

הוראות התכנית

תכנית מס' 616-0627216

נחלה 13, משפחת אלוני, מושב אביגדור



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי באר טוביה
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

04/11/2019

להפקיד את התכנית

15/08/2021

יו"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

מוגשת בזאת תכנית בנחלה מס' 13 במושב אביגדור, לשינוי במתווה אזור המגורים בנחלה והוספת שימוש : סדנת אומן חדרי חוגים ובית מלאכה בעץ.
בנוסף התכנית מבקשת להוסיף יחידת דיור אחת בנחלה. תוספת זו אינה נספרת לצורך עמידה בלוח 2 בתמ"א 35.

מס' יחידות הדיור המאושרות במצב הקיים הוא 245 ובמצב המוצע 246 (ראה נספח ספירת יח"ד בסוף מסמך זה).
אין שינוי בסך כל השטחים בכל ייעודי הקרקע.

שימושי הפלי"ח המוצעים כוללים סדנאות אומן בתחום מלאכות יד לילדים ולמבוגרים וסדנאות עבודה בעץ. בנוסף לסדנאות, בבית המלאכה עוסקים בעלי הנחלה בעיצוב מוצר והקמה של פרויקטים ייחודיים בהזמנה אישית.

מיקום הפעילות נקבע בעומק החלקה וזאת משום שניסיון לעבוד קרוב יותר, בתוך אזור המגורים, הביא לתלונות של שכן שבית מגוריו נמצא בסמוך, בנחלה שכנה.
מתוך רצון להתחשב בשכן ומאחר שעבודה בעץ גורמת לרעשים (ניסור, הברגה וכנה"ל) העבירו בעלי הסדנה את הפעילות לאזור מרוחק יותר תחת סככה קיימת, אשר שימשה בעבר כרפת.

בעלת הנחלה כיום היא מרים אלוני, בעלי הסדנה הם ירון ונטע אלוני, (ירון הוא בנה של מרים). תהליך העברת הבעלות של הנחלה לבני הזוג אלוני, תלוי בסיום תהליך הסדרת הנחלה. כך יהיו בני הזוג היורשים ויקימו בה את ביתם (בית שלישי בנחלה).

בנספח הבינוי מוצג המיקום שבו יוקם הבית השלישי מכוח תכנית זו. במצב הסופי בעלי הנחלה יגורו בה ויהיו הבעלים של הסדנה כפעילות פלי"ח מותרת.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	נחלה 13, משפחת אלוני, מושב אביגדור
מספר התכנית	616-0627216	
שטח התכנית	21.095 דונם	
סיווג התכנית	סוג 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	באר טוביה
קואורדינאטה X	175200
קואורדינאטה Y	624340

1.5.2 תיאור מקום

גוש 2741, חלקה 13, משק 4, אביגדור

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר טוביה - חלק מתחום הרשות: אביגדור

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אביגדור			

שכונה אביגדור

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2741	מוסדר	חלק	13	

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 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/08/1970	2787	1655	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ד/713 ממשיכות לחול.	שינוי	713 / ד

הערה לטבלה:

תכנית ד/713 היא תכנית 124/03/8 (בשמה החדש)



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רונית פרידמן קיסר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה 2		רונית פרידמן קיסר		2	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		רונית פרידמן קיסר		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	ספירת יח"ד במושב אביגדור וסקירת תשתיות קיימות.	12: 10 07/10/2019	רונית פרידמן קיסר	07/10/2019	1		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		12: 15 07/10/2019	רונית פרידמן קיסר	07/10/2019	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	סקר עצים ערוך ע"י מודד מוסמך	10: 58 07/10/2019	חלבי לביב	09/07/2019	1	1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		15: 19 27/06/2019	רונית פרידמן קיסר	27/06/2019		1: 1250	רקע	מצב מאושר

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
אגודת מושב אביגדור - מורשה חתימה	אחר	צפריר יזרעאל		אגודת מושב אביגדור	אביגדור	(1)		08-8581223		avigedor@zahav.net.il
אגודת מושב אביגדור - מורשה חתימה	אחר	בן כהן		אגודת מושב אביגדור	אביגדור	(1)		08-8581223		avigedor@zahav.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב יעל.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מרים אלוני			אביגדור	(1)		050-4280321		info@avigdor4.co.il

(1) כתובת: רחוב החלוץ.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו (1)	216	02-5318875	02-5318878	menachemv@land.gov.il

(1) כתובת: בניין שערי העיר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



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
	עורך ראשי	רונית פרידמן קיסר		רונית קיסר אדריכלות	כפר ורבורג	הבנים	139	088601677		ronit.keysar@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	חלבי לביב	808		דליה	(1)		04-8395202	04-8396098	halabi@halabil.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 21, דלית אל כרמל 2/66.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



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

פריסת שטח למגורים בנחלה באופן שתאפשר הסדרת מבנים, לרבות שימוש לפעילות לסדנת עץ.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

- א. חלוקת ייעודי הקרקע בנחלה בין ייעוד מגורים בישוב כפרי לבין ייעוד קרקע חקלאית.
- ב. קביעת קו בניין בין ייעוד "מגורים בישוב כפרי" ל"קרקע חקלאית" ל-0.00 מ' כמפורט בתשריט.
- ג. הוספת שימושי פל"ח : סדנת אומן חדרי חוגים ובית מלאכה בעץ.
- ד. הוספת יחידת דיור אחת + חצי יח"ד צמודה לבית המגורים הראשי בנחלה. (והגדלת מס' יחה"ד במושב מ 245 ל-246 יח"ד).
- ה. קביעת שטחי שירות.
- ו. מתן זכויות בנייה מתחת לכניסה הקובעת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	4A
קרקע חקלאית	4B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים בישוב כפרי	4A
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	4A
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	4B
הנחיות מיוחדות	מגורים בישוב כפרי	4A
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	4B
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	4A
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	4B

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	17,416	83.04
אזור מגורים בישוב חקלאי	3,000	14.31
דרך מאושרת	556	2.65
סה"כ	20,972	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	3,000	14.68
קרקע חקלאית	17,434.01	85.32
סה"כ	20,434.01	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	מגורים, פעילות לא חקלאית : סדנת אומן חדרי חוגים ובית מלאכה בעץ. לא יותר שימוש בחומרים מסוכנים, לא יותרו תשטיפים העלולים להוות סכנת זיהום למי תהום. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. תותר הקמת שלושה בתי מגורים צמודי קרקע ועוד יחידת הורים הצמודה לבית המגורים הראשי (אשר אינה נספרת כח"ד). הבנייה בקומה אחת או שתיים, תותר בנייה במפלסים.</p> <p>2. תותר הקמת מחסן, בתחום קווי הבניין, או בקו בניין צידי 0.0, בהסכמת שכן, המחסן יכלל במניין שטחי השירות. גובהו הפנימי לא יעלה על 2.20 מטר. ניקוז הגג יופנה למגרש המבקש, לא יותרו פתחים בקו בניין 0.00.</p> <p>3. תותר הקמת מרתף, שטח המרתף לא יחרוג מתחום גבולות המבנים למגורים.</p> <p>4. תותר הקמת מבנה לפעילות לא חקלאית (פל"ח). המרחק בין מבנה הפל"ח לבית מגורים לא יקטן מ-5 מ'.</p> <p>5. מבנה הפל"ח יבנה בבנייה קלה או קונבנציונאלית, חומרי הגמר יהיו ברי קיימא כגון פח איסכורית או פנל מבודד או כל חומר אחר באישור הוועדה המקומית. גגות בחיפוי רעפים או פנל מבודד או פח. תיאסר בנייה באסבסט.</p>
ב	חניה
	<p>תותר חניה מקורה אחת לשתי מכוניות לכל יחידת דיור. עבור מבנה הפל"ח תותר חניה מקורה עפ"י תקן. החניות יותרו בקו בניין קדמי וצדדי 0.00. יותר קרוי קל בשטח כמצויין בטבלה בסעיף 5 (שטחי שירות). ניקוז גג החניה יהיה לכוון המגרש המבקש.</p> <p>החניה תהיה בתחומי המגרש ועפ"י תקן החניה הארצי, התקף בעת מתן התרי הבניה.</p>
ג	פיקוד העורף
	תחוייב הקמת ממ"ד לפי תקן הג"א.
ד	הנחיות מיוחדות
	פעילויות הפל"ח הכוללות : סדנת אומן, חדרי חוגים ובית מלאכה בעץ, יותרו באזור המסומן בתשריט כ"הנחיות מיוחדות".
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	עיבוד קרקע חקלאית, מבנים לבעלי חיים, מבנים לאריזה, מיון וכיו"ב. מבני עזר לחקלאות כגון מחסנים. כל שימוש אחר במבנה יהווה סטייה ניכרת.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	תותר בנית סככה חקלאית, בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט. תותר בנייה קלה, לא יותר השימוש באסבסט ומוצריו. על אף האמור לעיל, תותר בניית סככות בקו בניין צדדי 0.00 בתנאי

4.2	קרקע חקלאית
	בסכמת שכן. ניקוז מי הגשם יופנה לכיוון המגרש המבקש.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
										מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(4)	(4)	(4)	(4)	1	2	9 (3)	3 (2)	20	20	50		100 (1)	450	3000	4A	מגורים	מגורים בישוב כפרי
(4)	(4)	(4)	(4)		1	11			16.7			42 (5)	500	3000	4A	פעילות לא חקלאית	מגורים בישוב כפרי
(4)	(4)	(4)	(4)		1	(6)		6					1000	17416	4B	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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:

ביעוד קרקע "קרקע חקלאית" תותר הקמת סככות בקו בנין צידי 0.00 בתנאי הסכמת שכן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחי השירות יכללו: ממ"ד 12 מ"ר לכל יח"ד או עפ"י הוראות פיקוד העורף, חניה מקורה עד 30 מ"ר לכל יח"ד, מחסנים ביתיים עד 20 מ"ר לכל יח"ד..

(2) + יחידת הורים בשטח עד 55 מ"ר צמודה לבית המגורים הראשי, אשר אינה נספרת כיחידת דיור..

(3) גג שטוח עד 8.5 מ', גג משופע עד 9 מ'..

(4) כמפורט בתשריט.

(5) שטחי השירות יכללו: ממ"ד עד 12 מ"ר, או עפ"י הנחיות פיקוד העורף, וחניה מקורה..

(6) בהתאם להנחיות התקפות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר..

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
2. הצגת חישוב מוערך של כמות פסולת בניין הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז.
3. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
4. תנאי למתן היתר לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
5. היתרי בנייה למבנים חקלאיים יינתנו בהתייעצות עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
6. תנאי למתן היתר בניה לטיפול או פירוק מבנים הכוללים אלמנטים מאסבסט יהיה עמידה בחוק למניעת מפגעי אסבסט אבק מזיק התשע"א 2011.
7. תנאי להיתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה.

6.2

חשמל

1. הוראות בינוי ופיתוח:

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכלי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

טבלת מרחקים מקווי חשמל:

מרחק מציר הקו	מרחק מתיל חיצוני	סוג קו החשמל
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)
36 מ'		קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.

אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל-מחוז הדרום.

אסור להתקין מתקני דלק, או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.
2. אספקת חשמל: אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל. רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית. רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת-קרקעית. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התכנית בתוך הבניינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים, שצ"פ). כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל ? מחוז דרום.
- היזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות הטרנספורמציה בתנאים שיקבעו על ידי חברת החשמל.
- בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות.



6.2	חשמל
<p>על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבניין או במגרש. לא יינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.</p> <p>3. תקשורת - בזק וטל"כ בקווים תת קרקעיים בלבד, בתאום עם בזק ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	

6.3	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>1. פסולת - יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו הוצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרש או בהתאם למערך איסוף אזורי שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסד</p> <p>2. ביוב - כל המבנים יחוברו למערכת מרכזית מכון טיהור שפכים לפי תכנית אב לביוב מועצה אזורית באר טוביה.</p> <p>3. מים - חיבור המבנים והמתקנים לצנרת המים הכללית ייעשה ע"פ תכנית מים כללית ואישור הועדה המקומית.</p> <p>4. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כגון חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים, וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.</p>	



6.4	ניהול מי נגר
<p>1. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>2. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים חדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>3. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכיו"ב...</p> <p>4. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באזור החניה.</p>	

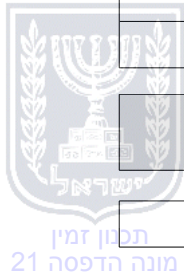
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים מיום אישורה



07.10.2019

נספח להוראות תכנית 616-0627216 ספירת יח"ד וסקירת תשתיות קיימות

ספירת יח"ד במושב אביגדור עפ"י תכניות מאושרות :

תכנית מס'	מס' יח"ד בנחלות	מס' משקי עזר	מס' מגרשי מגורים א'	סה"כ
124/03/8	130	15	-	145
3/124/03/8	-	-11	+21	+10
4/124/03/8	-	-3	+8	+5
5/124/03/8	-	-	+65	+65
6/124/03/8			+12	+12
7/124/03/8			+1	+1
9/124/03/8			+2	+2
10/124/03/8		-1	+2	+1
11/124/03/8			+1	+1
616-0249656			+1	+1
616-0190983			+1	+1
616-0480624			+1	+1
סה"כ	130	-	115	245
סה"כ יח"ד בתכניות מאושרות				245

מצב קיים ומוצע

מצב מוצע			מצב קיים		
סה"כ	יח"ד במגורים א'	יח"ד בנחלות	סה"כ	יח"ד במגורים א'	יח"ד בנחלות
*246	115	131	245	115	130

*עפ"י תמ"א 35 המספר המרבי של יח"ד בישוב אביגדור (לוח 2) לא יעלה על 350.

תשתיות

בחינת השפעת הוספת יחידת דיור אחת על תשתיות קיימות:

1. ביוב - קוטר מאסף מערכת הביוב המקומית מספק את התפוקה הקיימת ונאסף למט"ש מוסדר. השינוי של הוספת יח"ד אחת לא ישפיע ולא ידרוש שינוי בתשתית הביוב.
2. דרכים - המגרש המפוצל נסמך על דרך ראשית קיימת ובה מערכות תשתית קיימות. השינוי לא ידרוש שינוי במערכת הדרכים ולא ישפיע על העומס.
3. מערכות החינוך והשירותים - במושב אביגדור פועלים 2 גני ילדים. ילדי בית הספר היסודי, חטה"ב והתיכון לומדים בקריית החינוך בבאר טוביה. תוספת של יחידת דיור אחת לא תשפיע על מערכות החינוך והשירותים הקיימים.

סיכום : הוספת יח"ד אחת מגדילה את כמות יח"ד המתוכננת מ-245 ל-246 יח"ד. מספר יח"ד במצב המוצע אינו חורג מהמכסה הכתובה בתמ"א 35 לוח 2 (350 יח"ד). להוספת יחידת דיור אחת אין השפעה על התשתיות הקיימות.