

הוראות התכנית

תכנית מס' 633-0742205

תוספת יחידה שלישית- נתיב העשרה



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

דרום
חוף אשקלון
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת להסדיר את גבולות הנחלות במושב נתיב העשרה ללא שינוי מתכנית מאושרת. כמו כן, מוסיפה יחיד שלישית בהתאם להוראת תמ"א 35 א/1 בנוסף ל-2 יחיד ראשיות ויח' הורים קטנה. (בהתאם להוראות תמ"א 35 א/1 אין צורך בתכנית כוללת לישוב בנוסף עפ"י תמ"א 35 א/1/ב אין בתוספת יחיד שלישית בנחלות במחוז דרום כדי להשפיע על סך יחיד המותרות לפי לוח 2 בתמ"א 35). תשתיות הישוב הקיימות והמתוכננות עומדות בכל הדרישות לקיבולת יחיד הנדון בהתאם לעבודת שיפור תשתיות שנעשתה לאחרונה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תוספת יחידה שלישית- נתיב העשרה

מספר התכנית 633-0742205

1.2 שטח התכנית 294.265 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8), 62 א (א) (9)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי חוף אשקלון

156500 קואורדינאטה X

609000 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום נתיב העשרה- שטח הנחלות בלבד.**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

חוף אשקלון - חלק מתחום הרשות: נתיב העשרה

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			נתיב העשרה

שכונה נתיב העשרה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1777	מוסדר	חלק		23

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
2 /228 /03 /6	107 - 100 ,97 - 90 ,85 - 76 ,67 - 45 ,26 - 22 ,16 - 1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 34תכנון זמין
מונה הדפסה 34תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 /1. הוראות תכנית תמא/ 35 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 /1
05/08/2015	7808	7089	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 /1 א. הוראות תכנית תמא/ 35 /1 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 /1 א
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 /1 ב. הוראות תכנית תמא/ 35 /1 ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 /1 ב
23/01/2000		4845	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4 /14. הוראות תכנית תממ/ 4 /14 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 4 /14
18/02/1982	1037	2788	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6 /03 /228 ממשיכות לחול.	שינוי	6 /03 /228
22/06/1995	3783	4315		ללא שינוי	6 /03 /228 /1
04/11/2009	465	6017	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6 /03 /228 ממשיכות לחול.	שינוי	6 /03 /228 /2
05/12/2013	1941	6709	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 6 /03 /228. הוראות תכנית 6 /03 /228 /3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	6 /03 /228 /3
25/12/2003		5258		ללא שינוי	6 /מק/ 2042
07/03/2016	4216	7223	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 633-0156638 ממשיכות לחול.	שינוי	633-0156638

הערה לטבלה:

תכנית זו אינה פוגעת בזכויות מוקנות מכח תכניות נקודתיות קודמות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איתי זהבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איתי זהבי		1	1: 1500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלאות הקצאה מצב נכנס/ יוצא	13: 40 24/09/2020	יואב קולר	23/09/2020	11		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח ביוב	10: 48 23/09/2020	רעי יוחי	21/04/2020	1	1: 1250	מנחה	ביוב
לא	נספח מים וביוב	10: 37 23/09/2020	רעי יוחי	30/04/2020		1: 1	מנחה	ביוב
לא	נספח מים	10: 47 23/09/2020	רעי יוחי	21/04/2020	1	1: 1250	מנחה	מים
לא	תכנית כללית	13: 50 20/10/2020	רעי יוחי	20/10/2020	1	1: 2500	מנחה	מים
לא	נספח פרוגרמטי ליח"ד מבני ציבור ושטחים פתוחים	18: 34 20/05/2020	איתי זהבי	20/03/2020	4	1: 1	מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח קווי בניין מוצע 2	16: 03 18/10/2020	איתי זהבי	24/06/2020	2	1: 500	מחייב	קווי בנין
לא	נספח קווי בניין מוצע 1	15: 59 18/10/2020	איתי זהבי	18/10/2020	1	1: 500	מחייב	קווי בנין
לא	נספח קווי בניין מוצע 3	16: 10 18/10/2020	איתי זהבי	18/10/2020	3	1: 500	מחייב	קווי בנין
לא	נספח הסדרי תנועה ובדיקה תחבורתית	15: 09 12/05/2020	מזאווי גסאן	20/04/2020	1	1: 1000	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	12: 57 11/07/2019	איתי זהבי	11/07/2019	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		מושב נתיב העשרה	נתיב העשרה	נתיב העשרה		08-6891821	08-6891821	netiv10info@gmail.com
מורשה חתימה	פרטי	קארין איפרגן		מושב נתיב העשרה	נתיב העשרה	נתיב העשרה		08-6891821	08-6891821	netiv10info@gmail.com
מורשה חתימה	פרטי	יעקב ינון		מושב נתיב העשרה	נתיב העשרה	נתיב העשרה		08-6891821	08-6891821	netiv10info@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מושב נתיב העשרה	נתיב העשרה	נתיב העשרה		08-6891821	08-6891821	netiv10info@gmail.com
פרטי	קארין איפרגן		מושב נתיב העשרה	נתיב העשרה	נתיב העשרה		08-6891821	08-6891821	netiv10info@gmail.com
פרטי	יעקב ינון		מושב נתיב העשרה	נתיב העשרה	נתיב העשרה		08-6891821	08-6891821	netiv10info@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

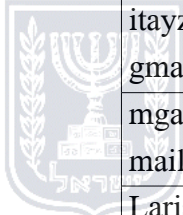
הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	איתי זהבי	086522	איתי זהבי אדריכלים בעמ	צפורי	ציפורי	12	04-6456678	04-6555712	itayzahavy@gmail.com
מהנדס מומחה	יועץ תחבורה	מזאווי גסאן	79631		נצרת	נצרת (1)		04-6566475	04-6566475	mgassan@gmail.com
אחוד מהנדסים מים וביוב	יועץ	רעי יוחי		אחוד מהנדסים מים וביוב בעמ	רמת גן	מוריה	21	03-6770494	03-6778841	Larisa@water-engineers.co.il
גאודט	מהנדס	יואב קולר	910	קו מדידה	הרצליה	משכית	15	077-4518726		yoav@kav-medida.co.il
גיאודט	מודד	אייל רבינוביץ'	984	קו מדידה	הרצליה	משכית (2)	15	077-4518726	09-9518726	office@kav-medida.co.il

(1) כתובת: ת.ד 8064.

(2) כתובת: ת.ד 12048.

תכנון זמין
מונה הדפסה 34תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

מונח	הגדרת מונח
3. יחידת סמך	יח"ד בשטח עד 55 מ"ר שאיננה נספרת במניין יחידות הדיור הקבועות בהוראות תמ"א/35 על תיקוניה, והיא צמודה לאחת מיח"ד שאיננה ניתנת לפיצול מחלקת מגורים בנחלה.

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 בנחלות במושב נתיב העשרה, להוספת יחידה שלישית בנחלה, שינוי גבולות ללא תוספת שטח.

תוספת זכויות בניה ושינוי הוראות בינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הסדרת גבולות של הנחלות ע"י איחוד וחלוקה תכנוני. לפי סעיף 62 א(א) 1
2. תוספת יח"ד לכל נחלה (סה"כ 70 יח"ד) ויח' הורים קטנה בכל נחלה. לפי סעיף 62 א(א) 8.
3. התרת כניסה חיצונית למרתף לפי סעיף 62 א(א) 9.
4. שינוי קווי בנין באזור מגורים. לפי סעיף 62 א(א) 4.
5. תוספת 16 מ"ר שטחי שרות למיגון לפי סעיף 62 א(א) 9.
6. קביעת הנחיות להריסת מבנים לפי סעיף 62 א(א) 19.
7. סימון זכות מעבר לנחלות לפי סעיף 62 א(א) 19.
8. מתן הוראות בינוי ותנאים להיתר בהתאם לפי סעיף 62 א(א) 5.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	107 - 90 ,85 - 76 ,67 - 45 ,43 ,42 ,26 - 22 ,16 - 1
מבנים ומוסדות ציבור	601
שטח ציבורי פתוח	800
שטח פרטי פתוח	771 ,770 ,768 - 700 ,418 - 410 ,405
דרך מאושרת	406 ,404 - 401

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מגורים בישוב כפרי	107 - 105 ,95 - 92 ,90
הנחיות מיוחדות	שטח פרטי פתוח	771 ,770
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	800
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	404 ,401
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים בישוב כפרי	65 ,64 ,13
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח פרטי פתוח	418 - 410
מבנה להריסה	דרך מאושרת	404 ,403 ,401
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	601
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	2 - 4 ,13 ,14 ,42 ,48 - 50 ,52 ,55 ,56 ,60 ,64 ,65 ,76 ,78 - 90 ,92 ,95
מבנה להריסה	שטח פרטי פתוח	106 ,104 ,100 ,99 ,747 ,740 ,728 ,724 ,709 ,706 ,405
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	771 ,768 - 766 ,751
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	800

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור מגורים בישוב חקלאי	177,955	60.47
דרך מאושרת	26,233	8.92
מבנה ציבור	29,908	10.16
שטח פרטי פתוח	47,756	16.23
שטח ציבורי פתוח	12,417	4.22
סה"כ	294,269	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	26,232.87	8.91
מבנים ומוסדות ציבור	29,908.03	10.16
מגורים בישוב כפרי	177,955.1	60.47
שטח פרטי פתוח	47,756.1	16.23
שטח ציבורי פתוח	12,417.14	4.22

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	294,269.25	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

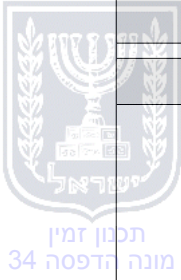


תכנון זמין
מונה הדפסה 34

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	שטח זה מיועד למגורים, מחסנים, בריכת שחיה פרטית, יח' אירוח כפרי.
4.1.2	הוראות
א	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>הדרכים הפנימיות שבין הנחלות: שבילי גישה קיימים הממוקמים בין 2 נחלות יישארו כחלק משטחי הנחלות, והמעבר בין הנחלות יותנה בהסכמת שכנים ובכל מקרה, הגישה למבנים האחוריים בנחלות יהיה מתוך שטח הנחלה בלבד.</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. אזור מגורים בישוב כפרי: (א) השטח ישמש למגורים בלבד. תותר בו הקמת מבני מגורים עד 2 קומות, עד 3 יח"ד במבנים נפרדים או בקיר משותף + יח' מגורים קטנה בשטח עד 55 מ"ר, צמודה לאחד הבתים. למעט תאי שטח 43-42, 99-98 בהם יותרו עד 2 יח"ד במבנים נפרדים או בקיר משותף + יח' מגורים קטנה בשטח עד 55 מ"ר, צמודה לאחד הבתים. (ב) תותר הקמת מרתף כשטח שרות. גובה המרתף (פנימי) לא יפחת מ 2.20- מ' ולא יעלה על 2.40 מ'. תותר כניסה חיצונית למרתף. גבולות המרתף לא יחרגו מגבולות הבנין. במידה וידרש מרתף למבנה קיים כדין החורג מקווי הבנין -קומת המרתף שתיבנה לא תחרוג מגבול קווי הבנין המוצעים ומהוראות התכנית. (ג) מחסנים יהיו בצמוד לבית המגורים בתחום קו הבנין, או בנפרד, בקו בנין צדדי 0.0 מ' בהסכמת בעלי המגרשים הגובלים ובגובה פנימי שלא יעלה על 2.20 מ'. תותר בניית חניה מקורה בקו בנין 0 קדמי ו/או צדדי בהסכמת בעלי מגרשים גובלים. ניקוז גגות מחסנים וחניות מקורות במגרש יהיה לתחום מגרש המבקש. (ד) תותר הקמת בריכת שחיה פרטית בלבד. תותר הקמת מבנה עזר תת-קרקעי לברכה וכן הקמת מבנה שרותים/מקלחות עילי, בשטח עד 10 מ"ר, בצמוד לבריכת השחיה כחלק מהשטח העיקרי ובתחום קוי הבנין. 2. יחידות ארוח כפרי: (א) בכל מגרש תותר הקמת עד 5 יחידות ארוח, כל הנחיות הבניה המפורטות להלן יחולו גם על יחידות הנופש. (ב) גודל יחידת אירוח יהיה עד 40 מ"ר, בהתאם לתקנים הפיזיים של מש' התיירות באותה העת. (ג) לכל יחידה תיהיה כניסה נפרדת, לא יותרו בסמיכות אליה שימושים סותרים, המרחק המזערי בין היחידות יהיה 4.0 מ' ועבור כל יחידה יוקצה מקום חניה במגרש קרוב ככל האפשר ליח' האירוח. (ד) לאחר הקמת 1/3 מפותנציאל יח' הארוח במושב יוגש לוועדה המקומית מסמך המנתח את כושר נשיאת התשתית של המושב (דרכים, מקומות חניה, ביוב וכ"ו) והמלצה להמשך פיתוח יחידות ארוח במושב. המשך בנייתן מותנה באישור הועדה המחוזית.</p>
ג	<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>הנחיות לתכנון ותפעול בריכות שחיה פרטיות: א. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים ציבוריים או מסחריים בבריכה.</p>

4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>ב. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אויר.</p> <p>ג. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.</p> <p>ד. הגנה על מי תהום:</p> <p>1) הבריכה תאטם ע"י חומרי איטום יעודיים למניעת חדירת מי בריכה למי התהום.</p> <p>2) מי הבריכה ינוקזו למערכת איסוף השפכים.</p> <p>3) מתקני חיטוי וחומרי חיטוי: איחסון חומרי חיטוי יעשה במבנה סגור, מאובטח ומשולט, המבנה יהיה מאוורר ע"י חלונות מסורגים, עליונים ותחתונים ותימנע חדירת שמש ישירה. כמויות חומרי חיטוי וריכוזי סף יהיו ע"פ הנחיות המשרד להגנת הסביבה וכמפורט במסמך ההידרולוגי-סביבתי. יאסר שימוש בכלור גזי. כלי קיבול לחומרי חיטוי יוצבו על משטחים יציבים ובתוך מאצרות נפרדות לכל חומר ואטומות לחומר שבתוכן. עבור חומרי החיטוי תוקם עמדת סילוק פסולת מסוכנת נפרדת ואשר תכלול עמדת איסוף אריזות ריקות, אמצעי שאיבה ואיסוף וכלי קיבול לאיחסון זמני.</p> <p>4) ריקון בריכות: על מנת למנוע הגדלת מליחות משמעותית למי השפכים המטופלים במט"ש יהיה ריקון הבריכות מתואם לריקון בריכה אחת בו-זמנית, למשך זמן מזערי של 4 יממות. בכל מקרה אחר ובמידת הצורך ינוטרל הכלור הפעיל ע"י חומר מתאים טרם ריקון הבריכה.</p> <p>5) שילוט: יותקן שילוט בולט וברור, המתריע על הימצאות חומרי חיטוי מסוכנים, במבוא חדר האיחסון. צנרת וברזים למילוי מיכלים לחומרי חיטוי תיצבע בצבע בולט וברור.</p> <p>6) תיעוד: תתועד פעילות תחזוקה של כלל הטיפול בחומרי חיטוי ושל תחזוקת והפעלת כל המערכות.</p> <p>7) תחזוקה: מערכות צנרת ימוגנו מפני פגיעות רכב, טיפול והובלת חומרי חיטוי ייעשה ע"י גורם מקצועי, נוזלים וגזים יוצבו במקומות הנמוכים ולא מעל מוצקים, חומרי חיטוי יאוחסנו באריזות שלמות ולא פגומות.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	<p>מיועד להקמת מבני ציבור לרבות שירותים קהילתיים כגון מוסדות מקומיים, משרדים, מרפאה, מועדון קהילתי, מבני חינוך, התוויית דרכים, אזורי חניה, מגרשי ספורט, מתקנים לתשתיות וכד'.</p>
4.2.2	הוראות
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	<p>מיועד לגינות, מתקני משחק, סככת צל, חניות ציבוריות, דרכים ושבילים.</p> <p>תותר התוויית שבילים והעברת קווי תשתית וכן הקמת מתקנים הנדסיים, כגון: חדרי שנאים ומתקני חשמל קטנים, מתקני שאיבה, משאבות הגברה וכו' בהתאם לשיקול מהנדס הועדה המקומית, ישמר מרחק מזערי של 15 מ' מגבול מגרשי מגורים למתקנים הנדסיים אלו.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>א) תאי שטח אלה מהווים חיץ בין שטח בנוי קיים לבין בינוי מתוכנן או בין בינוי מתוכנן לרצועת נחל גובלת והם מתאפיינים במבנה חולי, הפרשי גובה משמעותיים ושיפועי קרקע תלולים.</p> <p>ב) במסגרת הבקשות להיתרי בניה לפיתוח השטח לאזור הבינוי החדש יתוכננו וינקטו אמצעים לייצוב מדרונות החול בתאי שטח אלו.</p>



4.3	שטח ציבורי פתוח
	ג) פתרונות הייצוב המועדפים יהיו על ידי נטיעות ושתילת עצים וצמחיה מתאימים, או לחלופין, טיפול בקרקע על ידי יצירת מדרגות קרקע (טרסות) או אמצעים הנדסיים אחרים - הכל לפי שיקול המתכנן ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
4.4	שטח פרטי פתוח
4.4.1	שימושים
	<p>1) השטח ישמש לגינות, גנים וחורשות, מגרשי משחקים ושטחים שמורים לצרכי ניקוז וכן עבור דרכי גישה למגרשים ועבור דרך שרות ובטחון היקפית.</p> <p>2) לא תותר הקמת מבנים למעט מתקני צל, קירות מסתור למתקני אשפה ציבוריים, התווית שבילים להולכי רגל והעברת קווי תשתית והכל באישור מהנדס ועדה מקומית.</p> <p>3) הסמכות לטיפול בשטחים אלו תהיה בידי האגודה השיתופית.</p> <p>4) לא תותר בניית כל גדר או תיחום לתוך שטח הנחלה.</p>
4.4.2	הוראות
א	זיקת הנאה תשמש למעבר הולכי רגל וכלי רכב לנחלות הצמודות. זיקת ההנאה תירשם במסגרת תצ"ר לטובת הנחלות הצמודות.
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	<p>מיועדת לתנועת כלי רכב, התווית מדרכות להולכי רגל, הסדרת מקומות חניה בתחום הדרך, נטיעת עצים בתחום הדרך ומיקום מתקני אשפה ומיחזור ציבוריים.</p> <p>תוואי הדרכים ורוחבן יהיו כמצוין בתשריט.</p> <p>תותר הקמת תחנות הסעה, רגילות ו/או מוגנות, בגודל כנדרש לכמות הנוסעים, שטח התחנות לא ייכלל בזכויות הבניה.</p>
4.5.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש מזערי
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי						
(7)	(7)	(7)	(6)	1	2	(5) 3	35	(4) 926	(3) 120	(2) 166	(1) 640	2500	,16 - 1 ,26 - 22 ,67 - 45 ,85 - 76 ,97 - 90 - 100 107	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי		
(7)	(7)	(7)	(7)	1	2	(5) 2	(10) 45	915	(3) 120	(9) 155	(8) 640	730	,43, 42 99 - 98	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי		
(7)	(7)	(7)	(7)		1	(11) 5	35	200			200	2500	,16 - 1 ,26 - 22 ,67 - 45 ,85 - 76 ,97 - 90 - 100 107	אירוח כפרי	מגורים בישוב כפרי		
5	5	5	5	1	3		25	80	5%		10%	65%	10000	601	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בנייה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבנייה ישמרו.

ב. מרחק מזערי בין יחידות אירוח במגרש 4 מ'.

ג. נחלה 107 חזרה למספרה המקורי ולא מס' 1 לפי תכנית 633-0156638.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) שטח עיקרי מירבי ליח"ד 350 מ"ר, השטח הכולל מיועד ל-3 יח"ד לא כולל יחי הורים של 55 מ'.
- (2) כולל ממ"ד בשטח 12.5 מ"ר, חניה מקורה בשטח 31 מ"ר ואחסנה בשטח של עד 12 מ"ר- לכל יח"ד. יותר שימוש בשטחי שירות אלו לטובת אחסנה עד 100 מ"ר ומבני עזר לבריכה עד 10 מ"ר- כחלק מזכויות בניה אלו.
- (3) תותר הקמת מרתף למטרות אחסנה, בגובה פנימי אשר לא יפחת מ-2.20 מ' ולא יעלה על 2.40 מ', גבולות המרתף לא יחרגו מגבולות קו בנין של המגרש.
- (4) יותר ניווד זכויות בין יח"ד השונות ובתנאי ששטח כל יח"ד לא תעבור את 350 מ"ר עיקרי + 66 מ"ר שירות.
- (5) בנוסף תותר גם יחי מגורים קטנה בשטח עד 55 מ"ר צמודה לאחד המבנים.
- (6) עפ"י תשריט- ראה נספח קוי בנין.
- (7) עפ"י תשריט- ראה נספח קוי בנין.
- (8) שטח עיקרי מירבי ליח"ד 350 מ"ר, השטח הכולל מיועד ל-3 יח"ד לא כולל יחי הורים של 55 מ'.
- (9) כולל ממ"ד בשטח 12.5 מ"ר, חניה מקורה בשטח 31 מ"ר ואחסנה בשטח של עד 12 מ"ר- לכל יח"ד. יותר שימוש בשטחי שירות אלו לטובת אחסנה עד 100 מ"ר ומבני עזר לבריכה עד 10 מ"ר- כחלק מזכויות בניה אלו.
- (10) או 650 מ"ר כולל כל השימושים הגדול מביניהם.
- (11) יח"א. שטח מירבי של יח"א עד 40 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
<p>(א) לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר הבטחת התנאים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת דרכים, אספקת מים, התקנת ביוב, אספקת חשמל, התקנת מתקנים לאיסוף אשפה וכיו"ב באישור הרשויות המוסמכות לכך.</p> <p>(ב) היתרי בניה למבנים חדשים או כתוספת למבנים קיימים ינתנו ע"י הוועדה המקומית ע"פ תוכנית זו לאחר אישורה וע"פ בקשה למתן היתר בניה הכוללת תוכנית בינוי ופיתוח לכל מגרש תוכנית הבינו והפיתוח למגרש תכלול חתכים לאורך ולרוחב כל המגרש בקני"מ 1:100, כולל פריסת גדרות וקירות.</p> <p>(ג) היתרי בניה לבתי מגורים חדשים ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות יכללו שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב בוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.</p> <p>(ד) תנאי להיתר בניה הינו הריסת מבנים שהוצגו בהיתרים ישנים להריסה, או מופיעים בתשריט תכנית מפורטת זו כמיועדים להריסה.</p> <p>(ה) לא יוצאו היתרי בניה אלא לאחר הגשת תכנית שיקום לאתר הפסולת הפירטי הקיים באזור החממות, לאישורו של המשרד להגנת הסביבה, וביצועה בפועל.</p> <p>(1) התויות דרכים, מקומות חניה, מתקנים הנדסיים וכן תכנית פיתוח אשר יבטיחו את השתלבות המבנים בפיתוח הכללי של הישוב.</p> <p>(2) היתרי בניה למבני ציבור וספורט ובריכות שחיה, ינתנו בתנאי תאום ואישור משרד הבריאות לענין ביוב, מים ותנאי תברואה נאותים.</p> <p>(ח) בכל בקשה להיתר כלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על הפינוי לאתר פסולת בנין מוסדר ומאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>(ט) תנאי למתן היתר בניה הינו אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש לכל מבנה בנפרד.</p> <p>(י) תנאי למתן היתר בניה לבריכות שחיה פרטיות הינו חו"ד יועץ אקוסטי.</p> <p>(יא) תנאי להיתר בניה הינו שדרוג מט"ש שדרות.</p> <p>(יב) היתרי בניה למעט היתרים למבני מגורים, ינתנו לאחר אישור משרד הבריאות לענין פתרון הביוב, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים.</p>	
6.2	עיצוב אדריכלי
<p>א. תנאי להיתר בניה הינו עמידה בכל ההנחיות המרחביות של הוועדה המקומית אשר יהיו תקפות בעת מתן היתר הבניה.</p> <p>ב. לא יותקנו צינורות גז, מים, חשמל או ביוב גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבנינים.</p> <p>ג. לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: - מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים לאשור ועדה המקומית.</p>	
6.3	עיצוב אדריכלי
<p>דודי שמש:</p> <p>הצבת קולטי השמש תהיה בצמוד לגג הרעפים, הדוד יוסתר בתוך הגג, או ע"י מסתור במקרה של גג שטוח, בכל מקרה ינתן פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור מהנדס הוועדה המקומית. ארובות ואנטנות טלויזיה:</p> <p>לא תורשה הקמת אנטנה לכל בנין והבנינים יחוברו למערכת טלויזיה וטל"כ עם אנטנה מרכזית,</p>	



<p>6.3 עיצוב אדריכלי</p>	<p>6.3</p>
<p>למעט אנטנות לוויין במגבלות תקנות התכנון והבניה. ארובות ישולבו בבנין ויקבלו אישור הועדה המקומית במסגרת היתר בניה ע"מ למנוע הפרעות לשכנים ביחס לגובה ולמרחק אליהם. מסתור חצר משק/מתקן לתלית כביסה : תותר בניית מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה ובאישור מהנדס הועדה המקומית בתחום קווי הבנין או בקו בנין צדדי 0.0 בהסכמת שכן גובל או אחורי 0.0. גדרות : גדרות בחזית לדרך יהיו בגובה עד 1.20 מ' מעל המדרכה או הדרך. הגדרות יבנו מחומר הבנין או חומר תואם אחר באישור מהנדס הועדה המקומית. גדרות בין המגרשים יהיו בגובה מירבי של 1.80 מ' ומחומרים כנ"ל לרבות גדרות מתועשות קלות ממתכת.</p>	
<p>6.4 הנחיות מיוחדות</p>	<p>6.4</p>
<p>התיחסות לתמא 3/ב/34 : א. בסמוך לשוב עוברים ערוצי נתל שקמה ונחל חנון כמוראה בתשריט. ב. בהתאם להנחיות התמא סומן תחום ההשפעה של הנחלים בתשריט המצב הקיים. ג. עפ מסקנות המסמך ההידולוגי-סביבתי, המהווה חלק ממסמכי תכנית זו, נקבע כי תחום ההשפעה של הנחלים, בצד הישוב, יהיה חופף לקו הגובה 35 מ'. קו זה, המופיע בתשריט נלווה למסמך ההידולוגי-סביבתי, מסומן בתשריט המצב המוצע ומהווה את תחום ההשפעה של הנחלים עם אישורה של תכנית זו. ד. בתחום ההשפעה יחולו הוראות תמ"א 3/ב/34 . ה. קו תחום ההשפעה המדויק יקבע סופית עם עריכת תכנית מפורטת לנחל שקמה ונחל חנון, בהתאם להוראות תמ"א 3/ב/34.</p>	
<p>6.5 עתיקות</p>	<p>6.5</p>
<p>התכנית נמצאת בתחום אתרי עתיקות מוכרזים על פי סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. אסור לבצע באתר עתיקות עבודות בניה, סלילה, חפירה וכד', אלא באישור מוקדם מאת רשות העתיקות ובהתאם לתנאי האישור שייקבעו. רשות העתיקות תתנה מתן אישורים על פי תוכניות בניה, פיתוח וכו' בביצוע בדיקות שונות, לרבות חפירות הצלה בחלק מהמקרקעין בו מתוכננת חדירה לתת הקרקע או כיסויה.</p>	
<p>6.6 חניה</p>	<p>6.6</p>
<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	
<p>6.7 חשמל</p>	<p>6.7</p>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה : 1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p>	

6.7	חשמל
<p>3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך -? תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת 1 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	
6.8	פיקוד העורף
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
6.9	עתיקות
<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך</p>	

6.9

עתיקות

לשמר את העתיקות.
היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.10

ניהול מי נגר

א. בשטח המגרשים ייושמו עקרונות שימור מי נגר, אשר מטרתם מניעת אובדן מי נגר, מניעת זיהום מי הנגר ע"י עצירתם במוקדי ההיווצרות וייעול מערכת המיקוז.
ב. תובטח שמירת תכסית מזערית פנויה במגרשים של 20% למטרות חלחול, אשר תותאם לקליטת מי הנגר.
ג. צינורות מי גשם מהגגות יכוונו לערוגות גינון בגבולות המגרש ובמרחק מיסודות המבנה.
ד. גינון מעל משטחי בטון (מרתפים) ייעשה על גבי מצע מחוזק ביריעות איטום, תבוצע קליטת מי הנגר לצינורות והעברתם לקרקע טבעית או בור סניקה.
ה. במידה ונדרש, ובהתאם להנחיות דו"ח הידרולוגי ודו"ח קרקע, יתוכנן בגבול מגרש בור חילחול לאגירת מי נגר וספיגתם.

6.11

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

שיטת סילוק האשפה תהיה בהתאם להחלטת המועצה האזורית. מיכלי אשפה ציבוריים, אם ידרשו, ימוקמו בתחום שטח פרטי פתוח או דרך ויוסתרו על ידי מסתור מתאים.

6.12

תשתיות

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 המועצה מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.
ד. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
ה. אישור אגף המים במועצה/תאגיד בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

פיתוח תשתית	6.13
<p>1. בהתאם לנספח התחבורה המצורף רוחבי הדרכים המאושרות הינם מספיקים לנפחי התנועה הצפויים עקב תוספת יחיד שלישית בנחלה. בהתאם לנספח זה יש לבצע הרחבות דרך נקודתיות בצמתים כתנאי למימוש יחיד שלישית זו, כל היתר בניה מכח תכנית זו ליחיד שלישית יהיה כפוף לבצוע הרחבת הצמתים, בכפוף לשיקול דעתו של מהנדס המועצה</p> <p>2. בהתאם לנספח מים וביוב המצורף התשתיות למים וביוב בישוב מספקות ועונות על כל הדרישות הנגזרות מתוספת יחיד שלישית בנחלות, עם זאת תנאי למימוש יחיד אלה הנוספו מכח תכנית זו יהיה חיבור למט"ש שדרות.</p> <p>3. בהתאם לנספח הפרוגרמטי למבני ציבור עולה כי הישוב ערוך לקליטת משפחות שיבואו כתוצאה ממימוש תכנית זו. וכי הקצאות הקרקע לצורכי ציבור הינם מספקות. עם זאת יחד עם מימוש התכנית וקליטת משפחות חדשות היושב ידרש לבניית מבנים נוספים בתחום שטח מבני הציבור כגון מועדון לקשיש, מועדון נער ושני גני ילדים/פעוטון.</p> <p>לאור האמור לעיל אין כל מניעה לאשור יחיד נוספות אלה בתחום הנחלות ומימושם יהיה בהדרגה ובכפוף לשפור התשתיות המפורט לעיל.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

תשתיות	6.14
<p>1. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. תעשה הפרדה בין מע' המים המיועדת לשתיה לבין שאר מע' המים לצרכים אחרים שאינם לשתיה.</p> <p>א1. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת מים אספקת מים לשתיה לבין מערכת מים אספקת מים לצרכים אחרים כגון: שטיפות, גינון, כבוי אש וכו'. ההפרדה תבוצע ע"י מכשיר למניעת זרימה חוזרת ועל פי הנחיות משרד הבריאות.</p> <p>ב1. תכנון קווי מים לשתיה וקווי מים שאינם לשתיה יהיה עפ"י הנחיות מש"ל העדכניות ביותר.</p> <p>2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>3. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. פתרון הקצה הינו מט"ש שדרות. המרחק בין המט"ש הקיים לבין התוספת המבוקשת הינו כ-200 מ'.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

מבנים קיימים	6.15
<p>מבנים קיימים שלא נבנו כדין המסומנים להריסה ונמצאים בתוך קו בנין יחרסו, אלא אם כן תתאפשר הסדרתם בהיתר בניה בהתאם למיקומם הנכחי בגבול מגרש ובכפוף להליך הקלה (סעיף 149) והתיחסות שכנים.</p> <p>תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

הריסות ופינויים	6.16
<p>א. מבנה שנבנה בתחום התוכנית ללא היתר כחוק ובנייתו לא הוכשרה בדיעבד מכוח תוכנית זו</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

6.16	הריסות ופינויים
	<p>או שלא ניתן להכשירו כאמור, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריט התוכנית בין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו.</p> <p>ב. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p> <p>ג. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.</p> <p>ד. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה. כל סטיה מהוראה זו תהווה סטיה נכרת</p>

6.17	כתב שיפוי
	<p>תנאי למתן תוקף לתכנית זו הינו המצאת כתב שיפוי מאת האגודה החקלאית לטובת הועדה המקומית חוף אשקלון.</p>

6.18	חלוקה ו/ או רישום
	<p>תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תצ"ר איחוד ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה ייעשה על פי הוראות החוק.</p>

6.19	היטל השבחה
	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי להוצאת היתרי בניה ליח"ד מכח תכנית זו	שפור תשתיות בהתאם לנספחי מים, ביוב ותחבורה כולל טיפול במט"ש שדרות. קצב הפיתוח של היישוב ומימוש התכנית יהיה בהתאם לקצב סיום שדרוג המט"ש.
2	תנאי לאכלוס	אכלוס המבנים יהיה בכפוף לסיום הרחבת מט"ש שדרות

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו: 10 שנים מיום אשור התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34