

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

14/05/2023

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

15/08/2023

תכנית מס' 633-1020809

תאריך

י"ד הוועדה המחוזית

פיצול מגרש למגורים מנחלה מס' 15 - מושב מבקיעים

תכנון זמין
מונה הדפסה 29

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי חוף אשקלון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו חלה בנחלה מס' 15 במושב מבקיעים בגוש : 2845 ובחלקות : 54 ו 151.

1. בתכנית 4/117/03/6 נחלה מס' 15 הינה נחלה מפוצלת לשניים הכוללת 2 מגרשים המיועדים למגורים. האחד בשטח של 636 מ"ר (205) והשני בשטח של 1180 מ"ר (6) . המגרשים הנ"ל מהווים יחידת רישום אחת.
 2. התכנית באה לפצל מגרש נפרד מתוך מגרש המגורים של הנחלה במושב מבקיעים ולשנות את ייעודו ממגורים ביישוב כפרי למגורים א' וזאת עמל מנת לאפשר הפיכת המגרשים לעצמאיים.
 3. ע"פ הוראות האגף החקלאי של רמ"י - הפרדה זו אפשרית כאשר בשארית הנחלה שהופרד ממנה המגרש למגורים, תשמרנה זכויות הבנייה למגורים של הנחלה.
- בנחלה קיים בית מגורים אחד במגרש ששטחו 636 מ"ר . במגרש המבוקש לפיצול וששטחו 1141 מ"ר, לא קיימת בניה.

בטרם אישור תכנית זו סך כל היחידות המאושרות במושב מבקיעים הוא 246 יח"ד
תכנית זו אינה מגדילה את כמות יחידות הדיור הכלליות במושב מבקיעים, תכנית זו הינה במסגרת יחידות הדיור המאושרות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

פיצול מגרש למגורים מנחלה מס' 15 - מושב מבקיעים

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

633-1020809

מספר התכנית

1.816 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק
לי"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

160077

קואורדינאטה X

614726

קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

מגרשים 6,205 נחלה מס' 15 מושב מבקיעים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף אשקלון - חלק מתחום הרשות: מבקיעים

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	205	מבקיעים	מבקיעים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2845	מוסדר	חלק	54, 151	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
4 /117 /03 /6	205 ,6

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



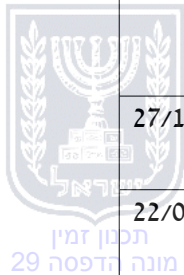
תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005		1030	5474	תכנית זו מצויה במרקם שימור משאבי מים	כפיפות	תמא/ 35
22/07/2003		3542	5208	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו בתחום הקו הכחול וכל יתר הוראות תכנית 3/117/03/6 ממשיכות לחול.	החלפה	3 /117 /03 /6
03/11/2005		240	5452	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו בתחום הקו הכחול וכל יתר הוראות תכנית 4/117/03/6 ממשיכות לחול	החלפה	4 /117 /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			אסנת אלון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אסנת אלון		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת זכויות מאושרת	15: 18 28/11/2021	אסנת אלון	28/11/2021			רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי	11: 45 07/05/2023	אסנת אלון	24/07/2022		1: 250	רקע	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	15: 32 14/06/2023	אסנת אלון	28/11/2021	1	1: 500	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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	מיכה טייר (1)		מושב מבקיעים	מבקיעים			08-6737252		mazkir.mav kiim@gmail.com
	אחר	תומר צפניוק (1)		מושב מבקיעים	מבקיעים			08-6737252		mazkir.mav kiim@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מורשי חתימה: 1. מיכה טייר ת.ז. 052896867

2. דרור בלבן ת.ז. 052712569

3. תומר צפניוק ת.ז. 027206762, כתובת: ד.ג. חוף אשקלון 7912500.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יוסי זוהר			מבקיעים	מבקיעים (1)	205			rinavan@012.net.il
פרטי	מלכה זוהר			מבקיעים	מבקיעים (1)	205			rinavan@012.net.il

(1) כתובת: רחוב הזית 205, מושב מבקיעים ד.ג. חוף אשקלון 7912500.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אסנת אלון		אסנת אלון אדריכלות	אשקלון	אשקלון		086717187		osnatalon211@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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 מחלקה א' בנחלה מס' 15.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. פיצול מגרש מנחלה על ידי שינוי יעוד ממגורים בישוב כפרי למגורים א'.
2. קביעת זכויות בניה, הוראות בינוי וקוי בניין
3. קביעת תנאים בהליך הרישוי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	12
מגורים בישוב כפרי	11, 13

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	13

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	1,817.62	100
סה"כ	1,817.62	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	350.01	19.26
מגורים בישוב כפרי	1,467.61	80.74
סה"כ	1,817.62	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים לרבות שימושים למטרות שירות - עליית גג, מרתף, ממ"ד ומחסן. 2. חניה מקורה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. גג המבנה- במידה ויבנה גג רעפים, שטחו יהיה לפחות 30% משטח הגג, וחלק זה ישמש להנחת קולטי שמש ולהסתרת הדודים. החלק נושא הקולטים יפנה דרומה. תותר הורדת מים בנגר. בחלל גג הרעפים תותר בניית עלית גג. 2. סילוק אשפה- שיטת סילוק האשפה תהיה בהתאם להנחיות/ הוראות המועצה האזורית. 3. גדרות- גובה הגדרות בין השכנים יותר עד 1.80 מ'. ובחזית המגרש מ 1.20 מ' ועד 1.80 מ' ממפלס ממוצע של המדרכה הצמודה. בכל מקרה לא תהיה פחות מ 1.20 מ' מהחלק הפנימי הפונה למגרש. הגדרות יבנו מחומרי הבניה של הבנין ו/או מסבכת ברזל או לוחות עץ/חומר אחר גדרות בחזית המגרש הפונה לדרך או לרחוב משולב יהיו תמיד בנויות ובגמר חומרי הבנין. 4. פתרונות למיגון בתחום התכנית יהיו בהתאם להנחיות ותקני פיקוד העורף. 5. שטחי השירות ליחידת המגורים יכללו: א. מרתף לצורך שטחי שירות בלבד - גובה הפנימי לא יעלה על 2.20 מ', שלא יחרוג מהשטח הבנוי שמעליו. תותר הקמת חצר אנגלית הכניסה למרתף תהיה מתוך בית המגורים, כמו כן תתאפשר כניסה גם מחוץ למבנה. ב. חניה מקורה- גובה הפנימי לא יעלה על 2.20 מ'. החניה תמוקם בקו בניין קדמי וצדדי 0,0 ניקוז גג החניה יהיה לכיוון מגרש המבקש. ג. מחסן- גובה פנימי לא יעלה על 2.20 מ'. המחסן יבנה כחלק ממבנה המגורים והכניסה אליו תהיה מהחצר בלבד או שיבנה בנפרד בקו בנין אחורי וצדדי 0,0. במידה ויבנה המחסן בנפרד ממבנה המגורים, שטחו לא יכלל בשטח התכנית המירבית. לא תותר הקמת מחסן בגבול משותף עם זכות הדרך. 6. חצר משק- תמוקם בגבול צידי "0". מסתור הכניסה יהיה מחומר קל או מחומרי הבניה של המבנה ובאישור הועדה. גובה קירות המסור לא יעלה על 1.80 מ'.</p>
4.2	מגורים ב'שוב כפרי
4.2.1	שימושים
	<p>1. מגורים לרבות שימושים למטרות שירות- עליית גג, מרתף, ממ"ד ומחסן. 2. חניה מקורה. 3. שתי יחידות לאירוח כפרי.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תותר בניית שתי יחידות דיור וכן שתי יחידות אירוח כפרי בתנאי שיופרדו ממבני המגורים ולא יותר כל חיבור פיסי ביניהם. 2. גג המבנה- במידה ויבנה גג רעפים, שטחו יהיה לפחות 30% משטח הגג, וחלק זה ישמש להנחת קולטי שמש ולהסתרת הדודים. החלק נושא הקולטים יפנה דרומה. תותר הורדת מים בנגר. בחלל גג הרעפים תותר בניית עלית גג.</p>

4.2

מגורים בישוב כפרי

3. סילוק אשפה- שיטת סילוק האשפה תהיה בהתאם להנחיות/ הוראות המועצה האזורית .
4. גדרות- גובה הגדרות בין השכנים יותר עד 1.80 מ'. ובחזית המגרש מ 1.20 מ' ועד 1.80 מ' ממפלס ממוצע של המדרכה הצמודה. בכל מקרה לא תהיה פחות מ 1.20 מ' מהחלק הפנימי הפונה למגרש.
- הגדרות יבנו מחומרי הבניה של הבנין ו/או מסבכת ברזל או לוחות עץ/חומר אחר גדרות בחזית המגרש הפונה לדרך או לרחוב משולב יהיו תמיד בנויות ובגמר חומרי הבנין
5. פתרונות המיגון בתחום התכנית יהיו בהתאם להנחיות ותקני פיקוד העורף.
6. יחידות האירוח הכפרי ימוקמו בצד המגרש הפונה לשצ"פ.
7. שטחי השירות ליחידות המגורים יכללו : א. מרתף לצורך שטחי שירות בלבד- גובה הפנימי לא יעלה על 2.20 מ', שלא יחרוג מהשטח הבנוי שמעליו . תותר הקמת חצר אנגלית . הכניסה למרתף תהיה מתוך בית המגורים ותתאפשר כניסה גם מחוץ למבנה.
- ב. חניה מקורה- גובה הפנימי לא יעלה על 2.20 מ'. קוי הבנין בתא שטח מס' 11 יהיו בהתאם לתכנית הבינוי ובתא שטח מס' 13 יהיו קדמי וצדדי 0,0 . ניקוז גג החניה יהיה לכיוון מגרש המבקש.
- ג. מחסן- גובה פנימי לא יעלה על 2.20 מ' . המחסן יבנה כחלק ממבנה המגורים והכניסה אליו תהיה מהחצר בלבד או שיבנה בנפרד בקו בנין אחורי וצדדי 0,0.
8. חצר משק- תמוקם בקו בנין צדדי "0". מסתור הכביסה יהיה מחומר קל או מחומרי הבניה של המבנה ובאישור הועדה. גובה קירות המסור לא יעלה על 1.80 מ'.

עיצוב אדריכלי

ב

- יחידות אירוח כפרי יהיו בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות אשר יהיו בתוקף לעת מתן היתר הבניה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
							מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט				
							מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		שרות	שרות	עיקרי				
(5)	(5)	(5)	(5)	1 (2)	2 (4)	55	154 (2)	50 (1)	220	350	12	מגורים א'	מגורים א'
(5)	(5)	(5)	(5)		1	21			100 (6)	680	11	מגורים ב	מגורים ב בישוב כפרי
(5)	(5)	(5)	(5)	1 (2)	2 (4)	60	250 (2)	53 (9)	265	680	11	מגורים ב	מגורים ב בישוב כפרי
(5)	(5)	(5)	(5)	1 (2)	2 (4)	40	250 (2)	60 (9)	270 (10)	636	13	מגורים ב	מגורים ב 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

הוראות טבלה 5:

- תאי שטח 11,13 הנם יתרת חלקת המגורים בנחלה מס' 15. יחידת הדיור וזכויות הבניה בתא שטח מספר 12 נגרעו מסך הזכויות בחלקת המגורים בנחלה כאמור.
- תיאסר העברת זכויות בנייה מיחידת דיור אחת ליחידת דיור שנייה באופן שלא תתאפשר הקמת יחידת דיור בתא שטח.
- בנייה קיימת כדן החורגת מקווי הבניין שנקבעו בתכנית, ימשיכו להתקיים וכל בנייה חדשה תהיה בהתאם לקווי הבניין הקבועים בתכנית זו.
- קוי הבניין לחניות באיזורי המגורים והאירוח הכפרי יהיו בהתאם לתכנית הבינוי המצורפת.
- במגורים א' תתאפשר בניית מחסן בקוי בנין צידי ואחורי "0" במסגרת הזכויות המותרות ללא תוספת שטחים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- עבור מבנים למטרות שירות- חניה מקורה(15מ"ר בודדת, 30 מ"ר כפולה), מחסן 8 מ"ר, ממ"ד 12 מ"ר.
- מרתף.
- א. גובה מירבי למבנה עם גג שטוח כולל מעקות בנויים יהיה עד 8.0 מ' ולמבנה עם גג רעפים עד 10.50 מ' וימדד מהנקודה הגבוהה של המדרכה הסמוכה בחזית המבנה. ב. גובה חניה מקורה ומחסן לא יעלה על 2.20 מ' בגג שטוח ובגג קל לא יעלה על 2.40 מ'. ניקוז הגג יהיה לכיוון מגרש המבקש..
- 2+ עלית גג.
- לפי המסומן בתשריט.

(6) 90 מ"ר עבור 2 יחידות אירוח כפרי בלבד(עד 45 מ"ר לכל יחידה) וכן 10 מ"ר נוספים עבור פתרון מיגון לשתי יחידות הדיור. לא יותר ניווד שטחים בין שימוש זה לשימושים אחרים בתא השטח. חריגה מהאמור תהווה סטייה ניכרת..

(7) 2 יחידות לאירוח כפרי בלבד שיבנו בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות. כל שימוש אחר, יהווה סטייה ניכרת לקבוע בתכנית זו..

(8) גובה מירבי למבנה עם גג שטוח כולל מעקות בנויים יהיה עד 8.0 מ' ולמבנה עם גג רעפים עד 10.50 מ'.

(9) עבור מבנים למטרות שירות- חנייה מקורה(15מ"ר בודדת, 30 מ"ר כפולה), מחסן 8 מ"ר, ממ"ד 12 מ"ר.

(10) עבור יחידת דיור אחת וכן יחידת הורים (יחידת סמך) בשטח כולל של עד 55 מ"ר הצמודה לבית בעל הנחלה.

(11) בנוסף תותר יחידת הורים(יחידת סמך) צמודה לבית בעל הנחלה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

היתר בניה יינתן ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:

א. הגשת תכנית בנייה ופיתוח של תא השטח הכוללת תשריט בקנה מידה של 1:250 על רקע מפה מצבית מדודה וערוכה ע"י מודד מוסמך אשר תכלול פירוט בדבר מפלסים, חזיתות, פתחים, גינון, נטיעות, חומרי בניה, ריצוף, דרכי גישה, הסדרי תנועה וחניה, פיתוח השטח ופתרונות הניקוז והתשתיות הכל לפי דרישת מהנדס הועדה המקומית.

ב. כריתה/העתקה/שימור של עץ בוגר כהגדרתו בחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.

6.2**עתיקות**

א. השטח המסומן בתשריט בקו שחור מקוטע הוא "אתר עתיקות" כהגדרתו בחוק העתיקות התשל"ח-1978.

ב. כל עבודה בתחום אתר עתיקות מוכרז תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח-1978.

ג. היה והעתיקות שתתגלנה תצטרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בניה.

ד. על פי חוק העתיקות. התשל"ח-1978, אם יתגלו בשטח שבנדון עתיקות, על בעל היתר להפסיק את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

6.3**חשמל**

תשתיות חשמל:

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.

בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט של המבנה.

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

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2מי מכבלים אלה. אין חפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז דרום.

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרי דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסכמים בחברת חשמל וברשויות המוסכות על פי דין.

מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל). הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים וחניה. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקוי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל,



חשמל	6.3
<p>עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת חשמל לישראל בע"מ-מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.</p> <p>אספקת חשמל</p> <p>אספקת החשמל תהיה מרשת חברת חשמל.</p> <p>רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עלילית.</p> <p>רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת-קרקעית.</p> <p>תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדר שנאים) בשטח התכנית בשטחי ציבור (מבנים, שצ"פ). כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל-מחוז הדרום. תחנות הטרנספורמציה יבנו על פני הקרקע. היזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות הטרנספורמציה בתנאים שיקבעו על ידי חברת חשמל.</p> <p>בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת חשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות.</p> <p>תשתיות חשמל חיבור לבתים (חל"ב):</p> <p>הבתים יוזנו בכבלים תת-קרקעיים מהמונה שבקו המגרש ועד הלוח הדירתי.</p> <p>הכבל המזוין יעבור בשטח הפרטי של אותו דייר- אין להעביר כבלים אלה בשטחים ציבוריים או במגרש של דייר אחר.</p> <p>תאורה:</p> <p>כבלי ההזנה יהיו בהתקנה תת-קרקעית.</p> <p>מיקום העמודים, סוגיהם וגובהם יקבעו בתכנון המפורט ובתאום המערכת.</p>	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.4
<p>1. תשתיות: מים, ניקוז, ביוב ואשפה בהתאם לתכנית מאושרת. ניקוז נגר עילי יעשה ע"י שיפוע לקדמת המגרש.</p> <p>2. אישור תכניות וחיבור ביוב ע"י המהנדס המועצה האיזורית. פתרון הקצה לניקוז הביוב יהיה מט"ש אשקלון.</p> <p>3. 15% לפחות משטח המגורים יושאר שטח חדיר מים- שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>4. סילוק אשפה- שיטת סילוק האשפה תהיה בהתאם להנחיות/הוראות המועצה האיזורית.</p> <p>מיכלי אשפה, אם יידרשו, ימוקמו בתחום שטח ציבורי פתוח או דרך ויוסתר ע"י מסתור מתאים.</p>	
פסולת בניין	6.5
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות היזם לפינוי הריסות מבנים ופסולת בניה לאתר מוסדר ומורשה כדין. תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה לשטחה.</p>	

6.6	תשתיות
	<p>1. בלוני גז ימוקמו במקום מסודר ובצורה שאינה מפריעה לחזות הרחוב. יש להראותם בתכנית ההגשה להיתר הבניה.</p> <p>תותר הקמת צוברי גז שיבוצעו על פי כל כללי הבטיחות.</p> <p>2. אנטנות וארובות- אנטנות טלוויזיה תהיינה פרטיות על גג בית או משולבות באנטנה מרכזית ומערכת טל"כ.</p> <p>3. ארובות ישולבו בבניין ויקבלו אישור ההועדה למניעת הפרעות לשכנים ביחס לגובה ולמרחק אליהם.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

6.7	כתב שיפוי
	<p>מגישי התוכנית מתחייבים לשפות את הוועדה המקומית במקרה תביעות כתוצאה מאישור תוכנית זו ויפקידו לשם כך כתב שיפוי בנוסח שיהיה מקובל על הוועדה המקומית.</p>

6.8	עיצוב אדריכלי
	<p>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.</p>

6.9	שמירה על עצים בוגרים סימון בתשריט : בלוק עץ/עצים לשימור
	יש לדאוג לשימור העצים המסומנים בתשריט



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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

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

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

	מיד לאחר אישור התכנית
--	-----------------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

מס' התכנית: 633-1020809

שם התכנית:

4/117/03/6

נספח - טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

אחורי	צידי	קדמי	מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית קרקע (%)	שטחי בניה אחוים				שטח מגרש מזערי מ"ר	מספר המגרש	יעוד	
			מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
								שרות	עיקרי					שרות
כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	1	2+עליית גג	2 יח"ד+1	50%	70%	10%	-	10%	50% בשתי קומות. 40% מקס' בקרקע	949	6	מגורים בישוב חקלאי (ראו הערה לטבלה 4)
כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	1	2	1	36%	56%	10%		10%	36%	400	205	מגורים א' (ראו הערה לטבלה 1,2,3,4,5)