



שכת התכנון המחוזית  
 15-08-1999  
 מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי "שקמים"

תכנית מפורטת מס' 3/183/03/6

שינוי לתכנית מפורטת מס' 2/183/03/6

**מושב מנוחה**

**הוראות התכנית**

א. ורד, אדריכל ומתכנן ערים

רח' שז"ר 3, הרצליה

טל. 09-95666186

משרד הפנים מחוז דרום  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
 אישור תכנית מס. 3/183/03/6  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 15/7/99 לאשר את התוכנית.  
 סגן מנהל המחוז

הודעה על אישור תכנית מס. 3/183/03/6  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. \_\_\_\_\_  
 מיום \_\_\_\_\_

אוגוסט 1998

שכת התכנון המחוזית

15-א-1999

מחוז הדרום

## מבוא ודברי הסבר לתכנית

מנוחה הוא מושב עובדים הנמצא בחבל לכיש בתחום מ.א. לכיש. במושב ישנן 68 חלקות חקלאיות. מטרת התכנית היא הרחבת המושב ע"י תוספת של 68 יחידות מגורים בשטח של כ-0.5 דונם, וזאת ע"י חלוקה מחדש של שטח חקלאי באיזור הכפר הערבי. מערכות שרותי החינוך, התרבות, הספורט, הבריאות והמסחר הקיימות ביישוב מסוגלות לספק שרותים לכל המשפחות, ע"י תוספת של מבני ציבור באזור המרכז, בהתאם להתפתחותו של היישוב.

שכת התכנון המחוזית  
15-11-1999  
מחוז הדרום

**1. נתוני התכנית:**

הדרום	מחוז:	1.1
אשקלון	נפה:	1.2
מ.א. לכיש	מועצה אזורית:	1.3
מושב מנוחה	המקום:	1.4
גוש 1698 חלקות 57, 22-25	גוש וחלקות:	1.5
גוש 1700 חלקות 9, 8 (חלקים)		
131.0 דונם	שטח התכנית:	1.6
מושב מנוחה, ד.ג. לכיש דרום	יוזם התכנית:	1.7
א. ורד - אדריכל ומתכנן ערים	עורך התכנית:	1.8
רח' שז"ר 3, הרצליה		
טל. 09-9566186, פקס. 09-9566185		
מינהל מקרקעי ישראל	בעל הקרקע:	1.9

**2. שם התכנית:**

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 3/183/03/6, המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 2/183/03/6.

**3. מסמכי התכנית:**

התכנית כוללת 7 דפים של הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון של תשריט בקני"מ 1:1250 (להלן: התשריט). כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד הימנה.

**4. מטרת התכנית:**

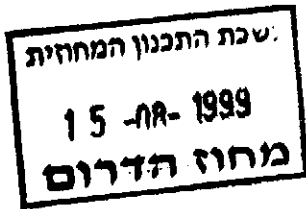
יצירת מסגרת תכנונית להרחבת המושב ע"י שינויים בייעודי קרקע, איחוד וחלוקת מגרשים וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

**5. יחס לתכניות אחרות:**

כל הוראות תכנית מפורטת מס' 2/183/03/6 נשארות בתוקף, מלבד השינויים המפורטים בגבולות בתכנית זו.

**6. ציונים בתשריט:**

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.



## 7. תנאים להוצאת היתרי בניה:

- 7.1 היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו.
- 7.2 היתרי בניה לשכונה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
- 7.3 היתרי בנייה ינתנו לאחר תיאום עם רשות העתיקות.

## 8. תכליות ושימושים:

### 8.1 אזור מגורים א'

- 8.1.1 באזור זה תותר הקמת יחידות דיור צמודות קרקע בבתים חד-משפחתיים בני קומה אחת או שתיים.  
יותר להקים למטרות שירות: ממ"ד, סככה לרכב, מחסן ומרתף.
- א. ממ"ד עפ"י דרישות ואישור הג"א, שייבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה.
- ב. סככת חניה לרכב - בכל מגרש תותר הקמת סככה לרכב עשויה מחומרים קלים. קוי בנין קדמי וצדדי - אפס (ובלבד שלא תהיה הפרעה לקו ראייה במגרשים פינתיים).
- ג. מחסן יותר להקמה בגבול אחורי וצדדי של המגרש בקוי בנין אפס. גובה נטו - 2.20 מ' לגג שטוח, ובגג משופע גובה נטו ממוצע - 2.50 מ'. שטח המחסן לא יעלה על 10 מ"ר.
- ד. תותר הקמת מרתף ובתנאי שגובה תקרתו לא יעלה על 80 ס"מ מעל אבן שפה בחזית המגרש. גובה תקרת המרתף לא יעלה על 2.25 מ'.
- 8.1.2 גובה הבנין עם גג שטוח - עד 7.5 מ', ועם גג רעפים - עד 8.5 מ', מדוד מפני המדרכה בחזית הכניסה לבית.
- 8.1.3 יותר מעבר קוי תשתית ציבוריים: לניקוז, מים, ביוב, חשמל, תקשורת, באם יידרש בין קוי הבנין לגבול המגרש, ויותר מעבר לעובדי הרשות לטפל בתשתית.

### 8.2 שטח למבני ציבור

- בשטח זה תותר הקמת מבני ציבור לצרכי תושבי המקום וע"פ הגדרתם כגון מוסדות חינוך ושירותים קהילתיים.

8.3 שטח צבורי פתוח  
תותר הקמת מתקני משחקים וספורט לרשות הפרט, גנים ושטחי נוי לנופש, שטחים למערכות תשתית, לניקוז, שבילים ומקלטים צבוריים לשימושים דו תכליתיים.

8.4 איזור חקלאי  
במצב המוצע, תישמר רצועה של קרקע חקלאית סביב לאיזור מגורים א' המתוכנן - במרחק של 50 מ' מגבולות המגרשים, וברצועה זו לא יותר ריסוס חקלאי.

8.5 חניה  
החניה תהיה בתחום המגרש וע"פ תקן חניה ארצי.

8.6 עתיקות  
אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז ללא אישור בכתב מרשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, תופסק העבודה לאלתר ותמסר הודעה לרשות.

**טבלת זכויות בניה - מצב מוצע**

מ' א	קוי בנין במ' ק צ		מס' קומות מירבי	מס' יח"ד במגרש	תכסית מירבית	זכויות בניה לכל עקרי הקומות שרות סה"כ			מיקום	שטח מגרש מיני	מגרש מס' 1-68	הייעוד
	א	צ				ק	47%	12%				
4	3/0	5	2	1	36%	47%	12%	35%	מעל הקרקע	500 מ"ר		מגורים א'
						15%	15%	-	מתחת הקרקע			
						62%	27%	35%	סה"כ			
4	3	5	2		40%	45%	5%	40%	מעל הקרקע			בניי צבור
					-	-	-	-	מתחת הקרקע		69-71	

- הערות:
- (1) שטח בניה מירבי המותר במגרש למטרת שירות מעל הקרקע לא יעלה על 60 מ"ר.
  - (2) שטח בנייה מירבי המותר במרתף לא יעלה על 70 מ"ר.
  - (3) במגרשים פינתיים יהיו שני קוי בנין קדמיים ושני קוי בנין צדדיים.
  - (4) ניתן יהיה לבנות בית דו-משפחתי על שני מגרשים צמודים בקו בנין 0 בהסכמת בעלי הזכויות במגרשים.

**9. הריסה:**

היתרי בנייה יוצאי עפ"י תכנית זו לאחר הריסת המבנים המיועדים להריסה עפ"י המסומן בתשריט.

**10. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:**

10.1 אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל ובקרבת קווי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור מחברת חשמל.

**11. הנחיות כלליות לתשתית:**

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

**12. הפקעה לצרכי ציבור:**

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

**13. חלוקה ורישום:**

חלוקה ורישום יבוצע בהתאם לסימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו 2 עותקים מאושרים כחוק ללשכת רשם המקרקעין כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק.

**14. שלבי ביצוע:**

תאריך משוער להתחלת ביצוע - ינואר 2000  
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.

משרד התכנון והבניה  
מחוז הדרום  
מנהל מקרקעי ישראל

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שנו התחייבות  
כתואמת עם רשויות התכנון הפוסטמית.  
חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות  
כל זכות ליום התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח  
התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם  
מתאים בגינו, ואין החתימה זו באה במקום הסכמת כל  
בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי  
כל הווה ועפ"י כל דין.  
למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על  
דבר הסכם כגון השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו  
על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או  
מאחז על שיו וזמנתו. במסגרת הפרה ע"י מי שרכש  
אחרת העומדת לנו סמך הקכם כאמור ועפ"י כל זכות  
שנו החתימה ויתור אר ו/או התקדמת כבש תכנונית.  
מנהל מקרקעי ישראל  
מחוז ירושלים

15. חתימות:

בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל

"מנוחה"  
מושב עובדים  
להתיישבות שתחית בע"מ

מושב מנוחה ד.נ. לכיש

יוזם התכנית:

מועצה אזורית  
לכיש



מועצה אזורית: מ.א. לכיש

מ.א.

א. ורד אדריכל ומתכנן ערים

עורך התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
"ש.ק.מ.ם"  
התכנית נדונה בישיבה

מס' 325 מתאריך 11.5.99  
החלט: להמליץ בפני הועדה המחוזית  
להפקיד את התכנית

מנהל/יו"ר הועדה  
