

לשכת ההנדסה והנדסאים
משרד הפנים - מחוז הדרום
14.03.2010
נתקבל

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי "שקמים"

תוכנית מפורטת מס' 7/143/03/6

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 224/02/6

ולתכניות מפורטות מס' 5/143/03/6, 4/143/03/6, 1/143/03/6

משואות יצחק - חלוקת מגרשים

הוראות התכנית

נפה: אשקלון

מקום: משואות יצחק, מ.א. שפיר

מגיש התכנית: משואות יצחק, אגודה שיתופית להתישבות חקלאית בע"מ, מס' תאגיד: 570004978
מורשה חתימה: מיכאל לייזר ת.ז. 57882516

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל / מחוז ירושלים, רח' יפו 216 ירושלים

המתכנן: אדר' דודי דרורי, מ.ר. 36972, י.אלוני - ד.דרורי אדריכלים ובוני ערים, ביאליק 11 ת"א

גוש: 2907, 2906

חלקות:

גוש	חלקה	חלקי חלקה
2906	9,10,11,12,19,20,22	6,8,17,21,25-28,32,33
2907	---	10

462.176 דונם

שטח התוכנית:

1.12.2009

תאריך:

משרד הפנים מחוז דרום
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית נוס' 7/143/03/6
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 30.10.09 לאשר את התכנית
 מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

7/143/03/6
 הודעה על אישור תכנית מס' 6093
 כרסמת בלקוט, תפרסומים מס' 6093
 מיום 16.10

מבוא

כללי

ע"פ החלטת מושב משואות יצחק, יזם הקיבוץ שינוי לתוכנית המפורטת של הישוב במטרה לחלק למגרשים את אזור המגורים הקיים ולהסדיר שטחים לפי יעודיהם כיום ובעתיד.

ייעוד התוכנית

מטרות השינוי בתוכנית המפורטת הנן חלוקת שטח מגורים קיים למגרשים, הסדרת דרכים ושבילים תוך ראיית צרכי העתיד ומערכת דרכים עתידית כוללת לישוב, הסדרת אזור הספורט, אזורים למבני ציבור וחלוקת שטח מבני משק.

פרוט

שטח המגורים הקיים יחולק למגרשי מגורים בהתאם למיקום הבתים הקיימים ובתים מתוכננים, במטרה לקבל מגרש מגורים פרטי לכל בית מגורים, ויעודו ישונה לאזור מגורים א' מיוחד. כמו כן יוקצה שטח מגורים קיים, שאיננו בנוי, עבור שטח שיעודו מגורים א', לבניית בתי מגורים פרטיים במגרשים ששטחם כ- 350 מ"ר וכן ישמר שטח שיעודו אזור מגורים זמני – ללא חלוקה למגרשים – עבור הקמת יחידות מגורים קטנות, כמגורים זמניים לצעירים, רווקים, חיילים וכו'. יוגדרו שטחים למבני ציבור, מבני משק, אזור ספורט, תעשייה ושטחים פרטיים פתוחים.

דרכים, דרכים משולבות ומעברי רכב באזור מגורים קיים

כשאיפה תוכננה גישת רכב לכל מגרש באזור המגורים הקיים. במקומות בהם ניתן, תוכננו דרכים כצירי תנועה ראשיים בתחום שטח המגורים. במקומות אחרים, בין המגרשים ולצורך גישה ישירה לתוך מגרש, תוכננו דרכים משולבות עד לרוחב מינימלי של 8.0 מ', ע"פ תנאי תכנון של משרד התחבורה לאזור מגורים קיים.

חישוב כמות יחידות דיור במושב משואות יצחק ע"פ הוראות תמ"א 35

גודל ישוב ע"פ תמ"א 35	400 יח"ד
יחידות דיור משפחתיות קיימות:	189 יח"ד
יחידות דיור מתוכננות ומאושרות בהרחבה קהילתית:	136 יח'
יחידות דיור מתוכננות בתכנית זו:	17 יח"ד
יחידות דיור לתכנון בעתיד:	58 יח"ד
סה"כ יחידות דיור:	400 יח"ד

- תכנית זו אינה מוסיפה יח"ד מעל המותר בתכנית התקפה

סיכום

תוכנית זו באה להסדיר כחוק את כל האמור לעיל במטרה לממש את ייעוד התוכנית.

1. שם התוכנית

תוכנית זו תקרא תוכנית מפורטת מס' 7/143/03/6 תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 224/02/6 ולתכניות מפורטות מס' 1/143/03/6 א, 4/143/03/6, 5/143/03/6.

2. מסמכי התוכנית

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית:

- 2.1 11 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התוכנית).
- 2.2 תשריט ערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן: התשריט).
- 2.3 נספה תנועה מנחה ערוך בקנ"מ 1:1000.
- 2.4 מסמך הידרולוגי-סביבתי.

3. שטח התוכנית

462.176 דונם.

4. מטרת התוכנית

- 4.1 חלוקת שטח מגורים קיים ע"פ תכנית תקפה במושב משואות יצחק ע"י יצירת מסגרת תכנונית הכוללת סה"כ 206 יח"ד: 189 יח"ד מגורים א' מיוחד ו-17 יח"ד מגורים א', וכן אזור מגורים זמני להקמת יחידות מגורים קטנות לצרכי הקהילה.
- 4.2 הסדרת שטחים למבני ציבור, מבני משק ותעשייה, התאמתם למצב הקיים בשטח וחלוקתם למגרשים.
- 4.3 איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
- 4.4 קביעת הוראות כדבר זכויות מעבר ורישום זיקת הנאה.
- 4.5 יצירת מערכת דרכים פנימית התואמת את חלוקת המגרשים ע"י שינוי יעודי קרקע מאזור מגורים, שטח מבני משק ואזור בניני ציבור לשטח שיעודו דרך מוצעת או דרך משולבת מוצעת.
- 4.6 הקמה ושמירת שטח פרטי פתוח לרווחת אזור המגורים, לשמירת מעברי ניקוז וקווי תשתית ולהפרדה בין אזורי המגורים לאזור תעשייה ומבני ציבור.
- 4.7 קביעת הנחיות, זכויות ומגבלות בניה ליעודי הקרקע בתחום התכנית.
- 4.8 קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

5. יחס לתוכניות אחרות

תוכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 224/02/6 ולתוכניות מפורטות מס' 5/143/03/6, 4/143/03/6, 1/143/03/6 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.

6. ציונים בתוכנית

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

7. חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז', פרק ג', לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

8. הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פ סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

9. תכליות ושימושים

9.1 אזור מגורים א' מיוחד:

- 9.1.1 השטח ישמש למגורים בלבד, בכל מגרש תותר הקמת יחידת דיור אחת. הבניה תהיה בקומה אחת או בשתי קומות.
- 9.1.2 הגגות יהיו שטוחים, משופעים או שילוב בין שניהם. אם יהיו משופעים, שיפוע הגג לא יעלה על 60%.
- 9.1.3 תותר הקמת מרתף. גובה המרתף (פנימי) לא יעלה על 2.40 מ'. גבולות המרתף לא יחרגו מגבולות הבנין ושטחו יחשב כשטח שרות.
- 9.1.4 תותר הקמת מחסנים בגובה (פנימי) שלא יעלה על 2.40 מ'. ובשטח מירבי של 12 מ"ר אשר יחשב כשטח שרות. מיקום המחסן יהיה בצמוד למבנה המגורים או בקו בנין צדדי ו/או אחורי 0.0 בהסכמת שכן גובל, ניקוז הגג יהיה למגרש המבקש.
- 9.1.5 תותר הקמת חניה מקורה בשטח מירבי של 31.0 מ"ר ובקו בנין קדמי וצדדי 0.0 מ'. חומרי הבניה יהיו מחומרי הבנין או חומר קל תואם אחר, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.
- 9.1.6 מבנים קיימים, שאינם תואמים להגבלות תכנית זו, ימשיכו להתקיים בלא הגבלת זמן או הגבלה על העברת זכויות. תותר בנית מבנים חדשים במקום הקיימים ותוספת בניה למבנים קיימים. תוספות בניה והקמת מבנים חדשים תהיינה ע"פ תכנית זו, לא תותר תוספת יח"ד למגרש מעבר לקיים.
- 9.1.7 **הנחיות בניה:**

- א. **חומרי בניה:** חומרי הבניה של הקירות החיצונים בכל חלקי המבנה יהיו עשויים בטון, בלוקים, אבן או חומר אחר באישור מהנדס הועדה המקומית. גימור החזיתות יהיה מטיח או בטון חשוף, אבן טבעית או מלאכותית, או חומר אחר באישור מהנדס הועדה.
- ב. **דודי שמש:** 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 הועדה המקומית.
- ג. **ארובות:** ארובות ישולבו בבנין ויקבלו אישור מהנדס הועדה המקומית למניעת הפרעות לשכנים ביחס לגובה ולמרחק אליהם.
- ד. **חצר משק/ מתקן לתלית כביסה:** מתקן לתלית כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה ובאישור הועדה המקומית. מתקן תליה נפרד מהמבנה וחצר משק יוסתרו ע"י קירות מסתור מחומר הבניה או אחר באישור הועדה המקומית ובנייתו תותר בקו בנין צדדי ו/או אחורי 0.0 מ'.
- ה. **סילוק אשפה:** שיטת סילוק האשפה תהיה בהתאם להחלטת המועצה האזורית. מיכלי אשפה ציבוריים ימוקמו בתחום הדרכים במסתור מתאים. מיכלי אשפה פרטיים יהיו בתחום המגרש, יאפשרו גישה חופשית מדרך ציבורית ולא יהיו גלויים כלפי הדרך/דרך משולבת.
- ו. **גדרות:** לא תותר בניית גדרות בגבולות המגרשים, למעט מעקות בטחון וקירות תומכים.
- ז. **חשמל ותקשורת:** כל חיבורי המבנים לרשתות וקוי תשתית באזור יעשו ברשת כבלים תת-קרקעית. מבני מגורים קיימים בלבד יחוברו לרשתות בהתאם למערכת החשמל הקיימת בישוב. חיבור הבנינים לאנטנת טלוויזיה מרכזית וטל"כ יהיה ברשת תת-קרקעית.

9.2 אזור מגורים א' (מגרשים מס' 141-157):

- 9.2.1 השטח ישמש למגורים בלבד, בכל מגרש תותר הקמת יחידת דיור אחת. הבניה תהיה בקומה אחת או בשתי קומות, בקיר משותף עם יחידה גובלת בלבד (בית דו-משפחתי), בקו בנין 0.0 מ' כמסומן בתשריט לכתים דו-משפחתיים. במקרה של מגרש בודד יבנה בית חד-משפחתי ובהתאם לקווי הבנין כמסומן בתשריט.
- 9.2.2 הגגות יהיו שטוחים, משופעים או שילוב בין שניהם. אם יהיו משופעים, שיפוע הגג לא יעלה על 60%.
- 9.2.3 תותר הקמת מרתף. גובה המרתף (פנימי) לא יעלה על 2.40 מ'. גבולות המרתף לא יחרגו מגבולות הבנין ושטחו יחשב כשטח שרות.
- 9.2.4 תותר הקמת מחסנים בגובה (פנימי) שלא יעלה על 2.40 מ'. ובשטח מירבי של 12 מ"ר אשר יחשב כשטח שרות. מיקום המחסן יהיה בצמוד למבנה המגורים ובתחום קווי הבנין.

9.2.5 תותר הקמת חניה מקורה בשטח מירבי של 31.0 מ"ר ובקו בנין קדמי ו/או צדדי 0.0 מ'. חומרי הבניה יהיו מחומרי הבנין או חומר קל תואם אחר, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.

9.2.6 הנחיות בניה:

בהתאם לסעיף 9.1.7.

9.3 אזור מגורים זמני (מגרשים מס' 130-132):

9.3.1 השטח ישמש למגורים בלבד, עבור יחידות מגורים קטנות בשטח שאינו עולה על 55 מ"ר ליח"ד, לאוכלוסיית צעירים, רווקים, חיילים וכו'. הבניה תהיה בקומה אחת או בשתי קומות, תותר הקמת מספר יחידות דיור במבנה יחיד, אך לא פחות מ-2 יח"ד למבנה והכל בהתאם לתכנית בינוי למגרש אשר תהווה תנאי להוצאת היתרי בניה. תכנית הבינוי תיקבע את מספר המבנים ויחידות הדיור בהתאם למגבלות התכנית, מיקום המבנים, דרכי גישה ושבילים, שטחי חניה ופיתוח השטח, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.

9.3.2 הגגות יהיו שטוחים, משופעים או שילוב בין שניהם. אם יהיו משופעים, שיפוע הגג לא יעלה על 40%.

9.3.3 הנחיות בניה:

בהתאם לסעיף 9.1.7.

9.4 שטח לבניני ציבור:

9.4.1 תותר הקמת מבנים לשימוש הציבור כגון מבני קהילה, מבנים לצרכי תרבות ובידור, מבני חינוך, בית כנסת, מרפאה, מגרשי שעשועים, מוסדות ושרותים מקומיים.

9.4.2 תותר העברת קוי תשתית והקמת מתקנים טכניים, באישור מהנדס הועדה המקומית.

9.4.3 מבנים קיימים החורגים מקוי הבנין ומהוראות התכנית שנקבעו בתכנית זו ימשיכו להתקיים ללא הגבלת זמן או העברת זכויות. בניה חדשה או תוספת בניה יהיו בהתאם לתכנית זו.

9.4.4 תותר הקמת מרתפים. גבולות המרתף לא יחרגו מגבולות הבנין.

9.5 שטח ספורט:

9.5.1 השטח מיועד לאולמות ספורט וחוגים, בריכות, מגרשי ספורט, מתקני ספורט ופנאי אחרים.

9.5.2 תותר הפעלת ארועי ספורט, ארועי קהילה ותרבות.

9.5.3 תותר העברת קוי תשתית והקמת מתקנים טכניים הדרושים לפעילות הנ"ל, באישור מהנדס הועדה המקומית.

9.5.4 תותר הקמת מרתפים. גבולות המרתף לא יחרגו מגבולות הבנין.

9.6 אזור תעשייה:

9.6.1 תותר בו הקמת מבנים למטרת מרכז מזון בלבד, תיאסר הקמת מפעלי מזון בקרבת מפעלי תעשייה מזהמים.

9.6.2 יאסרו שימושים או פעילות בקרקע העלולים לזהם את מי התהום לרבות: איחסון, טיפול או שימוש

בחומרים מסוכנים למי תהום, בדלקים ופעילות הכרוכה בכך, מתקנים לטיפול בשפכים ובפסולת ביתית ו/או רעילה.

9.6.3 תותר העברת קוי תשתית והקמת מתקנים טכניים באישור מהנדס הועדה המקומית.

9.7 שטח לבניני משק:

9.7.1 תותר הקמת מבנים לגידול בעלי חיים, מבנים ומתקנים לייצור מזון לבעלי חיים, בתי גידול, מעבדות, מבני מלאכה חקלאיים, מבני עיבוד לתוצרים חקלאיים ואחרים, בתי אריזה והפצה של תוצרת, מחסנים

- הקלאיים, אחסנה וכל מתקן או מבנה הדרוש ישירות לפעילות חקלאית. תותר העברת קוי תשתית והקמת מתקנים טכניים באישור מהנדס הועדה המקומית.
- 9.7.2 יאסרו שימושים או פעילות בקרקע העלולים לזהם את מי התהום לרבות: איחסון, טיפול או שימוש בחומרים מסוכנים למי תהום, בדלקים ופעילות הכרוכה בכך, מתקנים לטיפול בשפכים ובפסולת ביתית ו/או רעילה.
- אמצעים למניעת זיהום והגנה על מי תהום:**
- א. תישמר רמת ניקיון גבוהה, הכוללת פינוי וטיפול בכל סוגי הפסולת לאתרים מוסדרים עוד בטרם יהיו מפגע סביבתי או חזותי.
- ב. פרש גידול בעלי חיים וזבל עופות מהלולים יפונה לאתרי קומפוסט מוסדרים ומאושרים על פי כל דין, או לפתרון חלופי שיאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- ג. אחסנת חומרי הדברה, דלקים ושמינים תעשה בתוך מבנים מקורים ו/או מעל מאצרות.
- ד. במוסכים: בפינת השימון יותקן מפריד שומנים, האזור יקורה למניעת חדירה של מי גשם ויציאה של נגר מזוהם לסביבה, משאבות הסולר ירוכזו בתחנה אחת מקורה ובעלת מפריד שומנים.
- ה. חומרי גלם במרכז התערובות יאוחסנו בתאי בטון בלבד.
- 9.7.3 מבנים קיימים החורגים מקוי הבנין ומהוראות התכנית שנקבעו בתכנית זו ימשיכו להתקיים ללא הגבלת זמן או העברת זכויות. בניה חדשה או תוספת בניה יהיו בהתאם לתכנית זו.
- 9.8 שטח לתחנת תדלוק:**
- 9.8.1 תותר הקמת תחנת תדלוק לשרות עצמי, אספקת הדלק בה תעשה שלא על בסיס מסחרי, לא יסופק בתחנת התדלוק דלק לציבור. אספקת הדלק תיועד לתדלוק כלי רכב שנועדו לשרת מטרות חקלאיות של הישוב.
- 9.8.2 לא יותר להקים בה מבנה כלשהו למעט עמדות תדלוק ומיכלי דלק, עמדות התדלוק יקורו בגגון וכן יותרו עמדה למילוי אויר בצמיגים וברז מים.
- 9.8.3 לא יותר תדלוק בגפ"מ.
- 9.8.4 מאצרות מיכלי דלק חיצוניים יהיו אטומות בפני חלחול דלקים.
- 9.8.5 הגישה לתחנת התדלוק תהיה ע"י דרך שרות פנימית בתחום אזור מבני המשק ותישמר בה עמדה לפריקתן של מיכליות התדלוק למילוי מיכלי הדלק של התחנה.
- 9.9 שטח פרטי פתוח:**
- 9.9.1 השטח מיועד לגינות, גנים וחורשות, מגרשי משחקים, מקלטים, שטחים שמורים לצרכי נקוז ולכל פעילות לרווחת הציבור.
- 9.9.2 תותר העברת מערכות תשתית, התווית דרכים ושכילים והקמת מתקני משחק, צל וחדרי שנאים ע"פ דרישות חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.
- 9.9.3 במגרשים מס' 776, 777 תותר זכות מעבר למגרשי מגורים גובלים כמסומן בתשריט. זכות מעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.
- 9.9.4 מבנים קיימים אשר אינם מסומנים להריסה ימשיכו להתקיים ללא הגבלת זמן.
- 9.10 דרך משולבת:**
- 9.10.1 מיועדת לתנועת כלי רכב והולכי רגל, שטחי גינון ושתילה.
- 9.10.2 תותר העברת קוי תשתית. תאסר בניה כל שהיא.
- 9.10.3 ביצוע הדרך המשולבת יהיה ע"פ תכנית פיתוח (קנ"מ 1:250) אשר תוכן בהתאם ל"הנהיות לתכנון רחובות משולבים" של משרד התחבורה.

9.11 דרכים:

- 9.11.1 מיועדות לתנועת כלי רכב.
 9.11.2 תוואי הדרכים ורוחבן יהיו כמצוין בתשריט.
 9.11.3 תותר העברת מערכות תשתית, הקמת תחנות הסעה וספסלי ישיבה, מערכות תאורה לדרכים ותאסר בניה כל שהיא.

9.12 חניות :

החניה תהיה בתחום המגרשים ע"פ התקן הארצי התקף בעת מתן היתרי הבניה.

9.13 זכות מעבר:

בשטח בו חלה זכות מעבר תותר תנועת הולכי רגל ורכב פרטי למטרת גישה למגרשי מגורים. זכות מעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.

10 פסולת בניה והריסת מבנים

- 10.1 פסולת בנין תפונה לאתר מוסדר ומאושר על פי דין בלבד.
 10.2 הריסה או פירוק מבנים, או חלקי מבנים, מאסבסט יעשו לאחר אישור הועדה הטכנית לאבק מזיק ובאמצעות קבלן מורשה לעבודות אסבסט.

11 מקלות

יבנו מרחבים מוגנים דירתיים ומרחבים מוגנים מוסדיים לפי החוק ויענו לדרישות פיקוד העורף (הג"א) ובאישורו.

12 הנחיות כלליות לתשתית

- 12.1 לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר הבטחת התנאים לביצוע ניקון הקרקע, סלילת דרכים, אספקת מים, התקנת ביוב, אספקת חשמל, התקנת מתקנים לאיסוף אשפה וכיו"ב.
 12.2 **ביוב:** כל המבנים יחוברו למערכת הביוב המרכזית של הישוב שקיבלה את אישור משרד הבריאות, במידה ויידרש יבוצעו טיפולי קדם בשפכים של אזור התעשייה, על פי הנחיות משרד הבריאות, לפני הזרמתם למכון טיהור השפכים המרכזי של הישוב. שפכי הישוב יופנו לטיפול במט"ש האזורי עם הפעלתו. איכות שפכי המושב יותאמו לאיכות הנדרשת למערכת הביוב האזורית המתוכננת.
 12.3 **מים:** תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת המים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת המים לצרכים אחרים כגון: כיבוי אש, תעשייה, גינון, שטיפות וכו'. במבנים עם פוטנציאל זיהום מערכת אספקת המים יותקנו מכשירים למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח) בראש המערכת או בכל מקום שיידרש על פי הנחיות משרד הבריאות.
 12.4 **חשמל:**
 12.4.1 **כללי:** הנתונים המפורטים להלן מהווים תנאים מחייבים של חברת החשמל למתן היתר בניה ולאספקת חשמל למבנה שיבנה. הנתונים מתייחסים למגבלות שימוש ולמרחקי בניה מותרים מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ו/או מתוכננים בכל רמות המתח.
 12.4.2 **רשת עילית** מתח נמוך וגובה 0.4/22/33 ק"ו)
 (1) אין לבנות מתחת לקווי חשמל עיליים.

(2) מרחקי בניה מותרים

מרחקי הבניה (מרחקים אופקים מינימליים) המותרים בין התייל הקיצוני הקרוב ביותר של הקו לחלק הקרוב ביותר של המבנה הם כדלקמן:

רשת מתח נמוך – תיילים חשופים	2.00 מ'
רשת מתח נמוך – תיילים אוויריים מבודדים (תא"מ)	1.25 מ'
רשת מתח נמוך – קווי חיבור בכבלים עיליים (תא"מ)	1.25 מ'
רשת מתח גבוה – תיילים חשופים	4.5 מ'
רשת מתח גבוה – תיילים מבודדים	4.0 מ'
רשת מתח גבוה – כבלים אוויריים מבודדים (תא"מ)	2.0 מ'

12.4.3 רשת תת-קרקעית

- (1) אין לבנות מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים.
 (2) אין לבנות במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלי חשמל תת קרקעיים.
- 12.4.4 הקבלן הראשי האחראי לביצוע העבודה יפנה לחברת החשמל 60 יום לפחות לפני תחילת ביצוע העבודה לשם קבלת מידע על הימצאות או העדר כבל חשמל תת קרקעי בתחום המגרש או בקרבתו (למניעת פגיעה בכבל במקרה שהקבלן מקים גדר או כלונסאות על גבול המגרש).
- 12.4.5 בכל מקרה שנחשפים במהלך חפירה כבלים השייכים לחברת החשמל, יש להודיע על כך לאלתר למשרד חברת החשמל הקרוב למקום העבודה.
- 12.4.6 המרחקים המינימליים המותרים בין המבנים או שירותים שונים השייכים למבנים הנ"ל לבין כבלים תת קרקעיים הם כדלקמן:

יסוד המבנה	1.0	0.5
מבנים או שירותים	כבלים מ"ג 13, 22, 33 ק"ו (מ')	כבלים מ"נ עד 1000 וולט (מ')
צינור מים קרים	1.0	0.5
צינור מים חמים או צינור קיטור	2.0	2.0
צינור ביוב	1.0	0.5
צינור גז או חומר דליק אחר	2.0	1.0
כבל תקשורת	1.0	0.3

- 12.4.7 קוי תשתית קיימים, ביוב, מים וחשמל בתחום מגרשי המגורים ימשיכו להתקיים ללא הגבלת זמן ותותר הזכות לרשות המקומית לבצע עבודות אחזקה לשיקום וטיפול כמערכות אלו.

13. הנחיות לניקוז ובניה משמרת נגר**13.1 באזורי המגורים:**

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

- 13.2. באזורי מבני משק:
- 13.2.1. מתוך כלל שטח מבני המשק יושארו לפחות 20% שטחים חדירי מים, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל שניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת-הקרקע.
- 13.2.2. תכניות להיתרי בניה ותכניות פיתוח בשטח מבני משק יכללו תכנון ניקוז להעברת מי הנגר העילי מתחומי השטחים הבנויים לשטחים חדירי נגר.
- 13.2.3. תכנון שטח ציבורי פתוח יבטיח קליטה, השתייה והחדרה של מי נגר עילי ללא פגיעה בתפקודם ושימושם כשטחים ציבוריים פתוחים.
- 13.2.4. בתכנון דרכים וחנויות ישולבו שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים.

14. תנאים למתן היתר בניה

- 14.1. היתרי בניה לאזור מגורים א' מיוחד ואזור מגורים א' ינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ תוכנית זו לאחר אשורה וע"פ בקשה למתן היתר בניה הכוללת תוכנית בינוי ופיתוח לכל מגרש.
- 14.2. תוכנית הבינוי והפיתוח למגרש תכלול חתכים לאורך ולרוחב כל המגרש בקנ"מ 1:100, כולל פריסת גדרות וקירות.
- 14.3. היתרי בניה לאזור מגורים זמני יותנו באישור תכנית בינוי למגרש, כאמור בסעיף 9.3.1.
- 14.4. הוצאת היתרי בניה ע"י הועדה המקומית תותנה באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרון.
- 14.5. היתרי בניה לתעשייה, למבני משק ולתחנת תדלוק ינתנו בתאום עם איגוד ערים להגנת הסביבה.
- 14.6. היתרי בניה לשטח לבנייני ציבור, שטח ספורט, אזור תעשייה ושטח לבנייני משק ינתנו בתנאי תיאום ואישור משרד הבריאות לעניין ביוב, מים ותנאי תברואה נאותים.
- 14.7. היתרי בניה לתחנת תדלוק לצריכה עצמית יותנה במילוי כל התנאים בתכנית זו והוראות תמ"א 4/18.
- 14.8. השלמת ביצוע פתרון שפכים, מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות, תהווה תנאי מקדים למתן היתרי בניה.
- 14.9. בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין, הצפויה עקב עבודות הבניה, ואישור על פינני הפסולת לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי פינני כאמור, התואמים לכמות שהוערכה.

15. עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח-1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בתכנית הבינוי במגרש, תיהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה בהנין ולא תיהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

16. טבלת אזורים, שימושים זכויות ומגבלות בניה

16.1 טבלת מצב קיים

קווי בנין מ'	מס' קומות מירבי	תכנית שטח מירבי	היקפי בניה מירביים במגרש (ב-% או ב- מ"ר ליה"ד)				מס' יה"ד	שטח מגרש מוזערי	מס' מגרש	אזור	
			סה"כ עקרי +שרות	מטרות שרות		מטרות עקריות					
				מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע					מתחת לקרקע
אחורי 5	צדדי 3	חזיתי 5	2						מגורים (1) (3)		
אחורי 5	צדדי 5	חזיתי 5	3 (12 מ')	30%					שטח למבני ציבור		
כמסומן בתשריט			3 (15 מ')	35%	100%	30%	70%	1000 מ"ר	ב		
אחורי 5	צדדי 5	חזיתי 5	15 מ'		60% בקומת קרקע 100% בניה בקומות				תעשייה		
אחורי 5	צדדי 5	חזיתי 5	12 מ'						שטח למבני משק		
אחורי 5	צדדי 5	חזיתי 5			בהתאם לתכנית בינוי				שטח ספורט		
כמסומן בתשריט					הבניה אסורה פרט למקלטים				שטח פרטי פתוח		
אחורי 5	צדדי 5	חזיתי 5							חקלאי (2)		

הערות:

- (1) המרחק בין הבתים יהיה 6 מ' או יותר.
- (2) תותר הקמת מבנים חקלאיים באשור הועדה המקומית.
- (3) מגורים באזור חקלאי ע"פ מצב קיים תכנית מס' 1/143/03/6 א.

16.2 טבלת מצב מוצע:

קווי בנין מ' ק צ א	מס' קומות מירבי	תכנית שטח מירבית	היקפי בניה מירביים במגרש (ב- % או ב- מ"ר)				מס' יחיד במגרש	שטח מגרש מזערי	מס' מגרש	אזור	
			סה"כ עקרי שרות +	מטרות שרות		מטרות עקריות					
				מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע					מתחת לקרקע
כמסומן בתשריט (3)	2 +מרתף (2)	230 מ"ר	280 מ"ר	50 מ"ר (1)	50 מ"ר	180 מ"ר	1	500 מ"ר	400-489 491 493-515 517-519 521-573 577-596	אזור מגורים א' מיוחד	
כמסומן בתשריט (4)	2 + מרתף (2)	180 מ"ר	260 מ"ר	50 מ"ר (1)	50 מ"ר ליחיד	160 מ"ר ליחיד	1	300 מ"ר	141-157	אזור מגורים א'	
כמסומן בתשריט (4)	2 (2)	55 מ"ר ליחיד	55 מ"ר ליחיד			55 מ"ר ליחיד	20 12 12	לא תותר חלוקה	130 131 132	אזור מגורים זמני	
כמסומן בתשריט	3+מרתף (5)	30%	90%	5%	5%	80%		1000 מ"ר	801-805 807	שטח לבניני ציבור	
כמסומן בתשריט	3+מרתף (5)	40%	100%	15%	5%	80%		1000 מ"ר	806		
כמסומן בתשריט	2 (6)(5)	40%	40%	10%		30%		1000 מ"ר	613-610	שטח לבניני משק	
כמסומן בתשריט	1	30 מ"ר	30 מ"ר			30 מ"ר (9)		1000 מ"ר	614	תחנת תדלוק	
(8)	1 (7)	30 מ"ר				30 מ"ר			730-742 742a,747a 743-747 748-760 760a,781a 761,761a 762-770 772-781 782-786	שטח פרטי פתוח	
כמסומן בתשריט	2+מרתף (5)	30%	45%	10%	5%	30%		1000 מ"ר	850	שטח ספורט	
כמסומן בתשריט	2 (6)(5)	60%	100%	5%		95%		1000 מ"ר	602	אזור תעשייה	

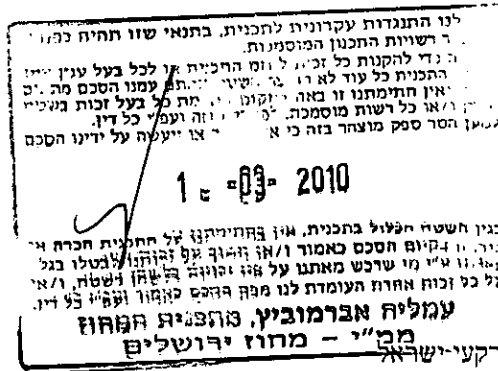
הערות:

- (1) מיועד עבור: ממ"ד - 7.0 מ"ר, מחסן - 12 מ"ר, חניה - 31 מ"ר.
- (2) גובה מירבי עבור גגות משופעים - 9.0 מ', עבור גגות שטוחים - 7.0 מ'.
- (3) תותר הקמת מחסנים בנפרד מהבנין, על קו בנין צדדי ו/או אחורי 0.0 בהסכמת שכן גובל. תותר הקמת קירות מסתור לחצר משק/מתקן לתלית כביסה בקו בנין צדדי ו/או אחורי 0.0.
- (4) תותר הקמת קירות מסתור לחצר משק/מתקן לתלית כביסה בקו בנין צדדי ו/או אחורי 0.0.
- (5) גובה מירבי 15 מ'.
- (6) מגבלות הגובה לא חלה על מתקני איסוף, מסועים ואנטנות.
- (7) גובה מירבי 2.40 מ'.
- (8) מיקום חדרי שנאים יהיה ע"פ החלטת מהנדס ועדה מקומית.
- (9) השטח מיועד לקירוי משאבות תדלוק בלבד.

17. תאריכי ושלבי בצוע :

התוכנית תבוצע תוך 20 שנה מיום אישורה. לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית.

חתימות



משוואות יצחק
מושב שתופי להתישבות
של הפועל המחוזי בע"מ

מושב שיתופי להתישבות חקלאית

בע"מ

מגישי התכנית

מנהל מקרקעי-ישראל

בן יהודה 34

ירושלים

בעל הקרקע

אד"ר דוד דרורי
י.אלוני - ד.דרורי
אדריכלים ובוני ערים
רח' ביאליק 11, ת"א

ד.דרורי אדריכלים
רח' העוגן 3 ת"א-יפו
טל: 03-5259013
office@drori-arch.co.il

המתכנן