

מחוז: הדרום

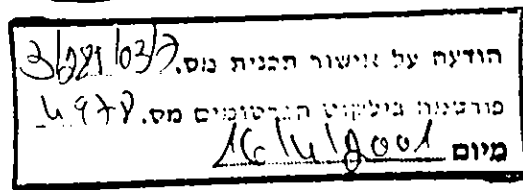
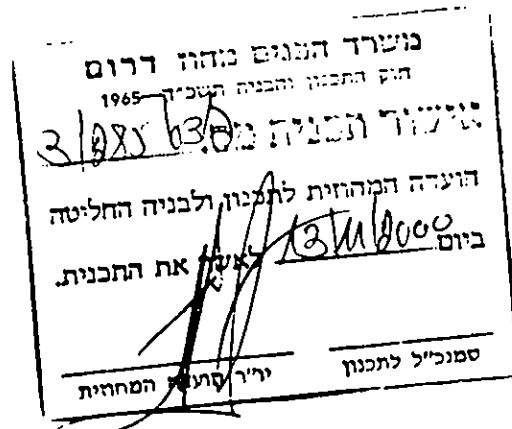
מרחב תכנון מקומי "שמעונים"

תכנית מפורטת מס' 3/285/03/7 תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.
שינוי לתכנית מפורטת מס' 2/285/03/7 ו- 285/03/7

עין הבשור - ישוב קהילתי

ינואר 1998

עדכון: אפריל 1998
עדכון: ינואר 1999
עדכון: אפריל 1999
עדכון: יוני 1999
עדכון: ספטמבר 1999
עדכון: אוקטובר 1999
עדכון: דצמבר 1999
עדכון: פברואר 2000
עדכון: אוגוסט 2000
עדכון: פברואר 2001



מחוז הדרום

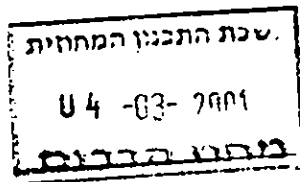
מרחב תכנון מקומי "שמעונים"
עין הבשור

1. מבוא ודברי הסבר לתכנית

עין הבשור הוא מושב עובדים הנמצא בנגב המערבי בתחום מ.א. אשכול.
בישוב ישנן כ- 155 יח"ד חקלאיות.

מטרת התכנית היא הרחבת הישוב ע"י תוספת של כ- 80 יחידות קהילתיות בשטח של כ- 0.70 דונם כ"א. תוספת שטחי חקלאות והחסנה ל- 80 יחידות בשטח של כ- 0.70 דונם כ"א. כמו כן, תוספת 4 יחידות לבן ממשיך עבור היחידות 15-16, 54-55.

מערכות שרותי החינוך, התרבות, הספורט, הבריאות והמסחר הקיימות ביישוב מסוגלות לספק שרותים לכל התושבים, ע"י תוספת של מבני ציבור באזור ההרחבה, ובהתאם להתפתחותו של היישוב.



-2-

2. המקום:

- 2.1 מחוז : הדרום
2.2 נפה : באר שבע
2.3 המקום : עין הבשור
2.4 בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל
2.5 היזם : עין הבשור
2.6 המתכנן : אברהם אידלשטיין -א.ב. תכנון שכוהת איכים ד.נ. חוף אשקלון 79100
2.7 גוש : 100312 חלקה 9 (חלק)
100312/1 חלקה א - 71
2.8 שטח התכנית : 547 דונם

3. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 3/285/03/7 תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים. שינוי לתכנית מפורטת 2/285/03/7 ו- 285/03/7.

4. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 10 דפים הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט בקני"מ 1:2500 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית (להלן: התשריט).

5. מטרות התכנית:

יצירת מסגרת תכנונית להרחבת ישוב ע"י איחוד וחלוקה בייעודי קרקע בהסכמת בעלים וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

6. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו משנה את הוראות תכנית מס' 2/285/03/7 ו- 285/03/7 בגבולות הקו הכחול של תכנית זו.

7. ציונים בתשריט:

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

8. תנאים להוצאת היתרי בנייה:

- 8.1 היתרי בנייה לאזור מגורים ומגורים לבעלי משק חקלאיים יוצאו עפ"י תכנית זו. על תכנית הבנוי והפיתוח צריך להראות את המקום למבנה העתידי.
8.2 היתרי בניה לשטח לבנייני ציבור ואזור ההחסנה יוצאו עפ"י תכנית זו.
8.3 התרי בניה למתקן השאיבה לשפכים במגרש 800 ינתן בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה.
8.4 היתרי בניה לבניינים בשכונה החדשה יוצאו לאחר תחילת בצוע מכון הטפול האזורי בשפכים.
8.5 התרי בניה לשכונה החדשה תותרנה באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרון.

9. תכליות שימושים והגבלות:

9.1

אזור מגורים.

9.1.1 אזור זה מחולק למגרשים למגורים במספרים 301-380 על פי המסומן בתשריט.

באזור זה תותר בניה למגורים, כולל חניות.

9.1.2 בכל מגרש באזור זה תותר בניית יחידת דיור אחת.

9.1.3 מפלס הכניסה הקובעת לבניין יהיה עד 50 ס"מ מעל גובה המדרכה הסמוכה לכניסה.

9.1.4 מספר קומות מירבי - 2 קומות. גובה מירבי - לגגות שטוחים יהיה 7.50 מטרים.

גובה מירבי בגגות משופעים יהיה 8.5 מטרים.

תותר בניית גגות משופעים או משולבים.

גגות משופעים יבנו מרעפי חרס או רעפי בטון כפי שקיים בישוב הנוכחי.

9.1.5 קווי בניין - יהיו כמפורט ומסומן בתשריט.

9.1.6 בכל יחידת דיור ניתן לכלול מרתף סגור. קומת המרתף לא תחרוג מקו החזית של קומת הקרקע. הכניסה לקומת המרתף תיהיה מתוך הבית בלבד.

תותר הקמת "חצרות אנגליות" כפתרון לאורור אשר יחרגו עד 1.0 מ' מקו בניין.

גובה קומת המרתף - 2.20 מ' (ולא יותר מ- 80 ס"מ מעל מפלס הכניסה הקובעת).

9.1.7 מתקנים על הגג - עד 10% משטח הגג.

כל מתקן על הגג (מוכל מים, קולטי שמש וכו') הבולט מעבר למעקה הגג יחויב במסתור מבונה מחומר הבניה של החזית.

גובה מירבי למתקנים על הגג - 1.5 מ' מעל הגג הבנוי.

קולטי שמש: בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג. מראות הקליטה יהיו בקו הגג ללא בליטה.

9.1.8 תליית כביסה: פתרון לתליית כביסה בתחומי המגרש יהיה באופן שאינו נראה מהכביש (אפשרי גם בחזית).

9.1.9 מיכלי גז ודלק: ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויסתרו מהכביש.

9.1.10 תותר הקמת מחסן בגודל מירבי של עד 12 מ"ר, מיקומו יהיה בקו מגרש צידי או אחורי בלבד. אין הגבלה של חומרי גמר לבנייתו.

9.1.11 חומרי גימור:

א. קירות - טיח חלק ומגורד ב - 3 גוונים קרובים ובהירים ובטון חזות. כמו כן יותר שימוש בציפוי אבן עד גובה 1.20 מ'.

ב. קירות תומכים וגדרות - יהיו עשויים אבן אחידה בכל מבנן או שכונה.

ג. משטחי ריצוף חיצוניים בתחום המגרש יהיו על-פי רצון הדייר.

ד. שילוט - שילוט שמות המשפחות לאורך הרחוב יהיה אחיד על-פי מפרט.

9.1.12 גובה קירות תומכים וגדרות בין בתים יהיה 1.80 מ' ממפלס הקרקע.

9.2. אזור מגורים בישוב חקלאי

9.2.1 (מגרשים 16-15-55-54)

- א. למגרשים אלה ינתנו זכויות כמו לנחלות הותיקות (מגרשים 1-75).
- ב. במגרש אחד לא יבנה יותר מהאמור להלן: יחידת מגורים אחת ששטחה הכולל לא יעלה 280 מ"ר. וכן עבור בן ממשיך יחידת מגורים אחת ששטחה הכולל לא יעלה על 280 מ"ר; ואם יוכח כי בנחלה מתגוררים בפועל 3 דורות של משפחת החוכר - יחידת מגורים נוספת ששטחה בפועל לא יעלה על 55 מ"ר, סה"כ 3 יחידות מגורים. המרחק בין המבנים לא יפחת מ- 5.0 מטרים. כן יותר בניה של מבנה עזר בשטח מירבי של 45 מ"ר, הכוללים מחסן וחניה עבור כל יחידה סה"כ כ- 135 מ"ר.
- ג. ממשיך - פירושו בני משפחה ממשיכים והם: בן, בת, הורה - הכל לפי חוות דעת ועד הכפר.
- ד. בחזית החלקות המיועדות למגורים לא תורשה הקמת גדרות תיל דוקרני.
- ה. הקמת חניה מקורה למכונית פרטית תורשה בקו בניה 1.50 מ' בחזית המגרש האחורית וכמו - כן בקו בניה צדדי 0 בהסכמת השכן. ששטחה הכולל לא יעלה על 20 מ"ר.

9.2.2 - (מגרשים 201-280)

- א. המגרשים באזור זה מיועדים ל-3 יחידות מגורים ולמבני משק.
- א. המגורים כוללים: שטחים למטרות עקריות ושטחים למטרות שרות: מותר להקים למטרות שרות: מקלט/ממ"ד, קומת עמודים, מרתף, חנייה מקורה לרכב ומחסן.
- מקלט או ממ"ד עפ"י דרישות הג"א ואישור הג"א. שייבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי.
- קומת עמודים - בגובה 2.20 מ'.
- חנייה מקורה לרכב - בכל מגרש תותר הקמת סככת חנייה לרכב עשויה מחומרים קלים. קוי בניין קדמי וצדדי אפס (ובלבד שלא תהיה הפרעה לקוי ראייה במגרשים פינתיים).
- מחסן - המחסן יוקם בגבול צדדי ואחורי של המגרש בקווי בניין אפס. גובה פנימי ממוצע 2.5 מ'. שטחו עד 10.0 מ"ר.
- גובה המבנה העיקרי למגורים, עם גג שטוח - עד 7.5 מ' ועם גג רעפים עד 8.5 מ'. מדוד מפני קרקע טבעית או סופית. הנמוך מביניהם.
- ב. מבני משק: מיועדים לעיבוד חקלאי, ולאחסון ציוד וכלים חקלאיים.

9.3 אזור קרקע חקלאית

- השטחים המסומנים בתשריט, ממספר 601 ועד 680, ישמשו רק לעיסוק חקלאי ולמטרות מיון והחסנה תוצרת עבור בעלי נחלות חקלאיות המתגוררים במגרשים שמספרם מ-201 ועד-280, הקיימים בישוב. בכל מקרה לא ישמשו מגרשים אלה למגורים.
- א. גובה המבנה המירבי לא יעלה על 7.5 מ'. מפני הקרקע הטבעית או סופית הסמוכה בכל נקודה, הכל לפי הנמוך ביותר.
- ב. לא יותרו מרתפים.
- ג. לא יותרו מגורי עובדים או אחרים.

9.3.1 תנאים למתן היתר בניה

א. כל בקשה להיתר בניה תכלול בין השאר, פרטים מלאים בכל הנוגע לגינן ופתוח המגרש. כולל הקרקע הטבעי וסופית מפלסי קירות תומכים; חומרי גמר לבניינים ולקירות התומכים; חלונות ופתחים; דרכי גישה טעינה ופריקה; שבילים; גדרות, גינן ונטיעות בהיקף המגרש להסרת החצר הפנימית מפני הסביבה הבנויה. כן מתקני עזר, מתקני שירות וחניה יפורטו בתכנית על מרכיביו מדותיו וחומרי תגמיר והסרתה.

ב. בגבול המגרש הפונה לאזור המגורים יבנה גדר בגובה 2.50 מטר על פי מפרט אחיד.

ג. כל בקשה להיתר תכלול פתרונות לחניה בתחום המגרש עפ"י התקן, לפחות שתי מקומות חניה למגרש. סככת החניה תיבנה על גבול המגרש ובאחת מפינותיה. לסככת החניה יהיו לא יותר משני קירות בנויים המשתלבים בגדר המקיפה את המגרש אופי וסוג חומרי הבניין.

9.4 שטח לבניני ציבור:

מיועד למבני חינוך, דת ותרבות.

9.5 שטח פרטי פתוח:

בשטח זה יותרו השימושים הבאים:

- א. גנים, כולל פיתוח שטח, גדרות וקירות תומכים.
- ב. מעברים להולכי רגל.
- ג. מתקנים וספורט.
- ד. מעבר ומתקני תשתיות.
- ה. מקלוט.

9.6 שטח ציבורי פתוח: מיועד לגינן, משחקים, מעברי תשתיות וניקוז עילי של השטח הסמוך.

9.7 מתקן הנדסי:

מיועד למתקן שאיבה לסילוק שפכים במגרש מס' 800.

מיועד למתקן מקורות במגרש מס' 801

9.8 שטח בית עלמין:

שטח זה מיועד לשמש צרכי קבורה, דהינו לקבורה, למצבות ולמבני עזר לצורכי קבורה ואזכרה, ולמבני שירות ומשרדים לצורכי בית עלמין הכל כמפורט בת.מ.א. 19 על תיקוניה. חיץ בעל עיצוב אדריכלי יוקם בגבולות המגרש הפונה לאזור המגורים בגובה של 3 מטר.

9.9.1 דרכים:

שטח מיועד לדרכים ברוחב וקוי בנין עפ"י המסומן בתשריט.

9.9.2 בחלקות 701 ו- 702 יובטח זכות ומעבר לצבור, הולכי רגל ו/או כלי רכב כמסומן בתשריט. זכות המעבר כאמור מעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום מקרקעין.

9.9.3 שבילים להולכי רגל:

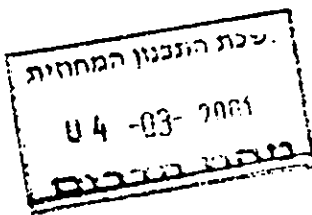
שטח מיועד לשבילים עבור הולכי רגל בלבד.

מכת התכנון המשותף
04-03-2004
בדואר חבירה



הערות לטבלת זכויות בניה - מצב מוצע - עין הבשור

- (1) קו בניין קדמי לפי תשריט. במגרשים פינתיים יהיו שני קווי בנין קדמיים ושני קווי בניין צדדיים.
- (2) ניתן לבנות קו בניין צידי 0- בין שני מגרשים סמוכים ובהסכמת בעלי זכות על הקרקע בשני המגרשים. במקרה זה קו בניין צידי נגדי יהיה 5 מ'.
- (3) בית למתיישב, בית לבן ממשיך ויחידת מגורים להורים. שטח בית אחד לא יעלה על 280 מ"ר כולל עקרי ושרות. סה"כ 3 יחיד מגורים.
- (4) שטחי שירות כוללים מ.מ.ד, מחסן עד 12 מ"ר וחניה של כ- 15 מ"ר עבור כל יחידה. סה"כ שטחי השירות 135 מ"ר.



10. חניות:

החניה תיהיה בתחום המגרשים ועל-פי תקן חניה ארצי.
קרוי החניות יהיה אחיד בכל מבנן על-פי נספח שיוגש לוועדה המקומית.
במגרשים 301 עד 380 יש להקצות בתחום המגרש שטח חניה לשתי מכוניות פרטיות.

11. תשתיות חשמל:

הוראות בינוי ופיתוח:

לא יינתן בניה למבנה או חלק ממנו לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה. בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

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

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה.

אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת חשמל.

12. 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, 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.
- 12.3 יש לתאם ביצוע כביש מס' 16 עם חברת מקורות.

13. הפקעות לצרכי צבור:

השטחים המיועדים לצרכי צבור יופקעו ע"י הוועדה 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:

הביצוע - תוך 5 שנים מיום אישור התכנית.

שכת התכנון המחוזית
04-03-0004
מחוז הרבנות

-9-

16. חתימות:

עין הבשור
מושר הכרית מיושבות
תקלאית מיושבות
היום

אנבס איזלשטיין
אדרזכל
המיתכנן
מסי רשיון מנסל

תאריך

בעל הקרקע

1.3.01
אנבס איזלשטיין
מרכז תכנון