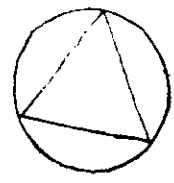


231
23.12.93

מחוז הצפון



מרחב תכנון מקומי הגליל המרכז

תכנית מתאר מס': ג/7145

המחוז שינוי לתכנית מס ג/997

גוליס

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 הועדה המקומית לתכנון ובניה
 הגליל המרכזי

תכנית מס' 7145 מס' 6190
 הועדה המקומית בשינוי מס' 7190
 מיום 30.3.90 החליטה להמליץ
 על אישור התכנית הנקובה לעיל

מנהל היחידה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 הועדה המקומית לתכנון ובניה
 הגליל המרכזי

תכנית מס' 7145 מס' 6190
 הועדה המחית בשינוי מס' 3-11-93
 מיום 8.9.93 החליטה
 על מתן תוקף לתכנית הנקובה לעיל

מנהל היחידה

מחוז הצפוןמרחב תכנון מקומי "הגליל המרכזי"

תכנית מס': ג/7145

המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' ג/997.

המקום: ג'וליס.

גושים בשלמות: 18442, 18449, 19020, שטח בנוי.

חלקי גושים: 18441, 18443, 18444, 18445, 18448, 18450, 18451, 18885.

שטח התכנית: 1428 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.

יחס לתכניות אחרות: משנה בהוראותיה את תכנית המתאר מס' ג/997.

1.2 מטרת התכנית

- 1) לקבוע הנחיות ותנאים לפתוח ולבניה של יעודי שטחים בתחום הישוב.
- 2) להגדיל את אחוזי הבניה ומספר הקומות.
- 3) תכנון רשת הדרכים בהתחשב במצב הקיים.

2. כללי2.1 שם וחלות

תכנית זו תקרא תכנית מס' ג/7145 והיא תחול על שטח התכנון המותחם בקו כחול בתשריט המצורף והקרוי להלן "התשריט".

2.2 התשריט

במקרה של סתירה בין תכנית קודמת מאושרת לבין תכנית זו הוראות תכנית זו הן שתקבענה.

3. הסימונים בתשריט

| פירוש הסימון | סימון בתשריט |
|-----------------------------------|--------------------------------|
| (1) גבול התכנית | קו כחול רצוף |
| (2) איזור מגורים א' | כתום |
| (3) איזור מגורים ב' | כחול |
| (4) שטח למתקן הנדסי | סגול מותחם בשחור |
| (5) שטח לבנין ציבורי | חום מותחם חום כהה |
| (6) שטח ציבורי פתוח | ירוק |
| (7) שטח לבית קברות | צהוב מקווקו ירוק אלכסוני |
| (8) איזור מגורים ומסחרי בחזית | קו סגול |
| (9) דרך מאושרת ורשומה | חום |
| (10) דרך מוצעת או הרחבת דרך מוצעת | אדום |
| (11) דרך להולכי רגל | ירוק עם קיוקו אדום |
| (12) דרך גישה | אדום וירוק לסירוגין |
| (13) דרך לביטול | קווים אלכסוניים באדום |
| (14) מספר הדרך | ספרה ברבע העליון של העיגול |
| (15) קו בנין מינימלי (קידמי) | ספרות ברבעים הצדדיים של העיגול |
| (16) רוחב הדרך | ספרה ברבע התחתון של העיגול |

4. 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) זלעיל, 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
- השטחים הציבוריים 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 התקנות 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.

4.8 בנינים קיימים

הבנינים שהיו קיימים לפני אישורה של תכנית זו בקו בנין הקטן ממה שנקבע לפי תכנית זו יאושרו בתנאי שלא יחדגו לתחום הכביש. כמו כן, תאושר תוספת בניה בהתאם להוראות התכנית. תוספת קומות תאושר בקו הבנין של הבית הקיים ובתנאי שלא תהיה חריגה לתחום הכביש.

5. רשימת תכליות

5.1 איזורי 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 יופי.

5.2 איזורי מגורים ב'

כמו איזור מגורים א' ובהתאם לטבלה, בהסכמת רשות העתיקות.

5.3 איזור מבני ציבור

- השטח מיועד להקמת בניני ציבור, כגון:
- א - מקומות לפולחן דתי, כגון: כנסיה, מסגד.
 - ב - מוסדות חינוך ותרבות.
 - ג - מגרשי משחקים.
 - ד - מרפאות, תחנות לאס ולילד, גני ילדים ותחנות לעזרה ראשונה.

5.4 שטח ציבורי פתוח

- א - ככרות, גנים ציבוריים ונטיעות.
- ב - מתקני משחקים לילדים ובתי שימוש ציבוריים.
- ג - מגרשי ספורט ומגרשי משחקים.

5.5 איזור מגורים ומסחרי בחזית

יותר להקים בקומת העמודים בחזית חנויות ומסחר שלא יהוו מטריד סביבתי ומעליהן 3 קומות מגורים.

5.6 בית קברות

חפירות, סוללות, מצבות ומבני מצבות, גג ומבנים לצורך פולחן דתי, ויחולו עליהם הוראות ת.מ.א. 19.

5.8 אתר לסילוק אשפה

תאותר במסגרת תכנון איזורי לפי תכנית מפורטת ובאישור הועדה המחוזית.

5.9 שטח למתקן הנדסי

משמש לבריכת מים של מקורות.

6. דרכים ונטיעות

- 6.1 שטח הדרכים להולכי רגל ירשם על שם המועצה המקומית אשר תהיה אחראית לאחזקתו.
- 6.2 לא יבנה בנין 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, שיחים 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 או 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 הבולט 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 להתאם לדרישות 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 תהיה 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.
לא ינתן היתר להריסה או בניה לפי פרק זה בתחום המוגדר כשטח הבנוי על פי מפת גוש וכן לא יעשה אדם ולא יותר לו לעשות אחד מאלה ללא אישור מראש ובכתב מרשות העתיקות ובהתאם לתנאיה: הריסה, בניה, סלילה, הקמת מתקן, חפירה, כריה, שינוי תיקון או תוספת כעתיקה וכן כל הנמנה בחוק העתיקות - תשל"ח סעיף 29א'.

12. היתל השבחה

יגבה כחוק.

טבלת זכויות והמגבלות בגייה לפי תקנות התכנון והבניה
(תישוב שטחים ואחוזי בגייה במכנייות ובהיתרים ושנ"ב 1992)

| מס' יח"ד לדונם | צפיפות נטו מספר יח"ד למגרש | גובה בנין מקסימלי | | מקסימלי | | | | | | בנייה | | אחוז | | קרי בגייה | | גודל מגרש מינימלי במ"ר | שם האזור (שימושים) עיקריים |
|-------------------|----------------------------------|-------------------|---------------|---------|--------|------|-------|------|-----|-------------------|---------------|--|---|-----------|------|------------------------------|----------------------------------|
| | | במטרים | מספר קומות | סה"כ | לכיסוי | שטחי | שימוש | מחמת | מעל | קדמי | אחורי | צדדי | לפני | אחורי | צדדי | | |
| **8 | **4 | 15 | 4 | 144% | 36% | 6% | 30% | * | * | 3 | 3 | 400 אר כפי שקיים אך לא פחות מ-250 מ"ר (חלקה רשומה) | מגורים א' | | | | |
| **6 | **3 | 12 | 3 | 108% | 36% | 6% | 30% | * | * | 2 0 ללא | 2 0 ללא | כפי שקיים אך לא פחות מ-250 מ"ר | אזור מגורים ב' | | | | |
| --- | --- | 15 | 3 | 210% | 70% | 20% | 50% | * | * | 3 | 3 | כפי שמסומן בתשריט | שטח לבנין ציבורי (למעט ביה"ם) | | | | |
| --- | --- | 18 | 4 | 200% | 50% | 15% | 35% | * | * | 3 לפי תשריט | 3 | כפי שמסומן בתשריט | שטח לבנין ציבורי (ביה"ם) | | | | |

כמו מגורים א' בתחום לסעיף 5.5

קומות מחמת מפתח למפלס הכניסה אך לא יותר מסה"כ 4 קומות.
קומות מחמת מפתח למפלס הכניסה אך לא יותר מסה"כ 3 קומות.
בקומה בלבד ששטחן הכולל לא יעלה על המותר.
יא יעלה על 30 מ"ר בנוסף למותר.

מותרת בשיפוע הקרקע. בשיפועים תלולים יתוכננו שתי
* * * מותרת בשיפוע הקרקע. בשיפועים תלולים יתוכננו שתי
מגרשים שאודלם מעל 600 מ"ר ניתן יהיה לאשר 2 יח"ד
אזורי מגורים א' ב' יהיה מותר להקים מבנה עזר ששטחו

7145
 2903
 [Signature]

7145
 2903