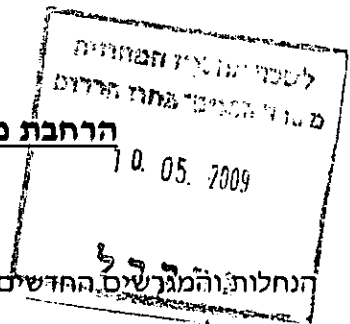


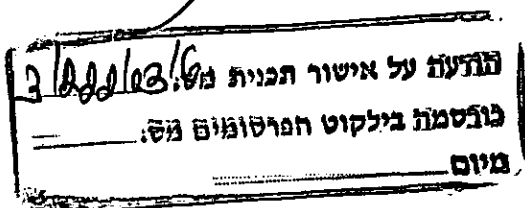
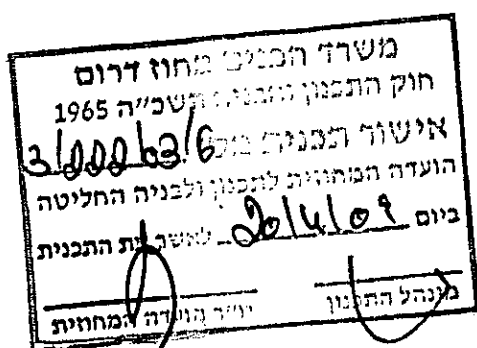
**הרחבת מושב שקף - עקרונות תכנון - מבוא**

לתכנית 3/222/03/6



1. הנחלות והמגרשים החדשים ממוקמים על שלוחות טופוגרפיות טבעיות.
2. הבינוי מלווה כבישים טבעתיים המתקזים לשטח ציבורי.
3. בין הנחלות הקיימות והמגרשים החדשים מתוכננות רצועות של שטחים ירוקים ציבוריים פתוחים.
4. פסי ירק מפרידים בין ריכוזים של מגרשים חדשים כדי לשמור על צביון כפרי (למנוע מסה בנויה גדולה).
5. חישוב מספר יחידות הדיור בתכנית:
  - 5.1 מס' יח"ד לפי תכנית מאושרת: 99 נחלות + 6 יח"ד לבעלי מקצוע בפועל קיימות רק 80 נחלות מאושרות.
  - 5.2 לפי הנחיות חדשות של משרד הפנים לפי תמ"א 35 ל - 80 נחלות יותר לתכנן עד: 300 יח"ד
  - 5.3 החלוקה למגרשים היא כדלקמן:
    - 80 נחלות - 2 יח"ד בכל נחלה.
    - סה"כ 160 יח"ד
    - 1 יח"ד לבעלי מקצוע
    - בנוסף 114 מגרשים נוספים - יח"ד אחת בכל מגרש, מהם 5 יח"ד הן ע"ח ביטול מגרשים לבעלי מקצוע.
    - סה"כ יח"ד בישוב: 275 יח"ד
6. כ - 144 דונם מוצעים לשטח ציבורי פתוח, שטח המטופל ומגוון אינטנסיבי ונמצא בשולי המגרשים וביניהם גינות ירק.
7. כ - 33 דונם מוצעים לבנייני ציבור שיתנו שירותים ציבוריים מקומיים.
8. כ - 23 דונם מוצעים לספורט (ירוק מותחם בחום).
9. כ - 65 דונם מוגדרים כשטחי עתיקות (מותחם בקו שחור מקווקו) בהם הבניה מותרת לפי החלטת הועדה המקומית, בהתאם לתכנית הבינוי ודרישות רשות העתיקות.
10. כ - 6 דונם למתקן הנדסי.
11. כ - 5 דונם מוצעים לבית עלמין - שטח זה זהה למאושר בתכנית קיימת.

7/10/08  
1405-4791p



## מחוז הדרום

### מרחב תכנון מקומי שקמים

תכנית מפורטת מס' 3/222/03/6  
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים

שינוי לתכנית מפורטת מס' 222/03/6  
ולתכנית מפורטת מס' 1/222/03/6

הרחבת מושב שקף

מרחב תכנון מקומי שקמים

תכנית מפורטת מס' 3/222/03/6

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים

שינוי לתכנית מפורטת מס' 222/03/6

ולתכנית מפורטת מס' 1/222/03/6

חלק א'

1. מחוז: הדרום
2. נפה: אשקלון
3. ועדה מקומית: שקמים
4. מועצה: מ.א. לכיש
5. מקום: מושב שקף
6. שטח התכנית: גוש: 3122 חלקי חלקות: 12, 16
7. שם ותחולת התכנית: גוש: 3123 חלקי חלקות: 3, 4, 6, 7  
941.096 דונם
8. מסמכי התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 3/222/03/6 תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים – שינוי לתכנית מפורטת מס' 222/03/6 לתכנית מפורטת מס' 1/222/03/6 ותחול על השטח הכלול בגבולות התכנית כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.  
התכנית כוללת:
  - 8.1 - 15 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית)
  - 8.2 - 2 x גיליונות של התשריט הערוך בק.מ. 1:1250 ו 1:2500
  - 8.3 - נספח מס' 1 - תכנית תנועה מנחה הכולל הסדרי תנועה.
  - 8.4 - נספח מים וביוב מנחה (3תשריטים + 9 דפי תקנון)כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.  
מנהל מקרקעי ישראל.
9. בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל באמצעות חב' "מקיף פיתוח ותשתית (1993)
10. מגיש התכנית: בע"מ " רחוב בית-עובד 8 ת"א
11. המתכנן: צפור גרשון - צפור ברק אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ  
מס' רשיון: 878.
12. מטרת התכנית: בית עמיאל, קבוץ גלויות 34 תל אביב 66550  
יצירת מסגרת תכנונית למושב לרבות הרחבה למגורים בהיקף של 115 יח"ד ע"י איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.  
שינויים בייעודי קרקע וקביעת הנחיות זכויות ומגבלות הבניה.  
על תכנית זאת חלות ההוראות הכלולות בתכנית מפורטת מס' 222/03/6 וההוראות שנקבעו בתכנית מפורטת מס' 3/222/03/6 .  
תכנית זאת מבטלת את תכנית מפורטת מס' 1/222/03/6 .
13. יחס לתכניות אחרות: תוכנית מס' 4/222/03/6 גוברת על הוראות תוכנית זו כל עוד היא בתוקף.

1. תכליות, שימושים והוראות בניה:

- 1.1 **אזור מגורים בישוב חקלאי (נחלות):** באזור זה תותר הקמת שתי יחידות דלור בשני בניינים לכל היותר, בני קומה אחת או שתי קומות. שטח עיקרי של אחת מיחידות הדלור לא יעלה על 160 מ"ר.
- מיקום יח"ד תותר במחצית הקדמית של המגרש בלבד.
- 1.1.1 בנוסף תותר הקמת יחידת הורים בשטח מרבי כולל של 55 מ"ר (שטח עיקרי + שירות) הצמודה לאחת משתי יח"ד במסגרת אותו בניין.
- 1.1.2 גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מטר נטו. 1/3 מגובה הפנימי של המרתף יבלוט מעל פני הקרקע המתוכננים.
- 1.1.3 תותר הקמת סככת רכב יחידה בקיר משותף. גובה הסככה לא יעלה על 2.20 מטר. שטח מירבי של הסככה לכל יח"ד לא יעלה על 30 מ"ר. קווי הבניין צדדי 0.0 מטר וקווי בניין קדמי 0.0 או 3.0 מטר לפי נספח התנועה.
- 1.1.4 תותר הקמת מבנה - מחסן לכלי גינה בשטח עד 12 מ"ר לכל יח"ד בקווי בניין 0.0 בגבול אחורי וצדדי.
- 1.1.5 מרחב מוגן דירתי ייבנה לפי הוראות הג"א.
- 1.1.6 תותר הקמת יחידות נופש בנות 20-40 מ"ר (שטח כולל) כל אחת. בכל יחידת נופש יהיה חדר בן 14 מ"ר מטבחון ושירותים לפחות. היקף הבניה הכולל לשימוש זה יהיה עד 160 מ"ר.
- 1.1.7 גובה הבניינים יהיה עד 8.5 מ' ממפלס הכניסה הקובעת במקרה של גג שטוח ו- 10 מ' במקרה של גג רעפים (גם למבנים שאינם למגורים).
- 1.1.8 בכל המקרים, מבנים לשימושים משקיים הקשורים לבעלי חיים ייבנו משטח המוגדר כשליש האחורי של כל מגרש ובקו בניין אחורי וצדדי 0, ללא פתחים או גגות ניקוז אל מחוץ לגבולות המגרש.
- כמו כן, לא יותר גידול בע"ח כענף חקלאי בתחום המגרש. במידה ויותר גידול בעלי חיים, הדבר יהיה לצורכי נוי, ספורט ו/או מחמד בלבד ולשימוש תושבי הנחלה בלבד.
- 1.1.9 תותר הקמת מבני משק לשרות החקלאות כגון בתי אריזה, מחסנים וכד' במחצית האחורית של כל מגרש. ובקו בנין אחורי וצדדי 0, ללא פתחים או ניקוז גגות אל מחוץ לגבולות המגרש גובה מירבי יהיה 6.0 מ' בקומה אחת בלבד.
- 1.1.10 חובה להקים גדר בכל מגרש ומגרש כדלקמן:
- בחזית הפונה לרחוב במפגש בין שני מגרשים ייבנה עמוד מאבן בנדבכים מכל צדדיו במידות 30 x 30 ובגובה 1.20 מ' מעל מפלס המגרש הגבוה בין השניים.
- העמוד יהיה עם קופינג בעובי 8 ס"מ מסותת גם בצדדיו.
- כל צידי האבנים החשופים יהיו מסותתים. בין העמודים תוקם גדר בגובה תקני של גדר בטיחות, מסורגי פלדה אנכיים בדוגמה שתאושר בהיתר הבניה. יותר שילוב קירות פיתוח מאבן בנדבכים.
- בגבול עם שטחים ציבוריים פתוחים או בנויים הגדר תהיה מסורגת או רשת מרותכת, הכל באישור מהנדס הועדה.

**1.1.11** יותר להוציא היתר בניה מצבי למבנים הקיימים בקווי בניין החורגים מקווי הבניין המזעריים המפורטים בתכנית, בתנאי שלדעת הוועדה המקומית נמצאו מתאימים לכל המגבלות האחרות המצוינות בתוכנית, למעט למגבלות גובה הבניה. כל תוספת בניה למבנים הקיימים או בניית מבנים חדשים תעשה בהתאם להוראות ומגבלות תכנית זו.

- 1.2 אזור מגורים א':** באזור זה תותר הקמת בניינים בני קומה אחת או 2 קומות (קוטג'ים) עם יחידת דיור אחת בלבד. שטח עיקרי של יחיד לא יעלה על 160 מ"ר. חובה להקים את הבניינים בקיר משותף בקו בניין 0.0 מ' לכל 2 מגרשים. במידה ועקב חלוקת המגרשים נשאר מגרש בודד צמוד לשצ"פ, ייבנה הבניין בצמוד לקו בנין 3 מ' מהשצ"פ הנ"ל.
- 1.2.1** גובה הבנין המקסימלי לבנין עם גג שטוח יהיה 8.5 מטר ולבנין עם גג רעפים 10 מטר.
- 1.2.2** גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מטר נטו. 1/3 מגובה הפנימי של המרתף יבלוט מעל פני הקרקע המתוכננים.
- 1.2.3** תותר הקמת סככת רכב לכל יחידת דיור בקיר משותף לשני מגרשים צמודים. גובה סככה לא יעלה על 2.20 מטר. שטח מירבי של הסככה לא יעלה על 30 מ"ר. קווי הבנין צדדי 0.0 מטר וקווי בניין קדמי 0.0 או 3.0 מטר לפי נספח תנועה.
- 1.2.4** תותר הקמת מבנה - מחסן לכלי גינה בשטח עד 12 מ"ר לכל דירה בקווי בניין 0.0 בגבול אחורי וצדדי.
- 1.2.5** מרחב מוגן דירתי ייבנה לפי הוראות הג"א.
- 1.2.6** חובה להקים גדר בכל מגרש ומגרש, כדלקמן:
- בחזית הפונה לרחוב במפגש בין שני מגרשים ייבנה עמוד מאבן בנדבכים מכל צדדיו במידות 30 x 30 ובגובה 1.20 מ' מעל מפלס המגרש הגבוה בין השניים. העמוד יהיה עם קופינג בעובי 8 ס"מ מסותת גם בצדדיו. כל צידי האבנים החשופים יהיו מסותתים. בין העמודים תוקם גדר בגובה תקני של גדר בטיחות, מסורגי פלדה אנכיים בדוגמה שתאושר בהיתר הבניה. יותר שילוב קירות פיתוח מאבן בנדבכים. בגבול עם שטחים ציבוריים פתוחים או בנויים הגדר תהיה מסורגת או רשת מרותכת, הכל באישור מהנדס הועדה.

### **1.3 אזור מגורים לבעלי מקצוע**

1.3.1 תכליות שימושים והוראות בניה בהתאם לאזור מגורים א.  
זכויות ומגבלות בניה הינם בהתאם לטבלת הזכויות מצ"ב מוצע

**1.4 שטח לבניני ציבור** : בשטח זה מותר יהיה להקים מוסדות חינוך, בריאות ודת.  
הבניה תהיה בגובה עד 2 קומות. מבנה בית הספר יכול להיות בגובה 3 קומות.

**1.5 שטח לבניני משק** בשטח זה מותר יהיה להקים מבנים ליצור חקלאי, עבוד חקלאי או גידול בעלי חיים, מבני עזר באישור הוועדה המקומית בהתאם לתכנית בינוי.  
לא תותר אחסנת דלקים וחומרים מסוכנים, מטמנות לפסולת ביתית או רעילה.

**1.6 שטח ספורט** : בשטח זה מותר יהיה לבנות בנינים ומתקני ספורט ומועדונים לספורט ולחינוך גופני ויעוד שטחים פתוחים לפעולות ספורט.

ניתן לבנות בריכת שחיה מקורה. הבניה תהיה בגובה של קומה אחת  
עד 6 מטר כולל קומת גג. אולם הספורט בלבד יהיה בגובה עד 11 מטר.

### **1.7 הנחיות לתכנון בריכת שחיה**

הבריכה לא תזהם ע"י חיבור צולב את מערכת מי השתייה.  
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 ביוב.  
המים יסולקו דרך מרווח אויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת  
ממערכת הביוב לבריכה.

### **1.8 שטח ציבורי פתוח**

שטח לגינון אינטנסיבי. תותר הקמת פרגולות ואזורי ישיבה אך לא  
תותר הקמת מבנים כלשהם, פרט למבני תשתית כגון תחנות  
טרנספורמציה ומתקני שאיבה למיניהם.  
במגרש מספר 714 תותר הקמת חדר ביטחון ציבורי בהתאם למבנה  
הקיים בהיקף של עד 20 מ"ר כולל.  
לא תותר בנייה או חניה בתחום קווי הבניין של דרך ארצית אזורית  
מס' 358.

**1.9 אזור חקלאי** : באזור זה מותר להקים מבנים לשימוש חקלאי בלבד.

### **1.10 שטח עתיקות**

בשטח זה יחולו הנהלים וההוראות של חוק העתיקות, התשל"ח -  
1978 אשר על פיו אסור לבצע באתר עתיקות עבודות בניה, סלילה,  
חפירה וכו', אלא באישור מוקדם מאת רשות העתיקות ובהתאם  
לתנאי האישור שייקבעו. רשות העתיקות תתנה מתן אישורים על פי  
תכניות בניה, פיתוח וכו' בביצוע בדיקות שונות, לרבות חפירות הצלה  
בחלק המקרקעין בו מתוכננת חדירה לתת הקרקע או כיסויה.

**1.11 שטח למתקן  
הנדסי:**

יותר להקים מבני מתקנים הנדסיים ציבוריים עבור תשתיות מים, ביוב, חשמל, תקשורת וכו'

**1.12 שטח יער פארק  
מוצע:**

שטח זה מיועד לשימושים המותרים בכפוף להוראות תמ"א 22. אזור זה מיועד לייעור של עצים אופייניים באזור הים התיכון ולבוסתן הערבי המסורתי

א. נטיעות: הנטיעות יבוצעו בדלילות, תוך שמירה על מאפייני טבע ונוף המצויים בשטחים אלה, ויכללו עצים רחבי עלים ומחטניים.

יותר תיחום חלקי בוסתני ע"י ברושים ו/או שיחי צבר.

ב. בניה: יותר תיחום חלקי בוסתנים בקירות אבן וטרסות אבן גולמית בבניה יבשה.

ג. חניון: יותר הצבת שולחנות פקניק עם פיתוח שטח מתאים, מחומרים טבעיים כגון עץ או אבן.

ד. דרכי גישה וחניות רכב: דרכי הגישה לרכב יהיו ברוחב מירבי של 4 מ'. חומר הגמר בדרכים אלו היה קרקע טבעית או מצעים.

ה. יותר סלילת דרך יער.

ו. שילוט: יבוצע מחומר מתכת, אבן ו/או עץ, ובביצוע קק"ל בלבד, ו/או בתכנון קק"ל בלבד.

ז. לצורך הכנת השטח לנטיעות, יותרו: תיחוח מכני של הקרקע: חריש של הקרקע, קציר נגר כגון של שיחים ו/או לימנים, הכנה ידנית או מכנית של בורות לשתילה, העמדת מתקנים לשימור קרקע בואדיות.

ח. אין בהוראות תכנית זו כדי לפגוע בפקודת היערות 1926.

**1.12**

**שטח יער נטע אדם קיים:** שטח זה מיועד לשימושים המותרים בכפוף

להוראות תמ"א 22

יותר טיפול יערני הכולל נטיעת עצים, טיפוחם וכריתתם, פיתוח שבילים ודרכי יער, פינות ישיבה, כולל התשתיות ההנדסיות הדרושות לכך. כל פעילות בשטח תבוצע ע"י הקק"ל בלבד ו/או תתוכנן ע"י הקק"ל בלבד. הפעולות המותרות ביער זה הינן:

- א. הפעולות הקשורות לקימו, שימורו, פיתוחו ושיקומו של היער.
- ב. הפעולות הדרושות לשימוש בו כאזור נופש בחיק הטבע.
- ג. מבלי לגרוע מהוראות כל דין, יהיו השימושים והפעולות הבאים טעונים תיאום עם קק"ל: נטיעת עצים, טיפוחם וכריתתם, רעיה, דרכי יער, חניוני נופש ללא מבנים, מחנות נוער ארעיים, מתקני ספורט ונופש, משחקים ושירותים.
- ד. ביער יותרו פעולות למניעת דליקות, לרבות פריצת דרכי יער, דרכי גישה לרכב כיבוי ופס הפרדה, קוי מים וברזי כיבוי, הקמת מצפים להתראה מפני שריפות ותחנות כיבוי, בכפוף להוראות כל דין. התכנון המפורט של היער למניעת דליקות ייעשה בהתייעצות עם נציבות הכבאות ועם קק"ל. ביצוע פסי הפרדה יותנה בהכנת תכנית פיתוח נופית, שתמנע נזקי נוף לרצועת ההפרדה, ויבוצע ע"י קק"ל בלבד ו/או יתוכנן ע"י קק"ל בלבד.
- ה. בניה: בחניוני יער תותר הקמת שירותים, כמו גם מקום תצפית ו/או אתרי הנצחה בהתאם להיתר בניה מכוח תכנית זו ועל סמך תכנית בינוי.
- ו. שילוט: כל השילוט באזור זה יעשה ממתכת ומאבן, ויבוצע ע"י קק"ל בלבד ו/או יתוכנן ע"י קק"ל בלבד.
- ז. אין בהוראות תכנית זו כדי לפגוע בפקודת היערות 1926.

**1.13 בית עלמין**

כפוף להוראות תמ"א 19 לבתי עלמין

**1.14 דרכים**

מיועדות לדרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, דרכים משולבות, מעברים להולכי רגל, לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות ציבוריות לאורך הדרכים וחניות למכוניות פרטיות. רוחב הדרכים וקווי הבניין עפ"י המסומן בתשריט.



2. טבלת זכויות ומגבלות בניה  
 (א) מצב קיים - מאושר

מס'ד	אזור יעודי קרקע	תכלית האזור	סמון בתשריט (אמ"ג)	גודל מגרש מינימלי במ"ר	שטח בניה כולל מרפסת ומני עור וכ"י	מס'ד יח' דיור במגוש	מס'ד קומות	מבני עיר	הערות
1	מגורים	מגורים ומבני עיר	כתום	כ- 1600 או כמסומן בתשריט. לא תותר חלוקה נוספת.	שטח הקומת 2 יח' דיור על כל חלקה, במבנה 1 או 2 - 2 מ' שטח המבנה הכולל לא יעלה על 400 מ"ר ושטח מירבי לדירה לא יעלה על 200 מ"ר (כולל מבני עור)	חית' ליח' ענבר ב' ממש"ד. טעונה חו"ד ועו' המועש.	2 קומות על הקרקע	שטח מבנה חוצ' משלב במבנה המגורים או בנפרד יחיה עד 100 כולל חניה.	
N.1	מגורים	מגורים למעלי מקצוע	כתום מותחם ירוק	700 - כ	עד 200 מ"ר	יחידת מגורים אחת בלבד	2 קומות		
2	שטח עבור יצוא פגרים	מגורים	ירוק בהיר	כל בניה אסורה, פרט למתקני ספורט ומקולטים ציבוריים או למתקנים הנוגעים למניחים, באישור הועדה המקומית, לשימוש תושבי הכפר בלבד ולא למטרות מסחריות כלשהן.					לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית
3	שטח עתידיות	עתידיות	קו שחור מקומקו						לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית
4	שטח לבנינו ציבור	בנינו ציבור	חום מותחם חום כהה						לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית
5	שטח לבנינו משק	מבנים חקלאיים ומבני עיר	חום מותחם ירוק						רק עבור מבנים לצורך חקלאי, עבור חקלאי או גידול בעלי חיים מבני עור באישור הועדה המקומית בהתאם לתכנית בניו
6	שטח ספורט	מיתקני ספורט	ירוק מותחם חום כהה						
7	אזור חקלאי	אזור חקלאי	פסים ירוקים						
8	בית עלמין	בית עלמין	משבצות אלכסוניות על רקע צהוב						

2. טבלת זכויות ומגבלות בניה - מצב מאושר  
 (ב)

הערות	קווי בנין (מ')			מס' קומות מרבי	היקף בניה מורחב (במ"ר או ב-%)						מס' יחיד במגיש	שטח מגורי במ"ר	מס' מגוש	אזור
	א	ב	ג		תכנית שטח מורחב (מ"ר/%)	סה"כ עקבי + שירות	מטרות שירות	מטרות לנייה	מטרות הקובעת	מטרות לנייה				
1-8				+ 2 מרתף	30%	1000 מ"ר	50 מ"ר לכל יחיד (סה"כ עד 100 מ"ר)	50 מ"ר לכל יחיד (סה"כ עד 100 מ"ר)	800 מ"ר	פרט 320 מ"ר + 55 מ"ר + 160 מ"ר עד 640 מ"ר	2	1900	11-57 69-98 100-102	אזור מגורים בישוב חקלאי
					40%	260 מ"ר	50 מ"ר	50 מ"ר	160 מ"ר	1	450	303-414, 215 416-417	אזור מגורים א' / אזור מגורים	
1,2,3				+ 2 מרתף	60%	300 מ"ר	50 מ"ר	50 מ"ר	200 מ"ר	1	500	215	אזור מגורים לבעלי מקצוע	
1,2,3				+ 2 מרתף	60%	120%	40%	20%	60%		550	501	שטח לבינוני ציבור	
				2	75%	150%			150%		500	801	שטח לבינוני משק	
				1	14%	14%	1%	3%	10%		500	601	ספורט	
1				1	5%	200 מ"ר			200 מ"ר		500	701-714 715-717 721-722, 724	שטח ציבורי פנחה	
				1	20%	20%			20%			901	אזור חקלאי	
				1	60%	60%			60%			1101+1102	מתקן הנדסי	
				1	10%	10%			10%			1001	בית עלמין	
				1	50%	50%			50%			906	יער נטע אדם קיים	

1. מאלות תוקמנה לפי התקנות חוק התכנון והבניה.
2. שטח הבניה המירבי לכל יחיד מעל פני הקרקע יהיה 160 מ"ר שטח עיקרי 1 - 50 מ"ר שטח שירותי המגורים לתנייה עד - 30 מ"ר, ושטח למחסן לכלי יגנה עד - 12 מ"ר (וממ"ד).
3. המרתף ישמש לאחסנה.
4. יחידת הורים של 55 מ"ר בצמוד לאחת משתי היחידות. (ראה סעיף 1.1.1)
5. יחידות נופש בהיקף בניה כולל של 160 מ"ר (ראה סעיף 1.1.6)
6. בהתאם למפורט בסעיף 1.1.9)
7. תותר בניית מבני משק בשטח מירבי של 640 מ"ר, ובהנאי שסך כל השטחים העיקריים במגוש לא יעלה על 800 מ"ר.
8. המגוש מיועד ליחיד בהיקף של 160 מ"ר, ועוד מבני משק בהיקף של עד 640 מ"ר. סה"כ 800 מ"ר שטח עיקרי מעל לכניסה הקובעת. יותר להסב שטח מתוך 640 מ"ר לשנימושים אחרים כדלהלן:  
 יחיד נוספת עד 160 מ"ר. וראו יחידים עד 55 מ"ר צמודה לאחת מיתחידים וראו יחידות נופש עד 160 מ"ר. בכל המקרים שתי יחיד יהיו במתחית הקדמית של המגוש.

3. **חנייה:** החנייה תהיה בתחום המגרשים וע"פ תקן החנייה הארצי שיהיה בתוקף לעת הוצאת היתרי הבניה.

4. **הפקעות לצורכי ציבור:** מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ח-1965, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

#### 5. **הנחיות כלליות לתשתית:**

5.1 תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי החשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלפון, הטלוויזיה, התאורה, סילוק אשפה והמתקנים ההנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות. תיתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות תשתית, חשמל, מים, ביוב, ניקוז, טלפון, כאשר פתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.

5.2 יחול איסור בנייה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.

5.3 אין לבצע כל עבודה בסמוך לקווי מקורות ובמרחק מהם של עד 10 מטר לפחות.

**5.4 חשמל:**

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל.  
רשת חשמל במתח עליון תהיה עילית.

רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת קרקעית.  
רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך תתואם עם חברת החשמל. לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מטר	3.5 מטר
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מטר	6 מטר
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מטר
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מטר

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

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בתומרי 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 העילים, 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, מסילות ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתיאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה ובהתאם לתכנית בת תוקף.

תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה בשטחים ציבוריים או במגרשים אשר יועדו לשם כך.

**5.5 תקשורת:**

תכנית תקשורת, טלפון וכו' יתואמו עם חברת בזק וחב' הטל"כ הפועלת במקום ויאֶושרו ע"י מהנדס הרשות כמשק תת קרקעי.

מיקום ואופי אנטנה לטלוויזיה ורדיו יקבעו בתיאום עם מהנדס הרשות. חדרי ריכוז לטלפונים עבור חברת בזק ימוקמו בתוך הבניינים בכל מגרש או בכל קבוצת מגרשים לפי תיאום עם חברת בזק. תותר גם הקמתם בשטחים ציבוריים פתוחים עפ"י תכנית פתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית, כחלק מביצוע הרשת. כל הרשת החדשה בתחום התכנית תהיה תת קרקעית. הרשת הקיימת תישאר ללא שינוי.

**5.6 ניקוז:**

תכניות הניקוז יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות ויתחברו לרשת הקיימת.

**5.7 ביוב:**

תכניות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות, משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה ויתחברו לרשת הביוב האזורית.

**5.8 מים:**

תכניות המים יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות, מכבי אש ומשרד הבריאות, ויתחברו לרשת הקיימת. תבוצע הפרדה מלאה בתחום החלקה הפרטית בין מערכות אספקת המים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת המים לצרכים האחרים כגון: כיבוי אש, שטיפות גינון וכו'...

בכניסה לחלקות א' יותקן מז"ח.

**5.9 אשפה:**

סידורים לאשפה יתוכננו בהתאם לדרישות מהנדס או נציג הרשות לעניין זה.

**6. חלוקה מחדש:**

התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה ע"פ סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

**7. תנאים למתן היתר בניה:**

7.1 היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית ע"פ תכנית זו לאחר אישורה. התנאים למתן היתרי בניה המפורטים בסעיף 7. מתייחסים רק להיתרי בניה בשכונות מגורים חדשות. שכונות המגורים החדשות כוללות את חלקות מס' 303-414,416,417

7.2 היתרי בניה בשכונות מגורים חדשות יינתנו לאחר השלמת דרישות משרד הבריאות:  
א. התחברות לפתרון קצה ביוב שיאושר ע"י נציגי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי הביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

ב. הגשת תכנית מים מפורטת לשכונה החדשה לאישור משרד הבריאות.

ג. היתר בניה להקמת מט"ש מקומי, במידה ויידרש יש לפעול בהתאם לתנאים כדלהלן:  
1. העברת תוכנית מפורטת של פתרון הביוב לאישור המשרד להגנת הסביבה, התוכנית תכלול את המידע הבא:

1.1. מתקן קומפקטי לטיפול בשפכים הסניטאריים.

1.2. תכנית השקיה בקולחים לרבות לוח מים וחישוב נפח המאגר.

1.3. תכנית לתחנות השאיבה לשפכים גולמיים, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.

1.4. פתרון לטיפול בבוצות ממתקן הטיפול ואופן פינויו.

1.5. לוח זמנים לביצוע.

2. הדרישות בסעיפים 7.2 - 1.1, 1.1.1 - 1.5.1 הן מבוטלות במקרה שבשלב ראשון של פיתוח הרחבת שקף תבחר חלופה ב' שמשמעותה התחברות למתקן טיפול אזורי לביוב ליד אמציה. האחריות לתכנון, אישור, ביצוע והפעלה של מתקן הטיפול האזורי היא של המועצה האזורית לכיש.

7.3 היתרי בניה למבני הציבור, בריכת שחיה, יועברו לחוות דעת ואישור משרד הבריאות.

7.4 לא יינתן היתר בניה במגרשים חקלאיים אלא אם יהרסו המבנים המסומנים להריסה.

7.5 בקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על הפינוי לאתר מוכרז.

7.6 תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור תכניות מפורטות להסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.

7.7 היתרי בניה בשטח בית העלמין יינתנו בתנאי הגשת תכנית בינוי עקרונית לאישור הועדה המקומית לפי תמ"א 19, סעיף 3.1.2, סעיף 3.2 ה' 7-1.

7.8 היתר בניה לשטח מתקן הנדסי ינתנו לאחר תאום ואישור משרד הבריאות.

7.9 תנאי למתן היתר בניה בשטח למבנה משק (מגרש 801) יהא פירוק/הריסה ופינוי המבנים הזמניים הקיימים בשטח המסומן בתשריט "מתחם מבנים לפינוי".

**8. תנאים לאישורי איכלוס**

8.1. תנאי לאישורי איכלוס הינו ביצועם המלא של הסדרי התנועה והתמרור בהתאם לתכניות המאושרות.

8.2 תנאי לאישור איכלוס הינו ביצוע התחברות לפתרון קצה לביוב כמפורט בסעיף 7.2 למתקן פעיל.

**9. ביצוע התכנית:**  
20 שנים מיום החתימה.

מחלקת המסלול (666) אגף המסלול

חתימת מגישי התכנית

אישור רשמי של עקרונות לתכנית, בתנאי שזו תהיה כפופה ל...  
 אין לה כדי להשפיע על תוכן המוסמכות.  
 מטרת התכנית היא עזרה לא התקנה השטח הרחב עמנו הסכם...  
 המען הסדר ספק מטעמי בוא כי אם נעשה או יעשה על ידנו הסכם...  
 03-05-2009

השטח הנלווה בתכנית, אין בחתימתו על התכנית עבודה או...  
 הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותו בטעו בגלל...  
 חפצתו ע"י מי שרכש נזאתו על פני זכויות כלשהן בשטח ו/או...  
 על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור עפ"י כל דין.  
**עמליה אברמוביץ, מתכנתת המחוז**  
**ממ"י - מחוז ירושלים**

חתימת בעלי הקרקע:

צפור גרשון-צפור ברק  
אדריכל ומתכנן ערים בע"מ

חתימת המתכנן:

צפור גרשון - צפור ברק - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

עידכונים:

- יוני 1999
- אוגוסט 1999
- מרץ 2000
- אוקטובר 2000
- מרץ 2001
- 21 במאי 2001
- 22 ביולי 2001
- ינואר 2002
- יולי 2002
- נובמבר 2002
- ינואר 2003
- מאי 2004
- יוני 2005
- אוגוסט 2005
- ספטמבר 2005
- דצמבר 2005
- יוני 2006
- יולי 2006
- אוקטובר 2006
- נובמבר 2006
- דצמבר 2006
- ינואר 2007
- מרץ 2007
- אפריל 2007
- יוני 2007
- אוגוסט 2007