

6-4310

משרד המשפטים  
התביעה הכללית

06.01.2005

בתי דין

### תכנית מפורטת מס' 3/110/03/7

### קיבוץ סעד מגורים

גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ  
אימות אישור  
אושרה לתוקף ע"י ועדה  
שם \_\_\_\_\_  
חתימה \_\_\_\_\_

מס' תיק	3/110/03/7
תאריך	06/01/05
מס' דפוס	6/14/04
שם	_____
מס' תעודת זהות	_____
מס' תעודת זהות	_____
מס' תעודת זהות	_____

הודעה על אישור תכנית מס	3/110/03/7
פורסמה בילקוט הכסופים מס	5379
מיום	15/2/05

(סעד תקנון-מגורים)  
פברואר 2004

מגורי דיור...  
06 01 2005

## מבוא

### כללי

ע"פ החלטת קיבוץ סעד, ובאישור מנהל מקרקעי ישראל, יזם הקיבוץ שינוי לתוכנית המפורטת של הישוב במטרה להרחיב את שטחי המגורים בישוב ולהסדיר שטחים לפי יעודיהם כיום ובעתיד.

### ייעוד התוכנית

מטרת השינוי בתוכנית המפורטת הנן תוספת יחידות מגורים לישוב, הסדרת דרכים ושבילים תוך ראיית צרכי העתיד ומערכת דרכים עתידית כוללת לישוב, הסדרת אזור למבני ציבור קיימים.

### פרוט

א. ע"פ התוכנית שמספרה 3/110/03/7, המהווה שינוי לתוכנית מפורטת מס' 1/110/03/7 ו-2/110/03/7 יוקצו לבניה 46 מגרשי מגורים בני כ- 550 מ"ר כל אחד, ע"י חלוקת משנה של קרקע שיעודה מבני משק ושינוי ייעודה למגורים, בנוסף ליחידות המגורים הקיימות בקיבוץ.

### ב. חישוב כמות יחידות דיור בקיבוץ סעד, ע"פ הוראות תמ"א 31:

- 1) סטטוס יחידות דיור קיימות בקיבוץ:  
יחידות דיור משפחתיות:  
173 יח'  
יחידות דיור צעירים ורווקים שיאוחדו ליחידות משפחתיות:  
25 יח'  
סה"כ יחידות דיור קיימות:  
198 יח'
- 2) מסגרת יחידות דיור לישוב ע"פ תמ"א 31:  
גודל ישוב בן 120 נחלות:  
תוספת 15% ל-198 יחידות דיור קיימות:  
סה"כ מסגרת ישוב ע"פ תמ"א 31:  
350 יח'  
30 יח'  
380 יח'
- 3) פוטנציאל בניה עתידית ע"פ תמ"א 31:  
יחידות דיור קיימות:  
יחידות דיור מתוכננות בתכנית זו  
פוטנציאל בניה עתידית:  
סה"כ גודל ישוב:  
198 יח'  
46 יח'  
136 יח'  
380 יח'

### ג. עקרונות התכנון באזור מגורים חדש:

ישמר אופי מגורים קיבוצי-כפרי באזור המגורים החדש. ארגון המגרשים מתוכנן לאורך שטחים ציבוריים פתוחים באופן בו חזיתות הכניסה לבתים מופנות לאזור זה, במטרה ליצור "רחוב" של פס-ירק מגונן, הכולל שבילים להולכי רגל, אופניים ועגלות ילדים, אשר בו מתרחשת תנועת האנשים. דרכי גישה למגרשים מתוכננות בצד חזיתות אחוריות של הבתים מתוך כוונה ליצור ממשק מזערי בין תנועת כלי רכב לתנועת הולכי רגל.  
מגרשי מגורים חדשים מיועדים לבניה צמודת קרקע, לבתים דו משפחתיים עד 2 קומות. רמת הפיתוח בכל המגרשים המיועדים למגורים בתכנית זו, תהיה בסטנדרט אחיד וביצוע עבודות הפיתוח הנו תנאי להתחלת הבניה. הפיתוח יכלול עבודות עפר, כבישים, מדרכות, מערכות ניקוז, ביוב, מיים, תאורת רחוב, חשמל ותקשורת.

### שיקולים בקביעת מיקום שטח מגורים חדש

- א. אזור המגורים בקיבוץ סעד חסום מכל צדדיו: מצפון, מערב ודרום – כבישים ארציים, ממזרח – אזור מבני משק.
- ב. שטח מגורים קטן, קיים ופנוי לבניה נמצא בחלקו הדרומי-מזרחי של אזור המגורים אך סובל ממגרעות רבות: שטח נמוך, צמוד לכביש ארצי וצומת מצד דרום, צמוד לאזור מבני משק (לולים) מצד צפון. שטח זה אינו ראוי להקמת מבני מגורים ברובו בתנאים הנוכחיים, למעט בחלקו הצמוד לבתים קיימים והמרוחק מהדרך הארצית, וגם הוא עבור מספר קטן של יח"ד.
- ג. שטח המגורים המתוכנן אותר, על חשבון שטח למבני משק קיימים, באזור היחיד האפשרי, עבור כמות יחידות דיור מוגבלת וגם הוא סובל ממגרעות סביבתיות. באזור זה עדיין ניתן ליצור מערכת תחבורתית שאינה פוגעת באזור המגורים הקיים ועם זאת לשמור על קשר תנועת הולכי רגל לאזור הקיים, כולל אזור מבני ציבור, חינוך ושטח ספורט.

### תנאי איכות הסביבה

- א. האזור המתוכנן משיק לכביש ארצי (מצפון-מערב), אזור מבני משק ואזור תעשייה.
- ב. לצורך כך הושארו אזורי חיץ ירוקים בין אזור המגרשים לבין שטחים אלה. באזור החיץ יתוכננו ויפותחו מחסומים אקוסטיים-ויזואליים על מנת לשמור על איכות חיים סבירה והפרדת אזור המגורים המתוכנן מהשימושים הגובלים.

### דרכים, דרכים משולבות ומעברי רכב

- א. דרך כניסה סטטוטורית מאושרת לישוב נמצאת בתוואי בו קיימים כיום מבני משק ומיקומה יוסדר בהתאם לדרך הכניסה הקיימת בפועל ובהתאם לצומת הכניסה.
- ב. מעגל תנועה בכניסה לישוב יפצל את תנועת הרכב לאזורים קיימים ולאזור המגורים המתוכנן. דרך היקפית המשרתת אזורים נוספים תשמש כציר כניסה לדרכים משולבות באזור המגורים.
- ג. בין המגרשים ולצורך גישה ישירה לתוך מגרש, תוכננו דרכים משולבות ברוחב של 10.0 מ'. הגישה לתוך המגרש תעשה כאמור, מצדו האחורי של המגרש, כאשר החזיתות הקדמיות מופנות לשטחים ציבוריים פתוחים.

### מיצוי אזורי מגורים קיימים

אזור המגורים הקיים מנוצל בצפיפות רבה ועל כן יתוכננו מגרשים נוספים בשטח מבני משק, כמוסבר לעיל, ובמעמד של אזור "מגורים א" תישמר רזרבת שטח מזערית לבנית מגורים עבור האגודה השיתופית, במעמד של "אזור מגורים".

### סיכום

תוכנית זו באה להסדיר כחוק את כל האמור לעיל במטרה לממש את ייעוד התוכנית.

מחוז הדרום  
מחלקת תכנון מקומי  
ת.ד. 647.491 דונם  
1.2.2004

06.01.2005

**מחוז הדרום**

**מרחב תכנון מקומי "שמעונים"**

ל.ל.ל.ל.ל.

**תוכנית מפורטת מס' 3/110/03/7**

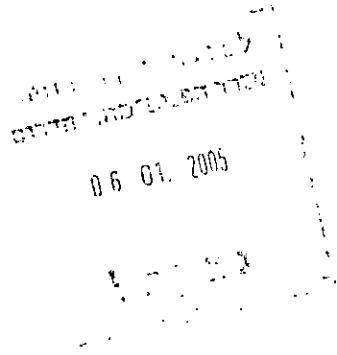
**תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים  
המהווה שינוי לתוכניות מפורטות מס' 1/110/03/7 ו- 2/110/03/7**

**קיבוץ סעד - מגורים**

**הוראות התכנית**

הדרום	<b><u>מחוז:</u></b>
באר שבע	<b><u>נפה:</u></b>
קיבוץ סעד, מועצה אזורית שדות נגב	<b><u>מקום:</u></b>
קיבוץ סעד, אגודה שיתופית להתישבות חקלאית בע"מ,	<b><u>מגיש התכנית:</u></b>
מס' תאגיד 570004226, מורשה חתימה: אורן ברנע, ת.ז. 05468256-2	
מנהל מקרקעי ישראל	<b><u>בעל הקרקע:</u></b>
י.אלוני - ד.דרורי אדריכלים ובוני ערים	<b><u>המתכנן:</u></b>
904, 903	<b><u>גוש:</u></b>
גוש 903: חלקות 2-10, חלקי חלקות 11,12	<b><u>חלקות:</u></b>
גוש 904: חלקי חלקה 3	
647.491 דונם	<b><u>שטח התוכנית:</u></b>
1.2.2004	<b><u>תאריך:</u></b>

1. **שם התוכנית**  
תוכנית זו תקרא תוכנית מפורטת מס' 3/110/03/7 תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, המהווה שינוי לתוכניות מפורטות מס' 1/110/03/7 ו- 2/110/03/7.
2. **מסמכי התוכנית**  
המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית:  
א. 10 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התוכנית).  
ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן: התשריט).  
ג. נספח תנועה מנחה ערוך בקנ"מ 1:500.
3. **שטח התוכנית**  
647.491 דונם.
4. **מטרת התוכנית**  
א. הרחבת שטחי מגורים בקיבוץ סעד ע"י יצירת מסגרת תכנונית הכוללת 198 יח"ד קיבוציות קיימות ותוספת 46 יח"ד קהילתיות מתוכננות, סה"כ 244 יח"ד, ע"י שינוי יעודי קרקע מאזור חקלאי ושטח למבני משק לשטח שיעודו מגורים א'.  
ב. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.  
ג. קביעת הוראות בדבר זכויות מעבר ורישום זיקת הנאה.  
ד. יצירת מערכת דרכים פנימית והסדרת הכניסה לקיבוץ מדרך מס' 232 ע"י שינוי יעודי קרקע מאזור מגורים, שטח מבני משק ואזור חקלאי לשטח שיעודו דרך מוצעת.  
ה. קביעת שטח למבני ציבור ע"י שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים לשטח לבניני ציבור.  
ו. הקמה שומירת שטח פרטי ליצירת חיץ בין אזורי מגורים לדרכים ארציות מס' 232 ו-25 תוך הגבלת פיתוחם על מנת לאפשר יצירת מיגון אקוסטי במידת הצורך. כמו כן יצירת שטח פרטי פתוח להפרדה בין אזור מגורים א' לאזור תעשייה ושטח למבני משק.  
ז. מתן הקלה בקו בנין לדרכים ארציות מס' 25 ו-232.  
ח. קביעת מגבלות בגין קיומו של אתר ארכיאולוגי מוכרז.  
ט. קביעת מגבלות רעש בהתאם לתקנות למניעת מפגעים (התש"ן 1990) והתניית היתרי בניה בפתרונות ומיגון אקוסטי.  
י. קביעת הנחיות, זכויות ומגבלות בניה ליעודי הקרקע בתחום התכנית.
5. **יחס לתוכניות אחרות**  
תוכנית זו מהווה שינוי לתוכניות מפורטות מס' 1/110/03/7 ו- 2/110/03/7 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.
6. **ציונים בתוכנית**  
כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
7. **חלוקה ורישום**  
חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז', פרק ג', לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.



06.01.2005

**8. הפקעות לצרכי ציבור**

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם, בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

**9. תכליות ושימושים**  
=====

**א. אזור מגורים**

- (1) השטח ישמש למגורים בלבד, עבור מבני מגורים קיימים וכן עבור תוספת מבני מגורים בעתיד.  
הבניה תהיה בקומה אחת או בשתי קומות. מבנים קיימים שלא ע"פ הוראות תכנית זו ימשיכו להתקיים ללא הגבלת זמן. תוספות בניה או בניה מבנים חדשים יהיו ע"פ הוראות תכנית זו.
- (2) מחסנים יהיו בצמוד לבית המגורים ובתחום קוי הבנין, ובגובה (פנימי) שלא יעלה על 2.40 מ' ובשטח מירבי של 12 מ"ר ליח"ד, ויחשבו כשטח שרות.
- (3) תותר הקמת חניה מקורה בקו בנין קדמי וצדדי 0.0 מ'. חומרי הבניה יהיו מחומרי הבנין או חומר קל תואם אחר, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.
- (4) במגרש מס' 101 זכות מעבר, בהתאם לתשריט, לציבור הולכי הרגל ולכלי רכב. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרעין.
- (5) **חומרי הבניה**  
של הקירות החיצונים בכל חלקי המבנה יהיו עשויים בטון, בלוקים, אבן או חומר אחר באישור מהנדס הועדה ומתכנן האתר ומטעם היישוב. גימור החזיתות יהיה מטיח או בטון חשוף, אבן טבעית או מלאכותית, או חומר אחר באישור מהנדס הועדה המקומית.
- (6) **דודי שמש**  
הצבת קולטי השמש תהיה בצמוד לגג הרעפים, הדוד יוסתר בתוך הגג, או ע"י מסתור במקרה של גג שטוח. בכל מקרה ינתן פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.
- (7) **אנטנות וארובות**  
לא תורשה הקמת אנטנה לכל בניין, הבניינים יחוברו למערכת טלוויזיה וטל"כ עם אנטנה מרכזית. ארובות ישולבו בבנין ויקבלו אישור הועדה למניעת הפרעות לשכנים ביחס לגובה ולמרחק אליהם.
- (8) **חצר משק/ מתקן לתלית כביסה**  
מתקן לתלית כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה ובאישור הועדה המקומית. מתקן תליה נפרד מהמבנה וחצר משק יוסתרו ע"י קירות מסתור מחומר הבניה או אחר באישור הועדה המקומית.
- (9) **סילוק אשפה**  
שיטת סילוק האשפה תהיה בהתאם להחלטת המועצה האזורית. מיכלי אשפה ציבוריים ימוקמו בתחומי האזור במסתור מתאים ויאפשרו גישה חופשית מדרך ציבורית.

**גדרות** (10)  
לא תותר הקמת גדרות בין יחידות הדיור. תותר הקמת מסתור לחצר משק ותלית כביסה, ע"י קיר בנוי בגובה 1.80 מ' מעל פני הקרקע, ע"פ פרט שיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.

**ב. אזור מגורים "א"**

- (1) השטח ישמש למגורים בלבד, בכל מגרש תותר הקמת יחידת דיור אחת בקו בנין 0.0 מ' בגבול משותף בין כל 2 מגרשים כמסומן בתשריט. הבניה תהיה בקומה אחת או בשתי קומות.
- (2) הגגות יהיו שטוחים, משופעים או שילוב בין שניהם. אם יהיו משופעים, שיפוע הגג לא יעלה על 40%.
- (3) תותר הקמת מרתף. גובה המרתף (פנימי) לא יפחת מ- 2.20 מ' ולא יעלה על 2.40 מ'. גבולות המרתף לא יחרגו מגבולות הבנין.
- (4) מחסנים יהיו בצמוד לבית המגורים ובתחום קוי הבנין, ובגובה (פנימי) שלא יעלה על 2.40 מ' ובשטח מירבי של 12 מ"ר ויחשבו כשטח שרות.
- (5) תותר הקמת חניה מקורה בשטח מירבי של 31.0 מ"ר ובקו בנין קדמי 0.0 מ' וצדדי 0.0 מ' חומרי הבניה יהיו מחומרי הבנין או חומר קל תואם אחר, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.

**חומרי הבניה** (6)

של הקירות החיצונים בכל חלקי המבנה יהיו עשויים בטון, בלוקים, אבן או חומר אחר באישור מהנדס הועדה ומתכנן האתר ומטעם היישוב. גימור החזיתות יהיה מטיח או בטון חשוף, אבן טבעית או מלאכותית, או חומר אחר באישור מהנדס הועדה המקומית.

**דודי שמש** (7)

הצבת קולטי השמש תהיה בצמוד לגג הרעפים, הדוד יוסתר בתוך הגג, או ע"י מסתור במקרה של גג שטוח. בכל מקרה ינתן פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.

**אנטנות וארובות** (8)

לא תורשה הקמת אנטנה לכל בניין, הבניינים יחוברו למערכת טלויזיה וטל"כ עם אנטנה מרכזית. ארובות ישולבו בבנין ויקבלו אישור הועדה למניעת הפרעות לשכנים ביחס לגובה ולמרחק אליהם.

**חצר משק/ מתקן לתלית כביסה** (9)

מתקן לתלית כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה ובאישור הועדה המקומית. מתקן תליה נפרד מהמבנה וחצר משק יוסתרו ע"י קירות מסתור מחומר הבניה או אחר באישור הועדה המקומית.

**סילוק אשפה** (10)

שיטת סילוק האשפה תהיה בהתאם להחלטת המועצה האזורית. מיכלי אשפה ציבוריים ימוקמו בתחום הדרכים במסתור מתאים. מיכלי אשפה פרטיים יהיו בתחום המגרש, ואפשרו גישה חופשית מדרך ציבורית ולא יהיו גלויים כלפי הדרך/דרך משולבת.

**גדרות** (11)

לא תותר הקמת גדרות על גבולות המגרשים. סימון גבולות מגרשים בין מגרש לדרך/דרך משולבת ובין מגרשים שכנים ייעשה ע"י קיר בנוי בגובה שאינו עולה על 0.30 מ' מעל פני הקרקע הסמוכה (הצד הגבוה) וע"פ פרט שיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית. תותר הקמת מסתור לחצר משק ותליית כביסה, על גבול המגרש, ע"י קיר בנוי בגובה 1.80 מ' מעל פני הקרקע, ע"פ פרט שיהיה חלק מתכניות הפיתוח של האזור שיאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית.

**חשמל ותקשורת** (12)

כל חיבורי המבנים לרשתות וקוי תשתית באזור והשטחים הגובלים בו, יעשו ברשת כבלים תת-קרקעית. חיבור הבנינים לאנטנת טלוויזיה מרכזית וטל"כ יהיה ברשת תת-קרקעית.

**שטח לבניני ציבור** ג.

- (1) תותר הקמת מבנים לשימוש הציבור כגון מבני קהילה, מבנים לצרכי תרבות ובידור, מבני חינוך, בית כנסת, מרפאה, אולמות ספורט ומגרשי שעשועים, מוסדות ושרותים מקומיים. תותר העברת קוי תשתית והקמת מתקנים טכניים, באישור מהנדס הועדה המקומית.
- (2) מבנים קיימים החורגים מקוי הבנין ומהוראות התכנית שנקבעו בתכנית זו ימשיכו להתקיים ללא הגבלת זמן או העברת זכויות. בניה חדשה או תוספת בניה יהיו בהתאם לתכנית זו.
- (3) תותר הקמת מרתפים. גבולות המרתף לא יחרגו מגבולות הבנין.

**שטח ספורט** ד.

- (1) השטח מיועד לאולמות ספורט וחוגים, בריכות, מגרשי ספורט, מתקני ספורט ופנאי אחרים, וכן העברת קוי תשתית והקמת מתקנים טכניים הדרושים לפעילות הנ"ל, באישור מהנדס הועדה המקומית.
- (2) מבנים קיימים החורגים מקוי הבנין ומהוראות התכנית שנקבעו בתכנית זו ימשיכו להתקיים ללא הגבלת זמן. בניה חדשה או תוספת בניה יהיו בהתאם להוראות תכנית זו.
- (3) תותר הקמת מרתפים. גבולות המרתף לא יחרגו מגבולות הבנין.

**אזור תעשייה** ה.

- (1) תותר בו הקמת מבנים לתעשייה שאין בה כדי לפגוע באזור מגורים סמוך והכל באישור וע"פ מגבלות המשרד לאיכות הסביבה. תותר העברת קוי תשתית והקמת מתקנים טכניים באישור מהנדס הועדה המקומית.
- (2) מבני תעשייה קיימים החורגים מהוראות התכנית שנקבעו בתכנית זו ימשיכו להתקיים ללא הגבלת זמן.

**שטח לבניני משק** ו.

- (1) תותר הקמת מבנים לגידול בעלי חיים, מבנים ומתקנים לייצור מזון לבעלי חיים, מבני מלאכה חקלאיים, מחסנים חקלאיים, תחנת דלק לשרות עצמי שלא על בסיס עסקי עבור פעילות חקלאית וכל מתקן או מבנה הדרוש ישירות לפעילות חקלאית. יאסרו שימושים שעלולים לגרום מטרד, מפגע או סיכון לסביבתם ע"פ דעת המשרד לאיכות הסביבה או מי שהוסמך על ידו או ע"פ דעת מהנדס הועדה המקומית. תותר העברת קוי תשתית והקמת מתקנים טכניים באישור מהנדס הועדה המקומית.
- (2) מבנים קיימים החורגים מקוי הבנין ומהוראות התכנית שנקבעו בתכנית זו ימשיכו להתקיים ללא הגבלת זמן או העברת זכויות. בניה חדשה או תוספת בניה יהיו בהתאם לתכנית זו.



**ז. שטח פרטי פתוח**

- 1) השטח מיועד לגינות, גנים וחורשות, מגרשי משחקים, שטחים שמורים לצרכי נקוד ולכל פעילות לרווחת הציבור.
- 2) במגרשים מס' 702,701 תתאפשר הקמת מיגון אקוסטי. לא יתאפשר הוספת אלמנטים, אשר ימנעו בעתיד בניית מיגון אקוסטי במידת הצורך.
- 3) מגרשים מס' 709-703 מיועדים לשמש כחיץ אקוסטי/ויזואלי בין מגרשי המגורים לבין השטחים הגובלים בצד השני ותותר בהם בניית מתקנים למטרה זו.
- 4) תותר העברת מערכות תשתית, התווית דרכים ושבילים והקמת מתקני משחק, צל וחדרי שנאים ע"פ דרישות חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.
- 5) מבנים קיימים החורגים מקווי בנין ומהוראות התכנית שנקבעו בתכנית זו ימשיכו להתקיים ללא הגבלת זמן.

**ח. אזור חקלאי**

- 1) השטח יישמש לפעילות חקלאית הקשורה לעיבוד הקרקע בלבד.
- 2) תאסר בניה כלשהי.

**ט. דרך משולבת**

- 1) מיועדת לתנועת כלי רכב והולכי רגל, שטחי גינון ושתילה.
- 2) תותר העברת קו תשתית.
- 3) תאסר בניה כל שהיא.
- 4) ביצוע הדרך המשולבת יהיה ע"פ תכנית פיתוח (קנ"מ 1:250) אשר תוכן בהתאם ל"הנחיות לתכנון רחובות משולבים" של משרד התחבורה.

**י. דרכים**

- 1) מיועדות לתנועת כלי רכב.
- 2) תוואי הדרכים ורוחבן יהיו כמצוין בתשריט.
- 3) תותר העברת מערכות תשתית ותאסר בניה כל שהיא.
- 4) דרכים ארציות (דרכים מס' 232, 25) – בהתאם להוראות תמ"א 3.

**יא. שביל להולכי רגל**

- 1) מיועד לתנועת הולכי רגל, משולבת בשטחי גינון ושתילה.
- 2) תותר העברת קו תשתית.
- 3) תאסר בניה כלשהי.

**10. חניות**

החניה תהיה בתחום המגרשים ע"פ התקן הארצי התקף בעת מתן היתרי הבניה.

**11. מיקלוט**

יבנו מרחבים מוגנים דירתיים ומרחבים מוגנים מוסדיים לפי החוק ויענו לדרישות פיקוד העורף (הג"א) ובאישורו.

**12. עתיקות**

התכנית נמצאת בתחום אתרי עתיקות מוכרזים על פי סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. אסור לבצע באתר עתיקות עבודות בניה, סלילה, חפירה וכד', אלא באישור מוקדם מאת רשות העתיקות ובהתאם לתנאי האישור שייקבעו. רשות העתיקות תתנה מתן אישורים על פי תוכניות בניה, פיתוח וכו' בביצוע בדיקות שונות, לרבות חפירות הצלה בחלק מהמקרקעין בו מתוכננת חדירה לתת הקרקע או כיסויה.

**13. הריסת מבנים**

הריסת מבנים הבנויים אסבסט (גם באופן חלקי) תעשה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה וע"פ תקנה 29(ה') לתקנות הבטיחות בעבודה(גהות תעסוקתית ובריאות הציבור והעובדים באבק מזיק) התשמ"ד 1984.

**14. רעש**

סך כל הרעש, הבוקע מכלל המקורות בתחום התכנית ובהיקפה, יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר, התש"ן 1990). התיחסות למקורות הרעש תבצע ע"פ עקרון "חלוקת זכויות רעש".

**15. הנחיות כלליות לתשתית**

- א. לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר הבטחת התנאים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת דרכים, אספקת מים, התקנת ביוב, אספקת חשמל, התקנת מתקנים לאיסוף אשפה וכיו"ב.
- ב. **ביוב:**  
הבתים יחוברו למערכת הביוב המרכזית של הישוב ולא יאושרו פתרונות ביוב מקומיים ואחרים.
- ג. **מים:**  
יש לספק למגורים מים בכמות ובלחץ מספיקים ובאיכות מי שתיה. במידה וקיים סיכוי לזיהום מערכת אספקת המים מהמשק החקלאי יש להתקין מיכשור למניעת זרימת מים חוזרת, בעל אזור לחץ מופחת, בראש מערכת אספקת המים לשכונת מגורים חדשה בטרם יאוכלסו המבנים.
- ד. **חשמל:**  
לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

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

- ה. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- ו. קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בנין 0.00) והרשות לטפל כנ"ל בכל עת לפי הצורך.

**תנאים למתן היתר בניה**

.16

- א. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ תוכנית זו לאחר אשורה וע"פ בקשה למתן היתר בניה הכוללת תוכנית בינוי ופיתוח לכל מגרש. תוכנית הבינוי והפיתוח תכלול חתכים לאורך ולרוחב כל המגרש בקנ"מ 1:100, כולל פריסת גדרות וקירות.
- ב. היתרי בניה לשכונת מגורים חדשה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישור  
ע"י נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
- ג. היתרי הבניה יוצאו ע"י הועדה המקומית בתנאי תחילת עבודות להקמת מתקן טיפול בשפכים של קיבוץ סעד באישור משרד הבריאות.
- ד. תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה הגשת תכנית ניקוז לשכונה מאושרת על ידי רשות הניקוז. כמו כן טרם הוצאת היתרי בניה למגרשים, יובטח כי עבודות הניקוז יבוצעו במקביל לביצוע כל התשתיות של השכונה.
- ה. בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פיני לאתר מוסדר.
- ו. הוצאת היתרי בניה ע"י הועדה המקומית תותנה באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרון.
- ז. היתרי בניה מותנים באישור מהנדס הועדה המקומית, כי בוצעו כל הפתרונות האקוסטיים והמיגוניים הנדרשים וכי מפלסי הרעש עומדים בדרישות ובתקנות הן בשעות היום והן בשעות הלילה וזאת, לאחר שבוצעו מדידות רעש ע"י יועץ אקוסטי מוסמך.
- ח. היתרי בניה למבני תעשייה ולמבני משק (לרבות תחנת תדלוק) יינתנו בתאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה.

**טבלת אזורים, שימושים זכויות ומגבלות בניה**

.17

**א. טבלת מצב קיים - ע"פ תכנית מס' 2/110/03/7**

אזור	מס' חלקה	שטח מגרש מזערי (מ"ר)	מס' יח"ד	היקפי בניה מירביים במגרש (ב-% או ב-מ"ר ליח"ד)				מס' קווי בנין מ' ק א ז		
				מטרות עקריות	מטרות שרות		סה"כ עקרי שרות +			
					מתחת לקרקע	מעל לקרקע			מתחת לקרקע	מעל לקרקע
אזור מגורים	2 (חלק)	600				15%	5	5	כמסומן בתשריט	
שטח למוסד חינוכי	7					35%	5	5	כמסומן בתשריט	
שטח לבניני משק	5	3000								
	2 (חלק)					30%	5	5	כמסומן בתשריט	
שטח לתעשייה	4	1000								
שטח פתוח פרטי	לא תאושר בשטח זה כל בניה									
אזור ספורט	2 (חלק)							5	5	כמסומן בתשריט
אזור חקלאי		1000								
אזור מתקני ביוב								3	3	כמסומן בתשריט

**ב. טבלת מצב מוצע:**

קווי בנין מ' ק צ א	מס' קומות מירבי	תכנית שטח מירבית	היקפי בניה מרביים במגרש (ב- % או במ"ר)				מס' יח"ד במגרש	שטח מגרש מזערי	מס' מגרש	אזור	
			סה"כ עקרי שרות	מטרות שרות		מטרות עקריות					
				מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע					מתחת לקרקע
ע"פ (5) תשריט (6)	2 + (1) מרתף	200 מ"ר (4)	280 מ"ר	50 מ"ר (3)	50 מ"ר	180 מ"ר	--	334 בכל האזור	101-102	אזור מגורים	
ע"פ (6) תשריט	2 + (1) מרתף	220 מ"ר (4)	280 מ"ר	50 מ"ר (3)	50 מ"ר	180 מ"ר	--	1	201-246	אזור מגורים א'	
ע"פ (5) תשריט	3 + (2) מרתף	30%	70%	10%	10%	50%	--	3 דונם	501-503	שטח לבניני ציבור	
ע"פ (8) תשריט (8)	1 (7)	30 מ"ר	30 מ"ר	---	---	30 מ"ר	---	0.3 דונם	701-713	שטח פרטי פתוח	
ע"פ (5) תשריט	2+ מרתף	30%	60%	10%	10%	40%	---	3.0 דונם	601	שטח ספורט	
ע"פ (5) תשריט	(2)+2 מרתף	40%	80%	10%	10%	40%		5.0 דונם	802-803	שטח לבניני משק	
ע"פ תשריט	(2)+2 מרתף	40%	80%	10%	10%	60%		3 דונם	801	אזור תעשייה	

**הערות:**

- (1) גובה מירבי עבור גגות משופעים - 8.5 מ', עבור גגות שטוחים - 7.0 מ' המרתף יהווה חלק מיחידת המגורים וישמש למטרות שרות כגון אחסנה.
- (2) גובה מירבי 14.0 מ'. מרתף בשטח לבניני ציבור, ושטח ספורט ישמש למטרות אחסנה.
- (3) כולל ממ"ד בשטח של עד 7.0 מ"ר, מחסן בשטח של עד 12.0 מ' וחניה מקורה בשטח של עד 31.0 מ'.
- (4) חניה מקורה איננה כלולה בשטח תכנית מירבית אך כלולה בשטחי השרות.
- (5) בית קיים בקו בנין קטן מהאמור בתוכנית זו, או שלא ע"פ הנחיות תוכנית זו ימשיך להתקיים בלא הגבלת זמן או הגבלה על העברת זכויות בו. תוספות בניה בו תהיינה אך ורק בהתאם לתוכנית זו.
- (6) מיקום חניה מקורה במגרש יתאפשר עד קו צדדי 0.0 מ' וקו קדמי 0.0 מ'. מיקום מסתור למתקן תלית כביסה/חצר משק יתאפשר עד קו צדדי 0.0 מ' וקו אחורי 0.0 מ' ובגובה מירבי של 1.80 מ'.
- (7) גובה מירבי 4.5 מ'.
- (8) מיקום חדרי השנאים יהיה בסמכות מהנדס הועדה המקומית.

18. תאריכי ושלבי בצוע :

06.01.2005

א. התוכנית תבוצע תוך 15 שנה מיום אישורה.

ב. לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית

חתימות

קבוצת "סעו"  
אין כ"פ

קיבוץ סעד

אגודה שיתופית להתישבות חקלאית בע"מ  
מגישי התכנית

היו לנו מנהל מקרקעין ושבאל  
כרוצמת עם רשומה חקלאית  
תחומה: בנייה 34  
כל זכות ליהושע התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח  
התכנית לא תוקמה השטח נמחק וענין השטח  
בזוגים  
כל זכות ועפ"י כל רשות מוסמכת, לפי  
למען חסד ספק מועבר בזה כי אם נמשה או ייפשה על  
ידינו הכסף בגין השטח הנ"ל, בתקנתו אין מחויבותנו  
על התכנית הכרה או הודאה כלשהי והסכם כאמור ו/או  
ויתור על זכותנו לבצע בנייה על השטח ע"י מי שרצה  
כאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכויות  
הזרת הפומדת, לנזל סמך הסכם כאמור ועפ"י כל דין  
יבן חתימתנו וזאת אך ורק במקום חסד המסמך.  
מיוזם מקרקעין ישראלי  
תאריך: 27.12.04

אולנבסקי  
מרכזת תכנית

אדר' דוד דרורי  
יאלוני - ד.דרורי  
אדריכלים ובוני ערים  
רח' ביאליק 11, ת"א  
המתכנן