

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 631-0755165

מגורים בנחלה מס' 39 - מושב זרחיה



מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי שפיר  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

07/11/2021

להפקיד את התכנית

20/01/2022

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו חלה על מגרש מס' 39 במושב זרחיה, מ.א שפיר.  
תכנית זו באה להגדיר מחדש את תחום המגורים והשטח החקלאי בנחלה.

בעלי הנחלה הקימו באזור המגורים ובאזור החקלאי תחנת מיון פירות הכוללת מבני חקלאיים למיון, קירור, משרדים, אחסנה ומגורי עובדים.  
כמו כן, הוקמו גלריות טכניות שונות בחלל לצרכים טכניים ואחסון.

התכנית באה להגדיל את זכויות הבניה מתוך הרצון להסדיר את הבנוי בנחלה ולתת אפשרות לבנייה עתידית להרחבת העסק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מגורים בנחלה מס' 39 - מושב זרחיה

631-0755165

מספר התכנית

19.914 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

שפיר	מרחב תכנון מקומי
176150	קואורדינאטה X
621170	קואורדינאטה Y

### 1.5.2 תיאור מקום

תחום התכנית נמצא במכרז מושב זרחיה, מ.א שפיר.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שפיר - חלק מתחום הרשות: זרחיה

נפה אשקלון

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	39		זרחיה

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2922	מוסדר	חלק	34	

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 12



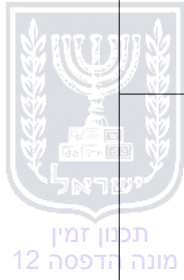
תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
224 /02 /6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 224 /02 /6 ממשיכות לחול.	0		
806 /ד	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ד/ 806 ממשיכות לחול.	1879		30/11/1972



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דן תורגמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה 1		דן תורגמן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		דן תורגמן		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 29 14/03/2021	דן תורגמן	28/01/2021	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	אבנר איובי		זרחיה-מושב עובדים של הפועל המזרחי להתיישבות שתופית	זרחיה	זרחיה (1)	1	050-7680844		
	אחר	עמי איובי		זרחיה-מושב עובדים של הפועל המזרחי להתיישבות שתופית	זרחיה	זרחיה (1)	1	050-7680844		
	אחר	מרדכי כהן		זרחיה-מושב עובדים של הפועל המזרחי להתיישבות שתופית	זרחיה	זרחיה (1)	1	050-7680844		
	פרטי	שמעון דהן			זרחיה	זרחיה	39	054-3196964		shimyd12@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: זרחיה ד.ג. לכיש צפון מיקוד: 79550.

**1.8.2 יזם****1.8.3 בעלי עניין בקרקע**תכנון זמין  
מונה הדפסה 12תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דן תורגמן	51545		תאשור	תאשור	32	077-3484803		dntrgmn@gmail.com
	מודד	לביב חלבי	808		דאלית אל-כרמל	דאלית אל-כרמל	66	08-8602254	08-8602254	halabi@halabil.co.il





## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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

הסדרת המצב הקיים בנחלה באמצעות הגדלת זכויות בנחלה 39 במושב זרחיה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי גבולות בין תחום המגורים והחלקה החקלאית.
2. קביעת הנחיות וזכויות בניה למבני משק חקלאיים עבור בית אריזה.
3. שינוי וקביעת קווי בניין.
4. קביעת מבנים להריסה כמסומן בתשריט.
5. הגדלת זכויות בנייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	39A
קרקע חקלאית	39B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	קרקע חקלאית	39B
מבנה להריסה 2	קרקע חקלאית	39B

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ביישוב חקלאי	3,000	15.07
שטח חקלאי	16,913.95	84.94
<b>סה"כ</b>	<b>19,913.95</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,500.15	12.55
קרקע חקלאית	17,413.89	87.45
<b>סה"כ</b>	<b>19,914.04</b>	<b>100</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים בישוב כפרי</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	<p>1. יחידות דיור צמודות קרקע ומבני עזר.                  2. מבני משק חקלאיים לרבות בית אריזה.                  3. מגורים של עובדים זמניים בחקלאות.</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. המרחק בין המבנים לא יפחת מ-5.0 מ'                  2. מותרת בנייה במפלסים.                  3. חניה-                  תותר חניה מקורה לשתי מכוניות בקו בניין קדמי וצדדי 0.00, מקורה בקרוי קל. ניקוז גג החניה יהיה לכוון המגרש המבקש. הגובה המירבי לסככת חניה יהיה 2.2 מ' נטו לגג שטוח ו- 2.8 מ' נטו לגג משופע או מרחבי.                  4. ממ"ד-                  יבנה בהתאם להנחיות פיקוד העורף התקפות.                  5. מבנים חקלאיים-                  1. מבנים חקלאיים ומבני עזר לחקלאות יבנו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנות מעת לעת.                  2. תותר הקמת גלריות טכניות במבני המשק החקלאיים.                  6. מגורי עובדים זמניים בחקלאות-                  א. תותר הקמה של עד שני מבנים להלנת עובדים זמניים בחקלאות.                  ב. תותר הצבת מבנים יבילים בלבד ללא יסודות, המבנים יוצבו על קרקע טבעית.                  ג. המבנה יחובר לתשתיות החשמל, מי שתיה, ביוב, תקשורת וגז.                  ד. גודל המבנה יותאם למספר העובדים הזרים שאושרו בהיתר העסקה שניתן על ידי הגופים הרגולטוריים הרלוונטים, בכל מקרה לא יפחת מ- 24 מ"ר.                  ה. המבנה יהיה בקומה אחת וגובהו לא יעלה על 3 מ'.                  ו. השימוש במבנים לעובדים זרים יותר כל עוד לבעל הנחלה יש היתר בתוקף להעסקת עובדים זרים.                  ז. ככל ותוקף ההיתר יפקע או לא יחודש, השימוש הזמני למגורי עובדים זרים יופסק והמבנים יפנו משטח הנחלה.                  ח. כל שימוש אחר במבנים לעובדים זרים יהווה שימוש חורג וסטייה ניכרת מהוראות תכנית זו.</p>
4.2	<b>קרקע חקלאית</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	<p>1. עיבוד קרקע לחקלאות.                  2. מבני עזר לחקלאות.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

קרקע חקלאית	4.2
<p>3. חממות ובתי צמיחה.                      4. מגורים של עובדים זמניים.                      5. מבנים לבעלי חיים, מבנים לאריזה, מיון וכיו"ב.</p>	
הוראות	4.2.2
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. מבנים חקלאיים ומבני עזר לחקלאות יבנו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנות מעת לעת.                      ב. תותר בנייה קלה, לא יותר השימוש באסבסט ומוצריו.                      ד. מבנים לגידול בעלי חיים יבנו בהתאם להוראות הווטרינר הממשלתי.                      ה. הקמת גלריות טכניות במבני המשק החקלאיים.                      ו. מגורי עובדים זמניים בחקלאות-</p> <p>1. תותר הקמה של עד שני מבנים להלנת עובדים זמניים בחקלאות בצמוד לחלקת המגורים בנחלה בלבד.                      2. תותר הצבת מבנים יבילים בלבד ללא יסודות, המבנים יוצבו על קרקע טבעית.                      3. המבנה יחובר לתשתיות החשמל, מי שתיה, ביוב, תקשורת וגז.                      4. גודל המבנה יותאם למספר העובדים הזרים שאושרו בהיתר העסקה שניתן על ידי הגופים הרגולטוריים הרלוונטים, בכל מקרה לא יפחת מ- 24 מ"ר.                      5. המבנה יהיה בקומה אחת וגובהו לא יעלה על 3 מ'.                      6. השימוש במבנים לעובדים זרים יותר כל עוד לבעל הנחלה יש היתר בתוקף להעסקת עובדים זרים.                      7. ככל ותוקף ההיתר יפקע או לא יחודש, השימוש הזמני למגורי עובדים זרים יופסק והמבנים יפונו משטח הנחלה.                      8. כל שימוש אחר במבנים לעובדים זרים יהווה שימוש חורג וסטייה ניכרת מהוראות תכנית זו.</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)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
					סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי					שרות
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	8.5 (3)	2 (2)	25	740	120 (1)	620	2500	39A	מגורים בישוב כפרי
(4)	(4)	(4)	(4)	2 (7)	(6)		40	1800	50 (5)	1750	2500	39A	מגורים בישוב כפרי
(4)	(4)	(4)	(4)	2 (7)	(9)		90			(8)	17414	39B	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

הערה ברמת הטבלה:

זכויות הבניה מאושרות לפי תכנית 224/02/6 :

א. שטח מקסימלי ל-3 יחידות מגורים בשני מבנים : 25% משטח המגרש (3000 מ"ר).

ב. מבני עזר בשטח 20% משטח המגרש (3000 מ"ר).

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחי השירות לכל יח"ד כוללים : 30 מ"ר- חניה מקורה, 12 מ"ר- ממ"ד, 12 מ"ר- מחסן ו-6 מ"ר עבור בליטות.

(2) + יחידת ההורים בגודל מקסימלי של עד 55 מ"ר.

(3) 8.5 מ' עבור גג רעפים ו- 7.5 מ' עבור גג שטוח.

(4) כמסומן בתשריט.

(5) עבור חדרי מיגון.

(6) גובה המבנים יהיה לפי הנחיות של משרד החקלאות.

(7) עבור גלריות אחסנה.

(8) 70% למבנים לגידול צמחי, 50% למבנים קשיחים, סה"כ השטח המבונה לא יעלה על יותר מ-90%.

(9) גובה המבנים יהיה לפי הנחיות משרד החקלאות ופיתוח הכפר.

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים בהליך הרישוי**

1. היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית על פי תכנית זו, לאחר אישורה.
2. היתר לתוספת הבנייה יותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי דרישות ת"י 413.
3. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
4. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת חישוב מוערך של כמות פסולת בניין הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על הסכם פינוי לאתר מוכרז.
5. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית בינוי ופיתוח שטח ערוכה עפ"י מפה מצבית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך.
- התכנית תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות למגרש, מתקן לאיסוף אשפה, חיבור מים וביוב, מפלסי השבילים והרחובות, מתקן לייבוש כביסה, פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים בקנ"מ 1:100.
6. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
7. בבנייה חדשה תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחשוב עפ"י לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
8. תנאי למתן היתר בניה הינו הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט.
9. תנאי למתן היתר בניה הינו הריסת המבנה ללא היתר של המגיש המופיע בתשריט מחוץ לגבול התכנית.
10. תנאי למתן היתר בניה לטיפול או פירוק מבנים הכוללים אלמנטים מאסבסט יהיה עמידה בחוק למניעת מפגעי אסבסט אבק מזיק התשע"א 2011.
11. תנאי למתן היתר בניה למבנים חקלאיים יינתן ע"פ הנחיות ומדיניות משרד החקלאות המתעדכנות מעת לעת.
12. במבנים לגידול בעלי חיים יידרש אישור הווטרנר הממשלתי.
13. תנאי למתן היתר בניה ליחידות אירוח כפריות יהיה אישור משרד התיירות.
14. תנאי לכריתה/העתקת עצים בוגרים יהיה קבלת אישור מאת פקיד היערות על פי פקודת היערות.
15. תנאי למתן היתר למבנה למגורים להלנת עובדים זמניים יהיה כמפורט להלן:
  - א. קיום היתר בתוקף להעסקת עובדים זרים לבעל הנחלה המבקש את ההיתר.
  - ב. המגורים תואמים את תקנות עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים) (מגורים הולמים), תש"ס-2000, אשר יסופקו להם על ידי בעלי הנחלות על פי כל דין.
  - ג. קבלת אישור מ. החקלאות ופיתוח הכפר, מ. הבריאות בנוגע לפתרונות מים וביוב, אישור הגוף המפקח על העסקת עובדים זרים בחקלאות ואישור רמ"י וכל גורם רלוונטי אחר.
  - ד. קבלת אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתא השטח.
  - ה. הצגת אופן חיבור המבנים לתשתיות חשמל, מים, ביוב, תקשורת וגז.
  - ו. הגשת התחייבות משפטית לוועדה המקומית לפינוי המבנים בסיום תקופת ההיתר להעסקתם.
  16. נדרשת התייחסות איגוד ערים לאיכות סביבה נפת אשקלון לבקשה להיתר.
  17. במידה ויידרש יבוצע סקר אקוסטי על פי הנחיות איגוד ערים לאיכות סביבה נפת אשקלון כתנאי למתן ההיתר.



<p align="center"><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p>	<p align="center"><b>6.1</b></p>
<p>18. בהתאם למסקנות הסקר, ככל ויידרשו אמצעים להפחתת מפגעי, ייקבעו אמצעים פיזיים או תפעוליים.</p> <p>19. יש להציג פתרונות ניקוז, טיפול בתשטיפים ושפכים על פי איגוד ערים לאיכות סביבה נפת אשקלון.</p> <p>20. יש להציג בהיתר פתרונות לאצירת פסולת והסדר פינוי על פי הנחיות הרשות המקומית ואיגוד ערים לאיכות סביבה נפת אשקלון.</p> <p>21. תנאי להיתר למבנים לבעלי חיים יהיה תיאום עם איגוד ערים לנפת אשקלון, ככל ויידרש יוגש לאישור האיגוד דו"ח פיזור ריחות לקביעת אמצעים להפחתת מפגעים.</p> <p>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> <p>22. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור משרד הבריאות.</p> <p>23. תכנון קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה יהיה לפי הנחיות מש"ל העדכניות ביותר.</p> <p>24. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה לבין מערכת אספקת מים המיועדת לצרכים אחרים שאינם לשתייה כגון: גינון, שטיפות, כיבוי אש וכו'. ההפרדה תבוצע ע"י מכשיר למניעת זרימה חוזרת ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p>	
<p align="center"><b>חניה</b></p>	<p align="center"><b>6.2</b></p>
<p>מספר מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתרי בנייה.</p>	
<p align="center"><b>חשמל</b></p>	<p align="center"><b>6.3</b></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 משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל".</p> <p>קו חשמל מתח נמוך: מרחק מתיל חיצוני- 3 מ', מרחק מציר הקו- 3.5 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו: מרחק מתיל חיצוני- 5 מ', מרחק מציר הקו- 6 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 20 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 35 מ'.</p>	
<p align="center"><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p align="center"><b>6.4</b></p>
<p>1. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים - שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>2. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים חדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>3. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</p> <p>4. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באזור החניה.</p>	

תשתיות	6.5
<p>א. ביוב- כל המבנים שבתחום התכנית יחוברו לרשת הביוב המקומית בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס הרשות המקומית ובתיאום עם הרשויות המוסמכות. פתרון הקצה - מט"ש שפיר.</p> <p>ב. מים- אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית.</p> <p>ג. פסולת- בשלב היתרי הבנייה יינקטו האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית.</p> <p>ד. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כגון: חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב, תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>ה. תיאום 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 לביצוע הנ"ל וכד' (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע ע"י מהנדס הרשות המקומית.</p>	
עתיקות	6.6
<p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 48914/0 "זרחיה (מזרח)" י"פ : 6720 עמ" 2333 מיום : 2013/12/24 הינו/נם אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. 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.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.7
<p>מפגעי רעש :</p> <p>בהתאם לתקנות למניעת מפגעים 1990 (רעש), ככל ויוגשו תלונות בנושא הרעש מפעילות בית האריזה יש להגיש סקר אקוסטי על פי הנחיות איגוד ערים לאיכות סביבה נפת אשקלון. בהתאם למסקנות הסקר ככ ויידרשו אמצעים להפחתת מפגעים, ייקבעו אמצעים פיזיים או תפעוליים. יש לנקוט באמצעים הנדרשים למניעת מפגעי רעש, על מנת לעמוד בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח אקוסטי לאיגוד ערים לאיכות סביבה נפת אשקלון. בהתאם לתוצאות הדו"ח יתקין המפעל את האמצעים הנדרשים להפחתת מפלסי הרעש או ייקבעו אמצעים תפעוליים.</p> <p>חומרים מסוכנים :</p> <p>לא יותר שימוש בחומרים מסוכנים, בכמות ובריכוז הנדרשים בהיתר רעלים על פי חוק חומרים מסוכנים.</p> <p>לא יותר שימוש באמוניה.</p>	



**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע התכנית 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12