

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - גליל מרכזי

שם התכנית...ג\8959...שכונה לחילים משוחררים  
 תחום שיפוט מוניציפלי.....ג'וליס  
 שינוי לתכנית מתאר.....ג-7145  
 מחוז.....צפון  
 נפה.....עכו  
 מקום.....כפר ג'וליס  
 גוש.....18451  
 חלקות בשלמות.....38, 42, 43, 57, 58  
 חלקי חלקות.....11, 12, 24, 28, 40, 41, 50, 51  
 גוש.....18453  
 חלקות בשלמות.....1, 2, 3, 4  
 חלקי חלקות.....78  
 גוש.....18448  
 חלקי חלקות.....132, 153, 172  
 בעלי הקרקע.....מנהל מקרקעי ישראל  
 מחוז הצפון ת.ד 880 מיקוד 17000.....טל: 06-558211  
 יורשה סלים סאלח עאמר  
 כפר ג'וליס  
 היזום.....משרד הבינוי והשיכון  
 העצמאות 21 חיפה.....טל: 04-686222  
 המתכנן.....ש.י.פ.ת אדריכל ג'ורא לוי  
 דיצמן 85 קרית ביאליק 27018.....טל: 04-8729416  
 שטח התכנית.....87.4 דונם  
 קנ"מ.....1:1250

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס' ג/8959  
 הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה  
 ביום 11.9.96 לאשר את התכנית.  
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תוכנית מס' ג/8959  
 פורסמה בעיתון ביתא ביום 9.5.97  
 בעיתון ביתא ביום 9.5.97  
 ובעיתון מקומי המקור ביום 9.5.97

הודעה על אישור תכנית מס' ג/8959  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4512  
 מיום 17.4.97 המקור 2014

פרק א' - כללי

1. שם התכנית: ג/8959 שכונה לחיילים משוחררים
2. מרחב תכנון מקומי: גליל מרכזי
3. תוספת לתכנית מתאר: ג-7145 כפר ג'וליס
4. מחוז: צפון
5. נפה: עכו
6. מקום: כפר ג'וליס
7. גושים וחלקות:
  - א. גוש: 18451  
38, 42, 43, 57, 58
  - חלקות בשלמות: 11, 12, 24, 28, 40, 41, 50, 51
  - חלקי חלקות: 18453 ✓  
1, 2, 3, 4
  - ב. גוש: 78
  - חלקות בשלמות: 18448
  - חלקי חלקות: 132, 153, 172
  - ג. גוש: 18448
  - חלקי חלקות: 132, 153, 172
8. תחום שיפוט מוניציפלי: ג'וליס
9. רחוב:
10. בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל ופרטיים  
מחוז הצפון, ת.ד. 880 מיקוד 17000  
טל. 06-558211  
יורשה סלים סאלח עאמר כפר ג'וליס
11. שטח התכנית: 87.4 דונם (מדוד גרפית)
12. היוזם: משרד הבינוי והשיכון  
רח' העצמאות 21 חיפה  
טל. 04-686222
13. המתכנן: ש.י.פ.ת - אדריכל גיורא לוי,  
ויצמן 85 ק.ביאליק 27018  
טל. 04-8729416
14. יעוץ תחבורה ודרכים: איגוד הנדסי ג.ס. בע"מ,  
מרטין סגל  
שער פלמר 3 חיפה  
טל. 04-625354
15. יעוץ אינסטלציה וביוב: קורנף מאיר, מיכאל 11 חיפה  
טל. 04-623761
16. יעוץ פיתוח: סרבי מיכאלה, א.צ. גרינברג 15 חיפה  
טל. 04-243823
17. מסמכי התכנית: א. הוראות התכנית (תקנון)  
ב. תשריט בקנ"מ 1:1250
18. תאריך: 24.02.97

פרק ב'

1. שם התכנית: שינוי לתכנית ג/7145.
2. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט.
3. מסמכי התכנית:
  - א. תשריט בקנ"מ 1:1250
  - ב. תקנון.
4. התשריט: התשריט המצורף לתכנית זו להלן "התשריט", וההוראות בכתב להלן "התקנון" מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתקנון ולתשריט כאחד.
5. יחס לתכניות אחרות: התכנית תהווה שינוי לתכנית המתאר ג' 7145 כפר ג'וליס. עם אישור תכנית זו יהיו הוראותיה עדיפות על כל הוראות תכנית המתאר.
6. מטרת התכנית: שינוי יעוד שטח מיעוד חקלאי:
  1. חלוקת השטח לאזורי מגורים ולשטחים למטרות ציבור, חינוך ושטחים ציבוריים פתוחים.
  2. התווית מערכת דרכים, חניות ודרכים להולכי רגל.
  3. קביעת הנחיות ותנאים שיאפשרו הוצאת היתרי בניה בשטח התכנית.
7. הגדרות ופרוש מונחים
  - 7.1. חוק התקנות: בתכנית זו תהיה לכל המונחים, המשמעות שבחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 להלן "החוק" ותקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל להלן "התקנות", ולמונחים הבאים המשמעויות הרשומות בצידן, אלא אם יחייב הכתוב משמעות אחרת.
  - 7.2. התכנית: התשריט והתקנון בתכנית זו שמספרה ג/8959.
  - 7.3. רשות מקומית: המועצה המקומית ג'וליס.
  - 7.4. ועדה מקומית: הועדה המקומית לתכנון ובניה גליל מרכזי.

7.5. מיקרא

שטח צבוע כתום	אזור מגורים א'
שטח צבוע כתום תחום בכתום כהה	אזור מגורים מיוחד
שטח צבוע ירוק	שצ"פ
שטח צבוע בחום תחום בחום כהה	שטח למבני ציבור
שטח צבוע ירוק אדום לסרוגין	דרך להולכי רגל
שטח צבוע אדום	דרך מוצעת
שטח צבוע חום	דרך קיימת
מטויט ירוק	שטח חקלאי
קו כחול מקווקו	גבול התכנית
קו ירוק ומספר בעיגול מרוסק ירוק	גבול החלקה
קו כחול מקווקו	גבול תכנית מאושרת
קו ירוק משונן לסרוגין	גבול גוש
מספר בעיגול ירוק מקווקו	חלקה לביטול
מספר בעיגול שחור	מספר המגרש
ספרה ברבע עליון בעיגול	מספר הדרך
ספרה ברבע ימני ושמאלי בעיגול	קו בנין
ספרה ברבע תחתון בעיגול	רוחב הדרך

פרק ג' - שימוש בקרקע ובנינים

1. שימוש בקרקע

1.1. לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

2. רשימת תכליות

תכלית

היעוד

- |   |                      |
|---|----------------------|
| בתי מגורים עד 3 קומות + ק. עמודים מקט' 3 יח"ד.  | 2.1. מגורים א'       |
| בניה טורית צמודת קרקע צמודי גמלון או מדורגת עד 9 יח"ד לדונם.                                      | 2.2. מגורים מיוחד    |
| (יש להגיש תוכנית מפורטת עבור חלקה 4).   | 2.3. מבני ציבור      |
| מבני ציבור, בית ספר, מעון, גני ילדים, גנים ציבוריים, מגרשי משחקים לילדים, שבילים, מדרגות, נטיעות. | 2.4. שטח ציבורי פתוח |
| דרכים, מדרכות להולכי רגל, מסלולים לרוכבי אופניים, שדרות וחנויות.                                  | 2.5. דרכים           |
| מעבר ברוחב מינימום של 3 מ' משולב מדרגות כחיבור בין כבישים 62 ו-63.                                | 2.6. דרך להולכי רגל  |

3. טבלת שטחים

השימוש	השטח בדונמים	אחוזים
מגורים	54.1	61.8
מבני ציבור-חינוך	5.5	6.3
שטח ציבורי פתוח	2.5	2.8
דרכים	20.8	23.8
שטח חקלאי	4.5	5.3
סה"כ	87.4	100%

4. חלוקה חדשה, איחוד, הפקעה ורישום

4.1 גבולות חלקות הקרקע הקיימים, שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.

4.2 השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות המגרשים המוצעים כמתואר בתשריט.

4.3 לא תותר חלוקת משנה של המגרשים.

4.4 כל השטחים המיועדים, בהתאם לתכנית, לצרכי ציבור יופקעו בהתאם לסעיף 189, 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, וירשמו על שם הרשות המקומית.

4.5 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור כמפורט בסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 יופקעו. הפקעתם תעשה בהתאם לסעיף 26 לחוק התכנון והבניה והם ירשמו ע"ש המועצה המקומית ג'וליס.

5. תנאים כלליים לבניית מגורים .5
- 5.1. ייעוד: באזורי מגורים יבנו בניינים למגורים בלבד בהתאם לרשימת התכליות שבסעיף 9.
- 5.2. חישוב שטח בניה: חישוב שטחי ואחוזי הבניה יהיה כפוף לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.
- 5.3. גמר: החזיתות בטיח אקרילי, טיח טרמי או בניית אבן.
- 5.4. מערכות ומתקנים:  
דודים - יוסתרו בתוך המבנה, קולטי שמש ישולבו כנגד המשופע או במבנה, הסתרה תשתלב באופן אורגני במבנה.  
אנטנות טלוויזיה - תותקן אנטנה מרכזית לכל מבנה.  
חיבורי מערכות - כל החיבורים למערכות המים, הביוב, חשמל, תקשורת, גז, יהיו במקומות ולפי ההוראות המפורטות של הרשות המקומית לשביעות רצונו של מהנדס הרשות.  
תלית כביסה - מתקן לתלית כביסה ישולב באופן אורגני במבנה. לא תורשה התקנה של זרועות למתלי כביסה על המרפסות והחלונות, אלא מאזורי מסתור כביסה.  
צנרת מיכלי גז ודלק ביתיים: אלה ישולבו בעיצוב הבית והגינה, או יוסתרו באופן שאינם נראים מהכביש. לא תורשה ההתקנת צנרת גז ודלק על הקירות החיצוניים של הבניינים, לא תורשה התקנת ארובות לתנורי חימום בחזית הבניינים, אלא אם עוצבו כחלק מהחזית.  
מזגני אויר: התקנת המתקנים תותר, ובתנאי שהמתקן עונה על הדרישות האקוסטיות ע"פ התקנות למניעת מפגעים ומטרדים נוספים.  
תחנות טרנספורמציה: לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. על מנישי בקשות להיתרי בניה לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות, מסוג תחנות בנויות בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובתאום עם הועדה המקומית ומהנדס הרשות המקומית. תחנות טרנספורמציה תוקמנה בתחום אתרים למבני ציבור, ובשטח ציבורי פתוח בלבד.
6. תנאים מפורטים והגבלות בניה .6
- 6.1. מגורים א' + מיוחד .6.1
- 6.1.1. עקרונות בינוי: הבינוי מבוסס על בתיים מעל או מתחת לכביש לפי המיקום ובהתאם לתנאי הקרקע.
- 6.1.2. מספר יחידות דיור: לפי מספר המגרש ובהתאם לטבלת הוראות הבניה, בתנאי שיהיו בבקשה להיתר בניה עם פתרון גישה וחניה לכל יחידת דיור.
- 6.1.3. מספר קומות: לא יעלה על 3 קומות.

- 6.1.4 הוראות בניה: זכויות הבניה, קווי בניה וגובה הבניינים יהיו בהתאם לטבלת הוראות בניה. גובה הבניינים ימדד אנכית בכל מקום במגרש בין כרכוב גג שטוח או רכס גג רעפים לפני קרקע טבעית.
- 6.1.5 גגות: יהיו מכוסים בריצוף, חצץ או רעפים.
- 6.1.6 מבני עזר: לא תותר הקמת כל מבני עזר כמבנה נפרד מבני המגורים בתחומי המגרשים למעט גג חניה.
- 6.1.7 אלמנטי הפיתוח (גדרות, קירות חלוקה בין חצרות פרטיות, קירות תומכים, מסלעות, מתקני אשפה, גז, פילרים לחשמל, פינות משחק) יבוצעו על פי תכנית בינוי באישור מהנדס הרשות והועדה המקומית. גובה קירות תומכים לא יותר מ-2.2 מ' אם הפרש הגובה הנתמך גבוה יותר. מותר לבנות קיר נוסף אך במרחק 1 מ' לפחות מהקיר הראשון.
- 6.1.8 מתקני אשפה: יבנו נישות מתאימות לעגלות איסוף אשפה לכל זוג מגרשים בפיקת המגרשים המשותפת וסמוך לקו הרחוב.
- 6.1.9 חניה: החניה תהיה בתחום המגרשים לפי מקום חניה לכל יח"ד לפחות. מבנה החניה ישולב בבנין המגורים וירוצף באבני ריצוף משתלבות כדוגמת ריצוף הרחוב. בכל מקרה תתוכנן החניה בהתאם לתקנות ותקני החניה התקפים בזמן הוצאת היתר הבניה. תותר בניית מבנה מקורה לחניה בתנאי שתוגש בקשה להיתר.
- 6.1.10 הרחבת דירות: המבנים יתוכננו בשלמותם כולל ההרחבות גם אם הכוונה להקים אותם בשלבים. תוך כדי הקמת השלב הראשון יבוצעו הכנות הכרחיות ליתר השלבים באישור מהנדס הרשות והועדה המקומית. הדירות תורחבנה באופי הבניה המקודית ובגימור תואם.

7. מבני ציבור 7

- 7.1 יעוד: למבני ציבור/חינוך, תרבות, דת, בריאות, ספורט, תחנות טרנספורמציה, או לכל מטרה ציבורית אחרת לשימוש הקהילה.
- 7.2 תכנון: בהתאם לטבלת זכויות והגבלות בניה ובהתאם לחוק הנכים, הכל בכפוף לאישור מהנדס הועדה המקומית.

8. תנאים לפיתוח שטחים ציבוריים פתוחים 8

- 8.1 יעוד: שטחי גינון, חורשות, מגרשי משחקים, שבילים להולכי רגל, מתקנים הנדסיים ומעבר למערכות תשתית ובלבד שישולבו בגינון ובעיצוב השטח. לא תותר תנועת רכב.
- 8.2 תכנון: תוכן תכנית כוללת לשטח שתבוצע ע"י אדריכל נוף הכוללת ריהוט רחוב, ספסלים, פינות משחק, שבילים, מדרגות, ריצוף ותאורה שתוגש לאישור הועדה המקומית.

פרק ד' - תנאים מיוחדים להוצאת היתרי בניה

1. פיתוח המגרש

- 1.1. תכנית פיתוח המגרש תהווה חלק בלתי נפרד מהגשת הבקשה להיתר בניה. התכנית תאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית כתנאי מחייב לקבלת היתר בניה.
- 1.2. תכנית הפיתוח הסופי של המגרש תפרט גבהים סופיים של פיתוח החצר, קירות תומכים, גבולות עם השכנים, טיפול בשפכי קרקע, עצים קיימים במגרש, ניקוז וביוב.
- 1.3. הקירות התומכים ייבנו באבן גיר טבעית או בציפוי אבן לקט טבעית גובה מקסימלי של הקירות יהיו: קיר תומך בתזית הרחוב 2.2 מ'.
- 1.4. בתכנית ההגשה יסומנו כל הגדרות, כולל סוג וצורת הגדר או הקיר התומך.
- 1.5. כגבול בין מגרשים לשצ"פ תהיה הפרדה פיסיית דוגמת קיר, גדר אבן, מסלעה, גדר מסוג אחר.
- 1.6. בתכנית הבקשה להיתר יסומנו ארונות הסתעפות לחשמל ותקשורת, מוני גז ומים, אלו ימוקמו ויבנו לפי הצורך במשולב עם קירות תומכים וגדרות אבן שבפיתוח המגרשים.
- 1.7. במסגרת התכנית וביצועה יש לשמור במידה המירבית הניתנת על עצים קיימים כשטח המגרשים. עצים מוגנים חייבים בהעתקה לשמח סמוך בהתאם להוראות מהנדס הרשות המקומית. היתר בניה יכלול אישור להעתקה של עצים לשטחים סמוכים, הביצוע ע"ח מגיש הבקשה.

2. המבנים

- 2.1. בקשה להיתר בניה תכלול את כל יחידות הדיור המותרות או את המקום המוקצה להן, הגישה והחניה שלהן.
- 2.2. לכל המבנים יבנו מקלטים או חדרי בטחון בהתאם לתקנות הג"א או פיקוד העורף, שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.

3. היטל השבחה

- 3.1. היטל השבחה יגבה כחוק.



פרק ה' - מערכות תשתית

1. תכנית מערכות תשתית: על היזם להכין ולהגיש תכנית של מערכות התשתית בה יוצג תאום כל מערכות התשתית. לאישור מהנדס הרשות המקומית.
2. ביוב: כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב, לפי דרישות הועדה ובהתאם לתכניות ביוב וטיפול בשפכים מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. איכלוס השכונה מותנה בהשלמת ביצוע מערכת הביוב העירונית והתחברות המגרשים אליה.
- בהתאם ל"חוק הרשויות המקומיות (ביוב) תשכ"ב 1962" רשאית הרשות המקומית ו/או היזם להניח צינורות ולהעביר את הביוב וקוי מים דרך או בתחום מגרשים פרטיים.
3. מים: הועדה תאשר תכניות פיתוח לאספקת מים מתואמות עם תכניות התשתית. במגרשים בהם עובר קו מים יהיה על היוזם להעתיק את הקו אל מעבר לתחום המגרשים, הכל בתאום עם מהנדס הרשות המקומית, וכתנאי לקבלת היתר בניה.
4. ניקוז תעלות ותשתית: יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, תיעול, סלילת דרכים וגישות, הנחת קוי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכו' באישור מהנדס הרשות המקומית והרשויות הנוגעות לכל אחד מן השרותים לעיל.
5. חשמל: אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת חשמל לישראל בע"מ.
- 5.1 הגבלות בניה לאורך קוי חשמל: לא ינתן בניה לבנין או חלק בולט ממנו מתחת קוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך על הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או קרוב ביותר של המבנה.

מרחק לחלק הקרוב ביותר ב-מ'

סוג קו החשמל

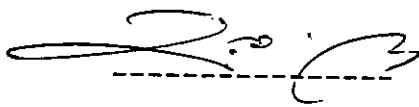
2.00 מ'  
5.00 מ'  
9.5 מ'

קו מתח נמוך  
קו מתח גבוה עד 22 ק"ו  
קו מתח עליון 110-150 ק"ו

5.2. הגבלות בניה לאורך קווי חשמל תת-קרקעיים:  
 אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן ב-2 מ' מהכבלים האלה, ואין לחפור מעל ובקרבת קווי חשמל תת-קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

6. תקופת ביצוע התכנית: תוך שלוש שנים וחצי מיום אישור התכנית תבוצע כל התשתית (פריצת דרכים, מערכת מים וביוב) וסיום 20% מיסודות הבניה למגורים.

יוזם התכנית



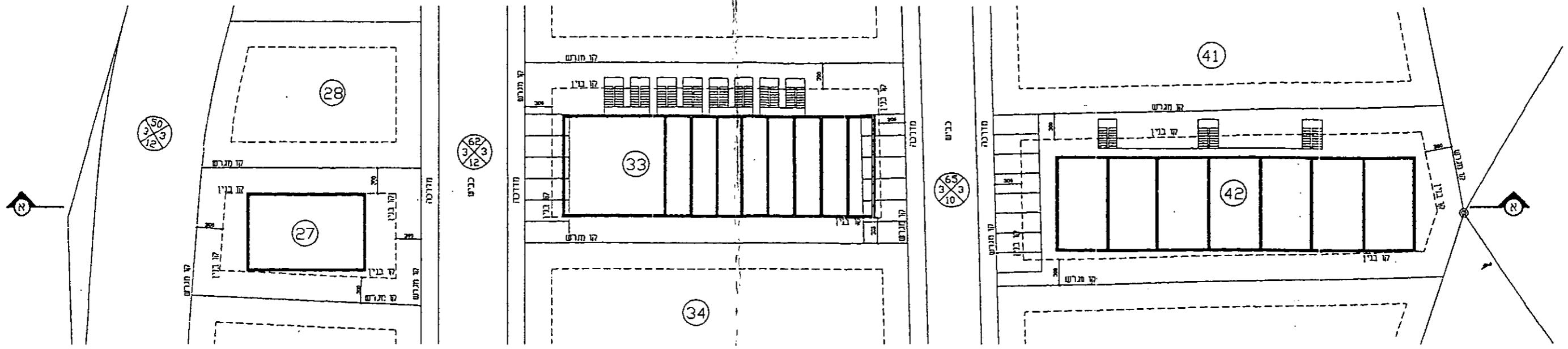

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית. בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. החלטתנו הינה לתמוך בתוכנית ככל להקנות כל זכויות תכנית או לכל בעל ענין אחר בהתאם לתנאי כל עוד לא הוקמה התחם עמנו הסכם פיקוח. החלטתנו זו באה במקום הסכמת כל בעלי הענין בתנאי שכל רשות מוסמכת לא תהיה וקפוי כל הענין. ש.י.ר. ת.ו.י. לבעל הענין ש.י.ר. ת.ו.י. או ייעוץ של ד"ר מילרס ורא לוי בע"מ. התכנית תתקבל תוך 30 יום מיום קבלת בקשה. בקשה להסכם קצו"מ/או ויתור. לבטל את בקשתו תוך 30 יום מיום קבלתו על פניו וזכויות ש.י.ר. ת.ו.י. על כל גובה אגרת הקומנדת. ללא גובה הסכם פיקוח כל דיון שכן החלטתנו נחזת אד ורק מנקודת מבט תכנונית.

מינהל מקרקעי ישראל  
 מחוז הצפון

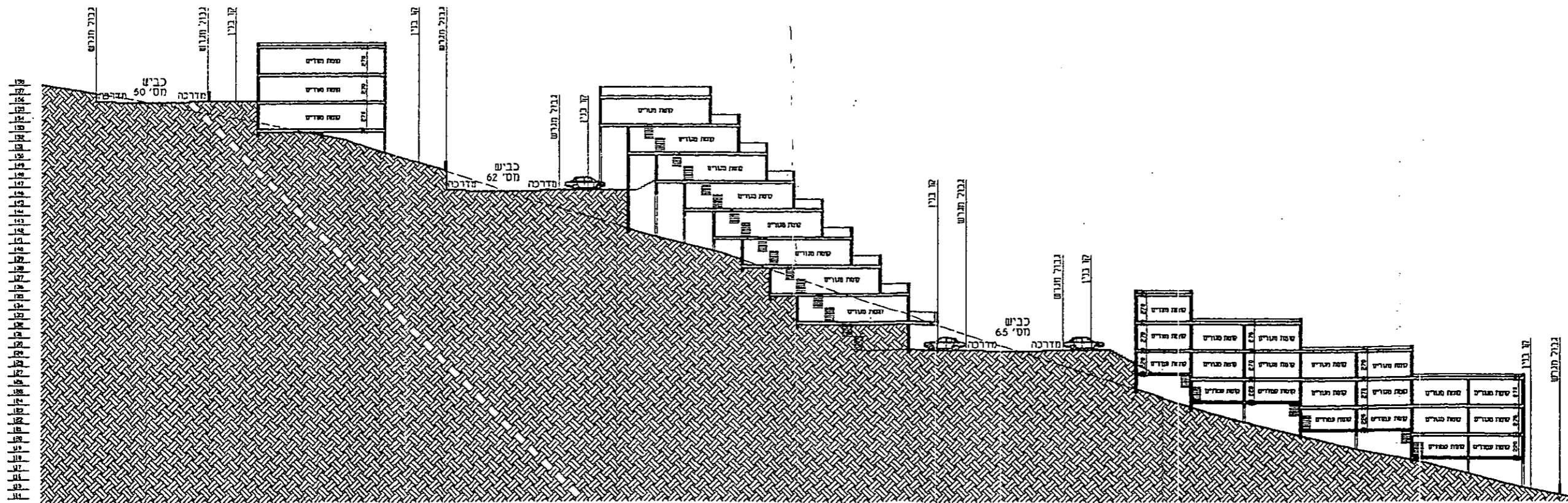
26.3.91

18 טבלת זכויות והנכללות בניה לפי תקנות התכנון והבניה וחישוב שטחים ואחוזי בניה

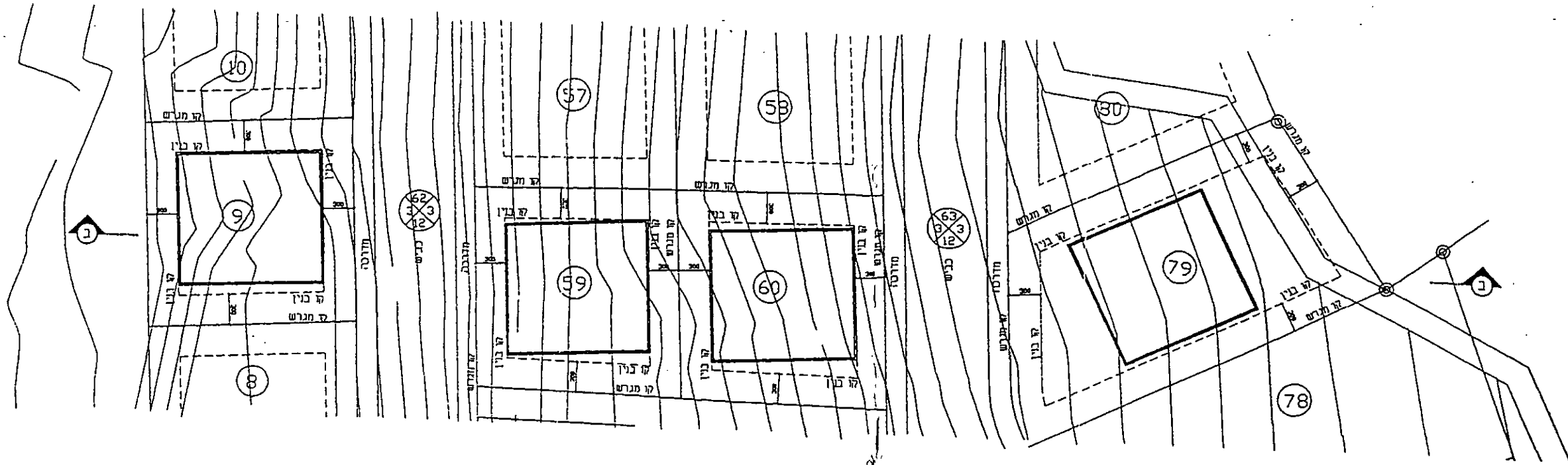
הוראות מיוחדות	צפיפות נטר יח"ד לדונם	מקסימום יח"ד למגרש	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה - מקסימלי										קוי בנין			אזור				
					סה"כ קומות		לכיסוי קרקע		שטחי שרות לקומה		שימושים עיקריים לקומה		מחלת מפלס כניסה		מעל מפלס כניסה		קדמי	אחורי	צדדי	גודל מגרש מינ' מ"ר	חאור שימושים עיקריים	שם
					מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%						
		3	12	4	4*230	100		50		180		מותנה כשיפוע הקרקע		3	5	3	400	מכני מגורים	מגורים א'			
	9		12	4	4*230 ליח"ד	80 יחד		50 יחד		180 ליחד				3	5	3	800	מכני מגורים צמודי גמלון	מגורים מיוחד			
תותר כניית מבנה לחניה מקורה בגובה 2.2 מ' לאורך הכביש אם יוגש כבקשה להיתר עם הכניין. קומת החניה לא תחשב כקומה אם תיבנה מתחת לכניין			12	3		45		5		40		מותנה כשיפוע הקרקע		3	5	3	1000	למבני ציבור, חינוך, ספורט, דת, בריאות, מבנה לשימוש הקהילה	מבני ציבור			
																שטח ציבורי פתוח		גינון, חורשות, מגרשי משחקים, שבילים ומערכות תשתית בלבד שישולבו ויתואמו עם השימושים הנ"ל				



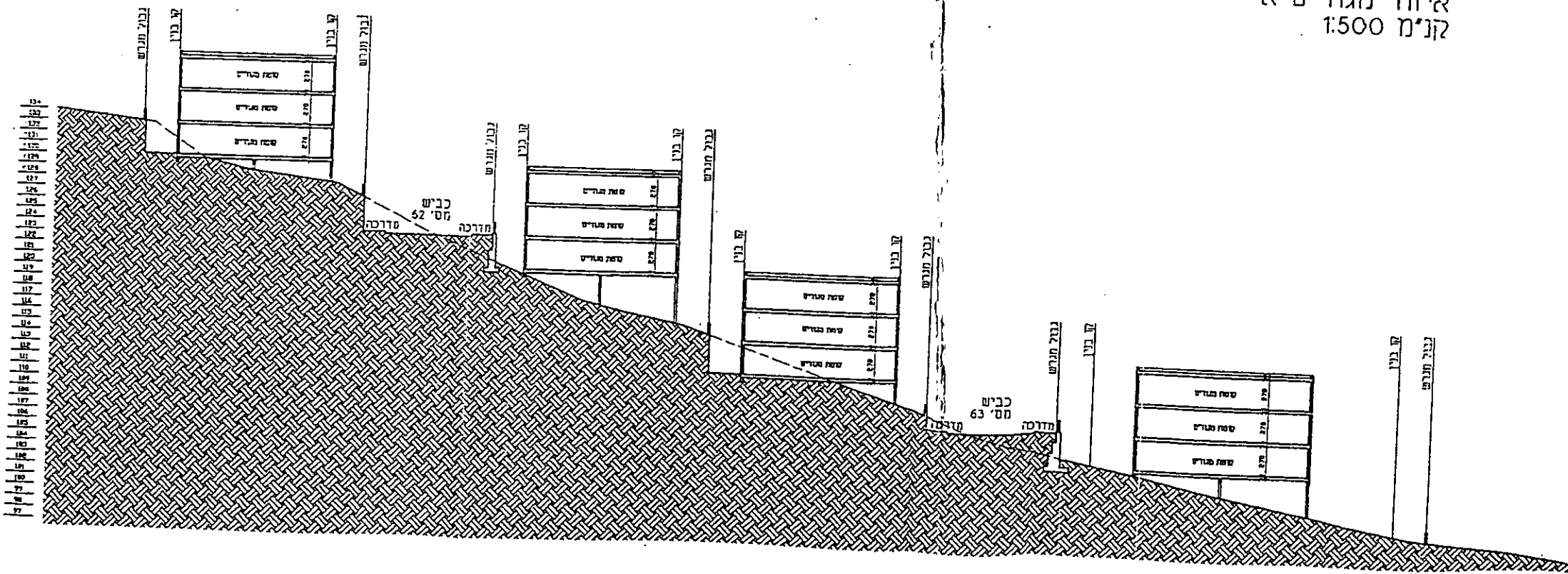
תכנית בינוי עקרונית  
איזור מגורים מיוחד  
קנ"מ 1:500



חתך א-א טיפוסי  
איזור מגורים מיוחד  
קנ"מ 1:500



תכנית בינוי עקרונית  
איזור מגורים א'  
קנ"מ 1:500



חתך ב-ב טיפוסי  
איזור מגורים א'  
קנ"מ 1:500