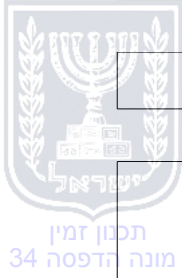


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 633-0826263

ביטול נחלה, הקמת 3 מגרשי מגורים, מושב ברכיה



מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	חוף אשקלון
סוג תכנית	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

תכנית זו באה לבטל נחלה חקלאית שאינה מאויישת, אשר עפ"י החלטת רמ"י מס' 1445, לא ניתן לשווקה כנחלה חקלאית (ראו החלטה 1445 סעיף 3.1).

במקום אזור המגורים בנחלה, באזור הקרוב לדרך מוצע להקים 3 מגרשי מגורים ביעוד מגורים א' בני כ-500 מ"ר.

הגישה למגרשים היא ישירות מרחוב "שיר השירים".

בנוסף, מסדירה התכנית את הפעילות החקלאית בקרקע החקלאית ששימשה את הנחלה המבוטלת תוך קביעת הוראות והנחיות המבטיחות שמירה על הממשק בין המגורים והמשך הפעילות החקלאית במושב.

על פי התכנית התקפה במקרקעין מס' 170/03/6 בחלק המיועד למגורים בנחלה המבוטלת הותרה הקמת 2 יחידות דיור.

על פי סעיף 8.1.1 לתמ"א 1/35 התכנית מלווה במסמך המפרט את היקף יח"ד המאושרות בישוב ומוצעות בתכנית וכן את השפעת תוספת יחידת הדיור על תחבורה, תשתיות ומבני ציבור.

במושב ברכיה מותרות עפ"י לוח 2 עד 350 יח"ד. תכנית זו מציעה להוסיף יח"ד אחת ומגדילה את מספר יח"ד במושב מ-301 ל-302 (ראה נספח ספירת יח"ד בסוף מסמך זה).

שינוי זה אינו משפיע על יכולת הנשיאה של תשתיות קיימות ועל מערכת השירותים הקיימת.



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 **שם התכנית**  
ומספר התכנית

ביטול נחלה, הקמת 3 מגרשי מגורים, מושב ברכיה

633-0826263

**מספר התכנית**

10.925 דונם

1.2 **שטח התכנית**

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	חוף אשקלון
קואורדינאטה X	164550
קואורדינאטה Y	620080

### 1.5.2 תיאור מקום

משק 13, חלקה 25 במרכז רחוב שיר השירים, בצידו המערבי.

### 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

שכונה

ברכיה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2692	מוסדר	חלק	25	

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 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון 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
31/12/1989	1357	3731	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02/6/234. הוראות תכנית 02/6/234 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	234 /02 /6
23/11/1972	545	1878	תכנית זו מחליפה בתחום הקו הכחול בלבד את תכנית מס' 03/6/170 וכל הוראות תכנית זו ממשיכות לחול מחוצה לו.	החלפה	170 /03 /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			רונית פרידמן קיסר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה 2		רונית פרידמן קיסר		2	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		רונית פרידמן קיסר		1	1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מנחה	15: 10 17/11/2021	רונית פרידמן קיסר	22/12/2020	1	1: 250	מנחה	בינוי
כן	תאור מצב תשתיות קיימות והשפעת התכנית עליהן. ספירה של כמות יח"ד מאושרות במושב והשינוי המוצע בתכנית.	10: 49 06/04/2020	רונית פרידמן קיסר	05/04/2020			רקע	תשתיות
כן	נספח תאי שטח	15: 26 09/12/2021	רונית פרידמן קיסר	09/12/2021	1		מחייב	טבלת שטחים
לא	מצב מאושר	17: 52 08/11/2020	רונית פרידמן קיסר	08/11/2020	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
מורשה חתימה אגודת מושב ברכיה	אחר	אפרים פיניש		אגודת מושב ברכיה	ברכיה	(1)			08-6722489	finish.efraim@gmail.com
מורשה חתימה אגודת מושב ברכיה	אחר	גולן פרגון		אגודת מושב ברכיה	ברכיה	(1)			08-6722489	colbogolan24@walla.com
מורשה חתימה אגודת מושב ברכיה	אחר	דוד שדה		אגודת מושב ברכיה	ברכיה	(1)			08-6722489	dudsd3@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מזכירות, ד.נ. לכיש צפון.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אפרים פיניש		אגודת מושב ברכיה	ברכיה	(1)			08-6722489	finish.efraim@gmail.com
פרטי	גולן פרגון		אגודת מושב ברכיה	ברכיה	(1)			08-6722489	colbogolan24@walla.com



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דוד שדה		אגודת מושב ברכיה	ברכיה	(1)			08-6722489	dudsd3@gmail.com

(1) כתובת: מזכירות, ד.ג. לכיש צפון.

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר				רשות הפיתוח באמצעות רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו (1)	216	02-5318875	02-5318878	menachemv@land.gov.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בבעלות המדינה

(1) כתובת: ת.ד. 36259.

### 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			ronit.keysar@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	אבנר שיאון	477		אשקלון	(1)	14	08-6736042		medidot.sion@gmail.com

(1) כתובת: שדרות בן גוריון 14/20.



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

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

ביטול החלק המיועד למגורים בחלקה א' בנחלה חקלאית מס' 13 והקמת 3 מגרשי מגורים ביעוד "מגורים א'".

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. ביטול אזור מגורים בנחלה ויצירת 3 מגרשי מגורים א' ע"י שינוי ייעוד קרקע "ממגורים בישוב חקלאי" ל"מגורים א'".

ב. קביעת הוראות וזכויות בנייה לפעילות חקלאית.

ג. תוספת זכויות בנייה, קביעת קווי בניין, הנחיות בנייה, זיקת הנאה, ותנאים למתן היתרי בנייה.

ד. סימון מבנים להריסה.

ה. קביעת הנחיות והוראות סביבתיות.

ו. במושב ברכיה קיימות עפ"י תכניות תקפות 301 יח"ד, עם אישור של תכנית זו מס' יח"ד המאושרות יהיה 302.



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 א'	210 - 212
קרקע חקלאית	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים א'	210 - 212
אתר עתיקות/אתר הסטורי	קרקע חקלאית	100
זיקת הנאה	מגורים א'	210
זיקת הנאה	קרקע חקלאית	100
מבנה להריסה 2	מגורים א'	212
מבנה להריסה 2	קרקע חקלאית	100

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים בישוב חקלאי	1,527	13.98
שטח חקלאי	9,398	86.02
סה"כ	10,925	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,500.05	13.73
קרקע חקלאית	9,424.93	86.27
סה"כ	10,924.98	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<b>שימושים</b> מגורים, שטחים למטרות שירות : חניה מקורה, מחסן, ממ"ד ומרתף
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> 1. תותר בניית בית מגורים חד משפחתי הכולל יח"ד אחת בכל תא שטח. הבניה תהיה בקומה אחת או שתיים. שטחים עיקריים ושטחי שירות לפי טבלת זכויות והוראות בניה בסעיף 5 להלן. 2. מחסן : בצמוד לבית המגורים ובתחום קווי הבניין, או נפרד מהבניין בקו בניין אחורי וצדדי 0.0. המחסן ייכלל במניין שטחי השירות. גובהו הפנימי לא יעלה על 2.20 מטר, ניקוז הגג יהיה לכוון המגרש המבקש. לא יותרו פתחים בקו בניין 0.00.
ב	<b>מרתפים</b> תותר הקמת מרתף, שטח המרתף ייכלל בשטחי השירות, גובה המרתף הפנימי לא יעלה על 2.20 מ'. שטח המרתף לא יחרוג מעבר לגבולות קומת הקרקע. לא תותר כניסה חיצונית למרתף אלא רק מתוך הבית.
ג	<b>חניה</b> * תותר חניה מקורה אחת לשתי מכוניות בקו בניין קדמי וצדדי 0.00, מקורה בקרוי קל בשטח כמצוין בטבלה בסעיף 5. ניקוז גג החניה יהיה לכוון המגרש המבקש. * החניה תהיה בתחום המגרש בכפוף לתקן החניה הארצי התקף לעת מתן היתר בנייה.
ד	<b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b> תחויב הקמת גדרות בהתאם להנחיות המרחביות של הוועדה המקומית חוף אשקלון.
ה	<b>עיצוב אדריכלי</b> הגג יהיה שטוח או משופע או משולב
ו	<b>פיקוד העורף</b> ממ"ד- פתרונות המיגון בתא השטח יהיו בכפוף להנחיות פיקוד העורף.

## 4.2 קרקע חקלאית

4.2.1	שימושים
	1. עיבוד חקלאי 2. מבנים חקלאיים והתשתיות המשרתות אותם 3. מבני שירות לחקלאות 4. גידול בע"ח
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> א. יותר עבודות חקלאיות, הקמת בתי צמיחה, חממות, בתי רשת, סככות חקלאיות, מבנים לגידול בע"ח, מחסנים חקלאיים, בתי מיון, אריזה וקירור המשרתים במישרין את הפעילות החקלאית של בעל המשק. ב. הקמת המבנים החקלאיים תהיה בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח

4.2	קרקע חקלאית
<p>הכפר ג. זכויות והגבלות בנייה מפורטות בטבלה מס' 5. מרחקי הצבה של מבנים חקלאיים יותרו עפ"י הנחיות משרד החקלאות המתעדכנות מעת לעת.</p>	
<p>זיקת הנאה יותר מעבר לכלי רכב ולהולכי רגל דרך ת"ש 100 אל ת"ש 212.</p>	ב



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות מקסימום		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) מקסימום	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר) מקסימום				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	צדדי	קדמי				אחורי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					מתחת לכניסה הקובעת שרות	עיקרי
(4)	(4)	(4)	1	2	(3)	1	51	305	(2) 50	(1) 50	180	500	212 - 210	מגורים	א'
(7)	(7)	(7)			(6)						(5)		100	חקלאי פתוח	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) שטחי השירות יכללו: ממ"ד 12 מ"ר, מחסן 10 מ"ר, חניה מקורה 28 מ"ר..

(2) יותר ניוד שטחי שירות מתחת לקרקע ומעל לקרקע (שטחי שירות אל שטחי שירות). לא תותר כניסה חיצונית למרתף.

(3) 8.5 עבור גג שטוח, 10 מ' עבור גג רעפים.

(4) כמסומן בתשריט.

(5) בעבור מבנים חקלאיים יהיו זכויות הבנייה עד 50% מתא השטח ועבור בתי צמיחה וחממות עד 80% מתא השטח. סך כל המבנים החקלאיים לא יעלה על 90% משטח המגרש, בהתאם להנחיות משרד החקלאות ופיתוח הכפר.

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

(7) כמסומן בתשריט, במגבלות מרחקי ההצבה המצויינים בסעיף 4.2.2. א'.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>
<p>1. היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בנייה יהיה מותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח של תא השטח הכוללת : תשריט בקני"מ 1:250 על רקע מפה מצבית מדודה וערוכה ע"י מודד מוסמך אשר תכלול פירוט בדבר מפלסים, חזיתות, פתחים, גינון, נטיעות, חומרי בנייה, גמר, ריצוף, דרכי גישה, הסדרי תנועה וחניה, פיתוח השטח ופתרונות התשתיות, פתרון ניקוז המגרשים, הכל לפי דרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>3. תנאי להיתר בנייה בתאי השטח בהם קיימים מבנים להריסה יהיה הריסה בפועל של המבנים המסומנים בתשריט כ"מבנה להריסה".</p> <p>4. הגשת תכנית סניטרית, לכל מגרש בו מבוקש היתר, הכוללת תכנון מע' ביוב, מים, וחיבור הבית למע' התשתית העירונית הקיימות.</p> <p>5. תנאי להיתר בנייה יהיה חישוב מוערך של כמות פסולת בניין ועודפי עפר הצפויים עקב עבודות הבנייה, הצגת הטיפול המוצע בפסולת בניין ועודפי העפר והצגת התקשרות לפינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין והצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.</p> <p>6. ככל שימצא אסבסט בשטח התכנית- תנאי למתן היתר ראשון במתחם (הריסה/ חפירה/או/בניה) הינו חו"ד מאושרת ע"י היחידה לאיכות הסביבה שתערך ע"י סוקר אסבסט המופיע במרשם העוסקים באסבסט. חו"ד תכלול בדיקות צובר במידה ותמצא בכך צורך.</p> <p>7. תנאי למתן היתר לכריתה/ העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בחוק, יהיה קבלת רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה לבית קירור או למבנה לעיבוד תוצרת חקלאית יהיה תיאום עם איגוד ערים לאיכות סביבה נפת אשקלון.</p> <p>10. מתן היתר בנייה למבנים חקלאיים יהיה עפ"י הנחיות משרד החקלאות.</p> <p>11. תנאי להיתר למבנים לגידול בעלי חיים יהיה תיאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה נפת אשקלון, ככל ויידרש יוגש לאישור האיגוד דו"ח פיזור ריחות לקביעת אמצעים להפחתת מפגעים. ככל שייגרם מפגע ריח כמשמעותו בחוק למניעת מפגעים, התשכ"א-1961, כתוצאה מגידול בעלי חיים, יינקטו אמצעים שיבטיחו מניעת המפגע, לרבות הרחקת הגידול מאזור המגורים ומשימושים רגישים ו/ או צמצום כמות ואמצעים נוספים כפי שיידרשו על ידי המשרד להגנת הסביבה ועל פי כל דין.</p>	
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
<p>החניה תהיה בתחום תא השטח בלבד ועפ"י תקן החניה הארצי, התקף בעת מתן היתר הבניה.</p>	
<b>6.3</b>	<b>חשמל</b>
<p>1. הוראות בינוי ופיתוח :</p> <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 המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</p> <p>טבלת מרחקים מקווי חשמל :</p> <p>מרחק מציר הקו מרחק מתיל חיצוני סוג קו החשמל</p> <p>3.5 מ' 3 מ' קו חשמל מתח נמוך</p>	



## 6.3

## חשמל

6 מ' 5 מ' קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו

20 מ' קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)

36 מ' קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל-מחוז הדרום.

אסור להתקין מתקני דלק, או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

2. אספקת חשמל: אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל. רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית. רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת-קרקעית. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התכנית בתוך הבניינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים, שצ"פ). כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל? מחוז דרום. היזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות הטרנספורמציה בתנאים שיקבעו על ידי חברת החשמל.

בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות. על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבניין או במגרש. לא יינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

3. תקשורת - בזק וטל"כ בקווים תת קרקעיים בלבד, בתאום עם בזק ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

## 6.4

## ניהול מי נגר

1. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים, שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.

2. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחום, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים חדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.

3. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'...

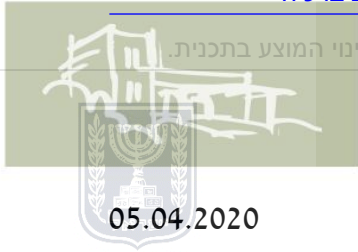
4. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באזור החניה.

<p><b>תשתיות</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>1. פסולת - יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו הווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר כדין. 2. ביוב - כל המבנים יחוברו למערכת מרכזית מכון טיהור שפכים אשקלון. לא יותר פתרון ביוב מקומי.</p>	
<p><b>הריסות ופינויים</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>פסולת אסבסט תפונה בהתאם לחוק למניעת מפגעי אסבסט אבק מזיק התשע"א (2011). והנחיות המשרד להגנת הסביבה לאתר מאושר על פי דין.</p>	
<p><b>עתיקות</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>א. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 491/0 "דיראע, ח' אל-י"פ : 1091 עמ' 1442 מיום 18.05.1964, 492/0 "מחג'ר, ח' אל - י"פ : 1091 עמ' 1442 מיום : 18.05.1964, 493/0 "בירה, ח' על-י"פ : 1091 עמ' 1442 מום : 18.05.1964 הנ/נס אתר/י עתיקות מוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978. ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978. ג. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות. ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית, לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה, ו/או לדרוש תכנית חדשה, ובלבד לא יתווספו עקב שינויים אלה, או הגשת התכנית החדשה, זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
<p><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>החלוקה והרישום יבוצעו ע"פ סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.</p>	



<p><b>ביצוע התכנית</b></p>	<p><b>7.1</b></p>
<p><b>שלבי ביצוע</b></p>	<p><b>7.2</b></p>
<p>מימוש התכנית תוך 10 שנים מיום אישורה</p>	





05.04.2020

**נספח א' להוראות תכנית 633-0826263**  
**ביטול נחלה, הקמת 4 מגרשי מגורים, מושב ברכיה**  
**ספירת יח"ד וסקירת תשתיות קיימות**

ספירת יח"ד במושב ברכיה עפ"י תכניות מאושרות :

תכנית מס'	מס' יח"ד בנחלות (2 יח"ד בכל מחלה)	מס' מיג' מגורים ומשקי עזר	מס' מגרשי מגורים א'	סה"כ
170/03/6 (ד/821)	190	19	-	209
3/170/03/6	-	-6	+98	+92
סה"כ	190	13	98	301
סה"כ יח"ד בתכניות מאושרות				
				301

**מצב קיים ומוצע**

מצב מוצע					מצב קיים			
סה"כ	יח"ד מגורים מתארת (לא נספרת)	יח"ד במגורים א'	יח"ד מגורים ומשקי עזר	יח"ד בנחלות	סה"כ	יח"ד במגורים א'	יח"ד מגורים ומשקי עזר	יח"ד בנחלות
*302	**[1]	101	13	188	301	98	13	190

\*\* יחידת דיור מתארת אינה נספרת במנין יח"ד כל עוד אינה ניתנת למימוש בהיתר.

\* עפ"י תמ"א 35 המספר המרבי של יח"ד בישוב ברכיה (לוח 2) לא יעלה על 350.

**תשתיות**

בחינת השפעת הוספת יחידות דיור אחת על תשתיות קיימות :

1. ביוב - קוטר מאסף מערכת הביוב המקומית מספק את התפוקה הקיימת ונאסף למט"ש מוסדר (מט"ש אשקלון). השינוי של הוספת יח"ד לא ישפיע ולא ידרוש שינוי בתשתית הביוב.

2. דרכים - המגרש המפוצל נסמך על דרך ראשית קיימת ודרך משולבת חדשה. השינוי לא ידרוש שינוי במערכת הדרכים ולא ישפיע על העומס.

3. מערכות החינוך והשירותים - במושב ברכיה פועלים 3 גני ילדים מועצתיים. ילדי בית הספר היסודי לומדים בבית ספר "מורשה" בישוב, ילדי חטה"ב והתיכון לומדים בבי"ס "באר עמ"י" בבאר טוביה, בישיבת "בני יששכר" בבאר גנים, ובתיכון "שקמה" ביד מרדכי. תוספת של יח"ד לא תשפיע על מערכות החינוך והשירותים הקיימים.

**סיכום :** הוספת יח"ד מגדילה את כמות יח"ד המתוכננת מ-301 ל-302 יח"ד. מספר יח"ד במצב המוצע אינו חורג מהמכסה הכתובה בתמ"א 35 לוח 2 (350 יח"ד). להוספת יחידות דיור אחת אין השפעה על התשתיות הקיימות.



09.12.2021

**נספח ב' להוראות תכנית 633-0826263**  
**ביטול נחלה, הקמת 4 מגרשי מגורים, מושב ברכיה**  
**טבלת תאי שטח**

תאי שטח בתכנית, מצב מוצע :

תא שטח מס'	ייעוד קרקע	מס' יח"ד	שטח (מ"ר)
210	מגורים א'	1	500
211	מגורים א'	1	500
212	מגורים א'	1	500
100	קרקע חקלאית	-	9,425
	סה"כ שטח		10,925

