

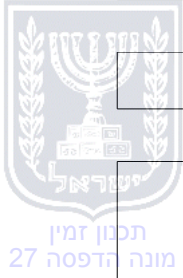
הוראות התכנית

תכנית מס' 625-0295634

תוספת מגרשי מגורים ועדכון מרכז מושב תדהר

מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	בני שמעון
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

במושב תדהר, לצד הרחוב המקיף את מרכז המושב, קיימים 2 מגרשים של משקי עזר/בעלי מקצוע (מגרשים 66, 67). תכנית זו משנה את יעודם של מגרשים אלה למגורים א', לשצ"פ ולקרקע חקלאית. כמו כן, מסדירה התכנית מתחם חקלאי הכולל בית אריזה, קובעת מגרש לספורט ונופש וכן מעדכנת את גבולות המגרשים הקיימים של מבנים ומוסדות ציבור וגינה מרכזית במרכז הישוב.

מספר יח"ד הכולל בישוב במצב הקיים הינו 235 יח"ד (כולל 60 יח"ד שנוספו בהקלה ל-60 המשקים של המושב).

60 נחלות עם 2.5 יח"ד לנחלה, שהן סה"כ 150 יח"ד בנחלות +3 יח"ד של משקי עזר + 100 יח"ד של הרחבה קהילתית + 12 יח"ד של מגורים א', סה"כ 265 יח"ד.

במצב המוצע יגרעו מהישוב 2 יח"ד של משקי עזר אך במקומם יתווספו לישוב 5 יח"ד של מגורים א'. לפיכך יהיה מספר יח"ד החדש בישוב 268 יח"ד.

עפ"י תמ"א 35 מותרת בניה של עד 500 יח"ד במושב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת מגרשי מגורים ועדכון מרכז מושב תדהר
1.1	מספר התכנית	625-0295634
1.2	שטח התכנית	395.155 דונם
1.4	סיווג התכנית	תכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
	לפי סעיף בחוק	ל"ר
	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	בני שמעון
קואורדינאטה X	164808
קואורדינאטה Y	587557

1.5.2 תיאור מקום

באזור מרכז מושב תדהר.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בני שמעון - חלק מתחום הרשות: תדהר

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תדהר			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100394	מוסדר	חלק	4-107, 109, 111-118	2, 108, 110, 119-120, 122
400164	מוסדר	חלק		1

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
145/03/7	66 - 67

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
56 /305 /02 /7	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 7 /56 /305 /02 בנוגע לשטחים החקלאיים הכלולים בתכנית זו.	6951	2134	25/12/2014
2 /145 /03 /31	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2/145/03/31 ממשיכות לחול.	6649	7758	22/08/2013
145 /03 /7	שינוי	בתחום השטח הכלול בתכנית זו בלבד.	0		11/11/1954



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אליהו עמיחי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה 1		אליהו עמיחי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		אליהו עמיחי		1	1: 2000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת תאי שטח	21: 13 25/10/2016	אליהו עמיחי	10/08/2015	1	1: 1	רקע	טבלת שטחים
לא	מצב מאושר ותרשימי סביבה	19: 57 25/10/2016	אליהו עמיחי	10/08/2015	1	1: 1000	רקע	מצב מאושר
לא	דוח אקוסטי	11: 45 08/09/2019	עמוס יפה	03/03/2017	13	1: 1	מנחה	אקוסטיקה

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

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	סמי ביטון		תדהר-מושב עובדים להתישבות חקלאית שיתופית בע"מ	תדהר	(1)		08-9923433	08-9923433	
	אחר	אבוטבול יצחק		תדהר-מושב עובדים להתישבות חקלאית שיתופית בע"מ	תדהר	(1)		08-9923433	08-9923433	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מושב תדהר

ד.נ. הנגב.

1.8.2 יזם

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	באר שבע	(1)		08-6264333	08-6264250	

(1) כתובת: קרית הממשלה, רח' התקווה 4 בארשבע, 84101.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	אליהו עמיחי	22239	עמיחי אדריכלים בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6235902	08-6235903	eliami@netvisiom.net.il
מודד מוסמך	מודד	ליאוניד צ'רניאק	826	מגה- מדידות והנדסה בע"מ	באר שבע	(1)		08-6235902	08-6236255	Ns_mega@bezeqint.net
	יועץ אקוסטי	עמוס יפה		שקט יועצים לאקוסטיקה	תל אביב- יפו	(2)		08-6271207	077-4221010	

(1) כתובת: רח' יהודה הנחתום 4 באר שבע.

(2) כתובת: רחוב שפינוזה 12 תל אביב 64384.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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**

יצירת מסגרת תכנונית באזור מרכז המושב למגרשים של אזור מגורים א' במקום מגרשים של בעלי מקצוע, הסדרת מתחם חקלאי הכולל בית אריזה וקרור, קביעת מגרש לספורט ונופש ועידכון גבולות מגרש של מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 27

- א. שינויים ביעודי קרקע מבעלי מקצוע, מקרקע חקלאית, משצ"פ, מאזור לבניינים ציבוריים למגורים א', לקרקע חקלאית, לשצ"פ, מדרך למבנים ומוסדות ציבור, לספורט ונופש, לשצ"פ, לקרקע חקלאית, למגורים ולשביל.
- ב. קביעת זכויות ומגבלות בניה.
- ג. תוספת 5 יח"ד במושב.
- ד. תנאים למתן היתרי בניה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 27

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	217 - 213
מבנים ומוסדות ציבור	101
קרקע חקלאית	300
שטח ציבורי פתוח	302, 301
ספורט ונופש	401
דרך מאושרת	1002, 1001
שביל	104
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	999

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	דרך מאושרת	1002, 1001
גבול מתחם	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	999
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	101
גבול מתחם	מגורים א'	217 - 213
גבול מתחם	ספורט ונופש	401
גבול מתחם	קרקע חקלאית	300
גבול מתחם	שביל	104
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	302, 301
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	1002, 1001
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	101
דרך / מסילה לביטול	ספורט ונופש	401
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	301
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	101
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	104
להריסה	מגורים א'	217, 216
להריסה	קרקע חקלאית	300
להריסה	שטח ציבורי פתוח	302

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	9,004.32	2.28
אזור לבנינים ציבוריים	10,057.75	2.55
בעלי מקצוע	3,615.84	0.92
דרך מאושרת	8,023.07	2.03
יעודי קרקע עפ"י תכניות מאושרות אחרות	357,035.84	90.35
שביל	132	0.03

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
1.84	7,285.68	שטח פתוח ציבורי
100	395,154.5	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.68	6,622.62	דרך מאושרת
90.34	356,990.55	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
3.47	13,727.53	מבנים ומוסדות ציבור
0.70	2,752.89	מגורים א'
0.36	1,426.49	ספורט ונופש
2.48	9,817.69	קרקע חקלאית
0.07	272.31	שביל
0.90	3,544.37	שטח ציבורי פתוח
100	395,154.46	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>תותר הקמת יחידת דיור אחת במגרש וכן תותר בניית מחסן וחניה מקורה וממ"ד. בזכויות הבניה למטרות עיקריות של המגורים יותר גם השימוש לסטודיו או למשרד של בעלי מקצועות חופשיים שהם בעלי הנכס, בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר בכל מפלסי הבית למעט במרתף.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>א. מרתף - המרתף לא יחרוג מהשטח הבנוי שמעליו וישמש למטרות שרות בלבד, כגון מחסן, ממ"ד. תותר הקמת חצר אנגלית, ובלבד שהכניסה למרתף תהיה מתוך הבית.</p> <p>ב. חניה מקורה - גובהה הפנימי של החניה המקורה לא יעלה על 2.20 מ'. שטחה המירבי לא יעלה על 15 מ"ר (3.00 X 5.00 מ') לחניה בודדת או על 30 מ"ר (6.00 X 5.00 מ' או 3.00 X 10.00 מ') לחניה כפולה.</p> <p>יותר קו בנין קדמי וצדדי 0.0 מ'.</p> <p>ניקוז גג החניה יהיה לכיוון המגרש אותו משרתת החניה.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	<p>א. גן ילדים, מעון יום, בית תרבות, בית כנסת, משרדי המזכירות, מוסדות בריאות, מועדון נוער, דואר וכדומה.</p> <p>ב. מבנה לתחנת טרנספורמציה, או למטרת תשתיות אחרות (למעט לשפכים), מערכות תשתית תת-קרקעיות ומחסן גינון.</p> <p>ג. זיקת הנאה למעבר ברכב-תותר תנועת כלי רכב בתחום המגרש בתוואי המסומן.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>א. מרתף - מותרת בניית קומת מרתף אחת. קווי הבניין יהיו על פי המסומן בתשריט. גובה תקרת המרתף לא יעלה על 1.0 מ' מגובה פני הקרקע. גובה מרבי של המרתף יהיה 2.2 מ' נטו בין רצפה סופית ותיקרה סופית. המרתף ייחשב כשטח שירות. המרתף יכול לשמש גם לחניה, למחסנים, למתקנים טכניים או מקלט.</p> <p>ב. מחסנים, מבנה חניה ומבנה עזר - יותרו רק בצמוד למבנים המותרים וכחלק מהתכנון האדריכלי הכולל.</p> <p>ג. התאמה למוגבלים בניידותם - כל התכנון יותאם לכלל האוכלוסייה, כולל מוגבלים פיזית.</p> <p>ד. הוראות בינוי, עיצוב, פיתוח ונוף - על המגרש יחולו ההוראות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. חומרי הגמר יהיו עמידים ויפורטו בבקשה להיתר הבניה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. 2. ניתן לצפות את קירות הבנינים או את חלקם באבן. האבן תהיה אבן טבעית מרובעת מנוסרת בעיבוד מסמסס או טלטיש או טובוזה, או אבן מתועשת מרובעת דמוית אבן טבעית בגדלים שווים. יותר שילוב של קירות מסך בחזיתות, באישור מהנדס המועצה. 3. חומרי הגמר של קירות הגבול והקירות התומכים של המגרשים בחזיתות הפונות לדרכים יהיו עמידים. סוג החומרים ועיצובם יהיו בהתאמה לחזית הרחוב, ובהתאם לאישור מהנדס המועצה. במידה וציפוי הקירות יהיה אבן, היא תהיה אבן טבעית מרובעת מנוסרת בעיבוד

4.2	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>מסמסם או טלטיש או טובזה, או אבן מתועשת מרובעת דמוית אבן טבעית בגדלים שווים. הבניה תהיה בנדבכים אופקיים, ראש הקיר (הקופינג) יהיה מאבן טבעית בעיבוד דומה לעיבוד הקיר. הגובה המירבי של קיר גבול- 1.20 מ'. מעליו תותר גדר סבכה, בעיצוב שיאושר על ידי מהנדס המועצה. גובה מירבי של קיר תומך 3 מ'. קיר תומך גבוה יותר יפוצל לשניים, כאשר הקיר העליון יהיה בנסיגה של 0.5 מ' לפחות. יותר שימוש במסלעות. קירות גבול בין המגרש למגרשים סמוכים שאינם שטח ציבורי פתוח יהיו בגובה מירבי של 1.20 מ' ולא יהיו חייבים בציפוי כדוגמת החזיתות הפונות לדרכים. על קירות הגובלים בשטח ציבורי פתוח יחולו ההוראות החלות לגבי קירות הגובלים בכבישים.</p> <p>4. לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים, או כבלים מסוג כלשהו באופן גלוי על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.</p> <p>5. התקנת דודי שמש וקולטי שמש על גגות הבניינים תהיה באופן שישתלבו בתכנון הכולל של המבנה ויוסותרו ככל האפשר. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר הבניה.</p> <p>6. גומחות לתשתיות (פילרים) יהיו בעיצוב דומה בכל רחוב.</p> <p>7. מתקני איסוף אשפה יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בצמוד לגומחות התשתיות (הפילרים) ובאופן נסתר.</p> <p>8. מומלץ שפתחי החלונות יתוכננו כך שיאפשרו ניצול מירבי של תאורת יום טבעית בתוך הבניינים וכן יאפשרו אוורור מפולש ככל הניתן.</p> <p>9. בחזית כל מגרש, יש לטעת עצים. אלה יסומנו בהיתר הבניה.</p> <p>10. מומלץ להשתמש בצמחיה חסכונית במים, המותאמת לאקלים.</p>
4.3	קרקע חקלאית
4.3.1	<p>שימושים</p>
	<p>יותר גידולים ומבנים חקלאיים כמפורט להלן:</p> <p>א. עיבודים חקלאיים - גידולי שלחין, בעל, מטעים, מרעה וכיוצא באלה.</p> <p>ב. מבנים ומתקנים חקלאיים (מבנה יבש, מחסן חקלאי, בתי צמיחה, סככה, סככת צל, בית אריזה, בית קרור).</p> <p>ג. דרכי גישה חקלאיות לציוד חקלאי.</p> <p>ד. לא תותר אחסנת חומרים מסוכנים, למעט דלק (כגון סולר) לכלים חקלאיים וחומרי דישון והדברה אשר יאוחסנו בצד המגרש המרוחק מאזורי המגורים.</p> <p>ד. בתחום מגרש 300 לא יאוחסנו חומרים מסוכנים, כולל חומרי דישון, הדברה ודלק, לרבות אמוניה.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p>
א	<p>אדריכלות</p> <p>היקף עבודות העפר יהיה קטן ככל האפשר, תוך איזון מרבי בין מילוי לחפירה. הוראות בינוי:</p> <p>הגדר תהיה בנויה מאבן המשתלבת בסביבה מבחינה חזותית, מעץ, מתיל (גדר בקר) או מחומר בנייה דקורטיבי אחר בגוון זהה לקרקע שעליה הגדר מוקמת. הגדר תהיה בגובה מכסימלי של 1.20 מ' מעל פני הקרקע.</p> <p>גדר סביב מבנה תהיה במרחק שלא יעלה על 20 מ' מקירות המבנה או מקירות מבנים במתחם מבונה הכולל מס' מבנים. לא תותר בניית גדר ניילון או בנייה מבלוקים חשופים. כל גדר שאינה גדר בקר תפותח כך שלאורכה ישמרו פתחים ברוחב של מטר אחד לפחות, לטובת מעבר חופשי,</p>



4.3	קרקע חקלאית
	<p>במרחק מירבי של 500 מ' אחד מהשני. בגדר בקר יוצבו שערים בהתאם להנחיות מהנדס המועצה. שילוט על גבי המבנים או משולב בגדר יהיה חלק מפיתוח הבנייה ויחייב את אישור המועצה האזורית בני-שמעון. לצורך כך, תתבסס המועצה האזורית על הנחיות צוות ההיגוי לשטחים פתוחים. לא תותר הצבת שילוט בולט מעל לקו הגג. בשטחי חניה של למעלה מ- 5 מקומות חנייה ישולב גינון ונטיעות, תוך העדפה לפיתוח משמר נגר. יש להגיש פתרון מקומי לבעיות הניקוז, באישור רשות הניקוז. כל חיבור לרשת דרכים מקומית יחייב אישור מוקדם של רשויות התמרור המוסמכות.</p>

4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	גינון ונוי, מעבר הולכי רגל, ניקוז ומעבר תשתיות.
4.4.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות תאסר בניה כלשהי למעט ריהוט גנני והמקלט הקיים.



4.5	ספורט ונופש
4.5.1	שימושים
	מגרשי ספורט, מתקני ספורט ומשחקים וכן סככות צל. יותר גם פיתוח השטח לנוי וגינון ומעבר קוי תשתית וניקוז.
4.5.2	הוראות
א	אדריכלות מתקני הספורט יבנו בהתאם לתקנות תכנון ובניה.

4.6	דרך מאושרת
4.6.1	שימושים
	לתנועת כלי רכב והולכי רגל ומעבר קוי תשתית וניקוז וכן נטיעות וגינון.
4.6.2	הוראות
א	דרכים וחניות לא תותר בניה כלשהיא. רוחב הדרכים וקווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט.



4.7	שביל
4.7.1	שימושים
	תנועת הולכי רגל, מעבר כלי רכב, מעבר קוי תשתית, ניקוז, נטיעות וגינון.
4.7.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות לא תותר בניה כלשהי. השביל (עם זיקת הנאה למעבר ברכב), ישמש אך ורק לגישה למגרשים הפנימיים. למגרשים האחרים, הגובלים בדרך ציבורית, תהיה גישה אך ורק מהדרך הציבורית.

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.8
שימושים	4.8.1
עפ"י תכניות מאושרות מס': 145/03/7, 2/145/03/31, 56/305/02/7.	
הוראות	4.8.2
אדריכלות	א
עפ"י תכנית מאושרת מס' 145/03/7.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
(2)	(2)	(2)	1	2 (1)	10			58	9000	1000		1000	7000	13996	101	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
(2)	(2)	(2)	1	2 (8)	10.5 (7)	1.8	1 (6)	54	320	50 (5)		50 (4)	220	500 (3)	217 - 213	מגורים	מגורים א'	
(2)	(2)	(2)		1	4			21	300			300		1426.5	401	ספורט ונופש	ספורט ונופש	
(2)	(2)	(2)		2	12			40	4200			600	3600	10662.9	300	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

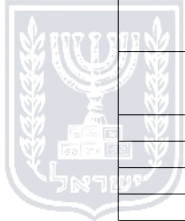
קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
(2)	101	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(2)	217 - 213	מגורים	מגורים אי
(2)	401	ספורט ונופש	ספורט ונופש
(2)	300	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) +מרתף.
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) הערך מתיחס למי"ר מינימום.
- (4) עבור חניה, ממי"ד, מחסן ביתי סככת צל וכו'..
- (5) עבור אחסנה, ממי"ד וכו'..
- (6) למגרש.
- (7) 10.5 מ' לגג רעפים, 8 מ' לגג שטוח.
- (8) + עלית גג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
<p>היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה בתנאים הבאים:</p> <p>א. אישור תכנית פיתוח ותשתיות ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. בבקשה להיתר יכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות בניה ואישור על פינוי לאתר פסולת מוסדר ומאושר עפ"י דין.</p> <p>ג. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים בתשריט להריסה.</p> <p>ד. היתר לתוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83' לחוק, יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.</p> <p>ו. תנאי לשימוש ולכלל היתר בניה בתא שטח 300 יהיה בדיקה אקוסטית כלפי מגרשי המגורים הסמוכים, לרבות אלו הכלולים בתחום תכנית זו.</p> <p>ז. תנאי לתחילת עבודות פיתוח לחמשת מגרשי המגורים בתכנית זו הינו קיומה של בדיקה אקוסטית עדכנית, לשביעות רצון המשרד להגנת הסביבה או היחידה הסביבתית נגב מערבי והבטחת יישום האמצעים הכלולים בה.</p> <p>ח. תנאי להיתר בניה בתא שטח מס' 300 הינו קבלת חוות דעת משרד הבריאות.</p>	
6.2	ניהול מי נגר
<p>מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית. יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחול לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים, וכו'). בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ניקוז מי נגר בתחום המגרש החקלאי-מי נגר עודפים, אשר לא יספגו בתחום המגרש, יתועלו אל מחוץ למגרש לכיוון השטחים הפתוחים.</p>	
6.3	עתיקות
<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. היה והעתיקות שתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקוי הבנין, העולה על 10%.</p>	
6.4	חניה
<p>החניה תהיה בתחום תאי השטח, בהתאם לתקן חניה ארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתרי בניה.</p>	
6.5	חשמל
<p>איסור בניה מתחת לקווי חשמל עילי</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי</p>	

<p>6.5</p>	<p>חשמל</p>											
<p>משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה. מרחק מציר הקו מרחק מתיל חיצוני סוג קו החשמל</p> <table border="1"> <tr> <td>3.5 מ'</td> <td>3 מ'</td> <td>קו חשמל מתח נמוך</td> </tr> <tr> <td>6 מ'</td> <td>5 מ'</td> <td>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</td> </tr> <tr> <td>20 מ'</td> <td></td> <td>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)</td> </tr> <tr> <td>35 מ'</td> <td></td> <td>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)</td> </tr> </table> <p>אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.</p> <p>עמודי החשמל וקוי החשמל הקיימים בתחום המגרשים המתוכננים יפורקו ויועקו ממקומם בתאום עם חברת החשמל. קוי חשמל חדשים שיבוצעו יהיו תת קרקעיים.</p>	3.5 מ'	3 מ'	קו חשמל מתח נמוך	6 מ'	5 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	20 מ'		קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)	35 מ'		קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)
3.5 מ'	3 מ'	קו חשמל מתח נמוך										
6 מ'	5 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו										
20 מ'		קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)										
35 מ'		קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)										
<p>6.6</p>	<p>תשתיות</p>											
<p>א. מערכות תשתיות - התשתיות יפותחו בהתאם לנספח תשתיות שיוכן בשלב התכנון המפורט ויוגש לאישור מהנדס הועדה המקומית. ב. מים - אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ג. ביוב - תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה פתרון ביוב מאושר על ידי הרשויות המוסמכות ואישור מהנדס הועדה המקומית. קווי ביוב ראשיים יתוכננו ויבוצעו בתחום שטחים ציבוריים. פתרון הקצה לביוב הינו במט"ש נתיבות. ד. תאורת רחוב - מערכת תאורת רחובות תהיה עם כבלים תת קרקעיים. ה. תקשורת - כל קווי התקשורת (טלפון, טלוויזיה בכבלים וכו') בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים.</p>												
<p>6.7</p>	<p>הפקעות לצרכי ציבור</p>											
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור- יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>												
<p>6.8</p>	<p>חלוקה ו/ או רישום</p>											
<p>חלוקה ורישום יבוצעו עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.</p>												



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



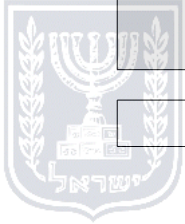
תכנון זמין
מונה הדפסה 27

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום מתן תוקפה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27