

הוראות התכנית

תכנית מס' 634-0874669

שינוי גבול חלקת המגורים בנחלה מס' 58 במושב לכיש

מחוז

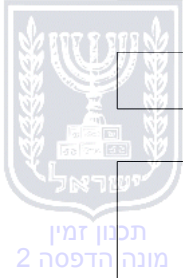
דרום

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

התכנית מבקשת לשנות את קו חלקה א' בנחלה קיימת במושב לכיש, נחלה מס' 58. השינוי המבוקש הינו בכדי להסדיר מבנים קיימים בחלקה החקלאית. התכנית משנה את קו החלוקה ללא שינוי שטחי חלקה א' ושטחי הקרקע החקלאית.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי גבול חלקת המגורים בנחלה מס' 58 במושב לכיש

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

634-0874669

מספר התכנית

8.271 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

62א (א) (6)

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג 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 | 184975 |
| קואורדינאטה Y | 608375 |

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה אשקלון

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 |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 3135 | מוסדר | חלק | | 57 |
| 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

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך |
|-------------------|---------|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|------------|
| 3 /201 /03 /6 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6 /03 /201 /3 ממשיכות לחול. | 3516 | 603 | 12/01/1988 |



1.7 מסמכי התכנית

| סוג המסמך | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים / גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך | תאריך יצירה | תיאור המסמך | נכלל בהוראות התכנית |
|----------------|-------|----------|---------------------|-------------|------------|-------------------|----------------|---------------------|
| הוראות התכנית | מחייב | | | | גיא עברון | | | כן |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 500 | 1 | | גיא עברון | | תשריט מצב מוצע | לא |
| מצב מאושר | מנחה | 1: 500 | 1 | 21/06/2020 | גיא עברון | 14: 35 21/06/2020 | | לא |

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 2



תכנון זמין
מונה הדפסה 2

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 |
|-------------|------|---------|------------|----------|------|------|-----|-------------|-----|-------|
| | פרטי | דוד שדה | | | לכיש | (1) | | 050-5393379 | | |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : משק 58.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|--------------|-------|----|------------|-------------------|---------|------|-----|------------|-----|-------|
| בבעלות מדינה | | | | רשות מקרקעי ישראל | ירושלים | יפו | 216 | 03-9533333 | | |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|---------------------|-----------|-----------|------------|----------|-------|------|-----|-------------|-----|----------------------|
| מהנדס בניין ובטיחות | עורך ראשי | גיא עברון | 851123 | | גלאון | (1) | | 054-7723701 | | guy@guyevr on.com |

(1) כתובת : קיבוץ גלאון 39.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 2

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

שינוי גבול חלקת המגורים בנחלה קיימת- משק 58 מושב לכיש

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי גבול חלקת המגורים ושינוי גבול החלקה החקלאית בנחלה קיימת ע"פ התשריט המצורף.
ללא שינוי בשטחי החלקות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 2



תכנון זמין
מונה הדפסה 2

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|-------------|---------|
| מגורים א' | 58 |
| קרקע חקלאית | 60 |

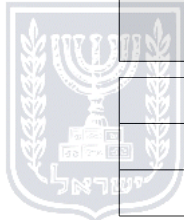
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|--------------------|----------|--------|
| אזור חקלאי | 6,497.57 | 78.56 |
| מגורים בישוב חקלאי | 1,773.43 | 21.44 |
| סה"כ | 8,271 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-------------|-----------|--------------|
| מגורים א' | 1,773.35 | 21.44 |
| קרקע חקלאית | 6,497.66 | 78.56 |
| סה"כ | 8,271.01 | 100 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 2



תכנון זמין
מונה הדפסה 2



תכנון זמין
מונה הדפסה 2

4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים א' |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1.1 | שימושים |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. שטח, ברצף קרקעי ושאינו בעל רצף קרקעי הרשום בתכנית כחלקה א' שכל חלקי אותה חלקה א' מסומנים במספר סידורי אחד, ובמקרה של חלקה א' שהינה בעל רצף קרקעי כל חלק ממנה מסומן גם בסימון משנה, בין הספרות ובין האותיות.</p> <p>חלקה א' מתחלקת לשני אזורי משנה, באזור האחד מותר לבנות מבנים למגורים, מבני משק ומבנים להחזקת בע"ח וכן מותר לקיים כל עיבודים חקלאיים, ובחלקה א' בעלת רצף קרקעי זהו החלק החזיתי של החלקה הצמודה לדרך- ובאזור השני- בו בניית מגורים אסורה- מותר לבנות מבנה משק חקלאיים, מבנים להחזקת בע"ח ולעבד בו עיבודים חקלאיים. היתר בניה למבני משק ומבנים להחזקת בע"ח יינתנו בהתאם ללוח הצבה על השרות להדרכה מקצועית באגף למיכון וטכנולוגיה במשרד החקלאות.</p> |
| ב | <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>באזור מגורים חקלאי- כחלקות א' :</p> <p>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 יחידת 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 הקמת מבנה עזר בשטח של 45 מ"ר כולל מקום חניה.</p> <p>א. כל יחידת מגורים תהיה מותרת לשימוש למטרות מגורים בלבד.</p> <p>ב. יחידות מגורים יהיו מותרות לשימוש רק כך :</p> <p>1. אחת- למחזיקים "במשק חקלאי".</p> <p>2. שניה- ל"ממשיך"- לבן אחד בלבד.</p> <p>ג. הקמת יח"ד שניה ושלישית מותרת באישור בעל הקרקע ובחוות דעת וועד היישוב כהגדרתו בצו המועצות המקומיות תשי"ח-1958.</p> <p>ד. מרחק בין שני מבנים למגורים במגרש אחד- 5 מ' מינימום או 0 בבנין אחד.</p> <p>ה. הבקשה להיתר בניה, למבנה הראשון או לתוספת לו, תכלול סימון שטח המיועד למבנה "ממשיך".</p> <p>ו. מבנה עזר יכול להיבנות כחלק ממבנה המגורים או במרחק מינמלי של 3 מ' ממנו. קו בנין צדדי 3 מ' או 0 בהסכמת השכן בתנאי ניקוז גגות למגרש המבקש.</p> <p>ז. בחזית החלקות המיועדות למגורים לא תורשה הקמת גדרות תיל דוקרני.</p> <p>ח. מגרש פינתי- הועדה המקומית תקבע איזו חזית היא חזית קדמית ואיזו חזית צדדית.</p> |
| ג | <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>באזור מגורים ללא חקלאיים תותר הקמת מבנים לעובדי ציבור, לבעלי מקצוע, ולהורים שלא בחלקות א'. בכל מגרש באזור זה תותר הקמת מבנה אחד למגורים בשטח של עד 200 מ"ר בקומה אחת או 220 מ"ר שתי קומות. אסורה הבניה למבני משק ולמבנים להחזקת בע"ח. ניתן לפצל</p> |

| | |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1 | מגורים א' |
| | קומה לשני מפלסים. מותר לבנות מבנה עזר בתנאים כמו בחלקה א'. |
| 4.2 | קרקע חקלאית |
| 4.2.1 | שימושים |
| | |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>באזור חקלאי מותר יהיה השימוש אך ורק לפי ייעודו. הקמת מבנה משק ומבנים להזקת בע"ח יהיו מותרים בהתאם להחלטת ועדה מקומית והם יוצבו לפי לוח ההצבה של השרות להדרכה מקצועית באגף למיכון וטכנולוגיה במשרד החקלאות.</p> |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| יעוד | שימוש | גודל מגרש (מ"ר) | שטחי בניה (מ"ר) | | מספר יח"ד | מספר קומות | קו בנין (מטר) | | |
|-------------|-----------|--------------------|--------------------|--------|-----------|------------|------------------|-------|-------|
| | | | מעל הכניסה הקובעת | | | | אחורי | קדמי | צידי |
| | | | עיקרי | שרות | | | | | |
| מגורים א' | מגורים א' | (1) | 400 (2) | 45 (3) | 3 (4) | 2 | 0 | 5 (5) | 3 (6) |
| קרקע חקלאית | מבני משק | (1) | (7) | (7) | | | 0 | 5 (5) | (8) |

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

הערה ברמת הטבלה:

- באזור נחלה- הקמת 3 יח"ד בשני בניינים או בבניין אחד ובמסגרת של 400 מ"ר מגורים, ניתן לאשר רק לממשיך בצירוף חו"ד הישוב.
- באזור נחלה- מרחק בין 2 מבנים למגורים במגרש אחד- 5 מ' מינימום או 0 בבניין אחד.
- באזור נחלה- הבקשה להיתר, למבנה ראשון או לתוספת לו, תכלול סימון שטח המיועד למבנה לממשיך.
- מבנה עזר יכול להיבנות כחלק ממבנה מגורים, או במרחק מינימלי של 3 מ' ממנו.
- היתרים להקמת חממות ינתנו ע"י הועדה. שטח החממה לא יעלה על 80% משטח החלקה, המרווח בין החממות לא יפחת מ-3 מ'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כמסומן בתשריט.
- (2) שטח דירה לא יעלה על 220 מ"ר. שטח יח"ד שלישית לא יעלה על 55 מ"ר.
- (3) עבור הקמת מבנה עזר כולל חניה. קו בנין צדדי 3 מ' או 0 מ' בהסכמת השכן בתנאי ניקוז גגות למגרש המבקש. קו בנין קדמי לחניה 2 מ'. בנחלה תותר הקמת מבני משק במרחק 100 מ' מקו בנין חזיתית באישור הועדה המקומית ללא צורך לחלק שטחים אלה למגרשים נפרדים.
- (4) במבנה אחד או בשני בניינים נפרדים. יחידת דיור השנייה היא לבן ממשיך.
- (5) או כמסומן בתשריט.
- (6) יותר קו בנין 0 בהסכמת השכן ובתנאי ניקוז גגות למגרש המבקש.
- (7) בהתאם להחלטת הועדה המקומית.
- (8) בהסכמת השכן ובתנאי ניקוז גגות למגרש המבקש.

6. הוראות נוספות

6.1 איכות הסביבה

אשפה- סילוק אשפה יעשה להנחת דעת משרד הבריאות ופסדים לפי הוראות משרד החקלאות.

6.2 חשמל

מגבלות בניה במסדרונות חשמל המסומנים בתשריט, לפי הוראות תכנית מתאר מחוזית.

6.3 ניקוז

ניקוז ותיעול- ע"י תעלות מתוחות לצידי דרכים, שבילים ושטחי ציבור, לשביעות רצון רשות הניקוז ומשרד הבריאות.

6.4 ביוב

ביוב- באמצעות מתקן ביוב מרכזי או בורות רקב לשביעות רצון משרד הבריאות

6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה

תברואה- בהתאם לדרישת משרד הבריאות ובתנאי שלא יהיו מטרדי רעש וזיהום.

6.6 תשתיות

מים- לפי דרישת משרד הבריאות ומשרד החקלאות.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיד בתם אישורה