

6.4.

1-2395



ועדת "שקמים"
07-05-2000
התקב"ל

דברי הסבר

לתכנית מפורטת מס' 7/201/03/6

שנוי לתכנית מפורטת מס' 3/201/03/6

טבת התכנון המחוזית
9-05-2000
~~מחוז הדרום~~

מושב לכיש

נחלה 46

1. ביזמת ועד המושב לכיש מוגשת בזאת תכנית, שמטרתה לחלק וליעד מחדש את השטחים, הכלולים בנחלה 46, ששטחה 5573 מ"ר.
2. בקדמת הנחלה יוקצה מגרש בשטח 1000 מ"ר למטרת אזור מגורים א', שבו יהיה בית מגורים חד-משפחתי (קיים).
3. בנחלה יהיו 3 אזורי משנה: שני אזורי חקלאיים (46/1, 46/3) וכן מגורים בישוב חקלאי, בשטח 1,4 דונם, שבו ניתן יהיה להקים 2 מבני מגורים, הכוללים 3 יח"ד בס"ה.
4. אל הנחלה ניתן יהיה להגיע באמצעות שטח פרטי פתוח עם זכות מעבר.

טבת התכנון המחוזית
1-06-2000
~~מחוז הדרום~~

רשם: צבי בן-דוד, אדריכל

מס' תכנון: 7/201/03/6
מס' תכנון: 3/201/03/6
תאריך: 24/1/00

[Handwritten Signature]

מרץ 1997
עדכון : אפריל 2000

מס' תכנון: 7/201/03/6
מס' תכנון: 3/201/03/6
תאריך: 24/1/00

שכת התכנון המחוזית
905-2000
~~מחוז הדרום~~

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי "שקמים"

תכנית מפורטת מס' 7/201/03/6
שינוי לתכנית מפורטת מס' 3/201/03/6

שכת התכנון המחוזית
106-1
~~מחוז הדרום~~

מושב לכיש

נחלה 46

מרץ 1997

עדכון : אפריל 2000

.../.

שכת התכנון המחוזית
n 9-05-2009
מחוז הדרום

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי "שקמים"

תכנית מפורטת מס' 7/201/03/6
שינוי לתכנית מפורטת מס' 3/201/03/6
לכיש נחלה 46

שכת התכנון המחוזית
n 1-06-2011
מחוז הדרום

- 1. מקום : מושב לכיש, מועצה אזורית לכיש
 - 2. מחוז : הדרום
 - 3. נ פ ה : אשקלון
 - 4. ג ו ש : 3137 (בהסדר)
 - 5. חלקות : 114 ; 202 ; 57 (חלק)
 - 6. שטח התכנית : 7.61 דונם
 - 7. שם התכנית : תכ' מפורטת מס' 7/201/03/6 שינוי לתכנית מפורטת מס' 3/201/03/6
 - 8. יחס לתכניות אחרות : תכנית זו מבטלת הוראות לתכנית מפורטת 3/201/03/6 בתחום גבולות התכנית.
 - 9. מסמכי התכנית : התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית) ותשריט בקנ"מ 1:500 (להלן התשריט) המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
 - 10. ציונים בתכנית : כמסומן בתשריט וכמתואר במקרא.
 - 11. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.
 - 12. היוזם : ועד מושב לכיש.
 - 13. המתכנן : המחלקה הטכנית ליד תנועת המושבים בע"מ, ת"א אדר' צבי בן-דוד.
 - 14. מטרת התכנית : יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור מגורים א' בתחומי נחלה קיימת במושב, ע"י שנוי ביעודי קרקע, אחוד וחלוקת מגרשים וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.
 - 15. תכליות ושמושים : א. אזור מגורים א' (יחידות לא חקלאיות) תותר הקמת יחידת דיור אחת במגרש.
- פרוט זכויות ומגבלות הבניה ראה בטבלת הזכויות- מצב מוצע, סעיף 25 להלן.

שכת התכנון המחוזית
n 9-05-2009
~~מחוז הדרום~~

ב. אזור מגורים ביישוב חקלאי:

תותר הקמת 3 יח' דיור בשני בתי מגורים שטח דירה אחת לא יעלה על 220 מ"ר. שטח יח"ד שלישית לא יעלה על 55 מ"ר. הקמת מבנים למחסן ולתניה מקורה בשטח של 45 מ"ר (בנוסף לשטח הכללי) בנפרד מן הבנין תותר בקו בנין צדדי 0 מ' עם בהסכמת השכן, בתנאי נקוד גגות למגרש המבקש. ניתן לפצל קומה לשני מפלסים. בנחלה תותר הקמת מבני משק במרחק 100 מ' מקו בנין חזיתי באשור הועדה המקומית ללא צורך לחלק שטחים אלה למגרשים נפרדים.

שכת התכנון המחוזית
n 1-06-2011
~~מחוז הדרום~~

ג. שטח פרטי פתוח - תאסר כל בניה, למעט מעבר קוי תשתית תת-קרקעיים ונטיעות.

ד. זכות מעבר - במגרש מס' 22 תובטח זכות מעבר לציבור הולכי רגל וכלי-רכב, כמסומן בתשריט. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.

16. דרכים : עפ"י המסומן בתשריט ועפ"י הפירוט בתכנית בינוי ופיתוח.

17. חניה : החניה תהיה בתחומי המגרשים, עפ"י תקן החניה הארצי.

18. הנחיות כלליות לתשתית : תיקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי החשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלויזיה, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים. הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות לענין.

18.1. ניקוז ותיעול - השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים. הניקוז יהיה באמצעות חלחול, נקוז טבעי, בתעול תת-קרקעי או בצנורות תת-קרקעיים - הכל בהתאם לחוק הניקוז ולתכנית הפיתוח והבנוי.

18.2. פסולת - יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.

המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף איזורי, שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין. פנוי האשפה יבוצע לפי הנחיות מהנדס המועצה האזורית לכיש.

18.3. ביוב - כל המבנים יחוברו למערכת מרכזית. לא יותר פתרון ביוב מקומי.

שכת התכנון המחוזית
 תת"מ 9-05-2000
 מחוז הדרום

18.4. תשתיות חשמל

א. הוראות בינוי ופיתוח:

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

שכת התכנון המחוזית
 תת"מ 1-06-2001
 מחוז הדרום

מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו	סוג קו החשמל
3 מ'	3.5 מ'	קו חשמל מתח נמוך
5 מ'	6 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו
	20 מ'	קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)
	35 מ'	קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)

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.

אסור להתקין מתקני זלק או מחסני זלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גיכון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקוי מיס, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי זלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ-מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

ב. אספקת החשמל :

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל.

רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית.

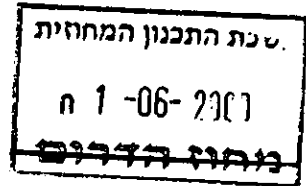
רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת-קרקעית.

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

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 החשמל.

בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות.

על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התוכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבניין או במגרש. לא יינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.



18.5. תקשורת - "בזק" וטל"כ - בקוים תת-קרקעיים בלבד. הביצוע בתאום עם "בזק" ובאשור מהנדס הועדה המקומית.

18.6. מים - חיבור המבנים והמתקנים לצנרת המים הכללית יעשה עפ"י תכנית מים כללית ואשור הועדה המקומית.

19. תנאים למתן היתרי בניה : היתרי בניה יוצאו עפ"י תכנית זו.

20. הפקעות לצרכי ציבור : השטחים המיועדים בתכנית לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית, בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, סעיף מס' 188 א', ב'.

21. חלוקה ורישום : חלוקה ורישום יבוצעו, בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג', לחוק התכנון והבניה התשכ"ה. - 1965. למחזיקים במגרש 300 תרשם בפנקס לרישום מקרקעין זיקת הנאה לשימוש במגרש 46/1.

22. שלבי ביצוע : תוך 10 שנים ממתן התוקף לתכנית.

שכת התכנון המחוזית
נ 9-05-2009
מחוז הדרום

שכת התכנון המחוזית
נ 1-06-2900
מחוז הדרום

ה ע ר ו ת :

(22) . באזור מגורים חקלאיים - בחלקות א':

בחלק המיועד למגורים מותר יהיה לבנות, לכל היותר 3 יחידות מגורים, במבנה אחד או בשני מבנים נפרדים ובלבד שלא יעלה המבנה על שתי קומות ובלבד ששטח הבניה הכולל לא יעלה על 400 מ"ר ושטח היחידת דיור לא יעלה על 200 מ"ר בקומה ו-220 מ"ר בשתי קומות. שטח יח"ד שלישית לא יעלה על 55 מ"ר. תותר גם הקמת מבנה עזר בשטח של 45 מ"ר כולל מקום חנייה.

(23) . א. כל יחידת מגורים תהיה מותרת לשימוש למטרות מגורים בלבד.

ב. יחידות מגורים יהיו מותרות לשימוש רק כך:

1. אחת - למחזיקים "במשק חקלאי".

2. שניה - ל"ממשיך" - לבן אחד בלבד.

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

ד. מרחק בין שני מבנים למגורים במגרש אחד - 5 מ' מינימום או 0 בבנין אחד.

ה. הבקשה להיתר בניה, למבנה ראשון או לתוספות לו, תכלול 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 השכן בתנאי נקוד גגות למגרש המוקש. קו בנין קדמי לחניה - 2 מ'.

ז. בחזית החלקות המיועדות למגורים לא תורשה הקמת גדרות תיל דוקרני.

ח. מגרש פינתי - הועדה המקומית תקבע איזו חזית היא חזית קדמית ואיזו חזית צדדית.

שכת התכנון המחוזית

8797-06-1 n

מחוז הדרום

שכת התכנון המחוזית

2000-05-9 n

25. מבלת זכויות בניה - מצב מוצע

מס' קומות	מחוז הדרום				זכויות בניה			שטח החלקה במ"ר	מס' החלקה	היעוד		
	ק	א	צ	מס' יח' דיור	סה"כ שטח במ"ר	למטרות שירות במ"ר	למטרות עקריות במ"ר				מיקום	
2				1	275	195	מרחב מוגן 7.5 סכנת חניה 30 מחסן 7.5 עלית גג 30 סה"כ 75	עד 150 לקומה ועד 200 בשתי קומות	מעל הקרקע	1000 מ"ר	300	אזור מגורים א'
								מתחת לקרקע	לא תורשה בניה כלל			
2				3 יח"ד 2-1 בתים	495	300	400 מ"ר בשתי הקומות	95 מ"ר	מעל הקרקע	1400 מ"ר	46/2	אזור מגורים ב' ישוב חקלאי
								מתחת לקרקע				
								מעל הקרקע	בהתאם להחלטת הועדה המקומית לתכנון ולבניה	1270	46/1 *	אזור חקלאי
								מתחת לקרקע		2770	46/3	
תאסר כל בניה. זכות מעבר למגרש 46/2 ולשטחים חקלאיים									880 מ"ר	22	ש.פ.פ.	

* הערה: למחזיקים במגרש 300 תינתן ותרשם דיקת הנאה לשימוש במגרש 46/1. ח ת י מ ו ת :

אין לנו התנגדות שקבוצתכם לכונן בתנאי שזו תהיה מחויבת עם רשויות התכנון המוסמכות. כל זכות ליוזם התכנון או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנון כל עוד לא הוקצה השטח ונתחם עמנו הסכם מתאים בנינו ואין תחייבתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הדרוש ו/או כל רשות מוסמכת, למי יצא הכר ספק בזה כי אם נעשה או יעשה על ידנו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בתחייבתנו ויתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת.

לכיש
 מושב עובדים להתישבות חקלאית שיתופית בע"מ

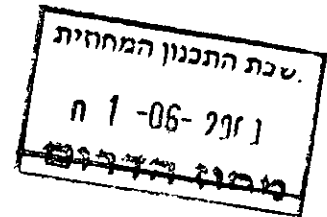
היוזם :
 המגיש והמוצע :
 בעל הקרקע :
 המתכנן :
 תאריך : 2000 אפריל

המחלקה הטכנית
 ליד תנועת המושבים ב"מ
 רח' הארבעה 10 תל-אביב
 טל. 5615454
 פקס. 5612640

ב. אספקת חשמל :

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל.
רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית.
רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים
למבנים, תהיה תת-קרקעית.
תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי
שנאים) בשטח התוכנית בתוך הבניינים או במגרשים
וכן בשטחי ציבור (מבנים, שצ"פ). כמות ומיקום
תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה,
יקבעו בתאום עם חברת החשמל-מחוז הדרום.
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 החשמל.

בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל
זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה
חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות
הטרנספורמציה הפנימיות.
על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התוכנית לבוא
בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר
לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבניין
או במגרש. לא ייכתן היתר בניה אשר איננו כולל
חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם
חברת החשמל.



18.5. תקשורת - "בדק" וטל"כ - בקוים תת-קרקעיים
בלבד. הביצוע בתאום עם "בדק" ובאשור מהנדס
הועדה המקומית.

18.6. מים - חיבור המבנים והמתקנים לצנרת המים
הכללית יעשה עפ"י תכנית מים כללית ואשור
הועדה המקומית.

19. תנאים למתן היתרי בניה : היתרי בניה יוצאו עפ"י תכנית זו.

20. הפקעות לצרכי ציבור : השטחים המיועדים בתכנית לצרכי ציבור, יופקעו
ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית,
בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, סעיף
מס' 188 א', ב'.

21. חלוקה ורישום : חלוקה ורישום יבוצעו, בהתאם להוראות סימן ד'
לפרק ג', לחוק התכנון והבניה התשכ"ה. - 1965.
למחזיקים במגרש 300 תרשם בפנקס לרישום מקרקעין
זיקת הנאה לשימוש במגרש 46/1.

22. שלבי ביצוע : תוך 10 שנים ממתן התוקף לתכנית.