

הוראות התכנית

תכנית מס' 634-0279398

מרכז כפרי נהורה - הרחבה

מחוז

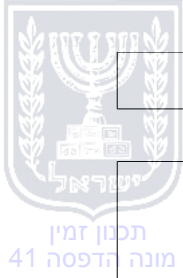
דרום

מרחב תכנון מקומי לכיש

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה תוספת מגרשי מגורים בשטח הישוב נהורה. תוספת המגרשים מוצעת לאורך כביש היקפי חדש המוצע מדרום לשטח המבונה. הכביש המוצע יהווה גם תוואי נסיעה נוסף בתוך הישוב ויפחית לחצי תנועה במרכז הישוב. בנוסף מוצע שינוי יעוד של שטח גדול ללא שימוש במזרח היישוב המיועד לשצ"פ בתכנית מאושרת, ומוצע בתכנית זו למבנים ומוסדות ציבור, על מנת לאפשר פיתוח מיזמים מיוחדים. בצמוד לו מיועד בתכנית שטח למתקנים הנדסיים - להקמת תחנת שאיבה מקומית לביוב. בפינה הדרום מערבית של תא שטח 304 המיועד למבני ציבור בוצעה גריעה לטובת דרך על מנת לאפשר כיכר להסדרת התנועה במקום.

בנהורה בתכניות מאושרות יש 345 יח"ד (מגרשים).

התכנית מציעה תוספת של 35 יח"ד (מגרשים)

התכנית מבטלת 2 יחידות (מגרשים) שאינם ניתנים לניצול.

סה"כ גודל הישוב לאחר התוספת הינו 378 יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מרכז כפרי נהורה - הרחבה
-----	------------------------	-----------	-------------------------

	מספר התכנית	634-0279398
--	-------------	-------------

1.2	שטח התכנית	628.416 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	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	לכיש
קואורדינאטה X	172000
קואורדינאטה Y	614500

1.5.2 תיאור מקום

מרכז כפרי נהורה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

לכיש - חלק מתחום הרשות:

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1322	מוסדר	חלק		58, 62-63
1323	מוסדר	חלק	86, 96, 98-101, 106	67, 69-70, 72, 74, 76, 78, 80, 82, 84, 88, 90, 94, 102
1336	מוסדר	חלק	4-87, 89-111	88
1337	מוסדר	חלק	4-151, 153	152
2917	מוסדר	חלק	2-85, 88-165, 167-168	

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

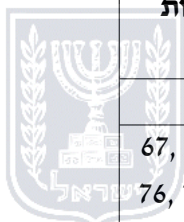
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



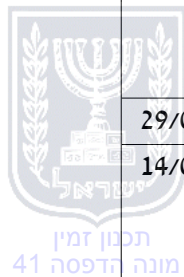
תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
29/07/1990	3476	3786		שינוי	4 /125 /03 /6
14/03/1994	2776	4201	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 6 /03 /125 /5. הוראות תכנית 6 /03 /125 /5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5 /125 /03 /6
05/09/2002		5110	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 6 /מק/ 2030. הוראות תכנית 6 /מק /2030 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	2030 /מק /6
25/12/2003		5258	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 6 /מק/ 2046. הוראות תכנית 6 /מק /2046 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	2046 /מק /6
21/01/1993	1300	4077	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6 /במ /35 ממשיכות לחול.	שינוי	35 /במ /6



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מעין וינברגר דונסקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מעין וינברגר דונסקי		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	נספח חלוקה לתאי שטח - מצב מוצע	11: 15 02/06/2021	מעין וינברגר דונסקי	14/03/2021			מנחה	טבלת שטחים
לא	נספח ביוב	11: 24 07/06/2017	ואדים פיסחוב	06/02/2017	1	1: 1250	מנחה	ביוב
לא	נספח ניקוז	09: 11 14/06/2017	פטר ליבוביץ	06/02/2017	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	נספח עצים בוגרים - תשריט	11: 05 26/09/2017	שבתאי גונן	27/08/2017		1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים	11: 09 26/09/2017	שבתאי גונן	22/10/2017		1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה	09: 13 14/06/2017	פטר ליבוביץ	06/02/2017	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא		11: 05 02/06/2021	מעין וינברגר דונסקי	21/12/2020		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה איזורית לכיש	נהורה	(1)		08-6871653		tzila@lachish.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נהורה ד.ג. לכיש דרום 79340.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה איזורית לכיש	נהורה	(1)		08-6871653		tzila@lachish.org.il

(1) כתובת: נהורה ד.ג. לכיש דרום 79340.

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	ירושלים	יפו	216	02-5318870		amaliaa@land.gov.il

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	מעין וינברגר דונסקי	112634		רמת גן	חרוזים	10	03-7528591	03-7522565	mayan@dunsky.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אגרונום	אגרונום	שבתאי גונן			כוכב יאיר	(1)		079-5599799		gonen.main@gmail.com
	מודד	לביב חלבי	808		דאלית אל- כרמל	(2)		04-8395202		halabi@halabil.co.il
יועץ תנועה וניקוז	מהנדס	פטר ליבוביץ	18083		תל אביב- יפו	(3)	1	03-5624882	03-5624596	office@ple.co.il
יועץ ביוב	מהנדס	ואדים פיסחוב	81334		באר שבע		9	072-2409551	072-2409552	Vadim-mbt@012.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 926.

(2) כתובת: ת.ד. 21.

(3) כתובת: הרכב 1 פינת רחוב המסגר.



משרד הסביבה והתכנון
מונה הדפסה 41



משרד הסביבה והתכנון
מונה הדפסה 41

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 41

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**

- תוספת 35 יח"ד צמודות קרקע, לישוב נהורה, (וביטול 2 מגרשים-יח"ד שאינם ניתנים למימוש) כך שסה"כ יח"ד בישוב יהיה 378 יח"ד

- תכנון דרך עוקפת דרומית המיועדת לשרת את ההרחבה הדרומית ותקל על התנועה במרכז הישוב והציאה ממנו.

- שינוי יעוד משצ"פ למבנים ומוסדות ציבור ממזרח למגרש הספורט הקיים שיאפשר פיתוח מיזמים מיוחדים.

- ביטול שטח המיועד למלאכה ותעשייה זעירה בכניסה לישוב לטובת מגרשי מגורים ודרך מוצעת

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת 35 יח"ד לישוב כפרי הכולל 345 יח"ד מאושרות, כך שסה"כ יח"ד בישוב יהיה 378 יח"ד.

2. שינוי יעוד של 2 מגרשי מגורים לשצ"פ (בשל חוסר אפשרות למימוש בניה)

3. תכנון מערכת דרכים

4. שינוי יעוד משצ"פ למבנים ומוסדות ציבור

5. קביעת הוראות שימושים הנחיות וזכויות ומגבלות בניה בכל יעודי הקרקע

6. קביעת התנאים למתן היתרי בניה

תכנון זמין
מונה הדפסה 41תכנון זמין
מונה הדפסה 41

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	104, 35 - 1
מתקנים הנדסיים	501
מבנים ומוסדות ציבור	304, 302
שטח ציבורי פתוח	303, 223, 213 - 211, 209 - 206, 103, 102
ספורט ונופש	301
דרך מאושרת	411, 409, 404
דרך מוצעת	410, 407, 406, 401
דרך משולבת	840
חניון	405, 402
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	602, 600

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	600
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	223
זיקת הנאה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	600
זיקת הנאה	מגורים א'	104
מבנה להריסה 2	דרך מוצעת	406
מבנה להריסה 2	דרך משולבת	840
מבנה להריסה 2	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	600
מבנה להריסה 2	מגורים א'	104
מבנה להריסה 2	שטח ציבורי פתוח	102
ציר נחל	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	600
קו בנין מתוכנית קודמת	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	600
תחום השפעה	דרך מוצעת	401
תחום השפעה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	600
תחום השפעה	מבנים ומוסדות ציבור	302
תחום השפעה	מתקנים הנדסיים	501
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	303

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	19,942.43	3.17
חניון	5,701	0.91
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	362,017.79	57.61
מבנים ומוסדות ציבור	60,984.59	9.70
מלאכה ותעשייה זעירה	3,449.02	0.55

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
6.55	41,174.21	ספורט ונופש
6.04	37,945.2	שטח לתכנון בעתיד
15.47	97,202.29	שטח ציבורי פתוח
100	628,416.53	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
2.60	16,362.61	דרך מאושרת
2.64	16,558.86	דרך מוצעת
0.15	939.23	דרך משולבת
0.94	5,883.38	חניון
70.98	446,005.32	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
12.62	79,317.25	מבנים ומוסדות ציבור
2.83	17,754.16	מגורים א'
0.08	526.32	מתקנים הנדסיים
3.76	23,603.01	ספורט ונופש
3.41	21,420.52	שטח ציבורי פתוח
100	628,370.66	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות בכל מגרש תותר יחידת דיור אחת
ב	קווי בנין קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט, יחד עם זאת יותר קו בנין 0 בקיר משותף בהסכמה בין שני מגרשים סמוכים.
ג	מרתפים - תותר הקמת מרתף - גובה מרתף 2.3 מ'. תקרת המרתף לא תבלוט יותר מ- 1 מ' מעל פני הקרקע המפותחת. - קומת המרתף לא תחרוג מקונטור הקומה העליונה. - תותר הקמת חצרות אנגליות שיחרגו עד 1 מ' מקו הבניין. - תותר יציאה מהמרתף לחצר ובלבד שהכניסה העיקרית למרתף הינה מקומת הכניסה של הבית.
ד	גגות יותר גגות רעפים או שטוחים. גובה הבניין בגגות משופעים 8.5 מ' עד קו הרכס העליון, בגגות שטוחים 7.5 מ' עד קצה המעקה. בגגות משופעים תותר עלית גג כחלק משטחי השרות, גובה פנימי העולה על 1.8 מ' יחשב כשטח עיקרי.
ה	חניה 2 מקומות חניה בתחום המגרש. תותר חניה מקורה עד 30 מ"ר כחלק משטחי השרות המוקנים בתכנית זו. גובה הקירווי לא יעלה על 2.2 מ'. ניקוז גג החניה יהיה אל תוך המגרש.
ו	עיצוב אדריכלי - תותר הצמדת מחסן בקו בנין אפס צידי, בצמוד לחניה במגרש - שטח המחסן עד 10 מ"ר כחלק משטחי השרות המוקנים בתכנית זו. - גובה החלל הפנימי של המחסן לא יעלה על 2.2 מ'. - - ניקוז גג המחסן יהיה אל תוך המגרש.
ז	עיצוב אדריכלי מתלה כביסה יהיה מוסתר וממוקם בחלק האחורי או הצידי של המגרש. כל מתקן על הגג כגון, אנטנות מזגנים, דודים וכדומה יחוייב במסתור כחלק אינטגרלי של הבניין.
ח	קולטי שמש על הגג קולטי השמש יהיו מוסתרים ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מהבניין או יוצמדו למישור הגג המשופע. הדוודים יוסתרו הסתרה מירבית.

4.1	מגורים א'
ט	<p>בינוי ו/או פיתוח גדרות:</p> <ul style="list-style-type: none"> - יותרו גדרות בנויים בין מגרשים סמוכים - גובה גדר בין שני מגרשים לא יעלה על 2 מ' מפני הקרקע הנמוכים - גובה גדרות המהווים קירות תומכים הפונים אל שטח פתוח לא יעלה על 3 מ' - גדרות לכיוון חזית הרחוב או שטח פתוח יהיו מחופים אבן, בגדרות בין מגרשים סמוכים יותר גמר טיח. - יותר מעקה קל מעל גדר בנויה
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	<p>א. בנייני ציבור וקהילה לרבות: מבני חינוך, דת, תרבות, ספורט, משרדים ציבוריים, מקלטים, אולמות התכנסות, מועדונים וכיוצ"ב וכל שימוש ציבורי אחר שיתאפשר עפ"י החלטת הועדה המקומית.</p> <p>ב. דרכים וחניות</p> <p>ג. שטחי שרות הדרושים לפעילויות הנ"ל</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>שילוב שימושים- יותר לשלב שימושים ציבוריים שונים במגרש אחד או בבניין אחד באישור הועדה המקומית.</p>
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	<p>א. פיתוח נופי, גינון, חורשות, נטיעות וריהוט גן</p> <p>ב. מתקני משחקים וספורט שאינם מבונים</p> <p>ג. הסדרת ניקוז</p> <p>ד. בתא שטח 303 יותר פיתוח נופי לאורך נחלים טיילת ושביל אופניים</p> <p>ה. שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים</p> <p>ו. מעבר רכבי שירות וחירום בלבד</p> <p>ז. מעבר קווי תשתית תת קרקעיים</p> <p>ח. מתקני תשתית קטנים שגודלם אינו עולה על 50 מ"ר כגון תחנת שנאים בתאום עם חברת חשמל</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>תותר הקמת מבנים זמניים מתפרקים לצרכי תערוכות וירידים, באישור הועדה המקומית</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>- לא תותר בניה קבועה כלשהי למעט מתקני תשתית קטנים כמפורט לעיל. תחנת השנאה תרוחק לפחות 5 מ' ממגרש מגורים.</p> <p>- הפיתוח הנופי בתא שטח 303 יעשה בתיאום עם רשות הניקוז האזורית</p>
4.4	דרך מאושרת

4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	א. מסעות לתנועה, חניה, אבן שפה, אי מפריד, מדרכות ומעברים להולכי רגל, מתקני תאורה, תמרורים, תחנות העלאה והורדה לנוסעים. ב. תעלות, מעבירי מים ומתקני ניקוז ג. גינון, פיתוח שטח, נטיעות, ריהוט רחוב ד. קווי תשתית הנדסית עיליים ותת קרקעיים
4.4.2	הוראות
א	דרכים וחניות
	א. תוואי הדרך רוחבה וקווי הבנין, יהיו כמסומן בתשריט ב. הסדרי התנועה והחניה בשטח התכנית יתוכננו עפ"י תקנות והנחיות משרד התחבורה ותקן החניה התקף לעת הוצאת היתרי בניה.
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	א. מסעות לתנועה, חניה, אבן שפה, אי מפריד, מדרכות ומעברים להולכי רגל, מתקני תאורה, תמרורים, תחנות העלאה והורדה לנוסעים. ב. תעלות, מעבירי מים ומתקני ניקוז ג. גינון, פיתוח שטח, נטיעות, ריהוט רחוב ד. קווי תשתית הנדסית עיליים ותת קרקעיים
4.5.2	הוראות
א	דרכים וחניות
	א. תוואי הדרך רוחבה וקווי הבנין, יהיו כמסומן בתשריט ב. הסדרי התנועה והחניה בשטח התכנית יתוכננו עפ"י תקנות והנחיות משרד התחבורה ותקן החניה התקף לעת הוצאת היתרי בניה.
4.6	חניון
4.6.1	שימושים
	חניית כלי רכב, מעבר תשתיות ציבוריות, גינון, ריהוט רחוב ותאורה
4.6.2	הוראות
א	חניה
	החניה תתוכנן בהתאם לתקן החניה הארצי התקף
4.7	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.7.1	שימושים
	שימוש עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.7.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	הוראות עפ"י תכנית מאושרת אחרת

4.8	מתקנים הנדסיים
4.8.1	שימושים
	תחנת שאיבה לביוב
4.8.2	הוראות
א	הוראות בינוי תכנון תחנת השאיבה לביוב יהיה על פי נספח המים והביוב עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות
4.9	ספורט ונופש
4.9.1	שימושים
	א. פיתוח נופי, גינון נטיעות וריהוט גן. ב. מגרשים ומתקני ספורט פתוחים. ג. מבנים ואולמות ספורט בנויים. ד. מתקני משחק ופיקניק לרווחת הציבור. ה. חניה למשתמשים בשטח ספורט ונופש. ו. מעבר קווי תשתית תת קרקעיים. ז. שטחי שירות ומתקנים הדרושים לפעילות הנ"ל.
4.9.2	הוראות
א	הוראות בינוי מבנים ומגרשי ספורט ימוקמו עפ"י תכנית בינוי מפורטת שתאושר ע"י הועדה המקומית.
4.10	דרך משולבת
4.10.1	שימושים
	א. מיסעה משולבת לכלי רכב והולכי רגל, אופנים, שטחי חניה, שטחי גינון, ריהוט רחוב, תימרוך, ותאורה. ב. מעבר קווי תשתית תת קרקעיים.
4.10.2	הוראות
א	דרכים וחניות א. תוואי הדרך המשולבת ורוחבה, יהיה כמסומן בתשריט. ב. הסדרי התנועה והחניה בשטח התכנית יתוכננו עפ"י תקנות והנחיות משרד התחבורה. ג. בדרכים ירשמו על שם הרשות המקומית, ויתוחזקו על ידה כאמור בחוק. ד. ביצוע הדרך המשולבת יהיה בהתאם להנחיות "תכנון רחובות משולבים" של משרד התחבורה.



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי					
						סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות					עיקרי		
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת												
(4)	(3)	(3)	1	2	8.5 (2)	1	40	295	50		45	200		(1)	35 - 1	מגורים א'
(4)	(4)	(4)		2			35	12135			3309	8826	3000	(1)	302	מבנים ומוסדות ציבור
(4)	(4)	(4)		2			30	33438			9119	24319	3000	(1)	304	מבנים ומוסדות ציבור
(4)	(4)	(4)			12		5	1200			200	1000	2360	(5)	301	ספורט ונופש
(4)	(4)	(4)			8		20					100		500	501	מתקנים הנדסיים
												50			206,102 - 209, 211 - 213	שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי (4)	1 - 35	מגורים א'
(4)	302	מבנים ומוסדות ציבור
(4)	304	מבנים ומוסדות ציבור
(4)	301	ספורט ונופש
(4)	501	מתקנים הנדסיים
	213 - 211, 209 - 206, 102	שטח ציבורי פתוח

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט 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) לפי טבלת תאי שטח.
- (2) 8.5 מ' בגג רעפים
- (3) 7.5 מ' בגג שטוח.
- (3) כמסומן בתשריט
- או אפס בהסכמה בין שני בעלי מגרשים סמוכים בהתאם לסעיף 4.1.2. בכל מקרה יותר קו אפס רק בצד אחד..
- (4) כמסומן בתשריט.
- (5) לפי טבלת תאי שטח..
- (6) שטח כולל עבור כל תאי השטח בהם הם מיועד להקים תחנת שנאים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה															
	<p>1. היתרי בניה במגרשים למגורים יוצאו רק לאחר אישור תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250 ע"י הועדה המקומית. התכנית תקבע גובה קובע לכל מגרש, סימון חניות, פילרים גדרות ותכלול פתרונות תשתית (ביוב, ניקוז, אשפה, חשמל, דרכים חניות וכו').</p> <p>2. היתרי בניה למעט למגורים יינתנו לאחר אישור משרד הבריאות לעניין פתרון הביוב, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים.</p> <p>3. היתרי הבניה מותנים באישור תכנית הסדרי תנועה ותמרור ע"י רשות התמרור</p> <p>4. כל בקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של פסולת הבניה הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור מהנדס הועדה על פינוי לאתר פסולת בנין מוסדר.</p> <p>5. תנאי למתן היתר לכריתה/העתקת עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק, יהיה מתן רשיון מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.</p> <p>6. תנאי להיתר בניה לתחנת שאיבה לביוב יהיה - תיאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>7. תנאי למתן היתר לכריתה/להעתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83ג' לחוק, יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.</p> <p>8. תנאי להוצאת היתרי בניה לתחנת שנאים יהיה אישור תשריט חלוקה ע"י הועדה המקומית.</p> <p>9. היתר בניה בתא שטח 104, יינתן רק לאחר אישור תשריט איחוד וחלוקה לשני מגרשי המגורים הגובלים.</p>															
6.2	חלוקה ו/ או רישום															
	<p>עם אישורה של תכנית זו, יוכן תשריט וחלוקת קרקע כמשמעו בפרק ד' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965</p>															
6.3	תשתיות															
	<p>א. כל תשתיות התאורה, תקשורת, טל"כ יהיו תת קרקעיות.</p> <p>ב. התשתיות יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית ובתיאום הרשויות המוסמכות.</p>															
6.4	חניה															
	<p>החניה תהיה בתחומי המגרשים ועפ"י תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתרי הבניה.</p>															
6.5	חשמל															
	<p>1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלא הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל / כבל החשמל לבין החלק הבולט של המבנה.</p> <table border="1" data-bbox="414 1713 1252 1948"> <thead> <tr> <th>סוג קו החשמל</th> <th>מרחק מתיל (כבל) חיצוני</th> <th>מרחק מציר הקו</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך</td> <td>3 מ'</td> <td>3.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</td> <td>5 מ'</td> <td>6 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו</td> <td></td> <td>20 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו</td> <td></td> <td>35 מ'</td> </tr> </tbody> </table> <p>אין לבנות בניינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מתברת חשמל - מחוז דרום.</p>	סוג קו החשמל	מרחק מתיל (כבל) חיצוני	מרחק מציר הקו	קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'	קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו		20 מ'	קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו		35 מ'
סוג קו החשמל	מרחק מתיל (כבל) חיצוני	מרחק מציר הקו														
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'														
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'														
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו		20 מ'														
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו		35 מ'														



6.5	חשמל
	2. אספקת חשמל - אספקת החשמל תהיה מרשת חברת חשמל. רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים תהיה תת קרקעית. תותר הקמת חדרי שנאים בשטח התכנית במגרשים בהם מצויין כך. כמות ומיקום תחנות השנאים יקבעו בתיאום עם חברת חשמל.
6.6	ביוב
	א. כל מבנה בשטח התכנית המקבל אספקת מים, יהיה מחובר למערכת ביוב. המערכת תחובר למט"ש קרית גת בהתאם לתכניות המאושרות ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. תכנון זמין מונה הדפסה 41 ב. איסור בורות ספיגה - בשטח התכנית לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכדומה.
6.7	הפקעות לצרכי ציבור
	מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.
6.8	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת מים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתייה כגון : כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו'. ההפרדה תבוצע באמצעות מכשיר למניעת זרימה חוזרת ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.
6.9	זיקת הנאה
	על תא שטח 104 תירשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב והולכי רגל על מנת לייצר גישה למגרש 27
7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	10 שנים מיום קבלת תוקף לתכנית





דוח תאי שטח לתכנית - 634-0279398		
מספר תא שטח	ייעוד קרקע	שטח מחושב במ"ר
1	מגורים א'	499.5815
10	מגורים א'	499.4701
102	שטח ציבורי פתוח	7807.966
103	שטח ציבורי פתוח	789.9841
104	מגורים א'	131.0161
11	מגורים א'	499.7049
12	מגורים א'	501.6217
13	מגורים א'	501.0351
14	מגורים א'	495.64
15	מגורים א'	493.2569
16	מגורים א'	601.1337
17	מגורים א'	503.4883
18	מגורים א'	498.3828
19	מגורים א'	492.6038
2	מגורים א'	500.8898
20	מגורים א'	494.683
206	שטח ציבורי פתוח	1439.95
207	שטח ציבורי פתוח	159.7992
208	שטח ציבורי פתוח	3484.472
209	שטח ציבורי פתוח	982.7661
21	מגורים א'	501.5898
211	שטח ציבורי פתוח	1421.377
212	שטח ציבורי פתוח	995.3061
213	שטח ציבורי פתוח	363.6561
22	מגורים א'	497.0853
223	שטח ציבורי פתוח	194.5848
23	מגורים א'	510.4124
24	מגורים א'	500.0607
25	מגורים א'	497.8503
26	מגורים א'	497.5266
27	מגורים א'	500.2339
28	מגורים א'	501.6423
29	מגורים א'	502.4043
3	מגורים א'	493.525
30	מגורים א'	501.5743
301	ספורט ונופש	23603.01
302	מבנים ומוסדות ציבור	18518.92
303	שטח ציבורי פתוח	3780.655
304	מבנים ומוסדות ציבור	60798.32
31	מגורים א'	501.9407
32	מגורים א'	500.6696
33	מגורים א'	500.1216
34	מגורים א'	497.6731
35	מגורים א'	503.4111



497.0065	מגורים א'	4
2753.688	דרך מוצעת	401
2479.973	חניון	402
934.0206	דרך מאושרת	404
3403.409	חניון	405
11284.5	דרך מוצעת	406
2336.726	דרך מוצעת	407
2820.053	דרך מאושרת	409
183.9518	דרך מוצעת	410
12608.53	דרך מאושרת	411
499.5799	מגורים א'	5
526.3163	מתקנים הנדסיים	501
506.7868	מגורים א'	6
435391.9	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	600
10613.46	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	602
499.0727	מגורים א'	7
532.2703	מגורים א'	8
939.2305	דרך משולבת	840
499.2168	מגורים א'	9
סה"כ שטח מחושב במ"ר - 628370.6		סה"כ תאי שטח - 63