

הוראות התכנית

תכנית מס' 258-0652198

שינוי לעירוני מעורב - בית גן



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	מעלה נפתלי
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז צפון
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
02/09/2019
להפקיד את התכנית
30/12/2019
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממקמת דרום של ישוב בית גן , בגוש 19515 חלקה 8,9 , מטרת התכנית שינוי ממגורים אי ליעוד עירוני מעורב בהתאם לתכנית המתאר מס' ג/20099 המאושרת .



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שינוי לעירוני מעורב - בית גן

מספר התכנית 258-0652198

1.2 שטח התכנית 0.818 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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 מעלה נפתלי

235602 קואורדינאטה X

763025 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום דרום בית גן .

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בית גין - חלק מתחום הרשות : בית גין

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה רח' אמין טריף

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19515	מוסדר	חלק		8-9

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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
08/11/2017	1104	7615	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 20099. הוראות תכנית ג/ 20099 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 20099
27/07/1997	4693	4548	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 685 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 685



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			סמאח מולה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		סמאח מולה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 42 18/11/2018	סמאח מולה	12/11/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

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	אחמד פנדי סעד			בית ג'ן	(1)		04-9802220	04-9802240	aual58034@gmail.com
	פרטי	ניהאד עלי סעד			בית ג'ן	(2)		04-9802220		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת"ד 9.

(2) כתובת: בית גן.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אחמד פנדי סעד			בית ג'ן	(1)		04-9802220	04-9802240	aual58034@gmail.com

(1) כתובת: ת"ד 9.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	סמאח מולה	123136	חץ הגליל	ירכא	ירכא		04-9560377		hitzhaglil@gmail.com
	מודד	נאהי קבלאן	1007		בית ג'ן	(1)		04-9805197	04-9805197	naheymik@zahav.net.il

(1) כתובת: ת"ד 4894.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 יעוד ממגורים לעירוני מעורב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד ממגורים לעירוני מעורב.
- קביעת הוראות בניה ומגבלות בניה .
- קביעת שימושים המותרים .
- קביעת הוראות למתן היתר בניה .
- קביעת קווי בנין.



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
עירוני מעורב	1
דרך מוצעת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחת/ תת קרקעי	עירוני מעורב	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	818.1	100
סה"כ	818.1	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	100.64	12.30
עירוני מעורב	717.53	87.70
סה"כ	818.17	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	עירוני מעורב
4.1.1	שימושים
	תותר בניית בתי מגורים, מחסן לשימוש ביתי, חניה, חנויות, מסעדה, קיוסק, משרדים לבעלי עסק חופשי, מרפאות, ועסקים בלתי מזיקים ובלתי מרעישים.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	מעבר כלי רכב והולכי רגל, נטיעות, ניקוז, הקמת מתקני דרך ומעבר קווי תשתיות.
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
3	3	3	1		12	4	3	40	5	35			717	1	מגורים	עירוני מעורב
3	3	3		1	12			37			7	30	717	1	מסחר	עירוני מעורב
3	3	3	1	2 (2)	12	4	3	40	5	35	14	60	717	1	<סך הכל>	עירוני מעורב
3	3	3		1	12			37			7	30	717		תעסוקה	עירוני מעורב



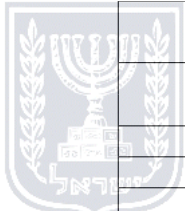
אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי 0 (1)	1	מגורים	עירוני מעורב
2	1	מסחר	עירוני מעורב
0	1	<סך הכל>	עירוני מעורב
2		תעסוקה	עירוני מעורב



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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:

*גובה מבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

*בסמכות הועדה המקומית להעביר זכויות ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו, בתנאי שסה"כ זכויות הבניה תשמרנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קו בנין 0 למגורים הינו לחלק תת קרקעי של המבנה. קומת המגורים בדופן זו של המגרש הגובלת בדרך מצפון לא תחרוג מעל 60 ס"מ מפני הקרקע..

(2) קומות לשימוש מסחר ותעסוקה..



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1	חניה														
<p>החניה תהיה בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה. תנאי למתן היתר בניה הינו מתן פתרונות חניה בתחום המגרש.</p>															
6.2	חלוקה ו/ או רישום														
<p>חלוקה: תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו, הסדרת נושא החלוקה כפי שנדרש בחוק התכנון והבניה. רישום: בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p>															
6.3	חשמל														
<p>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, תירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">מחיר הקו</th> <th style="text-align: center;">מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">3.0 מ'</td> <td style="text-align: center;">קו חשמל נמוך - תיל חשוף</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2.0 מ'</td> <td style="text-align: center;">קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">5.0 מ'</td> <td style="text-align: center;">קו חשמל מתח גבוה עד ק"ו- תיל חשוף או מצופה</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2.0 מ'</td> <td style="text-align: center;">קו חשמל מתח גבוה עד 33ק"ו- כבל אוויר מבודד (כא"מ)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">20.0 מ'</td> <td style="text-align: center;">קו חשמל מתח עליון -160 ק"ו</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">35.0 מ'</td> <td style="text-align: center;">קו חשמל מתח עח-עליון 400ק"ו</td> </tr> </tbody> </table>		מחיר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן	3.0 מ'	קו חשמל נמוך - תיל חשוף	2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד	5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד ק"ו- תיל חשוף או מצופה	2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33ק"ו- כבל אוויר מבודד (כא"מ)	20.0 מ'	קו חשמל מתח עליון -160 ק"ו	35.0 מ'	קו חשמל מתח עח-עליון 400ק"ו
מחיר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן														
3.0 מ'	קו חשמל נמוך - תיל חשוף														
2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד														
5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד ק"ו- תיל חשוף או מצופה														
2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33ק"ו- כבל אוויר מבודד (כא"מ)														
20.0 מ'	קו חשמל מתח עליון -160 ק"ו														
35.0 מ'	קו חשמל מתח עח-עליון 400ק"ו														





חשמל	6.3										
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">כבלי חשמל מתח נמוך</td> <td style="width: 50%; text-align: center;">0.5מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">כבל חשמל מתח גבוה</td> <td style="text-align: center;">0.3מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">כבל חשמל מתח עליון</td> <td style="text-align: center;">בהתאם עם חברת חשמל</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">ארון רשת</td> <td style="text-align: center;">1מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">שנאי על עמוד</td> <td style="text-align: center;">3מ'</td> </tr> </table>	כבלי חשמל מתח נמוך	0.5מ'	כבל חשמל מתח גבוה	0.3מ'	כבל חשמל מתח עליון	בהתאם עם חברת חשמל	ארון רשת	1מ'	שנאי על עמוד	3מ'	
כבלי חשמל מתח נמוך	0.5מ'										
כבל חשמל מתח גבוה	0.3מ'										
כבל חשמל מתח עליון	בהתאם עם חברת חשמל										
ארון רשת	1מ'										
שנאי על עמוד	3מ'										
<p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב .</p> <p>לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>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.</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 למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>											

ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.4
<p>מים :</p> <p>-אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית . החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית .</p> <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>6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.4</p>
<p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת על ידי משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <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> <p>פתרון לפסולת:</p> <p>הפסולת לסוגיה תועבר לאתרים טיפול מיון ומחזור מאושרים ע"י המשרד להגנת הסביבה. תינתן עדיפות למיחזור פסולת.</p> <p>לא יינתן היתר בניה מכח תכנית זו אלא לאחר ביצוע בפועל של פתרון לפסולת ובכפוף לתכנית האב לפסולת של הישוב.</p>	
<p>6.5 הוראות פיתוח</p>	<p>6.5</p>
<p>פיתוח מגרשים לבניה:</p> <p>יש לתאם את תכנון הפיתוח של כל מגרש עם תכניות הפיתוח של המגרשים השכנים, כדי ליצור חזית רחוב מתואמת.</p>	
<p>6.6 פיקוד העורף</p>	<p>6.6</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגן במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p>6.7 פיתוח תשתית</p>	<p>6.7</p>
<p>* כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>* תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>	
<p>6.8 שרותי כבאות</p>	<p>6.8</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>6.9 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.9</p>
<p>תנאי למתן היתר בנייה מותנה בהגשת תכנית בינוי לכל שטח המגרש לאישור הועדה המקומית המפרטת כיצד ניתן לנצל את מלוא זכויות הבנייה ויחידות הדיור המותרות במגרש, לרבות הצגת פתרון חנייה בהתאם לתקן התקף לכלל יחידות הדיור המותרות. אין חובה לנצל את מלוא זכויות הבנייה בבת אחת, ובלבד והבנייה המוצעת בבקשה להיתר לא תיפגע באפשרות לממש את מלוא זכויות הבניה וצפיפות יחידות הדיור בעתיד לפי תכנית הבינוי שאושרה".</p>	
<p>6.10 מבנים קיימים</p>	<p>6.10</p>
<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>על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה</p>	

6.10	מבנים קיימים
	המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו מכוח קווי הבניין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.
6.11	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
6.12	הפקעות לצרכי ציבור
	ניתן להפקיע שטחים המיועדים לצרכי ציבור ואשר אינם כלולים במתחמים לאיחוד וחלוקה, ככל שלא יוחכרו, בכפוף לכל דין.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לבצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה

