

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



ת.ז. זמן
מוני הדפסה 10

תכנית מס' 651-0514281

עין הבשור, משק מס' 232

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי נגב מערבי

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמן
מוני הדפסה 10

הועדה המקומית "נגב מערבי"
 אישור תכנית מס' 651-0514281
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 2518/2018 ביום 20/03/2018
 יו"ר הועדה

משרד האזורי
 משרד האזורי
 משרד האזורי



תכנון זמן
מוני הדפסה 10

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמן:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

מדובר במגרש המגורים של נחלה מס' 232, במושב עין הבשור. במגרש המוגדר "מגורים בישוב חקלאי", הוקמו מבנים בסטייה מקווי הבניין המותרים עפ"י התב"ע. בתכנית זו מבוקשים שינויים נקודתיים בקווי הבניין, בחזית קדמית ל- 3.0מ' במקום 5.0מ' ובחזית צדדית לאפס במקום 3.0מ'. במגרש קיים מחסן, מבוקש להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	עין הבשור, משק מס' 232
		מספר התכנית	651-0514281
1.2	שטח התכנית		1.200 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	62א (א) סעיף קטן 19, 62א (א) סעיף קטן 4
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נגב מערבי

קואורדינאטה X 147375

קואורדינאטה Y 577075

1.5.2 תיאור מקום משק חקלאי מזרחית לכניסה הראשית למושב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשכול - חלק מתחום הרשות: עין הבשור

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
עין הבשור	עין הבשור	232	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100902	מוסדר	חלק	95	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
3 / 285 / 03 / 7	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 3/285/03/7 בתחום הקו הכחול של תכנית זו.	4978	2255	16/04/2001
7 / מק / 2062	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 7/מק/2062 בתחום הקו הכחול של תכנית זו.	5697		31/07/2007

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				שלמה עמית			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		שלמה עמית		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	23/07/2017	שלמה עמית	23/07/2017	תשריט מצב מאושר	לא



תכנית זמין
מונה הדפסה 10

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנית זמין
מונה הדפסה 10

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	גיא עוז			עין הבשור	עין הבשור	232	050-6218070		guyoz232@gmail.com
	פרטי	איילת סיוון			עין הבשור	עין הבשור	232	050-6218070		guyoz232@gmail.com



1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		עין הבשור		מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ.	עין הבשור	עין הבשור		08-9982749	08-9982742	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מורשי חתימה, מושב עין הבשור:

חוה מילה ת.ז. 003488970

נדב נחמני ת.ז. 009216482

דן גברעס ת.ז. 053611885



1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	שלמה עמית	05246		באר שבע	מבצע חורב	42	08-6413073	08-6416733	amit.shlomo. ad@gmail.co
מודד מוסמך	מודד	עודה אבו פריחה	629		באר שבע	קרן היסוד	15	08-6280068	08-6280353	aoudeh@bez egint.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מס' 10

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינויים נקודתיים בקווי בניין ומחסן להריסה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינויים נקודתיים בקווי בניין קדמי ל- 3.0מ' במקום 5.0מ' וצדדי לאפס במקום 3.0מ', עפ"י סעיף 62א(א) סעיף קטן 4. הריסת מחסן לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 19.



תכנון זמין
מס' 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים בישוב כפרי	232	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	232

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב חקלאי	1,200	100
סה"כ	1,200	100

מצב מוצע

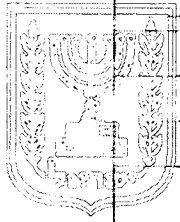
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	1,200.24	100
סה"כ	1,200.24	100



תכנון זמין
מס' 10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	מיועד ל- 3 יחידות מגורים ולמבני משק.
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>א. המגורים כוללים שטחים למטרות עיקריות ומטרות 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, שיבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי. - קומת עמודים- בגובה 2.20 מ'. - חנייה מקורה לרכב- תותר הקמת סככת חניה לרכב עשויה מחומרים התואמים את הסביבה המבונה. - מחסן- המחסן יוקם בגבול צדדי ואחורי של המגרש בקווי בניין אפס. גובה פנימי ממוצע 2.5 מ'. - גובה המבנה העיקרי 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.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
(5)	(5)	(5)	(5)	1	2	3 (3)	62.5	סה"כ שטחי בניה 750	(2)	(2)	(1) 135	615	גודל מגרש כללי 1200	232	מגורים בישוב כפרי

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) סה"כ שטחי השרות 135מ"ר מעל הכניסה הקובעת. שטחי שרות כוללים ממ"ד, מחסן עד 12מ"ר וחניה של כ- 15מ"ר עבור כל יחידה.
- (2) מתוך סה"כ שטחי הבנייה (750מ"ר) תותר בנייה מתחת לקרקע של עד 170מ"ר של שטח עיקרי ושל עד 30מ"ר שטחי שרות..
- (3) סה"כ 3 יחי מגורים: בית למתישב, בית לבן ממשיך ויחידת מגורים להורים. שטח בית אחד לא יעלה על 280מ"ר כולל עיקרי ושרות.
- (4) גובה המבנה העיקרי למגורים עם גג שטוח- עד 7.5מ' ועם גג רעפים עד 8.5מ', מדוד מפני קרקע טיבעית או סופית, הנמוך מביניהם.
- (5) כמסומן בתשריט.



6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה: דפסה 10

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. היתר בנייה יוצא עפ"י תכנית זו.</p> <p>2. על תכנית הבינוי והפיתוח להראות את המקום למבנה העיקרי.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בנייה ראשון יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט.</p>
6.2	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש ועפ"י תקן חניה ארצי.



תכנון זמין
מונה: דפסה 10

6.3	חשמל
	<p>לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל חיצוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו - מרחק מתיל חיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 161 מ"ו (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 35 מ'.</p> <p>אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ 2 מ' מכבלים אלה.</p> <p>אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.</p>

6.4	תשתיות
	<p>1. תקבענה דרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי, ניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, מים וביוב, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, תאורה, סילוק אשפה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים. הכל לשביעות רצונה של הרשות המוסמכת.</p> <p>2. יחול איסור בנייה מעל קווי תשתיות וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו, בתאום עם הרשות המוסמכת.</p>

7. ביצוע התכנית



תכנון זמין
מונה: דפסה 10

7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	זמן משוער לביצוע תכנית זו יהיה תוך שנה מיום אישורה