

## הוראות התכנית

תכנית מס' 634-0930461

פיצול למגרש מגורים-חלקה 32 במושב לכיש

מחוז

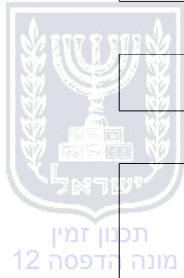
דרום

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

הבינוי הקיים כיום בנחלה לא מאפשר מימוש הזכויות הקיימות לבניית יחידות המגורים המותרות. על מנת לאפשר זאת, התכנית מציעה פיצול מגרש למגורים א' מתוך שטח חלקת המגורים הקיימת תוך שינויים גאומטריים בין שטח המגורים והשטח החקלאי בנחלה. התכנית תקצה שטח מוגדר של 500 מ"ר עבור בניית יחידת מגורים שניה בנחלה תוך קביעת זכויות והוראות בניה וזכות מעבר לרכב אל תא השטח המפוצל. כלל זכויות הבניה למגורים המותרות לפי התכנית החלה יישמרו תוך הסדרת קווי הבנין של תאי השטח למגורים. קו גבול החלקה הותאם לגבולות החלקות כפי שמצויים במסמכי התב"ע המושבית 634-0774604 אשר נמצאת בהליכים לקראת אישור והפקדה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית** שם התכנית  
**ומספר התכנית** פיצול למגרש מגורים-חלקה 32 במושב לכיש

**מספר התכנית** 634-0930461

**1.2 שטח התכנית** 4.906 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** ל"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	184884
קואורדינאטה Y	607653

**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 בחלק המערבי של מושב לכיש

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3135	לא מוסדר	חלק		32

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 3 /201 /03 /6 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				גדעון שרף			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		גדעון שרף		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	12/01/2021	גדעון שרף	12: 33 12/01/2021		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 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 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	פרטי	איתן דביר			לכיש	זמורה	10	050-5506121		eitandvir@gmail.com

### 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	איתן דביר			לכיש	זמורה	10	050-5506121		eitandvir@gmail.com
פרטי	מיכל דביר			לכיש	זמורה	10	050-5506121		eitandvir@gmail.com

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית מכילה מקרקעין בבעלות המדינה

### 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	גדעון שרף	70908		נתניה	ההדס	5	077-8840265		sharfdag@gmail.com
מודד	מודד	חוסין עבד אלחלים	934		כפר מנדא	(1)		04-9864654	04-9508276	m.mhndsem@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1271.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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

פיצול מגרש מגורים חדש לייעוד מגורים א' על חשבון שטח איזור המגורים בנחלה תוך תיאום מול תב"ע מושבית בהכנה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי בחלוקה ובגיאומטריה של תאי השטח בנחלה
2. קביעת תא שטח עבור זיקת הנאה למעבר ברכב
3. קביעת קוי בנין בתאי השטח השונים
4. קביעת זכויות והוראות בניה במגרש המפוצל
5. קביעת הוראות להריסה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים א'	100	בלוק עץ/עצים לעקירה
מגורים בישוב כפרי	32A	בלוק עץ/עצים לשימור
קרקע חקלאית	32B, 32C	בלוק עץ/עצים לשימור
		בלוק עץ/עצים לשימור
		זיקת הנאה למעבר ברכב
		מבנה להריסה
		מבנה להריסה



#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב חקלאי	4,906	100
סה"כ	4,906	100



##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	499.82	10.18
מגורים בישוב כפרי	1,179.49	24.03
קרקע חקלאית	3,228.24	65.78
סה"כ	4,907.56	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	בשטח זה יותרו השימושים הבאים : מגורים, מחסן, מבנה או סככת חניה, בריכת שחיה
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b> מחסנים : יותרו רק בצמוד למבנה מגורים או מבנה חניה. כחלק מהתכנון האדריכלי הכולל.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה לבריכת שחיה : עמידה בתקנות התכנון והבניה.</p>
ב	<p><b>מרתפים</b> מרתפים : יותרו מרתפים בקונטור קומת קרקע. שטחם לא כלול במסגרת זכויות הבניה במגרש.</p>
ג	<p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b> מפלס כניסה למבנה : תותר הגבהה עד 1.2 מ' מעל הגובה בנקודת המרכז של תא השטח.</p>
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים
	בשטח זה יותרו השימושים הבאים לפי תכנית 3/ 20/ 03 / 6 : מבני מגורים, מבנים חקלאיים ומבני משק, מבנים להחזקת בעלי חיים
4.2.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b> ניתן יהיה להקים מבנה עזר בקו 0 עם הסכמת שכנים</p>
4.3	קרקע חקלאית
4.3.1	שימושים
	באיזור החקלאי יהיה מותר שימוש רק לפי ייעודו בהתאם לתכנית החלה 3 / 201 / 03 / 6
	זיקת הנאה למעבר ברכב תירשם לטובת תאי שטח $32A + 32B + 100$
4.3.2	הוראות
א	<p><b>זכות מעבר לרכב</b> זיקת הנאה למעבר ברכב תירשם בתא שטח 32C לטובת כל שאר תאי השטח . לא תותר כל בניה בתחום רצועת זכות הגישה, למעט העברה תת-קרקעית של תשתיות (חשמל, מים, שפכים ותקשורת).</p>

## 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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי		
3	0	0	2.5	2	(3)	1	41	(2)	(2)	45 (1)	160	500	1	100	מגורים א'	מגורים א'
5	0	1	0	2	(5)	2	40	(4)		45	240	1185		32A	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
														32B	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית
														32C	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית

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:

א. הזכויות בקרקע חקלאית - לפי תכנית 6 / 03 / 201 3

ב. בתא שטח 32C לא תתאפשר בניה מכל סוג שהוא

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מבנה עזר.

(2) לפי שימוש.

(3) לגג שטוח-7.5 מ'

לגג רעפים-8.5 מ'.

(4) על חשבון שטח עקרי.

(5) גג שטוח-7.5 מ'

גג רעפים-8.5 מ'.

**6. הוראות נוספות****6.1****עיצוב אדריכלי**

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנון הצבת קולטי שמש באופן מוצנע כחלק אינטגרלי מעיצוב המבנה והגג.
2. תנאי להיתר בניה יהיה עמידה בהנחיות המרחביות של הוועדה המקומית לתכנון ובניה בנושא בינוי ועיצוב אדריכלי.

**6.2****עתיקות**

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978

**6.3****חניה**

1. החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשע"ו 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.
2. יותר השימוש בחניה ביעוד "קרקע חקלאית" לטובת היעוד "מגורים בישוב כפרי" ו/או "מגורים א"י".

**6.4****ניהול מי נגר**

- א. מתוך שטח כל מגרש יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים במטרה לאפשר לכמות גדולה ככל הניתן של חלחול מי נגר עילי לתת קרקע.
- ב. שטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כמו: אגרגט, חצץ וכיו"ב).
- ג. תכנית פיתוח בבקשה להיתר תכלול סימון פתרונות ניקוז למי נגר עילי לתחום הבקשה.
- ד. אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרת מי נגר כגון: בורות חילחול, תעלות חילחול, קידוחי החדרה וכיו"ב, תתאפשר הקטנת שטחים חדירי מים.
- ה. לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכת ניקוז בגבולות תאי שטח ובתחום שבין גבולות תאי שטח וקווי בנין.

**6.5****פסולת בניין**

היתר בניה יינתן לאחר התחייבות מבקש ההיתר לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.

**6.6****פיקוד העורף**

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה חדש בתחום התכנית אלא אם כלול בו מרחב מוגן בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

**6.7****תנאים למתן היתרי בניה**

- א. הבקשה להיתר תהיה בהתאם להוראות תכנית זו על סעיפיה השונים.
- ב. עמידה בהוראות המרחביות של הוועדה המקומית לתכנון ובניה.
- ג. כל בקשה להיתר תכלול תכנית פיתוח בקני"מ 1:100 בהתאם להנחיות הוועדה המקומית לתכנון ובניה.
- ד. הוועדה המקומית לתכנון ובניה לא תאשר בקשה להיתר בניה ללא פתרון לניקוז וניהול מי נגר עילי.



<b>6.8 מבנים קיימים</b>	
מכח תכנית זו תהיה אפשרות לאשר לגיטמציה למבנים הקיימים לפני הפקדת התכנית. על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות: 1. על מבנה קיים שלא חודר לתחום דרך ו/או לתחום שטח צבורי רשאית הוועדה המקומית לתכנון ובניה לאשר תוספת בניה מכח תכנית זו לפי קו המתאר של המבנה הקיים. 2. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתכנית זו.	
<b>6.9 הריסות ופינויים סימון בתשריט : מבנה להריסה</b>	
א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועד להריסה. ב. ביצוע ההריסה יהיה בהתאם לתנאי היתר בניה מול הוועדה המקומית לתכנון ובניה. ג. לא יידרש ביצוע ההריסה בפועל לפני הוצאת היתר הבניה למגרש/מבנה הנדון על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה.	
<b>6.10 היטל השבחה</b>	
היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	



<b>7. ביצוע התכנית</b>	
<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	
<b>7.2 מימוש התכנית</b>	
מיד עם אישורה	

