

הוראות התכנית

תכנית מס' 252-0571844

איחוד וחלוקה בחלקה 88 בגוש 18885 ושינוי קווי בניין - ג'וליס

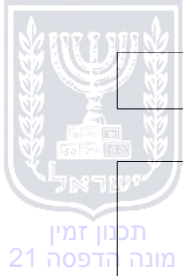
מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי הגליל המרכזי

סוג תכנית **תכנית מתאר מקומית**

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית איחוד וחלוקה בחלקות 88 ושינוי קו בניין- ג'וליס
החלפת שטח מגורים בשטח חקלאי
הוספת שטחי שירות תת-קרקעי וקומה תת קרקעית.
התאמת גבול דרך קיימת והרחבת דרך ראשי .
התאמת קווי בניין לפי מבנה קיים .



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
איחוד וחלוקה בחלקה 88 בגוש 18885 ושינוי קווי בניין - ג'וליס	

מספר התכנית	
252-0571844	

שטח התכנית	1.2
0.644 דונם	

סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
תכנית מתאר מקומית	

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 א(1), א62 א(15), א62 א(16) א(1), א62 א(2), א62 א(4), א62 א(7), א62 א(9)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי הגליל המרכזי

קואורדינאטה X 217066

קואורדינאטה Y 761401

1.5.2 תיאור מקום

דרומית לכביש כניסה צפוני לכפר ג'וליס

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ג'וליס - חלק מתחום הרשות:

ירכא - חלק מתחום הרשות: ירכא

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירכא			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18885	מוסדר	חלק		88

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
ג/ 19522	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 19522 בתחומה של תכנית זו בלבד.	7168	2043		20/12/2015
ג/ 5000	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 5000 בתחומה של תכנית זו בלבד.	3504			30/11/1987
ג/ 7145	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 7145 בתחומה של תכנית זו בלבד.	4287	2260		02/03/1995
ג/ 20906	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 20906 בתחומה של תכנית זו בלבד.	6820	6189		18/06/2014

הערה לטבלה:

תכנית ג/ 3699 המאושרת אינה מופיעה באתר משרד הפנים אך היא התכנית המאושרת וחלה משנת 1986. תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 3699 בתחומה של תכנית זו בלבד..

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				שאדי אבוריש			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		שאדי אבוריש		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		1	06/10/2021	רושאן חכים	08: 38 18/10/2021	טבלת הקצאה ואיזון	כן
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		14	06/10/2021	רושאן חכים	08: 39 18/10/2021	נספח לטבלת הקצאה ואיזון	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	06/09/2017	שאדי אבוריש	08: 44 18/10/2021		לא

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	שכיבה חמזה (1)			ג'וליס					
	פרטי	באסם נבואני (1)			ג'וליס					

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 1228.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שכיבה חמזה			ג'וליס	(1)				
פרטי	באסם נבואני			ג'וליס	(1)				

(1) כתובת: ת.ד. 1228.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		שכיבה חמזה			ג'וליס	(1)				
בעלים		באסם נבואני			ג'וליס	(1)				

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בתחום התכנית ישנם גם בעלים פרטיים, אחרים.

(1) כתובת: ת.ד. 1228.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שאדי אבוריש		א.ש.ס. ייעוץ בתכנון בינוי ערים בע"מ	ירכא	ירכא	1	04-6117117	04-6117118	eng.sh1976@gmail.com
	מודד	ג'ודאת דאהר	838		ירכא	(1)		04-9966853	04-9996724	eng@g-daher.com
	שמאי	רושאן חכים	1946	שמאית מקרקעין	נצרת	(2)		04-6552953		roushan.h3@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1124.

(2) כתובת: ת.ד. 3079.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

איחוד וחלוקה מחדש בחלק מחלקה 88 ושינוי קווי בניין .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמה עפ"י סעיף 62א (א) 1.
- הרחבת דרך לצורך גישה למגרש ע"פ סעיף 62א (א) 2.
- שינוי קווי בניין בשטח מגורים עפ"י סעיף 62א (א) 4.
- שינוי גודל מגרש מזער ע"פ סעיף 62א (א) 7.
- הגדלת תכסית של בניה ע"פ סעיף 62א (א) 9.
- הוספת שטחי שירות בתת- הקרקע וכן קומה תת קרקעית ע"פ סעיף 62א (א) 15.
- הוספת שטח עיקרי עד 20.0 % עפ"י 62א (א) (16) (א) (1).



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	8801
דרך מאושרת	8805, 8804
דרך מוצעת	8806

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	מגורים ג'	8801

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	134.49	20.87
מגורים א'	375	58.19
שטח חקלאי	135	20.95
סה"כ	644.49	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	120.49	18.70
דרך מוצעת	148.92	23.11
מגורים ג'	375	58.19
סה"כ	644.4	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	(בתא שטח 8801 לפי תכנית ג/7145 ביעוד 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. חניה פרטית ומשותפים לחנית רכב או מכונה חקלאית. ו. חנויות מזון וקיוסקים. ז. מספרות ומכוני יופי.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	כהגדרת בפרק א' לחוק התכנון והבניה, למעט מסילת ברזל ובתוספת מתקני תשתית, ריהוט רחוב ופיתוח גנני. שטחי דרכים-ישמשו לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, למעבר תשתיות ולניקוז מי גשם.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	כהגדרת בפרק א' לחוק התכנון והבניה, למעט מסילת ברזל ובתוספת מתקני תשתית, ריהוט רחוב ופיתוח גנני. שטחי דרכים-ישמשו לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, למעבר תשתיות ולניקוז מי גשם.
4.3.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד					
							מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת				
							שרות	עיקרי	עיקרי	שרות	גודל מגרש מזערי						
קדמי-תוכנית מונה	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	15	4	70	(3) 234	(2) 70		24	(1) 140	370	8801	מגורים ג'	מגורים ג'
(4)	(4)	(4)	(4)	1	4												

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תוספת שטח עיקרי 20 % לפי סעיף 62א (א) (16) (א) (1).

(2) שטח בנייה בתת-הקרקע לפי סעיף 62א. (א) (15).

(3) מס' מבני מגורים במגרש 1 +מבני עזר.

(4) לפי תשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

מים:

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

ניקוז:

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

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.

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.

6.2**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) 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**חניה**

- החנייה תהיה בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבנייה.

- 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 להחניית רכב באזור כלשהו . אם אפשר, לדעת הועדה המקומית, התקינו בקומת הקרקע של הבניין.

6.3

חניה

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.

6.4

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת סידורים לנכים בהתאם לתקנות התו"ב ובתיאום עם מהנדס הוועדה המקומית.

6.5

פיקוד העורף

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

6.6

שרותי כבאות

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

6.7

שמירה על עצים בוגרים

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. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התכנית

זמן מימושה המשוער של תוכנית זו הינו מיד עם אישורה.



טבלת הקצאה ואיזון - תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים מספר 252-0571844 "איחוד וחלוקה בחלקה 88 בגוש 18885 ושינוי קווי בניין - ג'וליס"																									
מספר	גוש	חלקה	שטח רשום (מ"ר)	שטח בתכנית (מ"ר)	מצב נכנס													מצב יוצא				תשלומי איזון			
					בעלים (בהתאם לרישום בטאבו)	ת.ז.	חלק רשום	חלק יחסי בחלקה	יעוד	שטח ביעוד (מ"ר)	שווי / מ"ר	מקדם צורה	שווי חלק ביעוד	שווי מוחלט לבעלים	שווי יחסי בתכנית	מגורר	שטח מגורר (מ"ר)	שווי / מ"ר	מקדם צורה	שווי מגורר	חלק יחסי במגורר**		שווי מוחלט לבעלים	שווי יחסי בתכנית	
1					עאמר מוהנא	59312561	25/784	3.19%	מגוררים	375	800	0.92	276,000	10,006	3.19%	8801	375	800	1	300,000	3.19%				
2				סובח כאמלה	20874814	87/896	9.71%	30,469		9.71%	9.71%														
3				נבואני כמיליא	20874830	87/896	9.71%	30,469		9.71%	9.71%														
4				לינא הנו (שנאן)	33924424	29/896	3.24%	10,156		3.24%	3.24%														
5				בותרנא חמוד (שנאן)	34365320	29/896	3.24%	10,156		3.24%	3.24%														
6				הודא עמאר (שנאן)	37418605	29/896	3.24%	10,156		3.24%	3.24%														
7	18885	88	6,272	644.49	סלאמה ריחאנה	50544808	87/896	9.71%	חקלאי	135	280	1.00	37,800	30,469	9.71%										9.71%
8				שנאן האני מחמוד	50766328	1296/6272 + 700/6272	31.82%	99,864		31.82%	31.82%														
9				שנאן נעים	54464516	15/112	13.39%	42,027		13.39%	13.39%														
10				מלחם ג'והרה	55241327	25/784	3.19%	10,006		3.19%	3.19%														
11				שחידם סנא	301620084	25/784	3.19%	10,006		3.19%	3.19%														
12				אבו ח'ילה נסיבה	56969793	25/784	3.19%	10,006		3.19%	3.19%														
13					נבואני באסם	25987447	25/784	3.19%	10,006	3.19%	3.19%														
אין					מועצה מקומית			134.49					דרך מאושרת		8804	120.49	דרך מאושרת								
													דרך מאושרת		8805										
													דרך מוצעת		8806	148.92									
סה"כ :		1				100.00%		644.49					313,800	313,800	100.00%	644.41			300,000	100.00%	300,000	100.00%	0		

*החלק היחסי לכל בעל זכויות, בשטח הכלול ביעוד למגוררים ובשטח הכלול ביעוד חקלאי, זהה ושווה לחלק היחסי הרשום בטאבו

שטחי מגרשים במצב נכנס ובמצב יוצא, הם בהתאם לטבלה המסכמת נתוני השטחים בהתאם ליעודים, אשר נערכה והוצגה בפני כחלק ממסמכי התכנית הטבלת ההקצאה והאיזון נערכה ע"י רושאן חכים שמאית מקרקעין מוסמכת, רשיון מספר 1946, מיום 06.10.2021

מספרנו: ש/311.21