

הוראות התכנית

תכנית מס' 634-0540658

מושב ניר ח"ן

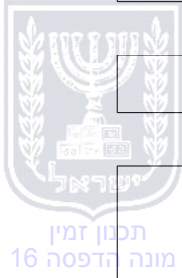
מחוז

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

מושב ניר ח"ן הוא מושב במועצה האזורית לכיש, וממוקם בנגב המערבי ליד הערים קריית גת ושדרות. כיום המושב מונה 120 משפחות, חלקן בעלות משק וחלקן מההרחבה. במושב 71 נחלות בהן מתאפשרת בנייתן של 142 יח"ד ויחידת דיור אחת שאינה נחלה, 9 מגרשים לבעלי מקצוע בהם ניתן להקים יח"ד אחת, סה"כ 151 יח"ד. בנוסף, למושב קיימת הרחבה מאושרת, של 70 יח"ד במגרשים צמודי קרקע, משנת 1998. סך הכל 221 יח"ד מאושרות. תכנית זו, מטרותיה:

1. הרחבת המושב ב 131 יח"ד חדשות בהתאם להחלטת הישוב לתכנן לפי כמות יח"ד המירבית המוגדרת בתמ"א 35 (לוח 2), ביטול נחלה קיימת שאינה משויכת, סה"כ בתכנית זו 350 יח"ד.
2. הסדרת הנחלות המאושרות ובתוך כך הגדלתן עד לשטח של 3 ד', הוספת יח"ד (שלישית) והגדלת זכויות הבניה בהתאם.
3. הסדרת מיקום למרכז ספורט ונופש.
4. הסדרת שימושים ויעודים במרכז המושב ע"י הוספת יעודים כגון: מבני ציבור, מסחר, שצ"פ ודרכים.
5. הגדרת שני מגרשים ביעוד 'שטח חקלאי' וקביעת הנחיות מיוחדות המאפשרות הקמת סככות מיון במגרשים אלו.

לעניין צורכי הציבור, מושב ניר ח"ן צורך את כל השירותים הציבוריים (חינוך ופנאי, למעט ביי"ס) במרכז המושב, בו קיימים מס' מוסדות ציבור קטנים כגון גן ילדים, מבנה קהילתי ומתוכנן מתחם ספורט. בהתאם לכך שטח מבני הציבור, הנופש והספורט הקיימים בישוב מספקים את ההרחבה המתוכננת ואת הגידול המקסימלי של המושב (עפ"י לוח 2 בתמ"א 35). התכנית מלווה ע"י צוות יועצים מלא ומסדירה את כלל התשתיות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) במושב, לטווח המיידי ולטווח ארוך.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	מושב ניר ח"ן
ומספר התכנית		

מספר התכנית	634-0540658
-------------	-------------

שטח התכנית	737.986 דונם
------------	--------------

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	172997
קואורדינאטה Y	613134

1.5.2 תיאור מקום

התכנית כוללת את כל היישוב ניר ח"ן, היישוב נמצא מערבית לקריית גת ודרומית לכביש 35.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

לכיש - חלק מתחום הרשות: ניר ח"ן

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ניר ח"ן			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3091	מוסדר	חלק		3, 5, 22-23
3093	מוסדר	חלק	2-8, 11-71, 73-90, 92-107, 113-114, 118-197	72, 91, 198
3094	מוסדר	חלק		3, 7, 24

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

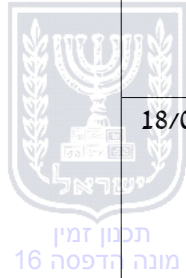
לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
145 /03 /6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 145 /03 /6 ממשיכות לחול.	2796	1380	18/03/1982
1 /145 /03 /6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 145 /03 /6 ממשיכות לחול.	4678	5225	10/09/1998
2048 /מק/ 6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6 /מק/ 2048 ממשיכות לחול.	5305	3147	16/06/2004

הערה לטבלה:

634-0203166 - תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות התכנית 634-0203166 ממשיכות לחול.
 634-0199026 - תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות התכנית 634-0199026 ממשיכות לחול.



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				אריקה לאוב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1500	1		אריקה לאוב		תשריט מצב מוצע	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע		6	29/10/2017	יואב אבראל	02/11/2017	פרוגרמה למוסדות ציבור	כן
ביוב	מנחה	1: 1500	1	21/01/2018	ריטה רוזנפלד	24/01/2018	נספח ביוב	לא
דרכים	מנחה	1: 1500	1	22/01/2018	מארק ולדמן	24/01/2018	נספח כבישים ועבודות עפר	לא
מים	מנחה	1: 1500	1	21/01/2018	ריטה רוזנפלד	24/01/2018	נספח מים	לא
ניקוז	מנחה	1: 1500	1	22/01/2018	ריטה רוזנפלד	24/01/2018	נספח ניקוז	לא
תנועה	מנחה	1: 1500	1	22/01/2018	מארק ולדמן	24/01/2018	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1500	1	21/01/2018	אריקה לאוב	21/01/2018	תשריט מצב מאושר	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
	פרטי			מושב ניר ח"ן	ניר ח"ן	ניר ח"ן		08-6848672	08-6849129	nirhen1956@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מושב ניר ח"ן	ניר ח"ן	ניר ח"ן		08-6848672	08-6849129	nirhen1956@gmail.com

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	(1)	216	02-5456175	02-5456175	
אחר	בעל הסכס זכויות במשבצת			מושב ניר ח"ן	ניר ח"ן	ניר ח"ן		08-6848672	08-6849129	nirhen1956@gmail.com

(1) כתובת: בניין שערי העיר, קומה 6, ת.ד. 36259, ירושלים, 9438307.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אריקה לאוב		אריקה לאוב אדריכלים בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	086209393		carmit2405@gmail.com
מתכנן	יועץ	יואב אבראל		י.א תכנון ערים	באר שבע	יהודה הנחתום (1)	4	08-6209393		yoav.avriel@icl-group.com
מתכנן	יועץ תחבורה	מארק ולדמן	49007	א.טייב הנדסה	עומר	(2)		08-6466611	08-6466238	mark.valdman@taieb-eng.co.il
מודד מוסמך	מודד	משה פלוס	442	הלפרין פלוס מדידות ופוטוגרמטריה בע"מ	ראשון לציון	(3)		03-9627082	03-9626874	mail@hf-mapping.co.il
מתכננת	יועץ תשתיות	ריטה רוזנפלד		א.טייב הנדסה	עומר	(2)		08-6466611	08-6466238	rita.rozenfeld@taieb-eng.co.il

(1) כתובת: בית בלטק קומה 5.

(2) כתובת: בניין 6D פארק התעשייה עומר, 8496901.

(3) כתובת: הכשרת הישוב 10, אזור תעשייה ראשלי"צ.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 הבינוי והשימושים הקיימים במושב ולאפשר את הרחבתו.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינויים ביעוד הקרקע-

א. מ-אזור חקלאי ל-מגורים א', מבנים ומוסדות ציבור, דרך מוצעת ומשולבת, ספורט ונופש, מגורים בישוב כפרי, שטחים פתוחים, שביל ושצ"פ.

ב. מ- שצ"פ ל- שטחים פתוחים

ג. מ- שטח מבני ציבור ל- מבני משק, דרך מוצעת ומשולבת, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר, שביל ושצ"פ.

ד. מ-ספורט ונופש ל- שצ"פ ומגורים בישוב כפרי.

ה. מ-מגורים באזור חקלאי ל- מבנים ומוסדות ציבור וקרקע חקלאית.

ו. מ- שטח פרטי פתוח ל- מגורים א', שביל, שטחים פתוחים ודרך מוצעת.

ז. מ- דרך ל- מגורים א', שטחים פתוחים ומגורים בישוב כפרי.

2. ביטול דרכים ותכנון בהתאם לתכנון ההרחבות במושב.

3. הוספת 131 תאי שטח, ביעוד מגורים א' וביטול תא שטח אחד ביעוד מגורים באזור חקלאי.

4. הסדרת החלוקה בנחלות הקיימות והגדלתן עד 3 ד' למגורים בנחלה.

5. תוספת יח"ד בנחלה ביעוד 'מגורים ביישוב כפרי' ל- 3 יח"ד בכל נחלה.

6. הוספת זכויות בניה למגורים בנחלה ביעוד 'מגורים ביישוב כפרי', לכל יח"ד יותרו 160 מ"ר שטח עקרי, 60

מ"ר שירות תת"ק ו 60 מ"ר על קרקעי. סך כל זכויות הבניה ליח"ד - 280 מ"ר.

סך הזכויות לבניה לנחלה 840 מ"ר לנחלה.

7. הרחבת שטח ליספורט ונופש'.

8. הסדרת היעודים והשימושים במרכז המושב, בשטחים הציבוריים.

9. קביעת הנחיות מיוחדות בשני מגרשים ביעוד 'שטחים חקלאיים'.

10. קביעת הוראות, זכויות ומגבלות בניה.

11. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

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

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	916 - 900
דרך מוצעת	961 - 950
מבנים ומוסדות ציבור	603 ,601 ,600
מגורים א'	430 - 300 ,170 - 101 ,99 - 95 ,92 ,90 ,82 ,81
מגורים בישוב כפרי	1A, 2A, 3A, 4A, 5A, 6A, 7A, 8A, 9A, 10A, 11A, 12A, 13A, 14A, 15A, 16A, 17A, 18A, 19A, 20A, 21A, 22A, 23A, 24A, 25A, 26A, 27A, 28A, 29A, 30A, 31A, 32A, 33A, 34A, 35A, 36A, 37A, 38A, 39A, 40A, 41A, 42A, 43A, 44A, 45A, 46A, 47A, 48A, 49A, 50A, 51A, 52A, 53A, 54A, 55A, 56A, 57A, 58A, 59A, 60A, 61A, 62A, 63A, 64A, 65A, 66A, 67A, 68A, 69A, 71A
מסחר	2000
מתקנים הנדסיים	1001 ,1000
ספורט ונופש	79
קרקע חקלאית	1B, 2B, 3B, 4B, 5B, 6B, 7B, 8B, 9B, 10B, 11B, 12B, 13B, 14B, 15B, 16B, 17B, 18B, 19B, 20B, 21B, 22B, 23B, 24B, 25B, 26B, 27B, 28B, 29B, 30B, 31B, 32B, 33B, 34B, 35B, 36B, 37B, 38B, 39B, 40B, 41B, 42B, 43B, 44B, 45B, 46B, 47B, 48B, 49B, 50B, 51B, 52B, 53B, 54B, 55B, 56B, 57B, 58B, 59B, 60B, 61B, 62B, 63B, 64B, 65B, 66B, 67B, 68B, 69B, 71B, 2001, 2002
שביל	865 ,863 - 850 ,827 ,826
שטח ציבורי פתוח	702 - 700
שטחים פתוחים	864 ,829 ,828 ,825 - 818 ,814 - 801

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	910 ,908 ,906 ,904 ,900
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	961 ,959 ,950
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	360 ,350 ,336 ,320
דרך / מסילה לביטול	ספורט ונופש	79
דרך / מסילה לביטול	קרקע חקלאית	34B, 38B, 52B, 71B
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	702
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים	824 ,819 ,814
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	916 ,915
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	2002 ,2001

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	28,658.3	3.88
דרך מוצעת	65,000	8.81
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	40,747.5	5.52
מגורים א'	36,639.6	4.97
מגורים באזור חקלאי	84,416.9	11.44
מגורים בישוב כפרי	6,197.2	0.84

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
ספורט ונופש	5,726.2	0.78
קרקע חקלאית	419,105.69	56.79
שטח פרטי פתוח	15,625.7	2.12
שטח ציבורי פתוח	35,873.9	4.86
סה"כ	737,990.99	100

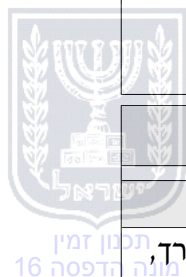
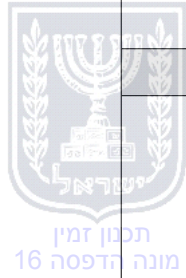
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	84,895.51	11.50
דרך מוצעת	38,948.4	5.28
מבנים ומוסדות ציבור	29,369.85	3.98
מגורים א'	112,147.66	15.20
מגורים בישוב כפרי	196,383.72	26.61
מסחר	795.42	0.11
מתקנים הנדסיים	200.5	0.03
ספורט ונופש	19,067.31	2.58
קרקע חקלאית	164,892.9	22.34
שביל	14,353.14	1.94
שטח ציבורי פתוח	24,794.27	3.36
שטחים פתוחים	52,142.31	7.07
סה"כ	737,990.99	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים חד משפחתי. תותר הקמת יח"ד אחת בלבד בשטח עקרי שלא יעלה על 220 מ"ר . יותר הקמת מרתף, ממ"ד, מחסן, סככת רכב שיחשבו בשטחי השירות .
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. בתוכנית הפיתוח הכוללת לשכונה יקבעו פרטים מחייבים, המייצרים חזית אחידה לרחוב כולל הגדר הקדמית, הכניסות למגרש, חיבור למערכות מים וגז, מיקום פחי אשפה (כולל פחי המחזור) וכן נטיעת 2 עצים לפחות בחזית המגרש. ב. בקשה להיתר תכלול תכנית בינוי ופיתוח בה יפורטו מיקום חניות, כניסות, מיקום מבנים, גידור, מצללות, דרכי גישה וצמחיה, גבהי פיתוח במגרש, הכל על גבי תכנית מדידה חתומה בידי מודד מוסמך. הכל בהתאם ובכפוף להנחיות מרחביות המאושרות בועדה המקומית לעת מתן היתרי בניה.
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים
	תותר הקמת שלוש יח"ד בשטח עיקרי שלא יעלה על 160 מ"ר ליח"ד . יותר מרתף, סככת רכב, מחסן וממ"ד, לכל יח"ד. השימושים המותרים במגרש לא יהוו מטרד רעש, ריח או כל מטרד סביבתי.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תותר הקמת מחסן בקו בנין 0. הכל בהתאם ובכפוף להנחיות מרחביות המאושרות בועדה המקומית לעת מתן היתרי בניה.
ב	מבנים קיימים מבנים ושימושים שהוצאו בהיתר בתכנית מאושרת יישארו תקפים , היתרים ושימושים חדשים יינתנו לפי תכנית זו.
4.3	מסחר
4.3.1	שימושים
	יותר מסחר קמעונאי, חנות מכולת, שירותים אישיים ועסקי מזון.
4.3.2	הוראות
4.4	מתקנים הנדסיים
4.4.1	שימושים
	בתא שטח זה יותר להקים מתקנים כגון : חדרי טרנספורמציה, משאבות וכיו"ב, בהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות.
4.4.2	הוראות

4.5	מבנים ומוסדות ציבור
4.5.1	שימושים
	גני ילדים, מעונות יום, בית כנסת, מתני"ס, מרפאות, מועדון נוער, תרבות, מחסני שירות, משרדי הועד המקומי ומבני ציבור אחרים. תותר הקמת מצללות, שבילים, תאורה, גינות ותשתיות עליות ותת קרקעיות.
4.5.2	הוראות
4.6	שטחים פתוחים
4.6.1	שימושים
	יותר פיתוח וגינון יותר עבודות הנדסיות שמטרתן הסדרת ניקוז כגון: תעלות, סוללות הגנה, שטחי השהיה, מעברי מים מסוגים שונים וכו'. לא יותר כל בינוי ביעוד זה.
4.6.2	הוראות
א	תשתיות תותר סלילת אספלט, תאורה, העברת תשתיות עיליות ותת"ק, הקמת גדרות, שערים, וכל מרכיב ביטחון הנדרש ע"י הרשות המוסמכת.
4.7	קרקע חקלאית
4.7.1	שימושים
	ביעוד זה יותר להקים מבנים לשימוש חקלאי בלבד. גידולים חקלאיים, מבנים עונתיים זמניים, חממות, תשתיות על ותת קרקעיות. תותר הקמת מבנים לשירות החקלאות כגון בתי אריזה, מחסנים, סככות לכלי רכב ועבודה חקלאיים וכו'. לא יותר גידול בע"ח, כענף חקלאי, בתחום המגרש. השימושים המותרים במגרש לא יהיו מטרד רעש, ריח או כל מטרד סביבתי.
4.7.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות בתאי שטח 2001, 2002 יותרו הקמת בתי אריזה גדולים ומחסנים גדולים לתוצרת חקלאית ובלבד שימוקמו בתחום סימון הנחיות מיוחדות המופיע בתשריט, בהתאם להנחיות משרד החקלאות.
ב	מבנים קיימים מבנים ושימושים שהוצאו בהיתר בתכנית מאושרת יישארו תקפים, היתרים ושימושים חדשים יינתנו לפי תכנית זו.
ג	תשתיות תותר סלילת אספלט, תאורה, העברת תשתיות עיליות ותת"ק, הקמת גדרות, שערים, וכל מרכיב ביטחון הנדרש ע"י הרשות המוסמכת.
4.8	שטח ציבורי פתוח
4.8.1	שימושים
	יותר פיתוח וגינון, תאורה, אלמנטים של פיסול ונוי, מתקני רחוב, מתקני משחקים ומתקני כושר,



4.8	שטח ציבורי פתוח
	מצללות ותשתיות על ותת קרקעיות. יותר עבודות הנדסיות שמטרתן הסדרת ניקוז כגון: תעלות, סוללות הגנה, שטחי השהיה, מעברי מים מסוגים שונים וכו'.
4.8.2	הוראות
א	הוראות פיתוח פיתוח השטח יעשה על פי תכנון הכולל פרטי גימור בגבול בין המגרשים לשטח פתוח. המבנים והמתקנים יבנו מחומרים עמידים.
4.9	ספורט ונופש
4.9.1	שימושים
	מבנים ומתקנים לפעילויות ספורט, אולם ספורט, בריכת שחיה, בידור ונופש, מתקנים משחקים, מלתחות, מחסני שירות וסככות צל/ מתקני הצללה.
4.9.2	הוראות
א	הוראות בינוי הנחיות לתכנון בריכת שחיה- הבריכה לא תזהם ע"י חיבור צולב את מערכת השתיה. בחיבור מערכת המים של הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אויר. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אויר או האמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.
4.10	דרך מאושרת
4.10.1	שימושים
	יותר מסלולי הליכה אופניים, כבישים, פיתוח וגינון, מתקני רחוב, שילוט, מדרכות, מתקני דרך, תאורה ותשתיות על ותת קרקעיות.
4.10.2	הוראות
א	הוראות פיתוח רוחב וזכות הדרך יהיה כמסומן בתשריט. המבנים והמתקנים יבנו מחומרים עמידים.
4.11	דרך מוצעת
4.11.1	שימושים
	יותר מסלולי הליכה אופניים, כבישים, פיתוח וגינון, מתקני רחוב, שילוט, מדרכות, מתקני דרך, תאורה ותשתיות על ותת קרקעיות.
4.11.2	הוראות
א	הוראות פיתוח רוחב וזכות הדרך יהיה כמסומן בתשריט. המבנים והמתקנים יבנו מחומרים עמידים.

4.11	דרך מוצעת
4.12	שביל
4.12.1	שימושים
	מיועד להולכי רגל ורוכבי אופניים. לא תותר כל בניה, פרט להקמת מתקני תאורת רחוב, ריהוט רחוב, שטחי נוי וריצוף. תותר הנחת קווי תשתית, כגון: צנרת ניקוז, צנרת מים, צנרת ביוב, כבלי חשמל וכבלי תקשורת.
4.12.2	הוראות
א	הוראות פיתוח המבנים והמתקנים יבנו מחומרים עמידים. תתאפשר גישה ברכב חירום בלבד.



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)		בניין / מקום	תאי שטח	יעוד		
							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי				גודל מגרש מרבי	
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת														
(4)	(4)	1	2	8.5		1	45 (3)	275	10 (2)		45	220 (1)		449	הרחבה מאושרת	101 - 170	מגורים א'
(4)	(4)	1	2	10 (5)		1	50	340	60		60	220		449	הרחבה מתוכננת	300 - 430	מגורים א'
(4)	(4)	1	2	10		1	50	340	60		60	220		371	בעלי מקצוע	81, 82, 90, 92, 95 - 99	מגורים א'
(4)	(4)	1	2	10 (7)		3 (6)	25	840	180		180	480		3000		2A, 3A, 4A, 5A, 6A, 7A, 8A, 9A, 10A, 11A, 13A, 14A, 15A, 16A	מגורים בישוב כפרי
(4)	(4)	1	2	10 (7)		3 (6)	25	840	180		180	480		3000		19A, 20A, 21A, 23A, 24A, 26A, 27A, 28A, 29A, 30A, 31A, 32A, 33A, 34A	מגורים בישוב כפרי
(4)	(4)	1	2	10 (7)		3 (6)	25	840	180		180	480		3000		35A, 37A, 38A, 39A, 40A, 41A, 42A, 43A, 44A	מגורים בישוב כפרי

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		בניין / מקום	תאי שטח	יעוד	
							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי				גודל מגרש מרבני
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת													
														45A, 48A, 49A, 51A, 53A, 54A, 55A		
(4)	(4)	1	2	10 (7)	3 (6)	25	840	180		180	480		3000	56A, 57A, 58A, 60A, 61A, 62A, 63A, 64A, 65A, 66A, 68A, 71A	מגורים בישוב כפרי	
(4)	(4)				2 (10)	(9)	320 (8)				320	3000	משקים שאינם משתנים מתכנית זו	12A, 17A, 18A, 22A, 25A, 36A, 46A, 47A, 50A, 52A, 59A, 67A, 69A	מגורים בישוב כפרי	
(4)	(4)		1	10		50					50%		352	1B, 2B, 3B, 4B, 5B, 6B, 7B, 8B, 9B, 10B, 11B, 12B, 13B, 14B, 15B, 16B, 17B, 18B,	קרקע חקלאית	



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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)		בניין / מקום	תאי שטח	יעוד
ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש מזערי	גודל מגרש מרבי	
(4)	(4)		1	10		50					50%		404		19B, 20B, 21B
(4)	(4)		1	10		50					50%		391		22B, 23B, 24B, 25B, 26B, 27B, 28B, 29B, 30B, 31B, 32B, 33B, 34B, 35B, 36B, 37B, 38B, 39B, 40B
(4)	(4)		1	10		50					50%		563		41B, 42B, 43B, 44B, 45B, 46B, 47B, 48B, 49B, 50B, 51B, 52B, 53B, 54B, 55B, 56B, 57B, 58B, 59B
(4)	(4)		1	10		50					50%				60B, 61B, 62B, 63B,



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		בניין / מקום	תאי שטח	יעוד
צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מרבי	גודל מגרש מזערי		
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
														64B, 65B, 66B, 67B, 68B, 69B, 71B	
(11)	(11)		1	10		25	4500				4500		20963	2001, 2002	קרקע חקלאית
(4)	(4)		2	10		65	130%			10%	120%		1620	601, 600, 603	מבנים ומוסדות ציבור
(4)	(4)	1	2	11 (12)		35	4315	120		595	3600		11890	79	ספורט ונופש
0	0		2	10		30	380			65	315		1040	2000	מסחר
(4)	(4)	1	1	4		50	50		50		50		100	1000, 1001	מתקנים הנדסיים



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד		
				קדמי	אחורי
(4)	הרחבה מאושרת	170 - 101	מגורים א'	(4)	(4)
(4)	הרחבה מתוכננת	430 - 300	מגורים א'	(4)	(4)
(4)	בעלי מקצוע	99 - 95 , 92 , 90 , 82 , 81	מגורים א'	(4)	(4)
(4)		1A, 2A, 3A, 4A, 5A, 6A, 7A, 8A, 9A, 10A, 11A, 13A, 14A, 15A, 16A	מגורים בישוב כפרי	(4)	(4)
(4)		19A, 20A, 21A, 23A, 24A, 26A, 27A, 28A, 29A, 30A, 31A, 32A, 33A, 34A	מגורים בישוב כפרי	(4)	(4)
(4)		35A, 37A, 38A, 39A, 40A, 41A, 42A, 43A, 44A, 45A, 48A, 49A, 51A, 53A, 54A, 55A	מגורים בישוב כפרי	(4)	(4)
(4)		56A, 57A, 58A, 60A, 61A, 62A, 63A, 64A, 65A, 66A, 68A, 71A	מגורים בישוב כפרי	(4)	(4)
(4)	משקים שאינם משתנים מתכנית זו	12A, 17A, 18A, 22A, 25A, 36A, 46A, 47A, 50A, 52A, 59A, 67A, 69A	מגורים בישוב כפרי	(4)	(4)
(4)		1B, 2B, 3B, 4B, 5B, 6B, 7B, 8B, 9B, 10B, 11B, 12B, 13B, 14B, 15B, 16B, 17B, 18B, 19B, 20B, 21B	קרקע חקלאית	(4)	(4)
(4)		22B, 23B, 24B, 25B, 26B, 27B, 28B, 29B, 30B, 31B, 32B, 33B, 34B, 35B, 36B, 37B, 38B, 39B, 40B	קרקע חקלאית	(4)	(4)
(4)		41B, 42B, 43B, 44B, 45B, 46B, 47B, 48B, 49B, 50B, 51B, 52B, 53B, 54B, 55B, 56B, 57B, 58B, 59B	קרקע חקלאית	(4)	(4)
(4)		60B, 61B, 62B, 63B, 64B, 65B, 66B, 67B, 68B, 69B, 71B	קרקע חקלאית	(4)	(4)
(11)		2002 , 2001	קרקע חקלאית	(11)	(11)
(4)		603 , 601 , 600	מבנים ומוסדות ציבור	(4)	(4)
(4)		79	ספורט ונופש	(4)	(4)
0		2000	מסחר	0	0
(4)		1001 , 1000	מתקנים הנדסיים	(4)	(4)

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עד 150 מ"ר בקומה.

(2) מרתף לאחסנה.

(3) כולל שטחי השירות.

(4) כמסומן בתשריט.

(5) גובה מקסימלי לבניין עם גג שטוח יהיה 8.5 מ' ובניין עם גג רעפים 10 מ'...

(6) 3 יח"ד בשטח עיקרי שלא יעלה על 160 מ"ר ליחידה ,

סה"כ שטח עיקרי לבניה 480 מ"ר..

(7) גובה מקסימלי לבניין עם גג שטוח יהיה 8.5 מ' ובניין עם גג משופע 10 מ'..

(8) בנוסף לכך תותר הקמת מבני משק על שטח שלא יעלה על 30% משטח המגורים בנחלה.

(9) 250 מ"ר.

(10) שטח יחידה מקסימלי 160 מ"ר.

(11) בתוך תחום סימון "הנחיות מיוחדות".

(12) הבניה תהיה בגובה קומה אחת בלבד שלא יעלה על 6מ'. אולם הספורט בלבד יהיה בגובה עד 11 מ'..



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה עפ"י תוכנית זו.

- הגשת תכנית בינוי ופיתוח לאישור הועדה המקומית, התכנית תכלול התייחסות לכל מרכיבי הפיתוח והתשתיות למתחם לגבי מבוקש ההיתר, תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, וקווי חשמל.

- הבקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר לפינויים לאתר מוסדר על פי כל דין. היתר איכלוס/הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.

- תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסה בפועל של מבנה/גדר המסומן להריסה בתא השטח נשוא הבקשה להיתר.

- היתרי בניה שטחי החקלאות יתואמו מול משרד החקלאות.

6.2**פיקוד העורף**

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.3**גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה**

א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום תא השטח מושא הבקשה.

ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.

ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבנינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

6.4**חשמל**

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.

ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.

ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי 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 לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 2.00 מ' מהתיל הקיצוני 2.25 מ' מציר הקו

ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 1.50 מ' מהתיל הקיצוני, 2.25 מ' מציר הקו.

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי 5.00 מ' מהתיל הקיצוני, 6.50 מ' מציר הקו בשטח פתוח 8.50 מ' מציר הקו.

6.4

חשמל

ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו בשטח בנוי ובשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') 20.00 מ' מציר הקו.

ה. קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו 35.00 מ' מציר הקו.

* 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(2).

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 דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

6.5

פיתוח תשתית

א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.

ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.

ד. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.

6.6

ניקוז

א. ההנחיות העקרוניות לתכנון מערכת הניקוז, מפרטי המתקנים להשיהיה והחדרת נגר, והשרטוטים הנלוים המוצגים בנספח הניקוז ישמשו כנספח מנחה לתכנון מערכת הניקוז.

ב. תכנון הניקוז יתבסס על מערכת עילית ותת קרקעית בשילוב עם תהליכי השהייה והחדרה מקומית בשטחים מגוננים. פתרונות תיעול תת קרקעיים יבוצעו נקודתית בלבד, לפי הצורך. עם זאת, לעת התכנון המפורט ייבדק הצורך בתוספת מתקני קליטת מים והוספת מערכת תיעול המקומית, בכבישים הראשיים בלבד.

ג. ישמר רצף הניקוז בשטח התכנית באופן שלא יבוטלו תעלות קיימות בטרם יושלמו התעלות המחליפות אותן.

ד. תעלות ניקוז פנימיות התוואי הסופי ומידות התעלות ייקבע בתכנון המפורט שיאושר על ידי רשות הניקוז.

ה. שטחים מגוננים יבוצעו בצורה מונמכת בכדי לקלוט חלק מהנגר מהמדרכות והכבישים על מנת ליצר שטחי איגום וחלחול של נגר ושחרור איטי של עודפים למורד הזרימה.

ו. מעברי מים, מתקני כניסה לתעלות ניקוז ומפגשי תעלות / כבישים בשטח התכנית יקבעו

6.6

ניקוז

בתכנון מפורט על ידי מהנדס, יועץ ניקוז.

ז. גבהי 0.00 של מגרשים הצמודים לתעלות ניקוז ראשיות יהיו גבוהים בלפחות 20 ס"מ מעל רום הזרימה המקסימלי בתעלות אלו, כמפורט בנספח הניקוז ובתיאום עם רשות הניקוז.

ח. בכל אזורי הבניה יש להתאים את הבנייה ופיתוח השטח לעקרונות שימור נגר עילי.

ט. לפחות 15% מכל מגרש יוקצה להחדרת מי נגר עילי, השצ"פים יתוכננו כך שתתאפשר החדרת מי נגר עילי.

י. תישמר הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.

6.7

מתקנים ו/או שימושים זמניים

מתקני תקשורת

מתקני התקשורת בבניין, בין אם עיליים או תת קרקעיים, יותקנו בהתאם להוראות חלק א' בתוספת השניה לתכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.8

שמירה על עצים בוגרים

תנאי למתן היתר לכריתה/להעתקת עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.

6.9

עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

6.10

היטל השבחה

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.11

חלוקה ו/או רישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

6.12

הפקעות לצרכי ציבור

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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא נקבעו שלבי ביצוע לתכנית	

7.2 מימוש התכנית

מיידי





29 אוקטובר, 2017

תוכנית מס' 634-0540658

נספח פרוגרמה למוסדות ציבור מושב ניר חן



הקדמה:

מושב ניר ח"ן הוקם בשנת 1956 על חלק מאדמות העיירה פלוג'ה. המושב נוסד כמושב שיתופי ע"י בני נוער מגרעין כרמל בחיפה, רובם עירוניים, שרצו להיות חקלאים ולחיות חיי שיתוף ואחוזה. ניר ח"ן היה אמור להיקרא הילה, כמו יתר המושבים החדשים שקיבלו שמות שקשורים לאור, אבל עקב הפלת מטוס אל על בשמי בולגריה בשנת 1955, פנה דוד בן גוריון וביקש לקרוא למושב על שם 58 (ח"ן) הנופלים.

עם הזמן שונה הסטטוס של המושב והוא הוגדר מושב עובדים. מהגרעין הראשון נותרו שש משפחות בלבד, והן קלטו את המתגוררים החדשים. עם הזמן הצטרפו למושב תושבים בני האזור ומשפחות מרחבי הארץ.

כיום מתגוררות במושב כ-130 משפחות. במקום ישנו חתך רחב מאוד של אוכלוסייה וגרים בו תושבים ותיקים לצד בנים ממשיכים וכן אנשים שהגיעו ממקומות שונים בארץ.

אופי היישוב חילוני בעיקרו.

רוב התושבים הם אקדמאיים – בעלי מקצועות חופשיים ויוצרים. המיעוט שעוסק בחקלאות מתמקד בעיקר בענפי ירקות, פרחים וכרמים.



מבני ציבור:

ביישוב פועלים גני ילדים, בית כנסת, מועדון חברים, מועדון נוער, צרכנייה ומקווה טהרה.



מגורים קיים:

המושב כולל 71 נחלות בהם מותר לבנות 142 יח"ד

9 מגרשים שהוגדרו בעבר לבעלי מקצוע בס ניתן לבנות יח"ד אחת במגרש

70 מגרשים בהרחבה

סה"כ מותר לבנות היום במושב 221 יח"ד





תוכנית ההרחבה:

תוכנית הרחבה למושב ניר ח"ן כוללת הרחבת המושב ל 350 יח"ד בהתאם לספירה המקובלת ע"י מנהל התכנון. בתוכנית זו מוצעות ביטול נחלה קיימת ותוספת של 131 מגרשים פרטיים מלבד תוספת יח"ד בנחלות. יחד עם זאת הפרוגרמה מתוכננת ל 420 משפחות שכן בכל נחלה יותר לבנות יח"ד שלישית שאם ישומה בפועל תגזור צרכים כוללים למושב ל 420 יח"ד.



הנחות העבודה:

הנחות העבודה שהנחו את הכנת הפרוגרמה הם:

1. 420 יח"ד שהם כ 1500 תושבים.
2. גודל משק בית ממוצע – 3.6 כמקובל ביישובים מתפתחים עם משקי בית צעירים.
3. גודל שנתון – 2.25%
4. 25 ילדים במעון 0-3, 30 ילדים בגן 4-6.
5. יסופקו שירותים ביישוב בתחומים הבאים: מועדון נוער, מועדון חברים, בית כנסת, מקווה טהרה, מבנה מזכירות
6. תלמידי הישוב לומדים בבתי ספר מחוץ ליישוב.
7. שירותי הבריאות נצרכים מחוץ ליישוב.



פרוגרמה לצרכי ציבור:

מבנים ומוסדות ציבור

השרות	כמות יחידות	שטח בדונם	הערות
מעון - 70% שימוש (0-3)	3	1.5 דונם	
גן טרום חובה (3-4)	2	1 דונם	קיים
גן חובה/ חטי"צ (5)	1	0.5 דונם	קיים
מזכירות	1	0.5 דונם	קיים
מועדון נוער	1	0.5 דונם	
מועדון חברים	1	0.5 דונם	קיים
בית כנסת	1	0.5 דונם	קיים
מקווה	1	0.5 דונם	קיים
רזרבה למבני ציבור	1	3.5 דונם	כולל מבנה לשימור
סה"כ למבני ציבור		9 דונם	

תוכנית זו מאפשרת שטח למבני ציבור בהיקף של כ 30 דונם.





שטחים ציבוריים פתוחים

שטחים ציבוריים פתוחים מחושבים לפי 5 מ"ר לאדם – סה"כ נדרשים 7.5 דונם (תוכנית זו מאפשרת 24 דונם של שטחים ציבוריים פתוחים)

שטחים ציבוריים המיועדים בנוסף לספורט ונופש חושבו לפי 3.5 מ"ר לאדם – סה"כ נדרשים כ 5.3 דונם (תוכנית זו מאפשרת 19.9 דונם של שטחי ספורט ונופש)



שטחי מסחר:

שטחי המסחר מחושבים לפי 0.5 מ"ר לנפש
סה"כ נדרש לפי פרוגרמה שטח של 0.76 דונם
(תוכנית זו מציעה 0.96 דונם שטח מסחר)

סיכום ומסכנות:

תוכנית זו מאפשרת עודפים גדולים של שטחי ציבור בכל התחומים וזאת ע"מ לשמור על האופי הכפרי של היישוב בהתאם להחלטת התושבים.



בברכה

יואב אבריאל
m.a. מתכנן ערים ואזורים

