

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/17723

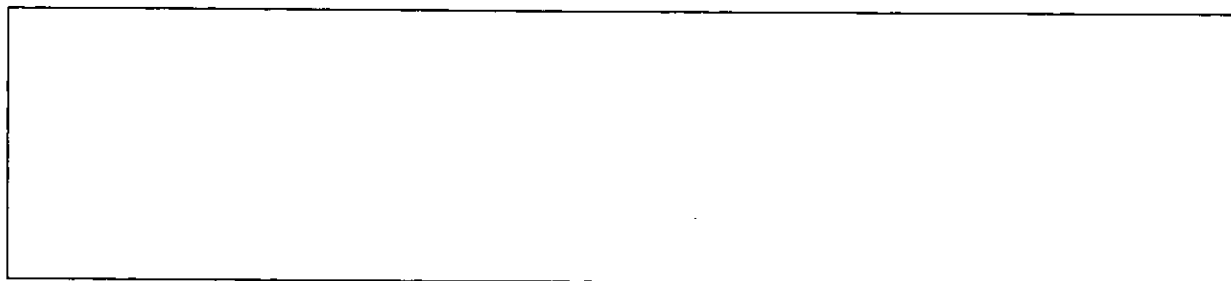
שם תוכנית: ג'וליס – קבר שיח' עלי פארס

מחוז: הצפון
מרחב תכנון מקומי: גליל מרכזי
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 17723 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 23.11.07 לאשר את התכנית</p> <p>_____ יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ובניה</p>	
<p>הודעה על אישור תכנית מס' 17723 פורסמה בילקו"ט הפרסומים מס' 6073 מיום 24.3.08</p>	

דברי הסבר לתוכנית



דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכניתיפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית **שם התוכנית** **ג'וליס-קבר שיח עלי פארס**

מספר התוכנית **ג/17723**

1.2 שטח התוכנית **4,225.00 מ"ר**

1.3 מהדורות **שלב** **תוקף**

מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה **10/12/2009**

1.4 סיווג התוכנית **סוג התוכנית** **תוכנית מפורטת**

יפורסם
ברשומות

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית
כן **ועדה מחוזית**

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות **תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.**

סוג איחוד וחלוקה **ללא איחוד וחלוקה.**

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

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גליל מרכזי
 קואורדינטה X 217,700.00
 קואורדינטה Y 760,750.00
- 1.5.2 תיאור מקום כפר ג'וליס
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה מקומית ג'וליס
 התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב כפר ג'וליס
 שכונה ל"ר
 רחוב ל"ר
 מספר בית ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18449	מוסדר	חלק מהגוש	63,64,65,66,172	13,52,56,62,90 145,147,164,165

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
02/03/1995	4287	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/7145 ממשיכת לחול	שינוי	7145/ג

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
10/12/2009	ו.מחוזית	פואד אבוריש	02/04/2009	ל"ר	14	ל"ר	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
10/12/2009	ו.מחוזית	פואד אבוריש	02/04/2009	1	ל"ר	1:500	1:500	מחייב	תשריטת התוכנית
10/12/2009	ו.מחוזית	פואד אבוריש	02/04/2009	1	ל"ר	1:500	1:500	מנחה	נספח תנועה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משילמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית 1.8.1

גוש/ תלמה(י)	זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	ל"ר	049962238	ל"ר	049963423	כפר גויליס ת.ד. 67 מיקוד 24980	ל"ר	מועצה דתית דרוזית מועצה מקומית גויליס	ל"ר		ל"ר	

יום בפועל 1.8.2

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
ל"ר	049962238	ל"ר	049963423	כפר גויליס ת.ד. 67 מיקוד 24980	ל"ר	מועצה דתית דרוזית מועצה מקומית גויליס	ל"ר		ל"ר	

בעלי עניין בקרקע 1.8.3

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	כפר גויליס ת.ד. 1 מיקוד 24980	ל"ר	רשות מקומית פרטיים+ אדמות ווקף הדרוזי	ל"ר	פרטיים	תואר	

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מקצוע / תואר
Faar1@bezeqin l.net	049564792	0577510777	49560130	כפר ירכא 24967 ת"ד 807		פ.א.א.ג. תלמי	40758	059932426	אבריש פואד	מלונדס אזרחי	עורך התכנית
Faar1@bezeqin l.net	049564792	0577510777	049560130	כפר ירכא 24967 ת"ד 807		פ.א.א.ג. תלמי	811	059932426	אבריש פואד	מורד מוסמך	מורד

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לי"ר	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

- הסדרת אתר קיים למוסדות דת של עדה דרוזית בגוליס
- ביטול קטע מהדרך מס' 52.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות בניה.
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	4.225
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		271.20	+ 28.80	242.40	מ"ר	מגורים א'
		לי"ר	לי"ר	לי"ר	מס' יחיד	
		2,700.00	+ 422.00	2,278.00		מבנה ומוסדות ציבור לדת

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	101-102	מגורים א'
	201	מבנה ומוסדות ציבור לדת
	301	שטח ציבורי פתוח
	401,402	דרך מאושרת
	501,502	דרך מוצעת
	601	דרך משולבת
	701	שביל

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	ע"פי תכנית מתאר מאושרת ג/7145 לפי אזור מגורים א'.
4.1.2	הוראות
	אין

4.2	מבנה ומוסדות ציבור לדת
4.2.1	שימושים
	האזור מהווה את לב אתר המורשת דרוזית שבו נמצא את קבר שיחי' עלי פארס האזור ישמש כמוקד לביקור עולי רגל דרוזים. באזור זה מותר מבנים ומוסדות לדת וגנים כהשלמה למערך המבנים.
4.2.2	הוראות
	אין

4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	על פי תכנית מאושרת ג/7145
4.3.2	הוראות
	אין

4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	על פי תכנית מאושרת ג/7145
4.4.2	הוראות
	אין

4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	על פי תכנית מאושרת ג/7145
4.5.2	הוראות
	אין

4.6	דרך משולבת
4.6.1	שימושים
	על פי תכנית מאושרת ג/7145
4.6.2	הוראות
	אין

שביל	4.7
שימושים	4.7.1
תשמש למעבר הלכי רגל, מעבר תשתיות.	
הוראות	4.7.2
אין	

5. טבלת זכויות והוראות בנייה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)	קווי בנין (מטר)	קווי בנין (מטר)	קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד לידונים נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בנייה כוללים (%)	שטחי בניה אחוים			גודל מגרש מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
				מתחת לפניסה לקובעת	מעל לפניסה לקובעת						מתחת לפניסה הקובעת	שירות	עיקרי				שירות
2	2	2	3	0	2	12.0	70	ל"ר	ל"ר	130	0	0	30	100	500.0	201	מבנה ציבורי לדת
ע"פ תכנית מתאר מאושרת ג/7145 לפי אזור מגורים א'.																	
															400	101-102	מגורים

הערה:

* מותר מרווח צידי 0 מ' כאשר החזית הנדרשת תהיה ללא פתחים ובהסכמת בעלי המגרש הגובל.

6. הוראות נוספות

- 6.1 ביוב, ניקוז, אספקת מים וסדרי תברואה**
- מיים:**
- 6.1.1 אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- ניקוז:**
- 6.1.2 תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
- ביוב:**
- 6.1.3 תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
- 6.2 הוראות בנושא חשמל**
- איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:**
- לא יינתן היתר בניה לבנין 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 הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:
- | | |
|--|-------------------|
| ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים | 3.0 מטר |
| - בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים | 2.0 מטר |
| - בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו | 5.0 מטר |
| - בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) | 20.0 מטר מציר הקו |
| - בקו מתח על עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) | 35.0 מטר מציר הקו |
| - מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת | 1.0 מטר |
| - מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד רשת | 3.0 מטר |
- אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3 מטר מכבלים מתח גבוה ו- 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך .
- אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת - קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.
- 6.3 אשפה**
- סידורי אשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפתי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מסודר.
- 6.4 חלוקה**
- חלוקה חדשה לפי הוראות זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.
- 6.5 הפקעות לצורכי ציבור**
- כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.
- 6.6 דישום**
- 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.

6.7 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 הוועדה המקומית לאשרתוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.

ב. מעמד של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

6.8 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.

6.9 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 איתה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוק.

6.10 פיקוד העורף

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

6.11 כיבוי אש

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ושביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה במבנים ציבוריים בלבד.

6.12 חניה

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

6.13 עתיקות

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

6.14 סידורים לנכים

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

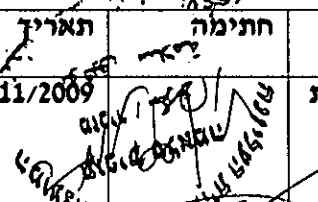


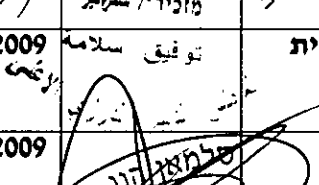
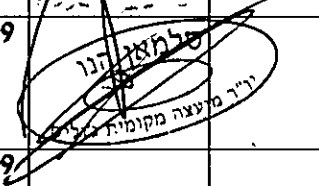
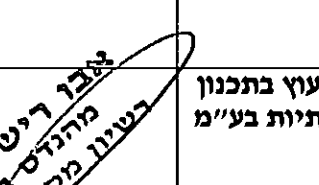
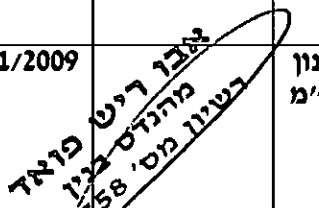
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הכנת תשריט	
2	הוצאת היתרי בניה	
3	ביצוע תשתיות	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו-5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
02/11/2009		מועצה דתית דרוזית	ל"ר	ל"ר	מגיש התוכנית
02/11/2009		מועצה מקומית ג'וליס	ל"ר	ל"ר	
02/11/2009		מועצה דתית דרוזית	ל"ר	ל"ר	יזם בפועל (אם רלבנטי)
02/11/2009		מועצה מקומית ג'וליס	ל"ר	ל"ר	
02/11/2009		ל"ר	ל"ר	ווקף דרוזי	בעלי עניין בקרקע
02/11/2009		ל"ר	ל"ר	פרטיים	
02/11/2009		פ.א.א.ר יעוץ בתכנון בניה ותשתיות בע"מ	059932426	אבו ריש פואד	עורך התכנית