

לשכת התכנון המתווחת
 משרד הפנים מחוז הדרום
 01.09.2003
 בתקבל

מרחב תכנון מקומי "שמעונים"

תכנית מפורטת מס' 4/202/03/7
 שינוי לתכנית מפורטת 3/202/03/7
 תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים

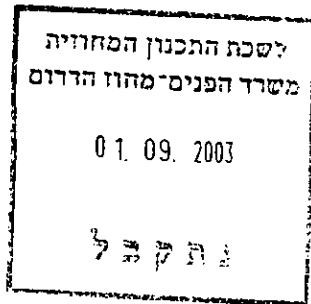
מושב ברוש

הוראות התכנית

- אפריל 2000
- נובמבר 2001
- מרץ 2002
- אוקטובר 2002
- ינואר 2003

משרד הפנים מחוז הדרום
 ד"ר חיים ורדינגר והצוות הטכני - 1965
 תאריך תכנית מס' 4/202/03/7
 תאריך תכנון לתוכנית ולמטרת התוכנית

הודעה על אישור תכנית מס' 4/202/03/7
 כורסמה בילקוט הפרטומים מס' _____
 מיום _____



מחוז : הדרום
מרחב תכנון מקומי "שמעונים"
מושב ברוש

מבוא ודברי הסבר לתכנית

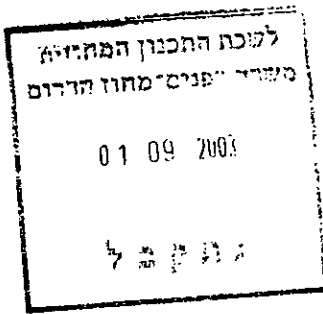
ברוש הוא מושב עובדים הנמצא בנגב המערבי בתחום מ. א. בני שמעון.
במושב ישנן כ - 60 חלקות חקלאיות.

למושב יש הרחבה מאושרת על 62 יחידות קהילתיות עפ"י תכנית 3/202/03/7.
ועדת הפרוגרמות של הרשות לתכנון אישרה למושב ב - 17.2.2000, עד 72
מגרשים בסך הכל .

תכנית זו באה להשלים 10 מגרשים קהילתיים נוספים , בהתאם לאישור הנ"ל.
המגרשים מתוכננים בחלק מאזור שייעודו "שטח לתכנון בעתיד" במטרה לנצל
תשתיות קיימות.

החלק הנותר של "השטח לתכנון בעתיד" ימופל ויתוכנן בבוא העת עפ"י תב"ע
נפרדת, עפ"י הנהלים , ובינתיים השטח ישמש לגינון ולמתקני משחק קלים וניידים.

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



1. **המקום:**
- 1.1 מחוז : הדרום
 - 1.2 נפה : באר-שבע
 - 1.3 מקום : מושב ברוש , מ.א. בני שמעון
 - 1.4 גוש : 27 (מוסדר) חלקה 1
 - 1.5 שטח התכנית : 29.306 דונם
 - 1.6 מגיש התכנית : ברוש מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ
ד.ג. הנוב 85396 סל' 08-9945344
 - 1.7 המתכנן : אדריכל שלמה עמית
מבצע חורב 42 באר-שבע 84450
סל' 08-6413073 פקס 08-6416733
 - 1.8 בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל

2. **שם התכנית:**
- תכנית זו תקרא תכנית מפורטת 4/202/03/7
 - שינוי לתכנית מפורטת 3/202/03/7
 - תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים.

3. **מסמכי התכנית:**
- המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית: -
 - א. 7 דפי הוראות בכתב (להלן : הוראות התכנית)
 - ב. תשריט בקו"מ 1:1250 (להלן: התשריט).

4. **מטרת התכנית:**
- יצירת מסגרת תכנונית להרחבת המושב ע"י איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים, שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בנייה.

5. **יחס לתכניות אחרות:**
- תכנית זו משונה הוראות תכנית מס' 3/202/03/7, בגבול הקו הכחול של תכנית זו.

6. **ציונים בתשריט:**
- כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

7. **תנאים להוצאת היתרי בנייה:**
- א. היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו, לאחר אישורה.
 - ב. הוצאת היתרי בנייה למגרשים 291 - 287 יהיה לאחר העתקת קו החשמל, בתאום עם חברת החשמל.



תכליות ושימושים:

.8

8.1 אזור מגורים א':

- 8.11 באזור זה תותר הקמת יחידות מגורים צמודות קרקע בבתיים חד משפחתיים בני קומה אחת או שתי קומות. מותר להקים למטרות שרות ממ"ד, קומת עמודים מפולשת, מרתף, חנייה מקורה לרכב, מחסן.
- ממ"ד - עפ"י דרישות ואישור פיקוד העורף, שייבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה העקרי.
 - קומת עמודים מפולשת - בגובה 2.20 מ'.
חנייה מקורה לרכב - תותר חנייה בקו בנין קדמי אפס. בתנאי שתבוצע מחומרים קלים וללא קירות (ובלבד שלא תהייה הפרעה לקו ראייה במגרשים פינתיים). תותר חנייה בנויה מחומרים מסיביים בתנאי שתהיה חלק אינטגרלי מהמבנה העיקרי ותשתלב בו מבחינה ארכיטקטונית ואסתטית, ומבלי שתפגע בפרטיות של השכן, ובתנאי שתוקם בתחום קווי הבניין, למעט קו בניין צדדי שם יותר קו בנין אפס. (בחזית צדדית הפונה לשטח לתכנון בעתיד, לא תותר הקמת חנייה בנויה בקו בנין אפס).
 - מחסן - תותר הקמת מחסן בחזית צדדית אפס. בחזית צדדית הפונה לשטח לתכנון בעתיד או לשטח לבנין צבור, לא תותר הקמת המחסן בקו בנין אפס. מומלץ להקים את המחסן בצמוד למבנה העיקרי, לתכנון ולעצב אותו כך שמבחינה ארכיטקטונית ואסתטית ישתלב עם המבנה עצמו ולא יפגע בפרטיות של השכן.
 - 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 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.
- 8.12 גובה המבנה העקרי למגורים, עם גג שטוח – עד 8.0 מ' ועם גג רעפים עד 9.0 מ', מדוד מפני קרקע טבעית או סופית – הנמוך מביניהם.



- 8.2 שטח לבניני ציבור:
מיועד למבני חינוך, דת ותרבות.
- 8.3 שטח לתכנון בעתיד:
שטח שייעודו ייקבע בעתיד עפ"י תכנית מפורטת נפרדת.
בינתיים, בשטח זה יותר גינון, ומתקני משחק קלים וניידים. לא תותר
בו שום בנייה.
- 8.4 ד ר כ י ם:
מיועד לכבישים, חנייה, שבילים, מסלולי אופניים, נטיעות, תעלות
ניקוז ומעבר קווי תשתית, כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים),
ביוב, מים, גז, מתקני אשפה וכדומה.
רוחב וקווי בנין יהיו כמסומן בתשרים.

לשכת התכנון המרחבית
 משרד הפנים - מהנדס הארצות
 01.09.2003
 ג.ה.ק.פ.ל

9. טבלת זכויות בנייה - מצב קיים - עפ"י תכנית 3/202/03/7

5

הייעוד	מגורש מס'	שטח המגרש	מס' יחידות במגרש	זכויות בנייה				מס' קומות מירבני	מס' תכנית מירבית	קווי בנין		
				למשרות עקריית	למשרות שודות	מסל הקרקע	מסל הקרקע			קדמי	צדדי	אחורי
מגורים א'	294,295	לפי טבלה	1	180 מ"ר	מסל הקרקע	מסל הקרקע	מסל הקרקע	260 מ"ר	40%	2	3	4
בניני ציבור	503	1.1		60%	--	10%	70%	40%	2	במסומן בתשריט		

קווי בנין קדמיים לפי תשריט.

10. טבלת זכויות בנייה - מצב מוצע - מושב בר 1 ע

הערות	קווי בנין			מס' קומות מירבי	תכנית מירבי	סה"כ מ"ר	שטחי בנייה מירביים למגורש		מס' יחידות במגורש	שטח מגורש לפי טבלה	מגורש מס' (נז יח')	האזור	
	אחורי	צדדי	קדמי				למטרות שורות	למטרות עקיורות					
			..	+ 2 מרתף	260 מ"ר	260 מ"ר	מתחם	מעל	180 מ"ר	1	לפי טבלה	285-296 (נז יח')	מגורדים א'
	4	3	..		120 מ"ר	120 מ"ר	הקרקע	הקרקע	100 מ"ר			503	בניין צבנר
	5	5	..	1	120 מ"ר	120 מ"ר	הקרקע	הקרקע	100 מ"ר				

שטחים למטרות שורות יכולים להיות מעל הקרקע או מתחת לקרקע.
 קווי בנין קדמיים לפי חשוריש. במגורש 287 יהיו שני קווי בנין קדמיים
 ושני קווי בנין צדדיים.



לשכת התכנון המחוזית
מסדר הפנים-מהווה הדרום
01.09.2003
ת.ד. 347

11. חנייה:

החנייה תהיה בתחום המגרשים ועפ"י תקן חנייה ארצי, התקף בעת מתן היתר הבנייה.

12. הנחיות כלליות לתשתית:

- 12.1 תקבענה זדרכים ויובמחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע. סלילת דרכים, הנחת קוי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, מלפון, טלוויזיה, תאורה, סילוק אשפה, מתקנים 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: צידים ראשיים וצידים משניים, יהיו תת קרקעיים.
- 12.2 יחול איסור בנייה מעל קוי התשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל המגרש ועל חשבונו, בתאום עם הרשות המוסמכת.
- 12.3 קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קוי תשתית על גבול המגרשים, 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בנין אפס), והרשות תספיל בנ"ל בכל עת לפי הצורך.
- 12.4 תשתיות חשמל:
הוראות בינוי ופיתוח -

לא יינתן היתר בנייה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמפורטים במבלה 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 מחו הדרום.

13. הפקעת לצרכי צבור:

מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבנייה, יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם, בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

14. חלוקה ורישום:

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

15. שלבי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום מתן התוקף לתכנית.

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום מתן התוקף לתכנית.
התוקף לתכנית ייבצע בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.
משרד התכנון והבנייה
מנהל מחוז הדרום
ת.ד. 347

מינוש התכנית

מיסודם של תלמודי משה סגן ז"ל
מושב עובדים למתיישבות
חקלאית שתופית ב"מ
ד.ג. הנגב 1996

המתכנן

אדריכל שלמה עמית
מבצע חורב 42 באר-שבע 84450
טל' 08-6413073 פקס 08-6416733