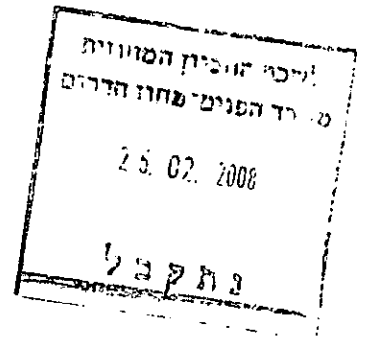


6005785



1

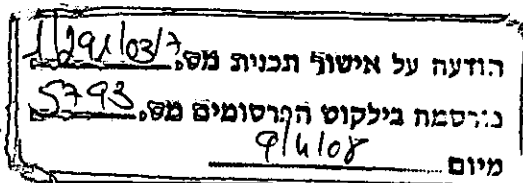
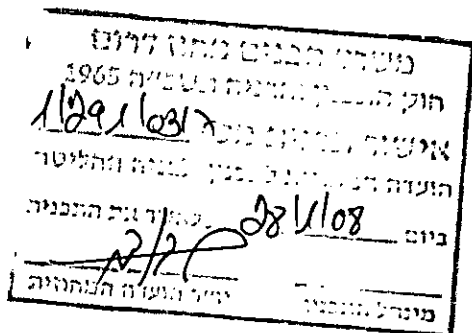
מרחב תכנון מקומי "שמעונים"

תכנית מפורטת מס' 1/291/03/7

שינוי לתכנית מס' 255/02/7 ולתכנית מס' 291/03/7
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים

מושב ד ק ל

הוראות התכנית



מאי 2005
ספטמבר 2005
אוקטובר 2005
אפריל 2006
יוני 2006

מחוז : הדרום
מרחב תכנון מקומי "שמעונים"
מושב : ד ק ל

מבוא ודברי הסבר לתכנית

דקל הוא מושב בחבל הבשור, בנגב המערבי בתחום מ. א. אשכול.
עפ"י התכנית יש במושב 96 חלקות חקלאיות, אולם בפועל רק 72 מאוכלסות.

מטרת התכנית היא להגדיל את אוכלוסית היישוב ע"י תוספת 116 יחידות
קהילתיות בשטח של כ - 750 מ"ר כ"א.

ההרחבה הקהילתית מוצעת בצמוד למרכז הצבורי הקיים. במקום 24 חלקות
(נחלות) שאינן מאוכלסות, בשטח פנוי זמין.

התכנית ממקמת את 24 הנחלות כאמור בכניסה ליישוב ומציעה תוספת של
4 נחלות. סה"כ מספר הנחלות (קיים ומוצע) יהיה 100 עפ"י אישור ועדת
הפרוגרמות.

התכנית מקצה שטח נוסף לבנייני ציבור (כ - 10 דונם) בסמוך למרכז הצבורי
הקיים (ששטחו כ - 22 דונם) כתוספת וכרזרבה אשר תדרש עקב ההרחבה והגידול
במספר התושבים.

1. המקום:
- | | | |
|-------------|---|---|
| מחוז | : | הדרום |
| נפה | : | באר-שבע |
| מקום | : | מושב דקל, מ. א. אשכול |
| גוש | : | 100301 ח"ח 1 |
| שטח התכנית | : | 545.684 דונם |
| קנה מדה | : | 1:1250 |
| מגיש התכנית | : | דקל - כפר שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ |
| | | ד. נ. הנוב 85492 טל' 9982257-08 פקס' 9987156-08 |
| | | מס' תאגיד: 0-002612-57 |
| | | מורשה חתימה: חנן עמיבר ת. ז. 005601240 |
| | | טל' 4653987-054 |
| המתכנן | : | אדריכל שלמה עמית (מ. ר. 05246) |
| | | מבצע חורב 42 באר-שבע 84450 |
| | | טל' 6413073-08 פקס' 6416733-08 |
| בעל הקרקע | : | קרן קיימת לישראל |
2. שם התכנית:
- תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 291/03/7 / 1
שינוי לתכנית מס' 255/02/7 ולתכנית מס' 291/03/7.
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים, מושב דקל.
3. מסמכי התכנית:
- המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית: -
א. 8 רפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
ב. תשריט בקנ"מ 1:1250 (להלן: התשריט).
ג. נספח תנועה מנחה (קנ"מ 1:2500).
4. מטרת התכנית:
- א. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים.
ב. שינוי ייעוד מאזור חקלאי ומאזור מגורים ומשק חקלאי:
לאזור מגורים א', לאזור מגורים ומשק חקלאי, לשטח לבנייני צבור, שצ"פים ודרכים.
ג. תוספת 4 נחלות + 116 יח' קהילתיות.
סה"כ קיים ומוצע יהיה: 100 נחלות + 116 יחידות קהילתיות.
ד. קביעת הנחיות, זכויות ומגבלות בנייה.
ה. קביעת תנאים למתן התרי בנייה.
ו. קביעת שימושים וחכליות בתחום ייעודי הקרקע.
5. יחס לתכניות אחרות:
- תכנית זו משונה הוראות תכנית מס' 255/02/7 ותכנית מס' 291/03/7 בשטחים הכלולים בנבולות תכנית זו.
6. ציונים בתשריט:
- כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

תנאים למתן היתרי בנייה:

.7

- 7.1 היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
- 7.2 היתרי בנייה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון הביוב, ואישורן ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
- התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.
- 7.3 בכל בקשה להיתר יכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פיגוי לאתר מוכרז.
- 7.4 תנאי להוצאת היתרי בנייה יהיה אישור האתר לפינוי פסולת בניין, מוכרז על ידי המשרד לאיכות הסביבה.
- 7.5 היתרי בנייה יינתנו בתנאי ביצוע פינוי הפסולת עפ"י התכנית לפינוי הפסולת.
- 7.6 תנאי להוצאת היתרי בנייה למגרשים הגובלים בשצ"פ מס' 708 הינו הריסת המבנים עפ"י המסומן בתשריט.
- 7.7 הכנת תכניות מפורטות להסדרי תנועה מאושרים ע"י רשויות התמרון.
- 7.8 הוצאת היתרי בנייה לשכונת ההרחבה מותנית בהפעלת מט"ש חבל שלום.
- 7.9 היתרי בנייה מותנים בהסדרת המפגעים מחצר המיחזור.

תכליות ושימושים:

.1

אזור מגורים א' -

8.1

- באזור זה תותר הקמת יחידות מגורים צמודות קרקע בבתיים חד משפחתיים בני קומה אחת או שתי קומות.
- גובה המבנה העקרי למגורים, עם גג שטוח – עד 8.0 מ' ועם גג משופע עד 9 מ', מדוד מפני קרקע טבעית או סופית – הנמוך מביניהם.
- מותר להקים למטרות שרות: ממ"ד, חנייה מקורה לרכב, מחסן, מרתף.
- א. ממ"ד - עפ"י דרישות ואישור פיקוד העורף, שייבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה העקרי.
- ב. חנייה מקורה לרכב - תותר חנייה בקו בנין קדמי אפס, בתנאי שתבוצע מחומרים קלים וללא קירות.
- תותר חנייה בנויה מחומרים מסיביים בתנאי שתהיה חלק אינטגרלי מהמבנה העקרי ותשתלב בו מבחינה ארכיטקטונית ואיסטטית, ובתנאי שתוקם בתחום קווי הבנין, למעט קו בנין צדדי, שם יותר קו בנין אפס, בתנאי שחזית צדדית זו אינה גובלת בשצ"פ.
- מומלץ למקם את החניות במגרשים כך שיהיו בצמידות בכל שני מגרשים סמוכים.
- ג. מחסן - קו בנין קדמי כמסומן בתשריט, קווי בנין צדדי ואחורי אפס, ובתנאי שחזיתות אלה אינן גובלות בשצ"פ.
- מומלץ להקים את המחסן בצמוד למבנה העקרי, לתכנן ולעצב אותו כך שמבחינה ארכיטקטונית ואיסטטית ישתלב עם המבנה עצמו.
- קיר המחסן/החנייה הבנויה: הקיר הנמצא בקו בנין צדדי אפס יהיה אטום. מישור/חזית הקיר הפונה אל השכן יבוצע בגימור של טיח או בגימור של חומר קשיח ע"י ועל חשבון בעל המחסן/החנייה.
- גג המחסן/החנייה הבנויה: גג המחסן/החנייה הבנויה הפונה אל השכן יהיה ללא מעקות, לא ישמש כמרפסת, ולא ישמש להנחת מתקנים כגון דוד וקולטי שמש ו/או מתקני מיזוג אוויר וכו'.
- ניקוז הגג של המחסן או של החנייה המקורה/הבנויה לא יהיה לכיוון המגרש השכן.
- ד. מרתף: תותר הקמת מרתף עפ"י קווי הבנין, כמסומן בתשריט.

8.2

אזור מגורים ומשק חקלאי:

זהו שטח קרקע בנחלה המיועד למגורים, למבנים חקלאיים ולמבני שרות למשק חקלאי.

8.21 מגורים -

- זהו שטח הנמצא בחלקו הקדמי של המגרש והוא מיועד ליחידות מגורים צמודות קרקע ולמבני עזר.
- תותר הקמת 2 יחידות (שני מבני מגורים ועוד יחידה להורים) שהמרחק ביניהם 5 מ' לפחות, או צמודות זו לזו.
- גובה בנינים עקריים עם גג שטוח – עד 8.0 מ' ועם גג משופע – 9.0 מ', מדוד מפני קרקע טבעית או סופית - הנמוך מביניהם.
- מותר להקים למטרות שרות: ממ"ד, חנייה מקורה לרכב, מחסן ביתי, מרתף.
- א. ממ"ד: עפ"י דרישות ואישור פיקוד העורף, שייבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה העקרי.
- ב. חנייה מקורה לרכב: מומלץ מיקום החניות במגרשים, כך שיהיו בצמידות בכל שני מגרשים סמוכים. תותר חנייה בקו בנין קדמי אפס, בתנאי שתבוצע מחומרים קלים וללא קירות.
- תותר חנייה בנויה מחומרים מסיביים בתנאי שתהיה חלק אינטגרלי מהמבנה העקרי ותשתלב בו מבחינה ארכיטקטונית ואסתטית, ובתנאי שתוקם בתחום קווי הבנין, למעט קו בנין צדדי שם יותר קו בנין אפס.
- ג. מחסן: קו בנין קדמי כמסומן בתשריט, קו בנין אחורי אפס, קו בנין צדדי אפס, למעט בחזית של דרך משותפת עם זכות מעבר, ולמעט בחזית הגובלת בשצ"פ. מומלץ להקים את המחסן בצמוד למבנה העקרי, לתכנן ולעצב אותו כך שמבחינה ארכיטקטונית ואסתטית ישתלב עם המבנה עצמו.
- ד. קיר המחסן/החנייה הבנויה: הקיר הנמצא בקו בנין צדדי אפס יהיה אטום. מישור/חזית הקיר הפונה אל השכן יבוצע בנימור של טיח או בנימור של חומר קשיח ע"י ועל חשבון בעל המחסן/החנייה.
- ה. גג המחסן/החנייה הבנויה: גג המחסן/החנייה הבנויה הפונה אל השכן יהיה ללא מעקות, לא ישמש כמרפסת, ולא ישמש להנחת מתקנים כגון דוד וקולטי שמש ו/או מתקני מיזוג אויר וכו'.
- ו. ניקוז הגג של המחסן או של החנייה המקורה/הבנויה יהיה לכיוון המגרש המבוקש.
- ז. מרתף: תותר הקמת מרתף עפ"י קווי הבנין, כמסומן בתשריט.

8.22

חקלאי חלקות א' -

באזור זה יותרו מבנים חקלאיים, בתי צמיחה בתי אריזה, סככות חקלאיות וכל שימוש חקלאי אחר.

זכות מעבר:

בגבול שבין כל שתי חלקות חקלאיות סומנה רצועה ברוחב 6 מ' (3 מ' מכל צד של הגבול). רצועה זו תשמש כדרך משותפת עם זכות מעבר לשני בעלי החלקות כולל רכב וכלים חקלאיים.

8.3

שטח לבנייני צבור:

מיועד למבני חינוך, דת, תרבות וספורט.

- 8.4 **שטח צבורי פתוח:**
מיועד לשמחי גינון, חורשות, שבילים להולכי רגל, מתקני ספורט ומשחק, מיקום ומעבר למערכות תשתית.
לא תותר כל בנייה ב - שצ"פ, למעט חדרי שנאים לפי דרישת חברת החשמל.
יותר מעבר רכב חרום, ורכב שרות של המועצה, לאיסוף אשפה, תחזוקה וכו'.
- 8.5 **ד ר כ י ם:**
מיועד לכבישים, חנייה, שבילים, מסלול אופניים, נמיעות, חללות ניקוז ומעבר קווי תשתית, כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים), ביוב, מים, גז, מתקני אשפה וכדומה.
רוחב וקווי בנין יהיו כמסומן בתשריט.
- 8.6 **תוואי מרכיבי בטחון:**
עפ"י דרישת פיקוד העורף תוקם גדר הקפית הכוללת: -
א. דרך בטחון 5 מ' רוחב (3 מ' מצע + 1 מ"א שוליים בכל צד).
ב. גדר ותאורה ברצועה של 2 מ' בצמוד לדרך הבטחון.
ג. שער חשמלי וביתן שומר בכניסה ליישוב.
- 8.7 **עתיקות:**
אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז, ללא אישור בכתב מרשות העתיקות.
במידה ויחגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יע להפסיק את העבודות לאלתר, ולהודיע לרשות העתיקות.
9. **ח נ י י ה:**
החנייה תהיה בתחום המגרשים ועפ"י תקן חנייה ארצי התקף בעת מתן היתר הבנייה.

10. מבלת שימושים והגבלות בנייה - מצב קיים - עפ"י תכנית מפורטת 291/03/7

אזור	שטח בנייה מכסימלי	מספר יח' דיוור	מספר קומות	מיקום וקווי בנין
* מגורים	גודל חלקת המגורים יהיה 1.7 ד' לא כולל חלק חקלאי. שטח הבנייה יהיה 510 מ"ר או 30% מהחלקה הנ"ל. מבני עזר לא יעלו על 60 מ"ר	2	1 עד 2	מיקום של מבנים וקווי בנין יהיה כפי שמסומן בתשריט. כל סטיה חייבת באישור מיוחד של הועדה. מבני עזר ייקבעו לפי תכנית כינוי אחידה.
**	מיקומם, גודלם וייעודם של מבני המשק יהיה כמסומן בתשריט.			
שטח חקלאי	מיקומם, גודלם וייעודם יהיה כמסומן בתשריט. מספר הקומות ייקבע בהסכמת הועדה.			
בנייני צבור	כל בנייה אסורה פרט למקלטים, למתקנים ועבודות המפורטות בהוראות התכנית.			
שטח צבורי פתוח				

הערות:

- * אזור מגורים עפ"י תכנית מצב קיים מתייחס לאזור המגורים "ביישוב חקלאי", המסומן בצבע צהוב.
- ** שטח חקלאי עפ"י תכנית מצב קיים, מתייחס לחלקה החקלאית שהיא חלק מהנחלה.

11. טבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בנייה – מצב מוצע – מושב דקל

קווי בנין (מ')			מס' קומות מירבי (גובה מ')	היקפי בנייה מירביים במגרש										מס' במגרש	שטח מגרש מוערי מ"ר	מגרש מס' (יחידות)	שימושים	אזור
א	צ	ק		תכנית שטח מירבית	עיקרי שטח + סה"כ שדות	מטרות שדות			מטרות עקריות			מס' במגרש						
						מעל	מחלח	מחלח	מעל	לכניסה הקובעת	לכניסה הקובעת		מחלח					
כמסומן בתשריט			2 + מרחף	300 מ"ר	300 מ"ר	30 מ"ר	30 מ"ר	30 מ"ר	30 מ"ר	240 מ"ר	--	1	700 מ"ר	316-201 ('ח' 116)			מגורים א'	
כמסומן בתשריט			2 + מרחף	50%	655 מ"ר	60 מ"ר	60 מ"ר	60 מ"ר	60 מ"ר	535 מ"ר	--	2 + 'ח'1	2400 מ"ר	173A עד 200 A ('ח' 28)	מגורים	אזור מגורים ומשק חקלאי		
2	2	3	('מ' 12)	90%	90%	--	--	--	--	90%	--	--	5500 מ"ר	173B עד 200B ('ח' 28)	חקלאי חלקה א'			
		או 2 משולי הדרך																
כמסומן בתשריט			('מ' 12)	45%	45%	5%	5%			40%	--	--	--	802,801		שטח לבנייני צבור		
3	3	***	1	100 מ"ר	100 מ"ר	--	--	--	--	100 מ"ר	100	--	--	701-712 ('ח' 12)		שטח צבורי פתוח		

* שטחים למטרות שרות יכולים להיות מעל או מחלח לכניסה הקובעת.

לכל יח"ד יחשב כשטח שרות: - מחסן עד 12 מ"ר, מחלח עד 15 מ"ר, חנייה מקורה לרכב עד 30 מ"ר.

300 מ"ר (עקרי ושרות) לכל יחידה למגורים, ועוד 55 מ"ר (עקרי ושרות) ליחידת הורים. סה"כ 655 מ"ר.

קו בנין קדמי 3.0 מ' או לפי המסומן ברוחמה של הדרך.

בכל שטח התכנית חותר הקמת חדר שניאים לפי דרישת חברת החשמל, עד 2 מבנים נפרדים כשטח מירבי כולל של 100 מ"ר.

הנחיות כלליות לתשתית:

- 12.1 תקבענה דרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע. סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, תאורה, סילוק אשפה, מחקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים. הכל לשביעות רצונה של הרשות המוסמכת. בתחום התכנית, כל מערכות החשמל של ח"ח: מתח גבוה ומתח נמוך, וכן כל קווי בזק: צירים ראשיים וצירים משניים, יהיו תת קרקעיים.
- 12.2 יחול איסור בנייה מעל קווי התשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל המגרש ועל חשבוננו, בתאום עם הרשות המוסמכת.

תשתיות חשמל:הוראות בינוי ופיתוח -

לא יינתן היתר בנייה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח גבוה 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז הדרום.

הפקעות לצרכי צבור:

13. מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

חלוקה ורישום:

14. חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

שלבי ביצוע:

15. התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום מתן התוקף לתכנית.

ח ת י מ ו תהמתכנן

אדריכל שלמה עמית
מבצע חזר 42 ב"ש 84450
טל' 6413073-08 פקס 6416733-08

מגיש התכניתבעל הקרקע

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. התמיכתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם קואליציה גויני. (אין התמיכתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח: הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוק וצו עפ"י כל דין, ובפרט - חוק סכסוך שטחים ו/או כל חוק אחר המסדיר את סכסוך השטחים הכלול בהכנית, אין בהתמיכתנו על התכנית הכרה או תודאה בקיום הסכם כאמור ו/או אישור על יפוטל לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו ע"י קנין וזכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכאן הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן התמיכתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית. מיעוט מקרקעי ישראל מחוז הדרום

דקל - כפר שיתופי
להתיישבות חקלאית בע"מ