

הוראות התכנית

תכנית מס' 634-0691279

חלוקה של מגרש לבעלי מקצוע מס' 120 במושב מנוחה

מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי לכיש

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו עוסקת במגרש מס' 120 לבעלי מקצוע במושב מנוחה אשר בתחום המועצה אזורית לכיש. התכנית מציעה חלוקה של המגרש ויצירת מגרש מגורים א', לרבות תוספת זכויות בנייה, באופן שיאפשר הסדרת בית מגורים קיים. יתרת שטח המגרש נותר בתכנית ביעוד לפי תכנית מאושרת, קרי ביעוד מגרש לבעלי מקצוע בהתאם לתכנית החלה במקום מס' 2/183/03/6.

התכנית מוסיפה יחידת דיור אחת על 212 יחידות הדיור המאושרות במושב מנוחה כיום מתוך מכסת 300 יחידות הדיור שהוקצו למושב לפי לוח 2 בתמ"א 1/35. לאחר אישורה של תכנית זו תהיינה במושב 213 יחידות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

חלוקה של מגרש לבעלי מקצוע מס' 120 במושב מנוחה

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 634-0691279

1.2 שטח התכנית 2.024 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	לכיש
קואורדינאטה X	178975
קואורדינאטה Y	618050

1.5.2 תיאור מקום

המגרש נמצא בחלק דרומי רח' המייסדים של המושב מנוחה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

לכיש - חלק מתחום הרשות: מנוחה

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	42	המייסדים	מנוחה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1699	מוסדר	חלק	16	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/03/198 2		1380	2796	תכנית זו כפופה לכל הוראות תכנית מס' 2/183/03/6 למעט שינויים המפורטים בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.	שינוי	2 /183 /03 /6



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מיכאל בורדמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מיכאל בורדמן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		08: 49 25/10/2021	מיכאל בורדמן	25/10/2021		1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יו"ר האגודה מורשה חתימה	מייצג בא כח	מייצג בא כח, מעיין נחום		מנוחה מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ	מנוחה	מנוחה (1)	65	08-8584423		
מורשה חתימה	מייצג בא כח	מייצג בא כח, עזרא דני		מנוחה מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ	מנוחה	מנוחה (1)	65	08-8584423		
מורשה חתימה	מייצג בא כח	מייצג בא כח, קסטו דוד		מנוחה מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ	מנוחה	מנוחה (1)	65	08-8584423		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. לכיש צפון מנוחה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יוסף שבתאי			מנוחה	(1)	65	050-5249234	050-5249234	

(1) כתובת: ד.ג. לכיש צפון 65.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות הפיתוח	ירושלים	יפו (1)	216	02-5318888	02-5318878	



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

(1) כתובת: שערי העיר.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	מיכאל בורדמן	42364	א.מ.מהנדסים שרותי אדריכלות והנ	קרית מלאכי	ז'בוטינסקי) (1	8	08-8524293	08-8524293	michaelbo@0 12.net.il
מודד מוסמך	מודד	לביב חלבי	808	חבי חלבי לביב מדידות הנדסיות	דאלית אל- כרמל	(2)	2	04-8395202	04-8396098	halabi@halab i.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 1071.

(2) כתובת: ת.ד. 21.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

יצירת מגרש מגורים א' (תא שטח 16A) ע"י חלוקה של מגרש מגורים לבעלי מקצוע מס' 120 (לפי תכנית 2/183/03/6 במושב מנוחה..)

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי יעודי קרקע בתחום התכנית מיעוד "מגורים לבעלי מקצוע" במצב מאושר ליעוד "מגורים א'".
- 2.2.2 קביעת הוראות, לרבות בדבר התכליות, השימושים, קווי בנין, מספר הקומות, שטחי ואחוזי הבנייה, הנחיות בינוי, עיצוב ופיתוח סביבתי, הוראות סביבתיות, הוראות לפיתוח תשתיות.
- 2.2.3 קביעת תנאים להוצאת היתרי בנייה.
- 2.2.4 התכנית מציעה תוספת של יחידת דיור אחת, מעבר ל-212 יחידות דיור המאושרות במושב מנוחה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	16A
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	16B

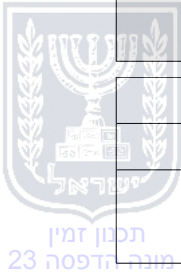
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים א'	16A
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	16A

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים בעלי מקצוע	2,024	100
סה"כ	2,024	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1,507.98	74.50
מגורים א'	516.03	25.50
סה"כ	2,024	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מגורים ושטחים למטרות שירות (ממ"ד, מחסן, סככה לרכב). תותר שימושי תעסוקה נלווים של הדיירים בהיקף מוגבל עד 30 מ"ר מתוך שטח עיקרי, כגון משרד לבעלי מקצועות חופשיים, קליניקה וכדו'. יתר להקים למטרות שרות: ממ"ד, סככה לרכב ומחסן.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. תותר הקמת יח"ד אחת צמודת קרקע בגובה קומה אחת או שתיים. שטחים עיקריים ושטחי שרות לפי טבלת זכויות והוראות בניה כמפורט בסעיף 5 להלן. 2. שימוש לתעסוקה של הדיירים יותר כחלק מיחידת המגורים, בתנאים הבאים: א. השימוש יותר בתנאי שלא יהווה מטרד לסביבת המגורים. ב. שטח השימוש לתעסוקה ייכלל במניין השטח העיקרי המותר בהתאם למפורט בטבלה 5 הנ"ל ולא יותר ניווד זכויות בנייה נוספות בין שימושי המגורים לשימושי התעסוקה מעבר למצוין שם, חריגה מהאמור תהווה סטייה ניכרת מהקבוע בתכנית זו. 3. מחסן- תותר הקמת מחסן אחד אשר ייכלל במניין שטחי השירות. המחסן ימוקם בקו אחורי וצדדי 0.0 כך שימוקם, ככל הניתן, בפינת המגרש האחורית או בצמוד לבית המגורים. גובהו הפנימי לא יעלה על 2.20 מטר, ניקוז הגג יהיה לכוון המגרש המבקש. על גג מחסן במבנה נפרד לא תותר הצבת מתקנים.
ב	חניה תותר חניה מקורה לשתי מכוניות בקו בניין קדמי וצדדי 0.0 מ' בשטח כמצוין בטבלה בסעיף 5, ניקוז גג החניה יהיה לכיוון המגרש המבקש.
ג	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה תותר הקמת גדר למגרש בחזית המגרש, בצידו ומאחור. תותר הקמת גדר בטון עד גובה 1.2 מ' או גדר קלה עד גובה 1.5 מ' או שילוב ביניהם. הגבהים ימדדו מפני המדרכה או הקרקע הנמוכה. בצידי המגרש ומאחור באזור שירות, תותר הקמת גדר מחומר קשיח בגובה עד 1.8 מ' באורך מקסימום של 2.5 מ'.
ד	עיצוב אדריכלי הוראות עיצוב אדריכלי יהיו בהתאם להנחיות המרחביות של הועדה המקומית בעת הגשת הבקשה להיתר בנייה.
4.2	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.2.1	שימושים על-פי תכניות מאושרות אחרות.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.2
על-פי תכניות מאושרות אחרות.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
					שירות	עיקרי	שירות	עיקרי					
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שירות	עיקרי	שירות	עיקרי	516	16A	מגורים א'	
(4)	(4)	(4)	(4)	2	220	(5)	(5)	(2) 60	(1) 160	1508	16B	מגורים א' יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	
(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)			יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תותר שימושי תעסוקה נלווים של הדיירים בהיקף מוגבל עד 30 מ"ר מתוך שטח עיקרי, כגון משרד לבעלי מקצועות חופשיים, קליניקה וכדו'..
- (2) שטח שרות כולל : חניה 30.0 מ', מרחב מוגן 12.0מ', מחסן 18.0 מ"ר סה"כ 60 מ"ר.
- (3) לגג שטוח גובה עד מקסימום 8 מ'. מדידת הגובה מפני מפלס 0.00 של הבית..
- (4) כמסומן בתשריט.
- (5) על-פי תכניות מאושרות אחרות.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים בהליך הרישוי
	<p>היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י הוראות תכנית זו לאחר אישורה. בתנאים כמפורט להלן:</p> <p>1. הגשת תכנית בינוי ופיתוח תהיה בקנה מידה 1:250 על רקע מפת מדידה עדכנית, ערוכה בידי מודד מוסמך אשר תכלול פירוט בדבר: מיקום המבנים במגרשים, מפלסים, לרבות רום מפלס הכניסה הקובעת לבניין (0.00), חזיתות, פתחים, גינון, נטיעות, חומרי בנייה וגמר, ריצוף, דרכי גישה, הכניסות למגרש, הסדרי תנועה וחניה, פיתוח השטח ופתרונות התשתיות. הכל לפי דרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>2. תנאי לכריתת או העתקת עצים בוגרים כהגדרתם בסעי' 89 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות לפי פקודת היערות.</p> <p>3. תנאי להיתר יהיה הצגת חישוב מוערך של כמות פסולת בניין צפויה בעקבות עבודות הבנייה ואישור על פינויה לאתר מוכרז בהתאם לדרישות הוועדה המקומית.</p> <p>4. היתר לתוספת בנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ת"י 413.</p>
6.2	חניה
	<p>חניה תתוכנן בתחום המגרשים עפ"י תקן החניה הארצי התקף בעת הגשת הבקשה להיתר.</p>
6.3	חשמל
	<p>א. מערכת החשמל במתח גבוה ונמוך תהיה תת-קרקעית בכל האזורים.</p> <p>ב. לא יינתן היתר בנייה למבנה או לחלק ממנו מעל, מתחת ובקרבת קווי חשמל עיליים. היתר בנייה יינתן רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - 2 מ' מרחק מתיל קיצוני מבודד, 3 מ' מרחק מתיל חשוף.</p> <p>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו - 6 מ' מרחק מהמוליך הקרוב ביותר.</p> <p>קו חשמל מתח עליון - מרחק עפ"י הנחיות חברת החשמל.</p> <p>ג. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-0.5 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז הדרום. אין לבנות בניינים מעל כבלי חשמל מתח גבוה תת קרקעיים ובמרחק הקטן מ-3 מ' מהם.</p> <p>ד. המרחקים האנכים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.</p>
6.4	חלוקה ו/או רישום
	<p>1. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הוועדה המקומית כתואמת את התכנית. לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית, אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח-1998, לרבות תקנה 53 לתקנות המודדים האמורות. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965.</p> <p>2. סטיות הנובעות מקנה המידה ומשיטת המדידה המשמשים בסיס לתכנית זו לא ייחשבו כסטייה ניכרת מתכנית זו.</p>

תשתיות	6.5
<p>"בזק" וטל"כ - בקווים תת-קרקעיים בלבד בתיאום עם חברת התקשורת ובאישור הועדה המקומית. ביוב - כל המבנים יחוברו למכון טיהור שפכים סגולה או במט"ש אחר בהתאם לתכנית אב מאושרת של המועצה האזורית לכיש. מים - חיבור המבנים והמתקנים לצנרת המים הכללית יעשה ע"פ תכנית מים כללית ואישורה בוועדה המקומית. פסולת - 1. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. 2. המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרש או בהתאם למערך איסוף אזורי, שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין.</p>	
הפקעות לצרכי ציבור	6.6
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943"</p>	
שמירה על עצים בוגרים	6.7
<p>1. עצים המסומנים לשימור : א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימורתבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר . ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים .</p> <p>2. עצים המסומנים להעתקה : א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>3. עצים המסומנים לכריתה : א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מ פקיד היערות האזורי/עירוני. ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות. 4. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית</p>	

6.7 שמירה על עצים בוגרים

במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.

6.8 ניהול מי נגר

- יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.
- הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
- ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.
- יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.
- תישמר הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז לבין מערכת השפכים למניעת זיהומי קרקע ומים.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לי"ר	לי"ר

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.