

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' 6/מק/2120

שם תוכנית: **כפר מנחם – חילופי שטחים מגורים וש.ב.צ.**

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: שקמים

סוג תוכנית: תכנית מפורטת לפי סעיף 62 א (א) (1) (4).

אישורים

מתן תוקף

הפקדה

<p>ועדה מקומית 'שקמים'          אישור תוכנית מס' 6/מק/2120          הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית          בישיבה מס' 412 יום 17.2.2009          מקודס הועדה          קי"ר הועדה</p>	
--	--

<p>הודעה על אישור תכנית          מס' 6/מק/2120.....          פורסמה בילקוט הפרסומים          מס' 5956 מיום 27.5.2009</p>	
--	--

--	--

## דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו מציעה איחוד וחלוקת מגרשים בין שטחים לצרכי ציבור ושטחים למגורים ובאמצעותם שינוי במיקום ייעודי הקרקע בהתאם לצרכי הקיבוץ, כמו כן מציעה התכנית שינוי בקווי בנין.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

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

יפורסם  
ברשומות

<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p> <p>1.2 מספר התוכנית</p> <p>1.3 שטח התוכנית</p> <p>1.4 מהדורות</p>	<p>כפר מנחם - חילופי שטחים מגורים וש.ב.צ</p> <p>2120/מק/6</p> <p>12,583 מ"ר</p> <p>שלב</p> <p>מספר מהדורה בשלב 1</p> <p>תאריך עדכון המהדורה דצמבר 2008</p> <p>סוג התוכנית</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p> <p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף<sup>(1)</sup> בחוק</p> <p>היתרים או הרשאות</p>	<p>תוכנית מפורטת</p> <p>איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.</p> <p>כן</p> <p>לא</p> <p>ועדה מקומית</p> <p>62 א(א) סעיף קטן (4), (1),</p> <p>תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>
---	---	---

יפורסם  
ברשומות

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שקמים

קואורדינטה X  
184/400  
קואורדינטה Y  
626/600

1.5.2 תיאור מקום מרכז קיבוץ כפר מנחם

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית מועצה אזורית יואב התייחסות לתחום הרשות

• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב - קיבוץ כפר מנחם שכונה ל"ר רחוב ל"ר מספר בית ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2707	• מוסדר	• חלק מהגוש	--	25

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית ל"ר

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
135/03/6 2056/מק/6	• שינוי	תכנית לשינוי מיקום ייעודי קרקע, הוראות התכניות התקפות ימשיכו לחול ככל שאינן סותרות תכנית זו.	2581	22.11.79 14.2.2008

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	אדריכל אבי חניקיס	אפריל 2008	ל"ר	16	ל"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	אדריכל אבי חניקיס	אפריל 2008	1	ל"ר	1:500	• מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש / חלקה (א')	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			052-3299942		כפר מנחם		כפר מנחם				

1.8.2 יזם בפועל - ל"ר										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

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	חוכר בעלים
		052-3299942	02-5318888	216 יפו רח' ערי העיר- ירושלים	כפר מנחם	מנהל מקרקעי ישראל				• חוכר • בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
hinkis@netvisi on.net.il	09-7421440	050-5300602	09-7414391	ההגנה 6 רעננה			13342	8268021	אבי חניקיס	אדריכל
			03-7541001	היצירה 14 ר"ג			570	52602984	ברני גטניו	מודד

**1.9 הגדרות בתוכנית – ל"ר**

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	

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**

החלפת מיקום ייעוד קרקע ממגורים למבני ציבור וממבני ציבור למגורים ע"י איחוד וחלוקה ללא שינוי בסך השטחים בכל ייעוד קרקע, שינוי בקווי בנין.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

2.2.1 שינוי ייעוד קרקע ממגורים למבני ציבור ובשטח זהה ממבני ציבור למגורים מבלי לשנות זכויות הבניה ואת שטחי הייעודים, ע"י איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים, על פי סעיף 62 א (א) (1), 2.2.2 שינוי בקווי בנין צדדיים מ- 4 מ' ל- 3 מ', לפי סעיף 62 א (א) (4).

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – 12.583 דונם

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית מפורט מתארי	הערות
מגורים	מ"ר	2246	--	2246	
מבני ציבור	מ"ר	1684.5	--	1684.5	

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

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ביישוב כפרי	100	
מבנים ומוסדות ציבור	200	
מגורים עם זכות מעבר	1	
מוסדות ציבור עם זכות מעבר	2	

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

**4 יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1 שם ייעוד: מגורים ביישוב כפרי.</b>	
<b>4.1.1 שימושים</b>	עפ"י הוראות תכניות: 135/03/6, 6/מק/2056,
<b>4.1.2 הוראות</b>	עפ"י הוראות תכניות: 135/03/6, 6/מק/2056,
<b>4.2 שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור.</b>	
<b>4.2.1 שימושים</b>	עפ"י הוראות תכניות: 135/03/6, 6/מק/2056,
<b>4.2.2 הוראות</b>	עפ"י הוראות תכניות: 135/03/6, 6/מק/2056,
<b>4.3 שם ייעוד: זיקת הנאה</b>	
<b>4.3.1 שימושים</b>	עפ"י הוראות תכניות: 135/03/6, 6/מק/2056,
<b>4.3.2 הוראות</b>	עפ"י הוראות תכניות: 135/03/6, 6/מק/2056,



**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים = מצב מוצע**

אזורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	אחוזי בניה				גודל מגרש/ מזערי/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני		מתחת לקובעת	מעל לקובעת						מתחת לבניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה				
											שירות	עיקרי		שירות			
				2					20%	40%				350	100	מגורים ביישוב כפרי	
				2					15%	30%					200	מבנים ומוסדות ציבור	

מבנים קיימים החורגים מקוי הבנין לעת אישור התכנית לא יחשבו כחריגה, כל תוספת בניה למבנים קיימים תעמוד בקווי הבנין המפורטים בהוראות תכנית זו. במקרה של סתירה בקוי בנין בין התשריט להוראות התכנית – קובע התשריט.

**6. הוראות נוספות****6.1 הפקעות לצרכי ציבור**

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188ב' לחוק התכנון והבניה, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו על פי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

**6.2 תנאים למתן היתרי בניה**

היתרי בניה ינתנו על ידי הועדה המקומית על פי תכנית זו ועל פי תכניות מס' 6/מק/2056 ו-135/03/6.

**6.3 חלוקה ורישום**

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

**6.4 חניה**

החניה תהייה בתחום המגרשים על פי תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתר בניה או במגרשי חניה מתוכננים סמוכים.

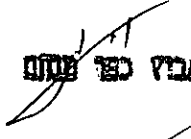
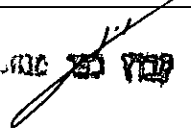


**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

התנייה

מס' שלב תאור שלב  
ל"ר**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער למימוש התכנית – שנתיים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
2008		כפר מנחם	0397016	יצחק מילר	מגיש התוכנית
2008		כפר מנחם		לי"ר יצחק מילר	יזם בפועל (אם רלבנטי)
2008		כפר מנחם		יצחק מילר	בעלי עניין בקרקע
2008		מינהל מקרקעי ישראל			
2009			8268021	אבי חנקיס	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.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
+		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(1)</sup>		כללי
+		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?		רדיוסי מגן (2)
+		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (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?		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	+	מספר התוכנית		
	+	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> עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.  
<sup>(2)</sup> הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	+	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	+	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	+	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?		
		אם כן, פרט: _____		
	+	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית (3)
	+	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 2.4.2	
	+	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	+	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת <sup>(4)</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		
	+	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (5)
	+	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או : קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
	+	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (5)
	+	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

<sup>(3)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

<sup>(4)</sup> יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

<sup>(5)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

<b>תצהירים</b>
----------------

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

אני החתום מטה (אבי חינקיס שם), מספר זהות 8268021, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 6/מק/2120 ששמה כפר מנחם חילופי שטחים מגורים וש.ב.צ (להלן – "התוכנית").
  2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 13342.
  3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
- א. ברני גטניו מודד
- 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.

*אני חינקיס  
אדריכל*

חתימת המצהיר  
26/04/2009

*לבית  
2009*

תאריך

<b>תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית – ל"ר</b>
---

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

מספר התוכנית : 2120/מק/6

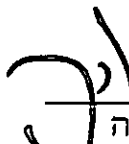
(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך \_\_\_\_\_ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

_____	_____	_____
חתימה	מספר רשיון	שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 2-11-08 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

 _____ חתימה	<u>593</u> _____ מספר רשיון	<u>יצחק בן יוסף</u> מודד מוסמך ושאי מקרקעין _____ שם המודד המוסמך
---	-----------------------------------	--

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך \_\_\_\_\_ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

_____	_____	_____
חתימה	מספר רשיון	שם המודד המוסמך

הסבר :

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

**נספח הליכים סטטוטוריים**

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות ל"ר

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	שם המאשר	מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>			

אישור לפי סעיף 109 לחוק

התוכנית נקבעה לא טעונה אישור	תאריך ההחלטה	החלטה
		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערר על התוכנית ל"ר