

הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0654483

החלפת שטחים - קיבוץ הזורע

מחוז

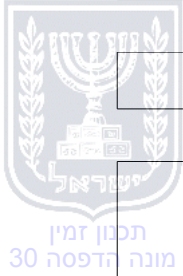
צפון

מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

סוג תכנית

תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

קיבוץ הזורע מבקשת בתכנית זו לבצע הצרחת שטחים וניוד זכויות בתחום קו כחול של תכנית מאושרת ג/ 17417 לצורך הקמת מבנים לאוכלוסיה סיעודית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	

מספר התכנית	254-0654483
-------------	-------------

שטח התכנית	50.189 דונם	1.2
------------	-------------	-----

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
--------------	------------	--------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
א62 (א) (3), א62 (א) (4), א62 (א) (7), א62 (א) (8), א62 (א) (1) (6)

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	יזרעאליים
קואורדינאטה X	211558
קואורדינאטה Y	728145

1.5.2 תיאור מקום

קיבוץ הזורע ממוקם בדרום מערב עמק יזרעאל, בצד דרך מס' 66.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מגידו - חלק מתחום הרשות: הזורע

נפה יזרעאל - נצרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
הזורע			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11411	מוסדר	חלק		12, 32, 37, 42, 54-55
11412	מוסדר	חלק		13

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 17417	החלפה		6255	5109	26/06/2011



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ערן מבל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		ערן מבל		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	24/06/2020	ערן מבל	16: 11 24/06/2020	מצב מאושר	לא
טבלת שטחים	רקע		1	28/10/2018	ערן מבל	15: 36 28/10/2018	נספח רקע לחישוב שטחים	כן
בינוי	מנחה	1: 250	1	29/10/2019	ערן מבל	13: 14 29/10/2019	נספח בינוי	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	22/01/2020	אברהם לוי	13: 52 03/02/2020	נספח תנועה	לא

כל מסמכי התכנית 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			קיבוץ הזורע	הזורע	(1)		04-9899118	04-9899010	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.נ. מגידו.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קיבוץ הזורע	הזורע	(1)		04-9899118	04-9899010	

(1) כתובת: ד.נ. מגידו.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר				קיבוץ הזורע	הזורע	(1)		04-9899118	04-9899010	

(1) כתובת: ד.נ. מגידו.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ערן מבל		ערן מבל- אכיטקטורה ובנוי ערים	קרית טבעון	השקדים		04-9835146		eran@mebela rch.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	אברהם לוי		לוי שטרק זילברשטיין - מהנדסים יועצים בע"מ	חיפה	דרך יפו (1)	145 א	04-8553654	04-8553655	avram@levys htark.co.il

(1) כתובת : ת.ד. 31098.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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**

החלפת שטחים של יעודים ציבוריים לצורך הקמת מבנים לאוכלוסיה סיעודית
הגדלת זכויות בניה למבני ציבור ביעוד דיור מיוחד ובהתאם הגדלת מספר מיטות/חדרים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים - על פי סעיף 62א (א) סעיף קטן 1

החלפת שטחים של ייעודי קרקע קיימים לשימושים שונים כמפורט בתשריט - על פי סעיף 62א (א) סעיף קטן 1
הגדלת זכויות בניה על פי סעיף 62א (א) 1 סעיף קטן 6 בחוק - כ-3429 מ"ר ובכך תוספת מיטות/חדרים.

הגדלת שטח לצרכי ציבור (חניון) על פי סעיף 62א (א) סעיף קטן 3 בחוק - כ-825 מ"ר

שינוי גודל מגרש על פי סעיף 62א (א) 7

שינוי גובה ומס' קומות ביעוד דיור מיוחד על פי סעיף 62א (א) 4

תכנון זמין
מונה הדפסה 30תכנון זמין
מונה הדפסה 30

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דיוור מיוחד	37A, 37B
מבנים ומוסדות ציבור	33A, 33B, 36A, 36B
שטח ציבורי פתוח	69A, 69B
דרך מאושרת	900
שביל	950
חניון	66

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דיוור מיוחד	37A
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	900
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	33B
תחום השפעה	דיוור מיוחד	37A
תחום השפעה	דרך מאושרת	900
תחום השפעה	מבנים ומוסדות ציבור	33A, 33B, 36A, 36B
תחום השפעה	שביל	950
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	69B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	943	1.65
מבנים ומוסדות ציבור	7,780	13.59
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	29,020	50.69
מגורים מיוחד	6,560	11.46
קרקע חקלאית	826	1.44
שביל	880	1.54
שטח ציבורי פתוח	11,247	19.64
סה"כ	57,256	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיוור מיוחד	6,565.82	11.47
דרך מאושרת	943.36	1.65
חניון	825.55	1.44
מבנים ומוסדות ציבור	36,787.6	64.26
שביל	879.34	1.54
שטח ציבורי פתוח	11,249.3	19.65
סה"כ	57,250.97	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דיוור מיוחד
4.1.1	שימושים
	מיועד להקמת מחלקות חדשות ושימוש במבנים קיימים בגדלים שונים מותאמים לצרכי האוכלוסיה הסיעודית - בהיקף כולל, קיים וחדש, של כ-150 מיטות. יותר להקים מתקנים נלווים המתחייבים מהטיפול והפעילות שהאוכלוסייה הסיעודית נזקקת להם, כמו: חדרי טיפולים, חדרי התכנסויות, מחסן ומשרד.
4.1.2	הוראות
א	סידורים לאנשים עם מוגבלויות המבנים יבנו חיצונית מחומרי גמר בעלי עמידות לטווח ארוך. לא ינתנו היתרי בניה למבנים חדשים או להרחבת מבנים קיימים המיועדים לשמש את הציבור כל עוד לא תובטח הסדרת נגישות והשימוש של אנשים עם מוגבלויות בהתאם לחו"ד מומחה לנגישות.
ב	תנאים למתן היתרי בניה אישור תכנית בינוי ופיתוח למתחם כולו - על ידי הועדה המקומית. תיאום ואישור משרד הבריאות.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	תאי שטח "מבנים ומוסדות ציבור" - 33A, 33B : באזור זה תותר הקמת בניינים ושימושים המיועדים לצורכי הציבור, השימושים המותרים: בנייני מינהל ומשרדים, מוסדות בריאות, דת, מבנים קהילתיים, מבנים לשירותים אישיים כמו: חדר אוכל, מטבח, מחסנים, מחסן בגדים, מכבסה, מרכולית לצרכי תושבי ההזורע, מוסדות חינוך וחינוך משלים כולל תרבות, ספריה, מועדונים, אולם מופעים, שטחים פתוחים, מקלטים, שבילים וחנויות. לצורך מימוש וקיום התכליות יותר לעשות שימוש למטרות אלו במבנים ומתקנים קיימים העומדים בדרישות ותקנות וכן להקים מבנים חדשים בהתאם להנחיות האדריכליות ועפ"י דין. תאי שטח "מבנים ומוסדות ציבור לחינוך" - 36A, 36B : אזור זה מיועד להקמת או לשימוש במבנים קיימים לצורכי הציבור בתחום החינוך- בית ספר. יותר להקים: כיתות לימוד, מעבדות, אולמות התכנסות, משרד, מחסן, ספריה, חדרי כושר וספורט, מגרשי ומתקני ספורט, אולם ספורט, פעוטונים, גני ילדים, מקלטים, חניות, שבילים, גינות ושילוט.
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות תאי שטח "מבנים ומוסדות ציבור" - 33A, 33B : מבני הציבור ייבנו מחומרים באיכות גבוהה וכאלה המשמשים להקמת מבני ציבור. תנאי למתן היתר בניה למבנים חדשים הגשת תוכנית בינוי לתא שטח לאישור הועדה המקומית שתכלול את חומרי הבניה, הצבת המבנים, מיקום חניות ומתקנים, פיתוח סביבתי כולל דרכים,

4.2

מבנים ומוסדות ציבור

שבילים ורחבות, פתרונות ניקוז והתחברות לתשתיות, קירות תומכים ותוכנית גינון. תוכנית הבינוי תדגיש את המבנים הקיימים המשרתים את התכליות המותרות וכן מבנים חדשים/ מוצעים לאותו אזור. התוכנית תכלול את התשתיות הנדרשות.

תאי שטח "מבנים ומוסדות ציבור לחינוך" - 36A, 36B :

המבנים יבנו מחומרים המיועדים למבני ציבור. לאזור זה תוכן תוכנית בינוי עקרונית שתכלול את העמדת המבנים בשטח, תוכנית פיתוח השטח בהתייחס למצב הקיים ומזעור הפגיעה בגין הפיתוח מסביב.

ב

אדריכלות

מבני הציבור יבנו מחומרים באיכות גבוהה וכאלה המשמשים להקמת מבני ציבור.

ג

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

לא ינתנו היתרי בניה למבנים חדשים או להרחבת מבנים קיימים המיועדים לשמש את הציבור כל עוד לא תובטח הסדרת נגישות והשימוש של אנשים עם מוגבלויות בהתאם לחו"ד מומחה לנגישות.

ד

תנאים למתן היתרי בניה

תכנית בינוי מנחה לתא השטח מאושרת על ידי הועדה המקומית. תנאי למתן היתר בניה למבנים חדשים/תוספות למבנים קיימים הגשת תוכנית בינוי מנחה לתא שטח לאישור ועדה מקומית שתכלול את חומרי הבניה, הצבת המבנים הקיימים המשרתים את התכליות המותרות וכן מבנים חדשים/מוצעים לאותו אזור. התכנית תכלול את התשתיות הנדרשות.

4.3

שטח ציבורי פתוח

4.3.1

שימושים

שטח המיועד לגינון, חורשות ודרכי מעבר. בשטח זה לא תותר בניה. יותר להקים מתקנים קלים כגון: פרגולות, ברזיות, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מקלטים, מעבר תשתיות ומתקנים הנדסיים.

4.3.2

הוראות

א

אדריכלות

פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יבוצע על פי תוכנית שיערוך אדריכל/הנדסאי נוף.

4.4

דרך מאושרת

4.4.1

שימושים

השטח המיועד לדרכים: ישמש לתנועת כלי רכב, למעבר הולכי רגל, רוכבי אפניים, למעבר לתשתיות, לריהוט רחוב, לגינון.

4.4.2

הוראות

א

תנאים למתן היתרי בניה

א. לא תבוטל דרך המיועדת בתוכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה להנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית.



4.4	דרך מאושרת
	ב.תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון של מערך הדרכים בתוכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הועדה ומהנדס המועצה.
ב	תשתיות אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתוואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיוצ"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבורים, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית. לא יונח בתחום הדרך צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך אישור מהנדס המועצה האזורית ומהרשות האחראית. מהנדס הועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך ציבורית.
4.5	שביל
4.5.1	שימושים
	התוויית שבילי גישה להולכי רגל/ נגישות למגרשי מגורים ומעבר לרכב חירום. רוחב השביל לא יקטן מ- 3 מ'. יותר לרצף ו/או לאספלט את תוואי השביל. יותר להניח תשתיות קוויות בתוואי השביל.
4.5.2	הוראות
א	תחזוקה אסורה כל בניה או שימוש בתחום השביל למעט ריצוף סלילה ואחזקה. שבילים המשיקים לנחל, מהווים גם דרכי שירות לרצועת הנחל.
4.6	חניון
4.6.1	שימושים
	שטח המיועד לחניה, יותר לפתח תשתית סלולה/כבושה (מצעים), לתחום את השטח, לשלב גינון ותאורה. החניון פרטי.
4.6.2	הוראות
א	הוראות בינוי תיאסר כל בניה בתחום החניה. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות: תכנון מערך החניה, הסדרי כניסה ויציאה איליו וממנו באישור מהנדס הועדה המקומית.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) מתא שטח	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה					גודל מגרש מזערי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
				עיקרי	שרות									
דיוור מיוחד	דיוור מיוחד	37A	1500	400	57	(1) 457	30	30	8.5	2	3	3	4	(2) 2
דיוור מיוחד	דיוור מיוחד	37B	5000	(3) 5000	600	(4) 5600	112	38	16	3	3	3	3	(5) 5
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	33A	1000	1200	127	1327	48	40	10	2	3	3	3	(2) 2
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	33B	1000	3314	405	(1) 3719	75	40	10	2	3	3	3	(2) 2
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	36A	1000	5000	1255	6255	25	25	10	1	3	3	3	2
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	36B	1000	800	200	1000	25	25	10	1	3	3	3	(2) 2
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	69A, 69B	1500	(6) 300			20	20	4	1	5	5	5	5

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

בסמכות ועדה מקומית ניתן לנייד זכויות בניה משטחים עיקריים לשטחי שרות.

ניתן לנייד זכויות בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת באישור ועדה מקומית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) יאפשר הקמת מגורים מוגנים לחברי קיבוץ מבוגרים עד 24 יח"ד, מחלקה תיקנית לפי התקנים התקפים של משרד הבריאות.

(2) או על פי תשריט.

(3) 3429 מ"ר על פי סעיף 62 א (א) 1 סעיף קטן 1571 מ"ר שטחים עיקריים ממגורים מיוחד מאושר.

(4) יאפשר הקמת 4 מחלקות תיקניות לפי התקנים התקפים של משרד הבריאות.

(5) על פי תשריט.

(6) שטחי הבניה המקסימליים 300 מ"ר בכל השצ"פ עפ"י ג/17417.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

6. הוראות נוספות**6.1****עיצוב אדריכלי**

א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1:500 שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בניין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו' כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים לאישור הועדה המקומית.

ב. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהייה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר ע"י הועדה המקומית.

6.2**עתיקות**

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מאת מנהל רשות העתיקות, כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978

במידה ויידרש על- ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה/ חפירות הצלה מדגמיות, חפירות הצלה) יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות.

במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, יעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/ חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות יחודיות ולא יראו את התוכנית כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.3**חניה**

א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש ובמגרשי חניה.

ב. החניה בתחומי המגרש תהיה על פי תקנות התכנון והבניה 2016, או על פי התקן שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה. תנאי להוצאת היתר הבניה, הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

ג. חניון בתא שטח מס' 66 - הינו פרטי.

6.4**איכות הסביבה**

תנאי למתן היתר בניה יהיה התייעצות עם המשרד להגנת הסביבה ו/ או היחידה הסביבתית בין היתר בנושאים הבאים:

א. הגשת חו"ד סביבתית לעניין רעש צפוי מהמערכות המכניות.

ב. עריכת חו"ד סביבתית לעניין השפעת בניין שיוקם

ג. תכנון מערכות איוורור

ד. הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב והניקוז

6.4 איכות הסביבה	
ה.איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהייה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה.	
6.5 חלוקה ו/ או רישום	
לאחר אישור תוכנית זו תוכן תוכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התוכנית, לעניין זה יראו את התוכנית לצרכי רישום כתואמת את התוכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות מיפוי) התשנ"ח 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות וזאת תוך 8 חודשים מיום תחילתה של תוכנית זו. תוכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למינהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז בפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.	
6.6 חשמל	
א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם ספק חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה : 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם ספק חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה : מציר הקו מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 2.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אורירי מבודד (כא"מ) 20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 35.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 0.5 מ' כבלי חשמל מתח נמוך 3 מ' כבלי חשמל מתח גבוה בתיאום עם ספק חשמל כבלי חשמל מתח עליון 1 מ' ארון רשת 3 מ' שנאי על עמוד על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם ספק חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין ספק החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם ספק החשמל.	



6.6	חשמל
	לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור ספק החשמל. 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. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

6.7	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	מים - אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית ובאישור הרשויות המוסמכות לכך. החיבור לרשת יהיה בתאום ואישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ביוב - תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור ובתאום משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית, בהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. שלבי ביצוע בניה הרחבה לרבות שטחי ציבור יתאפשר רק לאחר תאום ביצוע מערכת הביוב הכולל פתרון עד תום הבניה. ניקוז - תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז שטח התכנית באישור רשות הניקוז האזורית קישון והגורמים המוסמכים לפי תכנית ניקוז כוללת. קליטת הנגר העילי תהיה ע"י חלחול לתת הקרקע. השטחים חדירי מים יאפשרו שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (חצץ, חלוקים). תכנון השטחים הציבוריים הפרטיים והשטח לאטרקציה תיירותית שבתחום התכנית יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. בתכנון הדרך, השביל והחניות ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן, בחומרים נקבוביים וחדירים. תברואה - פינוי האשפה יהיה לאתר אשפה מסודר וסידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. מתקני אשפה בשטח הקיבוץ יוצבו בתאום עם המועצה האזורית. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.8	תקשורת
	מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.
6.9	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק

6.9

חיזוק מבנים, תמא/ 38

המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:

הגשת חו"ד המבוססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. על בקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008).

6.10

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

קבלת היתר בניה למבני ציבור, רק לאחר הבטחת סידורים לנכים ולשבועות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.

6.11

פסולת בניין

היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.
תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולות התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.

6.12

פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.13

פיתוח סביבתי

א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הועדה המקומית.
ב. התכנון המפורט יכלול פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכו', הכל כדרישת מהנדס הועדה המקומית.

6.14

פיתוח תשתית

א. בתנאים למתן היתרי הבניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לכל העבודות הכרוכות בביצוע.
ב. כל מערכות התשתיות שבתחום התוכנית תהיינה תת קרקעיות
ג. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

6.15

שרותי כבאות

תנאי להיתר בניה של מבני ציבור יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות, במסגרת תכנית הבינוי.

6.16

תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך בפרט תכנית ניקוז לכל המתחם ועד לעורך ניקוז המסוגל לקלוט את כל הנגר הצפוי לרבות מתחום התכנית.
2. לא יינתנו היתרי בניה לתשתיות ולבתי מגורים מכוח תכנית זו אלא לאחר אישור תכניות מפורטות לביצוע תשתיות ניקוז וכבישים על ידי רשות ניקוז.
3. תנאי למתן היתר בניה לבית אבות סיעודי במגרש 37B יהיה התאמתו לפרוגרמה עדכנית של

6.16	תנאים למתן היתרי בניה
	משרד הבריאות וקבלת אישורו לתכנון.

6.17	חומרי חפירה ומילוי
	תנאי להיתר בניה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. פרוייקטים בכל רמות התכנון (תוכניות מתאר מקומיות, תוכניות ברמה מפורטת, היתר בניה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, יבוא חומרי מילוי ו/ או יצוא חומרי חפירה מתחום הפרוייקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק ידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.

6.18	מבנים קיימים
	מבנים קיימים הם מבנים המופיעים בתשריט תוכנית זו והבנויים כחוק מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני 1965. על מבנים אלה חלות ההוראות הבאות : א.על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו / או לתחום שטחים ציבוריים רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכח תכנית זו, לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתכנית זו. ב.מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

6.19	היטל השבחה
	א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.20	הפקעות לצרכי ציבור
	מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, יופקעו עי הרשות המקומית, יחד עם זאת, שטחי מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור יוחכרו לרשות המקומית. תא שטח מס' 66 ביעוד חניון איננו ניתן להפקעה.

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

	מימוש משוער - כ- 10 שנים מיום אישורה של התכנית
--	--

28/10/2018

נספח רקע**חישוב מאזן זכויות ושטחי יעודים****תב"ע החלפת שטחים - קיבוץ הזורע****תכנית מס' 254-0654483**

תאי שטח	מוסדות ציבור מאושר	מוסדות ציבור מוצע	מוסדות ציבור לחינוך מאושר	מוסדות ציבור לחינוך מוצע	מגורים מיוחד/דיור מיוחד מאושר	מגורים מיוחד/דיור מיוחד מוצע	סעיף בחוק
A33	4514 ע 532 ש גודל יעוד 7775 מ"ר	1200 ע 127 ש גודל יעוד 2765 מ"ר					
B33		3314 ע 405 ש גודל יעוד 5008 מ"ר					
A36			5800 ע 1455 ש גודל יעוד 29020 מ"ר	5000 ע 1255 ש גודל יעוד 24004 מ"ר			
B36				800 ע 200 ש גודל יעוד 5011 מ"ר			
A37					1971 ע 657 ש גודל יעוד 6560 מ"ר	400 ע 57 ש גודל יעוד 1555 מ"ר	3429 מ"ר עיקרי תוספת לדיור סיעודי
B37						5000 ע 600 ש גודל יעוד 5011 מ"ר	

בברכה
ענבר עטיה אדר'
משרד ערן מבל