

אישור תכנית מס' 252-1146240

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

## הוראות התכנית

ביום 07/12/2023

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

תכנית מס' 252-1146240

מעון משרד רווחה

יו"ר הוועדה המחוזית

15

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי הגליל המרכזי

סוג תכנית  
תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

מדובר בתכנית להגדרת יעודים שימושים זכויות והוראות בנייה באזור תעשייה גיוליס כדי לאפשר הסדרת והרחבת מעון אלבוסתאן לנערות -  
במגרש 135 בנוי מבנה בהיתר לשימוש חורג למעון. המעון קיים מזה כ- 20 שנים באישור ובניהול משרד הרווחה.  
במגרש 137 קיים מבנה בהיתר ששימש עד לפני שנתיים כאולם ארועים. היום ולאור המחסור הגדול למעונות מסוג זה וע"פ החלטת הממשלה לקדם בדחיפות מקומות כאלה, אכן נחתם חוזה עם משרד הרווחה גם עבור המבנה השני בחלקה 137 כך שישמש גם הוא למעון לנערות .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

מעון משרד רווחה	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
252-1146240	מספר התכנית		
30.366 דונם		שטח התכנית	1.2
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי הגליל המרכזי

216333 קואורדינאטה X

760141 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** אזור תעשייה ג'וליס בכניסה לשוב**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ג'וליס - חלק מתחום הרשות: ג'וליס

נפה עכו

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה אזור תעשייה ג'וליס

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18440	מוסדר	חלק	113-115, 130, 132-137	38, 141

**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

תכנון זמין  
מונה הדפסה 15תכנון זמין  
מונה הדפסה 15תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/01/1995		1187	4274	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 7805 ממשיכות לחול.	שינוי	7805 ג/
26/06/2023		7456	11446	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 252-0571828 ממשיכות לחול.	שינוי	252-0571828
21/09/2016		10207	7349	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 21378 ממשיכות לחול.	שינוי	21378 ג/



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רנין קאסם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רנין קאסם		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי ופיתוח	11: 34 23/12/2022	רנין קאסם	22/12/2022	1	1: 500	רקע	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	15: 11 20/07/2023	רנין קאסם	27/06/2023	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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



**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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית (1)		גליל מרכזי	עכו			04-6567888		shemesh.ha zafon@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: עמל 1 עכו.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			עצי חזון בע"מ	כפר יאסיף	(1)		050-6050920		hazonwoods@gmail.com
פרטי			עצי חזון מ.ז 1997 בע"מ	כפר יאסיף	(1)		050-6050920		hazonwoods@gmail.com

(1) כתובת: כפר יאסיף.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדסת	עורך ראשי	רנין קאסם	12270704	שמש הצפון ייעוץ והנדסה	נוף הגליל	(1)		04-6567888		shemesh.haza fon@gmail.com
מודד	מודד	איהאב טאהא	1258		כאבול	(2)		053-7356380		eng.ihab81@ gmail.com

(1) כתובת: דודג' סנטר - נוף הגליל.

(2) כתובת: כאבול 24963. ת.ז 147..

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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

הסדרת יעודים ושימושים באזור תעשייה גוליס

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד מתעשייה למבני ציבור.
- קביעת השימושים, זכויות והוראות בנייה ביעוד מבנה ציבור
- קביעת תנאים למתן היתר בנייה
- קביעת מגבלות בנייה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	113 - 115, 130, 132, 134, 136, 38
מבנים ומוסדות ציבור	135, 137
דרך מאושרת	141
דרך משולבת	133

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	141
הנחיות מיוחדות	דרך משולבת	133
הנחיות מיוחדות	תעשייה	113 - 115, 130, 132, 134, 136, 38
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	135, 137
מבנה להריסה	תעשייה	136

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך להולכי רגל	688.1	1.88
דרך מאושרת	682.13	1.86
תעשייה	35,265.51	96.26
סה"כ	36,635.74	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	681.91	1.86
דרך משולבת	688.2	1.88
מבנים ומוסדות ציבור	5,279.54	14.41
תעשייה	29,985.84	81.85
סה"כ	36,635.5	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>תעשיה</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	בהתאם להוראות בתכניות המאושרות ג/21378 ו- ג/7805 כל אחת במקום שבו חלה.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	בתחום הנחיות מיוחדות (כמסומן בתשריט) - תנאי להיתר בנייה, קבלת אישור לשימושים המוצעים מהמשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו.
<b>4.2</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעון לנערות/ נשים בסיכון ומתקנים נלווים להפעלתו כגון משרדים, חצרות, מחסנים, חדר שומר, חדר אוכל, אולמות כנסים, חנייה וכיוצ"ב.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל ומעבר תשתיות תיאסר כל בנייה בתחום הדרך למעט מתקני דרך.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.4</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל ומעבר תשתיות תיאסר כל בנייה בתחום הדרך למעט מתקני דרך.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית % מתא שטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מזערי	מגדל	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	3	10	65	120			20	100	1000	137,135	מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	,114,113 ,130,115 ,134,132 136	תעשייה
(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	38	תעשייה

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

הוראות טבלה 5:

- הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בנייה מעל אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת, ללא חריגה מסה"כ זכויות הבנייה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם למסומן בתשריט.

(2) לפי תכנית מאושרת ג/7805.

(3) לפי תכנית מאושרת ג/21378.

**6. הוראות נוספות**



	<b>6.1</b>
<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>הוראות פרק 6 מתייחסות ליעוד מבנים ומוסדות ציבור בלבד.  עבור יעוד תעשייה ע"פ תכניות ג/21378 ו- ג/7805 המאושרות כל אחת במקום שבו חלה וכפי שמפורט להלן:  תאי שטח 113, 114, 115, 130, 132, 134, 136 בהתאם לתכנית ג/7805.  תא שטח 38 בהתאם לתכנית מאושרת ג/21378  - תנאי להיתר בנייה אישור תכנית בינוי ופיתוח ותשתיות לתאי שטח 135, 137 בוועדה המקומית.</p>	
<p><b>חניה</b></p> <p>החנייה תהיה בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבנייה.</p>	<b>6.2</b>
<p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>ניקוז:  תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית.  ביוב:  תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב המחוברת לפיתרון קצה, בהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	<b>6.3</b>
<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>- תיוותר תכנית פנויה של לפחות 15% משטח המגרש להחדרת מי נגר.  - מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.  - בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	<b>6.4</b>
<p><b>מבנים קיימים</b></p> <p>ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים המופיעים בתשריט יעודי קרקע ושלא עומדים בקווי בניין בתנאים הבאים:  1. עומדים בכל ההוראות האחרות של תכנית זו.  2. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.  3. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן היתר.  4. תוספת למבנים כאלה יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי בניין הקבועים בתכנית.</p>	<b>6.5</b>
<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>א. מבנה /גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה. המבנה /הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.  ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.</p>	<b>6.6</b>

**הריסות ופינויים**

**6.6**

ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה .

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לייר	לייר

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע התכנית הינו מיד עם אישורה

