

הוראות התכנית

תכנית מס' 633-0572289

שינוי אזור מגורים בהרחבת מושב מבקיעים

דרום

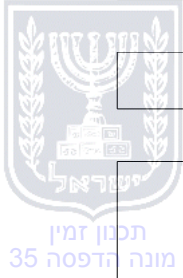
מחוז

מרחב תכנון מקומי חוף אשקלון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית משנה את הקטע הדרומי של תכנית ההרחבה הקהילתית של מושב מבקיעים, תוך העתקה של שני מגרשים הצמודים לשצ"פ המרכזי (ובכך מרחיבים שצ"פ זה) לקטע הדרומי. דרך משולבת פנימית נוספה על מנת לאפשר גישה לחלק מהמגרשים במיקומם החדש. סה"כ כוללת התכנית 16 מגרשי מגורים א'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי אזור מגורים בהרחבת מושב מבקיעים
1.1	מספר התכנית	633-0572289
1.2	שטח התכנית	18.553 דונם
1.4	סיווג התכנית	תכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
	לפי סעיף בחוק	ל"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 מרחב תכנון מקומי חוף אשקלון

159676 קואורדינאטה X

614289 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מושב מבקיעים, בצידו מערבי.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף אשקלון - חלק מתחום הרשות: מבקיעים

נפה באר שבע

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
2842	מוסדר	חלק		8
2844	מוסדר	חלק		2, 5, 7

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 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/09/2016	9515	7333	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 633-0187765 ממשיכות לחול.	שינוי	633-0187765



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אליהו עמיחי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אליהו עמיחי		1	1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת תאי שטח	05: 36 03/04/2020	אליהו עמיחי	03/04/2020	1		רקע	טבלת שטחים
לא	נספח מצב מאושר	18: 08 07/08/2020	אליהו עמיחי	07/08/2020	1	1: 1000	רקע	מצב מאושר
לא	נספח תנועה מנחה	14: 25 10/08/2020	נחמה הירשברג	06/05/2020		1: 250	מנחה	תנועה
לא	סקר עצים בוגרים- חוברת	13: 44 08/11/2020	יעל ברנד	14/11/2020	6	1: 1	מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר עצים בוגרים- תשריט	13: 47 08/11/2020	יעל ברנד	29/09/2020		1: 500	מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות

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	דרור בלבן		מבקיעים-מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ	מבקיעים	(1)		08-6737252	08-6730256	
	אחר	מיכה טייר		מבקיעים-מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ	מבקיעים	(2)		08-6737252	08-6730256	

הערה למגיש התכנית:

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

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

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	אליהו עמיחי	22239	עמיחי אדריכלים בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6235902	08-6235903	eliami@netvision.net.il
	הנדסאי	יעל ברנד	000	יעל ברנד תכנון נוף וסקרי עצים	מזכרת בתיא	(1)		08-9357601	08-9357601	yaelbrand1@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	וולרי גוטמן	922	נשונל פוטוגרפיק בע"מ	תל אביב- יפו	(2)	10	03-6958867	03-6958711	valer_nm@netvision.net.il
מהנדס אזרחי	מהנדס	נחמה הירשברג	65287	נחמה הירשברג הנדסה אזרחית בע"מ	רמת השרון	(3)		03-5472108	03-5471644	nehama@hirschberg-eng.co.il

(1) כתובת: רחוב רפאל סויסה 25 א', מזכרת בתיה.

(2) כתובת: רחוב חפץ חיים 10 תל אביב.

(3) כתובת: ת.ד 3319 רמת השרון, 47133.



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 35



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 35

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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

שינוי הקטע הדרומי של תכנית ההרחבה הקהילתית של מושב מבקיעים, תוך העתקה של שני מגרשים הצמודים לשצ"פ המרכזי (ובכך מרחיבים שצ"פ זה) לקטע הדרומי. דרך משולבת פנימית נוספה על מנת לאפשר גישה לחלק מהמגרשים במיקומם החדש. סה"כ כוללת התכנית 16 מגרשי מגורים א'.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינויים ביעודי קרקע ממגורים א' לשצ"פ ומשצ"פ למגורים א', לדרך משולבת, לדרך ולשביל.
- ב. קביעת שימושים, זכויות ומגבלות בניה.
- ג. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	183,128,118 - 204,203,194
שטח ציבורי פתוח	799,737,736
דרך מוצעת	1101
דרך משולבת	1201
שביל	745,739

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	128
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	737
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	799,737
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	737

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרכים	275	1.48
מגורים א'	8,300	44.74
שביל	125	0.67
שטח ציבורי פתוח	9,853	53.11
סה"כ	18,553	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	141.75	0.76
דרך משולבת	1,919.03	10.34
מגורים א'	8,105.65	43.69
שביל	224.95	1.21
שטח ציבורי פתוח	8,161.55	43.99
סה"כ	18,552.94	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	א. תותר הקמת יחידת דיור אחת במגרש עם עלית גג וכן שימושים למטרות שירות: ממ"ד, חניה לרכב, מרתף ומחסן. ב. בריכת שחיה פרטית.
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <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> <p>א. מרתף - המרתף לא יחרוג מהשטח הבנוי שמעליו וישמש למטרות שרות בלבד.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



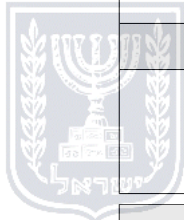
תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

4.1	מגורים א'
	<p>ב. תותר הקמת חצר אנגלית מתחת למפלס הכניסה של הבית בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>ג. תותר כניסה חיצונית למרתף גם מעבר לקו הבנין, בהתאם לתקנות בתכנון והבניה.</p> <p>ד. תותר כניסה נפרדת וחיצונית לקומה השניה.</p> <p>ה. תותר העברת שטחים עיקריים של עד 6 מ"ר מקומות המגורים למרתף לצורך שרותים ומקלחת בלבד.</p> <p>ו. 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. יאסרו פתחים בחניה.</p> <p>ז. בריכת שחיה-תותר הקמת בריכת שחיה לשימוש פרטי, עד מרחק של 1 מ"ר מגבולות המגרש. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יבוצע מרווח אויר או יותקן אמצעי אחר המונע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב.</p> <p>ח. מחסן - ניתן לבנות מחסן, כחלק מהמבנה העיקרי או בנפרד ממנו. מחסן שיבנה כחלק מהבית יבנה מאותם חומרי גמר כמו בית המגורים. מחסן נפרד מהמבנה העיקרי יבנה לפי ההנחיות הבאות:</p> <p>1. תותר בנית מחסן על קו בנין 0.0 בקו צידי אחורי בלבד.</p> <p>2. גובה פנימי מרבי של מחסן יהיה 2.2 מ', והגובה המרבי החיצוני למחסן נפרד יהיה 2.7 מ'.</p> <p>ט. עלית גג - תיבנה עפ"י חוקי התכנון והבניה.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>גינון, מתקני משחק ונופש, פיסול סביבתי, ספסלים וריהוט רחוב, מערכות תשתית כגון (כבלים, פילרים וחדרי רח"ק) וטל"כ, מערכות ניקוז וכן גדר ודרך ביטחונית.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. העברת קווי תשתית למיניהם יותר ובתנאי שישולבו בתכניות הפיתוח בקירות תמך או קפלי קרקע. יותר שילוב סלע קיים בתוואי קיר תומך או גדר. תשמר רצועת גינון ברחוב של 2 מ' לפחות ברוב גבולות השטח. נטיעות יהוו כ-50% משטח המגרש ועצים קיימים ישמרו.</p> <p>ב. קירות אבן: קירות אבן לפיתוח ייבנו בגובה שלא יעלה על 2 מ'. הקירות ייבנו מאבן כורכר טבעית או מאבן כורכרית. אופי הקירות יהיה טרסות תומכות המגשרות על פערי הגובה. בגב הקירות יישתלו עצים.</p> <p>ג. ריצוף רחבות: הריצוף יבוצע מאבן משתלבת.</p> <p>ד. תשתיות: לא תותר העברת תשתיות עיליות או כבלים באוויר.</p> <p>ה. הוראות לנטיעות עצים:</p> <p>1. לא ינטעו עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.</p> <p>2. גודל עץ מינימלי לנטיעה במרחב הציבורי יהיה גודל 8 לפי מדריך עצי הרחוב בישראל של משרד החקלאות.</p>

4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	הדרכים ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל ולהולכת קווי תשתית וניקוז.
4.3.2	הוראות
א	דרכים וחניות תיאסר כל בנייה שהיא, למעט ריהוט רחוב.
4.4	דרך משולבת
4.4.1	שימושים
	הדרכים ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל ולהולכת קווי תשתית וניקוז.
4.4.2	הוראות
א	דרכים וחניות תיאסר כל בנייה שהיא, למעט ריהוט רחוב. עצי צל ינטעו בחלקים המיועדים לנוי בתחום הדרך המשולב. עצים קיימים ישמרו.
4.5	שביל
4.5.1	שימושים
	ישמש למעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים, רכב חירום, קווי תשתית וניקוז, לגינון ולמיקום ספסלים, סככות צל וריהוט רחוב.
4.5.2	הוראות
א	הוראות פיתוח בשבילים יש לייצר הצללה באמצעות נטיעות של כ- 50% מהשטח. תיאסר בניה כל שהיא.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(6) 5	(5) 4	3	3	1	2	(4) 10.5	(3) 1	55	320	50		(2) 50	220	(1)	,128 ,118 - 183 203 ,194 204 -	מגורים א'	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כמופיע בטבלת השטחים.
- (2) כולל מחסן בשטח של כ-10מ"ר, ממי"ד בשטח של כ-10 מ"ר ועד 30 מ"ר חניה מקורה..
- (3) יח"ד אחת במגרש, סה"כ 16 יח"ד בתחום התכנית.
- (4) גובה בית המגורים- 10.5 מ' לגג רעפים, 8.0 מ' לגג שטוח.
- (5) למגרשים פינתיים אין קו בנין אחורי אלא 2 קוי בנין קדמיים ו- 2 קוי בנין צדדיים.
- (6) או 4, בהתאם למצוין ברוזטה של הדרך הגובלת.

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. 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	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרשים, בהתאם לתקן חניה ארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתרי בניה.
6.3	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>
6.4	ניקוז
	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.
6.5	ניהול מי נגר
	<p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ניהול מי נגר בתחום מגרש המגורים:</p> <p>א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים- שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר. ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחום, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר. ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, ע"י מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'. ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באזור החניה.</p>

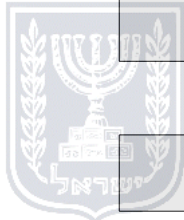
תשתיות	6.6
<p>התכנית תבוצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות בתחומה, לרבות השטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי הענין.</p> <p>א. בהיתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז ו/או קו תא ביוב ו/או קו דרך ו/או קו עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות 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 והביוב שמחוברת למט"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 לשתייה לבין שאר מערכות אספקת מים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתייה (כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו'). ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשירים למניעת זרימה חוזרת (מז"ח) ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p>	
הפקעות לצרכי ציבור	6.7
<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.</p> <p>לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית ע"י רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.</p>	
דרכים וחניות	6.8
<ol style="list-style-type: none"> בשבילים ובשטח הציבורי הפתוח יש לייצר הצללה באמצעות נטיעות של 50% לפחות מהשטח. בשדרות יש לייצר רצף הצללה בנטיעות של 40% לפחות משטח השדרה. במדרכות יש לייצר רצף הצללה בנטיעות של 30% לפחות משטח ריצוף המדרכה. בחניות, לכל 2 חניות מקבילות ולכל 3 חניות ניצבות, לאורך כל שדרה, דרך ומדרכה, יינטע לפחות עץ רחוב אחד. 	
שמירה על עצים בוגרים	6.9
<ol style="list-style-type: none"> עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' מגזע העץ. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו. ייאסר לבצע כל עבודה ברדיוס של 4 מ' מגזע העץ. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות. 	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום מתן תוקפה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

דוח תאי שטח לתכנית - 633-0572289		
מספר תא שטח	ייעוד קרקע	שטח מחושב במ"ר
1101	דרך מוצעת	142
118	מגורים א'	500
1201	דרך משולבת	1919
128	מגורים א'	500
183	מגורים א'	600
184	מגורים א'	526
185	מגורים א'	489
186	מגורים א'	500
187	מגורים א'	500
188	מגורים א'	500
189	מגורים א'	500
190	מגורים א'	489
191	מגורים א'	500
192	מגורים א'	500
193	מגורים א'	500
194	מגורים א'	500
203	מגורים א'	500
204	מגורים א'	500
736	שטח ציבורי פתוח	2129
737	שטח ציבורי פתוח	4588
739	שביל	100
745	שביל	125
799	שטח ציבורי פתוח	1444
סה"כ תאי שטח - 23	סה"כ שטח מחושב במ"ר - 18553	