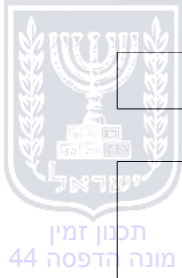


הוראות התכנית

תכנית מס' 651-0479949

הסדרת גבולות בנחלות לתצ"ר ושינוי קווי בניין- מושב פדויים



מחוז
מרחב תכנון מקומי נגב מערבי
סוג תכנית
תכנית מפורטת
דרום

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית באה להסדיר גבולות לצורך אישור תצ"ר מעודכן למושב ומהווה שלב א' בתכנון כולל. התכנית מסדירה גבולות הנחלות ע"פ תשריט חלוקה ומסדירה קווי בנין למבנים קיימים ביום אשור התכנית (סעיף מבנים קיימים).



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הסדרת גבולות בנחלות לתצ"ר ושינוי קווי בניין- מושב פדויים

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

651-0479949 מספר התכנית

1,940.495 דונם 1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

62 א (א) (1), 62 א (א) (4) לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	נגב מערבי
	קואורדינאטה X	163000
	קואורדינאטה Y	581750

1.5.2 תיאור מקום מושב פדויים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מרחבים - חלק מתחום הרשות: פדויים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מושב פדויים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100282/1	מוסדר	חלק	11, 30, 47, 49, 51, 53, 57-58, 60, 65-193	5, 14-15, 18, 21, 24, 26, 43, 54, 62, 198, 216

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 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
521 /02 /7	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית /02 /7 /521. הוראות תכנית /02 /7 /521 תחולנה על תכנית זו.	6329	977	01/12/2011
122 /03 /7	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית /03 /7 /122. הוראות תכנית /03 /7 /122 תחולנה על תכנית זו.	154	873	16/04/1951
1 /122 /03 /7	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית /03 /7 /122 /1. הוראות תכנית /7 /122 /03 תחולנה על תכנית זו.	2977	431	03/11/1983
4 /122 /03 /7	כפיפות		4901	4221	12/07/2000
5 /122 /03 /7	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית /03 /7 /122 /5. הוראות תכנית /7 /122 /03 /5 תחולנה על תכנית זו.	5379	2034	15/03/2005
2042 /מק /7	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית /7 /מק /2042. הוראות תכנית /7 /מק /2042 תחולנה על תכנית זו.	5263		08/01/2004



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איתי זהבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איתי זהבי		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח חלוקה	11: 37 11/01/2018	עמי אלקבץ	11/01/2018	1	1: 2500	מנחה	חלוקה ורישום
לא	מצב מאושר	13: 52 17/01/2021	איתי זהבי	17/01/2021	1	1: 2500	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
	אחר			אגודה חקלאית שיתופית בע"מ- מושב פדויים	פדויים	פדויים	851 0	08-9923820		amnoniko5@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אגודה חקלאית שיתופית בע"מ- מושב פדויים	פדויים	פדויים	851 0	08-9923820		amnoniko5@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

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	איתי זהבי	086522	איתי זהבי אדריכלים בע"מ	צפורי	ציפורי		04-6456678	04-6555712	itay@zehavy.com
מודד מוסמך	מודד	שמואל גרוסמן	362	שריג מדידות	אזור	המצודה		04-5599405		



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

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 בנחלות לתצ"ר ושינוי קווי בנין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הסדרת גבולות בנחלות ע"י אחד וחלוקה בהסכמה לצורך אשור תצ"ר. לפי סעיף 62א(א)1 לחוק התו"ב.

2. שינוי קווי בניין. לפי סעיף 62א(א)4 לחוק התו"ב .



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	414 - 401
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	515 - 509 , 303 - 301 , 85 - 1

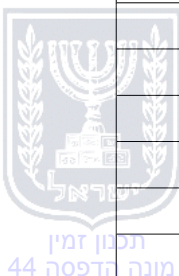
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחרי	568	0.03
דרך מאושרת	92,753.41	4.78
מגורים א	55,190	2.84
משק חקלאי	1,729,904.5	89.15
שביל גישה מוטורי	2,583	0.13
שטח לבניני ציבור	22,986	1.19
שטח ספורט	13,341	0.69
שטח ציבורי פתוח	23,169.84	1.19
סה"כ	1,940,495.75	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	92,443.12	4.76
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1,848,052.25	95.24
סה"כ	1,940,495.37	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	בשטח זה יותר מעבר כלי רכב והולכי רגל וכן מעבר תשתיות תת קרקעיות.
4.1.2	הוראות
4.2	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.2.1	שימושים
	מגורים א- בהתאם לתכנית מאושרת 5/122/03/7. שטח ציבורי פתוח- בהתאם לתכנית מאושרת 122/03/7. מבני ציבור- בהתאם לתכנית מאושרת 5/122/03/7. אזור מסחרי- בהתאם לתכנית מאושרת 5/122/03/7. שטח ספורט- בהתאם לתכנית מאושרת 5/122/03/7. מתקנים הנדסיים- בהתאם לתכנית מאושרת 5/122/03/7. שביל גישה מוטורי- בהתאם לתכנית מאושרת 5/122/03/7. משק חקלאי- בהתאם לתכנית מאושרת 521/02/7.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה כל הוראות תכניות מאושרות 5/122/03/7 ו- 122/03/7 יחולו על תכנית זו בהתאמה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
4 (4)	3 (4)	3 (4)	1	2	7.5 (3)	3 (2)	15		655 (1)	60 מ"ר		110 מ"ר	485 מ"ר	2500	מגורים ומבני משק	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
3	3	3	1	2		1	60 (5)		260 מ"ר	30 מ"ר		50 מ"ר	180 מ"ר	450		מגורים א' תכנית מאושרת אחרת
(8)	(8)	(8)	1	2			45	45		5 (7)		5 (7)	35	450	מבנים ומוסדות ציבור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
3	3	3		2			60	16	70	5 (7)		5 (7)	60	450	מסחר	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
3	3	3		2			35	16	35	2.5 (7)		2.5 (7)	30	1000	ספורט ונופש	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
(11) 3	(11) 3	(11) 3		1	3				80 (10)				80 מ"ר	(9)	שטח ציבורי פתוח	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת



אחוריתכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
הדפסה 44

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

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	שימוש	יעוד
קדמי			
5 (4)	מגורים ומבני משק		יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5 (6)		מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5 (8)		מבנים ומוסדות ציבור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5		מסחר	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5		ספורט ונופש	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5 (11)		שטח ציבורי פתוח	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- כל הזכויות לשטחים מאושרים ב"יעוד על פי תכנית מאושרת" במרכז הישוב יהיו בהתאם לתכנית 5/122/03/7 וכל תכנית שבאה אחריה.
- בניה למטרות שירות בשתי יחידות מגורים ראשיות (לא כולל יח"ד הורים): תותר 80 מ"ר לכל יח"ד. גודל מירבי לכל שימוש יהיה כמפורט: מחסן- 12.5 מ"ר, ממ"ד 7.5 מ"ר, חניה מקורה לרכב- 30 מ"ר, מרתף- 30 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- הערך מתייחס למ"ר, הערה: סה"כ בניה לכל יחידת דיור תהיה: 300 מ"ר (220 עיקרי + 80 שירות). בנוסף תותר בניית יחידת הורים אחת בשטח של 55 מ"ר (45 עיקרי + 10 שירות).
- כולל יח"ד קטנה בשטח עד 55 מ"ר.
- 7.5 מ' לגג שטוח, 8.5 מ' לגג משופע.
- למעט נחלות מספר 23-34, 43-46 שבהן קו הבניין יהיה ע"פי תחום דרך 241.
- ולא יותר מ-260 מ"ר.
- או 3 בהתאם לרוזטה.
- שטחים למטרות שירות יכולים להיות מעל או מתחת לכניסה הקובעת.
- לפי תשריט..
- עפ"י הקיים.
- תותר הקמת חדרי שנאים לפי דרישת חברת חשמל: עד 2 מבנים נפרדים ובסה"כ הכולל עד 80 מ"ר.
- מבנים קיימים בשצ"פ או מבנים חורגים מקוי בניין כמופיעים בתשריט ימשיכו להתקיים וכל בניה חדשה תהיה לפי הוראות ומגבלות תוכנית זו.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	עפ"י המפורט בהוראות התכנית: 122/03/7, 521/02/7, 5/122/03/7.
6.2	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
6.3	חשמל
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, כבל אירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת 1 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע</p>

6.3	חשמל	
	<p>לפי העניין. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	
6.4	פיקוד העורף	
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה : אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
6.5	פסולת בניין	
	<p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
6.6	תשתיות	
	<p>1. מיס : אספקת מיס תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. 2. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. 3. ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	
6.7	מבנים קיימים	
	<p>א.ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים המופיעים בתשריט ושלא עומדים בקווי בנין, בתנאים הבאים : 1. הם עומדים בכל ההוראות האחרות של תכנית זו. 2. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים. 3. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר. 4. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבנין שלא עומדים בקווי הבנייה יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149 לחוק. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבנין הקבועים בתכנית.</p>	
6.8	חלוקה ו/ או רישום	
	<p>א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה על ידי יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התכנית, לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח ? 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות, וזאת, תוך שמונה חודשים מיום תחולתה של התכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות, והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה, 1965. ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט. ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>	

6.9	הפקעות ו/או רישום
	<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.</p> <p>מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי רשות מקרקעי ישראל.</p>
6.10	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 7 שנים מיום אישורה.

