

# מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

18/12/2022

## הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

25/01/2023

תכנית מס' 616-1100536

תאריך

י"ד הוועדה המחוזית

תוספת יח"ד ופיצול מגרש מגורים א', חלקה 36, מושב אביגדור

תכנון זמין

מונה הדפסה 15

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי באר טוביה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין

מונה הדפסה 15



תכנון זמין

מונה הדפסה 15

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו, מציעה פיצול של מגרש מגורים, הקיים מכוח תכנית 3/124/03/8 שבחלקה 36, בשטח 1,290 מ"ר, לשני מגרשי מגורים נפרדים. האחד בשטח של 940 מ"ר (תייש 322), והשני בשטח 350 מ"ר (תייש 323). התכנית כוללת תוספת יחידת דיור אחת במגרש החדש (המפוצל), קובעת קווי בניין למגרשים, תוספת זכויות בנייה עבור המגרש החדש וקובעת הוראות והנחיות בינוי.

התכנית חלה על מגרש מגורים א' ברחוב יעל במושב אביגדור.

על פי לוח 2 לתמ"א 35/1, סך יחידות הדיור המותרות במושב אביגדור הינו 350 יח"ד. על פי המצב המאושר בישוב, מותרות הקמת 246 יח"ד. תכנית זו מוסיפה יח"ד אחת הנספרת בסך היחידות המותרות בלוח. לאחר אישורה של תכנית זו, סך יחידות הדיור במושב יהיה 247 יח"ד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת יח"ד ופיצול מגרש מגורים א', חלקה 36, מושב אביגדור

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

616-1100536

מספר התכנית

1.289 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

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 באר טוביה

175628 קואורדינאטה X

624466 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** המגרש נמצא ברחוב י.ע.ל בצד הצפוני שלו.**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**

שכונה אביגדור

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2737	מוסדר	חלק	36	

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**

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
ב/23	3 /124 /03 /8

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 15תכנון זמין  
מונה הדפסה 15תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/11/1990		601	3818	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3 /124 /03 /8 ממשיכות לחול מחוץ לתחום הקו הכחול.	החלפה	3 /124 /03 /8
27/06/2004		3260	5308	שינוי בתנאים למתן היתר לבריכות, פרט לכך הוראות תכנית 59/101/03/8 ממשיכות לחול	שינוי	59 /101 /02 /8



**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		רונית פרידמן קיסר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת זכויות בנייה במצב הקיים לפי תכנית 3/124/03/8	07: 51 12/07/2022	רונית פרידמן קיסר	12/07/2022	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
כן	נספח ספירת יח"ד ובחינת תשתיות	10: 35 03/11/2022	רונית פרידמן קיסר	03/11/2022	1		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח בינוי	08: 45 06/09/2022	רונית פרידמן קיסר	04/08/2022	1	1: 250	רקע	בינוי
לא	נספח מצב מאושר	15: 36 03/08/2022	רונית פרידמן קיסר	11/07/2022	1	1: 250	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
בעל זכות חכירה	פרטי	חנן שיף (1)			אביגדור		23 ב	050-6275591		m1sheeff@ yahoo.com
בעל זכות חכירה	פרטי	קרן שיף (2)			אביגדור		23 ב	050-7674127		ksheeff@ya hoo.com

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: רחוב י.ע.ל, 23 ב'.

(2) כתובת: רחוב י.ע.ל, 23 ב'.

**1.8.2 יזם**

**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@halab il.co.il

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

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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

פיצול מגרש מגורים א' ויצירת מגרש מגורים חדש.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. פיצול אזור מגורים א' (מגרש מס' 23/ב', חלקה 36), ע"י יצירת 2 מגרשי מגורים א' (תאי שטח מס' 322, 323).
- ב. קביעת שטחי הבניה המרביים באזורי מגורים א'.
- ג. הוספת יח"ד אחת בתכנית.
- ד. הוספת תנאי למתן היתר לבריכות שחיה פרטיות.
- ה. קביעת הוראות לתשתיות ותנאים למתן היתרי בניה.
- ו. קביעת הוראות, הנחיות, זכויות ומגבלות בנייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



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

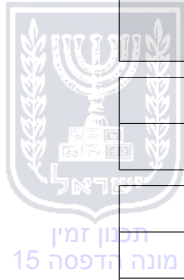
יעוד		תאי שטח
מגורים א'		323,322
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	323,322
זיקת הנאה	מגורים א'	322

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,290	100
סה"כ	1,290	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,289.1	100
סה"כ	1,289.1	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים ומבנים למטרות שירות - מחסן, ממ"ד, חניות מקורות. 2. ברכת שחייה פרטית.
4.1.2	הוראות
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> א. תותר בניית בית מגורים אחד בכל תא שטח. הבניה תהיה בקומה אחת או שתיים (תותר בנייה במפלסים). שטחים עיקריים ושטחי שירות לפי טבלת זכויות והוראות בניה בסעיף 5 להלן. ב. תותר הקמת מחסן בצמוד לבית המגורים ובתחום קווי הבניין, או נפרד מהבניין בקו בניין אחורי וצדדי 0.0. המחסן ייכלל במניין שטחי השירות. גובה נטו לא יעלה על 2.40 מטר, ניקוז הגג יהיה לכוון המגרש המבקש. ג. בתא שטח 322 : יותר המחסן הקיים לעת אישור תכנית זו בשטח של 14.5 מ"ר, גובה נטו 2.40 מ' וקווי בניין בהתאם למיקומו כמסומן בתשריט. שטח המחסן יחושב במניין שטחי שירות המותרים בטבלה מס' 5. ד. בתא שטח 322 : תותר חניה מקורה קיימת לעת אישור תכנית זו בשטח של 23.5 מ"ר, גובה נטו 2.40 מ' וקווי בניין בהתאם למיקומה כמסומן בתשריט. שטח החניה יחושב במניין שטחי שירות המותרים בטבלה מס' 5.
ב	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> בריכת שחיה פרטית - א. בריכה מקורה ניתן להקים בתחום קווי הבניין בלבד. ב. בריכה לא מקורה ניתן להקים גם במרווחי קו הבניין עד למרחק 2 מ' מגבולות המגרש ו/או בהתאם למדיניות הוועדה המקומית/מרחבית. לעניין מיקום בריכות שחייה במגרשים פרטיים. בריכות השחייה יבנו בכפוף להנחיות משרד הבריאות כדלהלן: ג. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה. ד. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אויר. ה. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפתה. המים יסולקו דרך מרווח אויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה. ו. ברכת השחייה תתוכנן ותבוצע בהתאם לתקנות התכנון והבנייה לבניית בריכות שחיה. ז. שטח הבריכה לא יעלה על 70 מ"ר. ח. ניתן להקים בריכה בהתאם להוראות תכנית מתאר 59/101/02/8, באישור הוועדה המקומית, ובמגבלות המפורטות להלן: לא תאשר הוועדה המקומית בקשה להיתר בנייה להקמתה של בריכה, אלא לאחר ש- ח.1. המבקש הציב, במקום בולט בחזית הקרקע או הבניין שעליהם חלה הבקשה, הודעה המפרטת את מהות הבקשה כאמור והקובעת כי התנגדויות לבקשה כאמור יכול שיוגשו בתוך 15 ימים ממועד הפרסום; ח.2. הוועדה המקומית מסרה על חשבון המבקש הודעה המפרטת את מהות הבקשה כאמור לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבניין הגובלים בקרקע או בבניין שלגביהם הוגשה הבקשה וכן לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבניין, אשר לדעת הוועדה המקומית ייפגעו או עלולים להיפגע

4.1	מגורים א'
	<p>מאישור הבקשה. הודעה כאמור תימסר או תישלח לפי מענם הידוע של הבעלים והמחזיקים ויקבע בה כי התנגדויות לבקשה כאמור יכול שיוגשו בתוך 15 ימים ממועד הפרסום ;</p> <p>ח.3. הועדה המקומית החליטה בהתנגדות של בעל קרקע או בניין או מחזיק בהם, אם הוגשו כאלה, והודיעה על כך למתנגדים במכתב רשום."</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>החנייה תהיה בתחום תא השטח בלבד.</p> <p>תותר חניה מקורה אחת לשתי מכוניות בכל תא שטח. החניות תותרנה בקו בניין קדמי ו/או צדדי 0.00, הקרוי יהיה קרוי קל בשטח כמצוין בטבלה בסעיף 5. ניקוז גג החניה יהיה לכוון המגרש המבקש.</p>
ד	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>תותר הקמת גדר בין המגרשים בהסכמת שני בעלי המגרשים. תותר הקמת גדר מבניה קלה ו/או חומת בטון בגובה שלא יעלה על 1.8 מ'.</p>
ה	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>תותר זיקת הנאה בשטח 322, כמפורט בתשריט, למעבר רכב והולכי רגל אל תא שטח 323. לא תותר כל בניה בתחום זה.</p>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד						
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת											
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי										
(2)	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	2	9	1.1	1	50	210	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	160	939	322	מגורים א'	מגורים א'
(2)	(2)	(2)		2	9	2.9	1	71.5	250			שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	200	350	323	מגורים א'	מגורים א'



אחורי תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
5	322	מגורים א'	מגורים א'
(2)	323	מגורים א'	מגורים א'

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) שטחי השירות יכללו : מרחב מוגן עד 12 מ"ר, מחסן עד 14.5 וחניה מקורה עד 23.5 מ"ר, יותר ניווד שטחים בין שימושי השירות עד 20 מ"ר.
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) שטחי השירות יכללו : מרחב מוגן עד 13 מ"ר, מחסן עד 12 וחניה מקורה עד 25 מ"ר, יותר ניווד שטחים בין שימושי השירות עד 20 מ"ר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>
	<p>1. בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.</p> <p>2. היתר לתוספת בניה בתא שטח 322 מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>3. קבלת אישור פיקוד העורף, לפתרונות המיגון במגרש.</p> <p>4. תנאי למתן היתר לכריתה/ העתקה של עצים בוגרים בהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק, יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות, בהתאם לפקודת היערות.</p>
<b>6.2</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	<p>החלוקה והרישום יבוצעו ע"פ פרק ד' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. הפרצלציה היא רצונית.</p> <p>מיד לאחר אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תוכנית לצורכי רישום (תצ"ר).</p>
<b>6.3</b>	<b>חשמל</b>
	<p>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 אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל".</p> <p>קו חשמל מתח נמוך: מרחק מתיל חיצוני- 3 מ', מרחק מציר הקו- 3.5 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו: מרחק מתיל חיצוני- 5 מ', מרחק מציר הקו- 6 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 20 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 35 מ'.</p>
<b>6.4</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	<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 וכו'...</p> <p>4. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באזור החניה.</p>
<b>6.5</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" , "עץ/קבוצת עצים להעתקה" , או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" , יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p>

**שמירה על עצים בוגרים****6.5**

- ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
- ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.
- ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים.
- ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

**תשתיות****6.6**

- פסולת - יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסד.
- ביוב - כל המבנים יחוברו למערכת מרכזית מכון טיהור שפכים תימורים. לא יותר פתרון ביוב מקומי.
- מים - חיבור המבנים והמתקנים לצנרת המים הכללית ייעשה ע"פ תכנית מים כללית ואישור הועדה המקומית.
- תקשורת - חיבור תקשורת וטל"כ בקווים תת קרקעיים בלבד, בתיאום עם חברות התקשורת ובאישור הועדה המקומית.
- ככל ובעתיד בעקבות אישור תכנית זו ידרשו העתקה או הקמת תשתיות חדשות, אלו יבוצעו ע"י הרשות המקומית ועל חשבון מבקש ההיתר למגורים.

**ביצוע התכנית****7.****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	

**7.2 מימוש התכנית**

תוך 10 שנים מיום אישורה



11.07.2022

**616-1100536 תכנית להוראות**  
**פיצול מגרש מגורים א', חלקה 36, אביגדור**

**טבלת חלוקה לאזורים והגבלות בניה - מצב קיים לפי תכנית 3/124/03/8**

האזור	סימון בתשריט	שטח במ"ר	שטח בניה מקסימלי	מספר קומות	גובה מירבי במ'	קוי בניין		
						קדמי	צדדיים	אחורי
מגורים	כתום	29314	160 מ"ר	2	9.00	5.00	3.50	6.00

בנוסף בסעיף 12 מותרים עד 50 מ"ר לחניה מקורה ומחסן

בסעיף 14 רשום: מותרת חניה מקורה בשטח 25 מ"ר





30.10.2022

## נספח להוראות תכנית 616-1100536 ספירת יח"ד וסקירת תשתיות קיימות

א. 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
616-0627216	+1		**+1	**+1
סה"כ	131	-	115	246
			סה"כ יח"ד בתוכניות מאושרות	246

## 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
*247	115	131	246	115	130

\*מתוכן 246 נספרות לצורך לוח 2 עפ"י תמ"א 35, עפ"י התמ"א המספר המרבי של יח"ד בשוב אביגדור (לוח 2) לא יעלה על 350.

\*\*יחידת הדיור אשר נוספה בתכנית זו אינה נספרת לצורך לוח 2 (בהתאם לתיקון ב' לתמ"א 35) הערה - תכנית נוספת להוספת יח"ד במושב אביגדור נמצאת לקראת הפקדה (תכנית מס' 616-0938662)

## ב. תשתיות

בחינת השפעת הוספת יחידת דיור אחת, על תשתיות קיימות :

1. מים - צריכת המים, עבור פעילות משק הבית ביחידות הדיור, לא צפויה לעלות על מקי המותר לשנה.
2. ביוב - השפכים הם שפכים ביתיים. קוטר מאסף מערכת הביוב המקומית מספק את התפוקה הקיימת ונאסף למטי"ש מוסדר (תימורים). השינוי של הוספת יח"ד אחת לא ישפיע ולא ידרוש שינוי בתשתית הביוב.
3. דרכים - המגרש המפוצל נסמך על דרך ראשית קיימת ובה מערכות תשתית קיימות. השינוי לא ידרוש שינוי במערכת הדרכים ולא ישפיע על העומס.
4. 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 (247 אם נכלול תכנית נוספת שבתהליך). 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.