

1-2256

1.8.99



מחוז: הדרום
נפה: אשקלון
מוא"ז: לכיש

מרחב תכנון מקומי "שקמים"

מושב לכיש

מגרש 30, אסא אורן (חלקה לרישום 34)

תכנית מפורטת מספר 6 / מק / 2011

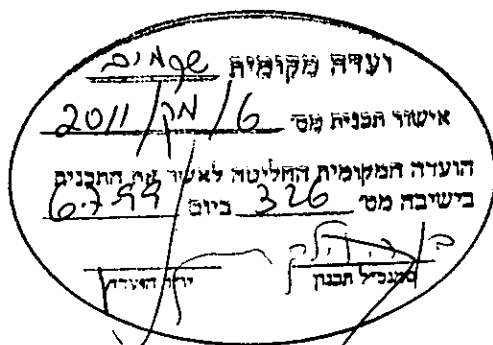
שינוי לתכנית מספר 4/201/03/6

ושינוי לתכנית מספר 3/201/03/6

הוראות התכנית

דצמבר 1998

יולי 1999



מבוא ודברי הסבר

במגרש 30 נבנו מבני משק לבעלי חיים בסמוך לבית המגורים בשטח המיועד למגורים.

עד לאחרונה הושקע ממון רב בטיפול מבני המשק החקלאיים.

ברצון בעל המשק, בהסכמת המושב, לאפשר בניית מגורים לבן ממשיך, תוך שימור ההשקעות שהושקעו במשק החקלאי.

מאחר והחלק האחורי של הנחלה, המיועד למבני משך חקלאיים, פנוי, מציעה התכנית החלפת קרקעות בנות גודל זהה - גריעת שטח מהמגורים ושינוי יעודו לאיזור חקלאי עבור מבני משק, לחלופין גריעת שטח חקלאי ושינוי יעודו לשטח למגורים לבן ממשיך.

1. המקום

הדרום	1.1 מחוז :
אשקלון	1.2 נפה :
מועצה איזורית לכיש	1.3 מועצה :
מושב לכיש	1.4 מקום :
3135	1.5 גושים :
34	חלקה לרישום :
30	1.6 מגרש :
5.200 דונם	1.7 שטח התכנית :
מושב לכיש, מיקוד 79360 + אסא אורן	1.8 היוזם :
אדריכל גבריאל קרין, כרכום 8, רמת השרון 47247	1.9 המתכנן :
רשיון מס' 7611	
טלפון : 03-5490904, פקס : 03-5471067	
מנהל מקרקעי ישראל	1.10 בעל הקרקע :

2. שם התכנית

תכנית זו תקרא מושב לכיש תכנית מפורטת מספר 6/מק/2011
שינוי לתכנית מס' 4/201/03/6
שינוי לתכנית מס' 3/201/03/6

3. מסמכי התכנית

התכנית כוללת 6 דפים של הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית"), גליון אחד של תשריט בקנה מידה 1:250 ; 1:2,500 ; 1:50,000 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית(להלן: התשריט").

4. מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית ע"י איחוד וחלוקת מגרש 30, שינויים ביעודי קרקע וקביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.

5. יחס לתכניות אחרות

כל הוראות התכנית המפורטת מספר 4/201/03/6 ו-3/201/03/6 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 לא יוצאו היתרי בניה ע"פ תכנית זו, אלא לאחר השלמת תכנית מפורטת לחיבור לביוב ואשורה, התכנית תכלול חיבור הבתים למערכת הביוב המרכזית. ביצוע פתרון הביוב יבוצע עם השלמת עבודות הפיתוח והבניה, באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

8. תכליות ושימושים

8.1 באזור מגורים חקלאיים - בחלקות א' 1

בחלק המיועד למגורים מותר יהיה לבנות, לכל היותר 3 יחידות מגורים, בשני מבנים נפרדים ובלבד שלא יעלה המבנה על שתי קומות ובלבד ששטח הבניה הכולל לא יעלה על 400 מ"ר ושטח יחידת דיור לא יעלה על 205 מ"ר בשתי קומות. שטח יחיד שלישית הצמודה ליחידה הראשונה לא יעלה על 55 מ"ר. תותר גם הקמת מבנה עזר בשטח של 45 מ"ר כולל מקום חנייה.

8.2 א. כל יחידת מגורים תהיה מותרת לשימוש למטרות מגורים בלבד.

ב. יחידות מגורים יהיו מותרות לשימוש רק כך:

1. אחת + יחידה שלישית - למחזיקים "במשק חקלאי" (30 א')

2. שניה - ל"ממשיך" - לבן אחד בלבד (30 ב')

ג. הקמת יחיד שניה ושלישית מותרת באישור בעל הקרקע ובחוות דעת וועד הישוב כהגדרתו בצו המועצות המקומיות (מועצות אזוריות) תשי"ח - 1958.

ד. מבנה עזר יכול להבנות כחלק ממבנה המגורים או במרחק מינימלי של 3 מ' ממנו. קו בנין צדדי 3 מ' או 0 בהסכמת השכן בתנאי נקוז גגות למגרש המבקש. קו בנין קדמי לחניה - 2 מ'

ה. בחזית החלקות המיועדות למגורים לא תורשה הקמת גדרות חיל דוקרני.

8.3 באזור חקלאי מותר יהיה שימוש אך ורק לפי ייעודו. הקמת מבני משק גמבנים להחזקת בעלי חיים יהיו מותרים בהתאם להחלטת הועדה המקומית והם יוצבו לפי לוח ההצבה של השרות להדרכה מקצועית באגף למיכון וטכנולוגיה במשרד החקלאות.

9. חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם לתקנות "מקומות חניה תשמ"ג - 1983".

טבלת זכויות ומגבלות בנייה - מצב קיים עפ"י תכנית מס' 3/201/03/6 וע"פ תכנית זו

הערות	שטח מבני עזר	קו בנין ב-מ			מספר קומות	מספר יחידות דיור	שטח בנייה מכסימלי, ברטון, מ"ר		רוחב מינימלי של חזית המגרש במ'	גודל מגרש מינימלי	סימון בתרשים (צבע)	תכלית תאזור	אזור
		ג	ב	א			י	א					
		אחורי	צדדי	חזיתי		במגרש	לעיבוד קרקע, מבני משק ומבנים להחזקה בעלי חיים	מגורים	המגרש במ'				
					--	--	בהתאם להחלטת העדה המקומית	בניית מגורים אסורה	--	--		מבני משק חקלאיים	חקלאי
ניתן לפצל קומה לשני מפלסים. בנחלה חותרת הקמה מבני משק במרחק 100 מ' מקו בנייה חזיתי באשור העדה המקומית ללא צורך לחלק שטחים אלה למגרשים נפרדים	מבנה עזר בשטח של 45 מ"ר כולל מקום חניה, קו בנין צדדי 3 מ' או 0 בהסכמת השכן בתנאי נקוד גגות למגרש המבקש קו בנין קדמי לחניה 2 מ'. שטח מבני תעור יחולק בחלקים שווים בין המגרשים 30-1-30-1.	0	3 או 0	5 או כמסומן בתשריט		לפי סעיפים 22-23 לתקנון בתכנית 3/201/03/6	בהתאם להחלטת העדה המקומית	3 * יחידות דיור ב-2 בנינים נפרדים. יחידת חדיור השניה היא לבן מסויד. שטח הבניה המכלל לא יעלה על 400 מ"ר שטח דירה לא יעלה על 205 מ"ר. שטח יח' שלשית לא תעלה על 55 מ"ר	30.0 או כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט לא ניתן לחלוקה	צהוב מוחכם ירוק	מגורים	מגורים חקלאיים (נחלה) (מגרש) (30-1) (מגרש) (30-1)

הערות:

סה"כ שטח הבניה לשלוש יחידות לא יעלה על 400 מ"ר. במגרש 30-1 יבנו שתי יחידות דיור צמודות, יחידה לפעל המגרש והיחידה השלשית, בסך 205 מ"ר בקומה אחת או בשתי קומות.

במגרש 30-1 תבנה יחידת דיור אחת בסך 195 מ"ר בקומה אחת או בשתי קומות ויחידה זו תהיה לבן ממשיך. שטח הבניה למבני עזר ותניה יהיה 45 מ"ר. שטח זה יופצל לחלקים שווים של 22.5 מ"ר בחלקות 30-1-30-1.

10. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל

10.1 הוראות בינוי ובפיתוח

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.

10.2 אספקת חשמל

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

11. הנחיות כלליות לתשתית

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

11.2 סלילת קווי חשמל ותקשורת תהיה תת-קרקעית.

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

- 11.4 א. במקרה של התקנת מערכות דישון והדברה המוזנות ממערכת אספקת המים השפירים, יש להגן על מערכת המים השפירים, ע"י התקנת מז"חים.
- ב. יש להבטיח הגנה על מערכת אספקת המים מפני מערכות דישון והדברה קיימות לפני איכלוס המבנים, ע"י התקנת מז"חים.

12. הפקעה לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית, בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 סעיף 18 א', ב'.

13. חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצע בהתאם לסימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ח - 1965. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו 2 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.

14. שלבי ביצוע

תאריך משוער להתחלת ביצוע - יוני 1999.

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.

בעל הקרקע

היזם

המתכנן

מושב לובנס להתיישבות
הקלאית שתומית בים

אדריכל - גביאל קריין
רח' כרכור 47247
טל. 03-5490904 פקס. 03-5471067
פלאפון: 050-918247