

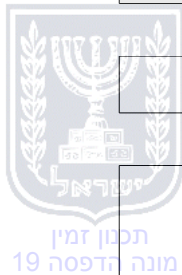
הוראות התכנית

תכנית מס' 651-0513481

מושב דקל - הוספת נחלות

מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	נגב מערבי
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

03/09/2018

להפקיד את התכנית

12/06/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

כללי:

במושב דקל מאושרות כיום 100 נחלות חקלאיות וכן 116 מגרשי מגורים א', על פי תכנית 291/03/7 ותכנית 1/291/03/7.

בהתאם לפרוגרמה מאושרת על ידי משרד החקלאות הוגדלה מסגרת הנחלות לשוב ל- 140 נחלות חקלאיות. תכנית זו קובעת תוספת 40 נחלות חקלאיות לשוב.

פירוט:

1. גודל חלקה א' של נחלה חקלאית מאושרת במושב הנו כ- 10 דונם, מתוכם 2.5 דונם למגורים, עבור 2 יח"ד והיתרה ביעוד חקלאי.

2. תכנית זו מקצה שטח עבור 40 נחלות נוספות בנות כ- 4 דונם כל אחת, כל נחלה מחולקת ליעוד שטח מגורים בשוב חקלאי, בגודל 2.5 ד', ובו תתאפשר הקמת 3 יח"ד, וכן יתרה ביעוד שטח חקלאי עבור מבני ומתקני עזר לפעילות החקלאית, כאשר גידול חקלאי עצמו ייעשה בשטחים חקלאיים מרוחקים.

3. מספר יח"ד במושב, לאחר אישור תכנית זו: 436 יח"ד.

4. חלופות מיקום לשטח המיועד לתוספת נחלות:

נבחנו 3 חלופות מיקום אפשריות - ראה מסמך חלופות מיקום בצרופות לתכנית - לחלופה הנבחרת יתרונות מיקום במרבית הפרמטרים אשר נבחנו: המיקום צמוד דופן והמשך טבעי לבינוי ונחלות קיימות, המרחק למרכז הישוב ולשטח מבני הציבור הנו הקטן ביותר, ערכיות השטח החקלאי הנה פחותה מהחלופות האחרות, המיקום משתלב היטב במערכת הדרכים הקיימת, קרוב לכניסה לשוב ומעמיס באופן מזערי את מערכת התנועה הפנימית בשוב.

5. בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית מיום 03/09/2018 הסכימה האגודה במכתב מיום 25/02/2019 כי נחלות חדשות, המאושרות בתכנית זו שלא יוקצו בתוך 10 שנים מיום אישורה של תכנית זו, יוקצו בהליך פתוח לציבור הרחב, כפי שייקבע ע"י רשות מקרקעי ישראל ומשרד החקלאות ופיתוח הכפר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מושב דקל - הוספת נחלות

מספר התכנית 651-0513481

1.2 שטח התכנית 3,272.328 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	נגב מערבי
	קואורדינאטה X	137100
	קואורדינאטה Y	566900

1.5.2 תיאור מקום מושב דקל

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשכול - חלק מתחום הרשות: דקל

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מושב דקל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100301	מוסדר	חלק	9-12, 14-15	19
100304	מוסדר	חלק	36, 42	30, 43
100828	מוסדר	חלק	2-85	

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

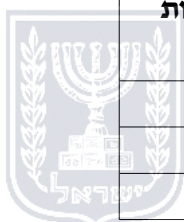
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
29/10/1981	134	2759	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 7/02/ 255. הוראות תכנית 7/02/ 255 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	255 /02 /7
29/10/1981	133	2759	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7/03/291 ממשיכות לחול.	שינוי	291 /03 /7
09/04/2008	2749	5793	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7/03/291 1 ממשיכות לחול.	שינוי	1 /291 /03 /7
22/05/2016	6604	7269	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 51/03/ 2/291 ממשיכות לחול.	שינוי	2 /291 /03 /51
09/04/2002	1948	5065	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/37/ א/1. הוראות תכנית תמא/ 37/א/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	1 /א/37 /תמא

הערה לטבלה:

תכנית מש"ד/37 - שינוי - תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משד/37 ממשיכות לחול - אישור תכנית:
30/4/2008.



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				דודי דרורי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1000	2		דודי דרורי		תשריט מצב מוצע - הגדלה 2	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 5000	1		דודי דרורי		תשריט מצב מוצע 1	לא
קומפילציה	מנחה	1: 2500	1	28/05/2019	שגיא שרייבר	13: 24 28/05/2019	תשריט מצב מאושר	לא
טבלת שטחים	מחייב		3	28/05/2019	דודי דרורי	16: 46 28/05/2019	רשימת מגרשים ושטחים	כן
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע		3	30/07/2017	דודי דרורי	18: 13 01/08/2017	פרוגרמה למבני ציבור	כן
תנועה	מנחה	1: 1250	1	09/04/2017	גל גרונר	16: 48 22/10/2017	נספח תנועה	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 2500	1	26/07/2017	מרגלית סוכוי	13: 31 27/07/2017	נספח נופי - תשריט	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1	3	05/04/2017	מרגלית סוכוי	18: 30 23/05/2017	נספח נופי - הוראות	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1	3	21/08/2017	ניסים פינס	17: 22 22/10/2017	סקר עצים בוגרים - נספח אגרונום	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1000	1	04/09/2017	מרגלית סוכוי	17: 04 22/10/2017	סקר עצים בוגרים - תשריט	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 1250	1	26/03/2017	ירון שניר	18: 34 23/05/2017	נספח מים וביוב - תשריט	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 1	14	21/05/2019	ירון שניר	16: 48 21/05/2019	נספח מים וביוב - הוראות	לא
ניקוז	מנחה	1: 1250	1	26/03/2017	ירון שניר	18: 39 23/05/2017	נספח ניקוז והידרולוגיה - תשריט	לא
ניקוז	מנחה	1: 1	22	26/03/2017	ירון שניר	18: 41 23/05/2017	נספח ניקוז והידרולוגיה - הוראות	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

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			דקל כפר שיתופי להתישבות חקלאית בע"מ	דקל	(1)		054-4653987		dekelnet@netvision.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מרכז מועצה אזורית אשכול, מגן, ד.ג.הנגב.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			דקל כפר שיתופי להתישבות חקלאית בע"מ	דקל	(1)		054-4653987		dekelnet@netvision.net.il

(1) כתובת: מושב דקל.

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	באר שבע	(1)	4	08-6264267		sheruthdarom@land.gov.il
חוכר				דקל כפר שיתופי להתישבות חקלאית בע"מ	דקל	(2)				dekelnet@netvision.net.il

(1) כתובת: קרית הממשלה, רח' התקווה 4 באר שבע.

(2) כתובת: מושב דקל.

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	דודי דרורי	36972	ד.דרורי אדריכלים	תל אביב- יפו	העוגן	3	03-5259013		office@drori- arch.co.il
תכנון תנועה	יועץ	גל גרונר		גרונר - ד.א.ל. מהנדסים בע"מ	טירת כרמל	(1)		04-8559111		gal@grdel.co .il
אדריכל נוף	אדריכל	מרגלית סוכוי	80929	מרגלית סוכוי אדריכלות נוף בע"מ	טירת כרמל	(2)		04-8580852		margalit@ma rgalit-s.com
תכנון מים- ביוב	יועץ	ירון שניר		פלגי מים בע"מ	פתח תקוה	(3)		03-7297770		yarons@palg ey-maim.co.il
אגרונום מוסמך (M ..Sc.Agr)	אגרונום	ניסים פינס		אגרו-אפ	בית חנן	(4)		03-9675499		ptreesn1@013 .net
	מודד	שגיא שרייבר	1070	חץ הצפון מיפוי והנדסה בע"מ	טירת כרמל	(5)		04-8580355	04-8580377	sagi@hetz- hazafon.co.il

(1) כתובת: רח' היוזמה 2, פארק עסקים, טירת הכרמל, ת.ד. 85 מיקוד 30200.

(2) כתובת: יוזמה 3, טירת כרמל.

(3) כתובת: רח' מוטה גור 7, פתח תקוה 4952301, ת.ד. 3025.

(4) כתובת: מושב בית חנן ת.ד. 131, 76868.

(5) כתובת: רח' הסדנה 3, ת.ד. 2054 פארק תעשייה טירת הכרמל.



תכנון זמין
הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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**

הוספת 40 נחלות חקלאיות במושב דקל, הכוללות 3 יח"ד כל אחת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הוספת 40 נחלות חקלאיות המהוות תוספת של 120 יח"ד לישוב כפרי הכולל 316 יח"ד מאושרות.

ב. שינוי יעודי קרקע בתחום התכנית מהיעודים הבאים במצב מאושר: שטח חקלאי, מגורים בישוב כפרי, שטח

ציבורי פתוח, ליעודים הבאים: מגורים בישוב כפרי, דרך מוצעת, שטח ציבורי פתוח, שטחים פתוחים.

ג. קביעת התכליות המותרות לכל ייעוד קרקע ומתן זכות ל- 3 יח"ד לכל נחלה מוצעת.

ד. קביעת הנחיות והוראות, מגבלות וזכויות בניה וקווי בניין.

ה. התוויית דרכים.

ו. קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות לשירותים כגון דרכים, ביוב, ניקוז, תקשורת, חשמל וכו'.

ז. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

ח. קביעת הנחיות סביבתיות.

ט. שינוי נקודתי לקו בנין לדרך אזורית 2211.

תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

תאי שטח	יעוד
321A, 322A, 323A, 324A, 325A, 326A, 327A, 328A, 329A, 330A, 331A, 332A, 333A, 334A, 335A, 336A, 337A, 338A, 339A, 340A, 341A, 342A, 343A, 344A, 345A, 346A, 347A, 348A, 349A, 350A, 351A, 352A, 353A, 354A, 355A, 356A, 357A, 358A, 359A, 360A	מגורים בישוב כפרי
511	שטחים פתוחים
321B, 322B, 323B, 324B, 325B, 326B, 327B, 328B, 329B, 330B, 331B, 332B, 333B, 334B, 335B, 336B, 337B, 338B, 339B, 340B, 341B, 342C, 343B, 344B, 345B, 346B, 347B, 348B, 349B, 350B, 351B, 352B, 353B, 354B, 355B, 356B, 357B, 358B, 359B, 360B	קרקע חקלאית
506 - 501	שטח ציבורי פתוח
903, 902	דרך מאושרת
914 - 911	דרך מוצעת
921	דרך משולבת
11	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
913, 912	דרך מוצעת	זיקת הנאה
323A, 324A, 325A, 326A, 327A, 328A, 329A, 330A, 331A, 332A, 333A, 334A, 335A, 336A, 337A, 338A, 343A, 344A, 345A, 346A, 347A, 348A, 349A, 350A, 351A, 352A, 353A, 354A, 355A, 356A, 357A, 358A	מגורים בישוב כפרי	זיקת הנאה
323B, 324B, 325B, 326B, 327B, 328B, 329B, 330B, 331B, 332B, 333B, 334B, 335B, 336B, 337B, 338B, 343B, 344B, 345B, 346B, 347B, 348B, 349B, 350B, 351B, 352B, 353B, 354B, 355B, 356B, 357B, 358B	קרקע חקלאית	זיקת הנאה
505	שטח ציבורי פתוח	זיקת הנאה
511	שטחים פתוחים	זיקת הנאה

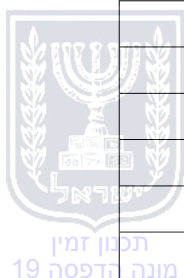
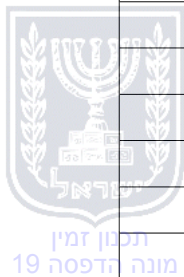
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
3.44	112,583	דרך מאושרת
0.17	5,701	דרך משולבת
6.50	212,544	חקלאי חלקה א'
0.76	24,772	מבני משק
0.94	30,652	מבנים ומוסדות ציבור
2.12	69,382	מגורים
2.69	87,857	מגורים א'
5.47	178,833	מגורים בישוב כפרי
64.16	2,099,634	קרקע חקלאית
6.20	202,789	שטח לתכנון בעתיד
7.57	247,581	שטח ציבורי פתוח
100	3,272,328	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.38	12,509.56	דרך מאושרת
0.85	27,860.58	דרך מוצעת
0.08	2,714.96	דרך משולבת
92.57	3,029,297.61	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
3.06	100,018.64	מגורים בישוב כפרי
1.90	62,167.09	קרקע חקלאית
0.43	14,073.89	שטח ציבורי פתוח
0.72	23,686.03	שטחים פתוחים
100	3,272,328.36	סה"כ

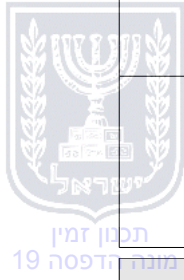


4. יעודי קרקע ושימושים

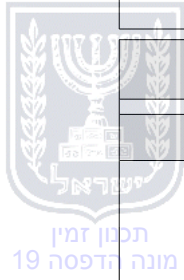
4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. השטח ישמש למגורים בנחלה חקלאית ולמבני עזר לפעילות החקלאית.</p> <p>ב. תותר בו הקמת 3 יח"ד למגורים, במבנים נפרדים או במבנה אחד או שניים, וכן יח' מגורים נוספת, הצמודה לבית המגורים של בעל הנחלה ובשטח מירבי כולל של 55 מ"ר.</p> <p>ג. יותרו שטחי שירות לכל יחידת מגורים: ממ"ד, מחסן וחניה מקורה לרכב.</p> <p>ד. תותר הקמת מבני עזר לפעילות חקלאית כגון: מחסן לציוד חקלאי, סככות לכלים חקלאיים וציוד נגרר, מבנה לאחסנת תוצרת חקלאית, מבנה למיון, טיפול, עיבוד ואריזת תוצרת חקלאית וכד' ומשרד לשימוש מקומי, לא יותרו מבנים מסוג חממות ובתי רשת.</p> <p>ה. תותר הקמת בריכות שחיה פרטיות לשימוש שאינו מסחרי.</p> <p>ו. תותר זיקת הנאה למעבר רכב וכלים חקלאיים.</p> <p>ז. תותר הצבת משטחים ליצור חשמל פרטי על גגות המבנים ובתחומם בלבד, בהתאם להוראות תמ"א 10/ד/10.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. מרחק מזערי בין מבני מגורים נפרדים: 6.0 מ'.</p> <p>ב. מרתפים:</p> <p>תותר הקמת מרתף כשטח שרות. גובה המרתף (פנימי) לא יפחת מ 2.20- מ' ולא יעלה על 2.40 מ'. גבולות המרתף לא יחרגו מגבולות הבנין. תותר כניסה למרתף יחידת המגורים או מבחוץ.</p> <p>ג. מחסנים:</p> <p>תותר הקמת מחסן שרות למבני המגורים, המחסן יהיה צמוד לבית המגורים בתחום קווי הבנין, או בנפרד, בקו בנין אחורי ו/או צדדי 0.0 מ', למעט בתחום רצועת זיקת הנאה בין נחלות כמוראה בתשריט, גובה פנימי של מחסן לא יעלה על 2.40 מ', ניקוז גגות מחסנים יהיה לתחום מגרש המבקש.</p> <p>ד. חניה:</p> <p>תותר הקמת חניה מקורה כחלק מבית המגורים ובתחום קווי הבנין, או בנפרד מבית המגורים ובקו בנין קדמי 0.0 מ' ו/או צדדי 0.0 מ' בהסכמת בעלי מגרשים גובלים, למעט בתחום רצועת זיקת הנאה בין נחלות כמוראה בתשריט, גובה פנימי של חניה לא יעלה על 2.40 מ', ניקוז גג חניה יהיה לתחום מגרש המבקש.</p> <p>ה. מתקנים טכניים:</p> <p>מתקנים כגון: מערכות מיזוג אויר, מערכות חימום מים וכו', הממוקמים על גגות/קירות/לצד מבני המגורים יוסתרו מדרך ציבורית או שטח ציבורי אחר, ע"י מסתור מתאים, להנחת דעת הועדה המקומית לתכנון ובניה.</p> <p>ו. בריכות שחיה:</p> <p>1) הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד, לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה.</p> <p>2) בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.</p> <p>3) מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב, המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.</p> <p>ז. מבני עזר לפעילות חקלאית:</p> <p>הקמת מבנים חקלאיים ומבני עזר לפעילות חקלאית תהיה בהתאם למסמך "מדיניות, הנחיות</p>

4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>וקריטריונים לתכנון מבנים חקלאיים" של משרד החקלאות ובאישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח א. תכנית בינוי ופיתוח: תכנית פיתוח תוצג כחלק מתכנית הבקשה להיתר בניה לאישור הועדה המקומית. התכנית תכלול גבהי קרקע, מפלסי 0.0 לרצפות בתים, פתרונות ניקוז, מערכות דרכים ושבילים, חשמל ותקשורת ומערכות תברואה וכל שיידרש על ידי הועדה המקומית להבטחת תפקוד תקין ושמירה על רמת הבינוי והפיתוח. ב. סילוק אשפה: שיטת סילוק האשפה תהיה בהתאם להחלטת המועצה האזורית. מיכלי אשפה פרטיים ימוקמו בתחום תאי השטח ובמסתור מתאים ויאפשרו גישה חופשית מדרך ציבורית. ג. גדרות: תותר הקמת גדרות בנויות בחזית קדמית לדרך ובין תאי השטח, בגובה מירבי של 1.0 מ' מעל פני השטח הציבורי. תותר הקמת גדר קלה בגבול משותף בין תאי השטח. ד. חשמל ותקשורת: כל חיבורי המבנים לרשתות וקווי תשתית בתחום תאי השטח יהיו תת-קרקעיים.</p>
ג	<p>זיקת הנאה בגבול בין נחלות תותר זכות מעבר ברוחב 6.0 מ' (3.0 מ' מכל צד של הגבול) לרכב וכלים חקלאיים, בהתאם למסומן בתשריט. זכות מעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.</p>
4.2 קרקע חקלאית	
4.2.1	שימושים
	<p>א. השטח ישמש לפעילות חקלאית ויותר בו עיבוד חקלאי. ב. תותר הקמת מבני עזר לפעילות החקלאית, כגון: בתי אריזה, בתי קירור, מחסנים, סככות, בתי צמיחה (חממה), בתי רשת ומתקנים טכניים לשירות המבנים או הפעילות החקלאית. ג. יותרו העברת קוי תשתית, סלילת דרכים ושטחי חניה, גידור, גינון ושתילה וכן תותר הצבת משטחים לייצור חשמל פרטי על הגגות המבנים ובתחומם בלבד בהתאם להנחיות תמ"א 10/ד/10.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>איכות הסביבה חומרים מסוכנים: לא יותר שימוש בחומרים מסוכנים, פרט לשימוש בחומרי הדברה ולא יותר שימוש או אחזקת דלק בכמות העולה על 100 מ"ק לשנה.</p>
ב	<p>הוראות בינוי הקמת מבנים חקלאיים ומבני עזר לפעילות חקלאית תהיה בהתאם למסמך "מדיניות, הנחיות וקריטריונים לתכנון מבנים חקלאיים" של משרד החקלאות ובאישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p>
ג	<p>זיקת הנאה</p>

	4.2	קרקע חקלאית
<p>בגבול בין נחלות תותר זכות מעבר ברוחב 6.0 מ' (3.0 מ' מכל צד של הגבול) לרכב וכלים חקלאיים, בהתאם למסומן בתשריט. זכות מעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.</p>		
<p>פעילות חקלאית</p> <p>ריסוסים ושימוש בחומרי הדברה ייעשו בהתאם להנחיות השירותים להגנת הצומח במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p>	ד	
	4.3	שטח ציבורי פתוח
	4.3.1	שימושים
<p>א. מיועד לגינות, מתקני משחק וסככות צל לרווחת הציבור.</p> <p>ב. תותר הקמת מתקנים הנדסיים קטנים והצבת מתקני מיגון (מיגונית/אחר) בהתאם לשיקול מהנדס הועדה המקומית, וכן מתקני פסולת ציבוריים, ריהוט חוץ, תאורה, התוית שבילים ושטחי חניה, העברת קווי תשתית, ניקוז עילי, גינון, נטיעות וגידור.</p>		
	4.3.2	הוראות
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. מיקום שבילים, מתקנים לסוגיהם ושטחי גינון, מפלסי קרקע וניקוז ותוואי מערכות תשתית יקבעו בתכנית פיתוח מפורטת לאישור הועדה המקומית ובהתאם לנספח נופי מנחה.</p>	א	
	4.4	שטחים פתוחים
	4.4.1	שימושים
<p>א. השטח מיועד לפיתוח אקסטנסיבי בשוליים החיצוניים של נחלות המושב.</p> <p>ב. תותר הקמת מבני שנאים (תחט"פ) במיקום כמוראה בתשריט.</p> <p>ג. תותר בו הקמת מתקנים הנדסיים קטנים בהתאם לשיקול הועדה המקומית, הצבת מתקני מיגון, מתקני פסולת ציבוריים, התוית שבילים ושטחי חניה, העברת קווי תשתית, ניקוז עילי, גינון ונטיעות.</p> <p>ג. תותר הצבת מרכיבי ביטחון בהיקף הישוב כגון: גידור, תאורה, גדר ביטחון וכל מרכיב אחר אשר יידרש בהתאם להנחיות פיקוד העורף ובאישורו.</p>		
	4.4.2	הוראות
<p>הוראות בינוי</p> <p>א. הקמת חדרי שנאים תהיה ע"פ הנחיות חב' חשמל ובאישורה, במרחק מזערי של 10.0 מ' ממבני מגורים.</p> <p>ב. מיקום מדויק של מבני שנאים (תחט"פ) יקבע בתכנית בקשה להיתר בניה, יותר שינוי מיקום המבנים לשיקול ובסמכות מהנדס הועדה המקומית.</p>	א	
	4.5	דרך משולבת
	4.5.1	שימושים
<p>א. מיועדת לתנועת הולכי רגל, רוכבים וכלי רכב וחניית כלי רכב.</p> <p>ב. תותר מיסעת רכב, שטחי חניה, הקמת מתקני צל, גינון, נטיעות, תאורה וגידור וכן יותרו העברת מערכות תשתית והצבת מתקני פסולת ציבוריים ותאסר בניה כל שהיא.</p>		
	4.5.2	הוראות
<p>בינוי ו/או פיתוח</p>	א	



4.5	דרך משולבת
	תוואי הדרך, שטחי מיסעה וחניה ושבילים, שטחי גינון ומיקום מתקנים יקבעו בתכנית פיתוח מפורטת ובהתאם לנספחי התנועה והפיתוח הנופי המנחים.
4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	א. מיועדת לתנועת כלי רכב, רוכבים והולכי רגל. ב. תוואי הדרכים ורוחבן יהיו כמצוין בתשריט. ג. תותר העברת מערכות תשתית ותאורה, נטיעות, הקמת תחנות הסעה והצבת ריהוט רחוב והצבת מתקני פסולת ציבוריים ותיאסר בניה כל שהיא.
4.6.2	הוראות
4.7	דרך מאושרת
4.7.1	שימושים
	א. מיועדת לתנועת כלי רכב, רוכבים והולכי רגל. ב. תוואי הדרכים ורוחבן יהיו כמצוין בתשריט. ג. תותר העברת מערכות תשתית ותאורה, נטיעות, הקמת תחנות הסעה והצבת ריהוט רחוב והצבת מתקני פסולת ציבוריים ותיאסר בניה כל שהיא.
4.7.2	הוראות
א	קווי בנין
	א. קו בנין לדרך אזורית 2211, בקטע הגובל בשטחי הנחלות המוצעות בתכנית, יצומצם מ- 60 מ' ל- 40 מ' כמוראה בתשריט. ב. בתחום זה תיאסר כל בניה וכל עבודה בו תהיה בתאום ואישור חב' נתיבי ישראל ו/או הרשות המקומית.
4.8	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.8.1	שימושים
	בשטחים הכלולים בתחום התכניות התקפות - יחולו הוראותיהן, עד למועד אישורה של תכנית מפורטת אחרת בתחומן.
4.8.2	הוראות
א	תשתיות
	בתחום המסומן בתשריט מצב מאושר כגבול מגבלות בניה, יחולו הוראות תמ"א 1/א/37 ונגזרותיה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי	
												מתחת לכניסה הקובעת						עיקרי
(8)	(8)	(8)	(8)	1	2	(7)	1.2 (6)	3 (5)	37 (4)	922	(3)	(2) 147	(1) 775	2450	מגורים	מגורים בישוב כפרי		
(8)	(8)	(8)	(8)		1	(11) 6			20 (10)				(9) 500	2450	מבני משק	מגורים בישוב כפרי		
(8)	(8)	(8)	(8)		1	(13)			80	(12) 1200			1200	1450	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית		
(15)	(15)	(15)	(15)		1	4.5				80			(14) 40	80	501	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח	
(15)	(15)	(15)	(15)		1	4.5				80			(16) 80	80	511	מתקנים הנדסיים	שטחים פתוחים	

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

הערה ברמת הטבלה:

א. ביעוד ראשי "מגורים בישוב כפרי": תאי שטח 360A - 321A

ב. ביעוד ראשי "קרקע חקלאית": תאי שטח 360B - 321B

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מיועד ל- 3 יח"ד בשטח מירבי 240 מ"ר ליח"ד וליחי' מגורים קטנה בשטח מירבי 55 מ"ר.
- (2) מיועד עבור: 25 מ"ר לחניה מקורה, 12 מ"ר לממ"ד, 12 מ"ר למחסן - לכל יח"ד.
- (3) תותר העברת שטחי שרות מעל הקרקע אל מתחת לקרקע בשטח מרבי של 24 מ"ר.
- (4) לשימושי מגורים.
- (5) בנוסף יחי' מגורים קטנה (הורים).
- (6) הערך מתיחס ל מינימום.
- (7) 9.0 מ' לגג משופע, 8.0 מ' לגג שטוח.
- (8) ע"פ תשריט.

(9) מיועד עבור מבני עזר לפעילות חקלאית כמפורט בסעיף 4.1 ד..

(10) עבור מבני עזר לפעילות חקלאית.

(11) לא כולל מתקנים טכניים-הנדסיים, אנטנות ותרנים.

(12) א. סך כל שטח המבנים לגידול צמחי לא יעלה על 70% משטח המגרש

ב. סך כל שטח מבני העזר לגידול צמחי לא יעלה על 60% משטח המגרש.

(13) בכפוף להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.

(14) מיועד עבור מתקנים הנדסיים קטנים, בנוסף יותרו סככות הצללה..

(15) מיקום בהתאם לשיקול ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

(16) מיועד עבור מבני שנאים ומתקנים הנדסיים קטנים, בנוסף יותרו סככות הצללה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

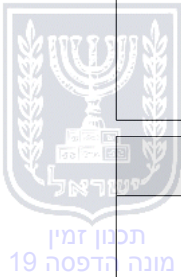
6. הוראות נוספות



6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ תכנית זו לאחר אישורה וע"פ בקשה למתן היתר בניה הכוללת תכנית בינוי ופיתוח לכל תא שטח. תוכנית הבינוי והפיתוח תכלול חתכים לאורך ולרוחב כל תא השטח בקני"מ 1:100, כולל פריסת גדרות וקירות, מפלסי 0.0 של מבנים ומתקנים, דרכים ושטחי חניה, שטחי גינון ופרטי פיתוח נדרשים.
2. תברואה ובריאות:
 - א. תנאי למתן היתרי בניה לעבודות עפר למגרשי מגורים יהיה בחינת שדרוג תחנת השאיבה האזורית לרבות קו הסניקה למט"ש.
 - ב. היתרי בניה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרדי הבריאות והגנת הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
 - ג. תנאי להיתר בניה למבנים ומתקנים חקלאיים ועיבוד חקלאי:
 - 1) הגשת בקשה להיתר בניה לקבלת חוות דעת משרד הבריאות לנושא קדם טיפול בשפכים והגנת מערכת מי שתיה מפני זרימת מים חוזרת.
 - 2) אישור משרד הבריאות לתכנית מפורטת של אספקת המים וחיבור מערכות הביוב עבור כל מבנה המייצר ביוב סניטרי או תעשייתי. תכנית אספקת המים תבטיח הפרדת מערכות מי שתיה ומים לחקלאות.
 3. הגנת הסביבה:
 - א. מתן היתר בניה למבנים אשר מתקיימים בהם עיבוד תוצרת חקלאית ותהליכי ייצור מותנה בתאום עם היחידה הסביבתית נגב מערבי לקביעת אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים באזור זה ושמירת אמות המידה הקבועות בתקנות להגנה על אזורי מגורים סמוכים ובתנאי הגשת תכנית לטיפול בשפכי העסק ו/או המתקן, במידה וקיימים שפכים שאינם שפכים סניטריים רגילים.
 - ב. בסמכות הועדה המקומית לא לאשר בקשות להיתרי בניה שעלולות להוות לדעתה מפגע נופי או אקולוגי-סביבתי, או מטרד לאזורים סמוכים. בסמכות הועדה המקומית לדרוש ולחייב את מגישי הבקשות להיתר לבצע פעולות שונות לטיפול נופי או סביבתי בתחום המבנה והשטח נשוא הבקשה להיתר בניה.
 4. הקמת מבנים חקלאיים: אישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר לתכניות בקשה להיתר.
 5. כיבוי והצלה: לא תותר כל בנייה, אלא לאחר קבלת דרישות הרשות לכיבוי והצלה והגשת תכנית מתאימה לאישורה/אישור מכון בקרה.
 6. היתר בניה למרכיבי בטחון: בתאום עם פיקוד העורף. התכנית תכלול תרשים כללי של תא השטח, מיקום מרכיבי הביטחון ומתקנים, פתרונות ניקוז הקרקע וכו'.
 7. פסולת:
 - א. בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר אכלוס/הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה, באישור פינוי הפסולת והקמת תשתיות לטיפול בפסולת ו/או ההפרדה במקור, כפי שנקבע בתנאים למתן היתר הבנייה.
 8. מתן היתרי בניה ע"י הועדה המקומית יותנה באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשות מוסמכת.

פיתוח תשתית	6.2
<p>תשתיות ואיכות סביבה - כללי :</p> <p>1. ביוב :</p> <p>א. כל המבנים בשטח התכנית יהיו מחוברים למערכת ביוב מרכזית המחוברת לפתרון קצה מט"ש חולית, לפי דרישות משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה והרשויות המוסמכות ובאישור הועדה המקומית.</p> <p>ב. במידה ויהיה מבנה שאינו עומד בתנאי שפכים רגילים לחיבור למערכת הביוב, יציג המבקש פתרונות לסילוק שפכים באישור הרשויות המוסמכות, זאת כתנאי להיתר.</p> <p>2. אספקת מים :</p> <p>א. לפי דרישות משרד הבריאות, תוך הבטחת איכות המים מבחינה כימית ובקטריוולוגית.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה מבלי שתובטח אספקת מים עפ"י הנחיית הרשויות המוסמכות, כולל פירוט השיטה, המערכות והמתקנים שימוקמו בתחומי המגרש.</p> <p>ג. מתקנים לקדם טיפול במי שופכין שאינם מתאימים לקליטתם במערכת הביוב (בהתאם לדרישת חוק העזר המקומי להזרמת שפכי תעשייה) ימוקמו בתחום המגרש.</p> <p>3. תברואה : אצירה וסילוק אשפה יהיו בכפוף להוראות המועצה האזורית ומשרד הבריאות ובתנאי שלא יהוו מטרד לסביבה.</p> <p>4. תשתיות : כל מערכות התשתית בתחום התכנית לרבות תשתיות חשמל בשטחים מבונים (למעט קו מתח עליון), קווי תקשורת וכבלים, צנרת מים וביוב תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>5. תשתיות חשמל קיימות ו/או מאושרות בדין, ערב אישורה של תכנית זו, לא יהפכו לבלתי חוקיות או לשימוש חורג בשל אישורה, תשתיות אלו יחשבו כשימוש שהותר בדין.</p>	
איכות הסביבה	6.3
<p>1. הפעלת מבנה / מתקן לעיבוד תוצרת חקלאית : לאחר אישור משרד הבריאות, תאום עם היחידה הסביבתית נגב מערבי ורשויות אחרות הנוגעות לפעולתו.</p> <p>2. חומרים רעילים וחומרים מסוכנים (חומ"ס) : לא יותר שימוש בחומ"ס (חומרים מסוכנים) עפ"י הגדרתם בחוק חומ"ס. האחסנה, הטיפול והאמצעים שינקטו למניעת זיהום סביבתי או סיכון בטיחותי יעמדו בהוראות הרשות המוסמכת בכל הנוגע להיתר רעלים לאחסון ולהובלת חומ"ס.</p> <p>3. רעש ומיגון אקוסטי : בכל מקרה בו הוכח כי הפעילות תגרום ל"רעש בלתי סביר", כהגדרתו בחוק ידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש מותרים.</p> <p>4. איכות אויר :</p> <p>א. מבנים לעיבוד תוצרת חקלאית יעמדו בדרישות איכות פליטת האויר בהתאם להנחיות המשרד להגני"ס.</p> <p>ב. אזורי הפעילות המשקית יעמדו בתקנות למניעת מפגעים תשנ"ב ? 1992.</p> <p>5. תאורה (מניעת זיהום אור) :</p> <p>תאורת רחובות/דרכים/דרך ביטחון באזורים הגובלים בשטחים פתוחים וחקלאיים תתוכנן כלפי פנים הישוב, באופן שיצמצם זיהום אור.</p> <p>6. מיגור ומניעת התפשטות מינים פולשים :</p> <p>לא ייעשה שימוש במיני צמחיה פולשים ובמינים המופיעים ברשימת צמחי הנוי הזרים ושהלא רצויים במדינת ישראל, כמופיע באתר המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>7. פסולת :</p> <p>א. באחריות בעל הנכס להסדיר הפרדת סוגי פסולת, איסופה ופינויה.</p> <p>ב. יובטחו דרכי טיפול בפסולת מוצקה כך שימנעו היווצרות ריחות, מפגעים תברואתיים וסיכונים בטיחותיים, באישור הרשות המוסמכת.</p>	



	<p>איכות הסביבה</p> <p>6.3</p> <p>ג. לא יוצבו מתקנים לאצירה ולטיפול בפסולת אלא בתחום יעוד מותר לכך, במקום שיקבע לכך בהיתר הבניה.</p> <p>8. עודפי עפר ופסולת בנין: יפונו לאתר מוסדר לפסולת בנין.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 19</p>	<p>ניקוז</p> <p>6.4</p> <p>שימור וניהול מי נגר עילי:</p> <p>1. יש להפנות את הנגר העילי לשטחים פתוחים סמוכים, כגון: גינות לאורך מדרכות, גינות ציבוריות ושטח חקלאי גובל.</p> <p>2. במגרשים בהם ישנם פחות מ- 15% שטחים חדירי מים, יש להתקין בתחומי המגרש מתקני החדרה, כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש ובהיקף הנדרש.</p> <p>3. באזורי פעילות מזהמת, לרבות משטחי אחסון ופריקה, יידרש טיפול במי נגר במתקני טיפול לשפכים.</p> <p>4. בשטחים ציבוריים פתוחים יובטחו קליטה, החדרה והשהיית מי נגר עילי ע"י שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה, כך שהשטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים/פרטיים פתוחים.</p> <p>5. בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל שניתן רצועות שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים, תוך שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>6. בשטחים מחופים בבטון ואספלט יש להבטיח כי הנגר יופנה לאזור מחלחל בשולי המשטח המחופה, שיהיה נמוך מהמפלס המחופה.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 19</p>	<p>חשמל</p> <p>6.5</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות השנאה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימושי קרקע בקרבת קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <p>1) מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2) תחנות ההשנאה ימוקמו, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. על אף האמור, ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול חשמל או לשלבן במבנה.</p> <p>ג. לפני תחילת ביצוע תשתיות הנדרשות למימוש התכנית (דרכים, תשתיות תקשורת וכיו"ב) ייערך תיאום עם חברת החשמל.</p> <p>ד. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה, כרייה או בנייה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי או קווי חשמל קיימים או מאושרים. ביצוע העבודות הנ"ל בקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל תת קרקעיים יהיה רק לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>ה. איסור בניה בקרבת קווים ומתקני רשת החשמל:</p> <p>לא יינתן היתר לבניה ו/או לשימושים כגון מגורים, תעשייה ומלאכה ומבני ציבור וייעודים דומים בקרבת קווי ומתקני חשמל קיימים או מאושרים, במרחקים הנמוכים מהמפורטים להלן:</p> <p>1) קו חשמל מתח נמוך/תיל חשוף: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 3.0 מ'</p> <p>2) קו חשמל מתח נמוך/תיל מבודד: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 2.0 מ'</p> <p>3) תיל מבודד צמוד למבנה: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 0.3 מ'</p> <p>4) קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו/תיל חשוף או מצופה כולל שנאי על עמוד: מהתיל הקיצוני/</p>	

6.5	חשמל
	<p>מהכבל/מהמתקן - 5.0 מ'</p> <p>5) קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו/כבל אווירי מבודד : מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 3.0 מ'</p> <p>6) קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: מציר הקו - 20.0 מ' ביחס לקרבה לקווים חד-מעגליים - בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>7) קו חשמל מתח על-עליון עד 400 ק"ו : מציר הקו - 35.00 מ', במקרה של בניה בקרבת קווי מתח עליון/על קיימים, עם שדות גדולים מ- 300 מ', יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי מרחקים מזעריים מותרים.</p> <p>8) כבלי חשמל מתח נמוך תת-קרקעיים : מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 0.5 מ'</p> <p>9) כבלי חשמל מתח גבוה תת-קרקעיים : מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 3.0 מ'</p> <p>10) כבלי חשמל מתח עליון תת-קרקעיים : מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - בתאום עם חברת החשמל</p> <p>11) ארון רשת : מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 1.0 מ'</p> <p>ו. על אף האמור לעיל (בהקשר של קווי מתח עליון ועל בלבד), בכפוף לקבלת אישור בטיחותי מחברת החשמל ובכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי כל דין, מותרים התכליות והשימושים המפורטים להלן, אף במרחקים הקטנים מאלה הנקובים בטבלה :</p> <p>1) ביתני שירותים ומבנים חקלאיים, מבני שרות, אחסנה פתוחה וסגורה, חנייה ובתי עלמין.</p> <p>2) חצייה ועל פי העניין מעבר לאורך המסדרון ובתחומו, של קווי תשתית, מבנים ומתקנים נלווים להם, עיליים או תת קרקעיים.</p> <p>3) גובה המבנים שבסעיפים קטנים א'-ב' לעיל לא יעלה על 4 מ' אלא אם התקבל אישור בטיחותי של חברת החשמל.</p> <p>4) חפירה, כריה, או בנייה במרחק הקטן מ-10 מטרים מהמסד של עמוד חשמל.</p> <p>5) נטיעת יער, עבודות פיתוח נוף ופארקים ובכלל זה שבילים, גשרים ונטיעות.</p> <p>6) התכליות והשימושים שלעיל יותרו לאחר שנוכח נותן האישור שאין בהם כדי לפגוע באפשרות הקמתם והפעלתם התקינה של קווי החשמל במסדרון התשתיות ולאחר שהתקיימו התנאים המפורטים בסעיף זה.</p> <p>ז. כל עבודה בתחום מסדרונות החשמל של קווי מתח העל ומתח עליון יתואמו עם חברת החשמל.</p> <p>ח. כל תכנון לבינוי ופיתוח בתחום מסדרונות החשמל, לרבות עבודות הפטורות מהיתר, יהיו בתאום תכנוני והנדסי עם חברת החשמל.</p>



6.6	שמירה על עצים בוגרים
	<p>1. עצים לשימור : לא תותר העתקתם או כריתתם ויש לשלבם בתכנון בהיתרי בנייה, יש לקבוע בבקשות להיתר את התחום הדרוש לשימור העץ בו לא תותר בנייה.</p> <p>2. עצים להעתקה : ככל שידרש לצורך פיתוח השטח והיתרי בניה, יש לקבל רשיון העתקה מפקיד היערות בו יקבעו תנאי העתקה.</p> <p>3. עצים לכריתה : ככל שידרש לצורך פיתוח השטח והיתרי בניה, יש לקבל רשיון כריתה מפקיד היערות בו יקבעו תנאי הכריתה . יש לטעת עצים בערך החילופי שיקבע ע"י פקיד היערות.</p> <p>4. במקרה בו נדרש שינוי של "עץ לשימור" להעתקה או כריתה יש לקבל את חוות דעתו של פקיד היערות .</p>

6.7	מקלטים
	<p>יבנו מרחבים מוגנים דירתיים ומרחבים מוגנים מוסדיים לפי החוק ויענו לדרישות פיקוד העורף</p>

<p>6.7 מקלטים</p> <p>(הג"א) ובאישורו.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 עתיקות</p> <p>א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית/חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ב. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, יעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ג. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בניה או תוספות שמשמען פגיעה בקרקע.</p> <p>ד. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בניה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכנית כמקנה זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	<p>6.8</p>
<p>6.9 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום תאי השטח ובהתאם לתקו החניה התקף לעת הוצאת היתרי בניה.</p>	<p>6.9</p>
<p>6.10 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה.</p>	<p>6.10</p>
<p>6.11 היטל השבחה</p> <p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	<p>6.11</p>
<p>6.12 הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פ סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור, יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>	<p>6.12</p>
<p>7. ביצוע התכנית</p>	
<p>7.1 שלבי ביצוע</p>	<p>7.1</p>
<p>7.2 מימוש התכנית</p> <p>ביצוע התכנית - מיד עם אישורה</p>	<p>7.2</p>





פרוגרמה למבני ציבור

לתכנית מס' 651-0513481

מושב דקל - הוספת נחלות



דרום
נגב מערבי
תכנית מפורטת

מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תוכנית



דקל – דמוגרפיה

מתייחס ל- 100 נחלות מאושרות + 40 נחלות מוצעות + 116 יח"ד מגורים אי + יח"ד שלישית בכל הנחלות

טבלה 1

דגם ישוב / שכונה	יח"ד	סוג אוכלוסיה	גודל משפחה ממוצע	גודל שנתון (לפי למ"ס)	
				%	נפש
מגורים קהילתי מאושר	116	אוכלוסיה יהודית כללית	3.5	2.2	8.9
נחלות מאושר	200	אוכלוסיה יהודית כללית	3	1.6	9.6
נחלות מוצע	80	אוכלוסיה יהודית כללית	3.5	2.2	6.2
נחלות מאושר/מוצע: יח"ד שלישית	140	אוכלוסיה יהודית כללית	3.5	2.2	10.8
סה"כ	536	אוכלוסיה יהודית כללית	3.31 (ממוצע)		35.5

דקל: פרוגרמה לצרכי ציבור - ישוב כפרי

(ע"פ תדריך תכנון להקצאת קרקע לצרכי ציבור, של משרדי הפנים, האוצר, החינוך, הבינוי והשיכון)

טבלה 2

מוסד	כיתות	מכסת קרקע - שטח נדרש (דונם)	שטח מאושר (דונם)	מאזן הקצאת קרקע (דונם)
מעון יום (0-1)	3	1.0		
מעון יום (1-3)	3	1.5		
גן ילדים (3-4)	3	1.5		
גן ילדים (5)	2	1.0		
ספריה		3.0		
מרפאה				
משרדים				
מועדון נוער				
מועדון חברים				
אולם רב-תכליתי		2.0		
סה"כ		10.0		
סה"כ נדרש לשטחי הישוב		* 10.0	32.0	* +22.0

הערות: * בתי ספר אזוריים אינם בתחום הישוב





הסבר ומסקנות :

1. שיעור הקצאת שטחי קרקע למבני ציבור בישובים כפריים נקבעה בפרוגרמת שטחים לצרכי ציבור (ע"פ תדריך תכנון משותף להקצאת קרקע לצרכי ציבור) – טבלה 2 כאן.
2. כמוראה בטבלה, מבני החינוך לילדים עד גיל ביי"ס נכללים בהקצאת הקרקע הדרושה למבני חינוך (גודל השנתון הממוצע (טבלה 1) מצביע על מספר הכיתות וגודלן הנדרש לכל שנתון).
3. מן הנתונים המוצגים ניתן להסיק את המסקנות הבאות :
 - א. השטח המוקצה למבני ציבור עבור צרכי הקהילה עולה משמעותית על הנדרש בפרוגרמה.
 - ב. אין לראות בפער בין השטח המזערי הנדרש לשטח המתוכנן כזבוז משאבי קרקע, בהיותו חלק ממרקם השטחים של הישוב הקיים ומייצג את איכות החיים במקום ואת רצוננו למזער את הפגיעה באיכות חיים זו וכן בהיותו מהווה עתודה להמשך גידול הישוב מעבר למסגרת המוקצה לו כיום וכל זאת בשטחים איכותיים במרכז הישוב.
4. השטח למבני ציבור בתכנית זו נותן, כאמור, מענה הן לשטחים הנדרשים למטרה זו עבור מסגרת הישוב המתוכננת כיום והן לגידול מסגרת הישוב בעתיד.





דוח תאי שטח לתכנית - 651-0513481		
שטח מחושב במ"ר	ייעוד קרקע	מספר תא שטח
3029298	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	11
2501.366	מגורים בישוב כפרי	321A
1546.77	קרקע חקלאית	321B
2500.292	מגורים בישוב כפרי	322A
1561.268	קרקע חקלאית	322B
2498.845	מגורים בישוב כפרי	323A
1548.999	קרקע חקלאית	323B
2500.067	מגורים בישוב כפרי	324A
1561.117	קרקע חקלאית	324B
2500.401	מגורים בישוב כפרי	325A
1548.998	קרקע חקלאית	325B
2500.08	מגורים בישוב כפרי	326A
1561.12	קרקע חקלאית	326B
2500.405	מגורים בישוב כפרי	327A
1549.003	קרקע חקלאית	327B
2500.08	מגורים בישוב כפרי	328A
1561.117	קרקע חקלאית	328B
2500.402	מגורים בישוב כפרי	329A
1549.006	קרקע חקלאית	329B
2500.08	מגורים בישוב כפרי	330A
1561.113	קרקע חקלאית	330B
2500.403	מגורים בישוב כפרי	331A
1548.999	קרקע חקלאית	331B
2500.658	מגורים בישוב כפרי	332A
1561.999	קרקע חקלאית	332B
2500.403	מגורים בישוב כפרי	333A
1548.998	קרקע חקלאית	333B
2500.086	מגורים בישוב כפרי	334A
1561.113	קרקע חקלאית	334B
2500.404	מגורים בישוב כפרי	335A
1549.006	קרקע חקלאית	335B
2500.069	מגורים בישוב כפרי	336A
1561.118	קרקע חקלאית	336B
2500.403	מגורים בישוב כפרי	337A
1549.001	קרקע חקלאית	337B
2500.078	מגורים בישוב כפרי	338A
1561.117	קרקע חקלאית	338B
2502.409	מגורים בישוב כפרי	339A
1546.768	קרקע חקלאית	339B
2500.289	מגורים בישוב כפרי	340A
1561.268	קרקע חקלאית	340B



2500.979	מגורים בישוב כפרי	341A
1559.681	קרקע חקלאית	341B
2500.831	מגורים בישוב כפרי	342A
1545.996	קרקע חקלאית	342C
2500.085	מגורים בישוב כפרי	343A
1561.119	קרקע חקלאית	343B
2500.843	מגורים בישוב כפרי	344A
1545.996	קרקע חקלאית	344B
2500.07	מגורים בישוב כפרי	345A
1561.114	קרקע חקלאית	345B
2500.831	מגורים בישוב כפרי	346A
1545.994	קרקע חקלאית	346B
2500.069	מגורים בישוב כפרי	347A
1561.112	קרקע חקלאית	347B
2500.829	מגורים בישוב כפרי	348A
1545.996	קרקע חקלאית	348B
2500.08	מגורים בישוב כפרי	349A
1561.118	קרקע חקלאית	349B
2500.829	מגורים בישוב כפרי	350A
1545.992	קרקע חקלאית	350B
2500.616	מגורים בישוב כפרי	351A
1562.059	קרקע חקלאית	351B
2500.829	מגורים בישוב כפרי	352A
1546.001	קרקע חקלאית	352B
2500.072	מגורים בישוב כפרי	353A
1561.115	קרקע חקלאית	353B
2500.83	מגורים בישוב כפרי	354A
1545.996	קרקע חקלאית	354B
2500.085	מגורים בישוב כפרי	355A
1561.12	קרקע חקלאית	355B
2500.834	מגורים בישוב כפרי	356A
1546	קרקע חקלאית	356B
2500.065	מגורים בישוב כפרי	357A
1561.12	קרקע חקלאית	357B
2500.831	מגורים בישוב כפרי	358A
1545.996	קרקע חקלאית	358B
2500.979	מגורים בישוב כפרי	359A
1559.679	קרקע חקלאית	359B
2500.836	מגורים בישוב כפרי	360A
1545.993	קרקע חקלאית	360B
7038.275	שטח ציבורי פתוח	501
779.949	שטח ציבורי פתוח	502
569.9748	שטח ציבורי פתוח	503
584.3718	שטח ציבורי פתוח	504



3013.606	שטח ציבורי פתוח	505
2087.712	שטח ציבורי פתוח	506
23686.03	שטחים פתוחים	511
72.688	דרך מאושרת	902
12436.87	דרך מאושרת	903
7020.747	דרך מוצעת	911
5099.726	דרך מוצעת	912
5054.253	דרך מוצעת	913
10685.85	דרך מוצעת	914
2714.959	דרך משולבת	921
סה"כ שטח מחושב במ"ר - 3272328.0		סה"כ תאי שטח - 95

