

הוראות התכנית

לשכת התכנון המחוזית
משרד המגורים - מחוז הדרום

04.08.2003

נתקבל

מחוז: הדרום

מרחב תכנון מקומי "שמעונים"

תכנית מפורטת מס' 2/113/03/7

שינוי לתכנית מפורטת מס' 1/113/03/7 ותכנית מס' 113/03/7

איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים

בארי

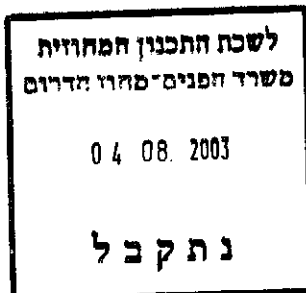
משרד המגורים מחוז הדרום
דוק התוכנית והצגתה תכנית מס' 1965
אישור תכנית מס' 2/113/03/7
הוסיף המנהל לתכנון ולבטח ההליכה
ביום 04/08/03
מנהל משרד המגורים מחוז הדרום

הודעה על אישור תכנית מס' 2/113/03/7
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____
ביום _____

יולי 2003

א. ב. תכנון - חוות איבים ד. נ. חוף אשקלון מ. 79100
טל. 08-6891232-5 פקס. 08-6891228

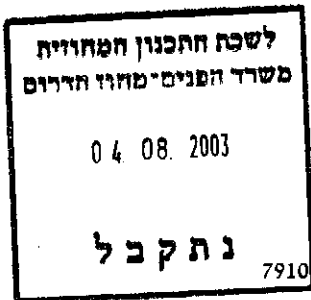
אדר' יורם בר סיני



מבוא ודברי הסבר לתכנית

בכוונת התכנית המוצעת להרחיב את אזור המגורים של קבוץ בארי.
כל שטחי המגורים הקיימים בתוך הישוב נוצלו ויש צורך דחוף להפשיר קרקעות
חקלאיות נוספות.
התכנית לוקחת בחשבון את צרכי הגידול הטבעי של הקבוץ לתקופה של 7 שנים
ומוסיפה 98 יח"ד.
בקיבוץ קיימות 275 יח"ד בשיכון קבע שגודלם מעל 40 מ"ר, ובנוסף כ- 172 יח"ד בנות
שטח הקטן מ 40 מ"ר, כשיכון זמני.
עם התוספת של 98 יח"ד החדשות יהיו בישוב 373 יח"ד בשיכון קבע.
התכנית מציעה אחד וחלוקת מגרשים וכן שינויים בייעודי הקרקע ובהנחיות הבניה.

1. **שם התכנית:** תכנית מפורטת מס' 2/113/03/7 שינוי לתכנית מס' 1/113/03/7 לתכנית מס' 113/03/7, איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים.



79100

2. **המקום:**
 2.1 מחוז הדרום
 2.2 המקום בארי - מ"א אשכול
 3. **נפה:** באר שבע
 4. **בעל הקרקע:** מנהל מקרקעי ישראל, קיבוץ בארי
 5. **מגיש התכנית:** בארי
 6. **המתכנן:** יורם בר סיני - א. ב. תכנון שלוחת איבים ד.ג. חוף אשקלון 79100
 7. **גושים וחלקות:**

גוש:	100316	400040
חלקה:	(42,41,37,33,32,31,30,8,7,6) - חלקי	(1) - חלקי

8. **שטח התכנית:** 164.80 דונם

9. **מסמכי התכנית:**
 המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
 א. 6 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית")
 ב. תשריט בקני"מ 1:2500 (להלן "התשריט").

10. **מטרות התכנית:**
 יצירת מסגרת תכנונית להרחבת ישוב ע"י איחוד וחלוקה, בהסכמת בעלים, שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה. הרחבת אזור המגורים בקיבוץ בארי, המונה נכון למועד הפקדת תכנית זו 275 יח"ד, ע"י תוספת של 98 יח"ד באופן שסה"כ יח"ד הקיימות והמתוכננות לאחר אישור תוכנית זו יהיה 373 יח"ד קיבוציות. זאת על ידי איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים, שינויים ביעוד קרקע וקביעת הנחיות, זכויות ומגבלות בניה.

11. **יחס לתכניות אחרות:**
 התכנית מהווה שינוי לתכניות מפורטות מס' 113/03/7, 1/113/03/7, בשטחים התחומים בגבולות תכנית זו.

12. **ציונים בתשריט:**
 כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

13. **תנאים להוצאת היתרי בניה:**
 13.1 **היתרי בניה יוצאו** ע"י הועדה המקומית בהתאם להוראות תכנית זו ולאחר אישורה ועל פי תוכנית בינוי ופיתוח לכל מגרש בשלמותו. התכניות יכללו תכנית ניקוז עילי או תת קרקעי.
 13.2 **תוכנית הניקוז תאושר** ע"י רשות הניקוז תבוצע בצמוד עם שאר התשתיות של המבנה העתידי.

04.08.2003

לשכת תכנון ק ב ל

-3-

- 13.3 והיתרי בניה יוצאו בתנאי קבלת אישור משרד הבריאות ומשרד איכות הסביבה ק ב ל למתקן לטיפול השפכים.
14. תכליות שימושים והגבלות:
- 14.1 אזור מגורים:
באזור זה תותר בניה למגורים צמודי קרקע. יותר שימוש חקלאי בשטח אשר עדיין לא נבנה, השימוש החקלאי יעשה מבלי שיהווה מפגע לתושבים, ובמרחק 40 מ' מהבית הקיצוני הבנוי.
- 14.1.1 מפלס הכניסה הקובעת לבניין יהיה עד 15 ס"מ מעל גובה המדרכה הסמוכה לכניסה.
- 14.1.2 גגות - תותר בניית גגות משופעים או משופעים ושטוחים. גובה מרבי לגגות שטוחים יהיה 7.50 מטרים. גובה מרבי בגגות משופעים יהיה 8.5 מטרים.
- 14.1.3 מחסנים: המחסנים יהיו צמודים לבית ובנויים מאותם חומרי גימור של בית המגורים. גודל מקסימלי של מחסן - 6 מ"ר.
- 14.1.4 מתקנים על הגג: תותר בניית מתקנים על הגג - עד 10% משטח הגג. כל מתקן על הגג (מיכל מים, קולטי שמש וכו') הבולט מעבר למעקה הגג יחויב במסתור מבונה מחומר הבניה של החזית. גובה מרבי למתקנים על הגג - 1.8 מ' מעל הגג הבנוי.
- 14.1.5 תליית כביסה:
פתרון לתליית כביסה בתחומי השכונה יהיה באופן שאינו נראה מהמעבר הציבורי.
- 14.1.6 מכלי גז ודלק-להסקה ישולבו בעיצוב הבית או הפתוח ויוסתרו מהשטחים הציבוריים.
- 14.1.7 חומרי גימור:
קירות - טיח חלק וצבוע, ובטון גלוי.
- 14.2 בית עלמין:
יבנה בהתאם להוראות ת.מ.א 19 לבתי עלמין, על תיקוניה.
- 14.3 שטח פרטי פתוח:
מיועד לגנון, חורשות, חדר שנאים, וגנרטור חירום, דרכים ושבילים. כמו כן יוכשר השטח לניקוז מי נגר, ומעבר תשתיות חשמל, תקשורת וביוב.
- 14.4 דרכים:
הדרך ההיקפית החדשה תכלול את "מרכיבי הביטחון", ובכללם דרך עפר, גדר בטחון ותאורת גדר. רוחב וקווי בניין יהיו כמסומן בתשריט.
- 14.5 שטח למתקן הנדסי:
מיועד למתקן לטיפול בשפכים של בארי, והפיכת השפכים למי קולחין לשימושים חקלאיים.

15. טבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בנייה - מצב מוצע

קווי בנין (מ"י)	מס' קומות מרבית	תכנית שטח מרבית (מ"ר/מ"ר)	סה"כ עיקרי + שרות	מטרות שירות		מטרות עיקריות		מס' יחיד	שטח מגרש בדונם	מס' מגרש	שימושים	אזור
				מעל לכניסה הקובעת	מטרות שירות	מעל לכניסה הקובעת	מטרות עיקריות					
לפי המסומן בתשריט	2	40%	40%	10%	-	30%	-	28	19.29	50	מגורים	מגורים
	"	"	"	"	-	"	-	15	10.8	51	"	"
	"	"	"	"	"	-	"	55	43.12	52	"	"
	-	-	-	-	-	-	-	-	1.8	60	שפ"פ	שפ"פ
	-	-	-	-	-	-	-	-	1.41	61	"	"
	-	-	-	-	-	-	-	-	1.03	62	"	"
	1	62 מ"ר	62 מ"ר	62 מ"ר	12 מ"ר	-	50 מ"ר	-	11.72	63	"	"
	-	-	-	-	-	-	-	-	6.73	64	"	"
	-	-	-	-	-	-	-	-	1.6	65	"	"
	-	-	-	-	-	-	-	-	1.08	66	"	"
	1	100 מ"ר	100 מ"ר	100 מ"ר	-	-	100 מ"ר	-	7.27	80	בית עלמין	בית עלמין
	1	100 מ"ר	100 מ"ר	100 מ"ר	-	-	100 מ"ר	-	32.20	70	בריכות תמזון	אזור למתקנים תודסיים

הערה - נמצב הקיים אין כל זכויות בניה במגורים 50-64.
 * גודל מגרש מניימלי בתחום התכנית, יהיה 300 מ"ר.



16. תשתיות חשמל:

הוראות בינוי ופיתוח:

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, המדודים בקו אנכי המשוך אל הקרקע מציר קו החשמל אל 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 בנינים 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.

17. הנחיות כלליות לתשתיות:

17.1.1 **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.

17.1.3 **יחול איסור בנייה מעל קווי תשתית.** וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו, בתאום עם הרשות המוסמכת.

17.1.4 **ניקוז:** הקיבוץ מתחייב לבצע את הניקוז ע"י חלחול או באמצעות שיפועי קרקע מתאימים, תעלות וצינורות. תעשה הפרדה של מערכת הניקוז מאזור התעשייה והמוסכים ממערכת הניקוז הכללית. תכנית הניקוז תאושר ע"י רשות הניקוז.

17.1.5 **ביוב:** כל בנין בשטח התכנית המקבל אספקת מים, יהיה מחובר למערכת ביוב בהתאם לתכניות מאושרות ע"י הועדה

17.1.6 **סילוק אשפה:** באזור מגורים ייקבעו תחנות לריכוז פסולת במרחק שלא יעלה על 100 מטר מכל בית מגורים. פסולת ביתית-תועבר לאתר פסולת מאושר.

17.1.7 **פסולת בניה:** תועבר לאתר פסולת בניה וגרוטאות מאושר.

17.1.8 **פסולת ברת מחזור:** תועבר למפעלי מחזור עפ"י הסדר שיקבע עם הרשות המקומית.

18. חניות:

החניה תהיה בתחום המגרשים ועל פי תקן חניה ארצי, התקף בזמן הוצאת היתרי הבניה.

19. חלוקה ורישום:

חלוקת המגרשים ורישומם תעשה בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.



20. הנחיות סביבתיות

- 20.1 רעש - בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר (כהגדרתו בחוק למניעת מפגעים), יידרש טיפול אקוסטי ונוהל הפעלה שיבטיח עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.
- 20.2 בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לפליטות לאוויר ולמטרדי אבק, תידרש התקנת אמצעים טכנולוגיים לצמצום הפליטות, שיבטיחו עמידה בתקנים הסביבתיים של המשרד לאיכה"ס וכן בתקני הפליטה כפי שייקבעו ע"י המשרד לאיכה"ס.
- 20.3 יידרשו דרכי טיפול שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים. שפכים תעשייתיים יחוברו למערכת ביוב מרכזית לאחר טיפולי קדם נדרשים, כך שאיכות השפכים תהייה בהתאם לרמה הנדרשת לטיפול במכון הטיהור של הקבוץ.
- 20.4 פסולת ברת מחזור, תשלח למחזור, פסולת רעילה תפונה לאתר הארצי לפסולת רעילה, פסולת אחרת תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכה"ס. אחסנת דלקים וחמ"ס - תיעשה בתאום עם המשרד לאיכה"ס.

21. הפקעות לצורכי צבור:

מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית לפי נהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

22. שלבי ביצוע:

הביצוע - תוך 5 שנים מיום אישור התכנית.

23. חתימות:

מגיש התכנית -----

המתכנן **יורם בר-סיני**
מס' רישום 207155

תאריך -----

בשם הקהילה
מאנו קאנישדא
מנהלת מחוז הדרום
3-8-23