

הוראות התכנית

תכנית מס' 252-1168665

שינוי בהוראות בניה במגרש 100 חלקה 21 גוש 18449, בג'וליס

מחוז

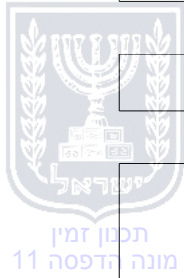
צפון

מרחב תכנון מקומי הגליל המרכזי

סוג תכנית

תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005274012/310>

דברי הסבר לתכנית

מדובר בתכנית המציעה הקטנת קווי בניה לצורך הסדרת בניה קיימת בלבד.
קוו בניין עבור בניה חדשה תהיה זהה למאושר בתכנית המתאר ג/7145



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי בהוראות בניה במגרש 100 חלקה 21 גוש 18449,
בג'וליס

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

252-1168665

מספר התכנית

0.613 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

מקומית

62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9)

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי
הגליל המרכזי
קואורדינאטה X 217700
קואורדינאטה Y 760880

1.5.2 תיאור מקום

שכונת אל רפיף, מרכז הכפר

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ג'וליס	אלרפיף	2	

שכונה אלרפיף

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18449	מוסדר	חלק		20-21

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/ 7145	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 7145 ממשיכות לחול.	4287	2260		02/03/1995



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				סוזן מאדי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		סוזן מאדי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		16/12/2022	סוזן מאדי	23: 18 26/12/2022		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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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	רפיק נבואני (1)			ג'וליס	אלרפיף	2			suzan.arch21@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 621.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ארכיטקטורה	עורך ראשי	סוזן מאדי	16456496		ג'וליס	ראס קונבר	16 א			suzan.arch21@gmail.com
מודד	מודד	אייל טריף	1601		ג'וליס	(1)				eyal@emaps.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 13.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 בניה קיימת בחלקה 21 גוש 18449

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי בקווי בניה לפי סעיף 62א (א) 4
2. שינוי בתכסית הבניה לפ סעיף 62א (א) 5



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	613.4	100
סה"כ	613.4	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	613.45	100
סה"כ	613.45	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
1. בתי מגורים. 2. מועדונים פרטיים וחברתיים. 3. גני ילדים, פועטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה. 4. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים. 5. מוסכים פרטיים ומשותפים להחניית רכב או מכונה חקלאית. 6. חנויות מזון וקיוסקים. 7. מספרות ומכוני יופי.	
הוראות	4.1.2



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בניה (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
קדמי	אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מעל הכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט		
									עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			
3 (2)	3	3	0 (2)	4	15	8	5	38	(1)	(1)	24	120	613	100	מגורים ב'

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:

א. יותר קו קניין 1.0 מ' בקומה מתחת למפלס הכניסה הקובעת ובלבד שלא תהיה בחזית קדמית למגרש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בסמכות הועדה המקומית לאשר ניוד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת בלבד. ובתנאי שאין שינוי בסה"כ אחוזי הבניה.

(2) או לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

מים:

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

ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבוחת ניקוז כל השטח בתחום המגרש, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז.

ביוב:

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

תברואה:

א. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה בהתאם לתכנית הבינוי או במקום אחר לפי הנחיות המועצה המקומית.

6.2**פסולת בניין**

סידור סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בטח המגרש ויוסמן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי העפר לאתר מוסדר.

6.3**תנאים למתן היתרי בניה**

תנאי להיתר בניה מתן פתרון חניה למלוא יחידות הדיור בתחום המגרש.

7. ביצוע התכנית**7.1****שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מידי	

7.2**מימוש התכנית**

מידי