

מכרז מס' 15/1000
23/10/90

מחוז הצפון

הועדה המקומית לתכנון ובניה
מרחב תכנון מקומי "בקעת בית שאן"

מס' 15-10-90
23/10/90

תכנית מפורטת מס' 23/10/90
המהווה שינוי לתכנית מפורטת
מס' ג' 5550 ותכנית מתאר מס' ג' 4469

תל - תאומים

אשור לפי הוראת השעה (סעיף 5 16 לחוק הליכי
תכנון ובניה תש"ך).

הסוכנות היהודית לא"י המחלקה להתישבות

האגף לתכנון הנדסה ופקוח פיזי, ת"א, ת.ד. 7053

ספטמבר 1990

היות לנו הכבוד להודיע לך כי הועדה המקומית לתכנון ובניה
רשומה התכנון...
חתימתו הינה לטובתך ולכן אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם
התכנית או לכל בעל ענין אחר. תכנית זו לא הוקצה השטח
ונחתם עמנו הסכם...
הסכמה כל בעל זכות...
היות ועפ"י כל דין...
למען הסר ספק...
בניין העומד...
בקיום הסכם...
מי שרכש...
אחרת העומדת...
ניתנת אך ורק...
מינוח מקרקעי ישראל

מיוחל מקרקעי ישראל

מחוז הצפון

תאריך 18/10/90

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מ ר ח ב ה צ פ ו ן

מרחב תכנון מקומי "בקעת בית שאן"

פרק א' - התכנית

=====

1. המקום : תל-תאומים נ.צ. 1968/2054
2. גבול התכנית : כמותחם בקו כחול בתשריט.
3. שם וחלות התכנית : תכנית מפורטת ליישוב תל-תאומים לשנת תשי"ן 1990 ותחול על כל השטח המסומן בקו כחול כפי שמופיע בתשריט. "אושרה לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ן 1990 והוראות חוק זה חלים עליה".
4. התשריט : התשריט בקנ"מ 1:2500 המצורף לתכנית זו, מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
5. שטח התכנית : 600 דונם - מקסימום 301 יח' שהם: 45x2 במגרשים חקלאיים, 50x2 קרוואנים, ו-111 מגרשים ליח' אחת.

טבלת גרשים וחלקות:

חלקי חלקה	חלקה	גוש
13, 14, 15	16	23022
1, 2, 4, 5, 9, 10, 11 13, 14, 17	12, 15, 16	23023
		22981

6. יזמי התכנית : הסוכנות היהודית לא"י - המחלקה להתישבות.
7. עורכי התכנית : הסוכנות היהודית לא"י, המחלקה להתישבות, אגף לתכנון הנדסה ופקוח פיזי, אדריכל דוד ספרשניק, תל-אביב, ת.ד. 7053.
8. בעלי הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.
9. מבצעי התכנית : משרד הבינוי והשכון, המנהל לבניה כפרית רישורבים חדשים.

10. מטרת התכנית : א. תחום שטח פיתוח לישוב תל-תאומים.
ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית.
ג. התוילת רשת הדרכים למיניהן וסירוגן.
ד. קביעת הוראות בניה שונות המסדירות מגורי אדם ומבני צבור וכן מבנים באזורים משקים.
ה. קביעת הוראות לטיפול בשטחים פתוחים ותסדירת השימוש בשטחים צבוריים אחרים.

11. כפיפות ויחס לתכניות אחרות:
תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג' 5550 ותכנית מתאר מס' ג' 4469.

פרק ב'
=====

1. כללי:

פירוש המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפירושים הנתנים ב"חוק", אלא עם הוגדרו במפורש אחרת בתוכנית זו.

2. הגדרה ופרוש מונחים:

החוק:

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 על תיקונו ועל התקנות שנקבעו לפיו, לרבות תקנות בדבר הכנת תשריטים.

התכנית

: תכנית מפורטת לישוב תל-תאומים, כולל תשריטים והוראות לשנת 1990.

הועדה

: הועדה המקומית לתכנון ולבניה - "בקעת בית שאן".

איזור

: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע, בקו+קו או במסגרת תיחומים מיוחדים במינם בין באחד מהם ובין בצרופיהם כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות ובבנינים שבאותו איזור, ואת ההוראות שנקבעו לפי תכנית זו.

קו הבניה

: קו לאורך החזית או לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט 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 בינוי

מבוססת על תכנית מפורטת, קלימת ומאושרת הכוללת העמדת הבנינים, מידותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבנינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי החניה, ירק, סרגי נטיעות וכללים לפתוחו הכללי של השטח, כגון: קווי ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה ולכביסה וכו', גדרות וקירות תומכים, ספסלים, פרגולות, מדרכות, 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 בניו לפי המסומן בתשריט, אלא בהתאם לתכנית הבנוי, לאחר שתוכן ותאושר.

מבנה עזר

: ישמש "במגורים א'" כמחסן, או כסככת אריזה "במגורים ב'" כמחסן בלבד.

מהנדס

: מהנדס הועדה וכל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו כולן או מקצתן.

בנין

: כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.

דרך

: כפי שהוגדרו בחוק ובתקנות.

בניני 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 ונותן הכנסה, או אדם המשלם תשלום ביחס לנכס, בין בזכותו הוא ובין כבא כוח, או כנאמן בין שהוא 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 כן, לועדה המקומית ולועדה המחוזית כל חומר רקע, סקרים ופירוט תכניות לשם דיון בתכנית בינוי או בתכנית ביצוע או בכל תכנית מפורטת בשטח.

כמו כן יכולה הועדה המקומית לדרוש חומר הבהרה ופירוט טכני כפי שתמצא לנכון בבואה להנציא היתר בניה או לעבודות פתוח כלשהן. לא תעשה כל עבודת פתוח בשטח אלא לאחר קבלת היתר כחוק.

פרק ד' :
=====

חלוקת השטחים הכלולים בגבול התכנית:

שטח באחוזים	שטח בדונמים	צבע כחשריט	אזור
12.0	75.0	כתום	מגורים א'
14.0	84.0	צהוב כהיר	מגורים ב'
51.0	305.4	פסים ירוקים אלכסוניים על רקע לבן	משקים חקלאיים ושטח חקלאי
8.0	46.3	חום מותחם בחום כהה	שטח למבני צבור וספורט
5.0	29.0	ירוק	שטח פרטי פתוח
0.5	3.2	ירוק עם פסים חומים	דרך שדה
6.2	37.5	חום	דרך קלימת
1.6	9.4	אדום	דרך מוצעת
1.7	10.2	אדום עם פסים ירוקים פסים אלכסוניים אדומים קו-קו שחור	דרך משולבת מוצעת
			דרך לבטול עתיקות
100	600.0		סה"כ

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 לגרוע מהתכליות המותרות על פי רשימת תכליות זו.
- ג. בנין הנבנה בשלבים, יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו, לרכות פיתוח שביל כניסה וחניה.
- ד. חניה במגרשים באזורי המגורים תאושר ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית אחידה.
- ה. היתרי בניה ינתנו רק לאחר שתוגש לאשור הועדה תכנית מדידה, לכל שלב בנוי, ערוכה ע"י מודד מוסמך.

- ו. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קוי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדו', לשביעות רצונה של הועדה המקומית והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשרותים דלעיל.
- ז. נקבעו התנאים והובטחו הסידורים ליישור ומילוי קרקע הדרושים לבצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה.
- ח. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים להסדרת מקומות חניה בקרבת האתרים הגורמים לרכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תכנית זו ולהנחת דעתה של הועדה המקומית.
- ט. על אף האמור לעיל רשאית הועדה להתיר במקרים מיוחדים שיש בהם ענין צבורי, הקמת בנינים לפי תכנית מפורטת מצומצמת, אף לפני אשור התכנית המפורטת הכוללת, בכפופות לתנאים שהיא תקבע להקמתם, ובלבד שתנתן לכך הסכמת הועדה המחוזית.

2. אזורי מגורים:

א. מגורים א'

1. מיועד למגורי בעלי משק חקלאי, הכן הממשיך ובני ביתם בלבד.
2. בשטח החלקה תותר הקמת 2 בתי מגורים וכן מבני עזר חקלאיים.
3. מקלטים.

ב. מגורים ב'

1. מיועד למגורים במגרשים ששטחם לפחות 500 מ"ר. תותר הצבת קרוואנים לתקופת זמן שתוגדר בעת הגשת היתר הבניה לועדה המקומית. תותר בניית בית מגורים אחד של קבע או הצבת שני קרוואנים במגרש אחד.

2. מקלטים.

3. משקים חקלאיים ושטח חקלאי

1. משקים חקלאיים ישמשו למבנים משקיים, מבנה-עזר, מבנים לבעלי חיים, וכן מבני אחסנה, מיון, אריזה וטפול בתוצרת חקלאית.
2. השטח החקלאי ישמש לגידולים בלבד. תותר בו הקמת מבני משק חקלאיים ומבנה עזר הדרושים ישירות לפעילות חקלאית, מתקנים הנדסיים, דרכים ודרכי שרות.
3. כל הבאמר באשור משרד החקלאות ו/או הבחיות השירות לשמירת איכות הסביבה.

4. שטח למבני ציבור וספורט

1. יעודו של שטח זה ל:

- א. מוסדות ומשרדים מקומיים.
 - ב. שרותים מסחריים ומחסנים (צרכניה וחנויות).
 - ג. מוסדות בריאות, דת ותרבות.
 - ד. מועדונים, מוסדות נוער וילדים, מקלטים.
 - ה. גני ילדים ופעוטונים.
 - ו. מבני משרדים ומלאכות קלות ונקיות לפי חוות דעת הוועדה, וברמת גלמור שלא תיפול מרמת גלמור מבני הציבור.
 - ז. מתקני ספורט.
2. מותר לכלול בכנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל, במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשניה.
3. מיקומם, גודלם, יעודם וכן מספר הקומות, יהיו עפ"י תכנית בננות מאושרת ע"י הוועדה.

5. שטח פרטי פתוח

1. יעודו של שטח זה ל:

- א. שטחים לגינות, גנים וחורשות.
- ב. מגרשי משחקים.
- ג. שטחים שמורים לצרכי נקוד.
- ד. מתקנים הנדסיים למיניהם באשר הוועדה.
- ה. למיקום מקלטים ציבוריים שיבנו בקו בנין שלא יפחת מ-4 מ' מגבול מגרש ובחזית לצד הדרך בקו בנין בהתאם לתשריט.

6. דרך שדה

בהתאם למסומן בתכנית, תהיה דרך משנתפת שתאפשר גישה למבנים המשקיפים.

7. שטחים לדרכים

דרכים, כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לחניית אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים.
סטיה מותרת מהתכנית בעת הבצוע עד 5%.
מספר מקומות החנייה יהיה בהתאם לתקן חניה.

8. דרך משולבת

מיועדת לרכב ולהולכי רגל ("דרכים הולנדיות").

9. שטח עתיקות

שטח שבו שרידים עתיקים מוגנים לא תאושר בו כל פעילות אלא באשר אגף העתיקות.

לוח שימושים והגבלות בניה

האזור	שטח בניה מכסימלי	מס' יחידות דיור במגרש	מיקום, קו בנין	מספר קומות, גובה והערות
מגורים א'	גודל חלקה 1800 מ"ר	עד 2 יח' דיור במבנים נפרדים או במבנה אחד	מגורים: קו בנין קדמי בהתאם לתשריט ולא פחות מ-5 מ'. קו בנין צדדיים ואחורי לפחות 3 מ'. מבני עזר: קו בנין קדמי בהתאם לתשריט ולא פחות מ-5 מ'. קו בנין צדדיים ואחורי לפחות 3 מ'. בהסכמת וחתימת השכר ניתן לקבוע קו בנין צדדיים ואחורי 0.	מגורים: עד 2 קומות, גובה בניה מכסימלי לא יעלה על 8.5 מ' מפני הקרקע הטבעית בנקודה הגבוהה ביותר בתפר בין הקרקע והבית.
מגורים ב'	גודל חלקה מינימלי 500 מ"ר	יחידת מגורים אחת בלבד	מגורים: קו בנין קדמי בהתאם לתשריט ולא פחות מ-5 מ'. קו בנין צדדיים ואחורי לפחות 4 מ'. מבנה עזר: בצמוד לבנין המגורים ובתחום קו הבניה המתחייבים לגביו. חניה: קו בנין קדמי לפחות 2 מ' קו בנין צדדי ואחורי לפחות 3 מ'. בהסכמת וחתימת השכר ניתן לקבוע קו בנין צדדי 0. כאשר חניה ומחסן הם במבנה אחד ושטחם הכולל לא עולה על 30 מ"ר ניתן למקם, בהסכמת וחתימת השכר, על קו בנין 0. גדרות על גבול מגרש: ניתן לבנות גדר בנויה על גבול מגרש עד גובה 1.4 מ'. גימור הגדר יותאם לסביבתו. קו בנין קדמי בהתאם לתשריט, קו בנין צדדיים ואחוריים לפחות 1.5 מ'.	מגורים: עד 2 קומות. גובה בניה מכסימלי 8.5 מ' בגג רעפים. 7.5 מ' בגג שטוח, כולל מעקה. הגבהים הנ"ל ימדדו אנכית מהמפלס התחתון של רצפת קומת המגורים התחתונה. מבנה עזר וחניה: קומה אחת בלבד.
משקים חקלאיים ושטח חקלאי	גודל מגרש חקלאי 5.2 דונם	2 קרונאנים	קו בנין: קדמי לפחות 3 מ' צדדי לפחות 2 מ'	קומה אחת בלבד. בשטח חקלאי ינתנו היתרי בניה ע"פ שקול דעת הועדה בהתייחס לכל מקרה ומקרה.

(* המשך טבלה ראה מעבר לדף.)

מכני ציבור וספורט	היחרי בניה לנחנר ע"פ תכנית כיבוי מאושרת ע"י הועדה (ראה פרק ה' סעיף 4 בתקנון זה).
פרטי פתוח	כל בניה אסורה, פרט למפורט בפרק ה' סעיף 5 שבתקנון זה.
דרך שדה	כל בניה אסורה (ראה פרק ה' סעיף 6 שבתקנון זה).
דרכים	כל בניה אסורה, פרט למוקנים ועבודות המפורטים בפרק ה' סעיף 7 שבתקנון זה.
דרך משולכת	כל בניה אסורה (ראה פרק ה' סעיף 8 שבתקנון זה).
עתיקות	כל בניה אסורה. עבודות פתוח יותרו רק בתאום וכאשר אגף העתיקות.
שטח עתיקות	הגבלות בניה ל"שטח לעתיקות" לא יבחן היחיד להתיסה או לבניה לפי פרק זה וכן לא יעשה אדם ולא ידחור לו לעשות אחד מאלה ללא אישור מראש ובכח מושג העתיקות לכהחאס לחנאיה: הריסה, בניה, סלילה, הקמת מחקן, חפירה, כרייה, שינוי חיקון או חוספת בעתיקה וכן כל הנמקה כחוק העתיקות - חש"מ סעיף 29 א'.

10. חחילת ביצוע התכנית תושב

א. תוך שנתיים - סיוט כל החשתית.

ב. תוך שנתיים - סיוט 25% מיסודות הכניה למגורים.

פרק ו' - חניה

=====

1. לא ינתן היתר חניה, שמוש ופעילות, אלא לאחר שבבקשה להיתר יפורטו מיקום, מספר וצורת החניה לרכב, על פי תקני משרד התחבורה.
2. לא תורשה חניה מחוץ לשטח מגרש, פרט למקומות בהם קיימים מפרצים או שטחי חניה המיועדים במפורש לחנית רכב פרטי, רכב משא, רכב חקלאי או רכב ציבורי.

פרק ז' - עבודות פתוח, נטיעות ושמירת עצים

=====

1. היתרי חניה ינתנו רק אם לתכנית הבנוי תצורף תכנית פיתוח וגיבון. במידה ולא קיימת תכנית בנוי, תצורף לבקשה תכנית פיתוח למגרש.
2. לכל דרך תוגש תכנית פיתוח מפורטת בה יוצגו פתרונות החניה לבתים, מסעות לרכב, מסתורי אשפה ופרטי ריצוף הרחוב וניקוז מי גשמים, גיבון ורהוט הרחוב.
3. הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורךן 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, חרץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.
2. ניקוז
הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר חניה, 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 הביוב תחובר ותותאם לצרכי האוכלוסיה שבמקום.
מים
הועדה תאשר תכנית פתוח לאספקת מים, מתואמת עם תכנית התשתית של הישוב הקיים.
5. חשמל
אספקת החשמל תהיה ע"י חברת החשמל ולפי תכנית מאושרת.

מערכת אנרגיה סולרית

.6

ינתן חתרון אדריכלי אחד, התאמה לדיוני שמש במסגרת בקשות להיתר בנייה, ע"ס הכחיות הועדה.

מיכלי גז

.7

יוצבו מאחורי מסתור צמוד למבנה המגורים.

מתקן כביסה

.8

זוסתר מהרחוב, פתרון אדריכלי למסתור כביסה יוגש במסגרת הבקשה להיתר בנייה.

פרק ט' - שונות

=====

אסור בניה מתחת ובקרבת קו חשמל

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

ברשת מתח במוך - 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 בנינים מעל לכבל חשמל תת-קרקעי ולא במרחק הקטן מ-2 מטר מכבלים אלו.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אשור והסכמת חברת החשמל.

מקלטים

.3

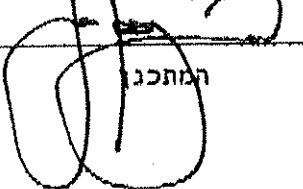
מקלטים יבנו מעל או מתחת לפני הקרקע לפי הוראות הרשות המוסמכת ובאשור הועדה המקומית, בכל אזור ואזור פרט למסלולי דרכים.

התקנות

4

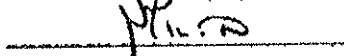
במדת הצורך תעשה הפקעות לצרכי ציבור ע"פ חוק התכנון והבניה חשכ"ה - 1965.

השוכנות היהודית לא"י
המחלקה להתיישבות חקלאית
האגף לתכנון התיישבותי
הנדסה ומיקוח
רחוב ממלן 17, תל-אביב


המתכנן

ח ת י מ נ ת

השוכנות היהודית לא"י
המחלקה להתיישבות חקלאית
האגף לתכנון התיישבותי
הנדסה ומיקוח
רחוב קסלן 7, תל-אביב



הינדס

משרד הפנים מחוז צפון
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ן 1990
 תפקודת תכנית מס. 23 / 10
 הועדה לבניה למגורים (מס. 3824)
 החליטה ביום 13.12.90 להפסיק את התכנית
 יו"ר הועדה לבניה
 למגורים

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ן 1990
 אישור תכנית מס. 23 / 10
 הועדה לבניה למגורים (מס. 3824)
 החליטה ביום 13.12.90 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה לבניה
 למגורים

הודעה על הפקדת תכנית מס. 23 / 10
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3824
 מיום 13.12.90 עמ' 702

הודעה על אישור תכנית מס. _____
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____
 מיום _____