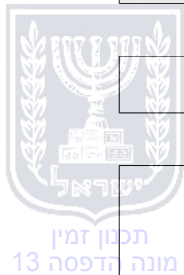


הוראות התכנית

תכנית מס' 252-1149376

הסדרת שטח מבנה ציבור בחלקות 112,113,116 גוש 18441 - 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/SV4/1/2005262234/310>

דברי הסבר לתכנית

הסדרת שטח מבנה ציבור בחלקות 112,113,116 גוש 18441 - ג'וליס



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



הסדרת שטח מבנה ציבור בחלקות 112,113,116 גוש 18441 - ג'וליס	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
	מספר התכנית		
252-1149376			
18.306 דונם		שטח התכנית	1.2
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית		
א62 (א) (1), א62 (א) (2), א62 (א) (4), א62 (א) (4א), א62 (א) (5), א62 (א) (13ג)	לפי סעיף בחוק		
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות		
איחוד ואו חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	הגליל המרכזי
	קואורדינאטה X	216693
	קואורדינאטה Y	760718

1.5.2 תיאור מקום
דרומית לכביש מכניסה מערבת ג'וליס
שכונה מערבית

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			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18441	מוסדר	חלק	112-113, 116	

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
<u>13520 ג/</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 13520 בתחומה של תכנית זו בלבד.	5542	3829		19/06/2006
<u>7145 ג/</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 7145 בתחומה של תכנית זו בלבד.	4287	2260		02/03/1995
<u>252-0571828</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית -252 0571828 הוראות תכנית 252-0571828 תחולנה על תכנית זו.	11446	7456		26/06/2023
<u>20595 ג/</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 20595 בתחומה של תכנית זו בלבד.	7101	8296		24/08/2015



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שאדי אבוריש				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שאדי אבוריש		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת_הקצאה_ואיזון	15: 15 13/11/2024	אשרף נבואני	09/11/2024	2		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספת_לטבלת_הקצאה_ואיזון	15: 15 13/11/2024	אשרף נבואני	09/11/2024	39		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		10: 00 24/03/2023	שאדי אבוריש	20/03/2023	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	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		מועצה מקומית ג'וליס	ג'וליס			04-9963423	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 67.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית ג'וליס	ג'וליס	(1)		04-9963423	

(1) כתובת: ת.ד. 67.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	עורך ראשי	שאדי אבוריש		א.ש.ס. ייעוץ בתכנון בינוי ערים בע"מ	ירכא	ירכא	1	04-6117117	eng.sh1976@gmail.com
שמאי מקרקין ומשפטן מוסמך	שמאי	אשרף נבואני	4115739		ג'וליס	(1)		04-9961129	nabwani555@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	אייל טריף	1601		ג'וליס	(2)		04-6458809	eyal@emaps.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 1532.

(2) כתובת: ת.ד. 13.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

איחוד וחלוקה והסדרת שטחי מבנה ציבור בחלקות 112,113,116 גוש 18441

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- איחוד וחלוקה מחדש בהסכמה עפ"י סעיף 62 א (א) 1.
- הארכת דרכים לצורך גישה למגרשים ע"פ סעיף 62 א (א) 2.
- שינוי קווי בניין עפ"י סעיף 62 א (א) 4.
- הוספת 3 קומות ושינוי גובה ומספר קומות מעל המותר עפ"י סעיף 62 א (א) 4.
- הגדלת תכסית קרקע עפ"י סעיף 62 א (5)
- הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה למבנה ציבור עפ"י סעיף 62 א.(א)(13).



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
מגורים ב'	101, 100
מבנים ומוסדות ציבור	201, 200
דרך מאושרת	301, 300
דרך מוצעת	402 - 400

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

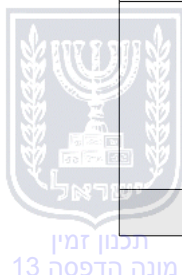
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	3,147	17.19
מבנים ומוסדות ציבור	740	4.04
מגורים א' לפי ג/7145	1,615	8.82
שטח למבני ציבור לפי ג/7145	12,804	69.94
סה"כ	18,306	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	3,108.93	17.03
דרך מוצעת	959.1	5.25
מבנים ומוסדות ציבור	13,290.8	72.80
מגורים ב'	897.15	4.91
סה"כ	18,255.98	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	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. ו. חנויות מזון וקיוסקים. ז. מספרות ומכוני יופי.
4.1.2	הוראות
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	השטח מיועד להקמת בניני ציבור, כגון : א- מקומות לפולחן דתי . ב- מוסדות חינוך ותרבות. ג- מגרשי משחקים. ד- מרפאות , תחנות לאם ולילד, גני ילדים ותחנות לעזרה ראשונה.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
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
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	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.
4.4.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש מוחלט					
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת													
3	3	3		5	15	8	50	(1) 158			8	150	400	790	100	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3		4	15	8	45	(1) 149			25	124	(2) 400		101	מגורים ב'	מגורים ב'
(3) 5	(3) 5	(3) 5		4	18		50	194			54	140	500	10360	200	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(3) 5	(3) 5	(3) 5		4	15		70	248			67	181	500	2930	201	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
3	100	מגורים ב'	מגורים ב'
3	101	מגורים ב'	מגורים ב'
(3) 5	200	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(3) 5	201	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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:

תותר נייד אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בתנאי שסך הכל אחוזי הבניה לא עובר את המותר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) באזור מגורים יהיה מותר להקים מבנה עזר ששטחו לא יעלה על 30 מ"ר בנוסף למותר.
- (2) המגרשים שאינם עומדים בגודל מגרש מיני יבחנו, לאחר אישור התכנית, בהתאם לסעיף 70 לחוק התכנון והבניה.
- (3) או ע"פ קונטור מבנה קיים בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית.

ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית.

ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.2**חלוקה ו/ או רישום**

-התכנית כולה הינה מתחם לאיחוד וחלוקה.

- לאחר אישור תכנית מפורטת זו תוכן תכנית לצורכי רישום מאושרת על ידי הועדה מקומית,

ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התכנית, לעניין זה יראו את התכנית

לצורכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי)

התשנ"ח 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמרות .

- התכנית מאפשרת חלוקה ו/או איחוד מגרשי בניה הכל בכפוף לגודל מגרש מינימאלי המצוין

בטבלת הזכויות.

6.3**הפקעות לצרכי ציבור**

השטחים הציבוריים והדרכים יופרשו/ יוקצו לרשות המקומית, ויירשמו על על שמו כפי שמצוין

בטבלאות איזון והקצאה.

6.4**הריסות ופינויים
סימון בתשריט : להריסה**

- מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו

כתנאי להוצאת היתר בניה הרלוונטי להיתר.

- תנאי נוסף למתן היתרים יהיה באחריות יזם התכנית לפנות המחברים.

6.5**מבנים קיימים**

מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו. על מבנים

אלו חלות ההוראות הבאות :

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה

המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו עפ"י קווי הבניין של הבניין הקיים (לפי קונטור

המבנה הקיים). כל תוספת המשנה קו בניין זה, תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר

כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו-5 שנים מיום אישור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13