

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

הוועדה המקומית  
לתכנון ובניה בני שמעון  
07.07.2013  
נתקבל

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' 7/202/03/31

שם תוכנית: מושב ברוש (מזרח) -  
שינויי ייעוד קרקע מייעוד משקי עזר לייעוד מגורים א'

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: בני שמעון

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים-מחוז דרום  
28.07.2013  
נתקבל

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965</p> <p>משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>Dolsky</u> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>Dolsky</u> תאריך יו"ר הוועדה המחוזית</p>	

## דברי הסבר לתוכנית

מושבי יחדיו הינם קבוצת מושבי עובדים הכוללת את היישובים ברוש, תדהר ותאשור. קבוצת המושבים ממוקמת בנגב המערבי, בתחום מועצה אזורית בני-שמעון.

מטרת תכנית זו הינה שינוי ייעוד קרקע למגרשים בחלק המזרחי של מושב ברוש. במסגרת תכנית זו נעשה שינוי מייעוד "משקי-עזר" לייעוד "מגורים א'" ומוגדרות הזכויות והשימושים המותרים במגרשים אלו.

לפי הוראות תמ"א 35, המספר המירבי של יחידות דיור במושב ברוש הינו 500 יח"ד. בהתאם להוראות סעיף 8.1.1 בתמ"א 35, גבול התכנית כולל את כל תחום המושב, מאחר ותכנית זו מוסיפה 14 יחידות דיור מעבר למצב המאושר.

להלן חישוב מספר יחידות הדיור המאושרות בתחום המושב:

יחידות דיור מאושרות		מספר תכנית מאושרת
מספר יחידות דיור	ייעוד	
120	נחלה חקלאית	202/03/7
8	משקי עזר	(מס' ישן עג/165)
62	מגורים א'	3/202/03/7
10	מגורים א'	4/202/03/7
2	מגורים א'	5/202/03/7
202	סה"כ יחידות דיור על פי המצב הקיים המאושר	

+14

תוספת יחידות דיור על פי תכנית זו

216

סה"כ יחידות דיור במושב לאחר אישור התכנית

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

מושב ברוש – שינויי ייעוד קרקע מייעוד משקי  
עזר לייעוד מגורים א'

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית

יפורסם  
ברשומות

7/202/03/31

מספר התוכנית

מתחם א': כ-21.5 דונם, מתחם ב': כ-433.5  
דונם. סה"כ שטח התכנית: כ-455 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

11.6.2013 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

כן

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

ועדה מחוזית

62

לפי סעיף בחוק

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**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בני שמעון  
 קואורדינטה X 168095  
 קואורדינטה Y 586680
- 1.5.2 תיאור מקום מושב ברוש שבנגב המערבי
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה אזורית בני שמעון  
 התייחסות לתחום חלק מתחום הרשות  
 הרשות נפה באר שבע
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב מושב ברוש  
 שכונה לי"ר  
 רחוב לי"ר  
 מספר בית לי"ר

יפורסם ברשומות

**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 ישן	מספר גוש
לי"ר	לי"ר

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
1-60	עג/167
63-70	202/03/7 (מס' ישן עג/165)

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לי"ר
------

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
11.11.1954	380	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 202/03/7 ממשיכות לחול	שינוי	202/03/7 (מס' ישן עג/165) מושב ברוש
31.1.1989	3616	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכניות המאושרות. הוראות התכניות המאושרות ממשיכות לחול	כפיפות	1/202/03/7
29.8.1996	4438		כפיפות	3/202/03/7
16.11.2003	5237		כפיפות	4/202/03/7
24.12.2009	6036		כפיפות	5/202/03/7
05.11.1992	4053		כפיפות	305/02/7
				תשריט חלוקה מושב ברוש
23.01.2000	4845	תכנית מתאר מחוזית	כפיפות	תמ"מ/4/14
27.12.2005	5474	תכנית מתאר ארצית	כפיפות	תמ"א/35

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז דרום	לרמן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	11.6.2013	-	16	-	מחייב	הוראות התוכנית
	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז דרום	לרמן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	11.6.2013	1	-	1: 2,500	מחייב	תשריט התוכנית
16.10.2012	קק"ל, מחוז דרום	אדרי' נוף שרון חפר חייקין	29.11.2012	1	9	1: 1,000	מחייב	סקר עצים בוגרים

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

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (*)
ברוש – מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	מורשי חתימה: קדוש דוד חזידה גיא אלון נסים דאור ציון	055856777 24547515 056493299 71840235	לי"ר	ברוש – מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	570011551	מזכירות מושב תדהר, ד.נ.נגב, מיקוד 85394		050-7277962	08-9923433		

### 1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
ברוש – מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	מורשי חתימה: קדוש דוד חזידה גיא אלון נסים דאור ציון	055856777 24547515 056493299 71840235	לי"ר	ברוש – מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	570011551	מזכירות מושב תדהר, ד.נ.נגב, מיקוד 85394		050-7277962	08-9923433	
מועצה אזורית בני שמעון			לי"ר	מועצה אזורית בני-שמעון	500262415	צומת בית-קמה, ד.נ.נגב, מיקוד 85300	08-9915814	050-7213944	08-9915837	Vladimir@bns.org.il

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	לי"ר		לי"ר	מינהל מקרקעי ישראל	לי"ר	קריית הממשלה, רחוב התקווה 4, ת.ד. 233 באר שבע 84101	08-6264333	לי"ר	08-6264250	hagais@mami.gov.il

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	008111650	6786	לרמן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	510614621	רח' יגאל אלון 120 תל אביב	03-6959893	050-5237956	03-6960299	office@lerman.co.il
אדרי' נוף	אדרי' נוף	23974439	84334			אשל 8, עומר	08-6900182	050-5700659	08-6900183	sharonheffer@gmail.com
מודד	מודד מוסמך	307164806	826	מ.ג.ה מדידות גיאולוגיה והנדסה בע"מ		ת.ד. 1456 באר-שבע מיקוד 84114 בניין בלטק	08-6286074	054-4920607	08-6236255	ns_mega@bezeqint.net

**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
"החוק"	חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965
"הועדה המקומית"	הועדה המקומית לתכנון ובנייה בני שמעון
"הועדה המחוזית"	הועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז דרום
"הרשות המקומית"	מועצה אזורית בני-שמעון
ל"ר	לא רלבנטי
"התכנית הראשית"	תכניות כמפורט בסעיף 1.6 בהוראות תכנית זו וכן כל תכנית תקפה ערב אישורה של תכנית זו.
"דרך גישה"	דרך המשמשת לגישה מוטורית ושיכולה להיות סלולה. תבוצע בהתאם להנחיות משרד התחבורה.
"תכנית בינוי"	תשריט בקני"מ 1:1250 או מפורט יותר בהתאם לדרישת מהנדס הועדה המקומית, על רקע מפה טופוגרפית מצבית מדודה וערוכה בידי מודד מוסמך, הכוללת פרטים כדלקמן: איתור גבולותיהן של חלקות מאושרות, חתכי אורך ורוחב אופייניים ופרטניים, מיקום מבנים, גוהבם ותיאורם לרבות פרטים בדבר עיצוב חזיתותיהם, ציון השימוש בכל מבנה, דרכי הגישה, פתרון הניקוז, גידור, קווי מים וחשמל, ציון שימוש בשטחים פתוחים בין המבנים וסביבתם, פרוט האמצעים לרבות להסדרת שטח, גינון ועיצוב שתכליתם מיזעור הפגיעה בסביבה ובנוף.

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**

- א. שינוי ייעוד קרקע מייעוד משקי עזר לייעוד מגורים א' ותוספת 14 יחידות דיור.  
ב. קביעת השימושים המותרים וזכויות הבנייה בתחום התכנית.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. שינוי ייעוד קרקע מייעוד משקי עזר לייעוד מגורים א'.  
ב. יצירת מסגרת תכנונית ל-22 יחידות דיור ושטחי בניה מירביים למגורים א'.  
ג. שינוי בקווי בניין.



**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם  
 מתחם א': כ-21.5 דונם, מתחם ב': כ-433.5 דונם.  
 סה"כ שטח התכנית: כ-455 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי למצב המאושר (+/-)	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי	
	מפורט	מתארי					
22 מגרשים למגורים א'	-	5,280	4,080+	1,200	מ"ר	מגורים	א' מתחם
	-	22	14+	8	מס' יחיד		
	-	-	-	ל"ר	מ"ר		
ללא שינוי מתכניות תקפות	-	-	-	ל"ר	מ"ר	מגורים	ב' מתחם
	-	-	-	202	מס' יחיד		

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
לי"ר	לי"ר	לי"ר	זיקת הנאה		
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	301-322	מגורים א'
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	2011	שטח ציבורי פתוח
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	2018	דרך מאושרת
לי"ר	לי"ר	לי"ר	401-405	401-405	שביל
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	101	ייעוד לפי תכנית מאושרת אחרת

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

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
3.24	14,743.32	מגורים א'	3.47	15,792.2	משקי עזר	
0.19	880.71	שטח ציבורי פתוח	0.22	1021.4	שטח ציבורי פתוח	
1.02	4,613.97	דרך מאושרת	1.02	4613.9	דרך מאושרת	
0.26	1,189.01	שביל				
95.29	433,029.02	ייעוד לפי תכנית מאושרת אחרת	95.3	433,029	ייעודים שונים שתכנית זו אינה משנה	
100	454,456	סה"כ	100	454,456	סה"כ	

## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים צמודי קרקע
ב.	חניות
ג.	מרתפים
4.1.2	הוראות
א.	מגורים צמודי קרקע
	(1) תותר בניית יחידת דיור אחת בלבד במגרש. (2) גובה המבנים לא יעלה על 2 קומות ועליית גג מעל מפלס הכניסה הקובעת. (3) גובה המבנים לא יעלה על 9 מ' וימדד מגובה מפלס פני הרחוב במרכז המגרש ועד לקצה העליון של הגג.
ב.	בינוי ופיתוח
	(1) בכל מקרה יובטחו לפחות 20% משטח המגרש פנויים מתכסית לצורך חלחול נגר עילי. (2) לא תותר בניית מחסן בנפרד מהמבנה העיקרי. (3) הקמת מצללות (פרגולות) תותר עפ"י תקנות התכנון והבניה התשכ"ט – 1968.
ג.	עיצוב אדריכלי
	(1) חומרי גמר – לקירות ולגגות, כולל לחניה מקורה, יותרו חומרי גמר מכל חומר, למעט לוחות אזבסט ופח איסכורית. חומרי הגמר יפורטו בבקשה להיתר, כולל פירוט הגוונים, הכל באישור מהנדס הועדה. (2) גדרות – גדרות בחזיתות המגרש, בקו הקדמי, וגדרות הגובלות בשטח ציבורי פתוח, תבנינה מחומרים קשיחים בחלקן התחתון עד לגובה מירבי של 1.2 מ' מפני השטח. במצב של הבדלי גובה בין המגרשים שיחייבו בניית קיר תמך ביניהם, גובה הגדר ייקבע ביחס למפלס המגרש העליון. הגדרות תבנינה מחומרים התואמים לחומרי הבניה של המבנה הראשי. (3) תותר בניית עליית גג בגגות משופעים. (4) גגות משופעים הבנויים מרעפים יהיו בשיפוע מירבי של 40 מעלות ובשטח שלא יקטן מ-40% משטח הגג (לא כולל מרפסות). (5) לא תותר הקמת כל מתקן על גגו של בניין, פרט לארובות, אנטנה מרכזית לכל בניין, מתקן מיזוג אוויר וקולטי שמש. (6) מצללות – תותר הקמת מצללות (פרגולות) העשויות כולן מעץ ו/או פלדה, בקו בניין צדי אפס ובתוך קווי הבניין הקדמי והאחורי בתנאי שהאורך המירבי של המצללה יהיה 7.0 מטר.
ד.	מרתפים
	(1) תותר הקמת מרתף כמשמעו בחוק התכנון והבניה בתחום קונטור קומת הקרקע. המרתף יהיה בעל גישה ישירה מתוך יחידת הדיור ולא מחדר מדרגות נפרד. לא תהיה דלת כניסה נפרדת מחוץ למרתף. (2) שטח המרתף לא יעלה על שטח הקומה שמעליו (קומת הכניסה) וייקבע ע"י קו היקף הקומה שמעליו. לא תורשה חריגה מקו ההיקף כני"ל או בליטות כלשהן. (3) מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1.00 מ' מפני הקרקע. (4) החלונות במרתף יהיו בגובה של עד 60 ס"מ נטו. (5) לא תורשה התקנת מטבח בתוך המרתף. (6) בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואוורור מתאימים.
ה.	חניה
	(1) יותרו 2 מקומות חניה ליחיד בתחומי המגרש. (2) יותר להציב חניה על-קרקעית בקו בניין אפס. (3) לכל יחיד יותר קירוי שתי חניות. מיקום החניה המקורה יהיה בחזית המגרש או אחרת באישור מהנדס הועדה. (4) בחניה המקורה בגג שטוח יהיה הגובה הפנימי המירבי 2.2 מ' והגובה החיצוני המירבי 2.7 מ'. (5) יש לציין על גבי תכנית את ניקוז גג החניה לכיוון המגרש בלבד ולא לכיוון המגרש השכן.

<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	עבודות עפר, עבודות בניה וסלילה של הדרך על כל רכיביה.
<b>ב.</b>	הנחת מערכות תשתית הנדסית על ותת קרקעית.
<b>ג.</b>	תנועה וחניה של כלי רכב והולכי רגל.
<b>ד.</b>	תאורה, גינון וכיו"ב.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	פיתוח תוואי הדרך, הרחב ומגבלות הבניה לאורכה יהיו על פי המסומן בתשריט.

<b>4.3</b>	<b>שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	גינון ופיתוח נופי, ריהוט רחוב, תאורה
<b>ב.</b>	גינות משחק לרווחת הציבור
<b>ג.</b>	קווי תשתית וקווי ניקוז
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	פיתוח בשטח זה לא תותר כל בנייה תותר התווית שבילים, מגרשי משחקים, גינון, מתקני צל וכיו"ב לרווחת הציבור
<b>ב.</b>	תשתית כל פיתוח יהיה בכפוף לאישור תכנית פיתוח על ידי הועדה המקומית תותר מעבר קווי תשתית וקווי ניקוז

<b>4.4</b>	<b>שם ייעוד: שביל</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	שבילים למעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים, גישה מקומית לכלי רכב, מעבר לרכב חירום/תחזוקה (פינוי אשפה)
<b>ב.</b>	מעבר קווי תשתית ציבורית
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	הוראות התכנית בשבילים המסומנים בתשריט התכנית תתקיים זיקת מעבר לכלי רכב, כאמור בסעיף 6.10.
<b>ב.</b>	השבילים ישמשו אך ורק כדרך גישה אל מגרשי המגורים שאינם בעלי חזית הגובלת עם הכביש.
<b>ג.</b>	בשטח זה לא תותר כל בנייה מקורה או גידור.
<b>ד.</b>	חנייה בתחום השביל תותר בכפוף לאישור מהנדס הוועדה המקומית.
<b>ה.</b>	אל מגרשים בעלי חזיתות הגובלות עם הכביש (תא שטח מס' 2018), לא תותר גישה מהשביל.

<b>4.4</b>	<b>שם ייעוד: ייעוד מתכנית מאושרת אחרת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>ג.</b>	בכפוף לתכניות המאושרות וללא שינוי
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>ו.</b>	הוראות התכנית תכנית זו אינה משנה את הייעודים המוגדרים בתכניות מאושרות לתאי השטח המסומנים כ"ייעוד לפי תכנית מאושרת אחרת".

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

ייעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש / מזערי / מירבי (מ"ר)	שטח בניה במ"ר				שטחי בניה כוללים במ"ר	תכסית (%) משטח תא-השטח	מספר יח"ד למגרש	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	קדמי						צידי-שמאלי	צידי-ימני	שטח מעל לכניסה הקובעת	שטח מתחת לכניסה הקובעת		
			עיקרי	שרות (1)												עיקרי	
מגורים א'	301	607.36	240 ליח"ד	60 ליח"ד	-	60 ליח"ד	360 ליח"ד	360 ליח"ד	45%	1 (סה"כ 22 יח"ד)	7.5 לנג שטוח 9 לנג רעפים	+ 2 עליות גג	1 למרתף	כמסומן בתשריט			
	302	754.33															
	303	625.42															
	304	693.35															
	305	627.52															
	306	698.90															
	307	627.57															
	308	773.98															
	309	633.79															
	310	717.30															
	311	628.41															
	312	718.31															
	313	590.12															
	314	680.27															
	315	620.40															
	316	757.95															
317	600.57																
318	759.89																
319	631.32																
320	725.85																
321	625.88																
322	644.84																
דרך מאושרת	2018	בהתאם למסומן בתשריט	כל בנייה אסורה, למעט פיתוח כמפורט בהוראות התכנית														
שטח ציבורי פתוח שביל	2011	בהתאם למסומן בתשריט	כל בנייה אסורה, למעט פיתוח לרווחת הציבור כמפורט בהוראות התכנית														
שביל	401	בהתאם למסומן בתשריט	כל בנייה אסורה, למעט פיתוח כמפורט בהוראות התכנית														
	402																
	403																

11.6.2013

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 13 מתוך 18

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם)	מספר יח"ד למגרש	תכסית (%) משטח	שטחי בניה כוללים	שטח בניה במ"ר			גודל מגרש / מזערי	מס' תא שטח	ייעוד
	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	קדמי	מתחת לכניסה	מעל לכניסה						סה"כ שטחי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת			
														404	ייעוד מתכנית מאושרת	
														405		
כל זכויות הבניה בייעוד זה תשארנה ללא שינוי מתכניות מאושרות													בהתאם למסומן בתשריט	101		

(1) שטחי השירות לייעוד "מגורים א", יחולקו בין השימושים הבאים: ממ"ד 15 מ"ר שטח מירבי; מחסן 15 מ"ר שטח מירבי; חנייה מקורה 15 מ"ר שטח מירבי עבור כל חנייה (סה"כ 30 מ"ר עבור 2 חניות).

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1. תנאים למתן היתרי בניה</b>
(1) היתרי הבניה יינתנו ע"י הועדה המקומית לפי הוראות תכנית זו, לאחר אישורה.
(2) תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה הכנהת תכנית עבודות עפר ופיתוח לשטח המגרש.
(3) בקשה להיתר בנייה תכלול תכנית בינוי, כמוגדר בתכנית זו.
(4) תנאי להיתר בנייה יהיה הסדרת פתרון לסילוק פסולת כדין.
(5) בקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז.
(6) תכנון המבנה ייעשה על פי תקן עמידות מבנים ברעידות אדמה, אשר יהיה בתוקף באותה העת.

<b>6.2. חלות התכנית</b>
(1) מבנים קיימים שהוקמו כדין ושאינם תואמים להגבלות תכנית זו, ימשיכו להתקיים בלא הגבלת זמן.
(2) בניה חדשה ותוספת בנייה למבנים קיימים יהיו עפ"י תכנית זו.
(3) אין תכנית זו באה לבטל שימושים שאושרו מתוקף תכניות תקפות.

<b>6.3. חשמל</b>		
(1) <b>איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</b> לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.		
סוג	מחיל הקיצוני	מציר הקו
א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף	2.00 מ'	2.25 מ'
ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד	1.50 מ'	1.75 מ'
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח	5.00 מ'	6.50 מ' 8.50 מ'
ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')	9.50 מ'	13.00 מ' 20.00 מ'
ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	-	35.00 מ'
(2) באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.		
(3) לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון		
(4) לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על-עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.		
(5) על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.		

<b>6.4. ניקוז וטיעול</b>
(1) פיתוח השטח ישלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הכללית ובהעדרה עם המערכת הטבעית.
(2) מירב הנגר העילי יישאר בתחום האזור להגברת חלחול למי תהום. יותר מעבר קווי ניקוז ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לאחזקתם.
(3) מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים, באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום, תוך שימוש באמצעים לצמצום והשהיית נגר, כגון שימוש בשטח מגונן ותכסית המאפשרת חלחול, חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף

שטחים אטימים וכד'.
(4) לצורך שימור נגר עילי והחדרתו למי-התהום, יישמר שטח מחלחל (לא בנוי) בהיקף של 20% משטח המגרש.
(5) אין להעביר מי ניקוז ממגרש למגרש הסמוך לו.
(6) ניקוז סככת החניה יכוון לתוך המגרש שאליו שייכת הסככה.
(7) תישמר הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז לבין מערכת השפכים למניעת זיהומי קרקע ומים.
(8) לא יותר מילוי שטח נמוך למפלס גבוה יותר ב- 0.5 מ' בנקודה הנמוכה של תא-השטח מהנדרש לניקוזו למערכת הציבורית או לשטח ציבורי, אלא באישור מהנדס הועדה המקומית. כל אתר חפור או אתר עם קרקע מילוי יתוכננו עפ"י דרישת מהנדס הועדה המקומית לשילובו בסביבה.
(9) כחלק מהבקשה להיתר בניה יוגש פתרון כולל לניקוז המגרש, כולל ניקוז גגות וניקוז משטח החניה וגג סככת החניה.

**6.5 מים**

(1) אספקת מים תהיה מתאגיד המים "מי הנגב" ובאישור משרד הבריאות.
(2) פתרון הביוב יהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות.
(3) לא יחוברו מרתפים למערכת הביוב בגרביטציה. חיבור מרתפים יותר בשאיבה בלבד, אלא אם מהנדס הוועדה המקומית אישר אחרת.

**6.6 ביוב**

(1) כל מבנה יהיה מחובר לרשת הביוב בהתאם להנחיות מהנדס המועצה האזורית בני שמעון.
---

**6.7 תשתיות תקשורת וטל"כ (טלויזיה בכבלים)**

(1) התשתיות תהינה תת קרקעיות.
(2) ייבנו חדרי רח"ק כפי שיתואם עם גורמי חברת התקשורת. תיבנה גומחה או מבנה עבור ציוד חלוקה.
(3) גובי תקשורת וטל"כ יותקנו על מדרכות בלבד, בגדלים ובכיוונים לפי כמות הצנרת אשר מתחברת לגוב.
(4) לוחות סעף וגומחות חלוקה (פילרים) לבתים בבנייה צמודת קרקע יותקנו בתחום המגרש, בתיאום עם חברת התקשורת וחברת הטל"כ.

**6.8 פסולת**

(1) יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.
(2) מתקני הפסולת הדרושים ייקבעו על ידי המועצה האזורית.

**6.9 חנייה**

(1) החניה תתבצע בתחום המגרש, עפ"י תקן חניה ארצי או מקומי, שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתרי הבנייה.
(2) החנייה תתבצע בהתאם לאמור בסעיף 4.1.2 (ה') לעיל.

**6.10 זיקת הנאה למעבר כלי רכב**

(1) בתאי השטח שמספרם 401-405 וייעודם הוא "שביל", תותר זיקת הנאה למעבר כלי רכב אל המגרשים שאינם בעלי חזיתות הגובלות עם הכביש (תא שטח 2018) בלבד.
(2) זיקת הנאה כאמור, תירשם בפנקס רישום מקרקעין.

**6.11 רישום וחלוקה**

(1) חלוקה ורישום ייבוצעו בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה.
--

**6.12 הפקעות לצרכי ציבור**

(1) מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור על פי סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.
---



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

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער למימוש התכנית יהא 25 שנה.

**8. חתימות**

<p><b>מגיש התוכנית</b></p>	<p><b>שם:</b> ברוש – מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ</p>	<p><b>מורשי חתימה:</b> קדוש דוד 055856777 חדידה גיא 24547515 אלון נסים 056493299 דאור ציון 71840235</p>	<p><b>חתימה ברוש</b> מיטוח של תלמידי משה סבג ז"ל מו. עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ ד.נ. העג' 1996</p>
	<p><b>תאריך:</b> 4/7/13</p>	<p><b>מספר תאגיד:</b> 570011551</p>	<p><b>תאגיד/שם רשות מקומית:</b> אגודה שיתופית מושב ברוש</p>

<p><b>עורך התוכנית</b></p>	<p><b>שם:</b> אדרי רפאל לרמן</p>	<p><b>חתימה:</b> [Signature]</p>	<p><b>תאריך:</b> 24.6.13</p>
	<p><b>תאגיד:</b> לרמן אדריכלים ומתכנני ערים</p>	<p><b>מספר תאגיד:</b> 510614621</p>	

<p><b>זים בפועל</b></p>	<p><b>שם:</b> ציון דאור</p>	<p><b>חתימה:</b> [Signature]</p>	<p><b>תאריך:</b> 4/7/13</p>
	<p><b>תאגיד:</b> וועד מושבי יחדיו</p>	<p><b>מספר תאגיד:</b></p>	

<p><b>בעל עניין בקרקע</b></p>	<p><b>שם:</b> ולדימיר פיציקר</p>	<p><b>חתימה:</b> מועצה אזורית</p>	<p><b>תאריך:</b> 2.7.13</p>
	<p><b>תאגיד:</b> מועצה אזורית בני שמעון</p>	<p><b>מספר תאגיד:</b></p>	<p><b>חתימה:</b> בני שמעון</p>

<p><b>בעל עניין בקרקע</b></p>	<p><b>שם:</b> מינהל מקרקעי ישראל</p>	<p><b>חתימה:</b> [Signature]</p>	<p><b>תאריך:</b> 28.6.13</p>
	<p><b>תאגיד:</b></p>	<p><b>מספר תאגיד:</b></p>	

רשויות התכנון והתכנון המפורטות עברו לראות ולתמוך בתוכנית זו. בתנאי שהתביעה מתואמת עם רשויות התכנון והתכנון המפורטות. אין בה כדי להקנות כל זכות או חובה על פניו של בעל עניין אחר התכנית כל עוד לא ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר התכנית כל עוד לא הוקצה השטח וזאת על פי הסכם מתאים בגינו ואין חתימתו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ולא כל רשות למינוח הסדר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית זו. אנו ויתור על זכותנו לבטל בכל הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בכל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פניו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לזכות הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו וינתת על ידינו וזאת מבט תכנונית תאריך: 28.6.13 רשות מקרקעי ישראל מרחב דרום

אדרי יתרון  
מרחב ע"י דרום  
רשות מקרקעי ישראל