

הוראות התכנית

תכנית מס' 634-1083922

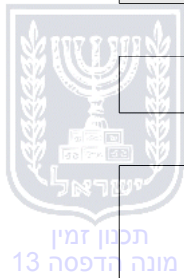
מאגר קולחין שחריה - חבל לכיש

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי לכיש

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005221834/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מגדירה שטח עבור הקמת מאגר מי קולחין בעל קיבולת של 1,1 מיליון מ"ק, לסיפוק צרכי ההשקיה של הגידולים החקלאיים בתחום חבל לכיש. התכנית תכלול זכויות בניה למתקנים הנדסיים כגון: חדר חשמל, מבנה בקרה, חדר משאבות וכו' בשטח של כ- 60 מ"ר. היקף השטח הנדרש למאגר הוא כ- 148 דונם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מאגר קולחין שחריה - חבל לכיש שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

634-1083922 מספר התכנית

166.262 דונם 1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

מחוזית ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

לי"ר לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי
 לכיש
 קואורדינאטה X 183874
 קואורדינאטה Y 608236

1.5.2 תיאור מקום

דרומית מזרחית לקריית גת.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

לכיש - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 3112 | מוסדר | חלק | | 3, 14 |
| 3113 | מוסדר | חלק | | 37 |
| 3135 | מוסדר | חלק | | 39 |
| 3137/1 | מוסדר | חלק | 5 | 3 |
| 400571 | מוסדר | חלק | | 1 |

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

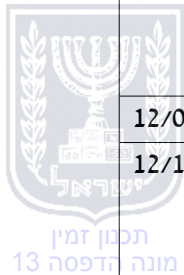


1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | פרק | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-----|-------------------------------|--------------------------|---|---------|----------------------|
| 12/02/2020 | מים | 3740 | 8688 | | כפיפות | <u>1 / תמא</u> |
| 12/12/2007 | | 901 | 5748 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 281 /03 /6 ממשיכות לחול. | שינוי | <u>281 /03 /6</u> |
| 31/08/2011 | | 6290 | 6288 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 312 /03 /6 ממשיכות לחול. | שינוי | <u>312 /03 /6</u> |

הערה לטבלה:

1. שינוי לתכנית מאושרת 3/201/03/6 - תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3/201/03/6 ממשיכות לחול. מתן תוקף-12.1.88. ילקוט פרסומים 3516



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים/גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|--------------------------|-------------------|-------------|-------------|-------------------|----------|-------|----------------|
| כן | | | אליהו עמיחי | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע - הגדלה 1 | | אליהו עמיחי | | 1 | 1: 1500 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | תשריט מצב מוצע 1 | | אליהו עמיחי | | 1 | 1: 1750 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | טבלת תאי שטח | 14: 44 31/03/2022 | אליהו עמיחי | 31/03/2022 | 1 | | רקע | טבלת שטחים |
| לא | נספח מצב מאושר | 09: 18 10/05/2022 | אליהו עמיחי | 08/05/2022 | 1 | 1: 2000 | רקע | מצב מאושר |
| לא | נספח נופי סביבתי | 08: 51 12/05/2022 | עמית טל | 09/05/2022 | 71 | 1: 1 | רקע | סביבה ונוף |
| לא | פרשה טכנית | 13: 43 02/05/2022 | רן ברזייק | 02/05/2022 | 2 | 1: 1 | רקע | מים |
| לא | נספח בינוי | 12: 35 26/05/2022 | אליהו עמיחי | 25/05/2022 | | 1: 250 | רקע | בינוי |

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

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 |
|----------------|------|---------------------|---------------|-----------------------------|------|------|-----|------------|------------|-----------------------|
| מורשה חתימה | פרטי | חיים הירש הדר (1) | | מי לכיש עציון- אגודת מים | לכיש | | | 08-6813361 | 08-6813444 | hadar.haim1@gmail.com |
| מורשה חתימה | פרטי | אריאל שנקולבסקי (1) | | מי לכיש עציון- אגודת מים | לכיש | | | 08-6813361 | 08-6813444 | arielschenk@gmail.com |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מושב לכיש ד.ג. לכיש דרום 79360.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|--------------------------|-----------|-------------|---------------|---------------------------------------|---------|-------|-----|------------|------------|-------------------------|
| אדריכל ומתכנן ערים | עורך ראשי | אליהו עמיחי | 22239 | | באר שבע | עגנון | 2 | 08-6235902 | 08-6235903 | eliامي@netvision.net.il |
| מודד מוסמך | מודד | ברני גטניו | 570 | דטהמאפ מערכות גאוגרפיות בע"מ | בני ברק | (1) | | 03-7541000 | 03-7516356 | info@datamap.com |

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-------------|-----------|---------------|--|-----------------|------|-----|------------|------------|---------------------------|
| יועץ סביבתי | יועץ סביבתי | עמית טל | | אמפיביו בע"מ ייעוץ, תכנון וניחול פרויקטים | רמת גן | (2) | | 03-7369972 | 03-7252774 | office@amph ibio.co.il |
| מהנדס | מהנדס | רן ברזייק | 102599 | ברזייק מנהדסים בע"מ | תל אביב- יפו | (3) | | 03-5622254 | 03-5626696 | |

(1) כתובת: רחוב בר כוכבא 23, בני ברק.

(2) כתובת: בית זיוה, רחי היסמין 1, ת.ד. 9108, רמת אפעל, רמת גן 52190.

(3) כתובת: עמינדב 23, תל אביב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 מסגרת תכנונית למאגר קולחין לסיפוק צרכי ההשקיה של הגידולים החקלאיים בתחום חבל לכיש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעודי קרקע מקרקע חקלאית, מאזור חקלאי, מיער נטע אדם קיים, מיער נטע אדם מוצע ליעוד מתקנים הנדסיים.

שינוי משטח ללא תכנון מפורט למתקנים הנדסיים.

קביעת שימושים, זכויות ומגבלות בניה.

קביעת תנאים להליך הרישוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|----------------|------------------------|
| מתקנים הנדסיים | 101 |
| קרקע חקלאית | 203 - 201 |
| יער נטע אדם | 104A, 104B, 105A, 105B |
| דרך מאושרת | 1001 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|----------------------|----------------|------------------------|
| זכות מעבר למעבר ברכב | יער נטע אדם | 104A, 104B, 105A, 105B |
| זכות מעבר למעבר ברכב | מתקנים הנדסיים | 101 |
| זכות מעבר למעבר ברכב | קרקע חקלאית | 203 - 201 |

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|--------------------------|----------------|------------|
| אזור חקלאי / קרקע חקלאית | 15,344 | 9.23 |
| דרך | 572 | 0.34 |
| יער נטע אדם מוצע | 4,951 | 2.98 |
| יער נטע אדם קיים | 521 | 0.31 |
| שטח ללא יעוד | 144,874 | 87.14 |
| סה"כ | 166,262 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|----------------|-------------------|--------------|
| דרך מאושרת | 572.24 | 0.34 |
| יער נטע אדם | 1,828 | 1.10 |
| מתקנים הנדסיים | 147,881.29 | 88.94 |
| קרקע חקלאית | 15,980.13 | 9.61 |
| סה"כ | 166,261.67 | 100 |

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|---|
| 4.1 | מתקנים הנדסיים |
| 4.1.1 | שימושים |
| | מאגר מים של מי קולחין לצורכי חקלאות, הכולל מערכות חשמל, צנרת, משאבות ויתר המתקנים ההנדסיים הדרושים לטיפול המאגר. |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | בינוי המבנים יבנו בהתאם לזכויות ומגבלות הבניה המפורטות בתכנית זו. כל תשתית החשמל צריכה להיות טמונה או ממוגנת מפאת התחשמלות עיט ניצי. |
| 4.2 | קרקע חקלאית |
| 4.2.1 | שימושים |
| | שטח זה משמש לעיבוד חקלאי ומהווה "שטח השלמה" לשטחים החקלאיים הגובלים עפ"י התכניות בתוקף שחלות עליהם. |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | הנחיות מיוחדות לא יותר כל בינוי בשטחי ההשלמה לעיבוד חקלאי. יש לשמור, בכל מקום בו יער גובל בקרקע חקלאית מעובדת, מרחק של 10 מ' בין גבול הנטיעות לגבול העיבוד החקלאי הסמוך. תותר זכות מעבר לרכב עבור גישה למאגר. |
| 4.3 | יער נטע אדם |
| 4.3.1 | שימושים |
| | דרך מעבר למאגר הקולחין. |
| 4.3.2 | הוראות |
| א | דרכים מקטע הדרך העובר בין מקרקעי היעור יישאר פתוח למעבר הציבור. תותר זכות מעבר לרכב עבור גישה למאגר. |
| 4.4 | דרך מאושרת |
| 4.4.1 | שימושים |
| | תשמש לתנועת כלי רכב והולכי רגל ומעבר קוי תשתית וניקוז וכן נטיעות וגינות. |
| 4.4.2 | הוראות |
| א | דרכים לא תותר בניה כלשהי. |



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכסית (% מתא שטח) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | |
|------------------|---------------|--|-----------|-------------------------|--------------------|-------|-------------------|------------|--------------------|---------|-------|-------------------|--------------------|
| | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | |
| | | | | | קדמי | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מערב | מזרח | עיקרי | שירות | גודל מגרש מוחלט |
| (1) | (1) | (1) | (1) | 1 | 6 | | | | 150 | 147881 | 101 | מתקנים הנדסיים | מתקנים הנדסיים |

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) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים בהליך הרישוי**

שימוש שלא למטרה וליעוד שנקבעו יהווה סטייה ניכרת.

6.2 תשתיות

מוסד תכנון יבטיח השתלבותם המיטבית של התשתיות בשטח, ויקבע הוראות בדבר אמצעים למזעור הפגיעה בשטח, בחזות הנופית ובערכי הטבע, ולשיקום הנופי בתום עבודות ההקמה. כל תשתיות החשמל יהיו מוטמנות או ממוגנות בתיאום עם רט"ג. המאגר יהיה ללא תאורה. נדרש תיאום עם חברות תשתית רלוונטיות.

6.3 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור בתכנית זו יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים להפקעה כאמור, ככל שלא הוחכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, תופקע הקרקע, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההפקעה המתוכננת לפחות 90 יום לפני פרסום הליכי ההפקעה ברשומות.

6.4 עתיקות

כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות, כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.

6.5 חשמל

מתקני החשמל המיועדים להפעלת המאגר ימוקמו במבנה החשמל ובצמוד אליו.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום מתן תוקפה.

