

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 203-0394254**

**החלפת שטחים ללא תוספת שטח - שדי תרומות**

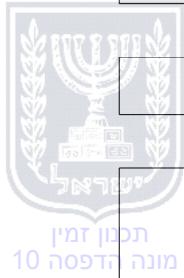
**מחוז**

**צפון**

**מרחב תכנון מקומי עמק המעיינות**

**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

החלפת שטחים ללא תוספת שטח .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

<b>1.1</b>	<b>שם התכנית ומספר התכנית</b>	<b>שם התכנית</b>	החלפת שטחים ללא תוספת שטח -שדי תרומות
------------	-------------------------------	------------------	---------------------------------------

מספר התכנית 203-0394254

שטח התכנית 14.515 דונם

<b>1.2</b>	<b>שטח התכנית</b>	<b>1.4</b>	<b>סיווג התכנית</b>	<b>סוג התכנית</b>	תכנית מפורטת
------------	-------------------	------------	---------------------	-------------------	--------------

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 1

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** עמק המעינות

קואורדינאטה X 246319

קואורדינאטה Y 705191

**1.5.2 תיאור מקום**

בקעת בית שאן .

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

עמק המעינות - חלק מתחום הרשות : שדי תרומות

נפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שדי תרומות		31	

שכונה

בית שאן

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
23023	מוסדר	חלק		46

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא קיימים נתונים לבקשה זו

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא קיימים נתונים לבקשה זו

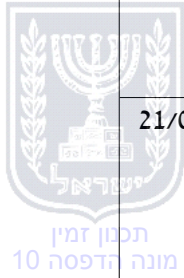
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 10תכנון זמין  
מונה הדפסה 10תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 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/ 16675	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 16675. הוראות תכנית ג/ 16675 תחולנה על תכנית זו.	6098	3451	21/06/2010
ג/ במ/ 150	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ במ/ 150 ממשיכות לחול.	4819		09/11/1999



**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				חוסין עבד אלחלים			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		חוסין עבד אלחלים		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		28/03/2016	חוסין עבד אלחלים	27/03/2016		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 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**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	מורדכי אורי			שדי תרומות	(1)		04-9864654	04-9508276	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מושב שדי תרומות בית 31.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מורדכי אורי			שדי תרומות	(1)		04-9864654	04-9508276	

(1) כתובת: מושב שדי תרומות בית 31.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מורדכי אורי			שדי תרומות	(1)		04-9864654	04-9508276	

(1) כתובת: מושב שדי תרומות בית 31.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	חוסין עבד אלחלים	934		כפר מנדא	(1)	1	04-9864654	04-9508276	m.h.mhndse m@gmail.co m





תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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

מפורטת להחלפת שטחים ללא תוספת שטח .

החלפת שטח מחקלאי למגורים בישוב כפרי ואותו שטח במגורים לחקלאי .

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

הצרכת שטחים בין שטחי חקלאות למגורים בנחלה .



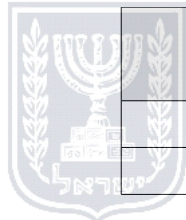
תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	14.515
------------------	--------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	2		2		2 יח"ד + חידת הורים
מגורים (מ"ר)	מ"ר	458.22		458.22		

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ביישוב כפרי	1
קרקע חקלאית	2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
חקלאי	12,333	84.97
מגורים א	2,182	15.03
סה"כ	14,515	100

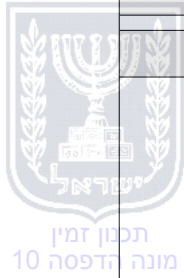
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ביישוב כפרי	2,182.3	15.03
קרקע חקלאית	12,332.66	84.97
סה"כ	14,514.96	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. מיועד למגורי בעלי משק חקלאי, הבן הממשיך ובני ביתים בלבד .</li> <li>2. בשטח החלקה תותר בניית 2 בתי מגורים וכן במני עזר ששטחם עד 100 מ"ר .</li> <li>3. מקלטים.</li> <li>4. חניה - עפ"י תקן החניה בחוק התכנון והבניה , התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983.</li> <li>5. גדר בנויה .</li> </ol>
4.1.2	הוראות
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	<p>השטח הצבוע בפסים ירוקים לסרוגין והנמצא מאחורי ובהמשך לשטח המיועד למגורים א' יהיה מיועד למשקים חקלאיים .</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. משקים חקלאיים ישמשו למבנים משקיים, מבנה עזר , מבנים לבעלי חיים , חממות , וכן מבני אחסנה , מיון , אריזה וטיפול בתוצרת חקלאית.</li> <li>2. בהסכמת ובחתימת השכן ניתן לקבע קו בנין צדדי 0.</li> <li>3. השטח החקלאי ישמש לגידולים בלבד . תותר בו הקמת מבני משק חקלאיים. חממות ומבני עזר הדרושים ישירות לפעילות חקלאית , מתקנים הנדסיים , דרכים ודרכי שירות .</li> <li>4. בהסכמת ובחתימת השכן ניתן לקבע קו בנין צדדי 0.</li> <li>3. כל הנאמר באישור משרד החקלאות ו/או הנחיות המשרד לאיכות הסביבה .</li> <li>4. הגישה לשטח החקלאי תהיה ע"י מתן זכות מעבר בחלקת המגורים הצמודה .</li> </ol>
4.2.2	הוראות



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד				
						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי						
							עיקרי	שרות							
קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	8.5	2 (1)	50	27.5	790			50	740	2182	מגורים בישוב כפרי
3	3 (2)	3 (2)	3 (2)	2	8.5								75%	12333	קרקע חקלאית
				1	8.5			75							

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) + יחידת הורים.

(2) או 0 בהסכמת השכן..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**6. הוראות נוספות****6.1****הוראות מתאריות**

הוראות בדבר העשרת מי תהום  
תכנון השטחים הציבוריים יבטיח קליטה , השהייה והחדרה של מי הנגר העילי באמצעות שטחי  
חלחול ישירים , או מתקני החדרה . השטחים  
בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגווננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש  
בחומרים נקבוביים וחדירים.

**6.2****חניה**

לא יינתן היתר בניה, אלא לאחר שבבקשה להיתר יפורטו מיקום , מספר וצורת החניה לרכב , על  
פי חוק התכנון והבניה - התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983.  
לא תורשה חניה מחוץ לשטח מגרש, פרט למקומות בהם קיימים מפרצים או שטחי חניה  
המיועדים במפורש לחניית רכב פרטי , רכב משא, רכב חקלאי או רכב ציבורי .

**6.3****חלוקה ו/ או רישום**

חלוקה :  
א. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למציון בתשריט .  
ב. התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת  
הזכויות.  
חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו , עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות  
תשריט חלוקה לצרכי רישום .  
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 לחוק  
התכנון והבניה.

**6.4****חשמל**

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 , הנחיות לגבי מרחקי בניה  
ומגבלות  
שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים .  
ב. תחנות השנאה :  
1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת 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

6.4

## חשמל

ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, במרחקים המפורטים מטה :  
מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו

קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף 3.0 מ"

קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד 2.0 מ"

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל

חשוף או מצופה 5.0 מ"

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ"

קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ"

קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ"

כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ"

כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ"

כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל

ארון רשת 1 מ"

שנאי על עמוד 3 מ"

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 התחשמלות ובכפוף לכל דין .  
להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל .

בתוכנית 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 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 מחברת החשמל .

לא יינתן היתר לחפירה. חציבה או כרייה 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.

ע אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.5

## ביוב, ניקוז, מים, תברואה

מים

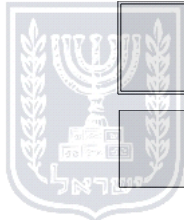
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.





<b>6.5</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
	<p>ניקוז</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ביוב</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>
<b>6.6</b>	<b>פסולת בניין</b>
	<p>אשפה</p> <p>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.</p>
<b>6.7</b>	<b>פיקוד העורף</b>
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>
<b>6.8</b>	<b>שרותי כבאות</b>
	<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>
<b>6.9</b>	<b>מבנים קיימים</b>
	<p>מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 1965.</p> <p>על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו מכוח קווי הבניין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.</p> <p>ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>
<b>6.10</b>	<b>היטל השבחה</b>
	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
<b>6.11</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	<p>השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.</p>
<b>6.12</b>	<b>מתקנים זמניים</b>
	<p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה</p>

6.12	מתקנים זמניים
	המקומית .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

התוכנית תמומש תוך 5 שנים מיום אשור התוכנית	
--	--



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10