

הוראות התכנית

תכנית מס' 634-0603910

מושב לכיש תיקון הגדרת ייעודי קרקע.

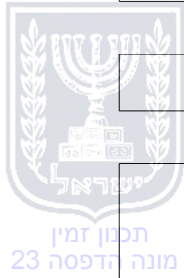
מחוז

מרחב תכנון מקומי לכיש

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

08/06/2020

להפקיד את התכנית

25/01/2021

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

1. תכנית מאושרת מספר 4/201/03/6 צבעה בטעות את מגרשים 13,17 בצבע המוגדר כמגורים ולא בצבע של נחלה, מאידך הוראות זכויות הבניה מתייחסות למגרשים כנחלות, תכנית זו באה לתקן טעות זו ולצבוע המגרשים בייעוד "מגורים ביישוב כפרי".
2. תכנית מאושרת מספר 5/201/03/6 מגדירה זכויות בניה עבור מגרשי בייעוד מגורים א' ומשמיטה בטעות את מגרשים 15 ו 16 מתוך הוראות התכנית וזאת למרות שנכללים בקו הכחול ומוגדרים בייעוד מגורים א'. תכנית זו באה לתקן טעות וזו ולהגדיר את זכויות הבנייה במגרשים 15 ו 16 בהתאם לזכויות הבניה המותרות בתכנית מאושרת מספר 5/201/03/6.

מס' הנחלות הקיים במושב הוא 66 נחלות מאושרות מס' זה נשאר ללא שינוי.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מושב לכיש תיקון הגדרת ייעודי קרקע.

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

634-0603910

מספר התכנית

22.321 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

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	לכיש
קואורדינאטה X	185400
קואורדינאטה Y	607600

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

לכיש - חלק מתחום הרשות : לכיש

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
לכיש	אשכול		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3135	מוסדר	חלק	16, 61	60, 62
3144	מוסדר	חלק	51, 56	58

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 / 201 / 03 / 6	17, 16, 15, 13

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
4 /201 /03 /6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4 /201 /03 /6 ממשיכות לחול.	3640	2384	26/03/1989
5 /201 /03 /6	החלפה		4307	3396	25/05/1995



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				אבי חינקיס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אבי חינקיס		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1000	1	29/01/2020	אבי חינקיס	15: 38 30/01/2020		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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
אגודה שיתופית בע"מ	אחר			מושב לכיש	לכיש	(1)		08-6813361		osnat-h@taligrapes.co.il
חבר ועד בעל זכות חתימה	פרטי	אסף ארד			לכיש	(1)		08-6813361		osnat-h@taligrapes.co.il
חבר ועד בעל זכות חתימה	פרטי	מוניקה שווישטיין			לכיש	(1)		08-6813361		osnat-h@taligrapes.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: לכיש.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אסף ארד			לכיש	(1)		08-6813361		osnat-h@taligrapes.co.il
פרטי	מוניקה שווישטיין			לכיש	(1)		08-6813361		osnat-h@taligrapes.co.il

(1) כתובת: לכיש.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	03-9533333	02-5456175	

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
-----	-------	----	------------	----------	------	------	-----	-------	-----	-------

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אבי חנקיס		אבי חנקיס	רעננה	ההגנה	6	097414391		hinkis@netvision.net.il
מודד	מודד	ברני גטניו	570		בני ברק	בר כוכבא	25	03-7451001		berni@datamap.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

תיקון טעות בתכנית מס' 4/201/03/6 ע"י הגדרת ייעוד הקרקע במגרשים 13,17 כ- "מגורים ביישוב כפרי". קביעת זכויות בנייה בחלקות 51 ו 56 בגוש 3144 (מגרשים 15 ו 16) - בהתאם לשאר המגרשים ביישוב מגורים א' בתכנית 5/201/03/6.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ייעוד מגרשים 13,17 בתכנית מס' 4/201/03/6 ממגורים א' למגורים ביישוב כפרי, מבלי לשנות את הוראות וזכויות הבניה.
- ב. הגדלת שטח המגורים בתא שטח 3 ל 2.5 דונם.
- ג. קביעת זכויות במגרשים 15 ו 16 (חלקות 51 ו 56 בגוש 3144 - תאי שטח 8 ו 9).

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	9, 8
מגורים בישוב כפרי	3, 2
קרקע חקלאית	4, 1
שטח פרטי פתוח	7, 5
דרך מאושרת	6

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים בישוב כפרי	3

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,563	7
מגורים א'	9,557	42.82
קרקע חקלאית	10,013	44.86
שטח פרטי פתוח	1,188	5.32
סה"כ	22,321	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,583	7.09
מגורים א'	4,105.03	18.39
מגורים בישוב כפרי	5,085.72	22.78
קרקע חקלאית	9,381.89	42.02
שטח פרטי פתוח	2,169.05	9.72
סה"כ	22,324.69	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	תותר הקמת יחידת דיור אחת בכל תא שטח.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	1. תותר הקמת מחסן בצמוד למבנה המגורים או בנפרד. שטחי המחסן והסככה יבואו על חשבון תכנון זמין מונה הדפסה 23 סך השטחים המותרים, ניקוז הגג יופנה למגרש המבקש, לא יותרו פתחים בקו בניין 0.0. 2. גובהו המקסימלי של רום הגג יימדד מגובה הקרקע בחזית המגרש. 3. תותר הקמת סככת רכב בקו קדמי 0 וכן בקו צידי 0 בהסכמת השכן, ניקוז הגג יופנה למגרש המבקש, לא יותרו פתחים בקו בניין 0.0.
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים
	מגורים, עיבוד חקלאי, מבנים לגידול חקלאי, מבני עזר לחקלאות.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	א. תותר בניית שתי יחידות מגורים בשני מבנים נפרדים. ב. מרחק מיזערי בין שתי יחידות מגורים במגרש אחד - 5 מ'. ג. מחסן יכול להבנות כחלק ממבנה המגורים או במרחק מזערי של 3 מ' ממנו. ד. קו בניין קדמי לחניה 2 מ'. ה. תותר בניית מבני עזר קו בניין צדדי 3 מ' או 0 בהסכמת שכן ובתנאי שהניקוז יפנה למגרש המבקש. ו. מבנים חקלאיים ומבני עזר לחקלאות יבנו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
4.3	קרקע חקלאית
4.3.1	שימושים
	תותר הקמת מבני משק חקלאיים מבנים לאחזקת בעלי חיים מבנים לגידול צמחי.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	א. הבנייה תתבצע בהתאם להנחיות של משרד החקלאות התקפות בעת הגשת הבקשה להיתר. המרחק בין חממות לא יקטן מ- 3 מ'. ב. מבנים לגידול בעלי חיים יבנו בהתאם לוטרנר הממשלתי.
4.4	שטח פרטי פתוח
4.4.1	שימושים
	ישמש למעבר הולכי רגל, לגינון ונטיעות.
4.4.2	הוראות
4.5	דרך מאושרת

4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	מעבר הולכי רגל, כלי רכב ולתשתיות.
4.5.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח לא תותר כל בניה למעט גינון ונטיעות.



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			
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
							עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	8.5	1	(2)	200 (1)					מגורים א'			
(5) 6	(4)	(3)	0	2	(8)		(7)			500	(6)	9 - 8	מגורים א'			
(10) 0	5	(9) 3	(9) 3									3 - 2	מגורים מבני משק			
(18) 6	(17) 0	(16) 3	(16) 3	1	2	9	(15) 2	25		(14)	(13)	(12) 45	(11) 400	(6)	3 - 2	מגורים בישוב כפרי
(21) 0	(4) 3	(4)	(4)	1	(20)	(19)					(20)	(19)			4 ,1	קרקע חקלאית

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) שטח זה כולל שטח מחסן וסככה לרכב..
- (2) 200 מ"ר מקסימום.
- (3) עפ"י תשריט, תותר הקמת סככה לרכב בקו בנין צידי 0 בהסכמת שכן.
- (4) עפ"י תשריט.
- (5) תותר הקמת סככה לרכב בקו בנין קדמי 0.
- (6) כמסומן בתשריט.
- (7) 500 מ"ר.
- (8) עפ"י הנחיות משרד החקלאות.
- (9) מרחק מבני משק ממבנה מגורים בנחלה גובלת - 25 מ'
- מרחק מבנה משק ממבנה שאינו מגורים בנחלה גובלת - 8 מ'.
- (10) לחלקת מגורים.

(11) לא יותר מ-215 מ"ר ליחידה ו-55 מ"ר ליחידת הורים..

(12) כולל מחסן וחניה מקורה..

(13) תותר העברת עד 50 מ"ר שטח עיקרי אל מתחת למפלס הכניסה..

(14) תותר העברת עד 25 מ"ר שטחי שירות אל מתחת למפלס הכניסה..

(15) תותר יחידה שלישית בשטח עד 55 מ"ר..

(16) תותר הקמת מבנה עזר בקו בניין 0 בהסכמת השכן ובתנאי ניקוז הגג לתא השטח המבקש..

(17) קו הבנין הגובל בשטח החקלאי למגורים..

(18) 2 מ' לחניה מקורה..

(19) 70% למבנים לגידול צמחי.

50% למבנים קשיחים.

סה"כ השטח המבונה לא יעלה על 90%.

(20) בהתאם להנחיות של משרד החקלאות.

(21) הכוונה לקו הבניין עם אזור המגורים בנחלה..



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות

6.1 עתיקות א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע חפירה בדיקה/הצלה, יבצען היזם, על-פי תנאי רשות העתיקות. ג. במידה ויתגלו שרידים קדומים המצדיקים שימורים בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על-ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את השרידים. היה והממצאים יצריכו שינוי בתוכניות הבניה, אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר את השטח או חלקו גם לאחר הבדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו שרידים ייחודיים ואין פירוש הדבר ביטוח חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.	
6.2 חניה החניה על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה ובתוך גבולות המגרש.	
6.3 חשמל א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. ב. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה: 1. קו מתח נמוך: מרחק מתיל קיצוני-3.0 מ' מרחק מציר הקו-3.5 מ'. 2. קו מתח גבוה 22 ק"ו: מרחק מתיל קיצוני-5.0 מ' מרחק מציר הקו-6.0 מ'. 3. קו מתח עליון 161 ק"ו: (קיים או מוצע)-20 מ'. קו מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)-35 מ'. ג. אין לבנות בניינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלה. ד. אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלה לאחר קבלת אישור והסמכה מחברת החשמל.	
6.4 ניהול מי נגר 1. יש להשאיר 15% משטח התכנית פנוי לצורך חלחול מי נגר עילי. 2. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי תהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, יצירת מרווחים מובנים בין אבני הריצוף בשיעור המאפשר חלחול בקצב הרצוי, מניעת רצף שטחים אטומים לחלחול וכד'.	
6.5 פסולת בניין יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.	
6.6 תנאים למתן היתרי בניה 1. היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה. 2. הבקשה להיתר בניה למבנה הראשון או לתוספת עברור, תכלול את סימון השטח המיועד לבן ממשיך, מתן היתר הבניה יותנה בהקצאת השטח כנ"ל. 3. תנאי להיתר בניה בתא שטח 3- הגשת תשריט לצרכי רישום. 4. תנאי למתן היתר בניה למבנים חקלאיים יהיה אישור משרד החקלאות.	

6.6

תנאים למתן היתרי בניה

5. במבנים לגידול בעלי חיים יידרש בנוסף אישור הוטרנר הממשלתי.
6. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית בינוי ופיתוח שטח ערוכה עפ"י מפה מצבית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך.
- התכנית תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות למגרש, מתקן לאיסוף אשפה, חיבור מים וביו, מפלסי השבילים והרחובות, מתקן לייבוש כביסה, פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים בקנ"מ 1:100.
7. תנאי למתן היתר בניה הינו הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט.
8. תנאי למתן היתר בניה הינו הריסת המבנה ללא היתר של המגיש המופיע בתשריט מחוץ לגבול התכנית.
- יש להעביר הצהרת קונסטרוקטור כי הריסת החלק של המבנה המסומן להריסה לא תפגע במבנה המרכזי.
9. תנאי למתן היתר בניה לטיפול או פירוק מבנים הכוללים אלמנטים מאסבסט יהיה עמידה בחוק למניעת מפגעי אסבסט אבק מזיק התשע"א 2011.
10. בבנייה חדשה תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחשוב עפ"י לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
11. היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.
12. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת חישוב מוערך של כמות פסולת בניין ועודפי עפר צפויים עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר פינויים לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין.
- היתר איכלוס מותנה בהצגת אישור פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.

6.7

תשתיות

- א. כל קווי התשתיות שבתחום התכנית כגון חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעיות.
- ב. שירותים הנדסיים, ביוב ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס המועצה.
- יחול איסור בניה מעל לקווי תשתיות וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

ל"ר.