

1000322929 - 1

תכנית מס' 258-0242578 - שם התכנית: שינוי יעוד למגורים א - ולמגורים משולב מסחר ותעסוקה ג/21847

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדת מחוזית
תכנית מס' 258-0242578
07-10-2015

שינוי יעוד למגורים א - ולמגורים משולב מסחר ותעסוקה ג/21847

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מעלה נפתלי

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

משרד הפנים מחוז צפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 258-0242578
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 07/10/15 לאשר את התכנית
מנהל מינהל התכנון אורי אילן - י"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 258-0242578
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
מיום _____



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דברי הסבר לתכנית

מדובר בתכנית נקודתית בתוך מתאר של בית גן מס' 685/ג התכנית נמצאת בשכונה מפותחת מבחינת תשתית, ביוב, חשמל, טלפון. התכנית באה לשינוי יעוד למגורים א - ומגורים משולב מסחר ותעסוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

שינוי יעוד למגורים א - ולמגורים משולב מסחר
ותעסוקה ג/21847

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 258-0242578

1.2 שטח התכנית 9.547 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מעלה נפתלי

235750 קואורדינטה X

745440 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום חלק מערבי צפוני של ישוב בית גן בגוש 19512 בחלקה 25

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בית גין - חלק מתחום הרשות

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19512	מוסדר	חלק		15, 25

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 19

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/ 685	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 685 ממשיכות לחול.	4548	4693	27/07/1997
ג/ 16653	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 16653. הוראות תכנית ג/ 16653 תחולנה על תכנית זו.	5913	2295	05/02/2009
ג/ 19593	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 19593 ממשיכות לחול.	6586	13730	20/03/2013

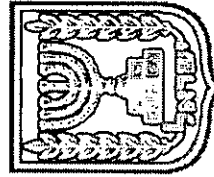
האם מרחיב שטח



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				סמאח מולה				בהוראות התכנית
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			סמאח מולה			תשריט מצב מוצע גליון 1:	כן
חניה	מנחה	1: 500	1	22/08/2014	סמאח מולה		23/08/2014	נספח חנייה	לא תמונת זמן מונה הדפסה 19
מצב מאושר	מחייב	1: 500		20/09/2014	סמאח מולה		20/09/2014		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

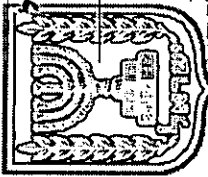


תכנון זמן
מונה הדפסה 19

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית	רשות מקומית	מועצה מקומית	בית גן	בית גן	בית גן	(1)		04-9802220	04-9802240	



תקנון זמין
מזכה הדפסה 19

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בית גן.

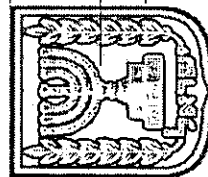
1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית	בית גן	(1)		04-9802220	04-9802240	

(1) כתובת: בית גן תייד 751.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מאגד קבלן			בית גן	(1)		04-9803865	04-9803865	



תקנון זמין
מזכה הדפסה 19

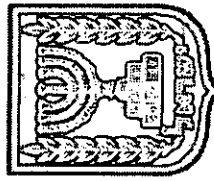
(1) כתובת: בית גן תייד 922.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

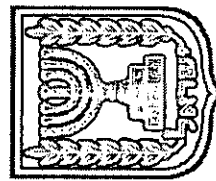
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	סמאח מולה	123136	חץ הגליל	ירכא	ירכא		04-9560377	04-6560377	hitzhagilil@gmail.com
	מודד	נאחי קבלן	1007		בית גן	(1)		04-9805197	04-9805197	

(1) כתובת: תייד 4894.

ראי תצוגה ש"פ



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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 של שטח המיועד למלונאות ושצ"פ לשטח מגורים, שצ"פ ולשטח מעורב למגורים מסחר ותעסוקה "

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת שטחי הבניה המרביים באזור מגורים מסחר ותעסוקה ל: 72% (2968 מ"ר) מתוכם 1579 מ"ר שטח עיקרי לתעסוקה, 300 מ"ר עיקרי למסחר ו- 594 מ"ר שטח עיקרי למגורים
- ב. קביעת שטחי הבניה המרביים באזור המגורים ל 72% מתוכם 60%המהווים עיקריים
- ג. קביעת התכליות והשימושים.
- ד. קביעת שלבי ביצוע התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

9.547

שטח התכנית בדונם

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד		+12	12		
מגורים (מ"ר)	מ"ר		+1,790	1,790		
מסחר (מ"ר)	מ"ר		+300	300		
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר		+1,579	1,579		

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**תכנון זמין
מונה הדפסה 19

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
דרך מאושרת	6,1	מבנה להריסה
מגורים א'	5,3	מגורים מסחר ותעסוקה
מגורים מסחר ותעסוקה	2	שטח ציבורי פתוח
שטח ציבורי פתוח	4	

יעוד	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט
דרך מאושרת	1	מבנה להריסה
מגורים מסחר ותעסוקה	2	מבנה להריסה

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,003.58	10.51
נופש ומלונאות	4,204.72	44.04
שטח ציבורי פתוח	4,339	45.45
סה"כ	9,547.3	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,003.58	10.51
מגורים א'	1,993.88	20.88
מגורים מסחר ותעסוקה	4,122.73	43.18
שטח ציבורי פתוח	2,426.86	25.42
סה"כ	9,547.04	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	השימושים יהיו למגורים בלבד
4.1.2	הוראות
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	ישמש לציבור כגנים ציבוריים ומגרשי משחקים לילדים, על הועדה המקומית לשאת בהוצאות ביצוע התכנית ופיתוח השטחים הנ"ל. הפיתוח יכלול שבילים, נטיעות, גידור, ספסלים, פינות משחק לילדים על ציודן, תאורה וכו'. לביצוע הפיתוח יוצא היתר על פי תכנון שיאושר ע"י הועדה המקומית.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	ישמש לתנועת כלי רכב והולכי רגל ומעבר לכל התשתיות
4.3.2	הוראות
א	דרכים אסורה כל בניה בתחום הדרך
ב	דרכים אסורה כל בניה בתחום הדרך.
4.4	מגורים מסחר ותעסוקה
4.4.1	שימושים
	א. במגורים: השימושים יהיו למגורים בלבד ב. שרתי מסחר מקומיים הראויים להימצא בתוך שכנת מגורים ובתנאי שלא יגרום מטרד לסביבה על דעת הועדה המקומית ולפי כל דין. לרבות שירותי אירוח והסעדה ושירותים עסקיים הקשורים לפעילות התעסוקה הראויים להמציא בסמיכות למגורים ובתנאי שלא יגרום מטרד לסביבתם על דעת הוועדה המקומית ולפי כל דין. תעסוקה - כגון משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, סוכנויות ביטוח, סוכנויות נסיעות והובלה, נגריות, מתפרות, בתי מלאכה, עד 10 עובדים, מעבדות לתיקונים ואלקטרוניקה, וכל תעסוקה אחרת שלא תגרום מטרד לסביבה המגורים על דעת הועדה המקומית ולפי כל דין.
4.4.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



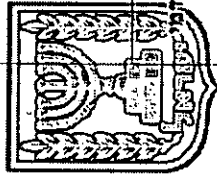
תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי-זמין	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעות (מטר)	צפיפות יח"ד לדיונים	מספר יח"ד	תכנית (שטח % מתח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני						מסל הכניסה הקובעות	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעות						
											שרות						עיקרי
גזענה חד-פסה 19	(3)	(3)	(3)	2	8	1	(2) 4	40	72%	12%	60%	4122.73	מגורים ומסחר ותעסוקה	2	מגורים מסחר ומגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
תכנון זמין	3	3	3	2	8	4	(1) 8	36	72%	12%	60%	500	מגורים	3,5	מגורים א'	מגורים א'	



תכנון זמין

גזענה חד-פסה 19

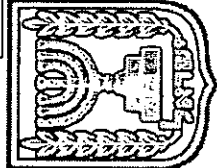
האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

* באזור מגורים מסחר ותעסוקה, שטחי עיקרי. שטח התעסוקה יהיה 1579 מ"ר ושטח המסחר 300 מ"ר. שטח המגורים 594 מ"ר.
יתאפשר גמישות בין השימושים בניצול זכויות הבניה ובין שימושים השונים כאשר הועדה המקומית ובתנאי פתרון חניה כנדרש בחוק

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) "ביעוד".
- (2) "ביעוד".
- (3) לפי תשריט.



תכנון זמין

מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6.1

חניה

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקופות במועד הוצאת ההיתר. אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית, תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.2

חלוקה ו/ או רישום

א- רישום: בהתאם לסעיף 125 לחוק
ב- איחוד וחלוקה: תנאי למתן היתר בניה, אישור תשריט איחוד וחלוקה ע"פ סעיף 121 ו 122 כנדרש בחוק.

6.3

חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים. בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.

ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים. אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתחיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבוטל או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מהתיל הקיצוני מציר הקו

א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 2.00 מ' 2.25 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 1.50 מ' 1.75 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:

בשטח בנוי 5.00 מ' 6.50 מ'

בשטח פתוח 8.50 מ'

ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:

בשטח בנוי 9.50 מ' 13.00 מ'

בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין 20.00 מ'

העמודים עד 300 מ')

ה. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו 35.00 מ'



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6.3	חשמל * באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על - עליון גדולים מן האמור לעיל. יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדלקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל לפי תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל באין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבל חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ-0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים מתח עליון. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ 10 מ' מהמסד של חשמל במתח עליון / על עליון 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה / נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי לעניין על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קו מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו
6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה מים אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ניקוז תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. ביוב תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של בישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים
6.5	ניהול מי נגר מי נגר עילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השהייה, החדרה והעשרה מי תהום. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה, והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה, השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש



תכנון זמין
הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
הדפסה 19

6.5 ניהול מי נגר בחומרים נקבוביים וחדירים.	6.5
6.6 חיזוק מבנים, תמא/ 38 היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תכנון ת"מ 143	6.6
6.7 פיקוד העורף תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.	6.7
6.8 שרותי כבאות קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.	6.8
6.9 תנאים למתן היתרי בניה לא יינתן היתרי בניה ללא קיומה בפועל של נגישות תקנית לשימושים המוצעים בתכנית	6.9
6.10 היטל השבחה א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	6.10
6.11 הפקעות לצרכי ציבור השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.	6.11



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

7. ביצוע התכנית		
7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לי"ר	לי"ר
7.2 מימוש התכנית		
מימוש התכנית 5 שנים		



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מועצה מקומית בית גן 0	רשות מקומית	15.10.15
יוזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מועצה מקומית בית גן 555	רשות מקומית	15.10.15
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	מאגד קבלאן שם ומספר תאגיד:	בעלים	050-5969855 050-9022508
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	סמאח מולה שם ומספר תאגיד: חץ הגליל	עורך ראשי	7.9.15



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19