

הגנת מקום

לשכת התכנון המחוזית
11-08-1996
מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי "שמעונים"

תכנית מפורטת מס' 3/202/03/7
שינוי לתכנית מפורטות 202/03/7 , 1/202/03/7

מושב ברש

הוראות התכנית

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 3/202/03/7
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 8/8/96 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 3/202/03/7
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4438
מיום 29/8/96

יולי 1995

מחוז : הדרום
מרחב תכנון מקומי "שמעונים"

מושב בחש

1. מבוא ודברי הסבר לתכנית

ברוש הוא מושב עובדים הנמצא בנגב המערבי בתחום מ.א. בני שמעון. במושב ישנן כ- 60 חלקות חקלאיות ועוד מספר משפחות של בעלי מקצוע. מסרת התכנית היא הרחבת המושב ע"י תוספת של כ- 60 יחידות קהילתיות בשטח של כ- 0.6 דונם כ"א, וזאת ע"י חלוקה מחדש של מגרשים לא מנוצלים של בעלי מקצוע, ושל שטחים עודפים במרכז.

מערכות שרותי החינוך, התרבות, הספורט, הבריאות והמסחר הקיימות ביישוב מסוגלות לספק שרותים לכל המשפחות, ע"י תוספת של מבני צבור באזור המרכז, בהתאם להתפתחותו של היישוב.

- 2. המקום:**
- | | | | |
|------------|---|---|-----|
| מחוז | : | הדרום | 2.1 |
| נפה | : | באר-שבע | 2.2 |
| מועצה | : | מ.א. בני שמעון | 2.3 |
| המקום | : | מושב ברז | 2.4 |
| גוש | : | 100237 | 2.5 |
| שטח התכנית | : | כ - 193 דונם | 2.6 |
| היחם | : | ברז, מושב עובדים להתיישבות שיתופית ב"מ.
(סלפן) מחזקות 824867, בית 845344. | 2.7 |
| המתכנן | : | אדריכל שלמה עמית
מבצע חורב 42 באר-שבע 84450
סל' - פקס 416733 413073-03. | 2.8 |
| בעל הקרקע | : | מינהל מקרקעי ישראל. | 2.9 |
- 3. שם התכנית:**
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 3/202/03/7 שינוי לתכניות מפורטות 202/03/7, 1/202/03/7 מושב ברז.
- 4. מסמכי התכנית:**
התכנית כוללת 8 דפים של הוראות בכתב (לחלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט בקריס 1:2500, 1:50,000, המחווה חלק בלתי נפרד מהתכנית (לחלן: התשריט).
- 5. מטרת התכנית:**
יצירת מסגרת תכנונית להרחבת המושב ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בנייה.
- 6. יחס לתכניות אחרות:**
תכנית זו מבטלת את הוראות תכניות מס' 202/03/7, 1/202/03/7 בגבולות הקו הכחול של תכנית זו.
- 7. ציגים בתשריט:**
כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
- 8. תנאים להוצאת היתרי בנייה:**
- | | |
|-----|---|
| 8.1 | היתרי בנייה לאזור מגורים א' יוצאו עפ"י תכנית זו. |
| 8.2 | היתרי בנייה לשטח לבניני צבור, לאזור משולב לבניני צבור ומסחר ולשטח ספורט יוצאו עפ"י תכנית בניני שתאשר ע"י הועדה המקומית. |
- הועדה המקומית
לחכנון ולבניה
"ש מ ע ו נ י ס"

תכליות ושימושים:9.1 אזור מגורים א'

- 9.11 באזור זה תותר הקמת יחידות מגורים צמודות קרקע בבתים חד משפחתיים בני קומה אחת או שתי קומות.
- 9.12 חישוב שטחים ואחוזי בנייה - חישוב שטחים ואחוזי בנייה יהיה עפ"י תקנות התכנון והבנייה התשריב 1992.
- מותר להקים למטרות שרות מקלט/ממ"ד, קומת עמודים, סככה לרכב, מחסן, מרתף.
- א. מקלט או ממד עפ"י דרישות ואישור הג"א, שייבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי.
- ב. חנייה מקורה לרכב - בכל מגרש תותר הקמת סככה לרכב עשויה מחומרים קלים. קוי בנין קדמי וצדדי - אפס (ובלבד שלא תהייה הפרעה לקו ראייה במגרשים פינתיים).
- ג. מחסן - המחסן יוקם בגבול אחורי וצדדי של המגרש בקוי בנין אפס. גובה נטו 2.20 מ' לגג שטוח, ובגג משופע גובה נטו ממוצע - 2.50 מ'. (שטחו עד 12 מ"ר)
- 9.13 גובה הבנין עם גג שטוח - עד 7.5 מ', ועם גג רעפים - עד 8.5 מ' מדוד מפני קרקע טבעית או סופית - הנמוך מביניהם.
- 9.14 יותר מעבר קוי תשתית צבוריים : לניקוז, מים, ביוב-חשמל, תקשורת באם ידרש בתחום המגרש, ויותר מעבר לעובדי הרשות לטפל בתשתית.

9.2 שטח לבניני ציבור:

מיועד למבני חינוך, דת ותרבות .

9.3 אזור מסחר:

מיועד למבני מסחר, כגון צרכניה ושרותים אחרים.

9.4 שטח משולב לבניני ציבור ומסחר:

מיועד למבני חינוך, דת ותרבות. וכן למבני מסחר כגון צרכניה ושרותים אחרים. אין חובה לחלוקה מוגדרת לכל מבנה, בשל האופי המיוחד של הישוב.

9.5 שטח ציבורי פתוח:

מיועד להקמת מתקני משחקים, גנים ושטחי נוי לנופש, מערכות תשתית, ניקוז, שבילים ומקלטים צבוריים לפי הנחיות הג"א (לשימושים דו תכליתיים).

העדה המקומית
לתכנון ולבניה
" ש מ ע ו נ י ם "

- 9.6 **שביל להולכי רגל:** שסח מרוצף, אפשר בשילוב עם גיבון, המיועד להולכי רגל בלבד, ומעבר תשתיות.
- 9.7 **שסח ספורט:** תותר הקמת מבנים כגון, אולם ספורט, בריכה מקורה, מלתחות, שרותים ואחרים המשרתים את הספורט.
- 9.8 **שסח לתכנון בעתיד:** ייעודו ייקבע בעתיד עפ"י תכנית מפורטת נפרדת.
- 9.9 **שסח פרטי פתוח עם זכות מעבר לרכב:** מיועד לגיבון, ניקוז, מערכות תשתית. שסח פרטי פתוח בתכנית זו משמש בעיקר כגישה למגרש מגורים שאין להם חזית צמודה לדרך, והוא יחולק וייתנם לטובתם.
10. **חנייה:** החנייה תהייה בתחום המגרש, בהתאם לתקן חנייה ארצי.
11. **איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל:**
- 11.1 אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ - 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל ובקרבת קווי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

הוועדה המקומית
לתכנון ולבניה
"ש מעו נים"

זכויות ומגבלות בנייה - מצב דו"מ - עפ"י תכנית 202/03/7

שם זכויות	מס' זכויות	גובה זכויות	שטח זכויות	שטח בנייה	שטח מקסימלי	מס' זכויות	שטח זכויות	שטח בנייה	שטח מקסימלי	מס' זכויות	שטח זכויות	שטח בנייה	שטח מקסימלי	מס' זכויות	שטח זכויות	שטח בנייה	שטח מקסימלי	
חזית	30 ב'	בטריים	בנייה נגד - דרים	בנייה נגד - דרים	בנייה נגד - דרים	בנייה נגד - דרים	בנייה נגד - דרים	בנייה נגד - דרים	בנייה נגד - דרים	בנייה נגד - דרים	בנייה נגד - דרים	בנייה נגד - דרים	בנייה נגד - דרים	בנייה נגד - דרים	בנייה נגד - דרים	בנייה נגד - דרים	בנייה נגד - דרים	בנייה נגד - דרים
פנימי	8 ב'	בטריים	בנייה נגד - דרים	בנייה נגד - דרים	בנייה נגד - דרים	בנייה נגד - דרים	בנייה נגד - דרים	בנייה נגד - דרים	בנייה נגד - דרים	בנייה נגד - דרים	בנייה נגד - דרים	בנייה נגד - דרים	בנייה נגד - דרים	בנייה נגד - דרים	בנייה נגד - דרים	בנייה נגד - דרים	בנייה נגד - דרים	בנייה נגד - דרים
חזית	30 ב'	בטריים	בנייה נגד - דרים	בנייה נגד - דרים	בנייה נגד - דרים	בנייה נגד - דרים	בנייה נגד - דרים	בנייה נגד - דרים	בנייה נגד - דרים	בנייה נגד - דרים	בנייה נגד - דרים	בנייה נגד - דרים	בנייה נגד - דרים	בנייה נגד - דרים	בנייה נגד - דרים	בנייה נגד - דרים	בנייה נגד - דרים	בנייה נגד - דרים
פנימי	8 ב'	בטריים	בנייה נגד - דרים	בנייה נגד - דרים	בנייה נגד - דרים	בנייה נגד - דרים	בנייה נגד - דרים	בנייה נגד - דרים	בנייה נגד - דרים	בנייה נגד - דרים	בנייה נגד - דרים	בנייה נגד - דרים	בנייה נגד - דרים	בנייה נגד - דרים	בנייה נגד - דרים	בנייה נגד - דרים	בנייה נגד - דרים	בנייה נגד - דרים

זכויות ומגבלות בנייה - מצב דו"מ - עפ"י תכנית 1/202/03/7

מת"מ למקלס במגרש מס' 83

אחוז בנייה: עד 70% משטח המגרש
 מרחוקים צדדיים ואחוריים: עד 1.5 מ'
 עדה המקומית
 ת"ת ורמניה
 מעורבים

טבלת זמנית בנייה - מאגז מוצע - ב ר 1 ש

חיוט"ד	מגרט מס' קדמי	שטח מגרט (דונם)	מיקום	למסחר עקיפות	למסחר שטח	סדרת	תכנית	מס' יח' במגרט	מס' קומות מירכבי	זיכרון קדמי	צדדי	אחורי
מגורים א'	200-201	לפי סבלת	מעל תחנת	180 מ"ר	80 מ"ר	200 מ"ר	40%	1	2	(1)	3	4
	295, 294		לקרקע	--								
	501	24.1	מעל תחנת	--	10%	70%	40%		2			
בנייה עבור	502	14.5	תחנת	--	10%	70%	40%		2			
	503	1.1	לקרקע	--	10%	50%	50%		2			
אזור מסחרי	601	3.8	מעל תחנת	--	10%	50%	50%		2			
אזור משולב לבנייה עבור ומסחר	701	24.0	מעל תחנת	40%	10%	(2)	50%		2			
	801	25.6	מעל תחנת	15%	5%	25%	20%		2			
שטח ספורט	801		לקרקע	8%								

1. קני בנין קרקעיים לפי תשרים
 במגרשים פועלים והיו קני בנין קדמיים ושני קני בנין צדדיים, מגרשים מס' 201, 213, 214, 224, 225, 232, 233, 238, 246.
 2. בתוך אחוזי הבנייה של האזור המשוכלב נכללים 2400 מ"ר למסחר אשר מיוקומים ויקבע עש"י ותכנית בנין.

התחומית
 בבנין ג' ניה
 מדינת ישראל

- 12. הנחיות כלליות לתשתית:
 - 12.1 תקבענה דרכים יובטחו הסידורים לביצוע ישור, מילוי, וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, טלפון, סלולריה, תאורה סילוק אשפה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים, תכל לשביעות רצונה של הרשות המוסמכת.
 - 12.2 יחול איסור בניה מעל קווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל החיתר ועל חשבונו, בתאום עם הרשות המוסמכת.
- 13. הפקעות לצרכי ציבור:
 - תשטחים המיועדים בתכנית לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית, ויירשמו ע"ש הרשות המקומית, בהתאם לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 סעיף 188 א-ב.
- 14. חלוקה ורישום:
 - חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם לסימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
- 15. שלבי ביצוע:
 - תאריך משוער להתחלת ביצוע - ינואר 1996.

אין לנו התנגדות לעריכת התכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי לתקנה כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקה ועסיי כל דין.

למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית תכרה או הודאה כקיום הסכם כאמור ו/או ייתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ואם על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור. אשר על כל דיון, שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית. מנהל מקרקעי ישראל מחוז הדרום

14.7.96

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

"שמעונים"

התכנית נדונה בישיבה

4/294

522 מתאריך

מס' _____

הוחלט: להמליץ בפני הועדה המחוזית

לאשר את התכנית

מנהל/סגן הועדה

בעל הקרקע

היוזם

המתכנן

ב ר ג ש

יחידים של המלכךי משח סגב חיל
מושכ עובדים להתיישבות חקלאית
שתופית בע"מ י"ת ה"ג

עמית שלמה - אדריכל
רחוב מגדל הירוק 42
מגדל ספק מיקוד 84450