

הוראות התכנית

תכנית מס' 258-0404608

שינוי בחלוקה פנימית לתכנית 258-0242578 בית גן

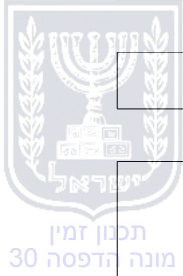
מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי מעלה נפתלי

סוג תכנית **תכנית מתאר מקומית**

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית נמצאת צפון בית גן בגוש 19512 בחלקה 25.
התכנית מציעה שינוי בחלוקה פנימית לתכנית מאושרת מס' 258-0242578
השינוי:

- 1- החלפת שטחים ביעודי מגורים א' ושטח ציבורי פתוח ושטח מגורים משולב מסחר ותעסוקה עפ"י סעיף 62א(א) סעיף קטן 1.
- 2- שינוי בקווי בנין לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 4.
- 3- קביעת גישה למגרשים עפ"י זיקת הנאה לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 19.
- 4- הוספת 500 מ"ר לשטח תעסוקה ביעוד מגורים משולב מסחר ותעסוקה לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 16.
- 5- שינוי בבינוי ומקומות חניה לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 5.
- 6- שינוי גובה מבנה ומספר קומות לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 9.
- 7- קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים לפי סעיף 62 א(א)(19).
- 8- העברת שטחי בניה משימוש לשימוש 62 א(א)(6)



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית	שם התכנית	שינוי בחלוקה פנימית לתכנית 258-0242578 בית גן
	ומספר התכנית		

	מספר התכנית	258-0404608	
--	--------------------	-------------	--

	1.2	שטח התכנית	9.547 דונם
--	------------	-------------------	------------

	1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית
			תכנית מתאר מקומית

	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
--	---	----	--

	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית	
--	---	--------	--

	לפי סעיף בחוק	א62 (א) (1), א62 (א) (16), א62 (א) (19), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (6), א62 (א) (9)	
--	----------------------	---	--

	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	
--	-------------------------	---	--

	סוג איחוד וחלוקה	איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית	
--	-------------------------	---	--

	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא	
--	---	----	--



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי מעלה נפתלי

קואורדינאטה X 235753

קואורדינאטה Y 764083

1.5.2 תיאור מקום

צפון בית גן בגוש 19512 חלקה 25

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בית גן - חלק מתחום הרשות: בית גן

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19512	מוסדר	חלק		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 30תכנון זמין
מונה הדפסה 30תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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/ 20099	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/20099 ממשיכות לחול.	7615	1104	08/11/2017
ג/ 685	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 685 ממשיכות לחול.	4548	4693	27/07/1997
258-0242578	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 258-0242578 ממשיכות לחול.	7143	1135	12/11/2015
ג/ 16653	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 16653 ממשיכות לחול.	5913	2295	05/02/2009



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				גלאל מולה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		גלאל מולה		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		1	23/01/2020	גלאל מולה	17: 05 17/03/2021		לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	12/01/2021	גלאל מולה	13: 50 17/03/2021	נספח בינוי	לא
חלוקה ורישום	מחייב	1: 250	1	17/03/2021	גלאל מולה	17: 04 17/03/2021	תשריט חלוקה	לא
חניה	מנחה	1: 250	1	26/10/2019	עביר סעיד	18: 51 26/10/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	17/03/2021	גלאל מולה	13: 50 17/03/2021	מצב מאושר	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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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

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	בית גין	(1)		04-9802220	04-9802240	

(1) כתובת: בית גן ת"ד 751.

1.8.3 בעלי עניין בקרקעתכנון זמין
מונה הדפסה 30

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

(1) כתובת: בית גן ת"ד 922.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גלאל מולה		חץ הגליל	ירכא	ירכא		04-9560377		hitzhaglil@gmail.com
	מודד	נבהאן חטיב	1142		בית גין	(1)		04-9805197	04-9805197	

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדסת תחבורה	יועץ	עביר סעיד	00079570	חץ הגליל	כפר יאסיף	(2)		04-9560377		hitzhaglil@g mail.com

(1) כתובת: ת"ד 4894.

(2) כתובת: כפר יאסיף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

החלפת שטחים ביעודים מגורים ובין שצ"פ ושטח מגורים משולב מסחר ותעסוקה, ותוספת זכויות בניה ביעודי תעסוקה, ושינוי בקווי בנין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- החלפת שטחים ביעודי מגורים א' ושטח ציפורי פתוח ושטח מגורים משולב מסחר ותעסוקה עפ"י סעיף 62א(א) סעיף קטן 1.
- 2- שינוי בקווי בנין לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 4.
- 3- קביעת גישה למגרשים עפ"י זיקת הנאה לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 19.
- 4- הוספת 500 מ"ר לשטח תעסוקה ביעוד מגורים משולב מסחר ותעסוקה לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 16.
- 5- שינוי בבינוי ומקומות חניה לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 5.
- 6- שינוי גובה מבנה ומספר קומות לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 9.
- 7- קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים לפי סעיף 62 א(א)(19).
- 8- העברת שטחי בניה משימוש לשימוש 62 א(א)(6)



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

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

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

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,007.02	10.55
מגורים א'	1,994.44	20.89
מגורים מסחר ותעסוקה	4,122.69	43.18
שטח ציבורי פתוח	2,423.03	25.38
סה"כ	9,547.18	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,007.02	10.55
מגורים א'	1,994.44	20.89
מגורים מסחר ותעסוקה	4,122.69	43.18
שטח ציבורי פתוח	2,423.03	25.38
סה"כ	9,547.18	100

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
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 הועדה 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
א	זיקת הנאה 1- זיקת הנאה תשמש לצורך גישה ברגל וברכב למגרש 5 ו- 3, ולמעבר תשתיות. 2- רישום בטאבו בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבנה התשכ"ה 1965.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מתא שטח)			אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				גודל מגרש מזערי	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה							מזערי	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה
מגורים א'		5,3	500			72	72	36	8	4	12		3	3	3	3
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	2	4122.7					40	4	1	12		3 (1)	(2)	(2)	(2)
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	2	4122.7					40	4	1	12		3 (1)	(2)	(2)	(2)
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	2	4122.7					40	4	1	12		3 (1)	(2)	(2)	(2)
מגורים מסחר ותעסוקה	<סך הכל>	2	4122.7			72	72	40	4	1	12		3 (1)	(2)	(2)	(2)

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:

* תתאפשר ניווד בין השימושים בניצול זכויות הבניה ובין שימושים השונים באשור הועדה המקומית ובתנאי פתרון חניה כנדרש בחוק.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 3 קומות מעל מרתף.

(2) ולפי תשריט..

(3) לאחוזי הבניה יתווספו 500 מ"ר.

(4) לאחוזי הבניה יתווספו 500 מ"ר.

6. הוראות נוספות

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	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"מ העמודים עד 300 מ') ה. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו 35.00 מ' * 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

6.2

חשמל

לפי תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין 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' מקוי 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 = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו

6.3

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 הבראות והגורמים המוסמכים לכך.

6.4

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 לחלול 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 בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.5

חיזוק מבנים, תמא/ 38

היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 143

6.6

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.

6.7

פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.8

שרותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.9

תנאים למתן היתרי בניה

לא יינתן היתרי בניה ללא קיומה בפועל של נגישות תקנית לשימושים המוצעים בתכנית.
תנאי לקבלת היתר בניה חו"ד משרד להגנת הסביבה בדבר השפעת הבינוי על המגורים,
תנאי למתן היתר בניה אישור תצ"ר עפ"י סעיף 11 לתקנות.

6.10

גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

א. מבנה שנבנה בתחום התוכנית ללא היתר כחוק ובנייתו לא הוכשרה בדיעבד מכוח תוכנית זו או שלא ניתן להכשירו כאמור, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריט התוכנית בין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו.

6.11

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.

6.12

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.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לי"ר	לי"ר

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית 10 שנים