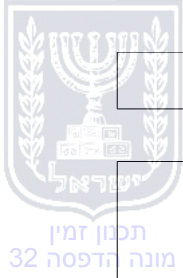


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 633-0411447

מושב ברכיה-משק 60



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

דרום  
חוף אשקלון  
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית עוסקת בנחלה מספר 60 במושב ברכיה, אשר עיקרה הוספת יח"ד (שלישית) בחלקת המגורים בנחלה (שטח המגורים בנחלה הינו 3 דונם ע"פ תקנון תכנית ד/819) כמו כן, מאפשרת התכנית תוספת יחידת הורים קטנה (יחידת סמך) הצמודה לבית בעל הנחלה, בהתאם לנהלי רשות מקרקעי ישראל, שינוי בקווי בניין, סימון מבנים להריסה, תוספת זכויות וקביעת הוראות ותנאים למתן היתרי בנייה.

ע"פ נספח תשתיות ביוב ונספח תחבורה המצורפים לתכנית- השפעת הוספת יח"ד לכל נחלה והשלמת מכסת יח"ד ע"פ טבלה 2 בתמ"א 35- הינה בלתי משמעותית ואין צורך בשינוי התשתיות. כ"כ, לא צפויה השפעה על מבני ציבור וחינוך. ניתוח משמעותי תוספת יח"ד שלישית בנחלה מפורט בנספחים המצורפים לתכנית זו.

יחידות הדיור במושב ע"פ תמ"א 35 :

- 1- מס' יחידות מאושרות עפ"י תמ"א 35 לוח 2 : 350 יח"ד
- 2- מס' יח"ד בתכניות מאושרות : 300 יח"ד ( לפי סעיף 8.1.1 בתמ"א 35/ב)
- 3- סה"כ יח"ד מוצעות בתכניות נקודתיות : 3 כולל בתכנית זו.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מושב ברכיה-משק 60

ומספר התכנית

מספר התכנית 633-0411447

1.2 שטח התכנית 10.504 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 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 ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חוף אשקלון

164490 קואורדינאטה X

619369 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' שיר השירים 60-מושב ברכיה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף אשקלון - חלק מתחום הרשות: ברכיה

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	60	ברכיה	ברכיה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2693	מוסדר	חלק	10	

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 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

## 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/ב. הוראות תכנית תמא/35/1/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/35/1/ב
23/11/1972	545	1878	תכנית זו מחליפה את תכנית 170/03/6 בתחום התכנית.	החלפה	170/03/6
31/12/1989	1357	3731	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 6/02/234. הוראות תכנית 6/02/234 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	234/02/6



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			בנימין כהן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בנימין כהן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי וחניה	11: 01 05/07/2021	בנימין כהן	05/07/2021	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	מסמך רקע ליחיד שלישית בחלקות א' (בנחלות) יוחי רעי- ביוב קובי וטנברג-תנועה בנימין כהן-פרוגרמה	14: 07 08/07/2021	יוחי רעי	08/07/2021	13	1: 1	רקע	תשתיות
לא		08: 33 22/12/2020	בנימין כהן	13/12/2020	1	1: 500	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
	אחר	ברכיה מושב עובדים להתישבות חקלאית שיתופית בע"מ		ברכיה מושב עובדים להתישבות חקלאית שיתופית בע"מ	ברכיה	ברכיה (1)		08-6722489	08-6722489	dudsd3@gmail.com

**הערה למגיש התכנית:**

(1) הערה: ע"י מורשי חתימה ע"פ אישור ברית פיקוח עדכני..

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אביבה פרג'ון			ברכיה	ברכיה	60	08-6724081	08-8596597	amircolbo65@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: קרקע בבעלות מדינה (רשות מקרקעי ישראל).

**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	בנימין כהן	33741		אשקלון	שד בן גוריון	17	08-6713715	08-6710460	office@archb.c.net
מודד	מודד	לביב חלבי	808		דאלית אל-כרמל	דאלית אל-כרמל	2	04-8395202	04-8396098	halabi@halabil.co.il

תכנון זמין  
מונה הדפסה 32תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	קובי וטנברג	24920		רעננה	בר אילן	48	09-7450096	09-7416134	kav_eng@net vision.net.il
מהנדס	יועץ תשתיות	יוחי רעי	35694		רמת גן	מוריה	22	03-6770494	03-6778841	yohi@water- engineers.co.i 1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



**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 32

מונח	הגדרת מונח
יחידת סמך	יחידת דיור בשטח של עד 55 מ"ר (עיקרי + שרות) כולל ממ"ד ובצמידות ליחידת דיור אחת באותו מבנה המהווה יחידת דיור קטנה ביישוב כפרי ומהווה יחידת הורים

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 להוספת יח"ד שלישית בנחלה לרבות הסדרת הפעילות בתחום חלקה א' וקביעת החלק המיועד למגורים בשטח 3 דונם.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

- 1- תוספת יח"ד אחת בנחלה ע"פ סעיף 62א(א) 8 לחוק התכנון והבניה ותמא/ 35 / 1 / ב.
- 2- הוספת 6% לשטחי הבניה המותרים ע"פ סעיף 62א(א) 9 לחוק התכנון והבניה.
- 3- תוספת יחידת סמך (יחידת הורים) קטנה צמודה לבית בעל הנחלה בהתאם לנוהלי רשות מקרקעי ישראל ע"פ סעיף 62 א (א) 8 לחוק התכנון והבניה.
- 4- הריסת מבנים, ע"פ סעיף 62א(א) 19 לחוק התכנון והבניה.
- 5- שינוי קווי בנין ע"פ סעיף 62א(א) 4 לחוק התכנון והבניה.
- 6- קביעת הוראות ותנאים לקבלת היתר ע"פ סעיף 62 א (א) 5 לחוק התכנון והבניה.
- 7- בניית בריכת שחיה ע"פ סעיף 62א(א) 9 לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

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

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	60A
קרקע חקלאית	60B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	60A

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור מגורים בישוב חקלאי	3,000	28.56
שטח חקלאי	7,504	71.44
<b>סה"כ</b>	<b>10,504</b>	<b>100</b>

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,999.99	28.56
קרקע חקלאית	7,504.19	71.44
<b>סה"כ</b>	<b>10,504.18</b>	<b>100</b>

תכנון זמין  
מונה הדפסה 32תכנון זמין  
מונה הדפסה 32תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים.</p> <p>2. מבנים למטרות שירות- חנייה מקורה, מחסן, ממ"ד.</p> <p>3. מבני עזר חקלאיים.</p> <p>4. בריכת שחייה פרטית.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>א. תותר הקמת 3 יח"ד.</p> <p>ב. תותר הקמת יחידת הורים (יחידת סמך) צמודה לבית בעל הנחלה. בהתאם לנוהלי רשות מקרקעי ישראל.</p> <p>ג. המרחק בין יח"ד יהיה 5.0 מ' לפחות ו/או 2 יח"ד במבנה אחד (בנויים בקיר משותף).</p> <p>ד. תותר בניית מחסן לכל יח"ד, בגובה פנימי של עד 2.20 מ'.</p> <p>מותר יהיה להקים המחסן בקו בנין צדדי ואחורי 0.0 בהסכמת שכן.</p> <p>ה. תותר בניית חניה אחת מקורה לכל יח"ד.</p> <p>מותר יהיה להקים החניה בקו בנין קידמי וצדדי עד "0".</p> <p>ו. גגות המבנים יהיו רעפים או שטוחים או משולב. גובה רום גג רעפים יהיה עד 9.00 מ' וגובה רום גג שטוח יהיה עד 8.00 מ' כולל המעקות.</p> <p>ז. ממ"ד- פתרונות המיגון בתא השטח יהיו בכפוף להנחיות פיקוד העורף.</p> <p>ח. בריכת שחייה-הוראות כלליות:</p> <p>1. תותר הקמת בריכת שחיה אחת במגרש שאינה מקורה, לשימוש פרטי. למרות האמור לעיל</p> <p>ניתן יהיה להקים בריכת זרמים(ג'קוזי) בנוסף לבריכת השחייה.</p> <p>2. בנייתה תבוצע בהתאם לתקנות התכנון והבניה לבניית בריכות שחיה. ( סעיף 21.1.4.1 - בריכת שחיה פרטית, וכן בתקנות 1,7,9, ובחלק א' בתוספת השנייה).</p> <p>3. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה.</p> <p>4. מיקום הבריכה לא יחרוג מתחום 1 מ' מגבולות המגרש. (המדידה תבוצע משפת הבריכה)</p> <p>5. תחויב הקמת גדר סביב הבריכה בגובה מינימלי של 1.10 מ' בתוספת שער בעל פתיחה חיצונית לבריכה שאותו ניתן יהיה לנעול באמצעות מנעול בלבד. תוקם גדר היקפית סביב הבריכה. ככל שמעטפת קירות מבנה המגורים תשמש ולו בחלקה כגדר היקפית כי אז הקירות הגובלים לא יאפשרו יציאה מתוך הבית לבריכה וככל שקיימים חלונות אלה ישאו מנגנון נעילה תקני. הגדר ההיקפית תמוקם במרחק שלא יפחת מ 1 מ' משפת הבריכה</p> <p>6. ניתן יהיה להתיר כיסוי הבריכה באלמנט סגור מלא בסמיכות לפני המים עד לגובה של כ-20 סמ וזה לא יהווה תחליף לגדר סביב הבריכה, כל שינוי יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>7. במבנה מגורים שלו פתח יציאה לכיוון הבריכה, ישמר משטח דריכה בין קיר המבנה לשפת הבריכה שלא יפחת מ 1.3 מ' מגדר הבריכה.</p> <p>8. חדר מכוונות לתפעול הבריכה- שטחו לא יעלה על 5 מ"ר ויבנה תת קרקעי ובמרחק שלא יפחת מ 1 מ' מגבול מגרש ובכל מקרה לא ירחק מדופן חיצונית של מעטפת בריכת השחיה</p> <p>9. תכנון הבריכה יישא חתימה של יועץ אקוסטיקה ויועץ בטיחות בצרוף חו"ד בכתב הכוללת התייחסות לכל מרכיבי הבטיחות. ( גדר, משטח החלקה, שער, נעילה, מדרגות ירידה לבריכה ומעקה פנימי, כיסוי המשמש כמדרוך וכדו'). תעודת גמר תותנה באישור בכתב מטעם יועץ הבטיחות</p>

מגורים בישוב כפרי	4.1
<p>10. בברכה תותקן מערכת המשמשת לסינון וחיטוי באופן שאינה גורמת למפגעים בריאותיים או סביבתיים. בחיבור מערכת המים אל הברכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת.</p> <p>11. הוראות פרק זה לא יחולו על בריכת זרמים (סחף) ובלבד שגודלה לא יעלה על 6 מ"ר.</p> <p>ט. קולטי שמש יהיו במישור גג הרעפים ודוד המים יהיה בחלל הגג. בגגות שטוחים תוסתר המערכת הסולרית.</p> <p>י. מבני עזר חקלאיים:</p> <p>הקמת מבני עזר חקלאיים תהיה בהתאם לקריטריונים המקצועיים של משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנות מעת לעת.</p> <p>י"א. זכויות והגבלות בניה יהיו ע"פ סעיף 5.</p>	
קרקע חקלאית	4.2
<p><b>שימושים</b></p> <p>4.2.1</p> <p>1- גידולים חקלאיים.</p> <p>2- הקמת מבנים/סככות לגידול בעלי חיים.</p> <p>3- הקמת בתי צמיחה, חממות, בתי רשת, סככות חקלאיות, מחסני חקלאיים, בתי מיון אריזה וקירור המשרתים במישרין את הפעילות החקלאית.</p>	
<p><b>הוראות</b></p> <p>4.2.2</p>	
<p><b>אדריכלות</b></p> <p>א. גובה המבנים/סככות יהיה ע"פ אישור משרד החקלאות.</p> <p>מבנים חקלאיים קשיחים יתוכננו ויוגשו בהתאם לקריטריונים של משרד החקלאות. תותר בניית מבנה חקלאי בלבד בקו 0 בין המגורים לחקלאי.</p> <p>ב. הקמת המבנים החקלאיים תהיה בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ג. בתחום קווי בנין מציר דרך ארצית מס' 35 יותרו השימושים הקבועים בתמ"א 1 בלבד.</p> <p>ד. זכויות והגבלות בנייה מפורטות בטבלה מס' 5.</p>	א



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד				
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							
						שרות				עיקרי			
קדמי	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	גודל מגרש כללי						
(4)	(4)	(4)	(4)	2	(3)	(2) 3	21	630	(1) 150	480	3000	מגורים ביישוב כפרי	מגורים ביישוב כפרי
(4)	(4)	(4)	(4)	1	(6)		20	600		(5) 600	3000	מבני משק	מגורים ביישוב כפרי
(4)	(4)	(4)	(4)	1	6.8		17	500		(7) 500	3000	פעילות לא חקלאית	מגורים ביישוב כפרי
(9)	(9)	(9)	(9)	1	(6)					(8)	7504		קרקע חקלאית

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) מיועדים לממדיים חניות מקורות ומחסנים ביתיים/כלי גינה.

(2) לא כולל יחידת סמך, יח"ד הורים בשטח של עד 55 מ"ר ברטו.

(3) 9.00 מ' לגג רעפים, 8.00 מ' לגג שטוח (כולל גובה מעקות).

(4) קוי בנין: כמסומן בתשריט. מבנים קיימים החורגים מקווי הבניה שנקבעו בתכנית ימשיכו להתקיים בחריגה מהם, ככל שיתקבל להם היתרי בניה. כל בניה חדשה תהיה בהתאם לקווי הבניה הקבועים בתכנית.

(5) מבנים חקלאיים בלבד, כהגדרתם ע"י משרד החקלאות. מבנה חקלאות יותרו בקו "0" בהסכמת שכנים.

(6) גובה המבנים החקלאיים יהיו בהתאם לקריטריונים וההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנות מעת לעת.

(7) עבור שימוש פל"ח בלבד. מימוש הזכויות מותנה באישור תכנית כלל מועצתית לשימושי פל"ח בהתאם למסמך מדיניות הוועדה המחוזית דרום. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהקבוע בתכנית זו.

(8) בעבור מבנים חקלאיים קשיחים יהיו זכויות הבניה עד 50% מתא השטח ועבור בתי צמיחה וחממות עד 70% מתא השטח. סך כל המבנים החקלאיים לא יעלה על 90% משטח המגרש.

(9) קוי בנין: כמסומן בתשריט, לרבות קו בנין 0 בהסכמת שכן למבנים חקלאיים בלבד.

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים למתן היתרי בניה**

1. תנאי למתן היתר בנייה יהיה מותנה בהגשת תכנית בנינו ופיתוח של תא השטח הכוללת תשריט בקנה מידה 1:250 על רקע מפה מצבית מדודה וערוכה ע"י מודד מוסמך אשר תכלול פירוט בדבר מפלסים, חזיתות, פתחים, גינות, נטיעות, חומרי בנייה, גמר, ריצוף, דרכי גישה, הסדרי תנועה וחניה, פיתוח השטח ופתרונות התשתיות. הכל לפי דרישת מהנדס הוועדה המקומית.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין. הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פיננויה לאתר מוכרז כדין. בכל בקשה להיתר ייכלל חישוב מוערך של פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פיננויה פסולת לאתר פסולת בניין מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
3. היתר לתוספות הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
4. תנאי למתן היתר לכריתה/ העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בחוק, יהיה קבלת רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
5. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6. כחלק מהבקשה להיתר בניה יוגש פתרון לניקוז המגרש, כולל ניקוז גגות וניקוז משטח החנייה וגג סככת החנייה.
7. תנאי למתן היתר בנייה למבנים חקלאיים יהיה אישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר
- 8- תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית יהיה הריסת מבנים המסומנים כ"מבנה להריסה" בתשריט התכנית. כל שינוי מהוראה זו יהווה סטייה ניכרת.
- 9- חו"ד אקוסטית ויועץ בטיחות לבניית בריכה פרטית - תנאי לדיון בבקשה להיתר.



**6.2**

**חשמל**

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבולות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
  - ב. בשטחי בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, ראשי 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 במרחקים 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.

מרחק מציר הקו-/מרחק מתיל קיצוני/סוג קו חשמל

6.2	חשמל
	<p>2.25 מ' /-----/-----2 מ'-----/----- קו מחשמל מתח נמוך                      6.5 מ' /-----/-----5 מ'-----/----- קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו                      13 מ' /-----/-----9.5 מ'-----/----- קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו (קיים או מוצע)                      35 מ' /-----/----- קו חשמל מתח עליון עד 400 ק"ו (קיים או מוצע)</p> <p>-----</p> <p>באיזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון/ על- עליון מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. בתוכנית מתאר המתירה הקמת של מבנים המכילים חומרים מסוכנים העומדים לדליקה אומונה הדפסה 32 תכנון זמין</p> <p>לפיצוץ תכלל הוראה, הקובעת כי ל יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר ובתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת כול ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי החשמל. אין לחפור או לבצע עבודות כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי 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' מקוי חשמל תת קרקעיים מתח / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים מתח עליון.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציפה או כריה במרחק הקטן מ-10 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.</p> <p>על אף המור לעיל, בתחום תוכנית המתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים= קווי מתח עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>
6.3	<p><b>ניקוז</b></p> <p>1. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים, שטח מגונן או מכוסה חומר חדיר מים אחר.                      2. הכנת מוצא לעודפי מים בנקודה הנמוכה במגרש. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.                      3. יישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, ע"י מניעת עירוב של חומרי בנייה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.                      4. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באיזור החנייה.</p>
6.4	<p><b>תשתיות</b></p> <p>1- תשתיות המים יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.                      2- א. תשתיות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות ויתחברו לרשת העירונית הקיימת, לתחנה אזורית במושב ברכיה ומשם למט"ש אשקלון.                      ב. הוספת יח"ד שלישית בנחלה בתכנית זו, אין בה כדי להשפיע על מערכת תשתיות הביוב המושבת (ראה נספח לתכנית).                      3- תשתיות התקשורת, הטלפון, טלוויזיה בכבלים וכד' יתואמו ויאושרו ע"י חב' בזק ומהנדס הרשות כמשק תת קרקעי.</p>
6.5	<p><b>כתב שיפוי</b></p> <p>מגיש התכנית מתחייב לשלם לרשות או במקום הרשות פיצויים, במידה ויהיו, ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.</p>



<b>6.6</b>	<b>דרכים תנועה ו/או חניה</b>
	החניה תהיה בתחום תא השטח ע"פ תקן חניה ארצית התקף לעת מתן היתר הבניה.

<b>6.7</b>	<b>היטל השבחה</b>
	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.

<b>.7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
-----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

<b>מיידי.</b>	
---------------	--



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32