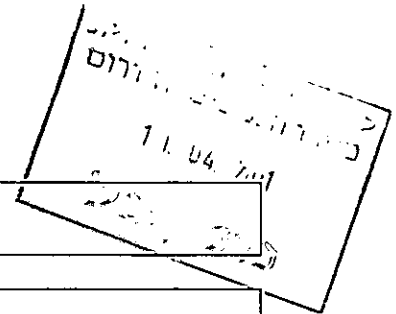


# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965



|                                 |
|---------------------------------|
| <b>הוראות התוכנית</b>           |
| <b>תוכנית מס' 4/140/03/7</b>    |
| <b>מגרש מס' 25 – מושב זרועה</b> |

**מחוז:** דרום  
**מרחב תכנון מקומי:** שמעונים  
**סוג תוכנית:** תכנית מפורטת

## אישורים

| מתן תוקף  | הפקדה |
|---|-------|
| <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: auto;"> <p>משרד הפנים מחוז דרום<br/>           חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965<br/>           אישור תכנית מס' 4/140/03/7<br/>           הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה<br/>           ביום 31 לאחד את התכנית<br/>           מינהל התכנון      יחיד הועדה המחוזית</p> </div> |       |
| <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: auto;"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 4/140/03/7<br/>           כריסמה בילקוס הפנסומים מס' 0.25<br/>           מיום 4/6/11</p> </div>  |       |
|   |       |
|   |       |

4/140/03/7

**דברי הסבר לתכנית****מגרש מס' 25 – מושב זרועה**

בתכנית זו מדובר במגרשים מס' 24, 25 (משקים חקלאיים), בהם מבוקשים תיקון גבולות, הגדלת זכויות בנייה, ושינויים בקווי בניין, עקב חריגות שנעשו תוך כדי הקמה. התכנית כוללת גם את המגרש השכן 91 בשל תיקוני הגבולות, שבגינם נגרמו שינויים בשטחי המגרשים.

זכויות בנייה במגרשים 24, 25:

- עפ"י תכנית תקפה מס' 140/03/7, מותר להקים במגרש יח"ד בלבד, ששטחה 150 מ"ר שטח עקרי.
  - בתכנית זו מוצעת תוספת יח"ד לכל מגרש וכן מוצע הגדלת זכויות הבנייה בכל יח"ד – 246 מ"ר שטח עקרי.
- כמו כן מוצע בכל מגרש יחידה להורים בשטח 55 מ"ר עקרי ושרות, אשר תיבנה בצמידות לאחת משתי יחידות הדיור הגדולות.

קווי בניין במגרשים 24, 25:

- בחזית הקדמית מוצע 5.0 מ' במקום 8.0 מ'.
  - בחזיתות צדדיות מוצע 3.0 מ' במקום 5.0 מ'.
  - בחזית אחורית מוצע 0.00 מ' במקום 8.0 מ'.
- ובנוסף ישנם שינויים נקודתיים כמסומן בתשריט.

הערה:

בלשכת התכנון נמצאת תכנית 5/140/03/7. תכנית אשר כוללת את כל המושב. שמטרתה התאמת גבולות, שינויים בזכויות, הוראות ומגבלות הבנייה שנקבעו בשנות החמישים. התכנית נמצאת בשלבי טיפול לקראת הפקדתה. תכנית זו תותאם לתכנית הכללית של המושב.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

|   |   |                              |                |
|---|---|------------------------------|----------------|
| מגרש 25 – מושב זרועה                        | שם התוכנית  | 1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית | יפורסם ברשומות |
| 4/140/03/7                                  | מספר התוכנית  |                              |                |
| 12.408 דונם                                 |   | 1.2 שטח התוכנית              |                |
| מילוי תנאים למתן תוקף                       | שלב   | 1.3 מהדורות                  |                |
| 1   | מספר מהדורה בשלב  |                              |                |
| אפריל 2011                                  | תאריך עדכון המהדורה   |                              |                |
| 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 שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. | היתרים או הרשאות  |                              |                |
| ללא איחוד וחלוקה.                           | סוג איחוד וחלוקה  |                              |                |
| לא  | האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי                                |                              |                |

**1.5 מקום התוכנית**

|                                   |                      |                               |                |
|-----------------------------------|----------------------|-------------------------------|----------------|
| שמעונים                           | מרחב תכנון מקומי     | 1.5.1 נתונים כלליים           |                |
| 164160                            | קואורדינטה X         |                               |                |
| 596400                            | קואורדינטה Y         |                               |                |
| נחלות מס' 25, 24 במרכז מושב זרועה |                      | 1.5.2 תיאור מקום              |                |
| מ. א. שדות נגב                    | רשות מקומית          | 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית  |                |
| חלק מתחום הרשות                   | התייחסות לתחום הרשות |                               |                |
| באך-שבע                           | נפה                  |                               |                |
| מושב זרועה, ד. נ. הנגב 85380      | יישוב                | 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית | יפורסם ברשומות |
| 25, 24, 91                        | מספר מגרש            |                               |                |

## 1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

| מספר גוש | סוג גוש  | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|----------|---------------|---------------------|-------------------|
| 100245   | לא מוסדר | חלק מהגוש     | --                  | 1                 |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

## 1.5.6 גושים ישנים

| מספר גוש ישן | מספר גוש |
|--------------|----------|
| לי"ר         | לי"ר     |

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

| מספר תוכנית       | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------------|------------------|
| 140/03/7 (עג/154) | 24, 25, 91       |

## 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     |
|--------------------|---------------|---|--------------------|-----------|
| 140/03/7           | כפיפות ושינוי | תכנית זו כפופה לתכנית 140/03/7 תכנית זו כפופה למעט השינויים המפורטים בתכנית זו. | --                 | 16.6.1954 |
| 328/02/7           | כפיפות        | תכנית זו כפופה לתכנית 328/02/7  | 3819               | 26.11.90  |

## 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  | אפריל 2011        | --            | 13          | --    | מחייב | הוראות התוכנית |
|              | ועדה מחוזית | שלמה עמית  | אפריל 2011        | 1             | --          | 1:500 | מחייב | תשריטת 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 מאגיש התוכנית |       |            |  |            |                               |           |                           |            |   |   |              |
|---------------------|-------|------------|--|------------|-------------------------------|-----------|---------------------------|------------|---|---|--------------|
| גוש/<br>חלקה(י)     | דוא"ל | פקס        | סלולרי                                     | טלפון      | כתובת                         | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רישון | מספר זהות                                     | שם פרטי ומשפחה  | מקצוע / תואר |
|                     |       | 08-9941047 | מוביל<br>050-7521353<br>חנה<br>050-3530202 | 08-9941047 | מושב זרועה<br>85380 ד.נ. הנגב | 570013235 | מושב זרועה                | --         | 05113280<br>518945-1<br>05319426<br>051770329 | יגיד יוסף אטיאס<br>מוכר שטח גרביאן<br>מאיר אסתר<br>יהודה פאיר אלבי<br>יהודה כהן | מגיש התכנית  |

### 1.8.2 יזם בפועל

| 1.8.3 בעלי עניין בקרקע |            |        |            |                                   |           |                           |           |                |              |       |
|------------------------|------------|--------|------------|-----------------------------------|-----------|---------------------------|-----------|----------------|--------------|-------|
| דוא"ל                  | פקס        | סלולרי | טלפון      | כתובת                             | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | בעלים |
| hagais@mimi.gov.il     | 08-6263250 |        | 08-6264333 | התקנה 4<br>קרית הממשלה<br>באר-שבע | --        | מינהל מקרקעי ישראל        | --        | --             | --           |       |

| 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו |            |             |            |                                |           |                           |           |                |              |           |
|-------------------------------------|------------|-------------|------------|--------------------------------|-----------|---------------------------|-----------|----------------|--------------|-----------|
| דוא"ל                               | פקס        | סלולרי      | טלפון      | כתובת                          | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | עורך ראשי |
| amit_shlomo@yahoo.com               | 08-6416733 | 050-7676801 | 08-6413073 | מבצע חורב 42,<br>באר-שבע 84450 | --        | --                        | 043278589 | שלמה עמית      | אדריכל       |           |
| azutar@netvision.net.il             | 08-6497574 | 052-8697171 | 08-6499959 | מרכז הנגב 19<br>באר-שבע        | --        | --                        | 030145387 | אוזט אדמונד    | מודד מוסמך   | מודד      |

### 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        |

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

#### 2.1 מטרת התוכנית

- שינויים ביעודי קרקע.
- תוספת זכויות בנייה.
- שינויים בקווי בניין.
- תוספת יחיד

#### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- קביעת שימושים, זכויות, הנחיות ומגבלות בנייה.
- שינוי ייעוד מגרש מס' 91 מ – "בעלי מקצוע" ל – "מבנים ומוסדות ציבור" ול – "מגורים ביישוב כפרי".
- הגדלת זכויות בנייה במגרשים 24, 25. בכל מגרש יהיו שתי יחיד (במקום יחיד אחת) ועוד יחידה להורים.
- שינוי קווי בניין במגרשים 24, 25, בחזית קדמית מ – 8.0 מ' ל – 5.0 מ' ועוד שינויים נקודתיים כפי שמסומן בתשריט.
- הריסת מבנים ופיתוח בהתאם למסומן בתשריט.

#### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

|                         |        |
|-------------------------|--------|
| סה"כ שטח התוכנית – דונם | 12.408 |
|-------------------------|--------|

| הערות                          | סה"כ מוצע בתוכנית |   | שינוי (+/-) למצב המאושר  | מצב מאושר            | ערך      | סוג נתון כמותי      |
|--------------------------------|-------------------|---|--|----------------------|----------|---------------------|
|                                | מתארי             | מפורט                                       |  |                      |          |                     |
|                                |                   | $4 \times 246 = 984$<br>$2 \times 55 = 110$ | $2 \times 96 = 192$<br>$2 \times 246 = 492$<br>$2 \times 55 = 110$ | $2 \times 150 = 300$ | מ"ר      | מגורים              |
|                                |                   | 1094  | + 794  | 300                  |          |                     |
| בכל נחלה 2 יחיד + יחידה להורים |                   | 4   | + 2  | 2                    | מס' יחיד |                     |
|                                |                   | 2 + יח' הורים                               | 2 יח' להורים   |                      |          |                     |
|                                |                   | 679   | + 679  |                      | --       | מבנים ומוסדות ציבור |

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

| תאי שטח כפופים |  | תאי שטח  | יעוד                |
|----------------|--|----------|---------------------|
|                |  | 24, 25   | מגורים ביישוב כפרי  |
|                |  | 24A, 25A | קרקע חקלאית         |
|                |  | 91       | מבנים ומוסדות ציבור |
|                |  | 801      | דרך מאושרת          |

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.

#### 3.2 טבלת שטחים

| אחוזים | מצב מוצע |     | יעוד                | מצב מאושר |          | יעוד                 |
|--------|----------|-----|---------------------|-----------|----------|----------------------|
|        | מ"ר      | מ"ר |                     | מ"ר       | מ"ר      |                      |
| 48.3%  | 6,000    |     | מגורים ביישוב כפרי  |           |          |                      |
| 25.5%  | 3,160    |     | קרקע חקלאית         |           |          |                      |
| 13.7%  | 1,698    |     | מבנים ומוסדות ציבור | 8,788     | 328/02/7 | אזור חקלאי לפי תכנית |
| 12.5%  | 1,550    |     | דרך מאושרת          | 2,070     |          | בעלי מקצוע           |
|        |          |     |                     | 1,550     |          | דרך מאושרת           |
| 100.0% | 12,408   |     | סה"כ שטח התכנית     | 12,408    |          | סה"כ שטח התכנית      |



## 4 יעודי קרקע ושימושים

|              |   |
|--------------|---|
| <b>4.1</b>   | <b>מגורים ביישוב כפרי (25, 24 חלק מחלקות א')</b>  |
| <b>4.1.1</b> | <b>שימושים</b>  |
|              | <p>- <b>מגורים</b>: תותר הקמת שתי יחידות מגורים ועוד יחידת הורים ששטחה הכולל יהיה עד 55 מ"ר. יותרו <b>שטחי שרות</b> לכל יחידת מגורים: ממ"ד, חניית לרכב, מחסן, מרתף.</p> <p>- <b>מבני משק חקלאיים</b>: כגון בית אריזה, מיון, אחסנה, סככה, מחסן.</p>  |
| <b>4.1.2</b> | <b>הוראות</b>   |
|              | <p><b>מבני מגורים</b>: המרחק בין המבנים יהיה 5 מ' לפחות או 0.</p> <p>יחידת ההורים תיבנה בצמידות לאחת משתי יחידות הדיור הגדולות. המבנים יהיו צמודי קרקע בני קומה אחת או שתי קומות. המבנים יהיו עם גג שטוח או עם גג משופע.</p> <p style="text-align: right;"><b>שטחי שרות</b>:</p> <p><b>ממ"ד</b>: עפ"י דרישות ואישור פיקוד העורף, ייבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה העקרי.</p> <p style="text-align: right;"><b>חנייה מקורה לרכב</b>:</p> <p>- לכל מבנה מגורים מותר שני מקומות חנייה.</p> <p>- רצוי שהחנייה תהיינה בצמידות בכל שני מגרשים סמוכים.</p> <p>- החנייה תותר בקו בניין קדמי 0.0 מ' ובקו בניין צדדי 0.0 מ'.</p> <p>- תותר חנייה מחומרים קלים, או חנייה בנויה מחומרים מסיביים בתנאי שתהיה חלק אינטגרלי מהמבנה העקרי ותשתלב בו מבחינה ארכיטקטונית ואסטטית.</p> <p><b>מחסן</b>: לכל מבנה מגורים יותר מחסן נפרד בחלקו האחורי של המגרש, עם קווי בניין צדדי ואחורי אפס, או שהמחסן יכול להיות בנוי כחלק מהמבנה העקרי או בצמוד לו, ובתנאי שיהיה חלק אינטגרלי ממנו מבחינה ארכיטקטונית ואסטטית, בתחום קווי הבניין, למעט קו בניין צדדי - שם יותר קו בניין אפס. מחסן בשכנות ל - שצ"פ יוקם בתחום קווי הבניין.</p> <p><b>קיר המחסן / החנייה הבנויה</b> 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.</p> <p><b>גג המחסן/החנייה הבנויה</b> הפונה אל השכן יהיה ללא מעקות, לא ישמש כמרפסת, ולא ישמש להנחת מתקנים כגון דוד וקולטי שמש ו/או מתקני מיזוג אויר וכו'.</p> <p><b>ניקוז הגג</b> של המחסן או של החנייה המקורה/הבנויה יהיה לכיוון המגרש המבוקש.</p> <p><b>מרתף</b>: תותר הקמת מרתף, כהגדרתו בחוק, בתחום קווי הבניין.</p> <p>המרתף מיועד למטרות שרות בלבד, וכל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p><b>גובה</b> נטו של חנייה מקורה, מחסן, מרתף - 2.20 מ'.</p> <p><b>מבני משק חקלאיים</b>: המבנים החדשים ימוקמו בחלק האחורי של מגרש המגורים.</p> <p><b>גדרות</b>: בגבולות המגרש תותר הקמת גדר בגובה מירבי 1.80 מ'.</p> <p>יותר שימוש בחומרים שונים כגון אבן, בטון, מתכת, עץ, פי. וי. סי. רשת או שילוב ביניהם עם או בלי צמחיה, ובלבד שהצמחיה לא תבלוט מחוץ לגבולות המגרש.</p> <p>בחזית קדמית חובה להקים גדר מאבן נסורה בגובה מזערי של 30 ס"מ מעל פני המדרכה.</p> |

|              |   |
|--------------|---|
| <b>4.2</b>   | <b>קרקע חקלאית (25A, 24A חלק מחלקות א')</b>   |
| <b>4.2.1</b> | <b>שימושים</b>  |
|              | <p><b>חקלאות</b> - באזור זה יותרו עיבודים חקלאיים, הקמתם של בתי צמיחה, חממות, בתי רשת, סככות חקלאיות, מחסנים חקלאיים, בית מיון, אריזה וקירור המשרתים במישרין את הפעילות החקלאית של בעל המשק.</p> <p>חל איסור על שימוש בחומרים מסוכנים ואחסנת דלק, וכן במתקנים בהם נעשה שימוש בכמות דלק העולה על צריכה שנתית של 100 מ"ק דלק, או חומר בעירה שווה ערך (למעט גז) ליצירת קיטור, חום או חשמל.</p> |
| <b>4.2.2</b> | <b>הוראות</b>   |
|              | <p>- מבנים חקלאיים יוקמו עפ"י ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>- לא יותרו רפתות, דירי צאן, לולים וכד' אשר עלולים לגרום למטרדי רעש, ריחות וכיו"ב ולפגוע באיכות הסביבה, למעט מבנים קיימים בהיתר.</p>   |

|              |   |
|--------------|---|
| <b>4.3</b>   | <b>מבנים ומוסדות ציבור (91)</b>   |
|              |   |
| <b>4.3.1</b> | <b>שימושים</b>  |
|              | מיועד למבני חינוך: גן, מעון ילדים.  |
|              |   |
| <b>4.3.2</b> | <b>הוראות</b>   |
|              | קירות מבלוקים עם גמר טיח או מאבן. גגות שטוחים מבטון או משופעים מרעפים או מתכת. שטחי שרות – ישמשו לממ"דים ולמחסנים. גובה המחסנים לא יעלה על 2.20 מ', |

|              |   |
|--------------|---|
| <b>4.4</b>   | <b>דרך מאושרת (801)</b>   |
|              |   |
| <b>4.4.1</b> | <b>שימושים</b>  |
|              | מיועד לכבישים, תחנת אוטובוס, חניה, שבילים, מסלולי אופניים, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתית, כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים), ביוב, מים, גז, מתקני אשפה וכדומה. |
|              |   |
| <b>4.4.2</b> | <b>הוראות -</b>   |
|              | רוחב וקווי בניין יהיו כמסומן בתשריט כל בנייה אסורה, למעט תחנת אוטובוס ושנאים.   |

**טבלת הוראות ומגבלות בנייה – מצב מאושר עפ"י תכנית מס' 140/03/7 (עג/154)**

|                             |                  |      |                               |  |       |
|-----------------------------|------------------|------|-------------------------------|--|-------|
| חזית מינומלית של המגרש מ' / | קווי בנין במטרים |      | גובה מכסימלי לבנין מספר קומות | שטח בנייה מכסימלי במגרש שטח מגרש מונימלי מ"ר | האזור |
|                             | האחוריים         | בחוץ |                               |  |       |
| 30 מ'                       | 8 מ'             | 5 מ' | 2                             | א. לבנין מגורים 150 מ"ר                      | חקלאי |
|                             |                  |      | 1                             | ב. לבנין עדר פרט לבנין משק 25 מ"ר            |       |

**5. טבלת זכויות והוראות בנייה – מצב מוצע**

| יעוד               | מס' תא שטח | גודל מגרש / (מ"ר) | שטחי בנייה מ"ר/אחוזים |       |      |       | מספר קומות | מספר מעל לכניסה לקובעות | גובה מבנה (מטר) | תכנית (%) | משטח תא השטח | לחונם (נטו)  | מספר יח"ד | אחוזי בנייה כוללים (%) | שטחי בנייה סה"כ | מתחת לכניסה הקובעת |       | שטחי בנייה מ"ר/אחוזים |          | מועל מפלס לכניסה הקובעת | גודל מגרש / (מ"ר) | מס' תא שטח  | יעוד     |
|--------------------|------------|-------------------|-----------------------|-------|------|-------|------------|-------------------------|-----------------|-----------|--------------|--------------|-----------|------------------------|-----------------|--------------------|-------|-----------------------|----------|-------------------------|-------------------|-------------|----------|
|                    |            |                   | שרות                  | עיקרי | שרות | עיקרי |            |                         |                 |           |              |              |           |                        |                 | שרות               | עיקרי |                       |          |                         |                   |             |          |
| מגורים ביישוב כפרי | 25, 24     | (1)               | מגורים                | 108   | (4)  | (3)   | 547        |                         | 45.2%           | 45.2%     | 2            | 1 + 2 לחורים | 655       | (4)(3)                 | --              | --                 | --    | 5%                    | 30%      | (8)                     | 24A, 25A          | מגורים כפרי |          |
|                    |            |                   |                       |       |      |       |            |                         |                 |           |              |              |           |                        |                 |                    |       |                       |          |                         |                   |             | מבני משק |
| חקלאית             | 91         | (1)               | מבנים                 | 30%   |      |       | 700        | 80%                     | 80%             | 80%       | 1            | --           | 80%       | --                     | --              | --                 | --    | 40%                   |          | 24A, 25A                | מבנים             |             |          |
|                    |            |                   |                       |       |      |       |            |                         |                 |           |              |              |           |                        |                 |                    |       |                       |          |                         |                   | מבני משק    | 700      |
| מבנים              | 91         | (1)               | מבנים                 | 30%   |      |       | 700        | 80%                     | 80%             | 80%       | 1            | --           | 80%       | --                     | --              | --                 | 40%   |                       | 24A, 25A | מבנים                   |                   |             |          |

(1) גודל המגרשים יהיה כפי שנתרם בטבלת שטחים של תא שטח .  
 (2) מבני משק חקלאיים ייחשבו כשטח עקרי.  
 (3) שני מבני מגורים – כ"א בשטח 300 מ"ר (246 מ"ר עקרי + 54 מ"ר שרות) ועוד 55 מ"ר ליחידת חורים , סה"כ עקרי 547 מ"ר (246 + 55 + 300 + 55).  
 (4) שטחי להגדיל שטח שרות על חשבון שטח עקרי ובלבד שהשטח הכולל של המבנה לא יעלה על 300 מ"ר.  
 (5) שטחי בנייה למטרות שרות יכולים להיות מעל או מתחת לכניסה הקובעת. חלוקת שטחי השרות כדלקמן:  
 ממו"ד עד 12 מ"ר, מחסן עד 12 מ"ר, חנייה מקורה / בנורה עד 30 מ"ר (עבר שתי חניות לכל יחיד), יחושבו כשטח שרות, וכל תוספת מעל הגיל החשב כשטח עקרי.  
 (6) גובה מבנה מגורים עם גג שטוח 8.5 מ' ועם גג משופע 10.0 מ'.  
 (7) מבנים קיימים המסומנים בתשריט בעת מתן התוקף לתכנית ימשיכו לחתוקיים, גם אם הם חורגים מקווי הבניין הרשומים בתכנית זו. וכל בנייה נוספת בתחום המוגרשים תהיה עפ"י קווי הבנייה שתמכית זו.  
 (8) גבול המשותף בין שני מגרשים יותר קו בנין צדדי אפס בתיאום/בחשכמת השכנים.  
 שטחי המבנים לשיומשים השונים והגובה שלהם יהיה בתאום ועפ"י הנחיות משרד החקלאות.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 תנאים למתן היתרי בנייה

- א. היתרי בנייה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו.
- ב. כל בקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פיננסיים לאתר פסולת מוכרז עפ"י כל דין.
- ג. תנאי למתן היתר בנייה למבני משק יהיה אישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
- ד. תנאי למתן היתרי בנייה יהיה הריסה בפועל של המסומן להריסה בתשריט.
- ה. **חיזוק מבנים נגד רעידות אדמה:**  
היתר לתוספת בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראל ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים: -  
א. הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.  
ב. על הבקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "יעודוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 28 ביוני 2008).

### 6.2 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

### 6.3 תשתיות

- תקבענה דרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע. סילת דרכים, הנחת מערכת הביוב של המגרש תחובר למערכת הביוב המרכזית של המושב.
  - קוי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, טלפון, 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 בוק: - צירים ראשיים וצירים משניים יהיו תת קרקעיים.
  - יחול איסור בנייה מעל קוי התשתיות, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל המגרש ועל חשבונו, בתאום עם הרשות המוסמכת.
  - **תשתיות חשמל:**  
**הוראות בינוי ופיתוח -**  
לא ייתן היתר בנייה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, ובקרבת קוי חשמל עיליים. ייתן 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.

## 7. ביצוע התוכנית

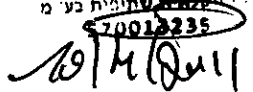

### 7.1 שלבי ביצוע

ל"ר

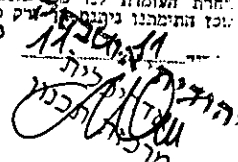
### 7.2 מימוש התוכנית

ביצוע תכנית זו - 3 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

|  |  |  |                            |
|--|--|--|----------------------------|
| <p><b>תאריך:</b> 4.4.10</p> <p><b>זרועה</b><br/>         ייעוץ ייבדים של הפועל המזרחי<br/>         ת"ת פלמחים שתיכנית בע"מ<br/>         570013235<br/> </p> | <p><b>חתימה:</b><br/> </p>                  | <p><b>שם: מורשי חתימה:</b><br/>         יו"ר - יוסף אטיאס<br/>         מזכיר - ששון גריביאן<br/>         מאיר אסרף<br/>         יהודה מאיר אלבן<br/>         יהודה כהן</p> | <p><b>מגיש התוכנית</b></p> |
| <p><b>מספר תאגיד:</b><br/>570013235</p>  | <p><b>זרועה</b><br/>         מנכ"ל עובדים של הפועל המזרחי<br/>         לתחישות חקלאית עמוסות בע"מ<br/>         570013235</p> | <p><b>תאגיד/שם רשות מקומית:</b><br/>         מושקא</p>   |                            |

|                      |   |                             |                            |
|----------------------|---|-----------------------------|----------------------------|
| <p><b>תאריך:</b></p> | <p><b>חתימה:</b><br/> </p> | <p><b>שם:</b> שלמה עמית</p> | <p><b>עורך התוכנית</b></p> |
|----------------------|---|-----------------------------|----------------------------|

|   |                      |                                      |                               |
|---|----------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| <p><b>תאריך:</b></p> <p>אין לנו הכוונות לקרונות להכנסת<br/>         מהוונות עם רשויות התכנון המוסמכות.<br/>         חתימתנו הינה לצרכי הכוונ בלבד, אין בה כדי להקנות<br/>         כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר כשש<br/>         התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ותחום עיניו היינו<br/>         מראים בנינו, ואין חתימתנו זו אלא כמיום האכמה כי<br/>         בעל זכות בשטח הנדון ו/או כי רשות מוסמכת לסי<br/>         כל הוצה ועפ"י כל דין.<br/>         לכען חסר טעם מוגהר בזה כי אם נעשה או יעשה עי<br/>         ודינו חסר בגין השטח הכלול<br/>         על התכנית הכרה או הוצאה בע"כ חסר כאמור ו/או<br/>         ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש<br/>         מאתנו על פיו זכויות כלשהן השטח ו/או על כל זכו<br/>         יחזרת העומדת לנו טעם חסר כאמור ועפ"י כל דין<br/>         יוכז חתימתנו ניתנת על עיק כפונות מלב חקונות.<br/>         מוחל מקרקעי ישראל<br/>         מרבי הדגור</p> <p><b>חתימה:</b><br/> </p> | <p><b>חתימה:</b></p> | <p><b>שם:</b> מינהל מקרקעי ישראל</p> | <p><b>בעל עניין בקרקע</b></p> |
|---|----------------------|--------------------------------------|-------------------------------|

|                           |
|---------------------------|
| <b>תצהיר עורך התוכנית</b> |
|---------------------------|

אני החתום מטה שלמה עמית (שם), מספר זהות 043278589,  
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 4/140/03/7 ששמה מגרש 25 – מושב זרועה (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום ארכעטקטורה ובינוי ערים מספר רשיון 5246.

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א.

ב.

ג.

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.

5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.

כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.

6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.



חתימת המצהיר

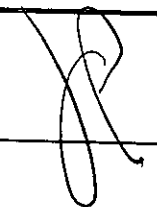
3.04.2011

תאריך

# רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

מגרש 25 – מושב זרועה

עורך התוכנית: שלמה עמית    תאריך: 3.04.2011    חתימה: \_\_\_\_\_



1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.  
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.  
**שימו לב ! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.**

| לא | כן | נושא  | סעיף בנוהל     | תחום הבדיקה                             |
|----|----|---|----------------|---|
|    | ✓  | האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?                             | 1.7            | <b>מסמכי התוכנית</b>                    |
|    | ✓  | האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?  |                |   |
|    |    | אם כן, פרט: _____   |                |   |
|    | ✓  | האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?                      |                | <b>הוראות התוכנית</b>                   |
|    | ✓  | יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת  | 6.1<br>6.2     | <b>תשריט התוכנית<sup>(1)</sup></b>      |
|    | ✓  | קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה                               | 2.2.7          |   |
|    | ✓  | קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)   | 2.4.1<br>2.4.2 |   |
|    | ✓  | קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)                            | 2.3.2<br>2.3.3 |   |
|    | ✓  | התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת <sup>(2)</sup> . | 4.1            |   |
|    | ✓  | קיום תשריט מצב מאושר  | 4.3            |   |
|    | ✓  | קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.                                    | 4.4            |   |
|    | ✓  | התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)                |                |   |
|    | ✓  | הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)                                   |                |   |
|    | ✓  | סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט  |                |   |
|    | ✓  | מספר התוכנית  |                | <b>התאמה בין התשריט להוראות התוכנית</b> |
|    | ✓  | שם התוכנית  | 1.1            |   |
|    | ✓  | מחוז  |                |   |
|    | ✓  | סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)  | 1.4            |   |
|    | ✓  | מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)  | 1.5            |   |
|    | ✓  | פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)  | 1.8            |   |
|    | ✓  | חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)  | 8.2            |   |

<sup>(1)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

<sup>(2)</sup> יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

| תחום הבדיקה                         | סעיף בנהל  | נושא  | כן | לא |
|-------------------------------------|--|---|----|----|
| כללי                                |  | האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>  |    | ✓  |
|                                     |  | האם התוכנית גובלת במחוז שכן?  |    | ✓  |
|                                     |  | אם כן, פרט: _____   |    |    |
|                                     |  | האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?  |    | ✓  |
|                                     |  | אם כן, פרט: _____   |    |    |
|                                     |  | האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?  |    | ✓  |
|                                     |  | אם כן, פרט: _____   |    |    |
|                                     |  | האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:  |    |    |
|                                     |  | • שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית   |    | ✓  |
|                                     |  | • שמירת מקומות קדושים   |    | ✓  |
|                                     | • בתי קברות  |   | ✓  |    |
|                                     | האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה? |   | ✓  |    |
| איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה       |  | צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט – 2009   |    |    |
| טפסים נוספים <sup>(4)</sup>         | פרק 14   | קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית  | ✓  |    |
|                                     | 1.8  | קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע  | ✓  |    |
| חומרי הפירה ומילוי <sup>(5)</sup>   |  | האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי הפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?  | ✓  |    |
|                                     |  | במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח 'טיפול בחומרי הפירה ומילוי'?   |    |    |
| רדיוסי מגן <sup>(6)</sup>           |  | האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?   | ✓  |    |
|                                     |  | האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?  |    |    |
|                                     |  | האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?  | ✓  |    |
|                                     |  | האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?  |    |    |
| חיזוק מבנים בפני רעידות             |  | האם התוכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?                                | ✓  |    |
|                                     |  | בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה? | ✓  |    |
|                                     |  | האם התוכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?  | ✓  |    |
| שמירה על עצים בוגרים <sup>(7)</sup> |  | האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?  | ✓  |    |

<sup>(3)</sup> עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/החייית מוסד התכנון.

<sup>(4)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק אי בנהל – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

<sup>(5)</sup> ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי מינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

<sup>(6)</sup> הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

<sup>(7)</sup> עפ"י תיקון 89 לחוק הת"ב - שמירה על עצים בוגרים



## נספח הליכים סטטוטוריים

מגרש 25 – מושב זרועה



עורך התוכנית: שלמה עמית תאריך: 3.04.2011 חתימה:

| יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות |                     |                    |       |
|--------------------------------------|---------------------|--------------------|-------|
| מספר תוכנית מופקדת                   | סטטוס טיפול בתוכנית | מספר ילקוט פרסומים | תאריך |
|                                      |                     |                    |       |

שימו לב! : טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

| יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק               |                  |                      |              |
|---|------------------|----------------------|--------------|
| שם התוספת                                       | תחולת התוספת     | שם מוסד התכנון המאשר | תאריך האישור |
| התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים | התוספת אינה חלה. | וולקחש"פ             |              |
| התוספת השניה לעניין סביבה חופית                 | התוספת אינה חלה. | וולחו"ף              |              |
| התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים               | התוספת אינה חלה. | ועדה מקומית/מחוזית   |              |

| אישור על-פי סעיף 109 לחוק |       |              |
|---------------------------|-------|--------------|
| סעיף                      | החלטה | תאריך ההחלטה |
| סעיף 109 (א)              |       |              |
| סעיף 109 (ב)              |       |              |

ערר על התוכנית

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.

|                    |
|--------------------|
| <b>הצהרת המודד</b> |
|--------------------|

מגרש 25 – מושב זרועה

**הערה:** הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.  
 סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

|                          |
|--------------------------|
| מספר התוכנית: 4/140/03/7 |
|--------------------------|

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

 מדידה גרפית.

 קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.

 מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

|  |
|--|
| <p>הרני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: <u>10.11.08</u> והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).</p> |
|--|

11-04-2011  
תאריך

  
חתימה

406  
מספר רשיון

אזוט ארמונד  
שם המודד

2. עדכניות המדידה

|  |
|--|
| <p>הרני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: <u>16.9.09</u> בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.</p> |
|--|

11-04-2011  
תאריך

  
חתימה

406  
מספר רשיון

אזוט ארמונד  
שם המודד