

מחוז הצפון  
נפה יזרעאל  
מרחב תכנון מקומי : יזרעאלים  
תחום שיפוט מוניציפלי : מועצה אזורית עמק יזרעאל  
שם ישוב : בית לחם הגלילית

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' מק/ז/2293/10  
שינוי לתוכנית מפורטת מס' ג/ 2293 המאושרת – בית לחם הגלילית.  
תוכנית בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 4א62 (א)4  
שינוי בקווי בניין הקבוע בתוכנית אחורי צפוני למבנה מס' 1 ו- 2.  
וקו בנין צדדי מערבי למבנה מס' 2 (מחסן).

1.2 מקום התוכנית:

מושב : בית לחם הגלילית

גוש 11377 חלקה 23 וחלק מחלקה 73 (דרך).

1.3 שטח התוכנית:

שטח התוכנית 1.699 דונם .

1.4 בעלי עניין:

מנהל מקרקעי ישראל – מחוז הצפון  
נצרת עילית טל : 04-6558211  
פקס : 04-6560521

בעל הקרקע:

יונג גדי ואיילת בית לחם גלילית  
טלפון : 04-9835922  
נייד : 050-332039

יזם התוכנית:

יונג גדי ואיילת בית לחם גלילית  
טלפון : 04-9835922  
נייד : 050-332039

מגיש התוכנית:

האני בשארה ואדריכל שבתאי ארגוב  
משרד לאדריכלות והנדסת בניין  
ת.ד. 2114 טל/פקס : 04-6572496 נצרת.  
Email: hope@012.net.il

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית מפורטת מס' ג/ 2293 המאושרת – בית לחם הגלילית.  
לגבי קווי בניין אחורי (צפוני) למבנה מס' 1 ו- 2, וצדדי (מערבי) למבנה מס' 2 (מחסן) בלבד  
בכל הנוגע לחלקה 23 לשני מבנים בהתאם לתשריט. תוכנית זו תהיה כפופה לתוכנית  
מפורטת מס' ג/ 2293 לגבי הוראותיה ומגבלותיה במידה ותהיה סתירה בין הוראות תוכנית זו  
זו לכל תוכנית אחרת תקבענה הוראות תכנית זו.

**1.6 מסמכי התוכנית:**

- א. תקנון בן 5 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:250 - מסמך מחייב.

**1.7 תאריך הכנת התוכנית:**

תאריך	
14.03.02	הכנה
26.07.02	עדכון 1
25.03.04	עדכון 2

**1.8 הגדרות ומונחים:**

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

**1.9 באור סימני התשריט:**

- 1.9.1 גבול התכנית ..... קו כחול עבה רצוף.
- 1.9.2 גבול תכנית ממפורטת מס' ג/2293 המאושרת ..... קו כחול עבה מקוטע מנוקד.
- 1.9.3 גבול גוש רשום ..... קו מתומן בשחור לסירוגין.
- 1.9.4 גבול חלקה רשומה ומספרה ..... קו דק ירוק עם מספר בתוך עיגול מותחם בירוק.
- 1.9.5 גבול חלקה ישן לפי ת.ב.ע. ג/2293 ..... קו דק מקוטע מנוקד בירוק.
- 1.9.6 קו בניין ..... קו דק מקוטע באדום.
- 1.9.7 אזור מגורים "ב" ..... שטח צבוע צהוב.
- 1.9.8 דרך קיימת ומאושרת ..... מוגדרת בשם בתשריט (בצבע חום).
- 1.9.9 מספר הדרך ..... ספר ברבע עליון של עיגול.
- 1.9.10 מרווחים קדמיים מינימליים ..... מספרים ברבעים ימיני ו/או שמאלי של עיגול.
- 1.9.11 רוחב דרך ..... מספר ברבע תחתון של עיגול.

**1.10 טבלת שטחים:**

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד השטח
אחוז מסה"כ	השטח בדונם	אחוז מסה"כ	השטח בדונם	
59.98%	1.019	59.98%	1.019	אזור מגורים "ב"
40.02%	0.680	40.02%	0.680	דרך
100%	1.699	100%	1.699	סה"כ שטח התוכנית

## פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

### 2.1 מטרות התוכנית

שינוי בקו בניין אחורי צפוני וצדדי מערבי בחלקה 23, גוש 11377 בבית לחם הגלילית ללא שינוי זכויות הבניה הקיימות בתכנית מאושרת מס' ג/ 2293. התכנית מתייחסת לשני המבנים עפ"י התשריט. התכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62 א(א)4.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

א. קביעת הוראות בנייה לגבי קו בניין אחורי (צפוני) וצדדי (מערבי) בהתאם למצב הקיים בתשריט לגבי שני המבנים.

#### 2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר*	מספר יח"ד / מספר יח' אירוח
אזור מגורים "ב"	357	יח' דיור ראשית אחת ויח' אירוח ו/או משרד

## פרק 3 - הוראות התוכנית

### 3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

א. אזור מגורים "ב" מיועד למבני מגורים חד משפחתיים, בכל מגרש ניתן להקים יחידת מגורים במבנה אחד. במבני המגורים ניתן להוסיף יחידת מגורים נפרדת למגורי נופש או למשרד של בעלי מקצוע חופשיים שלא יגרמו למטרד מותנה באישור ועד הישוב והועדה המקומית.

כל השימושים המותרים יהיו על פי תוכנית מפורטת מס' ג/ 2293 המאושרת – בית לחם הגלילית.

הוראות בנייה: על תוכנית זו יחולו הוראות בנייה בכפוף לתוכנית מפורטת ג/ 2293 המאושרת למעט מרווחי בניין צדדי (צפוני) וקדמי (מזרחי).

### 3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות שלהלן:

**טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה  
חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992**

מצב מוצע				מצב קיים			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
קווי בניין				קווי בניין				
אחורי	צדדי		קדמי	אחורי	צדדי	קדמי		
צפוני	מערבי	מזרחי	דרומי	4.00 מ'	4.00 מ'	5.00 מ'	1019	מגורים "ב"
3.66 מ'	4.0 מ'	4.0 מ'	5.0 מ'	4.00 מ'	4.00 מ'	5.00 מ'		משרד
1.10 מ'	1.2 מ'	4.0 מ'	5.0 מ' לפי התשריט	4.00 מ'	4.00 מ'	5.00 מ' לפי התשריט		

• יתר זכויות הבניה בהתאם להוראות תכנית מפורטת מס' ג/ 2293 בית לחם הגלילית.

### 3.3 הוראות נוספות:

#### א. תשתיות:

##### 1. מים:

לפי הוראות תכנית מס' ג/2293 המאושרת בית לחם הגלילית.

##### 2. ניקוז:

לפי הוראות תכנית מס' ג/2293 המאושרת בית לחם הגלילית.

##### 3. ביוב:

לפי הוראות תכנית מס' ג/2293 המאושרת בית לחם הגלילית.

##### 4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

לפי הוראות תכנית מס' ג/2293 המאושרת בית לחם הגלילית.

##### 5. אשפה:

לפי הוראות תכנית מס' ג/2293 המאושרת בית לחם הגלילית.

#### ב. הוראות כלליות:-

##### 1. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר הקלה בקווי בניין צדדי ואחורי לפי קו הבניין הקיים כפי שהוגדר בתשריט המצורף.

##### 2. היטל השבחה:

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

##### 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.

##### 4. עתיקות:

לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29א' לחוק העתיקות תשל"ח.

