

הוראות התכנית

תכנית מס' 202-1103860

שדה אליהו - מבנים ומוסדות ציבור



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

צפון
עמק המעינות
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

רה-ארגון שטחים לצרכי ציבור בקיבוץ שדה אליהו, בתחום שטח מיועד לפיתוח בתמ"מ 9/2 (ישוב כפרי/קהילתי), לצורך הרחבת מתחם חינוך. בסמכות ועדה מקומית, לפי סעיפים 62 א (א) (1), 62 א (א) (3) ו-62 א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שדה אליהו - מבנים ומוסדות ציבור

מספר התכנית 202-1103860

1.2 שטח התכנית 74.051 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי עמק המעינות

248240 קואורדינאטה X

705570 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום קיבוץ שדה אליהו

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק המעינות - חלק מתחום הרשות: שדה אליהו

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
23071	מוסדר	חלק		2
23072	מוסדר	חלק	6	3, 5, 7, 13
23073	מוסדר	חלק		8

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



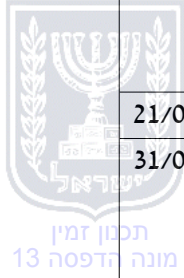
תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/03/2019		8945	8163		החלפה	202-0594291
31/08/2011		6284	6288	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 16505 ממשיכות לחול.	שינוי	16505 ג/



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילן פליקס אייזן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילן פליקס אייזן		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תכנית בינוי מנחה	14: 29 30/11/2022	אילן פליקס אייזן	28/11/2022	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	רקע תכנוני מאושר	13: 00 24/11/2022	אילן פליקס אייזן	21/11/2022	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

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



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
	אחר	(1)		החברה הכלכלית עמק המעיינות בע"מ	בית שאן	העמק		04-6848140		hacaloffice @maianot.c o.il
	רשות מקומית	רשות מקומית (2)		מועצה אזורית עמק המעיינות	בית שאן			04-6848130		handasa@m aianot.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. (מרכז אזורי) בקעת בית שאן, מיקוד: 11710.

(2) כתובת: עמק בית שאן.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אילן פליקס איזון		א.ג. איזון - אדריכלים ובוני ערי	חיפה	שד מוריה	46	04-8348705		arc@ige.co.il
	מודד	מתניה חן ציון	697	חן בר מדידות והנדסה בע"מ	מצפה נטופה	(1)		04-6782595	04-6785643	mati.chenbar @gmail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	מיכאל שמיס		שמיס מיכאל הנדסה בע"מ	נוף הגליל	לולב	9			mshamis@be zeqint.net

(1) כתובת: ד.ג. גליל תחתון, מצפה נטופה.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 מתחם החינוך בקיבוץ שדה אליהו.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מקרקע חקלאית ומשטח פרטי פתוח למבנים ומוסדות ציבור.
2. החלפת שטחים מיעוד דרך מאושרת ליעוד מבנים ומוסדות ציבור, ומיעוד מבנים ומוסדות ציבור לחינוך ליעוד דרך מוצעת.
3. שינוי בקווי בניין שנקבעו לדרכים בתכנית ג/16505 מ-10 מ' ל-5 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	101 - 104
דרך מאושרת	201
דרך מוצעת	301

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	301
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	101 - 104

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	18,120.37	24.47
מבנים ומוסדות ציבור	25,705.92	34.71
פרטי פתוח	4,707.16	6.36
קרקע חקלאית	25,517.67	34.46
סה"כ	74,051.12	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	12,519.6	16.91
דרך מוצעת	5,651.42	7.63
מבנים ומוסדות ציבור	55,880.07	75.46
סה"כ	74,051.08	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	מיועד להקמת מבני חינוך, מתקני ספורט, תרבות, מועדונים, או כל מוסד ציבורי אחר הנדרש למטרות ציבוריות, שישמש את תושבי האזור. השטח יכלול דרכים פנימיות, שטחי חניה, מתקנים לאצירת אשפה ומתקנים הנדסיים.
4.1.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי העמדת המבנים בשטח תהיה תוך התייחסות למבנים ולסביבה הקיימת. המבנים יהיו מחומרים עמידים.
ב	חניה חניה - פתרונות חניה על פי תקן בתחום המגרש. דרכים וחניות ישולבו בפיתוח הסביבתי ויוגשו כחלק מהבקשה להיתר הבנייה.
ג	תנאים למתן היתרי בניה יש להגדיר מגרש כחלק מהבקשה להיתר הבניה. תנאי למתן היתר בניה - תכנית פיתוח בקני"מ 1:250 שבה יסומנו כל הפרטים העקרוניים של קירות, מעקות, שטחי גינון ומתקנים שונים כגון מתקני אשפה, תאורה, מתקנים הנדסיים, ריהוט גן ורחוב וכיו"ב.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	שטח המיועד לדרכים כהגדרתן בחוק התכנון והבניה, למעט מסילת ברזל ובתוספת מתקני תשתית, ריהוט רחוב ופיתוח גנני. תשמש לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים. לא תותר בניה בתחום הדרך, פרט למתקני דרך וריהוט רחוב.
4.2.2	הוראות
א	קווי בנין קו בניין נמדד משפת הדרך.
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	שטח המיועד לדרכים כהגדרתן בחוק התכנון והבניה, למעט מסילת ברזל ובתוספת מתקני תשתית, ריהוט רחוב ופיתוח גנני. תשמש לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים. לא תותר בניה בתחום הדרך, פרט למתקני דרך וריהוט רחוב.
4.3.2	הוראות
א	קווי בנין קו בניין נמדד משפת הדרך.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
קדמי 3											
אחורי 3											
צידי- שמאלי 3											
צידי- ימני 3											
	מעל הכניסה הקובעת 3	15	40	40			15	25	500	104 - 101	מבנים ומוסדות ציבור

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

הוראות טבלה 5:

- גובה המבנים יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.
- יותר לצרף למגרשים הגובלים לפי התכנית המאושרת.
- בנייה בקו בניין "ס" בין תאי שטח סמוכים באותו יעוד קרקע, תותר באישור מהנדס הוועדה המקומית, בכפוף להגשת תכנית פיתוח לשני תאי השטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

6.1

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

א. ביוב:

1) תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתקנים הרלוונטיים.

ב. מים:

1) אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית.
2) החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

ג. ניקוז:

1) תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית ע"ג תכנית ניקוז, שתיערך ע"פ עקרונות והנחיות רשות הניקוז, ותקבל את אישור מהנדס הוועדה המקומית ואת אישור רשות הניקוז האזורית.

2) בנייה חדשה תהיה ע"פ עקרון בנייה משמרת נגר. השטח שאינו מבונה ואינו מכוסה בחומר אטום למים יאפשר קליטת נגר עילי לתת הקרקע.

3) מי נגר מחוץ לתחום הבנייה (מכבישים ומגגות) יופנו לאזור קליטה כמו שטחים ציבוריים פתוחים ו/או נחלים ו/או תעלות ניקוז.

4) תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

5) בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6) נספח הניקוז אשר יוגש כתנאי לקבלת היתר בניה יכלול התייחסות לשימור וניצול מיטבי של הנגר העילי ע"פ תמ"א 1 על שינוייה.

7) לא יופנו מי נגר מתחום התכנית לעבר מעיין חישה, אשר מצפון מזרח לתכנית.

ד. אשפה:

1) סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.

2) לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש, ויסומן בהיתר הבניה.

3) לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

חשמל

6.2

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה:

1) מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.

6.2

חשמל

2) בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

3) על אף האמור בסעיף ב'2 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור

בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

א) קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן

ב) קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - 2 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן

ג) קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - 5 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל /

מהמתקן

ד) קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) - 2 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל /

מהמתקן

ה) קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו - 20 מ' מציר הקו

ו) קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35 מ' מציר הקו

ז) כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן

ח) כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן

ט) כבלי חשמל מתח עליון - בתיאום עם חברת חשמל

י) ארון רשת - 1 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן

יא) שנאי על עמוד - 3 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל, ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא

לאחר קבלת אישור מחברת 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 בנייה או שימוש מבוקשים בקבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.3

תקשורת

מערכת התקשורת בתחום הישוב תהיה תת-קרקעית.



6.4	חניה	החנייה תהיה בתחום המגרשים או בסמוך אליהם בהתאם לחנייה המסומנת בנספח התחבורה, ועל פי הוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בנייה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
6.5	שרותי כבאות	קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בנייה.
6.6	פיקוד העורף	לא יוצא היתר בניה למבנה חדש בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
6.7	סידורים לאנשים עם מוגבלויות	קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנות התכנון והבנייה.
6.8	חלוקה ו/ או רישום	א. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט. ב. התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בנייה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות. ג. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, על פי סעיף 143 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965, תאושר ע"י הוועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.
6.9	הפקעות לצרכי ציבור	השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965.
6.10	רישום שטחים ציבוריים	תוך חודשיים מיום תחילת תוקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965.
6.11	תנאים בהליך הרישוי	תנאים למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
7	ביצוע התכנית	
7.1	שלבי ביצוע	
7.2	מימוש התכנית	
		זמן משוער לביצוע תכנית זו כ-15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13