

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 202-0786327**

**שינוי קווי בנין במגרש מס' 213 שדה תרומות**

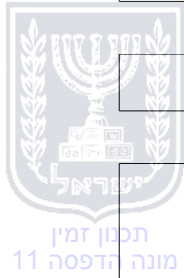
**מחוז**

**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

התכנית באה להסדיר קווי בניין למצב קיים



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית  
ומספר התכנית

שינוי קווי בנין במגרש מס' 213 שדה תרומות

מספר התכנית 202-0786327

1.2 שטח התכנית 0.770 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (4)

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 245820

קואורדינאטה Y 705093

**1.5.2 תיאור מקום**

הרחבה דרומית במושב שדה תרומות בסמוך לכביש 90

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

עמק המעינות - חלק מתחום הרשות: שדי תרומות

נפה יזרעאל

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שדי תרומות		12	

שכונה שדי תרומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
23013	מוסדר	חלק		12

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 11תכנון זמין  
מונה הדפסה 11תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**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/ 7029	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 7029 ממשיכות לחול.	4124	3472	24/06/1993
בב/ מק/ 6	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/מק/6 ממשיכות לחול	5138		16/12/2002
ג/ 15049	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/15049 ממשיכות לחול	5781	2109	28/02/2008



**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				גרמה דקל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		גרמה דקל		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250	1	07/10/2019	גרמה דקל	16: 45 07/10/2019		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 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	משה שמעון		עמק המעינות	שדי תרומות	(1)	12			

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שדי תרומות.

**1.8.2 יזם****1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: קרקע בבעלות ר.מ.י

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גרמה דקל		דקל הנדסה	בית שאן	בית שאן	100	04-6481148		dekelgar@zahav.net.il

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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

שינוי קווי בנין לבית קיים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

התכנית באה להסדיר מצב של בניה קיימת, מעבר לקווי הבניין המותרים בתכנית ג/7029 למרות שהתכנית האחרונה שקובעת קווי בניה הינה ג/15049  
התכנית משנה את קווי הבניה הצידיים והאחוריים המגבילים בניה בקו 5 מטר למוצע בתשריט מצב מוצע ע"פ חוק התו"ב סעיף 62א(א) (4)



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	770.59	100
סה"כ	770.59	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	770.59	100
סה"כ	770.59	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



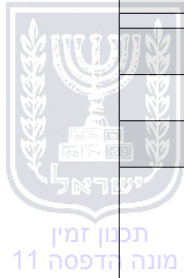
תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
יש להתייחס לקוי הבניין למבנה עזר	
הוראות בינוי	ב
יותר מוסך לרכב בשטח של עד 30 מ"ר בקו בנין קדמי וצידי 0 בהסכמה וחתימת השכן	
הוראות בינוי	ג
יח"ד אחת ועוד יחידת מגורים להורים, גודלה של יחידת הורים לא יעלה על 55 מ"ר, ויהיה כחלק מבית המגורים הראשי במגרש	
הוראות בינוי	ד
שינוי קו הבניין עבור חריגות קיימות בלבד לשימוש מרפסת ומחסן בלבד, לא תתאפשר סגירת בניה בעתיד לצרכי מגורים כשטח עיקרי במחסן ובמרפסת.	



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי						
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
קדמי	אחורי	צידית- שמאלי	צידית- ימני	מעל הכניסה הקובעת	(1)	(1)	1 (2)			50 (1)	300 (1)	770	1	מגורים	מגורים
5	(3)	(3)	(3)	(1)											

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

הערה ברמת הטבלה:

שטח החניה 30 מ"ר כלול בשטחי שרות

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ע"פ הוראות תכנית ג/15049.

(2) + יחידת הורים.

(3) ע"פ תשריט.

**6. הוראות נוספות****6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

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

**6.2****תשתיות**

מים: אספקת מים מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור הוועדה המקומית

ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית, ובאישור רשות הניקוז האזורית

ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של היישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב

מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית לא לאחר שיובטח מקום לפחי

אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר

מערכת אנרגיה סולארית: יינתן פתרון אדריכלי אחיד מתאים לדודי שמש במסגרת בקשות להיתרי בניה, ע"פ הנחיות הוועדה.

מיכלי גז: יוצבו מאחורי מסתור צמוד למבנה המגורים

מתקן כביסה: יוסתרו מהרחוב. פתרון אדריכלי למסתור כביסה יוגש במסגרת הבקשה להיתר בניה

**6.3****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.

**6.4****עיצוב פיתוח ובינוי**

היתר בניה ינתן רק אם לתכנית הבינוי תצורף תכנית פיתוח וגינון. במידה ולא קיימת תכנית בינוי תצורף לבקשה תכנית פיתוח למגרש.

לכל דרך תוגש תכנית פיתוח מפורטת בה יוצגו פתרונות חניה לבתים. מסעות לרכב, קירות, מסתורי אשפה ופרטי ריצוף הרחוב וניקוז מי גשמים, גינון ורהוט הרחוב. הוועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או ים לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו ע"י הוועדה

**6.5****פיקוד העורף**

מקלטים יבנו מעל או מתחת לפני הקרקע לפי הוראות הרשות המוסמכת ובאישור הוועדה המקומית, לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממד בהתאם לתקנות התגוננות אזרחית

<b>6.6 שרותי כבאות</b>	<b>6.6</b>
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה	
<b>6.7 עתיקות</b>	<b>6.7</b>
בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות ע"פ סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח	
<b>6.8 חשמל</b>	<b>6.8</b>
<p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו</p> <p>3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף</p> <p>2.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד</p> <p>5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה</p> <p>2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ)</p> <p>20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</p> <p>35.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</p> <p>0.5 מ' כבלי חשמל מתח נמוך</p> <p>3 מ' כבלי חשמל מתח גבוה</p> <p>בתיאום עם חברת חשמל כבלי חשמל מתח עליון</p> <p>1 מ' ארון רשת</p> <p>3 מ' שינאי על עמוד</p> <p>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.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף</p>	

<b>6.8</b>	<b>חשמל</b>
	למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

<b>6.9</b>	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה

<b>6.10</b>	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה

<b>7.</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
-----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

<b>מיידי</b>
--------------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11