

14-05-1997

העתק משרדי

1

מרחב תכנון מקומי "שמעונים"

תכנית מפורטת מס' 2/285/03/7
שינוי לתכניות מפורטות מס' 1/285/03/7 , 285/03/7

מושב עין הבשור

הוראות התכנית

מסדר הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
התקן 100/א
מס' 2/285/03/7
תאריך: 14/4/97
מיום: 14/4/97
סמנכ"ל לתכנון

מאי 1996
דצמבר 1996

הודעה על אישור תכנית מס' 2/285/03/7
רשמה בלוקוס הפרסומים מס' 6538
מיום: 19/6/97

מחוז : הדרום
מרחב תכנון מקומי "שמעונים"
מושב עין הבשור

1. מבא דברי הסבר לתכנית

- 1.1 עין הבשור הוא מושב עובדים הנמצא בנגב המערבי בתחום מ.א. אשכול. במושב קיימות בפועל 75 יחידות חקלאיות. ועדת הפרוגרמות של הרשות לפיתוח החקלאות, מטעם משרד החקלאות, ובשיתוף הסוכנות היהודית, החליטה להגדיל את המושב ל - 155 יחידות חקלאיות (קרי 80 יחידות נוספות לאלה הקיימות בפועל).
- התכנית מציעה יצירת שכונת הכוללת 80 מגרשים בגודל 1.2 ד' כ"א במרחק סביר ממרכז היישוב. מגרשים אלה ישמשו בעיקר למגוריהם של בעלי היחידות החקלאיות, כאשר השטחים החקלאיים המשלימים יהיו באזור מרוחק יותר. התכנית מציעה שינוי מיקומו של בית העלמין והעברתו צפונה.
- מערכות שרותי החינוך, התרבות, הספורט, הבריאות והמסחר הקיימות ביישוב מסוגלות לספק שרותים לכל המשפחות ע"י תוספת של מבני ציבור באזור המרכז, בהתאם להתפתחותו של היישוב.
- 1.2 דרך מס' 23 : עפ"י תמ"מ 4 עובר תואי הדרך מס' 23 בתוך גבול הקו הכחול של התכנית. דרך זו מס' 23 מוצעת לגרועה ב - תמ"מ 4 תיקון מס' 14, וגם ע"י עורכי תמ"א 3. תכניות אלה בשלבי אישור.
- לאור הנ"ל, התרחבה המוצעת תהייה ל - 70 מגרשים בלבד, ובאם דרך מס' 23 תבוטל תתאפשר הרחבה של 10 המגרשים הנוספים.

- 2. המקום:**
- | | | | |
|------------|-----|---|---|
| מחוז | 2.1 | : | הדרום |
| נפה | 2.2 | : | באר-שבע |
| מועצה | 2.3 | : | מ.א. אשכול |
| המקום | 2.4 | : | מושב עין הבשור |
| גוש | 2.5 | : | 100312 |
| שטח התכנית | 2.6 | : | כ - 543 דונם |
| היזום | 2.7 | : | משרד הבינוי והשיכון, המינהל לבנייה כפרית • מחוז הנגב. |
| המתכנן | 2.8 | : | אדריכל שלמה עמית |
| | | | מבצע חורב 42 באר-שבע 84460 |
| | | | טלפון 07-8413073 פקס 07-8416733 |
| בעל הקרקע | 2.9 | : | מינהל מקרקעי ישראל |
- 3. שם התכנית:**
- תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 2/285/03/7.
 שינוי לתכניות מפורטות 285/03/7 , 1/285/03/7.
- 4. מסמכי התכנית:**
- התכנית כוללת 7 דפים של הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט בקרימ 1:2500, (להלן: התשריט), המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
- 5. מטרת התכנית:**
- יצירת מסגרת תכנונית להרחבת המושב, ע"י שינויים ביעודי קרקע, איחוד וחלוקת מגרשים וקביעת הנחיות ומגבלות בנייה.
- 6. יחס לתכניות אחרות:**
- תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית מס' 285/03/7 , 1/285/03/7 בגבולות חקו הכחול של תכנית זו.
- 7. ציונים בתשריט:**
- כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
- 8. תנאים להוצאת היתרי בנייה:**
- 8.1 היתרי בנייה למגורים יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו.
 8.2 היתרי בנייה למגורים 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.

מס' תכנית: 14-95-1
 תאריך: 14-95-1
 מס' תכנית: 14-95-1

תכליות ושימושים:

9.

9.1 אזור מגורים בישוב חקלאי

- המגרשים באזור זה מיועדים ליחידות מגורים ולמבני משק.
- 9.11 המגורים: כוללים שטחים לטרות עקרות ושטחים למטרות שרות:
 א. מותר להקים למטרות שרות: מקלט/ממיד, קומת עמודים, מרתף, חנייה מקורה לרכב, מחסן.
- * מקלט או ממיד עפ"י דרישות הגיא ואישור הגיא, שייבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה העקרי.
 - * קומת עמודים - בגובה 2.20 מ'.
 - * חנייה מקורה לרכב - בכל מגרש תותר הקמת סככת חנייה לרכב עשויה מחומרים קלים. קווי בגין קדמי וצדדי אפס (ובלבד שלא תהיה הפרעה לקווי ראייה במגרשים פינתיים).
 - * מחסן - המחסן יוקם בגבול צדדי ואחורי של המגרש בקווי בגין אפס. גובה פנימי ממוצע 2.5 מ'. שטחו עד 10.0 מ².
- ב. גובה המבנה העקרי למגורים, עם גג שטוח - עד 7.5 מ' ועם גג רעפים - עד 8.5 מ' מדוד מפני קרקע טבעית או סופית, הנמוך מביניהם.
- 9.12 מבני משק: מיועדים לעיבוד חקלאי, ולאחסון ציוד וכלים חקלאיים.

9.2 שטח צבורי פתוח

תותר הקמת מתקני משחקים, גנים ושטחי נוי לנופש, מערכות תשתית, ניקוז, שבילים, ב.ש.צ.פ. חל איסור על כל בנייה למעט מקלטים צבוריים לפי דרישות הגיא, ולמעט חדרי שנאים לפי דרישת חברת החשמל.

9.3 דרכים:

מיועד לרכב, להולכי רגל ולקווי תשתית. חל איסור על כל בנייה בשטח המיועד לדרכים.

9.5 מתקנים הנדסיים

מיועד לתחנות שאיבה לשפכים.

9.6 בית עלמין

שטח זה מיועד לחלקות קבורה, שבילים נטיעות, מערכות תשתית ומבנים הדרושים להפעלת האתר.

10. **תנייה:**

החנייה תהייה בתחום המגרש ועפ"י תקן חנייה ארצי.

11. **איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל:**

אין לבנות מבנים מעל כבלי 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.

טבלת זכויות בנייה - מצב מוצע

אזור	מגורש מס' מס' מגורש	שטח מגורש מזערי מי"ר	מס' ותיך	היקפי בנייה מירביים במגרש (מ"ר)			מבני משק	מס' ותיך	מס' מס' מגורש	מגורש מס' מס' מגורש	אזור
				מס' מס' מגורש	מס' מס' מגורש	מס' מס' מגורש					
מגורים	201-252	1190	3	מס' מס' מגורש	מס' מס' מגורש	מס' מס' מגורש			1190	201-252	מגורים
				מס' מס' מגורש	מס' מס' מגורש	מס' מס' מגורש					
ביוטוב חקלאי	260-272	276-280		מס' מס' מגורש	מס' מס' מגורש	מס' מס' מגורש			800	801	מתקנים
				מס' מס' מגורש	מס' מס' מגורש	מס' מס' מגורש					
מגורים	25%	25%	2	מס' מס' מגורש	מס' מס' מגורש	מס' מס' מגורש			800	802	הנדסאים
				מס' מס' מגורש	מס' מס' מגורש	מס' מס' מגורש					
מגורים	25%	25%	2	מס' מס' מגורש	מס' מס' מגורש	מס' מס' מגורש			4200	901	בית עליון
				מס' מס' מגורש	מס' מס' מגורש	מס' מס' מגורש					

בית למתיישב, בית לכן ממשיך ויחידת מגורים לחורים. שטח בית אחד לא יעלה על 280 מי"ר כולל עלקרי ושרות.

שטחים למטרת שרות יכולים להיות מעל חקרקע או מתחת חקרקע.

(1) קזי בנין קדמיים - לפי תשריט.

(2) קזי בנין קדמיים יחזו קזי בנין קדמיים ושני קזי בנין קדמיים:

229, 228, 224, 223, 220

מגורשים מס' 243, 239, 238, 234, 233

280, 267, 266, 263

(4) כבית העליון - מטרת עלקרות חן חלקות חקברום. המבנים הנוספים לתפעול נרשמו כמסחת שרות.

14-05-1997

- 12. הנחיות כלליות לתשתית:
 - 12.1 תקבענה דרכים ויובטחו הסידורים לביצוע ישור, מילוי, וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, תאורה, סילוק אשפה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים, הכל לשביעות רצונה של הרשות המוסמכת.
 - 12.2 יחול איסור בנייה מעל קווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו, בתאום עם הרשות המוסמכת.
- 13. הפקעה לצרכי ציבור:
 השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית, בהתאם לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 סעיף 188 א-ב.
- 14. חלוקה ורישום:
 חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם לסימן ד' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.
- 15. שלבי ביצוע:
 תאריך משוער להתחלת ביצוע - ינואר 1997.

בעל הקרקע

היום

המתכנן

החלטתי על הבנייה בהתאם לתוכנית המוסמכת.
 בתואמת עם הרשות המוסמכת.
 חתימתו הינה לצרכי התכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה הטטה ונחתם עמנו הסכם מתאים בגובה, ואין חתימתנו זו באה במקום הסמכת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.
 למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרת או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או יתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו על ידי מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור. עפ"י כל דין, שכן חתימתנו ניתנת אך ורק במקומה מכה הכנונית.
 מינהל מקרקעי ישראל
 מרחז הדריש

15.97
 M

לפיית פלמה - ארדיכנו
 רחוב סג"ל 42
 תל-אביב 6150

משרד הבינוי והשיכון
 סיווג לבניה כפריה וייעוץ והדגשים
 דרך מצדה פיתוח הנגשים
 באר-שבע