

38561

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 633-0187765

הרחבת מושב מבקיעים

מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	חוף אשקלון
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים

משרד התכנון והבניה
 ת.ד. 917
 ת.ד. התכנון והבניה, ולשכ"ח - 1965
 633-0187765
 אישור תכנית מס' 633-0187765
 העדה הסמוכה לתכנון ולבניה החלטה
 ביום 18/1/16 לאשר את התכנון
 תוכנית לא מקבצת טענת אישור שר
 תכנית נקבעת טענת אישור שר
 מייד העדה הסמוכה
 מנהל מינהל התכנון

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית - יצירת מסגרת תכנונית להרחבה קהילתית במושב מבקיעים ע"י תוספת של 104 מגרשי מגורים א' בני כחצי דונם האחד. בכך יושלם מספר יחידות הדיור במושב ל-350 יח"ד, בהתאם לתמ"א 35. המגרשי ההרחבה ממוקמים בצד המערבי של הישוב ומרוכזים במתחם אחד, המחובר לישוב הקיים באופן טבעי ע"י דרכים שתוכננו מלכתחילה לחיבור זה, וע"י ציר מרכזי להולכי רגל הקושר את השכונה החדשה למרכז הישוב. בלב ההרחבה מתוכנן מגרש בן כ-2 דונם לצרכי ציבור עתידיים (מבני ציבור, גינה וכו'). מרכז הישוב הקיים מתוכנן לספק את כל צרכי הציבור (עד 350 יח"ד כאמור), אך למרות זאת מתוכנן מגרש ציבורי קטן נוסף במסגרת ההרחבה הנוכחית, על מנת שתהיה לשכונה החדשה אופציה להקמת מבנה ציבורי כלשהו בהתאם לצרכיה, ובקרבה מיידית לתושביה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הרחבת מושב מבקיעים
1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	633-0187765
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים להפקדה
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לייר
		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

159565 קואורדינאטה X

614524 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום במושב מבקיעים, בצידו המערבי.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף אשקלון - חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
2		חלק	מוסדר	2842
2-4		חלק	מוסדר	2844

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
03/11/2005	240	5452		שינוי	4 /117 /03 /6

1.7 מסמכי התכנית								
סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אליהו עמיחי			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:1000	1		אליהו עמיחי		תשריט מצב מוצע	לא
טבלת שטחים	רקע	1:1	1	04/05/2015	אליהו עמיחי	04/05/2015	טבלת שטחי תאי שטח	לא
מצב מאושר	רקע	1:1000	1	07/11/2013	אליהו עמיחי	11/10/2015	מצב מאושר ותרשימי סביבה	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1:1	17	25/12/2014	יוחי רעי	29/02/2016	נספח מים וביוב	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1:1000		25/12/2014	יוחי רעי	29/02/2016	נספח מים וביוב	לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1:1000		29/09/2014	אליהו טלמון	28/02/2016	נספח תנועה מנחה	לא
ניקוז	מנחה	1:1250		29/09/2014	שמואל שגל	28/02/2016	נספח לניהול מי נגר וניקוז	לא
ניקוז	מנחה	1:1	3	10/02/2015	שמואל שגל	28/02/2016	נספח לניהול מי נגר וניקוז	לא

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	צחי בטיטו		מבקיעים-מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ	מבקיעים	(1)		08-6737252	08-6730256	
	אחר	משה גז		מבקיעים-מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ	מבקיעים	(2)		08-6737252	08-6730256	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מבקיעים ד.נ.חוף אשקלון 8979125.

(2) כתובת: מבקיעים ד.נ. חוף אשקלון 8979125.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			מינהל מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)		08-6264333	08-6264250	

(1) כתובת: רחוב התקווה 4 באר שבע.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אליהו עמיחי		עמיחי אדריכלים	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6235902		eliami@netvision.net.il
מודד מוסמך	מודד	וולרי גוטמן	922	נשונל פוטוגרפיק בע"מ	תל אביב- יפו	(1)	10	03-6958711	03-6958867	valer_nm@netvision.net.il
מהנדס אזרחי	יועץ תשתיות	אליהו טלמון	437	נגב תים	באר שבע	(2)		08-6276578	08-6280351	Negev_t@netvision.net.il
מהנדס	יועץ	יוחי רעי	35694	יוחי רעי מתכנן מים וביוב	רמת גן	(3)		03-6770494	03-6778841	Yohi@water-engineers.co.il
	יועץ	שמואל שגל	6785	מהוד הנדסה בע"מ	באר שבע	(4)		08-6288060	08-6288070	mahod@mahod.co.il

(1) כתובת: רחוב חפץ חיים 10 תל אביב.

(2) כתובת: רח' ביאליק 149 באר שבע.

(3) כתובת: מוריה 22 רמת גן 52381.

(4) כתובת: יהודה הנחתום 4 באר שבע.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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 להרחבה קהילתית של מושב מבקיעים בכ- 100 מגרשים למגורים א' בגודל של כחצי דונם כ"א.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינויים ביעודי קרקע מאזור מגורים לאזור מגורים א', לדרכים, למבנים ומוסדות ציבור, ולשטח ציבורי פתוח.
- ב. קביעת שימושים, זכויות ומגבלות בניה.
- ג. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		83.785				
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1,546		+1,546		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
	104		+104		יח"ד	מגורים (יח"ד)
	22,880		+22,880		מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1001
דרך מוצעת	1101
מבנים ומוסדות ציבור	803
מגורים א'	204 - 101
שביל	744 - 738
שטח ציבורי פתוח	737, 736

סימון בתש"ט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך/מסילה לביטול	דרך מאושרת	1001
דרך/מסילה לביטול	מגורים א'	112

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	2,924	3.49
מגורים	80,861	96.51
סה"כ	83,785	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,924.34	3.49
דרך מוצעת	15,246.65	18.20
מבנים ומוסדות ציבור	1,717.8	2.05
מגורים א'	52,736.64	62.94
שביל	1,249.79	1.49
שטח ציבורי פתוח	9,917.92	11.84

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
סה"כ	83,793.14	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	תותר הקמת יחידת דיור אחת במגרש (עם עלית גג ומרתף וכן תותר בניית מחסן וחניה מקורה וממ"ד).
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>א. מרתף - המרתף לא יחרוג מהשטח הבנוי שמעליו וישמש למטרות שרות בלבד, כגון מחסן, ממ"ד. תותר הקמת חצר אנגלית, אשר שטחה יהיה תואם בגובה וברוחב את התקנות (1.5 מ' רוחב מירבי, 1.5 מ' עומק מירבי מתחת למפלס הכניסה של הבית. אם קיר המרתף יבנה על קו הבנין, תותר בניית החצר האנגלית מעבר לקו הבנין, עפ"י התקנות. לא יותר קרוי החצר האנגלית. תותר כניסה חיצונית למרתף, גם מעבר לקו הבנין. תותר העברת שטחי שרות מקומות המגורים למרתף. תותר העברת שטחים עיקריים של עד 6 מ"ר מקומות המגורים למרתף לצורך שרותים ומקלחת בלבד.</p> <p>ב. חניה מקורה - גובהה הפנימי של החניה המקורה לא יעלה על 2.20 מ'. שטחה המירבי לא יעלה על 15 מ"ר לחניה בודדת או על 30 מ"ר לחניה כפולה. יותר קו בנין קדמי וצדדי 0.0 מ'. ניקוז גג החניה יהיה לכיוון המגרש אותו משרתת החניה.</p> <p>ג. תותר כניסה נפרדת וחיצונית לקומה השניה.</p> <p>ד. בריכת שחיה-תותר הקמת בריכת שחיה במסגרת זכויות הבניה, עד מרחק של 1 מ"ר מגבולות המגרש.</p> <p>ה. מחסן - ניתן לבנות מחסן בשטח של עד 12 מ"ר, כחלק מהמבנה העיקרי או בנפרד ממנו. מחסן שיבנה כחלק מהבית יבנה מאותם חומרי גמר כמו בית המצגורים מחסן נפרד מהמבנה העיקרי יבנה לפי ההנחיות הבאות:</p> <p>1. תותר בניית מחסן על קו בנין 0.0 בכל החזיתות למעט החזית הקדמית. לא תותר בנייתו לאורך חזית הגובלת בדרך ו/או בשצ"פ ו/או בשביל להולכי רגל.</p> <p>2. גובה פנימי מרבי של מחסן יהיה 2.2 מ', והגובה המרבי החיצוני למחסן נפרד יהיה 2.7 מ'.</p> <p>ו. עלית גג - תיבנה עפ"י חוקי התכנון והבניה.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	<p>א. מיועד למבני חינוך כגון גני ילדים ומעונות יום, מבני תרבות, בתי כנסת, מזכירות, מוסדות בריאות (טיפת חלב), מקוואות, מועדוני נוער, מבני מורשת, וכדומה.</p> <p>ב. מתקנים הנדסיים עבור התשתיות.</p>
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>הוראות לעיצוב המבנים, חומרי גמר וכו' יהיו בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח לביצוע ובהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>תותר הקמת מתקנים הנדסיים עבור תשתיות.</p>

<p style="text-align: center;">מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p style="text-align: center;">4.2</p>
<p style="text-align: center;">שטח ציבורי פתוח</p>	<p style="text-align: center;">4.3</p>
<p style="text-align: center;">שימושים</p> <p>השימושים המותרים בשצ"פ יהיו מתקני משחק ונופש, פיסול סביבתי, דרכים פנימיות, חניה ציבורית, תחנות הסעה, ספסלים וריהוט רחוב, מקלטים, מערכות תשתית (כבלים, פילרים וחדרי רח"ק) וטל"כ, מערכות ניקוז וכן גדר ודרך ביטחונית.</p> <p>תותר העברת קווי תשתית למיניהם ובתנאי שישולבו בתכניות הפיתוח בקירות תמך או קפלי קרקע. יותר שילוב סלע קיים בתוואי קיר תומך או גדר. יש להקצות רצועת גינון ברוב של 2 מ' לפחות ברוב גבולות השטח. מומלץ כי נטיעות יהוו כ-50% משטח המגרש ועצים קיימים ישמרו.</p>	<p style="text-align: center;">4.3.1</p>
<p style="text-align: center;">הוראות</p> <p style="text-align: center;">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>קירות אבן: קירות אבן לפיתוח ייבנו בגובה שלא יעלה על 2 מ'.</p> <p>הקירות ייבנו מאבן כורכר טבעית או מאבן כורכרית. אופי הקירות יהיה טרסות תומכות המגשרות על פערי הגובה. בגב הקירות יישתלו עצים.</p> <p>ריצוף רחבות: הריצוף יבוצע מאבן משתלבת ע"פ עקרונות שהוצבו בתכנית הפיתוח המגדירות מספר רחבות.</p> <p>תשתיות: לא תותר העברת תשתיות עיליות או כבלים באוויר.</p> <p>פילרים - מיקומם ומרחקיהם ממגרשים שיעודם מגורים יקבעו באישור חברת החשמל והועדה המקומית.</p>	<p style="text-align: center;">4.3.2</p> <p style="text-align: center;">א</p>
<p style="text-align: center;">דרך מאושרת</p>	<p style="text-align: center;">4.4</p>
<p style="text-align: center;">שימושים</p> <p>רוחב הדרכים וקווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט.</p> <p>הדרכים ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל ולהולכת קווי תשתית וניקוז ותיאסר בהן כל בנייה שהיא, למעט ריהוט רחוב, תחנות הסעה וסככות צל.</p>	<p style="text-align: center;">4.4.1</p>
<p style="text-align: center;">הוראות</p> <p style="text-align: center;">דרכים וחניות</p> <p>מומלץ כי לכל 4 תאי חניה יינטע עץ צל אחד ועצים קיימים ישמרו. מומלץ כי בדרכים יינטעו שדרות עצים בשני צידיהם.</p>	<p style="text-align: center;">4.4.2</p> <p style="text-align: center;">א</p>
<p style="text-align: center;">דרך מוצעת</p>	<p style="text-align: center;">4.5</p>
<p style="text-align: center;">שימושים</p> <p>רוחב הדרכים וקווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט. הדרכים ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל ולהולכת קווי תשתית וניקוז ותיאסר בהן כל בנייה שהיא, למעט ריהוט רחוב, תחנות הסעה וסככות צל.</p>	<p style="text-align: center;">4.5.1</p>
<p style="text-align: center;">הוראות</p> <p style="text-align: center;">דרכים וחניות</p> <p>מומלץ כי לכל 4 תאי חניה יינטע עץ צל אחד ועצים קיימים ישמרו. מומלץ כי בדרכים יינטעו שדרות עצים בשני צידיהם.</p>	<p style="text-align: center;">4.5.2</p> <p style="text-align: center;">א</p>

שביל	4.6
שימושים	4.6.1
ישמש למעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים, רכב חירום, קווי תשתית וניקוז, לגינון ולמיקום ספסלים, סככות צל וריהוט רחוב.	
הוראות	4.6.2
הוראות פיתוח תיאסר בניה כל שהיא.	א

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
							קדמי	אחורי	עיקרי	שרות							
5	4	4	4	1	2	12		50	115	10%		15%	90%	1000	803	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	(3) 4	3	3	1	2	(2) 10.5	(1) 1	55		50		50	220	500	204 - 101	מגורים	מגורים א'

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

הערה ברמת הטבלה:

- שטחי הבניה במגרשי אזור מגורים א' הם במ"ר.
- יח"ד אחת במגרש, סה"כ 104 יח"ד בתחום התכנית.
- גובה בית המגורים- 10.5 מ' לגג רעפים, 8.0 מ' לגג שטוח.
- למגרשים פינתיים אין קו בנין אחורי אלא 2 קו בנין קדמיים ו-2 קו בנין צדדיים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) יח"ד אחת במגרש, סה"כ 104 יח"ד בתחום התכנית.
- (2) גובה בית המגורים- 10.5 מ' לגג רעפים, 8.0 מ' לגג שטוח.
- (3) למגרשים פינתיים אין קו בנין אחורי אלא 2 קו בנין קדמיים ו-2 קו בנין צדדיים.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה בתנאים הבאים:</p> <p>א. אישור תכנית פיתוח ותשתיות ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. בבקשה להיתר יכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות בניה ואישור על פינוי לאתר פסולת מוסדר ומאושר עפ"י דין.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83ג' לחוק, יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.</p> <p>ד. היתרי בניה למבנים ומוסדות הציבור ינתנו לאתר אישור משרד הבריאות לעניין פתרון הביוב, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים.</p> <p>ה. תנאי להיתרי בניה הינו קיומן של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה, וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבניה.</p>
6.2	עתיקות
	<p>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 בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקוי הבנין, העולה על 10%.</p>
6.3	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרשים, בהתאם לתקן חניה ארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתרי בניה.</p>
6.4	חלוקה ו/ או רישום
	<p>חלוקה ורישום יבוצעו עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.</p>
6.5	חשמל
	<p>לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</p> <p>מרחק מציר הקו מרחק מתיל חיצוני סוג קו החשמל</p> <p>3.5 מ' 3 מ' קו חשמל מתח נמוך</p> <p>6 מ' 5 מ' קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</p> <p>20 מ' קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)</p> <p>35 מ' קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)</p> <p>אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.</p> <p>קוי החשמל יהיו תת קרקעיים.</p>
6.6	ניקוז
	<p>א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים- שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p>

<p>6.6</p>	<p>ניקוז</p> <p>ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחילת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, ע"י מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</p> <p>ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באזור החניה.</p>
<p>6.7</p>	<p>ניהול מי נגר</p> <p>מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית. יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחול לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדר (כגון: חצץ, חלוקים, וכו'). בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
<p>6.8</p>	<p>תשתיות</p> <p>התכנית תבוצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי הענין.</p> <p>א. בהיתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז ו/או קו תא ביוב ו/או קו דרך ו/או קו עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כגון חשמל, תקשורת וצינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת קרקעיים.</p> <p>ג. המבנים שבתחום המגרש יחוברו למערכת המים של הישוב ולמערכת הביוב שמחוברת למטי"ש אשקלון.</p> <p>ד. בשלב היתרי הבניה ינקטו האמצעים להקמת מתקני מיחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשויות המקומיות.</p> <p>ה. ביוב- מערכת איסוף השפכים תחובר למערכת האזורית.</p> <p>ו. מים- תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתיה לבין שאר מערכות אספקת מים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתיה (כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו'). ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשירים למניעת זרימה חוזרת (מז"ח) ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p>
<p>6.9</p>	<p>הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י 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.</p>

6.10	בטחון ובטיחות
	בהיקף ההרחבה המתוכננת, בתחום רצועת השצ"פ, תבוצע דרך היקפית ולצידה תוקם גדר בטחון - כל אלה עפ"י הוראות פיקוד העורף.

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום מתן תוקפה.
--

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: צחי בטיטו	סוג: אחר	תאריך: 4.8.16
שם ומספר תאגיד:	מבקיעים-מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ 57000613		
מגיש התכנית	שם: משה גז	סוג: אחר	תאריך: 4.8.16
שם ומספר תאגיד:	מבקיעים-מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ 57000613		
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל 500101761	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
עורך התכנית	שם: אליהו עמיחי	סוג: עורך ראשי	תאריך: 15.8.16
שם ומספר תאגיד:	עמיחי אדריכלים		

עמיחי אדריכלים בע"מ
 ח.פ. 0-399874-51
 יחידת היעוץ 4 באר-שבע
 טל: 08-6255902 זקס: 903

מבקיעים
 מושב עובדים להתיישבות
 שיתופית בע"מ