

252-1218494 אישור תכנית מס'

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

## הוראות התכנית

ביום 05/09/2024

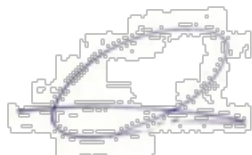
התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

תכנית מס' 252-1218494

יו"ר הועדה המחוזית

הוספת יחידות אירוח בג'וליס

תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי הגליל המרכזי

סוג תכנית  
תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005306588/310>

## דברי הסבר לתכנית

מדובר במבנה מגורים קיים עם היתר בניה מס' 449/2012  
ההיתר כולל בית חד משפחתי ו-4 יחיד אירוח בקומת הקרקע.  
יחידות האירוח אושרו במסגרת שימוש חורג מהתכנית, לתקופה של 3 שנים, אשר פג תוקפן.  
התכנית מציעה הסדרה לבניה קיימת, ליחידות האירוח והוספת שימושים נלווים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית הוספת יחידות אירוח בג'וליס

מספר התכנית 252-1218494

1.2 שטח התכנית 2.136 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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
קואורדינאטה X	217664
קואורדינאטה Y	760242

**1.5.2 תיאור מקום**

שכונה דרומית

**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	אלכרם	10	

שכונה שכונה דרומית

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18451	מוסדר	חלק		9

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 13תכנון זמין  
מונה הדפסה 13תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 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
12/12/2007		888	5748	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12620 ממשיכות לחול.	החלפה	<u>12620 ג/</u>
02/03/1995		2260	4287	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 7145. הוראות תכנית ג/ 7145 תחולנה על תכנית זו.	החלפה	<u>7145 ג/</u>
26/06/2023		7456	11446	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 252-0571828 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>252-0571828</u>



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			סוזן מאדי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		סוזן מאדי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תכנית	10: 39 11/08/2024	עלאא אבו ריא	22/04/2023		1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		22: 07 08/05/2023	סוזן מאדי	01/02/2023		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
	פרטי	נבואני נבואני (1)			ג'וליס	אלכרם	10			bamataa@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 938.

## 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
ארכיטקט רה	עורך ראשי	סוזן מאדי	16456496		ג'וליס	אלסנדיאן ) (1				suzan.arch21@gmail.com
אדריכל	יועץ נופי	עלאא אבו ריא			טירת כרמל	אתגר		073-2660090		rayaala@gmail.com
מודד	מודד	אשרף הינו	1145		ג'וליס	(2)		04-9560504		hinoashraf@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1520.

(2) כתובת: ת.ד. 1124.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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 ושימושים במגרש

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת שימושים וזכויות והוראות בינוי במגרש



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	200
מגורים ותיירות	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	200
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ותיירות	100
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ותיירות	100
להריסה	דרך מאושרת	200
להריסה	מגורים ותיירות	100

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	368	17.23
מגורים א'	1,768	82.77
<b>סה"כ</b>	<b>2,136</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	368.38	17.24
מגורים ותיירות	1,768.12	82.76
<b>סה"כ</b>	<b>2,136.49</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	<b>שימושים</b> כהגדרתה בפרק א לחוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל ובתוספת מתקני תשתית, ריהוט רחוב ופיתוח גנני, אסורה בניה בתחום הדרך פרט למתקני הדרך.
4.1.2	<b>הוראות</b>
4.2	מגורים ותיירות
4.2.1	<b>שימושים</b> שימוש ראשי: - מגורים א. שימושים נוספים מותרים: 1. גני ילדים, פועטונים ומשפחתונים. 2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, המהווים חלק אינטגרלי ממבנה המגורים. 3. מסחר ברמה שכונתית/ מסעדה/ בית קפה. ב. יחידות אירוח ושימושים נלווים לתיירות. תותר בריכת שחיה מקורה
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b> א. מגורים: 1. יותר להקים יותר ממבנה אחד בתחום המגרש ובלבד שתובטח גישה אליו. ב. יחידות אירוח: 1. יח"א תיבנה בהתאם לתקנים הפיסיים של משרד התיירות לעת הוצאת היתר הבניה, ובלבד שניתן פתרון חניה ונגישות למגרש בהתאם לתקנות התקפות לעת הוצאת היתר הבניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט	
(3) 3	(3) 3	(3) 3	(3) 3	1	5	17	8	42	(2) 144	(1)	(1)	24	120	1768	100	מגורים ותיירות

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:

- יותר קו בנין קדמי 0 מ' לסככות חניה ובניה קיימת בלבד.
- קו הבניה מתייחס לבניה חדשה וכל תוספת תצטרך לעמוד בקווי הבניה של התכנית.
- גובה המבנה ימדד ממפלס הכניסה הקובע למבנה. גובה המבנה לא כולל מעקות ומעליות.
- ניתן לבנות מבנה חניה מקורה בקו בנין 0 לשכן ללא פתחים לשכן.
- מתוכם עד 15% עבור שימושים נלווים למגורים, לא כולל תיירות.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- בסמכות הוועדה המקומית לניוד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת בלבד. בתנאי שאין שינוי בסה"כ אחוזי הבניה.
- מתוכם 180 מ"ר שטח עיקרי עבור 4 יחידות אירוח. ועוד 180 מ"ר שטחים נלווים ליחידות האירוח בהתאם לשימושים המותרים בפרק 4.
- כמסומן בתשריט לבניה הקיימת בלבד.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 ניהול מי נגר

אמצעים לניהול נגר ייקבעו בשלב ההיתר.

### 6.2 שמירה על עצים בוגרים

על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים בסימונים של עץ להעתקה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.
2. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.
3. תנאי בהליך הרישוי בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי.
4. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.
5. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.

### 6.3 מבנים קיימים

ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקווי בניין, בתנאים הבאים:

1. מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.
2. מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים.
3. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.
4. תוספות למבנים כאלו 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 הבניין הקבועים בתכנית.

### 6.4 הריסות ופינויים

1. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.
2. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.
3. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.
4. הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 5 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13