

23.1.07 א.י.ל ע"פ כ"פ

תקנונים 3 / שדי תרומות- הרחבת מגורים

תאריך: פברואר 2006.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
בקעת בית-שאן
הכנית מפורטת ג/ 14359
רצי הולדת - הכניסה
הועדה/ועדת המשנה בשינויה מיום 26/10/03
החליטה להמליץ לפני הועדה המחוזית
המהנדס *א. פסקין*

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי: בקעת בית שאן
תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה אזורית בקעת בית שאן.
שם הישוב: מושב שדי- תרומות.

שם התכנית: שדי תרומות- הרחבה

תכנית מספר: ג/ 14359
המהווה שינוי לתכניות מספר ג/במ/ 150 ולג/ במ/ 23 המאושרות.
ותואמת לתכנית מספר ג/ 14297 מאושרת.

הועדה על אישור תכנית מס' 14359/ג
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' *14359/ג*
מיום

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשס"ה 1965
אישור תכנית מס' 14359/ג
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 06/11/06 לאשר את התכנית
תצל גרזן
סמכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

המתכנן: אבישי טאוב - תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ
כורזים ד.נ.חבל כורזים, טל: 04-6934977, פקס: 04-6938468

פרק 1 - זיהוי וסווג התכנית**שם התכנית:** (1.1)

"שדי תרומות- הרחבה" תכנית מספר ג/ 14359 המהווה שינוי לתכניות מספר ג/ במ/ 150 ולג/ במ/ 23 המאושרות. ותואמת לתכנית מספר ג/ 14297 מאושרת.

מקום התכנית: (1.2)

מושב שדי תרומות.

נ.צ. מרכזי: מזרח: 705350 צפון: 246350

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
23012	-	26,32,33,35-37
23022	-	12-14,29
23023	-	1-5

שטח תכנית מוצעת: 88.5 דונם במדידה גרפית בתחום הקו הכחול. (1.3)

תאריך מדידה: 18.09.2002 **עדכון מדידה:** 05.02.06

בעלי עניין: (1.4)**בעל הקרקע:**

מנהל מקרקעי ישראל.

קרית הממשלה נצרת עילית טל: 04-6558211.

יוזם ומגיש התכנית:

מושב שדי תרומות.

ד.נ. בקעת בית שאן. טל: 04-6588448.

עורך התכנית:

אבישי טאוב - אדריכל - רשיון 17408.

כורזים ד.נ. חבל כורזים, 12391 טל: 04-6934977 פקס: 04-6938468.

יחס לתכניות אחרות: (1.5)

התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית מספר ג/ במ/ 150 ולג/ במ/ 23 המאושרות. ותואמת לתכנית מספר ג/ 14297 מאושרת.

התכנית תואמת לתמ"א 31 - לפי תשריט יעודי הקרקע השטח מוגדר כשטח נוף כפרי/ פתוח. לפי תשריט הנחיות סביבתיות אין מגבלות.

התכנית תואמת לת.מ.מ 2 שינוי 9- השטח מוגדר כישוב כפרי וכשטח נוף כפרי/ פתוח. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח תכנית זו עדיפה.

מסמכי התכנית: (1.6)

א. תקנון בן 9 עמודים - מסמך מחייב.

ב. תשריט בקני"מ 1: 1250, 1: 5000 - מסמך מחייב.

ג. טבלת שטחי מגרשים.

תאריך הכנת התכנית: (1.7)

תאריך	הכנה
דצמבר 2000	עדכון 1
מאי 2003	עדכון 2
אוקטובר 2003	עדכון 3
ינואר 2004	עדכון 4
יולי 2004	עדכון 5
פברואר 2005	עדכון 6
יוני 2005	עדכון 7
פברואר 2006	

- (1.8) **ע"פ תמ"א 31: 61** נחלות מתוכננות-מותרות עד 250 יח"ד.
יח"ד מאושרות ע"פ ג/ במ/ 150: 55 נחלות = (110 יח"ד).
15 מגרשי מגורים ב' = 15 יח"ד.
 125 סה"כ יח"ד.
יח"ד מאושרות ע"פ ג/ 7029: 40 יח"ד.
יח"ד מוצעות בגוש A: 20 יח"ד.
יח"ד מוצעות בגוש B: 49 יח"ד.
סה"כ יח"ד בישוב: 234 יח"ד.

- (1.9) **הגדרות ומונחים:**
 משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

- (1.10) **באור סימני התשריט:**
- | | |
|---|--|
| גבול תכנית | - קו כחול. |
| גבול תכנית מאושרת | - קו כחול מקווקו. |
| גבול גוש רשום | - קו ירוק משונן. |
| גבול ומספר חלקה רשומה | - קו רצוף דק בירוק ומספר בצבע ירוק בתוך. |
| גבול ומספר מגרש מוצע | - בקו מלא דק בשחור ומספר בתוכה. |
| גבול משבצת | - קו נקודה קו נקודה בצבע שחור בתשריט. |
| שטח מגורים א' | - השטח הצבוע צהוב בתשריט. |
| שטח מגורים ב' | - השטח הצבוע תכלת בתשריט. |
| שטח מגורים ג' | - השטח הצבוע כתום בתשריט. |
| שטח ציבורי פתוח | - השטח הצבוע ירוק בהיר ותחום ירוק כהה בתשריט. |
| שטח פרטי פתוח | - השטח הצבוע ירוק ותחום בירוק כהה בתשריט. |
| שטח בית עלמין | - השטח הצבוע צהוב ומרושת בצבע ירוק מעל. |
| שטח למבני ציבור מסחר וספורט- | השטח המסומן בפסים אלכסוניים בצבע ירוק ואפור ותחום בחום כהה בתשריט. |
| שטח למבני ציבור | - השטח הצבוע חום ותחום בחום כהה בתשריט. |
| שטח חקלאי | - השטח הצבוע פסים אלכסוניים בצבע ירוק כהה בתשריט. |
| דרך משולבת | - השטח הצבוע פסים אלכסוניים בצבע אדום ירוק בתשריט. |
| דרך מוצעת | - השטח הצבוע אדום בתשריט. |
| דרך מאושרת | - השטח הצבוע חום בתשריט. |
| מספר הדרך | - ברבע העליון של עיגול סימן הדרך. |
| מרווח בניה קדמי | - ברבעים הצדדיים של עיגול סימן הדרך. |
| רוחב הדרך | בדרך מקומית ימדד מתחום זכות הדרך. |
| מבנה להריסה | - ברבע התחתון של עיגול סימן הדרך.
- המבנה המרושת בצבע שחור. |
| שטח משאבי טבע ע"פ תמ"א 31 - | השטח המסומן בקווים אנכיים בצבע ירוק בהיר בתשריט. |
| שטח נוף כפרי/פתוח ע"פ תמ"א 31 - | השטח המסומן בקווים אלכסוניים בצבע ירוק כהה בתשריט. |
| שטח שמורת טבע וגנים לאומיים (שמורת גלבע)- | השטח הצבוע בירוק כהה בתשריט. |
| שטח יער טבעי לשימור ע"פ תמ"א 22 - | השטח המרושת באדום בתשריט. |
| שטח יער נטע אדם קיים ע"פ תמ"א 22 - | השטח המרושת בצבע ירוק בתשריט. |
| שטח פארק יער מוצע ע"פ תמ"א 22 - | השטח המסומן בקווים אנכיים בצבע חום. |

1.11 טבלת שטחים:

מזב מוצע		מזב מאושר		יעוד השטח
אחוזים	שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם	
39.0%	34.5	-	-	שטח מגורים ג'
32.5%	28.8	-	-	שטח ציבורי פתוח
-	-	0.1%	0.1	שטח פרטי פתוח
-	-	2.8%	2.5	שטח למבני ציבור מסחר וספורט
-	-	91.1%	80.6	שטח חקלאי
-	-	0.8%	0.7	דרך משולבת
23.3%	20.6	-	-	דרך מוצעת
5.2%	4.6	5.2%	4.6	דרך קיימת
100.0%	88.5 ד'	100.0%	88.5 ד'	סה"כ

פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית**2.1 מטרות התכנית:**

2.1.1 הכנת תכנית מגורים למושב שדי תרומות גוש A הכולל 20 מגרשי בניה, וגוש B הכולל 49 מגרשי בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- 2.2.1 שינוי יעוד משטח קרקע חקלאית לשטח מגורים ג', שטח ציבורי פתוח ושטח לדרכים.
 2.2.2 שינוי יעוד משטח למבני ציבור מסחר וספורט לשטח מגורים ג', שטח ציבורי פתוח ודרכים.
 2.2.3 שינוי יעוד משטח דרך גישה לשטח דרך מוצעת.
 2.2.4 שינוי יעוד משטח פרטי פתוח לדרך מוצעת.
 2.2.5 התנויות דרכים בתאום עם המערכת הקיימת.
 2.2.6 קביעת זכויות ומגבלות בניה לצורך מתן היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	שטחי שירות	מספר יח"ד
מגורים ג'	16,905	3450	69
שטח ציבורי פתוח	90	-	-

פרק 3 : הוראות התכנית.**3.1 רשימת התכליות והשימושים:**

כללי: לא יותן היתר להקמת בנין ולא יישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

3.1.1 שטח מגורים ג':

השטח הצבוע כתום בתשריט ישמש לבנית בניני מגורים חד משפחתיים. הוראות הבניה יהיו כמפורט בסעיף 3.2.

- א. בכל מגרש תותר הקמת יחידת דיור אחת. בכל מגרש יותר שימוש עסקי בחלק מהמבנה בתנאי:
 - שבעל המקצוע הינו הדייר בבית.
 - לא יותר מ- 50 מ"ר כחלק מאחוזי הבניה המותרים בשטח עיקרי.

- כפוף לאישור השימוש בהיתר בניה וברישוי עסקים.
 - החניה לשימוש העסקי תהיה בתחום המגרש בלבד, פתרון החניה בתחומי המגרש הינו תנאי לקבלת האישור לשימוש המבוקש.
 - עמידה בתקני איכות הסביבה ובדרישות הועדה המקומית למניעת מפגעים כגון רעש וכיו"ב.
 ג. בכל מגרש יותר להקים 2 יח' אירוח (צימרים) כפוף לאישור השימוש ע"י הועדה המקומית בהיתר בניה וברישוי עסקים. יחידות האירוח תהיינה חלק בלתי נפרד מבית המגורים. לא תאושר הקמת יחידות אירוח במבנה נפרד. החניה ליחידות האירוח תהיה בתחום המגרש בלבד, פתרון החניה בתחומי המגרש הינו תנאי לקבלת האישור לתדרי האירוח.
 גודל יחידת האירוח לא יעלה על 40 מ"ר ליחידה. תנאי למונן היתר בניה להקמת יחידת האירוח הינו אישור משרד התירות בדבר התכנון הפיזי של המבנים.
 ד. הגובה המרבי: הגובה המרבי הכולל המותר ימדד מפני קרקע טבעית או חפורה הנמוכה מבין השתיים מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה. גובה הגג המשופע עד קו הרכס העליון - 9.0 מ'. שיפוע הגג לא יעלה על 50% גובה הגג השטוח עד קו המעקה העליון - 7.2 מ'.
 ה. לכל בקשה להיתר תוגש בנוסף לתכנית הפיתוח תכנית כוללת למגרשים נשואי הבקשה להיתר. תכנית זו תכלול חתכים אופייניים, גובה רצפה, כניסות למגרשים וחומרי גמר.
 ו. תותר הקמת סככת חניה בקו בנין 0 קדמי וצדדי במבנה נפרד או בצמוד למבנה הראשי ועפ"י תכנית בינוי שתאושר בוועדה המקומית לתכנון ולבניה.
 ז. תותר בנית מחסנים כחלק מהמבנה או בנפרד ממנו בתנאי שלא יחרוג מקווי בנין ומהנחיות ומגבלות הבניה ובתנאי הסכמת השכן.

3.1.2 שטח ציבורי פתוח:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק ומתוחם ירוק כהה ישמש לשטחים ציבוריים פתוחים, דרכי שרות נטיעות, שדרות, גנים, שבילים להלכי רגל, מתקני תשתית, תחנות טרנספורמציה ומרכיבי בטחון. הוראות הבניה יהיו כמפורט בסעיף 3.2.

3.1.3 דרכים:

השטח הצבוע אדום בתשריט הינו שטח דרך מוצעת. השטח הצבוע חום בתשריט הינו שטח דרך מאושרת. קוי בניה יהיו ע"פ הרוזטה שבתשריט התכנית. במגרשים פינתיים קווי הבנין יהיו: קדמי - בכוון הדרך הראשית וצדדי בשני הצדדים האחרים.
 הגדרת דרך- כהגדרתה בפרק א' לחוק התכנון והבניה, למעט מסילת ברזל ובתוספת מתקני תשתית, ריהוט רחוב ופיתוח גנני.
 תכולת דרך- ישמשו לתנועת כלי רכב מנועיים, הלכי רגל ורוכבי אופניים, למעבר תשתיות ולניקוז מי גשם.

3.2 : טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992).

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי במ"ר	קוי בנין (מ')		
		צדדי	אחורי	קדמי
שטח מגורים ג'	500	3	3	5
שטח ציבורי פתוח	100	3	5	5

שם האזור (שימושים עיקריים)	אחוזי בניה/שטח בניה מכסימלי				
	מעל מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	שטחים עיקריים	שטחי שרות	לכיסוי קרקע (תכסית)
שטח מגורים ג'	295 מ"ר	*	245 מ"ר	50 מ"ר	295 מ"ר
שטח ציבורי פתוח **	90 מ"ר	*	90 מ"ר	-	90 מ"ר

* תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.
 ** בניה בשטח ציבורי פתוח למתקנים הנדסיים ו/או מתקני תשתית בלבד.

מספר יחידות איכסון למגרש.	צפיפות / מספר יחיד למגרש.	גובה בניה מכסימלי		שם האזור (שימושים עיקריים)
		במטרים	מס' קומות	
2	1	9	2	מגורים ג'
-	-	4	1	שטח ציבורי פתוח

3.3 הוראות נוספות:

- 3.3.1 **מים:** אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- 3.3.2 **ניקוז:** תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
- 3.3.3 **ביוב:**
1. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
 2. תנאי להיתר בניה בישוב הינו אישור תכנית כללית למערכת איסוף השפכים בישוב.
 3. לא ינתנו היתרי בניה ע"פ תכנית זו החל מ- 1.1.07 אלא לאחר ששפכי בישוב יחוברו בפועל למתקן טיפול אזורי, ע"פ תכנית ביוב מאושרת.
- 3.3.4 **חשמל, טלפון, תקשורת, טלויזיה בכבלים:**
- רשת מתח נמוך, רשת מתח גבוה, תאורת כבישים, בזק וטל"כ, יהיו תת קרקעיים.
- 3.3.5 **איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:**
1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
 - ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.
 - ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5.
 - מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.
 - בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.
 - בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.
- הערה**
1. במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
 2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:
 - מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
 - מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
 - מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
 ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
 3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.
- 3.3.6 **אשפה:**
- סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

3.4 הוראות כלליות

3.4.1 חלוקה:

- א. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- ב. התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת זכויות.
- ג. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

3.4.2 הפקעות:

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3.4.3 רישום:

תוך 8 חודשים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר לועדה המקומית שאישרה תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

3.4.4 תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

3.4.5 היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

3.4.6 חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

3.4.7 הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

3.4.8 כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

3.4.9 סידורים לנכים:

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

3.4.10 תקפות התכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

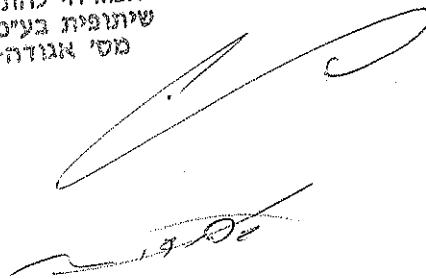
3.5 : טבלת מגרשים בשטח מגורים ג':

מספר מגרש	גודל מגרש במ"ר*	מספר מגרש	גודל מגרש במ"ר*
501	500.0	540	500.0
502	500.0	541	500.0
503	500.0	542	500.0
504	500.0	543	500.0
505	500.0	544	500.0
506	500.0	545	500.0
507	500.0	546	500.0
508	500.0	547	500.0
509	500.0	548	500.0
510	500.0	549	500.0
511	500.0		500.0
512	500.0	601	500.0
513	500.0	602	500.0
514	500.0	603	500.0
515	500.0	604	500.0
516	500.0	605	500.0
517	500.0	606	500.0
518	500.0	607	500.0
519	500.0	608	500.0
520	500.0	609	500.0
521	500.0	610	500.0
522	500.0	611	500.0
523	500.0	612	500.0
524	500.0	613	500.0
525	500.0	614	500.0
526	500.0	615	500.0
527	500.0	616	500.0
528	500.0	617	500.0
529	500.0	618	500.0
530	500.0	619	500.0
531	500.0	620	500.0
532	500.0		500.0
533	500.0		500.0
534	500.0		500.0
535	500.0		500.0
536	500.0		500.0
537	500.0		500.0
538	500.0		500.0
539	500.0		500.0

* מדידת שטח המגרש בוצעה במדידה גרפית.

פרק 5 - חתימותבעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

זם ומגיש התוכנית: מושב שדי תרומות ודי תרומות
 מושב עובדים של הפועל
 המזרחי להתיישבות הקלאסית
 שיתופית בע"מ עמק בית-שאן
 מס' אגודה-1-001315-57


עורך התוכנית: אבישי טאוב - תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ.


אבישי טאוב
 תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ
 כורזים ד.ג. חבל כורזים
 טל. 06-6934977-06 פקס 06-6938468-06