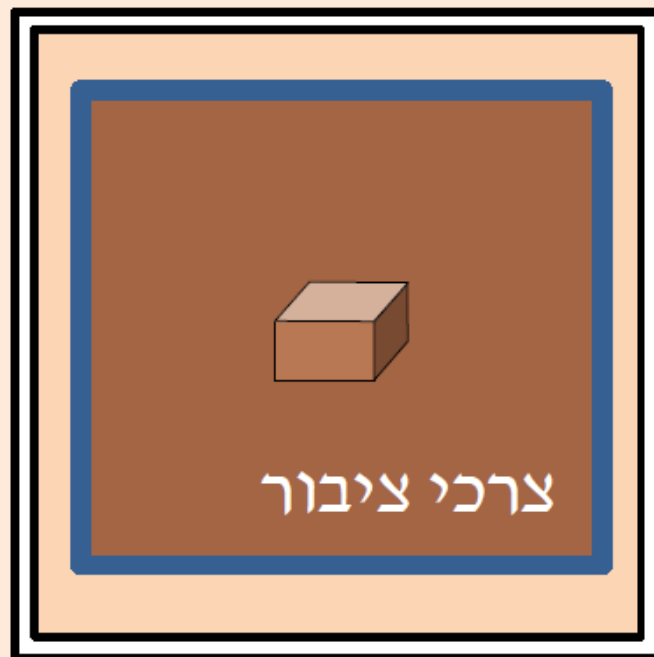


עצמאית

הגדלת
מבני ציבור



מצב מוצע
בסמכות מקומית



צרכי ציבור

מצב מאושר
ע"י המחוזית



26א(א1) : (7)

מדינת ישראל
משרד הפנים
מינהל התכנון

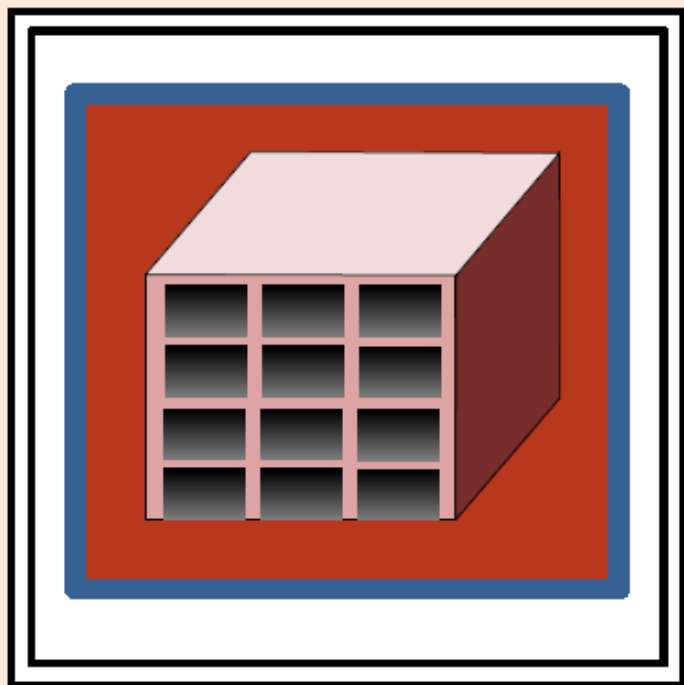


עצמאית

הגדלת

שטח

לחניון ציבורי



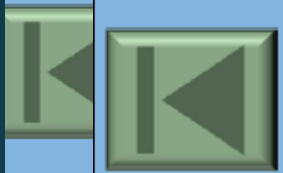
מצב מוצע

בסמכות מקומית



מצב מאושר

ע"י המחוזית

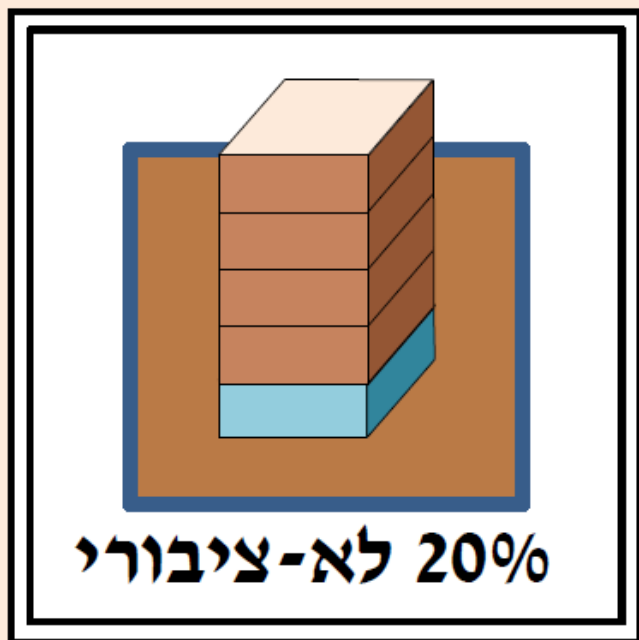


62א(א1): (11)

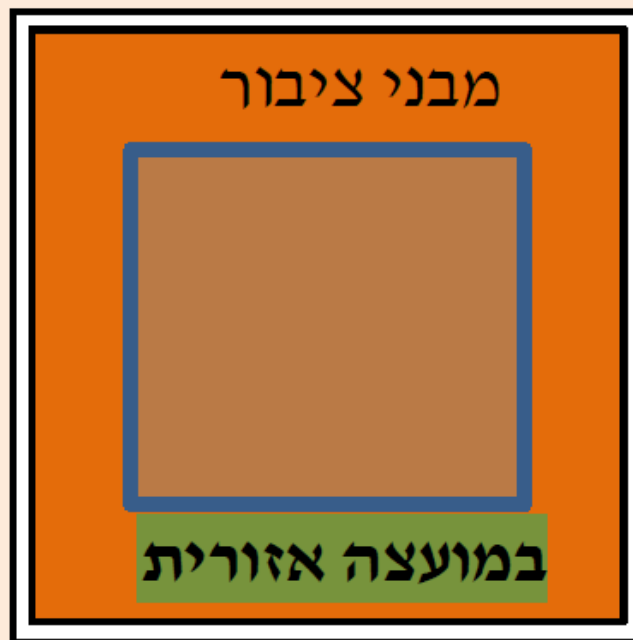
מדינת ישראל
משרד הפנים
מינהל התכנון



רק במגרש עד 3 דונם



מצב מוצע
בסמכות מקומית



מצב מאושר
ע"י המחוזית

עצמאית

הוספה והגדלת
שטח לשימושים
שאינם לצרכי
ציבור



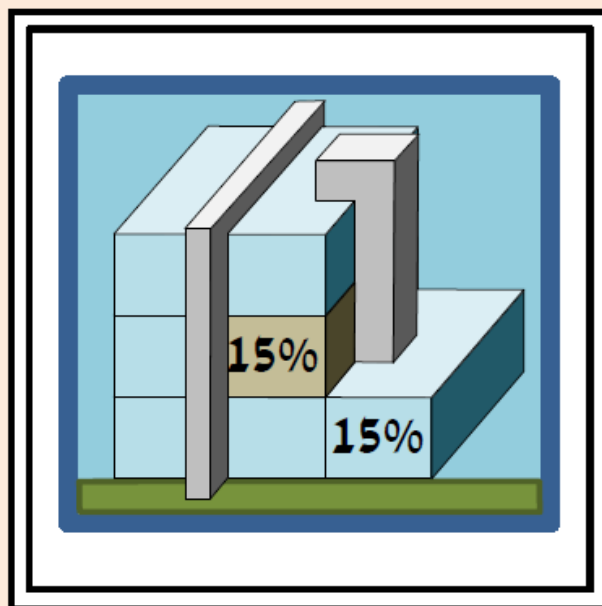
62א(א1): (12)

מדינת ישראל
משרד הפנים
מינהל התכנון

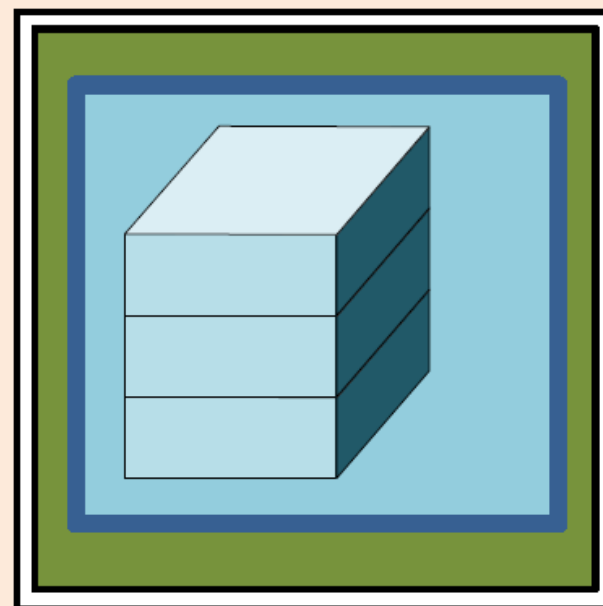


קרקע שאיננה מבני ציבור

במועצה אזורית: רק במגרש עד 3 דונם



מצב מוצע
בסמכות מקומית



מצב מאושר
ע"י המחוזית

עצמאית

הוספת
שימושים
והגדלת שטח
לקרקע שאיננה
למבני ציבור

מטלות ציבוריות: חיזוק, מיגון, שימור, שפ"פ עם
זיקת הנאה, ועוד.

בהצלחה!