

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 4/235/03/51

שם תכנית: 82 יח"ד – שלב ב' – מושב בית הגדי

לשכת התכנון המחוזית
מחוז דרום
17-12-2015
נדקף

מחוז: דרום
מרחב תכנון מקומי: נגב מערבי
סוג תכנית: תכנית מפורטת

אישורים

הפקדה מתן תוקף

מינהל התכנון - מחוז דרום
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
4/235/03/51
אישור תכנית מס' 214/15
הועדה הוקמויות לתכנון ולבניה החליטה
ביום 21/12/15 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 תוכנית נקבעה טענה אישור שר
יו"ר הועדה המחוזית
מנהל מינהל התכנון

דברי הסבר לתוכנית

<p>הקמת שכונת מגורים בבנייה עצמית (בנה ביתך) במושב בית הגדי הכוללת 83 מגרשים צמודי קרקע לצורך הרחבת הישוב ובהמשך לשכונה קיימת וביטול מגרש אחד מתכנית מס' 156/7 במ/7.</p> <p>ההרחבה מהווה המשך לשכונה קיימת משולבים בה מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים לצרכי הישוב.</p> <p>תכנון ההרחבה מבוסס על התכנון הקיים ולכן היקפי החפירה והמילוי הצפויים באתר הינם כ-28,000 מ"ק.</p>		
פרוט מספר יחידות הדיור המאושרות לפי תכניות תקפות		
משקים	95 יח"ד	קיים
תכנית מס' 156/7 במ/7	56 יח"ד (מתחם 1)	
תכנית מס' 156/7 במ/7	50 יח"ד (מתחם 2)	
תכנית מס' 2/235/03/7	15 יח"ד	
סה"כ קיים	216 יח"ד	
תכנית מס' 4/235/03/51	83 יח"ד	מוצע
יח"ד המבוטלות בתכנית הנ"ל	(1) יח"ד	
סה"כ יחידות מגורים קיימות ומוצעות	298 יח"ד	

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מושב בית הגדי – 82 יח"ד – שלב ב'	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
4/235/03/51	מספר התוכנית			
ד' 94.52	שטח המילואה	שטח התוכנית	1.2	
ד' 1,318.31	שטח ללא שינוי			
ד' 1,412.83	סה"כ שטח התכנית			
• מילוי תנאים מתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3	
1	מספר מהדורה בשלב			
11/11/2015	תאריך עדכון המהדורה			
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת			
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית			
• לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק			
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות			
• ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה			
• לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי			

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נגב מערבי

קואורדינטה X 163100
קואורדינטה Y 592300

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה אזורית שדות נגב בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות נפה • חלק מתחום הרשות כאר שבע

יישוב שכונה רחוב מספר בית
בית הגדי ל"ר
ל"ר
ל"ר

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתחום המילואה

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100244	• לא מוסדר	•		
100240/1	• מוסדר	• חלק מהגוש		25
100480	• מוסדר	• חלק מהגוש		2

1.5.6 גושים וחלקות בשטח ללא שינוי

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100244	• לא מוסדר	•		
100342	• מוסדר	• חלק מהגוש		1,2
100343	• מוסדר	• חלק מהגוש		1,2
100479	• מוסדר	• חלק מהגוש		4
100480	• מוסדר	• חלק מהגוש		2

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.7 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
156/במ/7	999, 900, 805, 804, 280

1.5.9 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
29/12/1994	4270	התכנית משנה רק מה שמפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות של התכנית המאושרת נשארות בתוקף.	• שינוי	156/במ/7 ↓
26/11/1990	3789		• כפיפות	↓ 328/02/7
10/10/1958	אין		• כפיפות	↓ 235/03/7
30/09/1980	2661		• כפיפות	↓ 1/235/03/7
06/05/1990	3762		• כפיפות	✓ 2/235/03/7
25/01/2007	5620		• כפיפות	✓ 2084/מק/7

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	אדריכל אברהם זאק	11/11/2015	ל"ר	19	ל"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מחוזית	אדריכל אברהם זאק	11/11/2015	1	ל"ר	1:1250	• מחייב	תשריט התוכנית
	וועדה מחוזית	דורון חופשי הנדסה אזרחית	20/11/2014	1	ל"ר	1:500	• מנחה	נספח תנועה וחניה מנחה
	וועדה מחוזית	אסתר לוינסון	02/10/2014	ל"ר	9	ל"ר	• מנחה	נספח פרוגרמתי
	וועדה מחוזית	אריה שוורץ	12/01/2015	2	8	1:750	• מנחה	נספח מים וביוב
	וועדה מחוזית	עמיר איל	01/2015	ל"ר	34	ל"ר	• מנחה	סקר סיכונים סיסמיים

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
מורשה חתימה	דוד דמרי	051690303	לי"ר	בית הגדי מושב עובדים		מושב בית הגדי		054-2529801			
	חזן אליהו	051689792	לי"ר				מושב בית הגדי		054-8115577		
	משה כהן	58058512	לי"ר				מושב בית הגדי		057-7704805		9941017@walla.com

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	משרד הבינוי והשיכון	לי"ר	לי"ר	לי"ר		התקווה 4 – ב"ש קריית הממשלה	08-6263704		08-6278740	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	רמ"י	לי"ר	לי"ר	לי"ר		התקווה 4 קריית הממשלה באר שבע	08-6264252		08-6264250	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	אברהם זאק	303656680	37996	אברהם זאק – אדמ אדריכלות בע"מ	514399609	הגת 2 פארק תעשייה עומר ת.ד. : 12654 באר שבע 84832	08-6651825	052-4805262	08-6651989	abramiz@admarch.co.il
• תנועה	דורון חופשי					האילתית 5 ראשלי"צ 75438	03-9419817	054-4499080	03-9419817	dohofshy@netvision.net.il
• מודד	עמי אלקבץ	54379862	648	אלקא מהנדסים (עמי ויעקב) בע"מ	512437153	יהודה הנחתום 4 באר שבע 3381	08-6288027	054-2003322	08-6285860	elka-ltd@zahav.net.il
• סקר סיכונים סייסמיים	עמיר איל			גיאופרוספקט		אורגואי 3 ת.ד. 3720 ירושלים 91036	02-6789358	052-2707998	02-6781351	Amire@geo-prospect.com
• נספח מים וביוב	אריה שוורץ	067399261		אריה שוורץ – מהנדסים יועצים בע"מ	512738600	יהודה הנחתום 4 באר שבע	08-6281292	050-6678949	08-6285920	as@as-eng.com

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לי"ר	לי"ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

יצירת מסגרת תכנונית לתוספת של 82 יח"ד למגורים ע"י קביעת יעוד הקרקע למגורים, קביעת שטח למבנים ומוסדות ציבור, לשטח ציבורי פתוח ולהתוויית דרכים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד מאזור חקלאי לשטח ציבורי פתוח, למגורים א', למבנים ומוסדות ציבור, דרכים, שבילים וקרקע חקלאית. שינוי יעוד מדרך, שצ"פ, מגורים א', שביל ובנייני ציבור לשטח ציבורי פתוח לדרך ולמגורים א'.
- קביעת שימושים, הנחיות, זכויות ומגבלות בנייה.
- קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.
- קביעת תוואי דרכים.
- קביעת זיקת הנאה למעבר ברכב.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

94.52	שטח המילואה – דונם
1,318.62	שטח ללא שינוי – דונם
1,412.47	סה"כ שטח התוכנית – דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		298	+ 82	216	מס' יח"ד	מגורים א'
		69,565	+ 22,965	46,600	מ"ר	
		2,530.5	+ 793	1,737.5	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים					תאי שטח	יעוד
אחר	הריסה	דרך לביטול	זיקת הנאה			
					420-502	מגורים א'
					600-601	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
		700	703 - 702		700-703	שטח ציבורי פתוח
					705-710	שביל
					800-802	דרך מאושרת
	805				804-805	דרך מוצעת
					900	קרקע חקלאית

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע				מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
93.31%	1,318,312.82	שטח ללא שינוי	←	93.31%	1,318,312.82	שטח ללא שינוי
3.12%	44,083.91	מגורים א'		0.03%	501.84	מגורים א'
0.24%	3,174.64	מבנים ומוסדות ציבור		0.12%	1,516.09	מבני ציבור
0.36%	5,144.62	שטח ציבורי פתוח		5.48%	77,481.91	אזור חקלאי
0.05%	821.47	שביל		0.11%	1,634.31	שטח ציבורי פתוח
0.92%	13,026.30	דרך מאושרת		0.94%	13,306.86	דרך מוצעת
1.20%	17,024.09	דרך מוצעת		0.01%	75.58	שביל להולכי רגל
0.80%	11,241.56	קרקע חקלאית		100.00%	1,412,829.41	סה"כ
100.00%	1,412,829.41	סה"כ				

4 יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
תותר הקמתם של מבני מגורים בני יחידת דיור אחת בלבד במגרש.	א.
בשטחי השירות יכללו מרחב מוגן דירתי, שטח לחניה מקורה לשני כלי רכב, מחסן ומרתף.	ב.
תותר בניית בריכת שחיה. מבנה למכונות, משאבות ו/או שירותים ו/או מקלחות יכלל בשטחי השירות של אותו מגרש ויהיה תת-קרקעי.	ג.
הוראות	4.1.2
תותר בניית מבנה המגורים בן קומה 1 או 2 קומות (קוטג') עם גג שטוח עד גובה 8 מ' או גג שיפועי בגובה עד 10 מ'. גובה המבנה ימדד ממפלס המדרכה ומהצד הגבוה בין גבולות המגרש. תותר בניית חצר "אנגלית". בחזית הכניסה החצר יהיו בתחום קווי הבנייה ובחזית האחורית ובחזיתות הצדדיות תותר חריגה של 1.20 מ' מעבר לקו הבנין. חומרי גמר יהיו עמידים ובהתאם לתקנים.	א.
גגות המשופעים יהיו מרעפים מטרה קוטה ע"ג אגדים מעץ ע"פ תקן.	ב.
מתקני קולטי שמש יהיו מוסתרים באופן שלא יראו מהרחוב.	ג.
תותר התקנת מזגנים באופן שהמעבה יהיה מוצנע ולא יראה מהחזית ומשטחי ציבור פתוחים.	ד.
תותר בניית מדרגות חיצוניות מעבר לקו הבנייה במרחק של עד 1.20 מ' בצדדים ובצד האחורי לירידה למרתף.	ה.
הבריכה תבנה במרחק של 1.5 מ' מגבולות כל מגרש. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר. תכנית הבריכה תלווה באישור יועץ בטיחות או מכון התקנים או משרד העבודה על בטיחות התקנת הבריכה. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה. 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.	ו.
המחסן יוקם בקו בנין אחורי וצידו 0.0 כך שימוקם ימוקם בפינת המגרש. המחסנים יהיו בנויים בנייה קונבנציונלית או בניה טרומית. ניקוז גג המחסן וכן גג החניה המקורה תהיה לכיוון המגרש.	ז.
הסדרת מקומות חנייה ל 2 רכבים יהיו בתחום המגרש. תותר בניית חניה מקורה בשיטה קונבנציונלית או ע"י בניה קלה (פרופילי מתכת או לוחות עץ) וגג אטום עשוי מתכת או פלסטיק. החניה המקורה תוקם בחזית המגרש ובצמוד למגרש השכן בקו בנין קדמי וצידו 0.0 ע"פ תכנית פיתוח כללית של השכונה.	ח.
בחזית הרחוב תוקם גדר ממוסגרת ע"ג מסד מחופה אבן בגובה 60 ס"מ לפחות וסה"כ הגובה הכולל של הגדר יהיה 1.40 מ' מפני המדרכה המדוד מול שער הכניסה. גובה ± 0.00 של המגרשים בקרקע משופעת יחושבו ע"פ המפלס הגבוה של המדרון. בכל יתר החזיתות הגדרות יבנו ע"ג מסד עשוי בטון יצוק בגובה מינימאלי של 30 ס"מ מפני הקרקע הטבעית או מפלס סופי של הפיתוח באותו אזור, ומעליה גדר רשת מכל סוג או מדגם תואם לחזית אחד המגרשים. גובה הגדר לא יעלה מעל גובה הגדר בחזית המבנה.	ט.
הוראות פיתוח	י.

4.2 מבנים ומוסדות ציבור	
4.2.1	שימושים
א.	תותר הקמתם של בנינים למבני חינוך וקהילה כגון: גני ילדים, מעונות יום ומועדון נוער
4.2.2	הוראות
א.	גובה המבנים יהיו בני קומה אחת בלבד, ולא יעלו על גובה של 7.0 מ' בגג שיפועי. ועל 5.0 מ' בגג שטוח
ב.	המבנים יבנו בבניה קונבנציונלית, בחיפוי אבן או אריחי קרמיקה, טרה קוטה וכד'. יותר חומרי גמר מטיח מסוגים שונים, כמו כן, ישולבו גימורים מזכוכית, עץ, בטון חשוף וכד' בלבד.
א.	הוראות פיתוח בחזית הרחוב תוקם גדר ממוסגרת ע"ג מסד מחופה אבן בגובה 60 ס"מ לפחות וסה"כ הגובה הכולל של הגדר יהיה 1.40 מ' מפני המדרכה המדוד מול שער הכניסה. גובה ± 0.00 של המגרשים בקרקע שיפועת יחושבו ע"פ המפלס הגבוה של המדרון. בכל יתר החזיתות הגדרות יבנו גדרות ע"ג מסד עשוי בטון יצוק בגובה מינימאלי של 30 ס"מ מפני הקרקע הטבעית או מפלס סופי של הפיתוח באותו אזור, ומעליה גדר רשת מכל סוג או מדגם תואם לחזית אחד המגרשים. גובה הגדרות הנ"ל לא יעלה מעל גובה הגדר בחזית המבנה.

4.3 שטח ציבורי פתוח	
4.3.1	שימושים
א.	בשטח זה יותרו עבודות פיתוח קרקע, הנחת קווי תשתית תת קרקעים עילים, שבילים, מעברים ומתקני תאורה. כמו כן, יותר הקמת חדרי שנאים (טרפו) בתנאים ומגבלות של חברת החשמל. נטיעות עצים ושטחי נוי, ריהוט, גן ומתקני משחק.
ב.	בתאי שטח מס' 702 ו-703 תובטח זיקת הנאה למעבר ברכב בטחוני ברוחב 4 מ'. ברצועה זו תותקן גדר ביטחון עם תאורה היקפית ונטיעות נוי.
4.3.2	הוראות
א.	הוראות פיתוח יוסדרו ויותקנו דרכי הגישה להתקנת השנאים בתחום מבנה הטרנספורמציה עפ"י תכנית פיתוח נופי להצנעת המבנה ושילובו בסביבה שתוגש לאישור הועדה המקומית, כמו כן יש לציין כי תעשה חלוקת השטח בעבור מבנה הטרפו.
ב.	בתא שטח 702 ו-703, תיבטח זכות מעבר כלי רכב והולכי רגל. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.
ג.	בתא שטח 701, חדר שנאים ייבנה במרחק שלא יקטן מ-5.00 מ' מיעוד הקרקע למגורים.

4.4 דרך מאושרת	
4.4.1	שימושים
א.	תותר סלילת דרכים למעבר כלי רכב והולכי רגל. במסגרת עבודות הפיתוח יותר ביצוע נטיעות, הסדרת מערכת ניקוז, תעול פרוזדורי צנרת לסוגיה והנחת תשתית הנדסית תת קרקעית ועל קרקעית.
4.4.2	הוראות
א.	תואי הדרך ורוחבה יהיו כמסומן בתכנית.
ב.	תיאסר כל בניה

"שביל"		4.5
שימושים		4.5.1
שביל למעבר הולכי רגל, נטיעות, מזדרון תשתיות וכו'.		א.
הוראות		4.5.2
תוואי השביל ורוחבו יהיה כמסומן בתכנית.	הוראות פיתוח	א.
תיאסר כל בניה.		ב.
במסגרת עבודות הפיתוח יותר ביצוע נטיעות, הסדרת מערכת ניקוז, תעול פרזדורי צנרת לסוגיה והנחת תשתית הנדסית תת קרקעית ועל קרקעית.		ג.

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת		4.6
שימושים		4.6.1
יעודי הקרקע, השימושים, הוראות, זכויות ומגבלות הבנייה יהיו בהתאם ובכפוף לתכניות החלות במקרקעין: מס' 7/במ/156, מס' 328/02/7, מס' 235/03/7, מס' 1/235/03/7, מס' 2084/7/מק/2/235/03/7.		א.

6. הוראות נוספות

6.1. תנאים למתן היתר בנייה	
היתרי בנייה ינתנו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:	
א.	הגשת תכנית בינוי ופיתוח הכוללת: העמדה של הבינוי בתחום המגרש וקביעת מפלסים ± 0.00 של הריצפה. הסדרת ניקוזים לנגר עילי, שבילי גישה וחניה, פתרונות לחצר משק, מתקן לאשפה, גדרות, שערים ומשטח לחניה.
ב.	אישור פיקוד העורף לפתרונות מיגון בתחום המגרש.
ג.	בריכת שחיה: על המגיש בקשה להביא אישור מהנדס על כך שבניית הבריכה לא תזיק למבנה ולקירות התומכים.
ד.	תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין. הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדיון.
ה.	תנאי למתן היתר בניה לביצוע דרך מס' 5 יהיה בהריסת המבנה המסומן להריסה בתשריט
ו.	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.
ז.	תנאי למתן היתר בניה למגורים יהיה שדרוג תחנת השאיבה לביוב והגדלת קוטר מאסף הביוב, בהתאם לנספח הביוב של התכנית.
ח.	היתרי בנייה למגורים ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על ידי נציגי משרד הבריאות והגנת הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.

6.2. הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב') לחוק בתכנון והבניה בתשכ"ה 1965, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.
--

6.3. חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
--

6.4. ניקוז

1. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים – שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.
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 החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
3. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, על ידי מניעת גירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.
4. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.

6.4. פיתוח תשתיות	
6.4.1	חשמל

א. תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. איסור בנייה מתחת לקווי חשמל עיליים
לא יינתן היתר בנייה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחק בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניי, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מחיל הקיצוני	מציר הקו	
2.00 מ'	2.25 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
1.50 מ'	1.75 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
5.00 מ'	6.50 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
-	8.50 מ'	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
9.50 מ'	13.00 מ'	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
-	20.00 מ'	
-	35.00 מ'	

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.

6.4.2	בזק
--------------	------------

א. קווי בזק יהיו תת קרקעיים בכל גבולות התוכניות הן צירים ראשיים והן צירים משניים. למעט גומחות בטון לארונות (פילרים) של בזק וארונות סעף.
ב. תתאפשר חדירה תת קרקעית לתוך תחומי המגרש של גובי הבזק (שוחות) מתחת לקו הצוארון של הגוב.

6.4.3	טלוויזיה בכבלים (טל"כ)
--------------	-------------------------------

כל מערכות התשתית לטלוויזיה בכבלים תהיינה תת קרקעית בכל תחומי התוכניות, הן צירים ראשיים והן צירים משניים.

- א. ארונות ריכוז של הטל"כ מכל סוג שהוא – ארונות מקומיים פילריים, ארונות שכונתיים מאגדים וכו'. יהיו כאמור בהתקנה על קרקעית וימוקמו בתאום מוקדם עם מהנדס העיר, מתכנן המערכות של השכונה אדריכל הנוף ואדריכל האתר.
- ב. לא תאושר התקנת ארון, פילר, או כל התקנה על קרקעית אחרת, אשר לא קבלה מראש את האישור מהגורמים לעיל.
- ג. כל ארונות הפילרים והציוד העל קרקעי אשר יותקן יהיה בתוך גומחות בטון מקורות באופן, מיקום ועיצוב שיקבעו אדריכל האתר, אדריכל הנוף, ויועץ המערכות.
- ד. חברת הטל"כ תחויב בהתקנת פילר (ארון חיבורים בגומחות הבטון שיהיה תואם במראהו את שאר הארונות של מערכות אחרות באתר.
- ה. לא יאושר ארון אשר אינו תואם במראהו את שאר הארונות ופוגם בחזית האחידה, כפי שנקבעה ע"י אדריכל הנוף אדריכל האתר על פי אישור ותאום עם מהנדס הרשות המקומית.
- ו. תותר הקמת אנטנת TV מרכזית אחת לכל האתר רק על פי אישור ותאום עם מהנדס הרשות המקומית.

6.5	חניה
------------	-------------

החניה תהייה בתחומי המגרש עפ"י תקן חנייה ארצי התקף בעת מתן היתר הבנייה.

6.6	מערכות מים וביוב
------------	-------------------------

- א. פתרון הביוב יהיה חיבור השכונה למערכת הביוב המרכזית של המושב.
- ב. מערכת המים תחובר לרשת המים המרכזית.

6.7	הפרדת פסולת המקור
------------	--------------------------

בשלב היתרי הבניה ינקטו האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית.

6.8	הוראות בנושא עתיקות
------------	----------------------------

- א. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 472/0 "בית הגדי, ח"י י"פ: 1091 עמ" 1480 מיום: 18/05/1964 הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרזים כדן ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978.
- ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978.
- ג. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח : חיתוכי בדיקה : חפירת בדיקה : חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדן ועל פי תנאי רשות העתיקות.
- ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות, "תשמ"ט – 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדן, רשאית להתיר שינויים התכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב ל"ר	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

<p>תאריך:</p>	<p>חתימה: בנת הגדי מושב עובדים של הפועל המזרחי להתיישבות שיתופית בע"מ</p>	<p>שם: דוד דמרי</p>	<p>מגיש התוכנית</p>
<p>תאריך:</p>	<p>חתימה:</p>	<p>שם: חזן אליהו</p>	
<p>תאריך:</p>	<p>חתימה: א. הגדי מושב עובדים של הפועל המזרחי להתיישבות שיתופית בע"מ</p>	<p>שם: משה כהן</p>	
<p>תאריך: 11/11/2015</p>	<p>חתימה: אברהם זאק א. ד. ז. רשיון מס' 37994 ת.ז. 01-30368068</p>	<p>שם: אדרי אברהם זאק</p>	<p>עורך התוכנית</p>
<p>מספר תאגיד: 514399609</p>	<p>תאגיד: אברהם זאק – אדמ אדריכלות בע"מ</p>		
<p>תאריך: 17.12.15</p>	<p>חתימה: משדז חבינוי מחוז אשם</p>	<p>שם: משדז הבינוי והשיכון</p>	<p>יזם בפועל</p>
<p>תאריך:</p>	<p>חתימה:</p>	<p>שם: מנהל מקרקעי ישראל</p>	<p>בעל עניין בקרע</p>