

16.11.04 א.ס.ר
אני, ב.ל.

תקנים 5 / שדי תרומות-מגרש 85
תאריך: אפריל 2004.

מחוז הצפון
נפה: יזרעאל
מרחב תכנון מקומי: בקעת בית שאן
תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה אזורית בקעת בית שאן
המקום: מושב שדי תרומות

שם התכנית: שדי תרומות-חלופי מגרשים 85-501
תכנית מספר: ג/ 14297
שינוי לגבי"מ 150 המאושרת.

משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס. 14297
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 18.8.04 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 14297
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5365
מיום 8.2.05

אדריכל אבישי טאוב - תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ.
כורזים ד.ג תבל כורזים טל: 04-6934977; פקס: 04-6938468

פרק 1 - זיהוי וסווג התכנית**שם התכנית:**

שדי תרומות-חלופי מגרשים 85-501 תכנית מספר ג/ 14297 שינוי לגב"מ 150 המאושרת.

מקום התכנית:

מושב שדי תרומות.

נ.צ. מרזי: מזרח: 246350 צפון: 705150

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
23023	-	2

שטח התכנית A: 1.65 דונם במדידה גרפית בתחום הקו הכחול.**שטח התכנית B: 0.75 דונם במדידה גרפית בתחום הקו הכחול.****תאריך מדידה: 06.08.2002 עדכון מדידה: 08.2004.****בעלי עניין:****בעל הקרקע:** מנהל מקרקעי ישראל - קרית הממשלה נצרת עילית. טל: 04-6558211.**יום ומגיש התכנית:** אגודת שדי תרומות (מרדכי אורלי)- שדי תרומות. טל: 050-337-49.**עורך התכנית:** אדריכל אבישי טאוב - תכנון אדריכלי ובינוי עריט בע"מ. כורזים ד.ג חבל

כורזים טל: 04-6934977; פקס: 04-6938468 - מספר רשיון: 17408.

יחס לתכנית אחרות:

התכנית מהווה שינוי לתכנית גב"מ 150 המאושרת.
 התכנית תואמת לתמ"א 31 - יעוד הקרקע לפי תשריט יעודי הקרקע הינו שטח נוף כפרי / פתוח.
 בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח תכנית זו עדיפה.

מסמכי התכנית:

א. תקנון בן 7 לעמודים - מסמך מחייב.
 ב. תשריט בקנ"מ 1:500 - מסמך מחייב.

תאריך הכנת התכנית:

תאריך	הכנה
אוגוסט 2003.	עדכון 1
אוקטובר 2003.	עדכון 2
דצמבר 2003.	עדכון 3
ינואר 2004.	עדכון 4
מרס 2004.	עדכון 5
אפריל 2004.	

הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9) **באור סימני התשריט - מצב קיים :**

גבול תכנית	- קו כחול.
גבול תכנית מאושרת	- קו כחול מקווקו.
שטח חקלאי	- השטח הצבוע בפסים אלכסוניים בצבע ירוק בתשריט.
שטח מגורים א'	- השטח הצבוע בצבע כתום בתשריט.
שטח מגורים ב'	- השטח הצבוע בצבע תכלת בתשריט.
שטח ציבורי פתוח	- השטח הצבוע בירוק בהיר ותחום בירוק כהה בתשריט.
דרך קיימת	- הדרך הצבועה חום בתשריט.
דרך מוצעת	- הדרך הצבועה אדום בתשריט.
מספר הדרך	- ברבע העליון של עיגול סימן הדרך.
מרווח בניה קדמי	- ברבעים הצדדיים של עיגול סימן הדרך.
רוחב הדרך	- בדרך אזורית או מקומית ימדד מתחום זכות הדרך.
גבול גוש רשום	- ברבע התחתון של עיגול סימן הדרך.
גבול ומספר חלקה רשומה	- קו רצוף דק בירוק ומספר מוקף עיגול בתוכה.
גבול חלקה לביטול	- קו רצוף דק בשחור ו-X מסומן מעל.
גבול ומספר מגרש קיים	- קו רצוף דק בשחור ומספר מוקף בעיגול בצבע שחור.
גבול ומספר מגרש מוצע	- קו רצוף דק בשחור ומספר מוקף בריבוע בצבע שחור.
מבנה להריסה	- השטח המרושת בצבע שחור בתשריט.

1.10) **טבלת שטחים תכנית A:**

יעוד השטח	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם	אחוזים
שטח מגורים ב'	-	-	0.6	36.4%
שטח ציבורי פתוח	-	-	0.5	30.3%
שטח חקלאי	1.15	69.7%	-	-
דרך קיימת	0.5	30.3%	0.5	30.3%
דרך מוצעת	-	-	0.05	3.0%
סה"כ	1.65 ד'	100.0%	1.65 ד'	100.0%

טבלת שטחים תכנית B:

יעוד השטח	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם	אחוזים
שטח מגורים ב'	0.7	93.3%	0.1	13.3%
שטח חקלאי	-	-	0.6	80.0%
דרך קיימת	0.05	6.7%	0.05	6.7%
סה"כ	0.75 ד'	100.0%	0.75 ד'	100.0%

פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית:

2.1.1 איחוד וחלוקה של מגרשים .

2.1.2 שינוי בקוי בנין צדדיים ואחוריים בתכנית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

2.2.1 שינוי יעוד משטח מגורים ב' לשטח חקלאי.

2.2.2 שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח מגורים ב' ושטח ציבורי פתוח.

2.2.3 קביעת הוראות לפיתוח ולמתן היתרי בניה.

2.2.4 התוית מערכת דרכים עם המערכת הקיימת.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יחיד	שטחי שרות	סה"כ שטח עיקרי מוצע	יעוד הקרקע
1	50 מ"ר	245 מ"ר	שטח מגורים ב'

פרק 3 : הוראות התכנית.

3.1 רשימת התכליות והשימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ימשש 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 ב':

השטח הצבוע תכלת בתשריט ישמש למגורים ב' ויחולו עליו כל השימושים בהתאם לגב"מ 150 המאושרת.

3.1.2 שטח ציבורי פתוח:

השטח הצבוע ירוק בהיר ותחום בירוק כהה בתשריט ישמש לשטח ציבורי פתוח. בשטח זה לא תותר בניה למעט גינן ודרך גישה חקלאית.

3.1.3 שטח חקלאי:

השטח הצבוע פסים אלכסוניים בצבע ירוק כהה בתשריט ישמש שטח חקלאי ויחולו עליו כל הוראות בהתאם לגב"מ 150 המאושרת.

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	קווי בנין (מ')		
		צדדי	אחורי	קדמי
שטח מגורים ב'	500	3	3	5

אחוזי בניה/שטח בניה מכסימלי						שם האזור (שימושים עיקריים)
מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	שטחים עיקריים	שטחי שרות	לכיסוי קרקע (תכסית)	סה"כ בניה אחוז/מ"ר	
295 מ"ר	*	245 מ"ר	50 מ"ר	295 מ"ר	295 מ"ר	שטח מגורים ב'

* תותר העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.

מספר יחיד סה"כ לדונם.	צפיפות / מספר יחיד למגרש מינימלי.	גובה בניה מכסימלי		שם האזור (שימושים עיקריים)
		במטרים	מס' קומות	
0.7	1	8.5	2	שטח מגורים ב'

3.3 הוראות נוספות:

3.3.1 מיס:

אספקת מיס 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:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

3.3.4 חשמל, טלפון, תקשורת, טלוויזיה בכבלים:

רשת מתח נמוך, 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 ואו 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: 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 ותת-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 תנאים לביצוע התוכנית:

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

3.4.2 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 הזכויות.
- ג. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

3.4.3 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.

3.4.4 רישום:

תוך שמונה חודשים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

3.4.5 היטל השבחה:

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

- 3.4.6. **הוראות הג"א:** לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
- 3.4.7. **כיבוי אש:** קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- 3.4.8. **סידורים לנכים:** קבלת היתרי בניה, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.
- 3.4.9. **מבנים קיימים:**
מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1945.
על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:
- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו.
- ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.
- 3.4.10. **מבנים להריסה:**
הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.
- 3.4.11. **חניה:** החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
- 3.4.12. **תקפות התכנית:** לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

