

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי הגליל המרכזי

תכנית מס/6762 נפר גוליס

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

תכנית מס/6762

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 1.12.65 לאשר את התכנית
על מנת שתקום לתכנית הנקובה לעיל

הועדה המחוזית לתכנית מס/6762
הסמכה בלוקט הפרסומים מס/4252
ביום 13.10.65

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הועדה המקומית לתכנון ובניה
הגליל המרכזי
תכנית מס/6762
הועדה המחוזית בשיבתה מס/3789
ביום 1.12.65 החליטה
על מתן חוק לתכנית הנקובה לעיל

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הועדה המקומית לתכנון ובניה
הגליל המרכזי
תכנית מס/6762
הועדה המקומית בשיבתה מס/3789
ביום 1.12.65 החליטה
על מתן חוק לתכנית הנקובה לעיל

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הפקדת תכנית מס/6762
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 3.1.66 להפקיד את התכנית
על מנת שתקום לתכנית הנקובה לעיל

הפקדת תכנית מס/6762
בפרסומים בלוקט הפרסומים מס/3780
ביום 5.3.66

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי "הגליל המרכזי"

תכנית מס': ג/6762.

המהווה שינוי לתכניות מתאר מס' ג/997, ג/3935, ג/5770, ג/5818,
ג/5870.

המקום: ג'וליס.

שטח התכנית: 850 דונם.

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.

היוזם: (1) הועדה המקומית לתכנון ולבניה הגליל המרכזי.
(2) המועצה המקומית כפר ג'וליס.

עורך התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה הגליל המרכזי.

תאריך: 1/89.

יחס לתכניות אחרות: משנה בהוראותיה את תכניות המתאר מס' ג/997,
ג/3935, ג/5770, ג/5818, ג/5870 בהפקדה.

1.2 מטרת התכנית

- 1) לקבוע הנחיות ותנאים לפתוח ולבניה של יעודי שטחים בתחום הישוב.
- 2) להגדיל את אחוזי הבניה ומספר הקומות.

.2 כללי2.1 שם וחלות

תכנית זו תקרא תכנית מס' ג/6762 והיא תחול על שטח התכנון המותחם בקו כחול בתשריט המצורף והקרוי להלן "התשריט".
הוא זהה לתשריט תכניות מתאר מס' ג/997, ג/3935, ג/5770,
ג/5818, ג/5870.

2.2 התשריט

תכנית זו מבטלת את כל התכניות המפורטות הקודמות המאושרות בשטח וכל סתירה בין התכניות האמורות לבין תכנית זו הוראותיה הן שתקבענה.

הסימונים בתשריט

סימון בתשריט	פירוש הסימון
קו כחול רצוף	(1) גבול התכנית
כחול	(2) איזור מגורים א'
כתום	(3) איזור מגורים ב'
ירוק מותחם בחום	(4) שטח ספורט
חום מותחם חום כהה	(5) שטח לבנין ציבורי
ירוק	(6) שטח ציבורי פתוח
צהוב מקווקו ירוק אלכסוני	(7) שטח לבית קברות קיים
צהוב מקווקו בירוק אלכסוני מרוסק	(8) שטח לבית קברות מוצע
סגול	(9) איזור תעשייה זעירה
פסים בצבע ירוק	(10) שטח חקלאי
אפור מותחם בשחור	(11) מרכז אזרחי מסחרי
חום	(12) דרך מאושרת
אדום	(13) דרך מוצעת או הרחבת דרך מוצעת
ירוק עם קיוקו באדום	(14) דרך להולכי רגל
קווים אלכסוניים באדום	(15) דרך לביטול
ספרה ברבע העליון של העיגול	(16) מספר הדרך
ספרות ברבעים הצדדיים של עגול	(17) קו בנין מינימלי (קידמי)
ספרה ברבע התחתון של העיגול	(18) רוחב הדרך

חלוקה לאיזורים לקביעת התכליות

הוראות כלליות

- 4.1 לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט לשום תכלית אלא לתכלית שנקבעה ברשימת התכליות המותרות באיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
- 4.2 א - מותר להקים בנין אחד בלבד על כל מגרש באיזור מגורים. במגרשים ששטחם עולה על 700 מ"ר עד 800 מ"ר יהיה מותר להקים שני בתים עם קיר משותף.
ב - על-אף האמור בסעיף 4.2(א) דלעיל, יהיה מותר להקים על המגרש מבני עזר.
- 4.3 חנויות, בתי מלאכה
תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר את הקמתם של חנויות מסחר גם באיזור מגורים (אם לא נאמר אחרת בהוראות אלה).
- 4.4 שטח מינימלי למגרש בניה, אחוז בניה מקסימלי, מרווחים וקווי בניה במקומות שאינם מסומנים בתשריט, גובה הבנינים יהיה בהתאם לטבלה המצורפת לתכנית ויהיו מחושבים לפי שטח המגרש נטו.
- 4.5 מגרשים הנמצאים בתחומי איזורים שונים
מגרשים הנמצאים בתחומי איזורי מגורים שונים יהיה דינם כדין מגרשים הנמצאים בתחומי האיזור שסייגיו מועטים ביותר, פרט למרווח חזית הבנין כפי שנקבע בתשריט.
- 4.6 השטחים הציבוריים לסוגיהם
השטחים הציבוריים לסוגיהם יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
- 4.7 שטחי חניה ומיקום חניה
א - לא תותר הקמת בנין בשטח התכנית אלא לאחר שיובטחו מקומות חניה על פי תקנות התכנון והבניה התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983.
ב - לא תותר הקמת מוסך נפרד להחנית רכב באיזור כלשהו. אם אפשר, לדעת הועדה המקומית, להתקינו בקומת הקרקע של הבנין.
ג - גובהו של מוסך נפרד לא יעלה על 2.20 מטרים.
ד - במקרים טופוגרפיים מיוחדים רשאית הועדה המקומית להתיר את הקמתו של מוסך להחנית רכב על גבול המגרש עם מרווח קידמי של מטר אחד בלבד.
- 4.8 בנינים קיימים
הבנינים שהיו קיימים לפני אישורה של תכנית זו בקו בנין הקטן ממה שנקבע לפי תכנית זו יאושרו. כמו כן, תאושר תוספת בניה בהתאם להוראות התכנית. תוספת קומות תאושר בקו הבנין של הבית הקיים ובתנאי שלא תהיה חריגה לתחום הכביש.

- 5.1 איזור מגורים א'
- א - בתי מגורים.
 - ב - מועדונים פרטיים וחברתיים.
 - ג - גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה.
 - ד - משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.
 - ה - מוסכים פרטיים ומשותפים להחניית רכב או מכונה חקלאית.
 - ו - חנויות מזון וקיוסקים.
 - ז - מספרות ומכוני יוקי.
 - ח - מרפאות.
- 5.2 איזורי מגורים ב'
- כמו איזור מגורים א' ובהתאם לטבלה.
- 5.3 אזור מסחר
- יהיה מותר להקים בקומת קרקע שורת חנויות למסחר, מעל קומת המסחר יהיה מותר להקים 3 קומות מגורים.
- 5.4 איזור מבני ציבור
- השטח מיועד להקמת בניני ציבור, כגון:
- א - מקומות לפולחן דתי, כגון: כנסייה, מסגד.
 - ב - מוסדות חינוך ותרבות.
 - ג - מגרשי משחקים.
 - ד - מרפאות, תחנות לאם ולילד, גני ילדים ותחנות לעזרה ראשונה.
- 5.5 שטח ציבורי פתוח
- א - ככרות, גנים ציבוריים ונטיעות.
 - ב - מתקני משחקים לילדים ובתי שימוש ציבוריים.
 - ג - מגרשי ספורט ומגרשי משחקים.
- 5.6 אזור מלאכה ותעשייה זעירה
- בתי מלאכה למיניהם כולל מסחר, להוציא תעשייה מזיקה.
- 5.7 בית קברות קיים ומוצע
- חפירות, סוללות, מצבות ומבני מצבות, גג ומבנים לצורך פולחן דתי, ויחולו עליהם הוראות ת.מ.א. 19.
- 5.8 מזבלה
- תאותר במסגרת תכנון איזורי לפי תכנית מפורטת ובאישור הועדה המחוזית.
- 5.9 שטח ספורט
- ישמש להקמת מגרשי משחקים. תותר בניית בתי שימוש ומתקנים הכרוכים במגרשי הספורט ואולם ספורט.

6. דרכים ונטיעות

- 6.1 שטח הדרכים להולכי רגל ירשם על שם המועצה המקומית אשר תהיה אחראית לאחזקתו.
- 6.2 לא יבנה בניין בחלקה כלשהי בשטח התכנית אלא אם יובטח חיבור לרשת הדרכים ודרכים להולכי רגל הרשומה בתשריט, כמו כן, לא לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור כזה.
- 6.3 דרך גישה לכל תת-חלקה תהיה ברוחב 3 מ' לפחות.
- 6.4 בסמכות הועדה לקבוע הרחבת דרך לצורכי חניה בחלקות שבהן יבקש בעל החלקה לבנות חנות.
- 6.5 מקומות הדרכים ודרכים להולכי רגל ורוחבם יהיו כפי שסומנו בתשריט ואפשר יהיה לערוך שינויים קלים בתוואי הדרכים ולקבוע דרכים חדשות ע"י תכנית מפורטת או תכנית פרצלציה כאשר הדבר לא יגרום לשינוי עיקרי בתכנית זו.
- 6.6 אין לפתוח או לסלול כל דרך חדשה אלא באישור הועדה המקומית.
- 6.7 אין להניח עמודי חשמל וכבלי חשמל תת-קרקעיים אלא באישור חברת חשמל לישראל ובאישור הועדה המקומית.
- 6.8 אין להקים בתוואי הדרכים ולידם כל מבנה שהוא למעט מבנים זמניים הקשורים בסלילת ותיקון הדרך, וכמו כן תחנות צל המתנה לאוטובוסים.
- 6.9 נטיעת עצים ושמירתם

- א - הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאים במקרים מסויימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים אחרים המפריעים לדרך.
- ב - לא קיים בעל הנכס את הצו תוך תקופה שנקבעה לו, רשאיות הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את הנטיעות ואת שאר העבודות הדרושות בקשר לנטיעה. ולמטרה זו להכנס לנכסיו של הבעל ע"י עובדיהן או סוכניהן ולבצע עבודה זו על חשבון בעל הנכסים.
- ג - הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאים לצוות על בעלי כל קרקע לנקוט בצעדים כפי שהיא תמצא לנחוץ על מנת לשמור על כל עץ הנמצא על אדמתם, לנטוע עצים חדשים, שיחיים ומשוכות לאורך גבולותיו ובמוצבים מתאימים אחרים.

7. ניקוז, תיעול ואספקת מים

7.1 ניקוז ותיעול

הועדה המקומית רשאית בהסכמתה של הועדה המחוזית לשמור על הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים, ואין להקים על קרקע זו שום בנין לא לעשות כל עבודה, חוץ מהעבודות לבצוע הניקוז או התיעול בהתאם למצויין בתשריט המצורף בזה או בדרך כלל.

7.2 ביוב

- א - לפי דרישת הועדה המקומית ואישור הועדה המחוזית, המועצה המקומית תכין תכנית ביוב עבור כל שטח התכנית או חלק ממנה שיקבע ע"י הועדה המחוזית.
- ב - כל בנין שיבנה לאחר מתן תוקף לתכנית זו באיזור מגורים בשטח התכנית ינוקז בהתאם לתכנית.

7.3 אספקת מים

- א - אספקת מים בתאום עם הרשות המקומית.
- ב - שום באר פתוחה, בור ציבורי, באר עמוקה, ברכה או משאבה לא יבנו או יונחו מבלי תעודת היתר מאת הועדה המקומית.

7.4 חשמל

איסור הבניה בקרבת קווי חשמל.

- א - לא ינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים או בקרבת קווי חשמל עיליים. ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הכולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

המבנה:

ברשת מתח נמוך	2 מטרים
בקו מתח גבוה 22 ק"ו	5 מטרים
בקו מתח עליון 110 ק"ו	8 מטרים
בקו מתח עליון 150 ק"ו	10 מטרים

- ב - אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר אישור והסכמה מחברת החשמל.

8. מקלטים

בכל המבנים בשטח התכנית, יבנו מקלטים בהתאם לצורישות ומפרטי הרשויות המוסמכות ובתיאום איתן.

9. חלוקת משנה

הועדה המקומית תדרוש חלוקת משנה של חלקות ששטחן מעל 800 מ"ר שעליהן קיימים יותר מבית אחד ללא צורך בהגשת תכנית מפורטת ע"י בעלי הקרקע. מפת החלוקה תהנה ערוכה ע"י מודד מוסמך.

10. הרחקת אשפה

לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בתכנית ההגשה.

11. שטח לעתיקות

"אתר עתיקות" כמשמעותו בחוק העתיקות - תשל"ח.
לפי הגדרת ה"שטח הבנוי" במפת הגוש.
לא ינתן היתר להריסה או בניה לפי פרק זה וכן לא יעשה אדם ולא יותר- לו לעשות אחד מאלה ללא אישור מראש ובכתב מרשות העתיקות ובהתאם לתנאיה: הריסה, בניה, סלילה, הקמת מתקן, הפירה, כריה, שינוי תיקון או תוספת כעתיקה וכן כל הנמנה בחוק העתיקות - תשל"ח סעיף 29א'.

12. היטל השבחה

יגבה כחוק.

טבלת זכויות והגבלות בגייה לפי חקונות המכינו והבניה (תישוב שטחים ואחוזי בגייה בתכנון ובתיקונים משנת 1992)

שם האזור (שימושם עיקריים)	גודל מרש מ"ר	קני בגייה		קדמי	מחזור	בניה	מקסימלי		מספר קומות	מטרי'ם	מספר יח"ד למגרש	מס' יח"ד
		צדדי	אחורי				שטחי שירות	שימוש עיקרי				
מגורים א'	400 נ"מ כפי שקיים אך לא פותח מ-250 מ"ר (תלקה) רשומה)	3	3	לפי תשר- יט	108%	36%	6%	30%	4	144%	15	**8
אזור מגורים ב'	כפי שקיים אך לא פותח מ-250 מ"ר	3	3	לפי תשר- יט	72%	36%	6%	44%	3	150%	12	*3
שטח לצניף ציבורי (לקוט) בי"ח"ס)	כפי שקיים במשטח	3	3	לפי תשר- יט	140%	70%	20%	50%	3	210%	15	
שטח לצניף ציבורי (בי"ח"ס)	כפי שקיים במשטח	3	3	לפי תשר- יט	150%	50%	15%	35%	4	200%	18	
שטח מסחרי	400 מ"ר	3	3	לפי תשר- יט	108%	36%	6%	30%	4	144%	15	
שטח ישן	כפי שקיים לא פותח מ-150 מ"ר	2	2	לפי תשר- יט	72%	36%	6%	44%	3	150%	12	
מלאכה ותעשייה זעירה	800 מ"ר	3	3	לפי תשר- יט	100%		10%	40%	2	100%	8	

מוחנה בשיפוט הקרקע. בשיפועים תלולים יתוכננו שתי מוחנה בשיפוט הקרקע. בשיפועים תלולים יתוכננו שתי מוחנה בשיפוט הקרקע. בשיפועים תלולים יתוכננו שתי מוחנה בשיפוט הקרקע. בשיפועים תלולים יתוכננו שתי מוחנה בשיפוט הקרקע.

קומות מתחת למפלס הכניסה אך לא יותר מסה"כ 4 קומות. קומות מתחת למפלס הכניסה אך לא יותר מסה"כ 4 קומות.

בקומה בלבד שטחן המרובל לא יעלה על המותר. לא יעלה על 30 מ"ר בנוסף למותר.

קומות מתחת למפלס הכניסה אך לא יותר מסה"כ 3 קומות. קומות מתחת למפלס הכניסה אך לא יותר מסה"כ 3 קומות.

קומות מתחת למפלס הכניסה אך לא יותר מסה"כ 2 קומות. קומות מתחת למפלס הכניסה אך לא יותר מסה"כ 2 קומות.