

4
בידוע
031
21.4.93

מסודר הצפון

הועדה המקומית לתכנון ובניה

מרחב תכנון מקומי "בקעת בית-שאן"

תכנית מפורטת מס' ז/7029

שדי תרומות - הרחבה

הסוכנות היהודית לא"י, המחלקה להתיישבות עירונית וכפרית
האגף לתכנון ומבני משק, ת.ד. 7053, תל-אביב

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
בקעת בית שאן
ז/7029
שדי תרומות - הרחבה
תאריך: 26/3/90
המנדט

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
בקעת בית שאן
ז/7029
שדי תרומות - הרחבה
תאריך: 26/3/90
המנדט

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי "בקעת בית-שאן"

פרק א' - התכנית

=====

1. המקום: שדי תרומות נ.צ. 205250/195800.
2. גבול התכנית: כמותחם בקו כחול בתשריט.
3. שם וחלות התכנית: תכנית מפורטת לשכונת בנים בישוב שדי תרומות לשנת תשנ"ג - 1993.
4. התשריט: התשריט בקנ"מ 1:1000 המצורף לתכנית זו, מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
5. שטח התכנית: 82,0 דונם.
6. גושים וחלקות: גוש - 23013 חלקה - חלקי חלקה - 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14.
7. יזמי התכנית: המוא"ז "בקעת בית-שאן".
8. צורכי התכנית: הסוכנות היהודית לא"י, המחלקה להתישבות ופיתוח עירוני כפרי, האגף לתכנון ומבני משק, אדריכל מיכאל מאיר, ת"א, ת.ד. 7053.
9. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל
10. מבצעי התכנית:
11. מטרת התכנית:
 - א. תיחום שטח פתוח לשכונת בנים ומרכז הישוב שדי תרומות.
 - ב. התווית רשת דרכים למיניהן וסיווגן.
 - ג. קביעת הוראות בניה שונות המסדירות מגורי אדם ומבני צבור.
 - ד. קביעת הוראות לטיפול בשטחים פתוחים.

- 1. כללי:

פירוש המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפרושים הניתנים ב"חוק", אלא אם הוגדרו במפורש אחרת בתכנית זו.
- 2. הגדרה ופירוש מונחים:
 - החוק: חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 על תיקוניו ועל התקנות שנקבעו לפיו, לרבות תקנות בדבר הכנת תשריטים.
 - התכנית: תכנית מפורטת שדי תרומות - שוכנת בנים, כולל תשריט והוראות לשנת 1993.
 - הועדה: הועדה המקומית לתכנון ולבניה "בקעת בית-שאן".
 - אזור: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע, או בצבע במסגרת תיחומים מיוחדים במינם, בין באחד מהם ובין בצרופיהם, כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות ובבניינים שבאותו אזור, ואת ההוראת שנקבעו לפי תכנית זו.
 - קו הבניה: קו לאורך החזית או לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבנוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן צוין במפורש אחרת בתכנית.
 - קו דרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל המדרכות וכל הכלול במונח דרך.
 - תכנית בנוי: מבוססת על תכנית מפורטת, קיימת ומאושרת הכוללת העמדת הבניינים, מידותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבניינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי החניה, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפתוחו הכללי של השטח, כגון: קווי ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה ולכביסה וכו', גדרות וקירות תומכים, ספסלים, פרגולות, מתקני פרסומת, מקומות לתחנות אוטובוסים וצורתם, וכן כל דבר אחר הנראה כדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן - כל אלה או מקצתם, בהתאם להיקף התכנון ולפי ראות עיניה של הועדה. לא תבוצע כל עבודה בשטח עליו חלה חובת הכנת תכנית בנוי לפי המסומן בתשריט, אלא בהתאם לתכנית הבנוי, לאחר שתוכן ותאושר.
 - מהנדס: מהנדס הועדה וכל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו, כולן או מקצתן.
 - בנין: כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.
 - דרך: כפי שהוגדרו בחוק ובתקנות.
 - בנייני צבור: כפי שהוגדרו בחוק ובתקנות.
 - בעלים: כפי שהוגדר בחוק ובתקנות, לרבות אדם או חברה המקבל או הזכאי לקבל הכנסה מנכס, או שהיה מקבלה אילו היה הנכס נותן הכנסה, או אדם המשלם תשלום ביחס לנכס, בין בזכותו הוא ובין כבא כח, או כנאמן, בין שהוא הבעל הרשום ובין שאיננו הבעל הרשום ובין שאיננו הבעל הרשום כולל שוכר, או שוכר משנה ששכר את הנכס, לכל תקופה שהיא.

פרק ג'
=====

הגשת מסמכים:

היוזם ו/או המבצע ימציאו בכל עת שידרשו לעשות כך, לוועדה המקומית ולועדה המחוזית כל חומר רקע, סקרים ופירוט תכניות לשם דיון בתכנית בינוני או בתכנית ביצוע או בכל תכנית מפורטת בשטח.

כמו כן יוכלת הועדה המקומית לדדוש חומר הבהרה ופירוט טכני כפי שתמצא לנכון בבואה להוציא היתר בניה או לעמידות פתוח כלשהן. לא תעשה כל עבודה פתוח בשטח אלא לאחר קבלת היתר כחוק.

פרק ד'
=====

חלוקת השטחים הכלולים בגבול התכנית:

אזור	צבע בתשריט	שטח בדונמים	שטח באחוזים
מגורים	כתום	36,6	44,6
בינוני צביר	חום תחום בחום	20,0	24,4
פרטי פתוח	ירוק	1,6	2,0
דרך מוצעת	אדום	23,8	29,0
סה"כ		82,0	100,0

פרק ה' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה
=====

1. כללי:

- א. לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, תחליט הועדה על פי השוואה לתכליות המותרות באזור הנדון, או עפ"י תכנית מפורטת שתופקד.
- ב. בכפיפות לסעיף א' לעיל, אפשר יהיה, בתכנית מפורטת, להוסיף או לגדוע מהתכליות המותרות על פי רשימת תכליות זו.
- ג. בנין הנבנה בשלבים ידאה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו, לרבות פיתוח שביל כניסה וחניה.

- ד. חניה במגרשים באזורי מגורים תאושר ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית אחידה.
- ה. היחידה בניה ינתנו רק לאחר שתוגש לאשור הועדה תכנית מדידה, לכל שלב בנוי, ערוכה ע"י מודד מוסמך.
- ו. יקבעו התנאים והובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד', לשביעות רצונה של הועדה המקומית והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשרותים דלעיל.
- ז. יקבעו התנאים והובטחו הסידורים ליישור ומילוי קרקע הדרושים לבצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה.
- ח. יקבעו התנאים והובטחו הסידורים להסדרת מקומות חניה בקרבת האתרים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תכנית זו ולהנחת דעתה של הועדה המקומית.
2. אזור מגורים: מיועד למגורים במגרשים ששטחם לפחות 750 מ"ר וברוחב חזית מינימלי של 20 מ'.
3. אזור בנייה צבורה: 1. יעודו של שטח זה ל:
- א. מוסדות ומשרדים מקומיים.
 - ב. שרותים מסחריים ומחסנים (צרכניה וחניות).
 - ג. מוסדות בריאות, דת ותרבות.
 - ד. מועדונים, מוסדות נוער וילדים.
 - ה. גני ילדים ופעוטונים.
 - ו. מבני משרדים.
 - ז. מבני משרדים ומלאכות קלות ונקיות לפי חוות דעת הועדה, וברמת גימור שלא תיפול מרמת גימור מבני הציבור.
 - ח. מבני ומתקני ספורט.
2. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשניה.
3. מיקומם, גודלם, יעודם וכן מספר הקומות, יהיו עפ"י תכניות בנוי מאושרות ע"י הועדה.
4. שטח פרטי בתוח: יעודו של שטח זה ל:
- א. שטחים לגינות, גנים וחורשות.
 - ב. מגרשי משחקים.
 - ג. שטחים שמורים לצרכי ניקוז.
 - ד. מתקנים הנדסיים למיניהם באשור הועדה.
 - ה. למיקום מקלטים ציבוריים.

אזור	גודל מגרש מינ.	שטח בניה מירבי למגורים	מס' יח' דיור במגרש	קו בנין			גובה מבנה
				חזית	צד	אחורי	
מגורים	750 מ"ר	250 מ"ר	1	בהתאם לתשריט	5	5	עד 2 קומות ולא יותר מ-9 מ' בגג משופע ולא יותר מ-7,5 מ' בגג שטוח.
בניין צביר							תותר בניה ע"פ המפורט בפרק ה' סעיף 3 שבתקנון זה. היתרו בניה ינתנו ע"פ תכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה. לא תותר הקמת, או שימוש לפעילות היכולה ליצור מטרד סביבתי ו/או מפגע תברואתי, אלא בתנאים ובאשור מיוחד מן הועדה.
פרטי פתוח							כל בניה אסורה, פרט למבנים כמפורט בפרק ה' סעיף 4 שבתקנון זה.

פרק ו' - חניה

- לא ינתן היתר בניה, שימוש ופעילות אלא לאחר שנבקשה להיתר יפורטו מיקום, מספר וצורת החניה לרכב, על פי תקני משרד התחבורה.
- לא תורשה חניה מחוץ לשטח המגרש, פרט למקומות בהם קיימים מפרצים או שטחי חניה המיועדים במפורש לחנית רכב פרטי, רכב משא, רכב חקלאי או רכב ציבורי.

פרק ז' - עבודות פיתוח, נטיעות

- היתרי בניה ינתנו רק אם לתכנית הבנוי תצורף תכנית פיתוח וגינון. במידה ולא קיימת תכנית בנוי תצורף לבקשה תכנית פיתוח למגרש.
- לכל דרך תוגש תכנית פיתוח מפורטת בה יוצגו פתרונות החניה לבתים. מסעות לרכב, קירות, מסתורי אשפה ופרטי ריצוף הרחוב וניקוז מי גשמים, גינון וריהוט הרחוב.
- הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורך של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הועדה.

פרק ח' - תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים

=====

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול

הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוב, ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.

2. ניקוז

הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבנין בית או לסלילת דרך.

3. ביוב

כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב לפי דרישת הועדה.

4. מערכת אנרגיה סולרית

ינתן פתרון אדריכלי אחיד מתאים לדודי שמש במסגרת בקשות להיתרי בניה, עפ"י הנחיות הועדה.

5. מיכלי מים

יוצבו מאחורי מסתור צמוד למבנה המגורים.

6. מתקן כביסה

יוסתרו מהרחוב. פתרון אדריכלי למסתור כביסה יוגש במסגרת הבקשה להיתרי בניה.

פרק ט' - שונות

=====

אסור בניה מתחת ובקרבת קו חשמל

1. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקו חשמל עיליים. בקרבת קו חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קו החשמל, לבין החלק הבולט/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך	-	2 מ'.
בקו מתח גבוה 22 ק"ו	-	5 מ'.
בקו מתח עליון 110 ק"ו	-	9,5 מ'.
בקו מתח עליון 150 ק"ו		

2. אין לבנות בניינים מעל לכובל חשמל תת-קרקעי ולא במקרקרק הקצונו ב-2 מטרה מכובלים אלו.

אין להפוך מעל ובקרבת כובלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחור קבלת אשור והסכמת חברת החשמל.

3. מקלטים

מקלטים יבנו מעל או מתחת לפני הקרקע לפי הוראות הרשות המוסמכת ובאשור הועדה המקומית.

4. הפקעות

במידת הצורך תעשינה הפקעות לצרכי ציבור ע"פ חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

ח ת י מ ו ת

הסוכנות היהודית
המחלקה להתיישבות
האגף לתכנון התיישבות
הנדסה ופיקוח
רחוב קפלן 17 תל-אביב

הסוכנות היהודית לא"י
המחלקה להתיישבות ח"ל
האגף לתכנון התיישבות
הנדסה ופיקוח
רחוב קפלן 17 תל-אביב

המתכונן

הירושם

בעל הקרקע

המבצע

משרד הפנים מחוז צפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
7029 אישור תכנית מס.
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 30.10.91 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית: א. גרין
ממכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס. 7029
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4124
ביום 24.6.93 כפי שפורסם מא 3472