

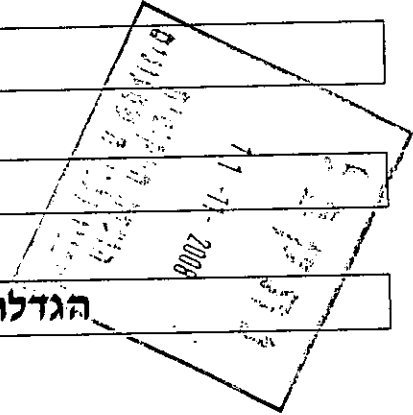
עמוד השער של הוראות התכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 7/מק/2110/א

הגדלת שטח למבני ציבור – קיבוץ סעד



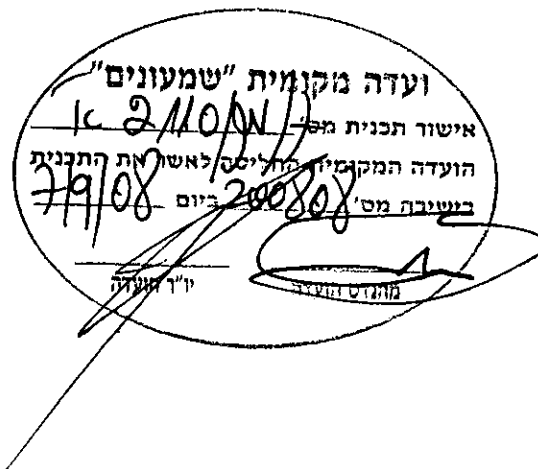
דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי "שמעונים"

תוכנית מפורטת לפי סעיף 62א(א)(3)(4) לחוק התכנון והבניה

סוג התכנית



**דברי הסבר לתכנית**

הגדלת שטח למבני ציבור מבלי לשנות ייעודי קרקע ויתר הוראות התכנית.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

תוכן העניינים

4	1. זיהוי וסיווג התכנית
10	2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה
10	3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית
11	4. יעודי קרקע ושימושים
12	5. טבלת זכויות והוראות בניה
13	6. הוראות נוספות
13	7. ביצוע התכנית
16	8. אישורים וחתימות

<b>1. זיהוי וסיווג התכנית</b>
-------------------------------

<p>1.1 שם התכנית ומספר התכנית</p>	<p>הגדלת שטח למבני ציבור – קיבוץ סעד 7/מק/2110/א</p>	<p>לפי סעיף 62א(א)(3)(4)</p>
<p>1.2 שטח התכנית</p>	<p>75.1 דונם</p>	
<p>1.3 מהדורות</p>	<p>שלב</p> <p>מס מהדורה</p> <p>תאריך עדכון</p>	<p>מתן תוקף</p> <p>2</p> <p>24.09.2008</p>
<p>1.4 סיווג התכנית</p>	<p>סוג התכנית</p> <p>סוג איחוד וחלוקה מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית היתרים או הרשאות</p>	<p>תוכנית מפורטת המכילה הוראות בניה</p> <p>ללא איחוד וחלוקה.</p> <p>ועדה מקומית, לפי סעיף 62א(א)(3)(4) לחוק התכנון והבניה תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>

**1.5 מקום התכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי "שמעונים"
- 155270-155840 קואורדינטה X  
597109-597635 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תאור מקום קיבוץ סעד
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה אזורית "שדות נגב"
- התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית יפורסם ברשומות
- ישוב שכונה רחוב מספר בית
- 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית יפורסם ברשומות

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
903	מוסדר	חלק מהגוש	10	12,7,2

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

- 1.5.6 גושים ישנים יפורסם ברשומות

מספר גוש	מספר גוש ישן
903	ל"ר.

- 1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
3/110/03/7	901,503
2/110/03/7	2

- 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית יפורסם ברשומות
- לא רלוונטי

<b>1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות</b>
--

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
2/110/03/7	שינוי וכפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 2/110/03/7 ממשיכות לחול.	3773 3833	11/06/1990 10/06/1990
3/110/03/7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 3/110/03/7 ממשיכות לחול.	5327	07/09/2004

**1.7 מסמכי התכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	רחל ולדן	מאי 2008		18		מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מקומית	רחל ולדן	מאי 2008			1:1250	מחייב	תשריט התכנית

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים 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 התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

#### 1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר תאגיד	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
	08-6800110	052-6318950	08-6800111	קיבוץ סעד	קיבוץ סעד - רשות מקומית	57-000422-6	005042254	יצחק הלופ	מזכיר הקיבוץ	

#### 1.8.1.1 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
	08-6800110	052-6318950	08-6800111	קיבוץ סעד	קיבוץ סעד - אגודה שיתופית להתיישבות חקלאית בע"מ	57-000422-6	005042254	יצחק הלופ	מזכיר הקיבוץ

#### 1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	08-6264250		08-6264333	רח התקווה 4 ב"ש			מנהל מקרקעי ישראל	ל"ד	



## 1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
r-walden@zahav.net.il	03-6046299	0505528627	03-5467586	ברטורה 19 ת"א 62282		07080	08280232	רחל ולדן	אדריכלית	

## 1.8.4 מודד

3

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מודד
www.halbil.co.il	04-8396096		048395202	דלית אל כרמל 2/66		808	58910548	לביב חלבי - פרטו מאפ בע"מ	מודד מוסמך	מודד

**1.9 הגדרות בתכנית**

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית בת תוקף לצרכי ציבור, ע"פ סעיף 62 א (א) (3).  
שינוי קוי בניין לרבות מתן הקלה בקו בניין מדרך ארצית מספר 25, ע"פ סעיף 62 א (א) (4).

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית בת תוקף לצרכי ציבור בסמכות וועדה מקומית עפ"י סעיף 62א(א)(3) לחוק – מבלי לשנות ייעודי קרקע ויתר הוראות התכנית.  
שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית בסמכות וועדה מקומית ע"פ סעיף 62א(א)(4) לחוק, לרבות מתן הקלה בקו בניין מדרך ארצית מס' 25.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		75.1 דונם	שטח התכנית – דונם
	13135 מ"ר	27885 מ"ר	מבני ציבור-מ"ר

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

תאי שטח	יעוד
503 ו-5031	שטח לבניני ציבור
25	דרך קיימת או 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.

**4. יעודי קרקע ושימושים****4.1 מבנים ומוסדות ציבור****4.1.1 שימושים**

א. כל התכליות והשימושים יהיו לפי תכנית 3/110/03/7

**4.1.2 הוראות**

לפי תכנית מס' 3/110/03/7

**4.2 דרך קיימת או מאושרת****4.2.1 שימושים**

א. כל התכליות והשימושים יהיו לפי תכנית 3/110/03/7

**4.2.2 הוראות**

לפי תכנית מס' 3/110/03/7

## 5.5 טבלת זכויות והוראות בניה

### 5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

אזורי תשריט	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (%)				שטח לבנייני ציבור	יעוד	
	צידו-שמאלי	צידו-ימני							קדמי	מתחת	מעל	מתחת לבנייה הקובעת			שטחי בניה
כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	1	14 מ'	—	—	30%	70%	10%	70%	10%	50%	3000	503	שטח לבנייני ציבור

עפ"י הוראות תכנית מס' 3/110/03/7

### 5.2 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי תשריט	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (%)				מבנים ומוסדות ציבור	יעוד	
	צידו-שמאלי	צידו-ימני							קדמי	מתחת	מעל	מתחת לבנייה הקובעת			שטחי בניה
כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	1	14 מ'	—	—	30%	70%	10%	70%	10%	50%	3000	5031	מבנים ומוסדות ציבור
													3000	503	

(אין שינוי מהוראות תכנית מס' 3/110/03/7)

**6. הוראות נוספות****6.1 תנאים למתן היתר בנייה**

א. היתרי בנייה ינתנו על פי תכנית זו וע"פ תכנית מס' 3/110/03/7  
 ב. לא ינתן היתר, אלא אם ועדה מקומית אישרה תכנית פיתוח למגרש. תכנית הפיתוח הנ"ל תכלול פיתרון חניה, אינסטלציה סניטרית ומים, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגוון.

**6.2 היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

**6.3 חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש על פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתר הבנייה.

**6.4 הפקעות לצרכי ציבור**

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פ סעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו ע"י הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים באמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

**6.5 חלוקה ורישום**

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התקנון והבניה.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

לי"ר

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

## 8 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		קיבוץ סעד- אגודה שיתופית להתיישבות חקלאית בע"מ	005042254	יצחק חלופ - מזכיר הקיבוץ	מגיש התכנית
		קיבוץ סעד- אגודה שיתופית להתיישבות חקלאית בע"מ	005042254	יצחק חלופ - מזכיר הקיבוץ	זים בפועל (אם רלבנטי)
		רחוב התקווה 4 בי"ש	-----	מנהל מקרקעי ישראל	בעלי עניין בקרע
07/09/08	רחל ולדן אדריכלות ובינוי ערים רח' ברטנר 19, ת"א 62282 טל: 03-5467586/5440507 פקס: 03-6046299		08280232	רחל ולדן	עורך התכנית

## רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

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.

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

<sup>(1)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית."  
<sup>(2)</sup> יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
v		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>		כללי
v		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
v		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
v		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
v		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
v		• שמירת מקומות קדושים		
v		• בתי קברות		
v		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
v		קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (4)
v		קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או:	פרק 12	
v		קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)		
	v	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
v		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
v		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?		חומרי חפירה ומילוי (5)
v		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
	v	האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן (6)
v		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
v		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
v		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		

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

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

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



**10. תצהירים****תצהיר עורך התכנית**

אני החתום מטה רחל ולדן (שם), מס' תעודת זהות 08280232 מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תכנית מס' 7/מק/2110/א ששמה הגדלת שטח למבני ציבור – קיבוץ סעד.

2. אני בעלת ידע וניסיון בעריכת תכניות. בעלת הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 07080.

3. הנני אחראית להכנת כל מסמכי התכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.

4. הנני מאשרת כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתכנית והנחיות מוסדות התכנון.

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

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

רחל ולדן אדריכלות ובינוי ערים  
רח' ברטנורא 19, תל אביב 62282  
טל: 03-5467586/5440507  
פקס: 03-6046299

חתימת המצהיר

