

הוראות התכנית

תכנית מס' 651-0640078

הרחבת מושב בית הגדי

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי נגב מערבי
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

בית הגדי הוא מושב עובדים של הפועל המזרחי להתיישבות שיתופית בנגב המערבי בתחום מ.א. שדות הנגב. מטרת התכנית הינה תוספת 33 יח"ד לצורך הרחבת הישוב. פירוט מספר יחידות הדיור המאושרות לפי תכניות תקפות:

א. מצב קיים

- תכנית 235/03/7 - 95 משקים ו-33 מגרשים לבעלי מקצוע.
- תכנית מס' 2/235/03/7 - 15 יח"ד, ביטול 7 יח"ד בתכנית הנ"ל.
- תכנית מס' 7/במ/156 - 106 יח"ד, ביטול 11 יח"ד בתכנית הנ"ל.
- תכנית מס' 4/235/03/51 - 83 יח"ד, ביטול יח"ד 1 בתכנית הנ"ל.

סה"כ במצב קיים: 313 יח"ד

ב. מצב מוצע

- תכנית מס' 651/0640078 - 33 יח"ד, ביטול 14 יח"ד בתכנית הנ"ל.

סה"כ במצב מוצע: 332 יח"ד.

בהתאם לתמ"א 35, הישוב נמצא במרקם כפרי ומותרות בו 500 יחידות דיור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 61



תכנון זמין
מונה הדפסה 61



תכנון זמין
מונה הדפסה 61

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הרחבת מושב בית הגדי
-----	------------------------	-----------	---------------------

	מספר התכנית	651-0640078
--	-------------	-------------

1.2	שטח התכנית	1,512.336 דונם
-----	------------	----------------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
-----	--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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	162317
קואורדינאטה Y	592456

1.5.2 תיאור מקום

מושב בית הגדי

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שדות נגב - חלק מתחום הרשות : בית הגדי

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בית הגדי			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
999	לא מוסדר	חלק		9999
100240/1	מוסדר	חלק		25
100342	מוסדר	חלק		1-2
100343	מוסדר	חלק		1-2
100479	מוסדר	חלק		3-6
100480	מוסדר	חלק		2

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 61תכנון זמין
מונה הדפסה 61תכנון זמין
מונה הדפסה 61

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	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
1 /328 /02 /7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1 /328 /02 /7 ממשיכות לחול.	4534	3984		19/06/1997
235 /03 /7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 235 /03 /7 ממשיכות לחול.	0	60		10/10/1958
1 /235 /03 /7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1 /235 /03 /7 ממשיכות לחול.	2661	98		30/09/1980
2 /235 /03 /7	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 2/235 /03 /7. הוראות תכנית 2 /235 /03 /7 תחולנה על תכנית זו.	3762	2162		06/05/1990
156 /במ /7	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 156 /במ /7. הוראות תכנית 156 /במ /7 תחולנה על תכנית זו.	4270	1093		29/12/1994
651-0670687	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 651-0670687. הוראות תכנית 651-0670687 תחולנה על תכנית זו.	9756	9674		18/07/2021



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				אברהם זאק			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			אברהם זאק		תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-3	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		אברהם זאק		תשריט מצב מוצע 1	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	14/07/2022	אברהם זאק	09: 50 24/07/2022	נספח מצב מאושר	לא
טבלת שטחים	מחייב	1: 1	2	24/07/2022	אברהם זאק	15: 29 24/07/2022	נספח תאי שטח	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	17/07/2022	בשאר נאשף	08: 49 24/07/2022	נספח תנועה - מתחם 1 ו-2	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	2	17/07/2022	בשאר נאשף	09: 00 24/07/2022	נספח תנועה - מתחם 3 ו-4	לא
תנועה	מנחה	1: 1000		23/05/2022	בשאר נאשף	08: 27 29/05/2022	חתכים לאורך	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 250	1	21/07/2022	דליה בולטנסקי	08: 25 24/07/2022	נספח נופי	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מחייב		9	16/06/2022	עודד יפה	08: 45 24/07/2022	סקר עצים	לא
סביבה ונוף	מחייב	1: 500	1	21/07/2022	דליה בולטנסקי	08: 43 24/07/2022	נספח עצים בוגרים	לא
תשתיות	מנחה			10/08/2022	בשאר נאשף	14: 44 11/08/2022	השפעת תוספת יחידות דיור בישוב	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
מזכיר הישוב	מייצג בא כח	מייצג בא כח, משה כהן		בית הגדי מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ	בית הגדי	בית הגדי				9941017@walla.com
יו"ר	מייצג בא כח	מייצג בא כח, דוד דמרי		בית הגדי מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ	בית הגדי	בית הגדי				
חבר ועד	מייצג בא כח	מייצג בא כח, משה אלמוגרבי		בית הגדי מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ	בית הגדי	בית הגדי				
	רשות מקומית	רשות מקומית, צחי עסיס			בית הגדי	בית הגדי		08-9938958	08-9938960	tsachi@sdotnegev.org.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	משה כהן		בית הגדי מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ	בית הגדי	בית הגדי				9941017@walla.com

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	אברהם זאק	37996	אברהם זאק - אדמ אדריכלות בע"מ	עומר	הגת	2	08-6651825	08-6651989	abramz@adm arch.co.il
מנהל פרויקט	יועץ	שמעון אלפסי			באר שבע	אביגדור המאירי	21			avprojects100 @gmail.com
אדריכלית נוף	יועץ	דליה בולטנסקי	110913	דליה בולטנסקי אדריכלית נוף . M.L.A	קרית אונו	שטרן יאיר	56	03-5352526	03-6350315	dalia.boltansk i@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	יבגני ברודסקי	1230	י. ברודסקי מדידות ורישום מקרקע	באר שבע	ביאליק	149	08-6999920		1230bev@sur .co.il
אגרונום	סוקר עצים	עודד יפה			רחובות	(1)		08-9365873	08-9363860	trees@shelef. co.il
יועץ תנועה וכבישים	יועץ	בשאר נאשף	16725671	ב.נ. הנדסה	טייבה	טייבה				bashar@bn- eng.com

(1) כתובת: ת.ד. 2049.



משרד
תכנון
וזמין
פיקוח
מזכה הדפסה 61



משרד
תכנון
וזמין
פיקוח
מזכה הדפסה 61

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 61

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 להסדרת והרחבת המושב בית הגדי על ידי תוספת יח"ד, קביעת ייעודי קרקע, הסדרת גבולות המגרשים ומערכות דרכים, קביעת זכויות ומגבלות בנייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת תכליות, שימושים והוראות, זכויות בנייה, מגבלות בנייה וקווי בנין.
2. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
3. התווית דרכים.
4. במסגרת התכנית נדרשות הקלות מדרג מס' 25 עפ"י הפירוט הבא :
 - א. במתחם מס' 1 : הקלה בקו בנין מציר דרך 25 מ-100 ל-65 מ'.
 - ב. במתחם מס' 2 : הקלה בקו בנין מציר דרך 25 מ-100 ל-77 מ'.
 - ג. במתחם מס' 3 : הקלה בקו בנין מציר דרך 25 מ-100 ל-55 מ'.
 5. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 61תכנון זמין
מונה הדפסה 61

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	33 - 1
שטחים פתוחים	404 ,402 ,400
שטח ציבורי פתוח	407 ,406 ,401
דרך מאושרת	209 ,207 ,202 ,200
דרך מוצעת	211 ,210 ,208 ,201
דרך משולבת	212 ,205
שביל	403
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	902 ,901

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	200
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	208 ,201
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך משולבת	205
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים א'	32 ,18 - 14 ,12 ,11 ,8
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	209 ,202
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	211 ,208 ,201
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך משולבת	205
בלוק עץ/עצים לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	902
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	16
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	401
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים	404 ,402
בלוק תחנת השנאה	שטח ציבורי פתוח	406 ,401
גבול מתחם	דרך מאושרת	209 ,207 ,202 ,200
גבול מתחם	דרך מוצעת	211 ,210 ,208 ,201
גבול מתחם	דרך משולבת	212 ,205
גבול מתחם	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	902 ,901
גבול מתחם	מגורים א'	33 - 1
גבול מתחם	שביל	403
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	407 ,406 ,401
גבול מתחם	שטחים פתוחים	404 ,402 ,400
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	209 ,202
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	211 ,210
דרך /מסילה לביטול	דרך משולבת	212 ,205
דרך /מסילה לביטול	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	902
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	28 - 23 ,15 - 11 ,8
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	401
דרך /מסילה לביטול	שטחים פתוחים	404 ,402
להריסה	דרך מאושרת	209

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מוצעת	208
להריסה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	902
להריסה	מגורים א'	28, 15 - 13
להריסה	שטחים פתוחים	402
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	דרך משולבת	212
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים א'	33
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	407



תכנון זמין
מונה הדפסה 61

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים	27,538.43	1.82
אזור מגורים לבעלי מקצוע	42,826.05	2.83
דרך מאושרת/ קיימת	21,120.03	1.40
דרך מוצעת/ חדשה	222,307.21	14.70
מבנים ומוסדות ציבור	68,965.14	4.56
מגורי א'	67,859.76	4.49
קרקע חקלאית/ אזור חקלאי	1,014,712.33	67.10
שביל	2,410.27	0.16
שטח פרטי פתוח	38,799.61	2.57
שטח ציבורי	1,496.6	0.10
שטח ציבורי פתוח	4,301.22	0.28
סה"כ	1,512,336.65	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 61

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	13,024.54	0.86
דרך מוצעת	4,565.47	0.30
דרך משולבת	1,334.89	0.09
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1,470,004.09	97.20
מגורים א'	17,293.5	1.14
שביל	69.96	0
שטח ציבורי פתוח	3,279.67	0.22
שטחים פתוחים	2,764.52	0.18
סה"כ	1,512,336.65	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 61

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>א. תותר הקמתם של מבני מגורים בני יחידת דיור אחת בלבד במגרש.</p> <p>ב. בשטחי השירות יכללו מרחב מוגן דירתי, שטח לחניה מקורה לשני כלי רכב, מחסן ומרתף.</p> <p>ג. תותר בניית בריכת שחיה, מבנה למכוונות, משאבות ו/או שירותים ו/או מקלחות יכלל בשטחי השירות של אותו מגרש ויהיה תת-קרקעי.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. תותר בניית מבנה המגורים בן קומה 1 או 2 קומות עם גג שטוח עד גובה 8 מ' או גג שיפועי בגובה עד 10 מ'.</p> <p>גובה המבנה ימדד ממפלס המדרכה ומהצד הגבוה בין גבולות המגרש.</p> <p>2. חומרי גמר יהיו עמידים ובהתאם לתקנים.</p> <p>3. גגות המשופעים יהיו מרעפים מטרה קוטה ע"ג אגדים מעץ ע"פ תקן.</p> <p>4. מתקני קולטי שמש יהיו מוסתרים באופן שלא יראו מהרחוב.</p> <p>5. תותר התקנת מזגנים באופן שהמעבה יהיה מוצנע ולא יראה מהחזית ומשטחי ציבור פתוחים.</p> <p>6. יותר להקים מתקנים סולריים על הגגות בלבד, בהתאם להוראות תמ"א 1.</p> <p>7. מרטף:</p> <p>א. יותר הקמת מרתף שלא יחרוג מהטל (כיסוי) קומת קרקע. גובהו הפנימי לא יעלה על 2.20 מ' פני תקרת המרתף לא יעלו יותר מ-0.80 מ' מעל הגובה 0.00 מ' הקובע במגרש.</p> <p>ב. כניסה למרתף תהיה בתחום יחידת דיור ולא תותר כניסה נפרדת.</p> <p>ג. יותר חפירת "חצר אנגלית" בחריגה מעבר לקווי הבניין הצדיים והאחוריים במרווח של 1.20 מ'.</p> <p>החריגה מקו הבניין לדפנות החצר ולמדרגות ירידה בלבד. ינקטו האמצעים המתחייבים למתן פתרון ניקוז "החצר" ושמירת בטיחות הנדרשים עפ"י תקן.</p> <p>8. מחסן: בכול יחידת דיור ניתן לבנות מחסן אחד בשטח של עד 12 מ"ר. המחסן יהיה בנוי מחומרי הגמר של מבנה העיקרי. גובהו הפנימי של מחסן לא יעלה על 2.20 מ'. ניתן לבנות מחסן כחלק מהמבנה העיקרי או בנפרד ממנו. מחסן הנפרד מהמבנה העיקרי יבנה בהתאם להנחיות הבאות:</p> <p>א. לא תותר הקמת מחסן בקו הבניין 0.0 לכיוון שצ"פ ו/או שטח ציבורי אחר.</p> <p>ב. תותר בניה בקו בניין "0" למגרש שכן.</p> <p>ג. קיר לגבול השכן יהיה קיר ללא פתחים.</p> <p>ד. ניקוז הגג יהיה למגרש המבקש בלבד.</p> <p>9. חניה:</p> <p>הסדרת מקומות חנייה לשני רכבים תהיו בתחום המגרש. תותר חניה מקורה בשטח של עד 30 מ"ר ובגובה שלא יעלה על 2.3 מ' נטו מפני מפלס החניה. החניה המקורה תוקם בחזית המגרש ובצמוד למגרש השכן בקו בנין קדמי וצידי 0.0 ע"פ תכנית פיתוח כללית של המתחם. תותר בנייה בשיטה קונבנציונלית או ע"י בניה קלה (פרופילי מתכת או לוחות עץ) וגג אטום עשוי מתכת או פלסטיק. לא יותר ניקוז הגג לכיוון המגרשים השכנים.</p> <p>10. בריכת שחיה:</p> <p>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.</p>

4.1	מגורים א'
	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.
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. 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.</p> <p>2. בכל יתר החזיתות הגדרות יבנו ע"ג מסד עשוי בטון יצוק בגובה מינימלי 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.</p> <p>גובה הגדר לא יעלה מעל גובה הגדר בחזית המבנה.</p> <p>3. גובה 0.00 של המגרשים בקרקע משופעת יחושבו ע"פ המפלס הגבוה של המדרון.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>א. בשטח זה יותרו עבודות פיתוח קרקע, ניקוז נגר עילי, תשתיות תת קרקעיות, שבילים, מעברים ומתקני תאורה, נטיעות עצים ושטחי נוי.</p> <p>ב. יותרו מתקני משחק לשעשועים, סככות צל, פינות ישיבה ומתקנים לפעילות נופש ופעילות גופנית.</p> <p>ג. יתאפשר לבצע עבודות להסדרת ניקוז והתקנה של תשתיות ניקוז, כולל עבודות עפר, תעלות, סוללות, התקנה של דיפונים וחומרי ייצוב קרקע, והתקנה של מתקני ניקוז דוגמת מגלשים וטרסות.</p> <p>ד. בתא שטח 401 ו-406 תותר הקמת תחנת השנאה של חברת החשמל.</p> <p>ג. בתא שטח 407 יותרו מקלטים ציבוריים קיימים.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. הוראות בנוי ופיתוח על פי תכנית באישור הועדה המקומית.</p> <p>2. בניית המבנים והמתקנים וניקוזם יהיה עפ"י עקרונות שימור נגר עילי.</p>
4.3	שטחים פתוחים
4.3.1	שימושים
	א. בשטח זה יותרו עבודות פיתוח קרקע, ניקוז נגר עילי, תשתיות תת קרקעיות, שבילים, מעברים ומתקני תאורה, נטיעות עצים ושטחי נוי.
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. הוראות בנוי ופיתוח על פי תכנית באישור הועדה המקומית.</p>
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	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	דרך מאושרת
4.4.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. תוואי הדרך ורוחבה יהיו כמסומן בתכנית. 2. תיאסר כל בניה.
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים 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.
4.5.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. תוואי הדרך ורוחבה יהיו כמסומן בתכנית. 2. תיאסר כל בניה.
4.6	דרך משולבת
4.6.1	שימושים 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.
4.6.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. תוואי הדרך ורוחבה יהיו כמסומן בתכנית. 2. תיאסר כל בניה.
4.7	שביל
4.7.1	שימושים א. מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים. ב. תותר הקמת מתקני תאורת רחוב, ריהוט רחוב, שטחי נוי וריצוף. ג. תותר העברת קווי תשתית, כגון: ניקוז, מים, ביוב, חשמל ותקשורת.
4.7.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. תיאסר כל בניה. 2. בשטח מגוון יינטעו עצי צל ויותקנו מצללות. 3. ספסלים וריהוט רחוב יוצבו כחלק מפיתוח השביל. 4. תתאפשר גישה ברכב חירום בלבד.
4.8	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.8.1	שימושים באזור זה תותר פעילות בהתאם לתכניות התקפות החלות.
4.8.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 61



תכנון זמין
מונה הדפסה 61



תכנון זמין
מונה הדפסה 61

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט				
(4)	(4)	(4)	1	2	8.5 (3)	2	1	45	372	38		(2) 54	280	(1)	33 - 1	מגורים א'
(4)	(4)	(4)		1	4				(5) 90				(5) 90	(1)	406,401	שטח ציבורי פתוח
(4)	(4)	(4)	1	1	4				(6) 130		(6) 100		(6) 30	(1)	407	שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 61



תכנון זמין
מונה הדפסה 61

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי (4)		מגורים א'
(4)	33 - 1	שטח ציבורי פתוח
(4)	406, 401	שטח ציבורי פתוח
(4)	407	שטח ציבורי פתוח

תכנון זמין
מונה הדפסה 61

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גודל תא השטח יהיה בהתאם לקבוע בנספח תאי שטח המהווה חלק ממסמכי התכנית.
- (2) 1. שטח לחניה: 30 מ"ר, שטח למרחב מוגן: 12 מ"ר, שטח למחסן: 12 מ"ר. 2. במקרה של בנית בריכה - חדר מכונות: 4 מ"ר, שרותים ומקלחות: 6 מ"ר, זכויות של השטחים אלה אינם ניתנים להעברה לשימושים אחרים.
- (3) 1. גובה גג שטוח יהיה עד 7.5 מ', גג משופע יהיה עד 8.5 מ'. גובה זה כולל מתקנים טכניים על הגג.
- (4) כמסומן בתשריט.
- (5) חדר שנאים (טרפו) אחד.
- (6) עבור מקלט ציבורי קיים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 61

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

היתרי בנייה ינתנו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:

א. הגשת תכנית בנייה 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 כדין.

ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.

ו. היתרי בנייה למגורים יינתנו 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 בצוע עבודות הפיתוח והבנייה.

ז. עמידות המבנים בפני סיכונים סיסמיים לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת.י. 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.

ח. תנאי למתן היתר לעבודות פיתוח יהיה תיאום עם היחידה הסביבתית ואישורה לפינוי מערומי הפסולת לאתר מוסדר עפ"י כל דין והשבת הקרקע לקדמתה.

ט. תנאי למתן היתר לעבודות הפיתוח יהיה הגשת נספח אקוסטי לבחינת השפעת הכביש על התכנית המוצעת לרשות הסביבתית המוסמכת. ממצאי הנספח יתואמו עם הרשות הסביבתית המוסמכת ויציעו, ככול ויידרש, אמצעים לצמצום מפגעי הרעש בתחום המגרש.

י. תנאי למתן היתרי בניה יהיה שדרוג מערכות הולכת השפכים לרבות תחנת השאיבה וקן הסניקה.

כ. תנאי להיתר בניה בתא שטח בו מסומן מבנה להריסה יהיה הריסה בפועל של הבינוי.

6.2

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.

6.3

חלוקה ו/ או רישום

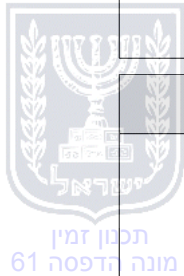
עם אישורה של תכנית זו יוגש לאישור תשריט חלוקת מקרקעין כמשמעו בפרק ד' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 לאישור הועדה המקומית.

6.4

ניקוז

1. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגוון או מכוסה

6.4	ניקוז
	<p>בחומר חדיר אחר.</p> <p>2. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחמו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים 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 וכו'.</p> <p>4. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.</p>
6.5	תשתיות
	<p>א.מים וביוב:</p> <p>1. פתרון הביוב יהיה חיבור השכונה למערכת הביוב המרכזית של המושב.</p> <p>2. מערכת המים תחובר לרשת המים המרכזית.</p> <p>ב. בזק:</p> <p>1. קווי בזק יהיו תת קרקעיים בכל גבולות התוכניות הן צירים ראשיים והן צירים משניים. למעט גומחות בטון לארונות (פילרים) של בזק וארונות סעף.</p> <p>2. תתאפשר חדירה תת קרקעית לתוך תחומי המגרש של גובי הבזק (שוחות) מתחת לקו הצוארון של הגוב.</p> <p>ג. טלוויזיה בכבלים (טל"כ):</p> <p>כל מערכות התשתית לטלוויזיה בכבלים תהיינה תת קרקעית בכל תחומי התוכניות, הן צירים ראשיים והן צירים משניים.</p> <p>1. 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.</p> <p>2. לא תאושר התקנת ארון, פילר, או כל התקנה על קרקעית אחרת, אשר לא קבלה מראש את האישור מהגורמים לעיל.</p> <p>3. כל ארונות הפילרים והציוד העל קרקעי אשר יותקן יהיה בתוך גומחות בטון מקורות באופן, מיקום ועיצוב שיקבעו אדריכל האתר, אדריכל הנוף, ויועץ המערכות.</p> <p>4. חברת הטל"כ תחויב בהתקנת פילר (ארון חיבורים בגומחות הבטון שיהיה תואם במראהו את שאר הארונות של מערכות אחרות באתר.</p> <p>5. 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.</p> <p>6. תותר הקמת אנטנת TV מרכזית אחת לכל האתר רק על פי אישור ותאום עם מהנדס הרשות המקומית.</p>
6.6	חשמל
	<p>א. תחנות השנאה:</p> <p>1. חדרי השנאים יותרו בייעודים הבאים וע"פ סדר העדפה כדלקמן:</p> <p>2. במגרש עצמאי המיועד למתקנים הנדסיים בתכנית או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>3. בתחום מגרשי הבנייה השונים לרבות מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה, מרכז תחבורה, מתקני ספורט, דיור מיוחד. במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש. ניתן לאשר חדרי שנאים המשולבים במבנה ככל שעקב מגבלות טכניות לא ניתן למקמם כמבנה עצמאי.</p>



6.6	חשמל
	<p>ב. כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קוי חשמל עיליים באופן זמני בשלב הפיתוח.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ' 2. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ' 3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ' 4. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'. 5. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) 20 מ'. 6. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) 35 מ'. 7. ארון רשת 1.0 מ' 8. שנאי על עמוד 3.0 מ' <p>ד. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ 3 מ' מכבלים אלה.</p> <p>ה. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר אישור והסכמת חברת חשמל.</p> <p>ו. כל תשתיות התקשורת (בזק וטל"כ) יהיו תת קרקעיות. הפילרים ישולבו בגומחות משולבות בגדרות ובפיתוח.</p> <p>ז. ארונות תשתית ישולבו בגדרות חזית מגרשי המגרשים ובכללם: ארונות חשמל, תקשורת, טל"כ, ארונות רשת וכו', מיקום הפילרים, אופי הגדר בחזית הרחוב יקבע בתאום ובהסכמת הוועדה המקומית.</p>
6.7	פסולת בניין
	<p>בשלב היתרי הבניה ינקטו האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית.</p>
6.8	איכות הסביבה
	<p>א. הצבת תשתיות להפרדה במקור למיחזור בתיאום עם מהנדס המועצה.</p> <p>ב. פיתוח נופי - יעשה שימוש ב-20% לפחות מחומר המילוי מחומר בנייה ממוחזר לרבות בשימוש במצעים בסלילת דרכים/ מדרכות וכיוב'.</p> <p>ג. התכנון יכלול שילוב של אלמנטים מבניה ירוקה על פי ת"י 5281 ובהתאם למדיניות הוועדה המקומית לתכנון ובניה, לרבות אמצעים לחיסכון במים ובחשמל, עמידה בתקן הישראלי לבידוד תרמי 1045, שימוש בחומרי גלם ובניה עמידים המותאמים לסביבה בעלי תקן ירוק.</p>
6.9	שמירה על עצים בוגרים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. עצים המסומנים לשימור: <ol style="list-style-type: none"> א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר. ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים. 2. עצים המסומנים להעתקה: <ol style="list-style-type: none"> א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות

6.9

שמירה על עצים בוגרים

בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.

3. עצים המסומנים לכריתה:

א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות אזורי/עירוני.

ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.

4. נטיעת עצים חדשים:

א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות. על פי סטנדרט משרד החקלאות. מונה הדפסה 61 תכנון זמין

ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.

ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.

5. הנחיות לעניין נטיעות חדשות:

- תכונות עצים שיש לתעדף:

א. נותני צל סוככנים.

ב. חסכנים במים.

ג. מאוקלמים.

- תכונות עצים שיש להימנע מהם:

א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.

ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.

ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.

הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות.

6. שטחים ציבוריים פתוחים:

א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.

ב. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.

ג. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.

7. מגרשי חנייה:

א. בחניוני מטע או חניוני חורשה לפחות עץ אחד סוככני לכל שלוש חניות (2 מכל 3 מכוניות יחננו בצל).

ב. כל חניון עירוני עילי יתוכנן כך שכ- 50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים.

8. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית

במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.

חניה

6.10

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

חניה	6.10
<p>ב. למרות האמור לעיל, בכל מגרש המיועד למגורים יש להקצות לפחות שתי חניות לכל יחידת דיור בתחום המגרש ובכל מגרש המיועד לתיירות יש להקצות לפחות חניה אחת לכל יחידת אירוח בתחום המגרש.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 61

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 61



תכנון זמין
מונה הדפסה 61