

הוראות התכנית

תכנית מס' 633-1147065

פיצול מגרש למגורים מנחלה מס' 18 מושב מבקיעים



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 :

14/04/2024

לאשר את התוכנית

02/06/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005261352/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו חלה בנחלה מס' 18 במושב מבקיעים בגוש : 2845 ובחלקות : 50 ו 153.

1. בתכנית 4/117/03/6 נחלה מס' 18 הינה נחלה מפוצלת לשניים הכוללת 2 מגרשים המיועדים למגורים. האחד בשטח של 600 מ"ר (207) והשני בשטח של 1041 מ"ר (2). 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 600 מ"ר. במגרש המבוקש לפיצול וששטחו 1041 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 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

פיצול מגרש למגורים מנחלה מס' 18 מושב מבקיעים

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 633-1147065

1.2 שטח התכנית 1,641 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

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 לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	חוף אשקלון
קואורדינאטה X	160104
קואורדינאטה Y	614791

1.5.2 תיאור מקום

מגרשים 2, 207 נחלה 18 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
	207	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	50, 153	

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	207, 2

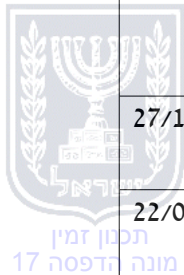
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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 לשימור משאבי מים	כפיפות	<u>תמא/ 35</u>
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	<u>3 /117 /03 /6</u>
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	<u>4 /117 /03 /6</u>



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: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת זכויות בניה מאושרות	10: 13 10/04/2024	אסנת אלון	03/11/2022			רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי	09: 39 03/11/2022	אסנת אלון	02/11/2022		1: 500	רקע	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	09: 53 06/07/2023	אסנת אלון	02/11/2022		1: 1000	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
	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	רחל חנין			מבקיעים	מבקיעים (1)	207			dekel.d@gmail.com
פרטי	שבתאי חנין			מבקיעים	מבקיעים (2)	207			dekel.d@gmail.com

(1) כתובת: מבקיעים 207 מושב מבקיעים.

(2) כתובת: מבקיעים 207, מושב מבקיעים.

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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' 18.

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 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	23
מגורים בישוב כפרי	25, 24

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	25

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	1,645.8	100
סה"כ	1,645.8	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	349.98	21.26
מגורים בישוב כפרי	1,295.82	78.74
סה"כ	1,645.8	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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	בינוי
	<p>1. תותר הקמת יחידת דיור אחת. 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. 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 למיגון בתחום התכנית יהיו בהתאם להנחיות ותקני פיקוד העורף. 6. 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, חצר אנגלית תוכל לבלוט 1.50 מ' לכל היותר במרווחים. גובהה המקסימלי של חצר במרווחים יהיה 1.50 מ'. 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. 7. חצר משק - תמוקם בגבול צידי "0". מסתור הכביסה יהיה מחומר קל או מחומרי הבניה של המבנה ובאישור הועדה. גובה קירות המסור לא יעלה על 1.80 מ'. 8. יאסרו פתחים של כניסה ויציאה בקו בנין 0 דרומה לכיוון כביש הגעשה.</p>
4.2	מגורים ב' שינוי
4.2.1	שימושים
	<p>1. מגורים לרבות שימושים למטרות שירות - עליית גג, מרתף, ממ"ד ומחסן. 2. חניה מקורה. 3. יחידות לאירוח כפרי.</p>
4.2.2	הוראות
א	בינוי
	<p>1. בתא שטח מס' 24 תותר הקמת יחידת דיור אחת. תותר הקמת 2 יחידות אירוח כפרי בתנאי שיופרדו ממבני המגורים ולא יותר כל חיבור פסי</p>

4.2

מגורים בישוב כפרי

ביניהם. יחידות אירוח אלו יבנו בהתאם לתקנים הפיסיים של משרד התיירות וכל שימוש אחר ביחידות האירוח יהווה ניכרת לקבוע בתכנית זו.

2. בתא שטח מס' 25 תותר הקמת יחידת דיור אחת. כמו כן תותר יחידת הורים (יחידת סמך) אשר תיבנה בצמידות לבית בעל הנחלה בלבד ובהתאם לנוהל רשות מקרקעי ישראל.

3. 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.

5. סילוק אשפה- שיטת סילוק האשפה תהיה בהתאם להנחיות/ הוראות המועצה האזורית. מונה הדפסה 17 תכנון זמין

6. 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

7. פתרונות המיגון בתחום התכנית יהיו בהתאם להנחיות ותקני פיקוד העורף.

8. 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, חצר אנגלית תוכל לבלוט 1.50 מ' לכל היותר במרווחים.

גובהה המקסימלי של חצר אנגלית במרווחים יהיה 1.50 מ'. הכניסה למרתף תהיה מתוך בית המגורים. כמו כן תתאפשר כניסה גם מחוץ למבנה.

ב. חניה מקורה- גובה הפנימי לא יעלה על 2.20 מ'. קוי הבניין 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.

9. 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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
											מתחת לכניסה הקובעת						עיקרי
(5)	(5)	(5)	(5)	1 (2)	2 (4)	(3)	1	55	444	174 (2)	50 (1)	220	350	23	מגורים א'		
(5)	(5)	(5)	(5)			(3)	2 (7)	21	100			100 (6)	695	24	מגורים ב' ישוב כפרי		
(5)	(5)	(5)	(5)	1 (2)	2 (4)	(3)	1	60	580	250 (2)	50 (1)	270	695	24	מגורים ב' ישוב כפרי		
(5)	(5)	(5)	(5)	1 (2)	2 (4)	(3)	1 (9)	40	580	250 (2)	50 (1)	270 (8)	600	25	מגורים ב' ישוב 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 24, 25 הנם יתרת חלקת המגורים בנחלה מס' 18. יחידת הדיור וזכויות הבניה בתא שטח מספר 23 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 כדין 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:

- (1) עבור מבנים למטרות שירות- חנייה מקורה (15 מ"ר בודדת, 30 מ"ר כפולה), מחסן 8 מ"ר, ממ"ד 12 מ"ר. (2) מרתף.
- (3) 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.
- (4) +2 עלית גג.
- (5) לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

(9) תותר בנוסף יחידת דיור אחת (יחידת סמך) צמודה לבית בעל הנחלה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

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

- א. תנאי להיתר בניה הינו הגשת תכנית בינוי ופיתוח של תא השטח ערוכה על גבי מפה מצבית טופוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך. התכנית תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון:
- גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות המגרש, מתקן לאיסוף אשפה, מיקום התשתיות והתחברותם למערכת המים, הביוב, תקשורת וחשמל ופתרון הניקוז.
- ב. כריתה/העתקה של עץ בוגר כהגדרתו בחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
- ג. תנאי להיתר בניה לאירוח כפרי יהיה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח לאישור משרד התיירות.

6.2

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 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

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

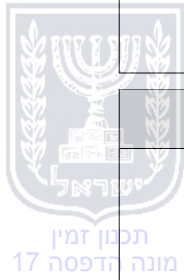
אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרי דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסכמים בחברת חשמל וברשויות המוסכות על פי דין.

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, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת חשמל לישראל בע"מ-מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

אספקת חשמל

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת חשמל.

רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית.



6.2	חשמל
	<p>רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת-קרקעית. 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. הכבל המזין 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. מיקום העמודים, סוגיהם וגובהם יקבעו בתכנון המפורט ובתאום המערכת.</p>
6.3	פסולת בניין
	<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>
6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<ol style="list-style-type: none"> 1. תשתיות: מים, ניקוז, ביוב ואשפה בהתאם לתכנית מאושרת. ניקוז נגר עילי יעשה ע"י שיפוע לקדמת המגרש. 2. אישור תכניות וחיבור ביוב ע"י המהנדס המועצה האיזורית. פתרון הקצה לניקוז הביוב יהיה מט"ש אשקלון. 3. 15% לפחות משטח המגרש יושאר שטח חדיר מים- שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר. 4. סילוק אשפה- שיטת סילוק האשפה תהיה בהתאם להנחיות/הוראות המועצה האיזורית. מיכלי אשפה, אם יידרשו, ימוקמו בתחום שטח ציבורי פתוח או דרך ויוסדרו ע"י מסתור מתאים.
6.5	תשתיות
	<ol style="list-style-type: none"> 1. בלוני גז ימוקמו במקום מסודר ובצורה שאינה מפריעה לחזות הרחוב. יש להראותם בתכנית ההגשה להיתר הבניה. 2. תותר הקמת צוברי גז שיבוצעו על פי כל כללי הבטיחות. 3. אנטנות וארובות- אנטנות טלוויזיה תהיינה פרטיות על גג בית או משולבות באנטנה מרכזית ומערכת טל"כ. 3. ארובות ישולבו בבניין ויקבלו אישור ההועדה למניעת הפרעות לשכנים ביחס לגובה ולמרחק אליהם.

6.6	כתב שיפוי
	מגישי התוכנית מתחייבים לשפות את הוועדה המקומית במקרה תביעות כתוצאה מאישור תוכנית זו ויפקידו לשם כך כתב שיפוי בנוסח שיהיה מקובל על הוועדה המקומית.
6.7	עיצוב אדריכלי
	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.
6.8	שמירה על עצים בוגרים סימון בתשריט : בלוק עץ/עצים לשימור
	יש לדאוג לשימור העצים המסומנים בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיד עם אישור התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

מס' התכנית: 633-1147065

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 אחוזים				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+עלית גג	2 יח"ד+2	50%	70%	10%	-	10%	50% בשתי קומות. 40% מקס' בקרקע	1041	2	מגורים בישוב חקלאי (ראה הערה לטבלה 4)
כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	1	2	1	36%	56%	10%		10%	36%	600	207	מגורים בישוב חקלאי (ראה הערה לטבלה 1,2,3,4,5)