

מחוז הצפון

מרחב תכנון גליל המרכזי-נפת עכו
תחום שיפוט מוניציפאלי כפר ג'וליס
תכנית מפורטת מס' ג/12620 כפר ג'וליס
שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח מגורים א' + מבנה ציבור
שצ"פ והתווית דרכים חדשים
המהווים תוספת לתוכנית מתאר ג'וליס מס' ג/7145.
פרק 1 – זיהוי וסיווג התכנית.

1.1 שם התוכנית: שינוי יעוד הקרקע משטח חקלאי למגורים א' + מבנה ציבור
שצ"פ והתווית דרכים חדשים.

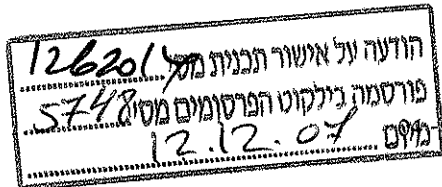
1.2 מקום התוכנית:

ג'וליס (שכונה דרומית)	נ.צ.: X=760,375	Y=217,750
מספר גוש	חלקה	חלק מחלקה
18451	2,3,4,70,71,72,73	7,8,9,162
18455	---	15,37

1.3 שטח התוכנית: 26.546 דונם. מס' יח"ד: 69.0.

1.4 בעלי עניין:

בעלי הקרקע: פרטיים.



יוזם התוכנית: מועצה מקומית ג'וליס

ת.ד.: 67 ג'וליס, מיקוד: 24980

טל: 04-9963423 פקס: 04-9962238

עורך התוכנית: פ.א.א.ר.. הנדסה

יעוץ בתכנון בניה ותשתיות בע"מ

אינג' אבוריש פואד מהנדס ומודד מוסמך - מס' רשיון 40758

ת.ד.: 807 ירכא 24967 טל: 04-9560130 פקס: 04-9564792

1.5 יחס לתוכניות אחרות:

תכנית מתאר מקומית- התוכנית מהווה תוספת לתוכנית מתאר מקומית

מס' ג/7145 המאושרות.

תמ"א 35- התוכנית נמצאת בתחום השטח העירוני.

ת.מ.מ. 2- התוכנית נמצאת בתחום השטח העירוני.

1.6 מסמכי התכנית: א. תקנון בן 6 עמודים.

ב. תשריט בק"מ 1:1250.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	
05/04/2006	הכנה
19/08/2007	עדכון 1
	עדכון 2
	עדכון 3



1.8 הגדרות ומונחים: משמעות של המונחי בתכנית זו יהיה כמשמעות בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

קו כחול רצוף עבה	גבול התוכנית.
קו כחול מרוסק	גבול תכנית מפורטת.
קו כחול עבה מרוסק	גבול תכנית מאושרת.
קו מפותל	קו גובה
קו ירוק עם עיגול ירוק בתוכו מספר	גבול חלקות
קו משונן משני צדדים	גבול גוש
שטח מנוקד בצבע התשריט	בניין קיים
שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת או מאושרת
שטח אדום	דרך מוצעת
שטח אדום וירוק לסירוגין	דרך להולכי רגל מוצע
שטח חום וירוק לסירוגין	דרך להולכי רגל קיים
שטח צבוע כתום	שטח מגורים א'
חום מותחם בחום כהה	שטח למבני ציבור
שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח (שצ"פ)
פסים ירוקים אלכסוניים	שטח חקלאי
ספרה ברבע העליון של העגול	מס' דרך
ספרה ברבעיים הצדדים של העגול	מרווח קדמי מינימאלי
ספרה ברבע התחתון של העגול	דרך רוחב הדרך

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	
0.00%	0.00	99.30%	26.362	שטח חקלאי
74.40%	19.768	0.70%	0.184	מגורים א'
15.10%	3.970	0.00%	0.00	דרכים
0.70%	0.184	0.00%	0.00	שטח להולכי רגל
3.90%	1.042	0.00%	0.00	שטח מבנה ציבור
5.90%	1.582	0.00%	0.00	שטח ציבורי פתוח
100.00%	26.546	100.00%	26.546	סה"כ דונם

פרק 2 – מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התכנית**2.1 מטרת התוכנית:**

שינוי יעוד הקרקע משטח חקלאי למגורים א' + מבנה ציבור
שצ"פ והתווית דרכים חדשים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית :**1. נתונים כמותיים עיקריים:**

מספר יח"ד	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יעוד הקרקע
69	23,721.60	מגורים א'
—	1,042.00	מבנה ציבור

פרק 3 – הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית באיזור המסומן לשום תכלית פרט לזו המפורטת ברשימת התכליות ולגבי האיזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.

א. שטח מגורים א':

מיועד להקמת בניני מגורים עד 3 קומות מעל קומת עמודים, גני ילדים ופעטונים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, חנויות מזון, קיוסקים, מספרות ומוסכים לחנית רכב פרטי

ב. בניני ציבור:

- מקומות לפולחן דתי, ח'לוח.
- מוסדות חינוך ותיירות.
- מגרשי משחקים.
- מרפאות, תחנות לאם ולילד, גני ילדים ותחנות לעזרה ראשונה.

ג. שטח ציבורי פתוח (שצ"פ):

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

ד. דרך:

תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הלכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה, אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות. טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

שם האזור שימושים עיקריים	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	קווי בנין (מ')			אחוזי בניה/ שטח בניה מקסימלי						גובה בניה מקסימלי		צפיפות/ מס' מ"ר למגרש מינימלי	מס' יחיד לדנום נטו
		צדדי	אחורי	קדמי	מפלס הכניסה A **	מתחת למפלס הכניסה B	שטחים עיקריים C	שטחי שדות D	לכיסוי הקרקע (תכנית) E	סה"כ כל הקומות E	מס' קומות	במטרי ס		
מגורים א'	400.0	3.0	3.0	התעריט	144.0 %	—	120.0 % לכל הקומות	24.0 % לכל הקומות	36.0 %	144.0 % לכל הקומות	4.0	15.0	2.0	3.5
מבנה ציבור	750.0	5.0	3.0	5.0	100.0 %	50.0 %	100.0 %	50.0 %	65.0 %	150.0 %	3.0	17.0	3.0	

* באזורי המגורים יותר מרווח צידי (0 מ') כאשר החזית הנדונה תהיה ללא פתחים ובהסכמת בעלי המגרש הגובל.

** תותר העברת אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדתה מקומית

*** בחלקה 72 בגוש 18451 יותר לקטין שטח מגרש עד 350 מ"ר.

3.3 הוראות נוספות:

א. הוראות והנחיות נוספות : אין

ב. תשתיות:

1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז:

תוכניות נקודתיות

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה בקרבת קווי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט/ או הקרוב ביותר של המבנה.
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'.
מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.
בקו מתח עליון 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.
בקו מתח עליון 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.
2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן :
מ- 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו .
מ- 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
3. המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. אשפה:

סידורי אשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מסודר.

ג. הוראות כלליות:

1. איחוד וחלוקה:

תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית הינו אישור תכנית לאיחוד וחלוקה בין בהסכמת הבעלים או בין שלא בהסכמה או תשריט חלוקה לכל שטח התכנית בהסכמת כל הבעלים במקרקעין הכלולים בשטח התכנית.

2. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 190,189,188 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

4. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/ או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.

ב. ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים שמופיעים בתשריט יעודי קרקע ושלא עומדים בקווי בניין בתאים:

1. עומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.
 2. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.
 3. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.
 4. תוספת למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנים הקיימים.
- התוספת לפי קו המתאר של הבניין שלא עומד בקווי הבניין יאושר רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. התוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית.

5. מבנים להריסה:

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

6. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

7. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

8. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

9. הוראות הג"א:

קבלת היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כולל בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

10. סידורים לנכים:

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

פרק 4- מימוש התוכנית4.1 שלבי ביצוע:

בתכניות הקבועות שלביות לביצוע, יסומנו גבולות השלבים בצורה ברורה ע"ג התשריט, כולל מספור. סעיף זה בהוראות התוכנית יפרט באופן מילולי את מיקום השלבים ומועד ביצועם.

4.2 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5- חתימות

חתימת בעלי העניין על הוראות התוכנית

בעל הקרקע: פרטיים

יזם התוכנית: מ.מ ג'וליס

עורך הבקשה: אינג' פואד אבו ריש

חתימה:



משרד מקומית ג'וליס
משרד מקומית ג'וליס - יזם המועצה
חתימה: מ.מ ג'וליס

חתימה:

מנהל ריש פואד
רשיון מס' 40756
פ.א.א.ר. מועד בנתון
בניה וכבישים בע"מ
מס' חברה 512916313