

שכת התכנון המחוזית
00001-02 ח
מחוז הדרום

מוא"ז לכיש

8/22/03/6
 13/12/99
 סמכ"ל להסבר
 תחילת המהומה

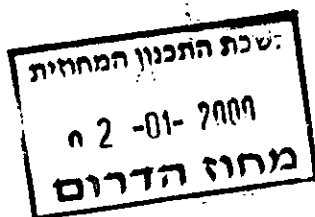
8/201/03/6
4848

3.2.2000

דברי הסבר

ביוזמת ועד מושב לכיש הוכנה תכנית מפורטת להרחבת איזור המגורים בהיקף של 102 מגרשים בני עד כ-500 מ"ר כל אחד.

- ♦ התכנית מיועדת לבתים חד משפחתיים בני קומה אחת או שתיים.
- ♦ התכנית מסדירה את ההיררכיה של מערכת הדרכים בישוב החל מנקודת הכניסה והצומת הראשונה בישוב, ע"י פתרון של סובה בעלת חמש זרועות בכניסה, ע"י כביש ראשי לאיזור המגורים ושעליו סדרה של צמתי טי.
- ♦ מערכת הדרכים מאפשרת התחברות לרחובות הראשיים שליד הכניסה, נותנת יתרון בוריתת תחבורה דרך המרכז אל ההרחבה הראשונה וההרחבה הנוכחית ומאפשרת נגישות ישירה לסככת המיון ללא צורך במעבר דרך מבני ציבור במרכז (לנגישות זו יש חשיבות בשל השימוש ברכב כבד בסככת המיון).
- ♦ התכנית הינה תכנית במבנה לינארי בשל טופוגרפיה שיוצרת רכס צר.
- ♦ התכנית מבטאת את המבנה הטופוגרפי בתנוחה שלה ע"י ארגון במקבצים על גבי שלוש גבעות מהן מורכב השטח. ראשי הגבעות משמשות כנקודות ציון וכמוקד של מקבץ מגורים ומהוות שטח פתוח עבור המגורים סביבן.
- ♦ התכנית בנויה בצורה שאינה מאפשרת נסיעה רצופה של רכב לכל ארכה ומכריחה את הרכבים לעצור מידי פעם. המבנה של הכבישים מביא לידי חלוקת טבעית של עומס התחבורה לכבישים שונים.
- ♦ התכנית יוצרת רצף בנוי עם השכונה הקיימת, תוך נתינת עדיפות לחיבור אל מרכז המושב.
- ♦ התכנית משתלבת עם המירקס המבונה של המושב כולו.
- ♦ התכנית ודרך הגישה אליה נמצאים (למעט הסובה וקטע של הכביש שנמצא במרכז הישוב באיזור מבני ציבור) בשטח המוגדר כשטח חקלאי. גודלו של השטח 141.56 דונם סה"כ.
- ♦ התכנית לוקחת בחשבון את הפיתוח העתידי של כל יחידות השטח שיש להן קשר מורפולוגי רציף.
- ♦ הבניה תהיה במתכונת "בנה ביתך" בביצוע התשתיות בשלב אחד.



1. המקום

הדרום	1.1 מחוז:
אשקלון	1.2 נפה:
מושב לכיש (איזור מערבי)	1.3 מקום:
מועצה איזורית לכיש	1.4 מועצה:
3112	1.5 גושים:
3135	1.6 חלקות:
---	חלקי חלקות:
56,55	1.7 שטח התכנית:
27,57,69	1.8 היוזם:
ועד מושב לכיש	1.9 מגיש התכנית:
ועד מושב לכיש ד.ג. לכיש 79360, טל: 07-6887775	1.10 עורך התכנית:
אדריכל-גבריאל קריין, כרכום 8, רמת השרון 47247	
טלפון: 03-549904	
פקס: 03-5471067	
מנהל מקרקעי ישראל	1.11 בעל הקרקע:

2. שם התכנית

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מספר 8/201/03/6
שינוי לתכנית מפורטת מספר 3/201/03/6
ושינוי לתכנית מפורטת מספר 4/201/03/6, מושב לכיש

3. מסמכי התכנית

התכנית כוללת 10 דפים של הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט בקנה מידה 1:1,250 ; 1:5,000 (להלן: התשריט) המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית. נספח תנועה מנחה בקנה מידה 1:1,250

4. מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להרחבת המושב ע"י איחוד וחלוקת מגרשים, שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

5. יחס לתכניות אחרות

כל הוראות התכניות המפורטות, תכנית מפורטת מספר 3/201/03/6 ותכנית מפורטת מספר 4/201/03/6, מושב לכיש נשארות בתוקף, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

6. ציונים בתשריט

כמסומן בתשריט ומסומן במקרא.

7. תנאים להוצאת היתרי בניה

- 7.1 היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית ע"פ תכנית זו.
- 7.2 כל המבנים החורגים מקוי בניה, במצב קיים, בשטח למבני ציבור, ישארו במקומם. בניה מחדש והרחבה של מבנים אלה תצריך הסדרה של קוי הבניה.
- 7.3 היתרי בניה לשכונת מגורים חדשה או איזור תעשייה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
- 7.4 היתרי בניה ע"פ תכנית זו ינתנו לאחר הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לאישור רשויות התמרון.

8. תכליות ושימושים

8.1 מגורים א':

- 8.1.1 באיזור זה תותר הקמת יחידות דיור צמודות קרקע, בני קומה אחת או שתי קומות.
- 8.1.2 לא תותרנה פעילויות יצרניות ועסקיות בתחום המגורים.
- 8.1.3 במגרשים פינתיים יהיו קוי הבניה 4 מ' בחזית ובצדדים, 3 מ' מאחור.
- 8.1.4 שטחי שרות: לא תותר הקמתם של מבני עזר, מבנים זמניים, מבנים יבילים ומבנים נפרדים למעט סככה מקורה לחניה אשר תמוקם בפינת המגרש ותבנה ע"פ דגמים מאושרים ע"י היוזם והועדה המקומית.
- מותר להקים למטרות שרות מ.מ.ד. מקלט כמתחייב בחוק ומחסן בגודל 12.0 מ"ר מכסימום שיהיו משולבים בגוף מבנה המגורים.
- תותר הקמת חניה מקורה עד קו בנין 0- קדמי וצדדי ובגובה 2.30 מ' ובלבד שלא תהיה הפרעה לקו ראייה במגרשים הפינתיים. שטח סככת החניה לא תעלה על 30.00 מ"ר.
- תותר הקמת שטחי שרות במרתף שגובהם לא יעלה על 2.20 מ' ואשר תקרתם לא בולטת יותר מאשר 0.80 מ' מעל פני הקרקע המתוכננים (ראה סעיף 8.7).
- לא תותר הקמת קומת עמודים אלא מתחת למפלס הקרקע המתוכנן, מתחת למפלס המדרכה שליד המגרש ובצד האחורי של המבנה.
- 8.1.5 גגות יהיו גגות משופעים מכוסים רעפים או גגות שטוחים. לא יותרו גגות אסבסט או גגות פת.
- 8.1.6 גובה מירבי של המבנה בקו הרכס שלו לא יעלה על 8.5 מ' מגובה הקרקע הטבעית, או הסופית, הגובה מביניהם, של בנין בעל גג רעפים ולא יעלה על 7.0 מ' במבנה בעל גג שטוח לפי אותה שיטת מדידה. במקרה של מחסן תת קרקעי יתווספו לגבהים אלה 0.80 מ'.

8.2 שטח ציבורי פתוח (שצ"פ):

- 8.2.1 תותר הקמת מתקני משחקים וספורט לרשות הציבור, גנים, שבילים, רחבות, סכות צל, חורשות, שטחי נוי, שטחים למערכות תשתית וניקוז.
- 8.2.2 תותר הקמת מקלטים ציבוריים לפי הנחיות הג"א (לשימושים דו תכליתיים) ומבני שנאים לחשמל.
- 8.2.3 במגרשים 600, 601, 606, 607, 608 - שצ"פים, יהיו קוי הבניה ע"פ המסומן בתשריט.

8.3 שטח לבנייני ציבור:

- 8.3.1 תותר הקמת מבנים לשרות הציבור : גני ילדים, מוסדות חינוך, מרפאה, מועדון נוער ומועדון קשישים, מגרשי משחקים וספורט, בית עם מזכירות, ספריה, סככות מיון וכיוצא באלה מבנים המשרתים את הציבור.
- 8.3.2 כל המבנים החורגים מקוי בניה, במצב קיים, בשטח למבני ציבור, ישארו במקומם. בניה מחדש והרחבה של מבנים אלה תצריך הסדרה של קוי הבניה.
- 8.3.3 הבניה תתבצע בהתאם לתכנית בינוי באישור הועדה המקומית.

8.4 דרכים וחניות:

- 8.4.1 דרכים, כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל ועגלות, לאפניים, רחבות לתחנת אוטובוסים, חניות ונטיעות לאורך הדרכים.

9. שונות

- 9.1 חניה: החניה תהיה בתחום המגרשים, ועפ"י תקן חניה ארצי.
- 9.2 תותר מעבר קווי תשתית ציבוריים: לניקוז, מים, ביוב, חשמל, תקשורת, באם יידרש, בתחום הבנין, בין קווי הבנין לגבול המגרש ויותר מעבר לעובדי הרשות לטפל בתשתית.
- 9.3 מתקנים של קולטי שמש יותקנו בתוך חלל גגות הרעפים. קולטים יונחו בשכיבה בצמוד לגגות הרעפים ובאופן מוצנע, באישור הועדה המקומית.
- 9.4 מתקנים לתליית כביסה לא ימוקמו בחזית המגרש ויבנו ע"פ תכנית באישור הועדה המקומית.
- 9.5 גדרות: לכל מגרש יותר גידור מבונה מכל צדדיו בגובה שלא יעלה על 1.25 מ' ובלבד שיהיה אסתטי ולא יפגע בשדה ראייה בצמתים.

קירות המבנה יהיו עשויים: בטון, בלוקים או עץ.

גימור החזיתות יהיה: טיח, אבן, שיש, עץ או גבס.

10. הנחיות כלליות לתשתית

10.1 תקבענה דרכים ויובטחו הסידורים לביצוע ישור, מילוי וניקוז הקרקע. סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, תאורה, סילוק אשפה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים, הכל לשיעור רצונה של הרשות המוסמכת.

10.2 יחול איסור בניה מעל קווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו, בתאום עם הרשות המוסמכת.

10.3 תקשורת "בזק" וטל"כ - בקווים תת-קרקעיים בלבד. הביצוע בתאום עם "בזק" ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

10.4 תותר הקמת תרני אנטנות, צלחות לקליטת לווינים, מגדלים למיכלי מים ומתקנים אחרים, בצד האחורי של המבנה ובלבד שלא יעלו על גובה המבנה.

10.5 הגנה על מי שתיה: במקרה של התקנת מערכות דישון והדברה המוזנות ממערכת אספקת המים השפירים, יש להגן על מערכת המים השפירים, ע"י התקנת מז"חים. יש להבטיח הגנה על מערכת אספקת המים מפני מערכות דישון והדברה קיימות לפני איכלוס המבנים, ע"י התקנת מז"חים.

11. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל

11.1 הוראות בינוי ופיתוח

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממבנה מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע. בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3.0 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5.0 מ'	6.0 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו		20.0 מ'

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה.
אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה
מחברת החשמל - מחוז הדרום.
מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים
העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה
פתוחה. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי הענין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים,
ביוב, דרכים, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל
לישראל בע"מ - מחוז דרום, ולאחר קבלת הסכמתה.

11.2 אספקת חשמל

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל.

רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת-קרקעית.

תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התוכנית בתוך
הבניינים וכן בשטחי ציבור (מבנים, שצ"פ). כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה
הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל - מחוז הדרום.

12. טבלת זכויות בניה מצב מוצע:

מס' יחיד במגרש	קווי בנין			גובה מבנה מכסימ' מ'	תכנית מירבית	זכויות בניה				שטח מגרש	מס' מגרש	יעוד
	אח	צד	ק			סה"כ בניה	למטרות שרות	למטרות עקריות	מפלס			
1	3 מ'	4 מ'	5 מ'	8.5 מ' לגג רעפים ***	170 מ"ר בשתי קומות	299.5 מ"ר	12 מ"ר מחסן. 7.5 מ"ר ממ"ד. 30 מ"ר לחניה.	220 מ"ר	מעל מפלס הקרקע	500 מ"ר מכס'. פרוט מלא עפ"י רשימת מגרשים בתשריט	200 עד 301 (סה"כ 102 מגרשים)	איזור מגורים א'
				6.5 מ' לגג שטוח	200 מ"ר בקומה אחת		*	30 מ"ר	מתחת למפלס הקרקע			
-	5	5	5	11.5 מ' לגג רעפים 9.0 מ' לגג שטוח (ב-3 קומות)	25% - 14,465 מ"ר	29,000 מ"ר	4,400 מ"ר	24,600 מ"ר	מעל מפלס הקרקע	(45,700) (12,160) סה"כ 57,860 מ"ר	500 עד 501 (סה"כ 2 מגרשים)	מבני ציבור
	4	4	4	3 מ' קומה אחת	500 מ"ר	500 מ"ר	-	500 מ"ר	מעל פני הקרקע	41,140 מ"ר	600 עד 608 (סה"כ 9 מגרשים)	ציבורי פתוח

הערות:

- * ניתן לבנות מרתף עד 30 מ"ר. ניתן להשתמש בחלק מן המרתף כשטח שרות וזאת במקום שטחי שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין. החלק במרתף שלא יישמש כשטחי שרות יחשב כשטח עיקרי.
- ** קו בנין לחניה 0- קדמי, 0- צדדי, בתנאי שהשערים לא יפתחו לכיוון המדרכה.
- *** גובה המבנה ימדד עפ"י המתואר בסעיף 8.1.6.
- **** קומת עמודים: תותר הקמת קומת עמודים בחלקו האחורי של המבנה ומתחת למפלס המדרכה הצמודה למבנה.
- ***** בשטח ציבורי פתוח תותר הקמת חדרי שנאים לאספקת חשמל.
- ***** בשטח ציבורי פתוח ובשטח מבני ציבור תותר הבניה בהתאם לתכנית בינוי באישור הועדה המקומית.

שכת התכנון המחוז
2000-01-2
מחוז הדרום

8

מחוז הדרום
2000-01-02

1. באזור נתלה - הקמת ציח"ד בשני בנינים או בניין אחד ותמסורת של 400 מ"ר עבור ימים, ניתן לאשר רק למספר לסי סעיף 23 ב' (2) בצורה חז"ר ועד הישג.
2. אזור נתלה - מרחב בין שני מבנים למגורים במגרש אחד - 5 מ' מינימום או 0 בבנין אחד.
3. באזור נתלה - הקשה להיות, למבנה ראשון או לחוסמה לו, חסיול יסודו שטח המיועד למבנה למספר.
4. מבנה עזרי"ה יכול להכיל בתוכו מבנה מגורים, או מבנה מינימלי של 3 מ' ממו.
5. היחידים להקמת חסות ינתנו ע"י הוועדה. שטח החסמה לא יעלה על 80% משטח החלוקה, המרווח בין החסמות לא יפחת מ-6 מ'.

13. הפקעה לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית, בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965 סעיף 188 א', ב'.

14. חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצע בהתאם לסימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ח - 1965. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים מאושרים כחוק ללשכת רשם המקרקעין כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק - ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית - אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

15. שלבי ביצוע

תאריך משוער להתחלת ביצוע - מיד עם אישור התכנית.
לאחר אישור תכנית זו, תוכן ע"י ועל חשבונם של מגישי התכנית תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

שכת התכנון המחוזית
מחוז - 01-2 n
מחוז הדרום

חתימות :

לכיש

מושב עובדים להתייעלות
סקלאית שיתופית בע"מ

בעל הקרקע

היוזם ומגיש התכנית

אדריכל - גוראל קריין
רח' כרכום 8 רמת השרון 47247
טל. 03-5471067
פלאפון 050-918287

עורך התכנית