

הוראות התכנית

תכנית מס' 651-0663617

עין הבשור, משק מס' 230

מחוז

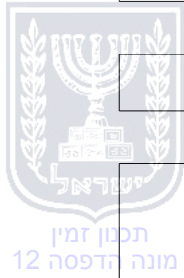
דרום

מרחב תכנון מקומי נגב מערבי

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מדובר במגרש המגורים של נחלה מס' 230, במושב עין הבשור. במגרש המוגדר "מגורים ביישוב חקלאי", הוקמו מבנים בסטייה מקווי הבניין המותרים עפ"י התב"ע. בתכנית זו מבוקשים שינויים נקודתיים בקווי הבניין כמסומן בתשריט. ושינוי הוראות בינוי עבור מרתף ומחסן.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית עין הבשור, משק מס' 230

מספר התכנית 651-0663617

1.2 שטח התכנית 1.202 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) (4), 62א (א) (5)

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

147369

קואורדינאטה Y

577194

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	230	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100902	מוסדר	חלק	76	

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	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 7/מק/ 2062. הוראות תכנית 7/מק/ 2062 תחולנה על תכנית זו.	5697		31/07/2007



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				שלמה עמית			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		שלמה עמית		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	12/07/2018	שלמה עמית	11: 22 12/07/2018	תשריט מצב מאושר	לא

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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	דן ויצמן			עין הבשור	עין הבשור	230	054-7733944		
	פרטי	אילת ויצמן			עין הבשור	עין הבשור	230	054-7733944		

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

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	5246		באר שבע	מבצע חורב	42	08-6413073	08-6416733	amit.shlomo.ad@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	לביב חלבי	808	פוטר-מאפ בע"מ	דאלית אל-כרמל	דאלית אל-כרמל	66	04-8395202	04-8396098	halabi@halab.il.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה 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.
- שינוי הוראות בינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינויים נקודתיים בקווי בניין אחורי ל- 1.7מ' במקום 4.0מ', צדדי ל- 1.0מ', עפ"י סעיף 62א(א) סעיף קטן 4.
- שינוי הוראות בינוי למרתף ומחסן לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 5.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד		תאי שטח
מגורים בישוב כפרי		230
סימון בתשריט		יעוד
בלוק עץ/עצים לשימור		מגורים בישוב כפרי
		תאי שטח כפופים
		230

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב חקלאי	1,202	100
סה"כ	1,202	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	1,202.24	100
סה"כ	1,202.24	100

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	בינוי ו/או פיתוח א. המגורים כוללים שטחים למטרות עיקריות ומטרות שרות. מותר להקים למטרות שרות: מקלט/ ממ"ד, קומת עמודים, מרתף, חנייה מקורה לרכב ומחסן. - מרתף- הכניסה למרתף תהיה מתוך הבית בלבד. תותר בניית חצר אנגלית. - מקלט או ממ"ד עפ"י דרישות ואישור פיקוד העורף, שיבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי. - קומת עמודים- בגובה 2.20 מ'. - חניה מקורה לרכב- תותר הקמת סככת חניה לרכב עשויה מחומרים התואמים את הסביבה המבונה. קווי בניין קדמי וצדדי אפס. - מחסן- המחסן יותר בגבול צדדי ו/או אחורי של המגרש בקווי בניין אפס. גובה פנימי ממוצע 2.5 מ'. - תתאפשר בניית פרגולה מעבר לק.ב. עד 40% מחומרים קשיחים. - גובה המבנה העיקרי עם גג שטוח- עד 7.5 מ' ועם גג רעפים עד 8.5 מ'. מדוד מפני קרקע טבעית או סופית, הנמוך מבניהם. ב. מבני משק: מיועדים לעיבוד חקלאי, ולאחסון ציוד וכלים חקלאיים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)					
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים ביישוב כפרי	230	1202	615	135 (1)	(2)	(3)	750	62.4	3 (4)	(5)	2	1	(6)	(6)	(6)	(6)	

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

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) מתוך סה"כ שטחי הבנייה (750מ"ר) תותר בנייה מתחת לקרקע של עד 170מ"ר של שטח עיקרי ושל עד 30מ"ר שטחי שרות. לא יהווה יח"ד נוספת.
- (4) סה"כ 3 יח' מגורים: בית למתיישב, בית לבן ממשיך ויחידת מגורים להורים. שטח בית אחד לא יעלה על 280מ"ר כולל עיקרי ושרות.
- (5) גובה המבנה העיקרי למגורים עם גג שטוח- עד 7.5מ' ועם גג רעפים עד 8.5מ', מדוד מפני קרקע טבעית או סופית, הנמוך מבניהם.
- (6) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

1. היתר בנייה יוצא עפ"י תכנית זו.
2. על תכנית הבינוי והפיתוח להראות את המקום למבנה העיקרי.

6.2**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש ועפ"י תקן חניה ארצי.

6.3**חשמל**

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.

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

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ 2 מ' מכבלים אלה.
 אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

6.4**תשתיות**

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

6.5**שמירה על עצים בוגרים**

1. תנאי למתן היתר לכריתה/העתקת עצים בוגרים בהתאם לסעיף 83 ג' לחוק, יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
2. אין לבצע את כריתה/העתקת העצים המומלצים אלא לאחר קבלת רישיון כריתה כחוק-מפקיד היערות העירוני ותאום עם האגרונום המלווה את התכנית.
3. כל פעולה העלולה לגרום מוות לעץ (כולל פגיעה/חיתוך שורשיו)- נחשבת עפ"י החוק ככריתה ללא היתר.
4. עצים המאושרים לכריתה, יינטעו תמורתם עצים באותו הערך- כפיצוי נופי.

7.**ביצוע התכנית****7.1****שלבי ביצוע****7.2****מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע התכנית יהיה תוך 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12