

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

משרד הפנים
מחוז חיפה ונתיבי תחבורה
25-01-2011
ג' תמוז תשע"א
לשירות עירוני

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/17442

שם תוכנית: שכונה צפונית (אל חירה)

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="252 1053 734 1281" data-label="Text"> <p>משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 17442 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 27.7.09... לאשר את התוכנית סמנכ"ל לתכנון יוסף כהן נ"ר הנגידה לתנועת</p> </div>	
<div data-bbox="311 1540 750 1728" data-label="Text"> <p>חודעה על אישור תכנית מס' 17442 פורסמה בילקוט הפרסומים מס'..... מיום.....</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

כפר גוליס ממוקם 17 ק"מ מזרחית לעיר עכו.
 הכפר מהווה רוחני של העדה הדרוזית בישראל.
 אוכלוסיית הכפר מונה כ- 5,000 תושבים והריבוי הטבעי עומד על 2.2% בשנה.
 תחזית האוכלוסייה בכפר לשנת 2020 היא כ- 7000 נפש.
 שטח השיפוט של המועצה המקומית הינו כ- 4000 דונם ומתוכם מתאר הכפר הינו כ- 1680 דונם.
 התושבים מתפרסמים בעיקר כשכירים במערכת הביטחון, תעשייה ומסחר, מיעוט עוסק בחקלאות.
 קיימת בכפר מצוקת דיור הנובעת מכך שרוב הקרקעות בתחומי המתאר נמצאים בבעלות פרטית של קומץ משפחות כך שאינן בעלות פוטנציאל מימוש לבנייה בעשרים השנים הקרובות. בנוסף, בעיות תחום שיפוט עם מועצה אזורית משגב, הקרובה הרבה לישוב גוליס ומגבלת קו איסור בנייה של בסיס התחמושת, כל אלה יוצרים מצוקת דיור קשה ביותר בעיקר בקרב זוגות צעירים של חיילים משוחררים המעוניינים לבנות את בתיהם בכפר וקיים קושי בהקצאת מגרשים בעבורם. תוכנית להרחבת הכפר גוליס שמטרתה שינוי יעוד שטח משטח חקלאי כוללת כ- 166.073 דונם כאשר 100 דונם מתוכם הן קרקעות פרטית ושאר השטח הינו בבעלות מדינה עם פוטנציאל קרקע מוגבל. התוכנית כוללת שטחים למגורים ולמסחר.
 מיקום בתכנית הוא מצפון לשטח הכפר.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

שכונה צפונית (אל חירה)	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1
--------------------------	------------	-----------------------------	-----

17442/ג	מספר התוכנית
---------	--------------

16,073.00 מ"ר	שטח התוכנית	1.2
---------------	-------------	-----

תוקף	שלב	מהדורות	1.3
------	-----	---------	-----

1	מספר מהדורה בשלב
---	------------------

26/12/2010	תאריך עדכון המהדורה
------------	---------------------

תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4
---------------	-------------	---------------	-----

יפורסם
ברשומות

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

לי"ר	לפי סעיף בחוק
------	---------------

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

ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה
------------------	------------------

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

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	גליל מרכזי
		קואורדינטה X	217,500.00
		קואורדינטה Y	761,375.00
1.5.2	תיאור מקום		כפר ג'וליס
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מועצה מקומית כפר ג'וליס
		התייחסות לתחום הרשות נפה	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	כפר ג'וליס
		שכונה	לי"ר
		רחוב	לי"ר
		מספר בית	לי"ר

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18443	מוסדר	חלק מהגוש	12,13,14,15,16,17,18,22,41,42,43,50,56,57,58	10,11,19,23,24,25,27,28,29,31,32,33,52
18444	מוסדר	חלק מהגוש	27,88,89,90,91,92,93,94	3,4,24,84,95,96,97

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
7145/ג	שינוי ותוספת	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/7145 ממשיכות לחול	4287	02/03/1995
תמ"א 35	אישור עפ"י תכנית מתאר ארצית	תכנית זו אושרה בוועד מחוזית בתאריך 25.12.06 בהתאם להוראות סעיף 12.2 לתמ"א 35.	5474	27/12/2005
תמ"מ 9/2	אישור עפ"י תכנית מתאר מחוזית	תכנית זו אושרה בוועד מחוזית בתאריך 25.12.06 בהתאם להוראות סעיף 6.3 לתמ"מ 2/9.	ל"ר	16/08/2005

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
26/12/2010	ו.מחוזית	שאדי אבוריש	21/09/2010	ל"ר	16	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
26/12/2010	ו.מחוזית	שאדי אבוריש	21/09/2010	1	ל"ר	1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
26/12/2010	ו.מחוזית	שאדי אבוריש	21/09/2010	1	ל"ר	1:1250	מנחה	נספח הפרשות מאוזנות
26/12/2010	ו.מחוזית	שאדי אבוריש	21/09/2010	ל"ר	1	ל"ר	מנחה	נספח פרוגרמאתי
26/12/2010	ו.מחוזית	שאדי אבוריש	21/09/2010	2	ל"ר	1:500	מחייב בהסדרי תנועה	נספח תחבורה וחותכים
26/12/2010	ו.מחוזית	שאדי אבוריש	21/09/2010	1	ל"ר	1:1000	מנחה	נספח תשתיות
26/12/2010	ו.מחוזית	שאדי אבוריש	21/09/2010	1	ל"ר	1:1000	מנחה	נספח שימור וניצול מי נגר עלילי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המהיבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית												
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		049962238		049963423	049963423	כפר ג'וליס 24980 ת"ד 67	לי"ר	מועצה מקומית כפר ג'וליס	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	049962238		049963423	כפר ג'וליס 24980 ת"ד 67	לי"ר	מועצה מקומית כפר ג'וליס	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	04-6558213	לי"ר	04-6558211	מלון פלאזה, רח' פינת חרמון ת.ד. 580 נצרת עילית 17000	לי"ר	מנהל מקרקע ישראל + פרטיים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך התכנית
Faarl@bezeqint.net	049561761	0577510776	049568111	כפר ירכא 24967 ת"ד 1	לי"ר	פ.א.א.ד. הנדסה	40758	אבו ריש מאד	מהנדס אזרחי	עורך התכנית
Faarl@bezeqint.net	049564792	0577510776	049560130	כפר ירכא 24967 ת"ד 807	לי"ר	פ.א.א.ד. הנדסה	811	אבו ריש מאד	מהנדס אזרחי	עורך התכנית

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
ל"ר	
ל"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**

הקמת שכונת מגורים חדשה בשם אל חירה בת 415 יח"ד בג'וליס.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח מגורים ב ומגורים ב'1+ מבנה ציבור שצ"פ והתווית דרכים חדשים
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות בניה.
- קביעת הנחיות בניוי ועיצוב אדריכלי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	166.073
-------------------------	---------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית מפורט	הערות מתארי
מגורים ב'	מ"ר	---	+	98,494.8	
	מס' יח"ד	---	+	328	
מגורים ב'1	מ"ר	---	+	20,405.0	
	מס' יח"ד	---	+	87	
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מ"ר	---	+	17771.0	
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	מ"ר	---	+	1561.5	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, למיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 12), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	101-119	מגורים ב'
	201-240	מגורים ב'1
	301-302	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
	401-403	קרקע חקלאית
	501-518	שטח ציבורי פתוח
	601	דרך מאושרת
	701-711	דרך מוצעת
	801-806	דרך משולבת
	901	שביל
	1001	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד
49.50	82079.0	1915.00	מגורים א'
8.80	14575.0	163855.00	קרקע חקלאית
1.00	1771.0	303.00	דרך מאושרת
17.70	29344.0		
4.20	7085.0		
0.20	303.0		
15.70	26011.0		
1.80	2965.0		
0.10	205.0		
1.00	1735.0		
100.00	166073.00	166073.00	ס"ה כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ב'	4.1
4.1.1 שימושים	4.1.1
מיועד להקמת בניני מגורים עד 3 קומות מעל קומת עמודים, גני ילדים ופעטונים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, חנויות מזון, קיוסקים, מספרות וחניה מקורה.	
4.1.2 הוראות	4.1.2
אין	

4.2 מגורים ב'1	4.2
4.2.1 שימושים	4.2.1
ישמש למגורים צמודי קרקע, חניות פרטיות, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים כמפורט בחוק.	
4.2.2 הוראות	4.2.2
הוראות לדירוג מבנים	
1. בשיפועי קרקע של 20% ומעלה הבניה תהיה מדורגת.	
2. תותר בניית מרתף מתחת לקומת המגורים התחתונה בגובה מקסימאלי של 2.20 מ' שהיא תספר כאחד מ- 4 קומות.	
3. בנוסף ל- 4 קומות תותר בניית מסד שגובהו המקסימאלי לא יעלה על 1.8 מ'.	
מספר בניינים במגרש	
1. במגרשים ששטחם עד 500 מ"ר יותר מבנה אחד ל- 2 יחיד.	
2. במגרשים ששטחם מעל 500 מ"ר יותר שני מבנים עם קיר משותף סה"כ 4 יחיד.	
תותר הוצאת היתר בניה בשלבים, בשלב אי' היתר ליחיד אחת שבקומה ראשונה ובשלב בי' היתר ליחיד נוספת שבקומות עליונות.	
כל בקשה להיתר בניה תלווה בתכנית בינוי כוללת לכל המגרש המציגה בתכנית ובחתיכים את האפשרות לניצול מלוא זכויות בניה במגרש.	

4.3 מבנים ומוסדות ציבור	4.3
4.3.1 שימושים	4.3.1
מקומות לפולחן דתי, חילוח, מוסדות חינוך, מגרשי משחקים, מרפאות, תחנות לאם ולילד, גני ילדים ותחנות לעזרה ראשונה.	
4.3.2 הוראות	4.3.2
אין	

4.4 שטח חקלאי	4.4
4.4.1 שימושים	4.4.1
תותר כל עיבוד חקלאי, ייאסר גידול בעלי חיים תיאסר כל בניה ..	
4.4.2 הוראות	4.4.2
אין	

4.5 שטח ציבורי פתוח	4.5
4.5.1 שימושים	4.5.1
ככרות, גנים ציבוריים ונטיעות, מגרשי ספורט ומגרשי משחקים. מתקני משחקים לילדים.	
4.5.2 הוראות	4.5.2
אין	

4.6	דרך מאושרת
4.6.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הלכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה, אסורה כל בניה בתחום הדרך..
4.6.2	הוראות
	אין
4.7	דרך מוצעת
4.7.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הלכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה, אסורה כל בניה בתחום הדרך...
4.7.2	הוראות
	אין
4.8	דרך משולבת
4.8.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הלכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה,
4.8.2	הוראות
	אין
4.9	שביל
4.9.1	שימושים
	תשמש למעבר הלכי רגל, מעבר תשתיות.
4.9.2	הוראות
	אין
4.10	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.10.1	שימושים
	ככרות, גנים ציבוריים ונטיעות, מגרשי ספורט ומגרשי משחקים. מקומות לפולחן דתי, חילוה. מוסדות חינוך. מגרשי משחקים. מרפאות, תחנות לאס ולילד, גני ילדים ותחנות לעזרה ראשונה.
4.10.2	הוראות
	אין

.5 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח תא (%)	צפיפות לדונם (יח"ד נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר			מס' תא שטח	יעוד		
	צידו- שמאלי	צידו- ימני	קדמי	מספר קומות						מתחת לכניסה לקובעת	מעל מפלס לכניסה לקובעת					
				מתחת לכניסה לקובעת							מעל מפלס לכניסה לקובעת	שרות			עיקרי	
0 או 3 (1)	3 או 0 (1)	3 (1)	1	3	13.5	36	4	328	144	לי"ר	(4)	24	120	400	101-120	מגורים ב'
3	3 או 0 (2)	3 (1)	-	4	13.5	41	6	87	164	לי"ר	(4)	24	140	300	201-239	מגורים ב'1
3	3	3	-	3	15	50	לי"ר	לי"ר	150	לי"ר	(4)	50	100	500	301-302	מבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	-	3	15	35	לי"ר	לי"ר	105	לי"ר	(4)	15	90	500	1001	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

הערה:

- (1) מרווח צייד ואחורי 0 מ' כאשר החזית הנדרשת תהיה ללא פתחים ובהסכמת בעלי המגרש הגובל.
- (2) לפי קווי בניין המוסמכים בתשריט.
- (3) בחלקה 23 בתא שטח 104 המיועדת למגורים ב' מותר קו בנין קדמי עד 0 מטר מכביש מס' 41.
- (4) בסמכות ועדה מקומית לנייד אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בתנאי שטח הכל אחוזי הבניה לא עובר את המותר.

6. הוראות נוספות	
6.1	תנאים למתן היתרי בניה תנאי למתן היתר יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה או תשריט חלוקה כפי שדרוש בחוק. דרך הגישה למגרשים לא יפחת מ 6 מ'.
6.2	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה במתחם המסומן בתכנית כמתחם לאיחוד וחלוקה לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר הפעלת סעיף 121, ו 122 לחוק הת"ב או לחילופין אישור תשריט איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים. לא תאושר תכנית/תשריט איחוד וחלוקה ללא שמירת עיקרון בדבר הפרשות לצרכי ציבור בשיעור כ-20%.
6.3	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסדרי תברואה
6.3.1	מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
6.3.2	ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
6.3.3	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. מתן היתרי בניה יהיה מותנה באישור היתר בניה להרחבה מט"ש עכו ותחילת עבודות בניה בפועל. השלמת עבודות בניה והפעלת המתקן האזורי המלא (בעל כושר טיפול של 28000 מ"ק/יום). יהיה תנאי לאכלוס הבתים. מתן היתרי בניה יהיה מותנה באישור תכנית ביוב מפורטת לשכונה עפ"י החוק.
6.4	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 אווריים 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.
6.5	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 היום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מסודר.
6.6	חלוקה
6.6.1	התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
6.6.2	חלוקה חדשה לפי הוראות זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה.
6.6.3	במידה ונדרשת חלוקת קרקע הנמצאת בבעלות משותפת בין מדינה ובין פרטיים לא יאושר תשריט חלוקה ללא שמירת עיקרון התכנית שעל פיו הפרשות לצרכי ציבור ממקרקעין הנמצאים בבעלות פרטית לא יעלה על כ- 20 %.

6.7	הפקעות לצרכי ציבור
	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.
6.8	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.
6.9	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.
6.10	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
6.11	מבנים קיימים
	ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבניים קיימים שמופיעים בתשריט יעודי קרקע ושלא עומדים בקווי בניין בתנאים : 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. התוספת 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.
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	פיקוד העורף
	קבלת היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כולל בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
6.15	כיבוי אש
	קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ושביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה..
6.16	סידורים לנכים
	קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.
6.17	הוראות בדבר העשרת מי תהום
6.17.1	יש להעביר מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
6.17.2	בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ועשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הכנת תשריט / תכנית איחוד וחלוקה	
2	ביצוע תשתיות	
3	הוצאת היתרי בניה	

7.2 שלבי ביצוע לשטחי ציבור המוצעים

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה אישור או תחיבות הרשות מקומית לפיתוח שטחים ציבורים (שבצ"ים ושצפ"ים).


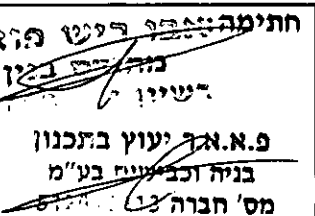

פיתוח לפי היקף הבניה

יח' דיור	מוסדות ציבור	שצ"פ
עד 100 יח"ד	2 כיתות גן ילדים	שצ"פ בתאי שטח 501,502,503,505,508
עד 200 יח"ד	כיתות גן ילדים אחד	שצ"פ בתאי שטח 503,507,510,512
עד 300 יח"ד	כיתות גן ילדים אחד	שצ"פ בתאי שטח 509,511,514
השלמת יח"ד	2 כיתות גן ילדים	מסימים שצ"פ בכל תאי שטח

7.3 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו- 5 שנים מיום

8. חתימות

<p>תאריך: 23/01/2011</p>	<p>חתימה: </p>	<p>שם: ל"ר</p>	<p>מגיש התוכנית</p>
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>תאגיד: מועצה מקומית ג'וליס</p>		
<p>תאריך: 23/01/2011</p>	<p>חתימה: </p>	<p>שם: אבו ריש פואד</p>	<p>עורך התוכנית</p>
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>תאגיד: פ.א.ר. יעוץ בתכנון בניה ותשתיות בע"מ</p>		
<p>תאריך: 23/01/2011</p>	<p>חתימה: </p>	<p>שם:</p>	<p>יזם בפועל</p>
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>תאגיד: מועצה מקומית ג'וליס</p>		
<p>תאריך: 23/01/2011</p>	<p>חתימה:</p>	<p>שם:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>תאגיד: מנהל מקרקע ישראל + פרטיים</p>		

נספח פרוגרמאתי לשטחי ציבור

שכונה צפונית ג'וליס (אל חירה)

מס' תכנית ג/17442

- התכנית מרחיבה את המתאר בצד הצפוני של היישוב ג'וליס .
 - שטח התכנית המוצעת: 166.073 ד"ם (ברוטו). לפי החלוקה הבאה:

מגורים ב' :	82.079 ד"ם
מגורים ב'1 :	14.575 ד"ם
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך:	1.771 ד"ם
קרקע חקלאי:	29.344 ד"ם
שצ"פ :	7.085 ד"ם
דרך מאושרת :	0.303 ד"ם
דרך מוצעת:	26.011 ד"ם
דרך משולבת:	2.965 ד"ם
שביל:	0.205 ד"ם
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1.735 ד"ם
 - בהתאם להנחיות ת.מ.א 35 צפיפות הבניה 5 יח"ד לד"ם (נטו).
 - אחרי הקלה של 20% הצפיפות תהיה: 4 יח"ד לד"ם (נטו)
 - לכן בשטח מגורים ב' נטו של $4 * 82.079$ ד"ם יקומו 328 יח"ד
 - צפיפות למגורים ב'1 תהיה: 6 יח"ד לד"ם (נטו)
 - בשטח מגורים ב'1 נטו של $6 * 14.575$ ד"ם יקומו 87 יח"ד .
 - סה"כ מספר יח"ד בשכונה 415 יח"ד
 - לפי גודל משק 3.8 נפש ליח"ד יוצא: 1,580 נפשות יכולים להתגורר בתוך השכונה הזו.
 - בהתאם להנחיות יש להקצות את שטחי הציבור בהתאם לחישוב:
- א. שצ"פ :**
- לכל נפש יש להקצות 5 מ"ר. לכן יש צורך ב: $1,580$ נפש * 5 מ"ר = $7,900$ ד"ם
- בהתאם לשטח המוצע אין צורך בתוספת .
- ב. מבנים ומוסדות ציבור:**
1. גני ילדים: לכל 250 נפש יש צורך בגן ילדים אחד לכן לפי החישוב יש צורך ב-6 גני ילדים שטח דרוש לכל גן 500 מ"ר לכן יש צורך ב-3.0 ד"ם (מבנים ומוסדות ציבור) .
 2. בתי ספר יסודיים- התכנית נמצאת בתחום של בית ספר קרוב ויכול לקלוט את כל האוכלוסייה שבתכנית הזו.
- התכנית מכילה 415 יח"ד, לכן התכנית היא הרחבה ניכרת. בהתאם להנחיות ת.מ.א 35 יש צורך בהכנת נספחי בינוי וביוב לאחר השלמת המדידה בשטח ועדכונה, הנספחים יוגשו בהקדם לוועדה. לטיפולכם.

ב כ ב ו ד ר ב,
פואד אכוריש - מתכנן
דגיה וכבישים צ"מ
מס' תכנית 512916313

סלמא חג
י"ר מועצה מקומית ירושלים