

הוראות התכנית

תכנית מס' 651-0515072

הסדרת גבולות מגרשי ההרחבה והוספת 2 מגרשי מגורים - מושב גבעולים

דרום

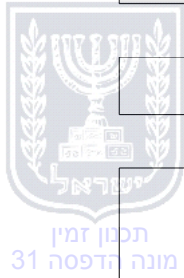
מחוז

מרחב תכנון מקומי נגב מערבי

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

20/08/2018

להפקיד את התכנית
23/10/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מסדירה את גבולות מגרשי ההרחבה בהתאם לבינוי בפועל לצורך הכנת תצ"ר ומוסיפה 2 מגרשים בייעוד מגורים להרחבת המושב.
בנוסף התכנית מסדירה ייעודים, הוראות וזכויות בניה בתחום הרחבת גבעולים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הסדרת גבולות מגרשי ההרחבה והוספת 2 מגרשי מגורים
- מושב גבעולים

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 651-0515072

שטח התכנית 113.400 דונם

סיווג התכנית
סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

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	נגב מערבי
קואורדינאטה X	161417
קואורדינאטה Y	589750

1.5.2 תיאור מקום

שכונת הרחבה במושב גבעולים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שדות נגב - חלק מתחום הרשות : גבעולים

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה הרחבה גבעולים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100812	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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
328 /02 /7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 328 /02 /7 ממשיכות לחול.	3819	632	26/11/1990
8 /234 /03 /7	החלפה		4356	699	03/12/1995
15 /234 /03 /7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 15 /234 /03 /7 ממשיכות לחול.	6709	1942	05/12/2013
2128 /מק /7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2128 /מק /7 ממשיכות לחול.	6197	2372	09/02/2011

הערה לטבלה:

תכנית מס' 651-0202275 - שינוי - תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 651-0202275 ממשיכות לחול.

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				בהגן אילנה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1000	1		בהגן אילנה		תשריט מצב מוצע	לא
טבלת שטחים	רקע		2	25/08/2018	בהגן אילנה	25/08/2018	טבלת תאי שטח	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	18/10/2018	מישל אלבו	18/10/2018	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1000	1	18/10/2018	בהגן אילנה	18/10/2018	נספח 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

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	פרטי	איתן בבלי		גבעולים, מושב עובדים של הפועל המזרחי להתיישבות	גבעולים	(1)		08-9941313		orhh21@gmail.com
מורשה חתימה	פרטי	מאיר חלילי		גבעולים, מושב עובדים של הפועל המזרחי להתיישבות	גבעולים	(1)		08-9941313		orhh21@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מזכירות גבעולים

ד.ג. נגב.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	איתן בבלי		גבעולים, מושב עובדים של הפועל המזרחי להתיישבות	גבעולים	(1)		08-9941313		orhh21@gmail.com
פרטי	מאיר חלילי		גבעולים, מושב עובדים של הפועל המזרחי להתיישבות	גבעולים	(1)		08-9941313		orhh21@gmail.com

(1) כתובת: מזכירות גבעולים

ד.ג. נגב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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	התקוה	4	08-6264267		hagais@land.gov.il
שוכר				הסוכנות היהודית לא"י	ירושלים	המלך ג'ורג'	45	02-6202427		eranm@jafi.org



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	בהגן אילנה	29350		תל אביב-יפו	בורלא יהודה	26			ibehagen@gmail.com
מנהל פרויקט	יועץ	עוזי אפרת		נטעוז קידום וניהול פרויקטים בע"מ	גאליה	רימון	283	08-9319262		uzi@netaoz.co.il
מודד	מודד	איל רבינוביץ	984	אייל יהודה רבינוביץ'	הרצליה	משכית	16			kav.medida@gmail.com
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	מישל אלבז	21156	אלבז מישל-הנדסה אזרחית בע"מ	תל אביב-יפו	המסגר	59	03-6247682		michel@elbaz-eng.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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

הסדרת גבולות המגרשים בהתאם לבינוי הקיים, עדכון השימושים, זכויות והוראות הבניה והוספת 2 מגרשי מגורים א'

2.2 עיקרי הוראות התכנית



1. הוספת 2 מגרשים ביעוד מגורים א' (סה"כ 2 יחדי)
2. הסדרת גבולות המגרשים על ידי שינוי ייעוד מדרך, דרך משולבת ושצ"פ למגורים א'
3. שינוי ייעוד מדרך משולבת לדרך מאושרת, שביל ושצ"פ
4. הסדרת זכויות והוראות בניה בתחום התכנית
5. הסדרת קווי בנין בתחום התכנית
6. צמצום רוחב הדרך מ-20 מטר ל-16 מטר.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1001 - 1003
דרך משולבת	1101
מבנים ומוסדות ציבור	201
מגורים א'	101 - 163
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	202
שטח פרטי פתוח	351 - 355
שטח ציבורי פתוח	301 - 305



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	1001 - 1003
דרך / מסילה לביטול	דרך משולבת	1101
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	101 - 106, 112 - 116, 144 - 149, 163

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	202
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	305, 303
זיקת הנאה	שטח פרטי פתוח	355 - 351
להריסה	דרך מאושרת	1003 - 1001
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	201
להריסה	מגורים א'	155
להריסה	שטח ציבורי פתוח	303, 301

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	34,011	29.99
דרכים	37,344	32.93
שטח לבניני ציבור	1,005	0.89
שטח משולב לבניני ציבור ומסחר	19,344	17.06
שטח פרטי פתוח	819	0.72
שטח ציבורי פתוח	20,877	18.41
סה"כ	113,400	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	35,191.49	31.03
דרך משולבת	2,893.05	2.55
מבנים ומוסדות ציבור	1,475.01	1.30
מגורים א'	39,171.74	34.54
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	19,855.45	17.51
שטח פרטי פתוח	784.88	0.69
שטח ציבורי פתוח	14,028.5	12.37
סה"כ	113,400.12	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים א. יחידת מגורים אחת חד משפחתית בכל מגרש. ב. חניה מקורה. ג. בריכת שחיה פרטית
4.1.2	הוראות א בינוי ו/או פיתוח 1. מחסן : ניתן לבנות מחסן כחלק מהמבנה העיקרי או בנפרד ממנו, מחסן הנפרד מהמבנה העיקרי יבנה בהתאם להנחיות הבאות : א. קיר לגבול השכן יהיה קיר ללא פתחים ב. תותר הקמת מחסן בקו בניין צידי ואחורי 0.0. ג. ניקוז הגג יהיה למגרש המבקש בלבד. ד. שטח מירבי למחסן - 10 מטר. 2. בריכת שחיה : בקשה להיתר תכלול נספח מיוחד לעניין הבריכה שיכלול הגדרת מיקום הבריכה, מתקניה הטכניים, רוחב שוליים, גידור וכל התקנות וההוראות החלות לעת הוצאת היתר בניה. א. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. ב. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר. ג. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב, המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה. 3. גדרות : א. גדר לחזית דרך, או לשביל ציבורי, או שצ"פ, תהיה בנויה עם ציפוי טיח צבעוני. ב. גובה גדר בנויה בחזית עד 1.5 מטר מפני מדרכה סמוכה, גובה גדר בין מגרשים או בגבול לשצ"פ יכולה להיות מיסוד בטון של 0.2 מטר ומעליו גדר קלה עד לגובה 1.8 מטר מפני השטח. 4. מרתפים : א. ככל וניתן על פי טבלת זכויות הבניה לבנות מרתף - המרתף יוגבל ל-50 מ"ר למבנה וייבנה בתחום קונטור המבנה בלבד. ב. גובה החלל נטו עד תקרת המרתף לא יעלה על 2.49 מטר. ג. הכניסה למרתף תהיה מתוך המבנה בלבד. ד. באחריות מבקש ההיתר להבטיח פתרון סילוק ביוב בשאיבה ולפתרונות ניקוז ואוורור מתאימים. ב עיצוב אדריכלי 1. גובה המבנה לא יעלה על 9 מ' לגג משופע ו- 7.5 מ' לגג שטוח. 2. גימור המבנים יהיה טיח או אבן, או חומר עמיד אחר כגון לבני סיליקט, זכוכית, עץ וכדומה, או שילוב ביניהם.



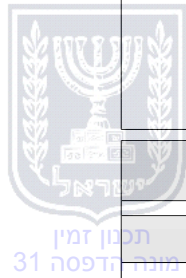
4.1	מגורים א'
	3. גג של מבנה יכול להיות גג שטוח, או גג רעפים, או שילוב ביניהם. 4. כל המתקנים הטכניים המותקנים על גגות וקירות המבנה כגון מערכות מיזוג, קולטי שמש ודוודים, צלחות לווינים, מתלי כביסה וכו', יוסתרו ע"י מסתורים מיוחדים שישולבו בעיצוב המבנה ויהוו חלק בלתי נפרד ממנו. 5. לא תותר בניית קומת עמודים מפולשת. 6. מתקני אשפה ימוקמו בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית.
ג	חניה ניתן לבנות חניה מקורה לרכבים בקו בנין קדמי וצדדי "0". ניקוז הגג יהיה למגרש המבקש בלבד.



4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	1. תותר הקמת מבנים ומתקנים המשמשים את כלל תושבי הישוב. 2. מקלטים ציבוריים ומרחבים מוגנים, מבני עזר. 3. מתקנים הנדסיים ותשתיות על ותת קרקעיות, תחנות טרפו. 4. שבילים ודרכי שרות וחניה 5. תותר הקמת מתקנים פוטו וולטאיים על גגות המבנים בהתאם לחוק ולתקנות.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. התכנית תכלול הסדרי חניה ומאזן חניה למגרש הציבורי כולו. 2. בניית המבנים והמתקנים וניקוזם יהיה עפ"י עקרונות שימור נגר עילי



4.3	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	תותר הקמת מבנים ומתקנים המשמשים את כלל תושבי הישוב. 1. משרדי מזכירות המושב. 2. מוסדות בריאות. 3. מוסדות דת. 4. ספריה, מועדונים, גני ילדים, מעונות יום ומבנים קהילתיים. 5. מבנים ומתקנים לפעילויות ספורט בריכת שחיה ובידור. 6. מבנים לשירותי רווחה, צרכנייה, דואר, מרפאה. 7. מקלטים ציבוריים ומרחבים מוגנים, מבני עזר. 8. מתקנים הנדסיים ותשתיות על ותת קרקעיות, תחנות טרפו. 9. שבילים ודרכי שרות וחניה 10. תותר הקמת מתקנים פוטו וולטאיים על גגות המבנים בהתאם לחוק ולתקנות.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. תנאי להיתר בניה הכנת תכנית בינוי ופיתוח באישור הוועדה המקומית. 2. התכנית תכלול הסדרי חניה ומאזן חניה למגרש הציבורי כולו.



4.3	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	3. בריכת שחייה ציבורית תבנה בהתאם לתקנות תכנון ובנייה לבריכות שחייה המעודכנות, ובאישור משרד הבריאות. 4. בניית המבנים והמתקנים וניקוזם יהיה עפ"י עקרונות שימור נגר עילי
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	שטחים המיועדים לגינון וחורשות, שבילים, מתקני משחק וכושר, מתקני ספורט, מקלטים ציבוריים, מתקני הצללה, ניקוז מים ומעבר תשתיות על ותת קרקעיות.
4.4.2	הוראות
4.5	שטח פרטי פתוח
4.5.1	שימושים
	שטחים המיועדים למעבר לרכב, הולכי רגל ותשתיות למגרשי מגורים להם אין גישה מדרך מאושרת. אסורה כל בניה.
4.5.2	הוראות
א	זיקת הנאה סימון מהתשריט : זיקת הנאה בתחום זיקת ההנאה לא תאושר כל בניה או חסימה לרבות נטיעות וגדר בנויה עד הגבול המסומן בתשריט. זיקת ההנאה מיועדת למעבר רכב, הולכי רגל ותשתיות למגרשי המגורים להם אין גישה מדרך מאושרת.
4.6	דרך מאושרת
4.6.1	שימושים
	מיועד לדרכים, ריהוט גן, תאורה ותשתיות על ותת קרקעיות, תחנות הסעה, חניות ציבוריות
4.6.2	הוראות
א	דרכים אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. תותר הנחה בתוואי הדרך של קווי חשמל, ביוב, ניקוז ותיעול, מים, מדרכות ושבילים, תקשורת, תאורה וכיוצ"ב, התשתיות יהיו תת קרקעיות, למעט קווי חשמל עיליים קיימים, מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, נטיעות וריהוט גן.
4.7	דרך משולבת
4.7.1	שימושים
	מיועד לדרך לרכב והולכי רגל, גינון, תאורה ותשתיות על ותת קרקעיות.
4.7.2	הוראות
א	דרכים אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך משולבת פרט למתקני דרך, סלילתה

4.7	דרך משולבת
	ואחזקתה של הדרך. תותר הנחה בתוואי הדרך של קווי חשמל, ביוב, ניקוז ותיעול, מים, מדרכות ושבילים, תקשורת, תאורה וכיוצ"ב, התשתיות יהיו תת קרקעיות, למעט קווי חשמל עיליים קיימים, מפרצי חניה, נטיעות וריהוט גן.



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

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
				גודל מגרש מזערי	עיקרי	שרות	מתחת לכניסה הקובעת שרות						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידני- ימני	צידני- שמאלי	אחורי
מגורים א'	מגורים א'	101 - 126, 128 - 163	500	200	70	(1)	270		55	1	2	9 (2)	2	1	(3)	(3)	(4)
מגורים א'	מגורים א'	127	500	220	60	(1)	280		55	1	2	9 (2)	2	1	(3)	(3)	(4)
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	201	1400	60%	10%			70	70			10			(6)	(6)	(6)
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	202	19000	50%	8%			58	60			10			(6)	(6)	(6)
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	202	19000	10%	2%			12	15			10			(6)	(6)	(6)
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	301 - 303, 305		100 (7)			100					4	1				



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
(5)	163 - 128, 126 - 101	מגורים א'	מגורים א'
(5)	127	מגורים א'	מגורים א'
(6)	201	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(6)	202	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
(6)	202	מסחר	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	305, 303 - 301	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח

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:

א. מבנים שהוקמו בהיתר טרם אישורה של תכנית זו לא יחשבו כחורגים מתכנית זו גם אם אינם תואמים את הוראות התכנית לעניין קווי הבנין, אך כל תוספת בנייה למבנים אלו, תהיה במסגרת קווי הבנין בתכנית זו (למעט מבנים החורגים לדרך ומסומנים להריסה).

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ניתן לנייד שטחי שירות מתחת לקומת הכניסה.
- (2) א. לגג משופע - 9.0 מטר
ב. לגג שטוח - 7.5 מטר.
- (3) א. כמסומן בתשריט
ב. תותר בניה בקו בנין 3.0 עד 0.0 מטר בהסכמת השכן
ג. תותר הקמת מחסן/חניה בקו בנין 0.0.
- (4) א. כמסומן בתשריט
ב. תותר בניה בקו בנין 3.0 עד 0.0 מטר בהסכמת השכן
ג. תותר הקמת מחסן בקו בנין 0.0.
- (5) א. כמסומן בתשריט
ב. תותר הקמת חניה בקו בנין 0.0.
- (6) כמסומן בתשריט.
- (7) מקלטים ציבוריים.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

- היתרי בניה ינתנו על פי תכנית זו לאחר אישורה בתנאים הבאים:
1. תנאי למתן היתר בניה - הגשת בקשה שתכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר פנוי הפסולת לאתר פסולת מאושר כדן.
 2. היתרי בניה למבני ציבור יינתנו בכפוף לתנאים הבאים:
 - א. הכנת תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית.
 - ב. התכנית תכלול הסדרי חניה ומאזן חניה למגרש הציבורי כולו.
 3. ביוב - תנאי למתן היתר בניה למבנה יהיה הצגת פתרון ביוב מאושר על ידי הרשות המוסמכת.
 4. שמירה על עצים בוגרים:
 - א. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו קיימים עצים בוגרים, אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.

6.2**פיתוח תשתית**

- א. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סולריים), ותשתיות אחרות תהיינה תת קרקעיות ובתאום עם הרשויות המוסמכות.
- ב. הסטת תשתיות קיימות תבוצע על ידי מגיש התכנית בהתאם להנחיות בעליו של קו התשתית הקיים.
- ג. לא יפורק קו תשתית קיים אלא לאחר הנחתו של קו חלופי בתאום עם בעליו.

6.3**תשתיות**

- תותר גישה בכל עת לתשתיות ציבוריות לצרכי תחזוקה, ושיקום בכל תאי השטח בתחום התכנית לרבות מגרשי המגורים והשפ"פ.

6.4**פיתוח סביבתי**

- כללי:
- * מניעת מפגעים של רעש ואבק בעת ההקמה יבוצע לפי הנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה.
 - * טיפול באיכות שפכים המוזרמים לביוב וטיפול בפסולת מוצקה, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ומ. הבריאות.

הנחיות נופיות סביבתיות:

- * הפיתוח יתוכנן תוך דגש על צמצום השפעות שוליים, אצירת פסולת במתקנים סגורים, תאורה מינימלית לכיוון השטח הפתוח החיצוני.
- * בתחום התכנית ייקבע, במיקום נגיש לתושבים, הצבת מיכלי מיחזור שונים בתאום עם היחידה הסביבתית נגב מערבי.
- * הגינון יבוצע באלמנטים של גינון מתאים לאקלים באזור כולל חפוי קרקע, צמחים שאינם צורכים כמויות מים גדולות וכו'.
- * יש להימנע מהשימוש בצמחים זרים ופולשים לגינון.

6.5**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

- מים:
- אספקת המים תהייה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד



6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. ביוב : למושב גבעולים פתרון קצה לביוב. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה - חיבור למערכת ביוב קיימת ומאושרת.



6.6	ניהול מי נגר
	שימור וניהול נגר עילי במגרשי מגורים : א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושארו כשטח חדיר למים, שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר. ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחיתת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר. ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח ההחדרה, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'. ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה. שימור וניהול מי נגר עילי בשצ"פים/שפ"פים : א. בשטחי שפ"פ/שצ"פ יובטחו קליטה, השהייה והחדרת מי נגר עילי על ידי שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה, כך שהשטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש בשטחים אלה כשצ"פים/שפ"פים וחניונים. ב. בתכנון דרכים ישולבו רצועות שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים תוך שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. ג. בכיכרות, חניונים ושטחים מכוסי אספלט ובטון, יש להבטיח כי הנגר יופנה לאזור מחלחל בשולי הכיכר, כך שיהיה נמוך ממפלס הכיכר.



6.7	חניה
	כל החניות המיועדות למגרשי המגורים, מסחר ומבני ציבור - תהיינה בתחום המגרשים בהתאם לתקן החניה התקף לעת מתן היתר בניה.
6.8	חשמל
	א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/ או חדר מיתוג. ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התוכנית. ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית. ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים, לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכול כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט



6.8	חשמל
	לבניינים המותרים בשטח למחסום קווי החשמל. קו חשמל מתח נמוך - מרחק מציר העמוד 4.0 מטר, מרחק מהתיל הקיצוני 3.0 מטר. קו חשמל מתח גבוה עד 33KV - מרחק מציר העמוד 6.0 מטר, מרחק מהתיל הקיצוני 5.0 מטר. קו חשמל מתח גבוה מותקן על עמודי מתח עליון - מרחק מציר העמוד 22.0 מטר. קו חשמל מתח עליון KV 161 - מרחק מציר העמוד 20.0 מטר, בתנאי שאינו נמצא בפרוזדור רחב יותר. קו חשמל מתח עליון KV 400 - מרחק מציר העמוד 35.0 מטר, בתנאי שאינו נמצא בפרוזדור רחב יותר.
6.9	פיקוד העורף
	היתר בניה למבנה בשטח התכנית יינתן לאחר תאום הבקשה להיתר וקבלת אישור מפיקוד העורף.
6.10	שמירה על עצים בוגרים
	לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים בוגרים.
6.11	עתיקות
	עפ"י חוק העתיקות, התשל"ח - 1978, אם יתגלו בשטח שבנדון עתיקות, יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
6.12	סקר סייסמי
	חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה: א. עמידות מבנים בפני סיכונים סייסיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקוניו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה. ב. לבקשה להיתר בניה יצורף דו"ח מפורט מטעם יועץ מומחה, הכולל סכמה סטטית לתכנון סטרוקטוראלי של המבנים, בהתבסס על פוטנציאל ההגברה של תאוצת הקרקע שאותרה באזור.
6.13	חלוקה ו/ או רישום
	תכנית לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.
6.14	היטל השבחה
	א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
6.15	הפקעות לצרכי ציבור
	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. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר.	

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית בתוך 10 שנים

