

הוראות התכנית

תכנית מס' 252-1187020

שינוי בקווי בנין - ג'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/SV4/1/2005285202/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה שינוי קווי בניין להסדרת מבנה קיים .



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שינוי בקווי בנין - ג'וליס

מספר התכנית 252-1187020

1.2 שטח התכנית 0.648 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (19), 62 א (א) (4)

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

217300 קואורדינאטה X

761379 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מערב ג'וליס

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 מערב ג'וליס

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18443	מוסדר	חלק		29

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 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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
02/03/1995		2260	4287	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 7145 ממשיכות לחול.	החלפה	<u>7145 ג/</u>
26/06/2023		7456	11446	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית -252 0571828. הוראות תכנית 252-0571828 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<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			גלאל מולא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גלאל מולא		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	08: 25 02/08/2023	גלאל מולא	30/01/2023	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 7

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	דוא"ל
	פרטי	דין עבאס (1)			ג'וליס				abbasd112@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ג'וליס.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	עורך ראשי	גלאל מולא	40397318		ירכא	(1)		04-9560377	hitzhaglil@gmail.com
	מודד	עארף אברהים	1228		כסרא- סמיע	(2)			arefeb1967@gmail.com

(1) כתובת: תד 4264.

(2) כתובת: כפר סמיע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

- שינוי קווי בניין להסדרת מבנה קיים .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי קווי בניין ע"פ סעיף חוק 62א(א)4.

- קביעת הוראות הריסה הפקעה וזיקת הנאה ע"פ סעיף חוק 62א (א) (19).



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1
דרך מאושרת	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	דרך מאושרת	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
14.09	91.42	דרך מאושרת
85.91	557.29	מגורים א'
100	648.71	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
14.09	91.42	דרך מאושרת
85.91	557.29	מגורים א'
100	648.71	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<ul style="list-style-type: none"> - בתי מגורים - מועדונים פרטיים וחברתיים. - גני ילדים , פועוטונים , מגרשי משחקים , גנים ושטחי חניה. - משרדים של בעלי מקצועות חופשיים . - מוסכים פרטים ומשותפים להחניית רכב או מכונה חקלאית . - חנויות מזון וקיוסקים. - מספרות ומכוני יופי.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <ul style="list-style-type: none"> - לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט לשום תכלית אלא לתכלית שנקבעה ברשימת התכליות המותרות באזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין . א . מותר להקים בנין אחד בלבד על כל מגרש באזור המגורים , במגרשים ששטחם עולה על 700 מ"ר עד 800 מ"ר יהיה מותר להקים שני בתים עם קיר משותף . ב. על אף האמור בסעיף דלעיל , יהיה מותר להקים על המגרש מבני עזר .
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	<ul style="list-style-type: none"> - שטח הדרכים להולכי רגל ירשם על שם המועצה המקומית אשר תהיה אחראית לאחזקתו.
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ul style="list-style-type: none"> - לא יבנה בנין בחלקה כלשהי בשטח התכנית אלא אם יובטח חיבור לרשת הדרכים ודרכים להולכי רגל הרשומה בתשריט, כמו כן , לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור כזה. - דרך גישה לכל תת-חלקה תהיה ברוחב 3 מ' לפחות. - בסמכות הועדה לקבוע הרחבת דרך לצורכי חניה בחלקות שבהן יבקש בעל החלקה לבנות חנות. - מקומות הדרכים ודרכים להולכי רגל ורוחבם יהיו כפי שסומנו בתשריט ואפשר יהיה לערוך שינויים קלים בתוואי הדרכים ולקבוע דרכים חדשות ע"י תכנית מפורטת או תכנית פרצלציה כאשר הדבר לא יגרום לשינוי עיקרי בתכנית זו. - אין לפתוח או לסלול כל דרך חדשה אלא באישור הועדה המקומית. - אין להניח עמודי חשמל וכבלי השמל תת-קרקעיים אלא באישור חברת חשמל לישראל ובאישור הועדה המקומית. - אין להקים בתוואי הדרכים ולידם כל מבנה שהוא למעט מבנים זמניים הקשורים בסלילת ותיקון הדרך וכמו כן תחנות צל המתנה לאוטובוסים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מער	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	3 (1)	3 (1)	3 (1)	3 (1)	4	15	8	4	36	144	6	30	18	90	557	1	מגורים א'	מגורים

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:

- שטחי בניה מותנה בשיפוע הקרקע, בשיפועים תלולים יתוכננו שתי קומות מתחת למפלס הכניסה אך לא יותר מסה"כ 4 קומות.
- צפיפות יח"ד מותנה בשיפוע הקרקע, בשיפועים תלולים יתוכננו שתי קומות מתחת למפלס הכניסה אך לא יותר מסה"כ 3 קומות.
- תותר הקמת מחסן ביתי בגודל עד 16 מ"ר בקו בניין קדמי-0.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) או ע"פ תשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 עיצוב אדריכלי

לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקנ"מ 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר :- מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנ"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים לאשור ועדה המקומית.

6.2 עתיקות

שטח עתיקות (אתר עתיקות) כמשמעותו בחוק העתיקות - תשל"ח .
לא ינתן היתר להריסה או בניה לפי פרק זה בתחום המוגדר כשטח הבנוי ע"פ מפת גוש וכן לא יעשה אדם ולא יותר לו לעשות אחד מאלה ללא אישור מראש ובכתב מרשות העתיקות ובהתאם לתנאיה :
הריסה , בניה , סלילה , הקמת מתקן , חפירה , כריה , שינוי תיקון או תוספת כעתיקה וכן כל הנמנה בחוק העתיקות תשל"ח סעיף 29 א

6.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה

ביוב :
א- לפי דרישת הוועדה המקומית ואישור הוועדה המחוזית, המועצה המקומית, תכין תכנית ביוב עבור כל שטח התכנית או חלקה ממנה שיקבע ע"י הוועדה המחוזית .
ב- כל בניין שייבנה לאחר מתן תוקף לתכנית באזור מגורים בשטח התכנית ינוקז להתאם לתכנית .
ניקוז :
הוועדה המקומית רשאית בהסכמתה של הוועדה המחוזית לשמור על הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים , ואין להקים על קרקע זו שום בניין או לעשות כל עבודה , חוץ מעבודות לביצוע הניקוז או התיעול .
מים :
א- אספקת מים בתיאום עם הרשות המקומית .
ב- שום באר פתוחה , בור ציבורי , באר עמוקה , בריכה או משאבה לא יובנו או יונחו מבלי תעודת היתר מאת הוועדה המקומית .
תברואה / אשפה :
לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בתכנית הגשה.

6.4 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

מבנה /גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה . המבנה /הגדר יהרס כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית .

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	

7.2 מימוש התכנית

זמן מימוש התכנית 5 שנים מיום אישורה.

