

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים - מחוז הדרום
24.07.2003
נתקבל

- 1 -

מחוז: הדרום
נפה: אשקלון
מוא"ז: לכיש

מלחמת העולם השנייה
חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965
10/201/03/6
התכנון והבנייה
10/201/03/6
מיום

הודעה על אישור תכנית מס' 10/201/03/6
כורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
מיום _____

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים - מחוז הדרום
07 09 2003
נתקבל

מושב לכיש

תכנית מפורטת מספר 10/201/03/6
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים
שינוי לתוכניות מספר 3/201/03/6 ; 8/201/03/6

הוראות התכנית

- 2000 אוגוסט
- 2000 דצמבר
- 2001 יולי
- 2001 אוקטובר
- 2002 אפריל
- 2002 יולי

מושב עמנואל
לכיש

לשכת התכנון המחוזי
משרד הפנים - מחוז הרי
24.07.2003
נתקבל

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים - מחוז הדרום
07.09.2003
נתקבל

מבוא ודברי הסבר

המגרש לבעלי מקצוע מספר 101 היה רדום מאז היווסד המושב ולא נבנה עליו בית. במשך השנים נוצל מגרש זה להקמת מבני משק ע"י הבעלים של מגרש מספר 1. לאחרונה סוכם להסדיר את גבולות מגרש מספר 1 ו-101 בשיתוף עם מ.מ.י. ועל הריסת מבני המשק שעל מגרש 101.

התכנית המצורפת לזה מראה הסדר זה וההתייחסות של המגרשים אל כביש הכניסה ליישוב ואל הכביש הראשי הפנימי.



1. המקום
- 1.1 מחוז: הדרום
 - 1.2 נפה: אשקלון
 - 1.3 מועצה: מועצה איזורית לכיש
 - 1.4 מקום: מושב לכיש
 - 1.5 גושים: 3135
 - 1.6 חלקות: 1; 2 חלקי חלקות 55, 56; 59
 - 1.7 מגרש: 1; 101
 - 1.8 שטח התכנית: 9.680 דונם
 - 1.9 מגיש התכנית: מושב לכיש, מיקוד 79360
 - 1. ס המתכנן: אדריכל גבריאל קריין, כרכום 8, רמת השרון 47247
רשיון מס' 7611
טלפון: טלפון: 03-5490904, פקס: 03-5471067
 - 1. ו בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

2. שם התכנית

תכנית זו תקרא: מושב לכיש תכנית מפורטת מספר 10/201/03/6. תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים. שינוי לתכניות מספר 3/201/03/6; 8/201/03/6.

3. מסמכי התכנית

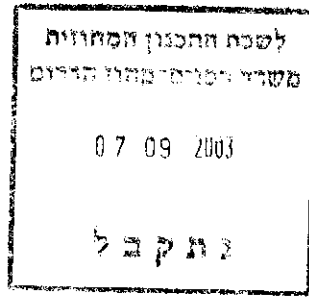
התכנית כוללת 10 דפים של הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית"), גליון אחד של תשריט בקנה מידה 1:250 (להלן: "התשריט"). כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.

4. מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להסדרת מגרשים קיימים ע"י איחוד וחלוקת מגרשים, בהסכמת בעלים, שינויים ביעודי קרקע וקביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.

5. יחס לתכניות אחרות

התכנית מהווה שינוי לתכנית מספר 3/201/03/6 ו-8/201/03/6 בשטחים הכלולים בתחום הקו הכחול.



6. ציונים בתשריט

כמסומן בתשריט ומסומן במקרא.

7. תנאים להוצאת היתרי בניה

7.1 היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו.

7.2 לא יוצאו היתרי בניה עפ"י תכנית זו, אלא לאחר השלמת תכנית מפורטת לחיבור לכיוב ואישורה. התכנית תכלול חיבור הבתים למערכת הכיוב המרכזית. ביצוע פתרון הכיוב יבוצע עם השלמת עבודות הפיתוח והבניה, באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

8. תכליות ושימושים

8.1 איזור מגורים בישוב חקלאי

בחלק המיועד למגורים תותר בנית 3 יחידות מגורים במבנה אחד או בשני מבנים נפרדים. תותר הקמת מחסן וסככה מקורה לחניה.

8.1.1 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. תותר הקמת שטחי שרות ומרתף שגובה תקרתם לא יעלה על 2.20 מ' ואשר תקרתם לא בולטת יותר מ-0.80 מ' מעל פני הקרקע המתוכננים. שטחי השרות של המרתף לא יבלטו מעבר לקו גבולות יחידת המגורים שמעל המרתף.

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

ו. הבקשה להיתר בניה, למבנה ראשון או לתוספות לו, תכלול סימון שטח המיועד למבנה ל"ממשיך".

ז. מחסן 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 המבקש. קו בנין קדמי לחניה - 2 מ'.

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים מחוז הדרום

24.07.2003

נתקבל

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים מחוז הדרום

07.09.2003

מותרנייה
נתקבל

איזור חקלאי

8.2

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

באיזור החקלאי הצמוד לאיזור המגורים המצויין בתשריט במגרש שימוש אך ורק לפי ייעודו. הקמת מבני משק ומבנים להחזקת בעלי חיים במגרש זה, יהיו מותרים בהתאם להחלטת הועדה המקומית והם יוצבו לפי לוח ההצבה של השרות להדרכה מקצועית באגף למיכון וטכנולוגיה במשרד החקלאות.

באיזור מגורים לבעלי מקצוע

8.3

תותר הקמת מבנה אחד למגורים בקומה אחת או בשתי קומות. לא תותרנה פעילויות יצרניות ועסקיות בתחום המגורים. שטחי שרות: תותר הקמת סככה מקורה לחניה אשר תמוקם בפינת המגרש. תותר הקמת מ.מ.ד/מקלט כמתחייב בחוק. תותר הקמת מחסן בגודל 12.0 מ"ר משולב בסככת החניה המקורה. תותר הקמת חניה מקורה עד קו בנין 0 קדמי וצדדי ובגובה 2.20 מ' ובלבד שלא תהיה הפרעה לקו ראייה במגרשים הפינתיים. שטח סככת החניה משולבת עם המחסן לא תעלה על 42 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. שטחי השרות של המרתף לא יבלטו מעבר לקו גבולות יחידת המגורים שמעליהם. תותר הקמת קומת עמודים בחלקו האחורי של המבנה ומתחת למפלס המדרכה הצמודה למבנה. גגות - יהיו גגות משופעים מכוסים רעפים או גגות שטוחים. לא יותרו גגות אסבסט או גגות פח. גובה מירבי של המבנה בקו הרכס שלו לא יעלה על 8.5 מ' מגובה הקרקע הטבעית, או הסופית, הגבוה מביניהם, של בנין בעל גג רעפים ולא יעלה על 7.0 מ' במבנה בעל גג שטוח לפי אותה שיטת מדידה. במקרה של מרתף תת קרקעי יתווספו לגובה המירבי של המבנה 0.80 מ'.

שטח ציבורי פתוח

8.4

תותר הקמת גנים, שבילים, רחבות, חורשות, שטחי נוי ושטחים למערכות תשתית וניקוז, מבני שנאים לחשמל ופילרים לתקשורת.

דרכים וחנויות

8.5

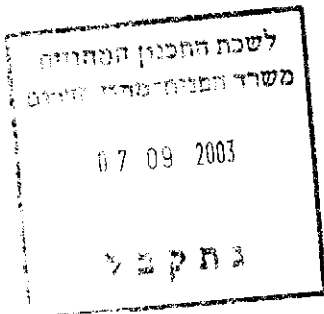
דרכים, כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל עגלות, ואופניים, רחבות לתחנת אוטובוס, לחנויות ולנטיעות לאורך הדרכים



חניה

.9

החניה תהיה בתחום המגרשים ועפ"י תקן חניה ארצי.



טבלת חלוקת האזורים - הזראות לתכנית מס' 3/201/03/6 - מעב קיים

1	2	3	4	5	6		7	8	9			10	11	
					א	ב			קני בנין במי	א'	ב'			ג'
האזור	תכלית האזור	סיומן בתשרית (בצבש)	גודל מגרש מינימלי	רוחב מינימלי של חזית המגרש במ'	שטח בנייה מקסימלי, ברטון, מ"ר	מספר יחידות דיור במגרש	מספר קומות	מספר קומות	שטח מבני עור	שטח עור בשטח של	גובה עור בשטח של	הערות		
מגורים חקלאיים	מבני משק חקלאיים	פסים ירוקים אלכסוניים	-	-	בנייה מגורים אסורה	לפי תעופים 22-23 לתקנון	-	-	לפי החלטת הועדה המקומית	מבנה עור בשטח של 45 מ"ר כולל מקום חניה, קו בנין צדדי 3 מ' או 0 בהסכמת השכן בתנאי נקוד גנות למגיש המבקש קו בנין קדמי לחנייה 2 מ' בנין קדמי לחנייה 2 מ' למגורים נפרדים	גובה עור בשטח של 45 מ"ר כולל מקום חניה, קו בנין צדדי 3 מ' או 0 בהסכמת השכן בתנאי נקוד גנות למגיש המבקש קו בנין קדמי לחנייה 2 מ' למגוש המבוקש	0	גובה עור בשטח של 45 מ"ר כולל מקום חניה, קו בנין צדדי 3 מ' או 0 בהסכמת השכן בתנאי נקוד גנות למגיש המבקש קו בנין קדמי לחנייה 2 מ' למגוש המבוקש	גובה עור בשטח של 45 מ"ר כולל מקום חניה, קו בנין צדדי 3 מ' או 0 בהסכמת השכן בתנאי נקוד גנות למגיש המבקש קו בנין קדמי לחנייה 2 מ' למגוש המבוקש
מגורים בעלי מקצת	מגורים	כתום	כמסומן בתשרית לא ניתן לחלוקה	כמסומן בתשרית	200 מ"ר בקומה או 220 מ"ר בשתי קומות	1	2 על חקרקע	2 על חקרקע	מבנה עור בשטח של 45 מ"ר כולל מקום חניה, קו בנין צדדי 3 מ' או 0 בהסכמת השכן בתנאי נקוד גנות למגוש המבוקש	מבנה עור בשטח של 45 מ"ר כולל מקום חניה, קו בנין צדדי 3 מ' או 0 בהסכמת השכן בתנאי נקוד גנות למגוש המבוקש	5	מבנה עור בשטח של 45 מ"ר כולל מקום חניה, קו בנין צדדי 3 מ' או 0 בהסכמת השכן בתנאי נקוד גנות למגוש המבוקש	מבנה עור בשטח של 45 מ"ר כולל מקום חניה, קו בנין צדדי 3 מ' או 0 בהסכמת השכן בתנאי נקוד גנות למגוש המבוקש	

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים מחוז הדרום
24.07.2003
נתקבל

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים מחוז הדרום
07.09.2003
נתקבל

המשרד) טבלת חלוקת האזורים - הוראות לתכנית מס' 3/201/03/6 - מעצב קיים

1	2	3	4	5	6		7	8	9			10	11
					א	ב			קווי בנין במי	ג	ב		
האזור	תכלית האזור	סימון בתשריט (בצבע)	גורל מנגרש מניצמולי	רוחב מניצמולי של חזית המגורש במי	שטח בניה מקסימלית, ברטון, מ"ר	מספר יחידות דיור	מספר יחידות דיור	מספר קומות	אי	ב	ג	שטח מבני שזר	הערות
שטח לבנייה ציבורי	בנייה ציבורי מבני שדרתיים מחסנים וכ"ר	חום מותרים חום כחה	במסומן בתשריט	בהתאם לתכנית בנייה באישור הועדה המקומית 25% לקומה	לעבוד קרקע, מבני משק ומבנים להחזיק בשלי חיים	מגורשים	מגורש	מקסימום 3	או	מגורש	מגורש		אין צורך לחלק שטחים אלא למגורשים נפרדים

1. באזור נחלה - הקמת 3 יח"ד בשני בנינים או בבנין אחד ובמסגרת של 400 מ"ר מגורים, ניתן לאשר רק לממשיך לפי סעיף 23ב (2) בצדק הו"ד ועד הישוב באזור נחלה - מרחק בין שני מבנים למגורים במגורש אחד - 5 מ' מינימום או 0 כבנין אחד.
2. באזור נחלה - הבקשה להיתר, למבנה ראשון או לתוספת לו, תכלול סימון שטח המיועד למבנה לממשיך.
3. מבנה שזר יכול להיבנות כחלק ממבנה מגורים, או במרחק מינימלי של 3 מ' ממנו.
4. דיחתיים להקמת חממות ינתנו ע"י הועדה. שטח החממה לא יעלה על 80% משטח החלקה, המרווח בין החממות לא יפחת מ-3 מ'.
- 5.

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז הדרום
 24.07.2003
נתקבל

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז הדרום
 07.09.2003
נתקבל

טבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בנייה
מצב מוצע לפני תכנית 10/201/03/6, תכנית זו

א	צ	ק	מס' קומות מירבי	תכנית שטח מירבי (מ"ר)	סה"כ עיקרי + שירות (מ"ר)	היקפי בנייה מרובים במגוון (במ"ר או ב-%)		מס' יח"ר	שטח מגרש מתערב (מ"ר)	מס' מגרש	אזור
						מטרות שירות (מ"ר)	מטרות שירות מעל				
-0-	(**)	(**)	1	3,400	3,400	--	--	--	3,782	1A	אזור חקלאי
4	3	5	2 בתוספת מרתף	360	757	57	300 מרתף	(*)	1,166	1	אזור מגורים (בישוב חקלאי)
4	3	5	2 בתוספת מרתף	219.5	439.5	49.5	170 מרתף	1	944	101	אזור מגורים אזור לבעלי מקצוע
				50	50	50	--	--	1,032	600	אזור ציבורי
				30	30	30	--	--	610	602	שטח פתוח
במסומן בתשרית				1							

הערות: (*) במבנה אחד או בשני מבנים נפרדים.

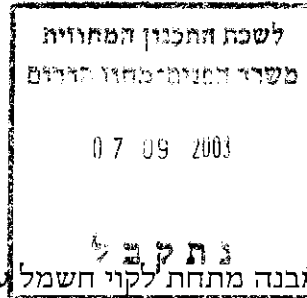
באזור מגורים לבעלי מקצוע תותר הקמת ממ"ד - 7.5 מ"ר, מג"ד, 30 מ"ר הניה משולב עם 12 מ"ר מוחסן (טד"כ 42 מ"ר). עד 170 מ"ר מרתף מתחת לקומת המגורים.

באזור מגורים (בישוב חקלאי) תותר בנייה של 400 מ"ר לשתי יחידות נפרדות. שטח דירה לא יעלה על 220 מ"ר ושטח יחידה שלישית לדורים לא תעלה על 55 מ"ר. כמו כן תותר הקמת ממ"דים כמתחייב בחוק (7.5 מ"ר X 12), 42 מ"ר הניה מקורה ומחסן הצמוד להניה ועד 300 מ"ר מרתף מתחת ליחידות המגורים.

עפ"י "לוח ההצבה" למבנה משק של משרד החקלאות ובהתאם להחלטות הועדה המקומית. תאטר בנייה מרובים. במבני המגורים יתאפשרו יקוי בניין" - 0 - צדדי, בהסכמת השכנים.

לשכת התכנון המחוזית
 משרד המכס-מחוז הדרום
 24.07.2003
נתקבל

לשכת התכנון המחוזית
 משרד המכס-מחוז הדרום
 07.09.2003
נתקבל



10. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל

10.1 הוראות בינוי ופיתוח

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממבנה מתחת לקווי 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.

מרחק מציר הקו	מרחק מתיל קיצוני	סוג קו החשמל
3.5 מ'	3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך
6.0 מ'	5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו
20.0 מ'		קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו
35.0 מ'		קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו קיים או מוצע

אין לבנות בניינים 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.

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 קווי חשמל ותקשורת יהיו תת-קרקעיים.

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

11.4 א. במקרה של התקנת מערכות דישון והדברה המזוונות 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.

לשכת התכנון המחוזית
משרד השנים-מחוז הדרום
24.07.2003

לשכת התכנון המחוזית
משרד השנים-מחוז הדרום
07.09.2003

- 10 -

12. הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ח-1965 יוחזרו לרשות המקומית לפי נהלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

13. חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצע בהתאם לסימון ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ח-1965.

14. שלבי ביצוע

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה. 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.

מחוז הדרום
מנהל מחלקת התכנון והבניה
חתימתנו על התכנית הנ"ל לצורכי קידום הליכי התכנון בלבד. אין בה הקניית זכויות או מחויבות להקנות זכות במקרקעין נשוא התכנית.
מנהל מקרקעי ישראל
מחוז הדרום
בעל הקרקע

לכיש
מושב עובדים לתכנון והבניה
מגישי התכנית

אדריכל גבולאל קריין
רח' כרכוב 8, תל אביב 47247
טל. 03-5471000
פלאטין 055-911700
המתכנן