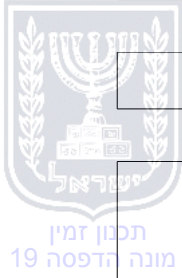


הוראות התכנית

תכנית מס' 633-0665471

פיצול מגרש מנחלה 22, מושב כוכב מיכאל



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי חוף אשקלון
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

16/08/2020

להפקיד את התכנית

06/12/2020

יו"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

התכנית עוסקת בנחלה 22 במושב כוכב מיכאל
התכנית מבקשת לפצל מנחלה בכוכב מיכאל מגרש למגורים א' בשטח של כ-500 מ"ר
להוסיף זכויות בניה למגרש המפוצל ולהתיר ביעוד מגורים בישוב כפרי 2 יח"ד ויחידת הורים קטנה בשטח של
עד 55 מ"ר.

תכנית זו מבטלת ההוראה מתכנית 2/166/03/6 בדבר קו בנין 50 מ' מגבול דרך סמוכה.
כמו כן, מסדירה התכנית את קווי הבניין בהתאם לחריגות הקיימות.

סך יחידות הדיור המאושרות במושב כוכב מיכאל טרם תכנית זו הינו 332.
סך יחידות הדיור המוצעות בתכנית זו לאחר אישורה הינו 333.

על פי לוח 2 בתמ"א 1/35 במושב כוכב מיכאל מותרות 400 יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

פיצול מגרש מנחלה 22, מושב כוכב מיכאל

633-0665471

מספר התכנית

3.381 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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חוף אשקלון
קואורדינאטה X	168569
קואורדינאטה Y	615825

1.5.2 תיאור מקום

מושב כוכב מיכאל
הצבר 22, משק רביעי משמאל לאחר כיכר הכניסה למושב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף אשקלון - חלק מתחום הרשות: כוכב מיכאל

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2792	מוסדר	חלק	23	

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
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35/1/ב. הוראות תכנית תמא/35/1/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/35/1/ב
31/12/1989	1357	3731	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 6/02/234. הוראות תכנית 6/02/234 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	234/02/6
23/06/1985	2229	3215	תכנית זו מחליפה את תכנית 2/166/03/6 בתחום התכנית בלבד	החלפה	2/166/03/6



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מרדכי כהן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מרדכי כהן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	ספירת יחידות דיור וסקירת תשתיות קיימות	14: 32 12/07/2020	מרדכי כהן	02/10/2018			רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		14: 14 12/07/2020	מרדכי כהן	19/02/2019	1	1: 250	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 כוכב מיכאל	אחר	שמעון יוגב		אגודת מושב כוכב מיכאל	כוכב מיכאל	הזית		08-6726516	08-6751441	m_kohav@ netvision.ne t.il
מורשה חתימה, אגודת מושב כוכב מיכאל	אחר	דב פלדמן		אגודת מושב כוכב מיכאל	כוכב מיכאל	הזית		08-6726516	08-6751441	m_kohav@ netvision.ne t.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	איציק יושקוביץ			כוכב מיכאל	(1)	22	08-8674587		jzoo1728@gmail.co m
פרטי	לידיה סוסנה יושקוביץ			כוכב מיכאל	כוכב מיכאל	22	08-8674587		jzoo1728@gmail.co m

(1) כתובת: מושב כוכב מיכאל משק 22.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, מס' תאגיד: 500101761, כתובת: ירושלים רחוב יפו 216,

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי	מרדכי כהן	21569030		ברקת	(1)	314			Mordechaico hen77@gmail .com
מודד	מודד	חוסיין עבד אלחלים	934		כפר מנדא	(2)		04-9864654		m.h.mhndse m@gmail.co m

(1) כתובת: מושב ברקת הספיר 314.

(2) כתובת: כפר מנדא 17907.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

פיצול מגרש למגורים א' מנחלה (מגורים בישוב כפרי) ותוספת זכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- פיצול מגרש מגורים א' מנחלה ע"י שינוי יעוד ממגורים בישוב כפרי למגורים א'.
 - תוספת זכויות בניה למגורים א'.
 - התרת מבנים החורגים מקו הבנין.
 - קביעת הוראות והנחיית בניו.
 - הוספת שימוש לבריכת שחייה פרטית.
 - קביעת זיקת הנאה למעבר כלי רכב והולכי רגל עבור פיצול המגרש.
 - ביטול ההוראה מתכנית 2/166/03/6 בדבר קו בנין 50 מ' מגבול דרך סמוכה.
 - סך יחידות הדיור המאושרות במושב כוכב מיכאל טרם תכנית זו הינם 340.
 - סך יחידות הדיור המוצעות בתכנית זו לאחר אישורה הינו 341.
- על פי לוח 2 בתמ"א 1/35 במושב כוכב מיכאל מותרות 400 יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	22B
מגורים בישוב כפרי	22A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	22A
זיקת הנאה	מגורים א'	22B
זיקת הנאה	מגורים בישוב כפרי	22A
להריסה	מגורים א'	22B
להריסה	מגורים בישוב כפרי	22A

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	3,381	100
סה"כ	3,381	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	500.83	14.85
מגורים בישוב כפרי	2,871.75	85.15
סה"כ	3,372.58	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים - בית מגורים ומבנים למטרות שירות מחסן, ממ"ד, חנייה מקורה ומרתף. ב. בריכת שחייה פרטית.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תותר בית מגורים חד משפחתי אחד בתא שטח 22B, הבניה תהיה בקומה אחת או שתיים. 2. שטחים עיקריים ושטחי שירות לפי טבלת זכויות והוראות בנייה בסעיף 5 להלן. 3. תותר הקמת מחסן גינה או דירתי. המחסן יותר בקווי בניין צדדי אפס או צדדי ואחורי אפס. 4. לא יותר מחסן צמוד למבנה הקיים. 5. גג המחסן הפונה אל השכן יהיה ללא מעקות, לא ישמש כמרפסת, ולא ישמש להנחת מתקנים כגון דוד וקולטי שמש או מתקני מיזוג אוויר וכו'. 6. ניקוז הגג של המחסן יהיה אל תוך תא השטח. 7. גובה של המחסן יהיה 2.20 מ' נטו. 8. תותר הקמת מרתף. 9. גובה המרתף לא יעלה 2.20 מ'. 10. תותר הקמת מרתף אשר ייבנה מתחת לקומת הקרקע ובתחומי היקף קומת הקרקע של מבנה המגורים. 11. הגישה למרתף תהיה באמצעות מדרגות פנימיות בלבד במבנה המגורים. 12. המרתף מיועד למטרות שירות כגון: אחסון, מרחב מוגן, שירותים, משחקים ומתקנים טכניים. כל שימוש אחר לרבות מגורים יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית. 13. גובה המרתף המותר מעל פני הקרקע 1.0 מ'. 14. תותר הקמת חנייה מקורה אשר תכלול 2 מקומות חנייה, בקו בניין צידי 0.</p> <p>בריכת שחייה:</p> <p>1. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. 2. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או פתרון שווה ערך. 3. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. 4. תותר הקמת בריכת שחייה פרטית בקו בנין צידי 1.5 מ' ומרחק ממבנה מגורים 2.0 מ'. חדר המכונות יהיה תת קרקעי.</p>
ב	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום תא השטח בלבד בהתאם לתקן החניה ארצי התקף בעת מתן היתר הבנייה.</p>
ג	פיקוד העורף
	<p>פתרונות המיגון בתא השטח יהיו בהתאם להנחיות ואישור פיקוד העורף.</p>
4.2	מגורים ב' - שימושים
4.2.1	<p>א. מגורים ומבנים למטרות שירות - חניות, מחסנים, ממ"ד ומרתף.</p>

4.2	מגורים בישוב כפרי
	<p>ב. מבני עזר חקלאיים.</p> <p>ג. זכות מעבר (זיקת הנאה) לרכב.</p> <p>ד. בריכת שחייה פרטית.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הקמת 2 יחידות דיור. הבנייה תהיה בקומה אחת או שתיים. 2. תותר הקמת יחידת הורים (יחידת סמך) צמודה למבנה המגורים של בעל הנחלה, בעלת כניסה נפרדת ובקומת קרקע. 3. שטחים עיקריים ושטחי שירות לפי טבלת זכויות והוראות בנייה בסעיף 5 להלן. 4. תותר הקמת מחסן. 5. לכל יחידת מגורים יותר מחסן נפרד. המחסן יותר בקווי בניין צדדי אפס או צדדי ואחורי אפס. 6. המחסן יכול להיות בנוי כחלק מהמבנה העיקרי, ובתנאי שיהווה חלק אינטגרלי ממנו מבחינה ארכיטקטונית ואסתטית, בתחום קווי הבניין, למעט קו בניין צדדי - שם יותר קו בנין אפס ללא פתחים לכיוון תא השטח של השכן. 7. גג המחסן הפונה אל השכן יהיה ללא מעקות, לא ישמש כמרפסת, ולא ישמש להנחת מתקנים כגון דוד וקולטי שמש או מתקני מיזוג אוויר וכו'. 8. ניקוז הגג של המחסן יהיה אל תוך תא השטח. 9. גובה של המחסן יהיה 2.20 מ' נטו. 10. תותר הקמת מרתף. 11. גובה המרתף לא יעלה 2.20 מ'. 12. תותר הקמת מרתף אשר ייבנה מתחת לקומת הקרקע ובתחומי היקף קומת הקרקע של מבנה המגורים. 13. הגישה למרתף תהיה באמצעות מדרגות פנימיות בלבד במבנה המגורים. 14. המרתף מיועד למטרות שירות כגון: אחסון, מרחב מוגן, שירותים, משחקים ומתקנים טכניים. כל שימוש אחר לרבות מגורים יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית. 15. גובה המרתף המותר מעל פני הקרקע 1.0 מ'. 16. תותר הקמת חנייה מקורה אשר תכלול 2 מקומות חנייה, בקו בניין צידי 0. 17. תותר הקמת מבני עזר חקלאיים בהתאם לקריטריונים של משרד החקלאות ופיתוח הכפר. 18. המבנים החקלאיים ימוקמו בחלק האחורי של תא השטח. <p>בריכת שחייה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. 2. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או פתרון שווה ערך. 3. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. 4. תותר הקמת בריכת שחייה פרטית בקו בנין צידי 1.5 מ' ומרחק ממבנה מגורים 2.0 מ'. חדר המכונות יהיה תת קרקעי.
ב	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום תא השטח בלבד בהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתר הבנייה.</p>
ג	<p>פיקוד העורף</p> <p>פתרונות המיגון בתא השטח יהיו בהתאם להנחיות ואישור פיקוד העורף.</p>



מגורים בישוב כפרי	4.2
<p>זיקת הנאה</p> <p>ד</p> <p>1. רוחב זיקת הנאה למעבר לרכבים והולכי רגל ברוחב 3 מ' ממפלס הרחוב עד למגרש מגורים אי' ישמש לשביל גישה ברכב לתא שטח 22B ביעוד מגורים אי' לא תותר כל בניה בתחום זיקת ההנאה.</p> <p>2. זיקת ההנאה תירשם כחוק בפרטי הנכס בלשכת רישום המקרקעין עבור תא שטח B22.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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						גודל מגרש כללי
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
5	(4) 3	(4) 3	(4) 3	2	334	(2) 60		(1) 54	220	500	22B	מגורים א'	
5	(4) 5	(4) 3	(4) 3	(9) 2	45		120	(6) 108	(5) 500	2881	22A	מגורים בישוב כפרי	

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:

מבנים קיימים כדין החורגים מקווי הבניין שנקבעו בתכנית זו ימשיכו להתקיים בחריגה מהם וכל בנייה חדשה תהיה בהתאם לקווי הבניין הקבועים בתכנית

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ממ"ד עד 12 מ"ר, חניה מקורה 30 מ"ר, מחסן 12 מ"ר..
- (2) יותר ניוד שטחי שירות מתחת לקרקע ומעל הקרקע (שטחי שירות אל שטחי שירות). לא תותר כניסה חיצונית למרתף...
- (3) 8.5 עבור גג שטוח, 10 מ' עבור גג רעפים..
- (4) קו בנין צדדי למחסן בלבד יהיה 0 מ'.
- (5) 2 יחידות דיור אשר שטחן יחד לא יעלה על 400 מ"ר ועוד 55 מ"ר לטובת יחידת הורים צמודה לבית בעל הנחלה, ועוד 45 מ"ר לטובת מבנה עזר לחקלאות..
- (6) ממ"ד עד 12 מ"ר, חניה עד 30 מ"ר לכל יחיד..
- (7) 2 יחידות דיור אשר שטחן יחד לא יעלה על 400 מ"ר ועוד 55 מ"ר יחידת הורים צמודת דופן לאחת היחידות, שזכויות הבניה אינן נמנות מסל זכויות הבניה במגרש..
- (8) גובה מבנה מגורים עם גג שטוח 8.5 מ' ועם גג משופע 10.0 מ'..
- (9) מותרת קומת עמודים עד 1.80 מ' ממפלס ה 0.0.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית על פי תוכנית זו ולאחר אישורה ובתנאים הבאים:
1. תנאי למתן היתר בנייה יהיה מותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח של תא השטח הכוללת תשריט בקנה מידה 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. הכל לפי דרישת מהנדס הוועדה המקומית.
 2. תנאי למתן היתר לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בחוק - יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות, בהתאם לפקודת היערות
 3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין. הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין.
 4. היתר לתוספות הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
 5. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
 6. תנאי למתן היתר בניה בתחום הקו הכחול יהיה הריסתם בפועל של המבנים המסומנים להריסה בתשריט התכנית.
 7. תנאי למתן היתר ראשון בתא שטח מס' 22A יהיה הסרת הבנייה החורגת והגבול בכלל החריגות במבנה בנ.צ. X: 168562 Y: 615783



6.2

חניה

החניה תהיה בתחום תא השטח בלבד עפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתר הבנייה.

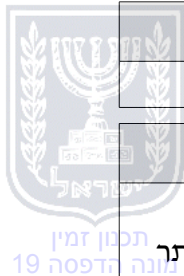
6.3

חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבולות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
 - ב. בשטחי בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, ראשי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
 - ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
 - ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
- לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.



מרחק מציר הקו--/מרחק מתיל קיצוני--/סוג קו חשמל



<p>6.3</p>	<p>חשמל</p>
<p>2.25 מ' /-----2 /----- מ'-----/-- קו מחשמל מתח נמוך חשמל</p> <p>6.5 מ' /-----5 /----- מ'-----/-- קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו</p> <p>13 מ' /-----9.5 /----- מ'-----/-- קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו (קיים או מוצע)</p> <p>35 מ' /-----/----- מ'-----/-- קו חשמל מתח עליון עד 400 ק"ו (קיים או מוצע)</p> <p>-----</p> <p>באיזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון/ על- עליון מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. בתוכנית מתאר המתירה הקמת של מבנים המכילים חומרים מסוכנים העומדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי ליינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר ובתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת כול ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי החשמל. אין לחפור או לבצע עבודות כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תתקרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים מתח / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים מתח עליון.</p> <p>לא ינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ 10- מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף המור לעיל, בתחום תוכנית המתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים= קווי מתח עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>	
<p>6.4</p>	<p>ניקוז</p>
<p>"מערכת הניקוז בתחום התוכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מהנדס המועצה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.</p> <p>יותר 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 מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו").</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה השימוש בחומרים נקבוביים וחדירים".</p>	
<p>6.5</p>	<p>פיקוד העורף</p>
<p>פתרונות המיגון יהיו על פי הוראות פיקוד העורף.</p>	
<p>6.6</p>	<p>תשתיות</p>
<p>1. תשתיות המים יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות ויתחברו לרשת הקיימת.</p> <p>2. תשתיות הביוב - כל המבנים יחוברו למערכת מרכזית מכון טיהור שפכים אשקלון. לא יותר פתרון ביוב מקומי.</p> <p>3. טלפון ומערכת כבלים- בהתאם להנחית מהנדס המועצה ובאישור חב' התקשורת.</p>	
<p>6.7</p>	<p>היטל השבחה</p>
<p>הועדה המקומית תטיל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	

6.8	אדריכלות
	הנחיות אדריכליות - הוועדה המקומית רשאית לשנות הוראות עיצוביות בהנחיות מרחביות לפי סעיף 145 ד' לחוק. הנחיות מרחביות, ככל שיקבעו, גוברות על האמור בתכנית זו בנושאים אשר ניתן לקבוע בעניינם הנחיות מרחביות, אלא אם נקבע אחרת בתכנית."



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

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

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

	מיד עם אישור התכנית.
--	----------------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19