

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' 5/202/03/7

מגרש מס' 71 – מושב ברוש

מחוז: הדרום

מרחב תכנון מקומי: שמעונים

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית  
תכנית המהווה שינוי לתכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

## אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>כשרת הפניה חוק התכנון והבנייה 1965 אישור תכנית מס' 5/202/03/7 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 2/9/09 לשחרר את התכנית נינהל התכנון יועץ הועדה המחוזית</p>	<p>מס' תכנית הדרום - 2.11.2009 הפקדה</p>
---	--

<p>הודעה על אישור תכנית מס' 5/202/03/7 כחוסמה בילקוט הפרסומים מס' 11076 ביום 2/9/09</p>	
---	--

--	--

## דברי הסבר לתוכנית

### מגרש מס' 71 – מושב ברוש

התכנית מתייחסת למגרש מס' 71 במושב ברוש, אשר ייעודו מוגדר "משקי עזר" עפ"י תב"ע מס' 202/03/7, שאושרה למתן תוקף בילקוט הפרסומים 380 מיום 11.11.1954. בתחום המגרש קיים מקלט ציבורי.

הוכן תשריט חלוקה מס' 469 שנדון ואושר במליאת הועדה המקומית "שמעונים" בישיבתה מס' 200705 שהתקיימה ב- 1.7.07, שחלקה את מגרש 71 לשניים 7111, 7121.

מטרת התכנית היא לאחד את המגרשים ולחלק אותם מחדש לשני מגרשים למגורים ומגרש למקלט שיוגדר כשצ"פ. וכן לקבוע זכויות והוראות בנייה.

תכנית זו משנה את ייעוד הקרקע מ "משקי עזר" ל - "מגורים א"י" ולשטח ציבורי פתוח, ומחלקת את השטח מחדש כדי לנצל אותו בצורה יעילה.

התייחסות לסעיף 8.1.1 להוראות תמ"א 35 :

הקו הכחול של התכנית כולל את המושב כולו בשלמותו, זאת מאחר ומתווספת יחידת מגורים אחת מעבר לקיים.

התכנית חולקה לשני מתחמים: מתחם א' המתייחס למגרש 71, ומתחם ב' המתייחס לכל יתר השטחים המבונים במושב. נרשם פירוט והוכנה מילואה בקנ"מ 1:500 למתחם א'.

חישוב מספר יחידות דיור בתחום התכנית :

מס' תב"ע	משקים/בעלי מקצוע/יח' קהילתיות	מספר יח"ד	מספר י.פ	תאריך
202/03/7	60 משקים חקלאיים	120		
	9 בעלי מקצוע	9		
3/202/03/7	62 יח' קהילתיות	62	4438	29.8.96
4/202/03/7	10 יח' קהילתיות	10	5237	16.11.03
	סה"כ יחידות דיור עפ"י המצב הקיים / המאושר	201		
	תוספת יחידת דיור עפ"י תכנית זו	+ 1		
	סה"כ יח"ד לאחר אישור תכנית זו	202 יח"ד		

עפ"י תמ"א 35 יותרו 500 יח"ד.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגרש מסי 71 – מושב ברוש

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

5/202/03/7

מספר התוכנית

423.100 דונם (מתחם א' – 2.402 ד'  
מתחם ב' 420.698 ד')

1.2 שטח התוכנית

אישור התכנית:

שלב

1.3 מהדורות

2 מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה יוני 2009

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.

סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

## 1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שמעונים

165070

קואורדינטה X

586680

קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום

מ. א. בני שמעון

רשות מקומית

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות

חלק מתחום הרשות

מושב ברוש,

יישוב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

71

מגרש מסי'

## 1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100390	מוסדר	חלק מהגוש	--	1
100392	מוסדר	חלק מהגוש	--	1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

## 1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

## 1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
202/03/7	71

## 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר
------

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
202/03/7 (עג/165)	שינוי	תכנית זו משנה את המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות בתכנית 202/03/7 ממשיכות לחול.	380	11.11.54
3/202/03/7	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מסי 3/202/03/7 בתחום גבולתיה	4438	29.8.96
4/202/03/7	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מסי 4/202/03/7 בתחום גבולתיה	5237	16.11.2003

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	שלמה עמית	יוני 2009	--	10	--	מחייב	הוראות התכנית תשריט
	ועדה מחוזית	שלמה עמית	יוני 2009	1	--	+ 1:5000 1:500 מילואה	מחייב	התוכנית

כל מסמכי התוכנית 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.

## 1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש / חלקת(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר
		08-9924867	050-7277962		ד.נ. הנגב 85396	570011551	ברוש מושב עובדים לחתישבות הקלאות שיתופית בע"מ			055856777 24547515 056493299 71840235	מורשי חתימה: דוד קדוש גיא הדינה אלון סיים ציון דאור

### 1.8.2 יזם במועל

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר	מקצוע / תואר
hagais@mimi.gov.il	08-6264250		08-6264333	קרית הממשלה, בניש התקווה 4	--	מינהל מקרקעי ישראל	--	--	--	בעלים

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר
amit_shlomo@yahoo.com	08-6416733	050-7676801	08-6413073	מבצע חורב 42, באר-שבע 84450	--	מקומית	5246	043278589	שלמה עמית	מקצוע / תואר
golden-a@zahav.net.il	08-6278795	050-5266829	08-6232117	צפפה 6 עומר	--	מקומית	299	00111648	גולדנברג אברהם	אדריכל / מודד / מוסמך

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ל"ר	ל"ר

**2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

יצירת שני מגרשי מגורים אי"ח משק עזר וקביעת הוראות, זכויות ומגבלות בנייה. בכל תחום התכנית מס' יח"ד יגדל ל - 202 יח"ד במקום 201 יח"ד.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- איחוד מגרש 7111 עם מגרש 7121 וחלוקתם מחדש.
- שינוי ייעוד ממשקי עזר למגורים אי ולשטח ציבורי פתוח.
- תוספת יחידת דיור אחת והגדלת המספר הכולל במושב ל - 202 יח"ד (במקום 201).
- קביעת זכויות והוראות בנייה.
- קביעת קווי בניין במגרשים למגורים.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית - דונם	423.100
-------------------------	---------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מתחם א'	480		+330	150	מ"ר	מגורים
	2		+1	1	מס' יח"ד	
	428		+428	(-)	מ"ר	שטח פתוח
מתחם ב'	נתונים כמותיים עיקריים בהתאם לתכניות תקפות (ללא שינוי)					
סה"כ במושב	202		+1	201	יח"ד	מגורים

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א'	711,712	
שטח ציבורי פתוח	713	
דרכים	801	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

## 4 יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים א' (711, 712)</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	תותר הקמת יחידת דיור אחת
	יותר שטחי שרות: חנייה מקורה לרכב, ממ"ד, מחסן, מרתף, עליית גג.

<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
	<p>ממ"ד: עפ"י דרישות ואישור פיקוד העורף, ייבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה העקרי.</p> <p><b>חנייה מקורה לרכב:</b> מיועד לשני רכבים. תותר חנייה מקורה:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- מחומרים קלים וללא קירות - (בקו בנין קדמי וצדי אפס),</li> <li>- חנייה בנויה מחומרים מסיביים בתנאי שתהיה חלק אינטגרלי מהמבנה העקרי ותשתלב בו מבחינה ארכיטקטונית ואסטטית (בתחום קווי הבנין, למעט קו בנין צדדי שם יותר קו בנין אפס).</li> </ul> <p><b>מחסן:</b></p> <p>יותר מחסן נפרד בחלקו האחורי של המגרש, (עם קווי בנין צדדי ואחורי אפס), או שהמחסן יכול להיות בנוי כחלק מהמבנה העקרי, ובתנאי שיהיה חלק אינטגרלי ממנו, מבחינה ארכיטקטונית ואסטטית.</p> <p><b>הקיב</b> הנמצא בקו בנין צדדי אפס יהיה אטום. מישור/חזית הקיר הפונה אל המגרש השכן יבוצע בגימור של טיח או בגימור של חומר קשיח עי"י ועל חשבון בעל המחסן/החנייה.</p> <p><b>גג המחסן/החנייה הבנויה</b> הפונה אל המגרש השכן יהיה ללא מעקות, לא ישמש כמרפסת, ולא ישמש להנחת מתקנים כגון דוד וקולטי שמש ואו מתקני מיזוג אוויר וכו'.</p> <p><b>ניקוז גג</b> של המחסן או של החנייה המקורה/הבנויה יהיה לכיוון המגרש המבוקש.</p> <p><b>מרתף:</b> תותר הקמת מרתף בתחום קווי הבנין. תותר כניסה נפרדת למרתף.</p> <p><b>בריכת שחייה:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* תותר הקמת בריכת שחייה לשימוש פרטי.</li> <li>* הבריכה תמוקם בתחום קווי הבנין. יותר קו צדדי ואחורי 2.0 מ'.</li> <li>* שטח הבריכה, לא יכלל באחוזי הבנייה, אם הבריכת אינה מקורה.</li> <li>* היתר בנייה לבריכה יוצא ע"י הועדה המקומית בתנאי עמידה בדרישות משרד הבריאות, והתקנות המחייבות לגבי הקמתה ואחזקתה בעתיד.</li> </ul>

<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח (713)</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח פתוח עם גינון ונטיעות לרווחת הציבור.
	תתאפשר זיקת הנאה למעבר לכלי רכב כמסומן בתשריט - ראה סעיף 6.1.3.

<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
	כל בנייה אסורה, למעט המקלט הציבורי הקיים.

<b>4.3</b>	<b>דרכים (801)</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים -</b>
	מיועד לכבישים, חניה, שבילים, מסלולי אופניים, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתית, כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים), ביוב, מים, גז, מתקני אשפה וכדומה.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות:</b> רוחב וקווי בנין יהיו כמסומן בתשריט כל בנייה אסורה





**6. הוראות נוספות****6.1 בינוי**

**6.1.1 חנייה:** החנייה תהיה בתחום המגרש ועפ"י תקן חנייה ארצי, התקף בעת מתן היתר הבנייה

**6.1.2 תשתיות:**

תקבענה דרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע. סלילת דרכים, הנחת קוי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, תאורה, סילוק אשפה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים. הכל לשביעות רצונה של הרשות המוסמכת.

יחול איסור בנייה מעל קוי התשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל המגרש ועל חשבונו, בתאום עם הרשות המוסמכת.

**תשתיות חשמל:**

**הוראות בינוי ופיתוח -**

לא יינתן היתר בנייה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, ובקרבת קוי חשמל עיליים. יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך אל 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 אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל, מחוז הדרום.

**6.1.3 זיקת הנאה למעבר כלי רכב:**

ב - שצ"פ מס' 713 סומנה רצועה ברוחב 3 מ' בה תותר זיקת הנאה למעבר כלי רכב אל מגרש 711 בלבד. זיקת ההנאה כאמור תרשם בכנסת רישום מקרקעין.

**6.1.4 הפקעות לצרכי ציבור:**

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

**6.1.5 חלוקה ורישום:**

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

**6.2 תנאים למתן היתרי בנייה**

**6.2.1** היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו, לאחר אישורה, למתחם א' בלבד.

היתרי בנייה למתחם ב' יינתנו עפ"י תכניות אשר בתוקף ולא עפ"י תכנית זו.

**6.2.2** בכל בקשה להיתר ייכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על הפינוי לאתר מוכרז כדין.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

ל"ר

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 5 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

מגיש התוכנית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / רשות מקומית	חתימה	תאריך
	מורשי חתימה: דוד קדוש גיא חדידה אלון נסים ציון דאור	055856777 24547515 056493299 71840235	ברוש מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	<b>ברוש</b> מיסודם של תלמידי משה סבג ז"ל (מושב עובדים להתיישבות חקלאית שתופית בע"מ א.ד.ג. המג. 1996)	
בעלי עניין בקרקע			מינהל מקרקעי ישראל		
עורך התכנית	שלמה עמית	043278589			15.10.09

38/א/ע

אברהם גדלונברג  
מחנך ומנכ"ל מוסמך  
רש"מ-299  
0505266829

1/5/09