

מרחב תכנון מקומי "שיקמים"

תכנית מס' 201/03/6

תיקון מס' 3

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
"שיקמים"  
התכנית נדונה בישיבה  
מס' 189 מתאריך 13.10.85  
הוחלט: להמליץ בפני הועדה המחוזית  
לאשר את התכנית.  
מהנדס/י"ר הועדה

מחוז:	דרום
נפה:	אשקלון
מועצה:	אזוריח לכיש
ישוב:	מושב לכיש
שטח:	1130 דונם
יזום:	ועדה לתכנון ובניה "שיקמים" ומושב לכיש
בעל הקרקע:	מנהל מקרקעי ישראל
עורך התכנית:	אדר. ליה פורמן

חתימת בעל הקרקע

חתימת היוזם

חתימת המתכנן

פורמן ליה  
ארכיטקט

מחוז הדרום  
מרחב תכנון מקומי שקמים  
תכנית מפורטת מס'

- |   |                         |
|---|-------------------------|
|   | 1. מועצות אזוריות:      |
| לכיש  |                         |
| הדרום   | 2. מחוז:                |
| אשקלון  | 3. גפה:                 |
| מושב לכיש   | 4. מקום:                |
| 3135  | 5. גושים:               |
| כמסומן בקו כחול כחשריט  | 6. הגבולות:             |
| 1130 דונם.  | 7. שטח התכנית:          |
| החשריט המצורף לתכנית זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.   | 8. התשריט:              |
| מינהל מקרקעי ישראל  | 9. בעל הקרקע:           |
| ועדה לתכנון ובניה "שקמים" ומושב לכיש  | 10. המגיש היוזם:        |
| אדר' ליה פורמן (תכנית מקורית אדר' חיים פלמן)  | 11. המחכנן:             |
|   | 12. הגדרות:             |
| יחידה קרקע במושב, בין רצועה ובין שאינה רצועה, המשמשת לעבוד חקלאי, לבנייני משק חקלאי ולמגורי בעליו. כמוגדר בצו המועצות האזוריות תשכ"ח - 1956.  | <u>"נחלה"</u>           |
|   | <u>"ישוב"</u>           |
| כמוגדר בצו אגודות שהופיות "הכרות" ק"ח 4051,3477,3253,2977.  | <u>"מושב"</u>           |
| שטח קרקעי כמסומן בסימן מוסכם במקרא ובחשריט באיון אופן השמוש המותר בקרקעות ובמבניט שבאותו האזור והתכליות שנקבעו לכך לפי תכנית זו.  | <u>"אזור"</u>           |
| תשריט החואס תכנית מפורטת זו, הכולל העשרת ותכליות בניינים, מבנים ומחקנים, בין קיימים ובין מוצעים, מידותיהם, הגישות אל הבנינים, טימון דרכי שרות ושבילים פנימיים באזורים השונים ובין האזוריים ושטחי חנייה לרכב. יסומנו בו שטחי גינון ונטיעות, מחקנים הנדסיים (מערכות מים, נקוז, העול, ביוב, חשמל), מפלסים גדרות והנחיות לפתוחו של כל אזור ואזור. | <u>"תכנית בנוי"</u>     |
| כתכנית בנוי - דרך המחכרת מבנה, קבוצת מבנים ו/או פעילות לדרך מקומית או אזורית.   | <u>"דרך שרות"</u>       |
| א. ביטול ואיחוז חלקות קיימות וחלוקתן מחדש בהתאם למצב הקיים ופיתוח השטח בעתיד.   | 13. <u>מטרת התכנית:</u> |
| ב. קביעת יעדים ואזורים.   |                         |
| ג. ביטול דרכים קיימות והחווית דרכים חדשות.  |                         |
| ד. ביטול מקרקעי ייעוד.  |                         |
| ה. קביעת מספר נחלות ומגרשיט לבעלי מקצוע.  |                         |

13 א. יחס לתכניות קודמות: תכנית זו מבטלת תכנית מס' (דג/280) 201/03/6 ו-1/201/03/6

14. חלוקת שטח התכנית:  
חלוקת וקרקע הכלולה בתכנית תהיה כמסומן בחשריט. כל סטיה מכך טעונה אישור הועדה המחוזית ע"פי סעיף 139 לחוק התכנון והבניה חשכ"ה - 1965.
15. הפקעת ורישום שטחים ציבוריים:  
א. דרכים ארציות ואזוריות יופקעו ויירשמו ע"ש מדינת ישראל.  
ב. דרכים מקומיות המחברות מגרשים בחוף היושב בסמוך לו ו/או מחברות ישובים לדרך אזורית, יופקעו בהתאם לפרק ח' לחוק התכנון והבניה חשכ"ה 1965 ויירשמו ע"ש הרשות המקומית ע"פי סעיף 26 א' לחוק האמור, או יוחכרו למועצה האזורית בדמי חכירה סמליים. רשות מקומית = מושב.  
ג. כל השטחים האחדים המיועדים לצרכי צבור בהגדרתם בסעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה חשכ"ה - 1965, יופקעו כדין ויירשמו ע"ש הועד המקומי של הישוב (מושב) או יוחכרו לו ע"י בעל הקרקע בדמי חכירה סמליים.  
ד. הועדה המקומית לתכנון ולבניה רשאית להפקיע עקרעין לצרכי צבור ע"פי סעיף 190 לחוק התכנון והבניה חשכ"ה - 1965. רישום המקרקעין יהיה בהתאם לנאמר בחוק התכנון והבניה.
16. ייעוד שטחים ושימושם:  
בהתאם לחשריט ולפירוט בטבלה המצורפת.
17. קוי בניה:  
קוי הכנין בהתאם לחשריט ולפירוט בטבלה המצורפת.
18. שיטות כלליים:  
א. ניקוז וחיפול: על ידי חלולות מתוחות לצידי דרכים, שבילים ושטחי ציבור, לשביעות רצון רשות הניקוז ומשרד הבריאות.  
ב. כיוון: באמצעות מחקן כיוון מרכזי או בורות רקב לשביעות רצון משרד הבריאות.  
ג. אספקת מים: לפי דרישת משרד הבריאות ומשרד החקלאות.  
ד. תברואה: בהתאם לדרישת משרד הבריאות ובתנאי שלא יהיו מטרדי רעם וזיהום.  
ה. סילוק אשפה: סילוק אשפה יעשה להנחת דעת משרד הבריאות ופסדים לפי הוראות משרד החקלאות.  
ו. מסדרונות חשמל: מגבלות בניה במסדרונות חשמל המסומנים בושריט, לפי הוראות חכנית המתאר המחוזית.
19. היתרי בניה:  
ינתנו ע"פי הוראות חכנית זו ו/או ע"פי חכנית בנוי שתאושר ע"י הועדה המקומית, חשריטי חלוקה לצרכי רשום ישמשו לאחר הכנתם כבסיס למתן היתרי בניה.
20. שלבי ביצוע:  
7 שנים.

21. אזור המגורים החקלאי - חלקה א' (נחלה)

שטח, ברצף קרקעי ושאינו בעל רצף קרקעי הרשום בחכנית כחלקה א' כשכל חלקי אותה חלקה א' מסומנים במספר סידורי אחד, ובמקרה של חלקה א' שאינה כעלת רצף קרקעי כל חלק ממנה מסומן גם בסימן משנה, ניין הספרות ובין האותיות. חלקה א' מחלקת לשני אזורים משנה, באזור האחד טותר לבנות מבנים למגורים, מבני משק ומבנים להווצקת בעלי חיים וכן טותר לקיים כל עבודים חקלאיים, ובחלקה א' כעלת רצף קרקעי זהו החלק החזיתי של החלקה הצטודה לדרך - ובאזור השני - בו בניית מגורים אסורה - טותר לבנות מבני משק חקלאיים, מבנים להחזקת בעלי חיים ולעבד בו עבודים חקלאיים. היחרי בניה למבני משק ומבנים להחזקת בעלי חיים ינחנו בהתאם ללוח ההצבה של השרות להדרכה מקצועית באגף למיכון וטכנולוגיה במשרד החקלאות.

22. כאזור מגורים חקלאיים - בחלקות א' :

בחלק המיועד למגורים טותר יהיה לבנות, לכל היוחר 3 יחידות מגורים, במבנה אחד או בשני מבנים נפרדים ובלבד שלא יעלה המבנה על שחי קומות ובלבד שסטח הבניה הכולל לא יעלה על 400 מ"ר ושטח יחידת דיור לא יעלה על 200 מ"ר בקומר ו-220 מ"ר בשחי קומות. שטח יח"ד שליטית לא יעלה על 55 מ"ר. טותר גם הקמת מבנה עזר בשטח של 45 מ"ר כולל מקום חנייה.

23. א. כל יחידת מגורים חהיה טותרת לשימוש למטרות מגורים בלבד.

ב. יחידות מגורים יהיו טותרות לשימוש רק כך:

1. אחת - למחזיקים "במשק חקלאי".

2. שניה - ל"ממשיך" - לבן אחד בלבד.

ג. הקמת יח"ד שניה ושליטית טותרת באישור בעל הקרקע ובחווות דעה וועד הישוב כהגדרתו בצו המועצות המקומיות (מועצות אזוריות) חשי"ח - 1958.

ד. מרחק בין שני מבנים למגורים במגרש אחד - 5 מ' מינימוט או 0 כבנין אחד.

ה. הבקשה להיחר בניה, למבנה ראטון או לתוסעות לו, וכולול סימון שטח המיועד למבנה ל"ממשיך".

ו. מבנה עזר יכול להבנות כחלק ממבנה המגורים או במרחק מינימלי של 3 מ' ממנו. קו בנין צדדי 3 מ' או 0 בהסכמת החכך בחנאי נקוז גגוח למגרש המבקש. קו בנין קדמי לחניה - 2 מ'.

ז. בחזית החלקות המיועדות למגורים לא חורשה הקמת גדרות חיל דוקרני.

ח. מגרש פינחי - הועדה המקומית חקבע איזו חזית היא חזית קדמית ואיזו חזית צדדית.

24. כאזור מגורים ללא חקלאיים חותר הקמת מבנים לעובדי ציגור, לבעלי מקצוע, ולהורים שלא בוולקות א'. בכל מגרש כאזור זה חותר הקמת מבנה אחד למגורים בשטח של עד 200 מ"ר בקומה או 220 מ"ר בשחי קומות. אסורה בניה למבני משק ומבנים להחזקת בעלי חיים. ניחן לפצל קומה לשני מפלטים. טותר לבנות מבנה עזר כחנאים כמו בחלקה א'.

25. באיזור חקלאי טותר יהיה שימוש אך ורק לפי ייעודו. הקמת מבני משק ומבנים להחזקת בעלי חיים יהיו טותרים בהתאם להחלטת הועדה המקומית והם יוצבו לפי לוח ההצבר של השרות להדרכה מקצועית באגף למיכון וטכנולוגיה במשרד החקלאות.

26. איזור למבני משק:

שטח המיועד להקמת מבני משק חקלאיים, מבנים לאחזקה בעלי חיים, מבנים לעיבוד תוצרת חקלאית, מבני שרותים, מבני אספקה, בחי אריזה ומהסנים, בהתאם לתכנית בנוי ובאישור הועדה המקומית. באיזור זה יוהר לבנות מבנים ששטחם 30% משטח המגרש בכל קומה ומקסימום 3 קומות.

27. איזור נופש:

איזור המיועד לשימוש המסיילים. הותר הקמת מסעדה, בית קפה, מזנון, שרותים, וחקנים לפרוהי חירות בהתאם לתכנית בנוי ובאישור הועדה המקומית. הותר בניה עד 25% משטח המגרש בקומה קרקע, גובה מקסימלי 3 קומות. השטח הכולל לא יעלה על 60% משטח המגרש.

28. איזור החעסיה:

שטח מיועד להקמת בתי מלאכה, מחסנים, ומבני חעסיה בהתאם לתכנית בנוי ובאישור הועדה המקומית. הותר בניה עד 30% משטח המגרש בקומה קרקע. גובה מקסימלי 12 מ'. השטח הבנוי הכולל לא יעלה על 40% משטח המגרש.

29. א. על אף כל הוראה אחרת, יהיה אסור שימוש שיש בו סיכון אקולוגי, סיכון של מיטרד היחיד, מפגע לפי חוק לכניעת המפגעים ומפגע לפני הלכת אגרה רמה.  
ב. קיומו או אי קיומו של סיכון אקולוגי קיים או עחיד, ייקבע על ידי משרדי החקלאות והבריאות.

30. שימוש חורג לא יחשב לחורג, רק אם היה קיים באישור ועד המושב לפני מתן חוקף לתכנית זו.

31. דרושה חלוקה או איחוד, לשם מתן היהר בניה, ויש בכך משום שינוי החשרים של התכנית, יוגש לאישור הועדה המקומית חשרים איחוד וחלוקה בהתאם לפרק ד' לחוק התכנון והבניה 1965, כאישור בעל הקרקע ובכפוף לחוות דעה ועד הישוב.

32. רשימת חלוקות

א. נחלות (סה"כ 74 מגרשים)  
מגרשים: 31-1, 35-59, 63-73, 75-81.

ב. בעלי מקצוע: (סה"כ 8 מגרשים)  
מגרשים מס': 101-105, 114-116.

ג. פרטי פתוח: (מקלטים)

33. טבלת איזורים:

אחוזים	שטח כולל דונם	ייעוד מגרשים
11.32	129	איזור מגורים בישוב חקלאי (חלקה א'-נחלות)
0.8	9	מגורים לבעלי מקצוע
5.3	60	איזור מבני ציבור
56.86	642.54	איזור חקלאי
8.9	100.3	שטח לבנייני משק
0.7	8	איזור נופש
0.8	9	שטח ספורט
6.13	69.08	פרטי פתוח (מקלטים)
0.35	4	בית עלמין
0.33	4.4	חעסיה
<u>8.46</u>	<u>95.68</u>	דרך
100.0	1130	

33. ציוני התשריט

קו כחול	גבול החכניח
פסים ירוקים אלכסונים	אזור חקלאי
צהוב מוחם ירוק	אזור מגורים בישוב חקלאי (נחלות)
כחום מוחם כהום	אזור מגורים לבעלי מקצוע
חום מוחם בירוק	אזור מבני מסק
חום מוחם חום כהה	אזור מבני ציבור
צהוב מוחם חום	אזור נופש
ירוק מוחם חום כהה	אזור ספורט
צהוב משובץ קווים אלכסונים מצולבים בירוק	ביח עלמין
ירוק מוחם ירוק כהה	אזור פרטי פהות
סגול	אזור העשיה
אדום	דרך מוצעה
פסים אדומים אלכסונים	דרך מבוטלה

טבלת תלוקת האזוריים - הוראות לתכנית מט'

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
מגורים	תכלית האזור	סימון בתשרים (בצבע)	גודל מגרש מיינמלי	רוחב מיינמלי של חזית המגרש במ'	שטח בנייה מקסימלי, ברזסון, מ"ר	מספר יחידות דיור	מספר קומות	קרי בניין במ' א ב ג	שטח מבני עזר	הערות
מגורים (נהלה)	לעבודת חקלאי	פסים ירוקים אלכסוניים	כשורט בתשרים לא ניתן לתלוקה	-	בנייה מגוריים אטורה	-	-	לפי התלשת הועדה המקומית	-	
מגורים בעלי מקצוע	מגורים	כחום	כסומן בתשרים לא ניתן לתלוקה	כסומן בתשרים	200 מ"ר בקומת 220 מ"ר או 220 מ"ר בשתי קומות	1	2 על חקרק	5 או כסומן בתשרים	מבנה עזר בשטח של 45 מ"ר כולל מקום חניה • לשני מפלסים. תוספת גובה באישור הועדה המחוזית.	
מגורים (נהלה)	מגורים	צהוב מוחם ירוק	כסומן בתשרים לא ניתן לתלוקה	כסומן בתשרים	3 יחידות דיור במבנה אחד או 2-3 בניינים נפרדים. יחידות הדיור השניה גיא לבן מסעי'. שטח הבניה המולל לא יעלה על 400 מ"ר שטח דיור לא יעלה על 220 מ"ר. שטח יחיד פליצייט לא תעלה על 55 מ"ר.	לפי סעיפים 22-23 לתקנון	2 על חקרק	0 או 3 או 5 בהתמכח כסומן השכר בתשרים נקוד גגות למגרש ומבטש	מבנה עזר בסטח של 45 מ"ר כולל מקום חניה, קו בניין צדדי 3 מ' או 0 בהתמכח השכר בתשרים נקוד גגות למגרש המבטש קו בניין קדמי לחניה 2 מ'.	
מגורים	מגורים	כחום	כסומן בתשרים לא ניתן לתלוקה	כסומן בתשרים	הבניה אטורה	1	2 על חקרק	5 או כסומן בתשרים	מבנה עזר בשטח של 45 מ"ר כולל מקום חניה • לשני מפלסים. תוספת גובה באישור הועדה המחוזית.	

(תוסף) סבלת חלוקת איזורים - הוראות לתכנית מס'

1	2	3	4	5	6	7	8	9		10	11
אזור	תכלית האזור	סימון בתשרי	גודל מגרש מינימלי	רוחב מינימלי של חזית המגרש במ'	שטח בנייה מקסימלי, ברונט, מ"ר	מספר יחידות דיור	מספר קומות	קרי בניין במ'	שטח מבני עזר	תקרה	
					א' ב' ג'	א' ב' ג' ד'		א' ב' ג' ד' ה' ו' ז' ח' ט' י' י"א י"ב י"ג י"ד י"ה י"ו י"ז י"ח י"ט			
שטח לבנייה ציבורי	בנייני ציבורי	חום מוחם חום כהה	כמסומן בתשרי	בהתאם להכנית ננוי באישור הועדה המקומית	שטח ברוטו עד 30% משטח המגרש	מספר יחידות דיור	מספר קומות	5 א 5	שטח מבני עזר	איך צורך לחלק שטחים אלא למגרשים נפרדים	
שטח לבנייה ציבורי	בנייני ציבורי	חום מוחם חום כהה	כמסומן בתשרי	בהתאם להכנית ננוי באישור הועדה המקומית	שטח ברוטו עד 30% משטח המגרש	מספר יחידות דיור	מספר קומות	5 א 5	שטח מבני עזר	איך צורך לחלק שטחים אלא למגרשים נפרדים	
שטח פרטי עתה	ירוק מוחם חום	צהוב מוחם חום	כמסומן בתשרי	בהתאם להכנית ננוי באישור הועדה המקומית	שטח ברוטו עד 30% משטח המגרש	מספר יחידות דיור	מספר קומות	5 א 5	שטח מבני עזר	איך צורך לחלק שטחים אלא למגרשים נפרדים	
שטח פרטי עתה	ירוק מוחם חום	צהוב מוחם חום	כמסומן בתשרי	בהתאם להכנית ננוי באישור הועדה המקומית	שטח ברוטו עד 30% משטח המגרש	מספר יחידות דיור	מספר קומות	5 א 5	שטח מבני עזר	איך צורך לחלק שטחים אלא למגרשים נפרדים	

1. באזור נחלה - יח"ד בשני בניינים או בניין אחד ובמבט של 400 מ"ר מגורים, ניתן לאשר רק למספר לפי סעיף 23 ב' (2) בצורה חו"ד ועד הישוב.

2. באזור נחלה - מרחק בין שני מבנים למגורים כמגרש אחד - 5 מ' מינימום או 0 בניין אחד.

3. באזור נחלה - הבקשה להיתר, למבנה ראשון או לחוספת לו, תכלול סימון שטח המיועד למבנה למספר.

4. מבנה עזר יכול להכניס בחלק ממבנה מגורים, או במרחק מינימלי של 3 מ' ממנו.

5. היחידים להקמת חממות ינתנו ע"י הועדה. שטח החממה לא יעלה על 80% משטח החלקה, המרווח בין החממות לא ינתן מ"מ.



משרד הפנים

חוק התעבורה והכנייה תשכ"ה - 1965

נסיון הדרום

מספר תעודת זהות: 2/201/3/6

תאריך: 15.03.68

מספר רישוי: 3431

מספר תעודת זהות: 2/201/3/6

מספר רישוי: 3431

מספר תעודת זהות: 2/201/3/6

מספר תעודת זהות: 2/201/3/6  
מספר רישוי: 3431  
מספר תעודת זהות: 2/201/3/6  
מספר רישוי: 3431

משרד הפנים

חוק התעבורה והכנייה תשכ"ה - 1965

נסיון הדרום

מספר תעודת זהות: 2/201/3/6

תאריך: 15.03.68

מספר רישוי: 3431

מספר תעודת זהות: 2/201/3/6

מספר רישוי: 3431

מספר תעודת זהות: 2/201/3/6

מספר תעודת זהות: 2/201/3/6  
מספר רישוי: 3431  
מספר תעודת זהות: 2/201/3/6  
מספר רישוי: 3431