

הוראות התכנית

תכנית מס' 354-0232645

מט"ש ג'ת

חיפה

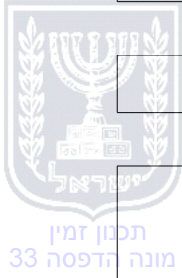
מחוז

מרחב תכנון מקומי עירון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

ה.ת.ב.ע ממוקמת בצד הצפון מערבי לישוב ג'ת ומציעה שינוי יעוד קרקע ממתקן הנדסי לאזור חקלאי מהסיבות שלהלן :

1. מתקן טיפול השפכים באקה ג'ת קיים בחלק מהשטח המאושר למתקנים הנדסיים ואין דרישה לעוד שטח .
2. מ.מ. ג'ת רכשה חלק מהקרקע של המטי"ש ומעוניינת להחזיר את הקרקעות שלא רכשה לבעלים בשל תביעות בעלי הקרקע .



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



מט"ש ג'ת

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

354-0232645

מספר התכנית

115.009 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק
ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	עירון
קואורדינאטה X	201432
קואורדינאטה Y	701172

1.5.2 תיאור מקום

מט"ש ג'ת

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ג'ת - חלק מתחום הרשות: ג'ת

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

מט"ש

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8813	מוסדר	חלק	53-54, 59-64	83

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

עירון



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/07/2003	3450	5206	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34. הוראות תכנית תמא/ 34 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34
10/01/1963	607	989		כפיפות	ג/ 400
29/03/2007	2208	5647	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ 395 ממשיכות לחול.	שינוי	ענ/ 395



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גיסאן עבד אלחי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גיסאן עבד אלחי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	לוח טבלאות הקצאה ואיזון	07/08/2017	מוחסן זחאלקה	02/06/2016			מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	מצב מאושר	01/11/2014	גיסאן עבד אלחי	01/11/2014		1: 1000	מנחה	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מ.מ. ג'ת	ג'ת	(1)		04-6383201	04-6382775	abunaser.muni@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' ראשי.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מ.מ. ג'ת	ג'ת	(1)		04-6383201	04-6382775	abunaser.muni@gmail.com

(1) כתובת: רח' ראשי.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			מ.מ. ג'ת	ג'ת	(1)		04-6383201	04-6382775	abunaser.muni@gmail.com
אחר	פרטיים פרטיים		פרטיים	ג'ת	(2)		04-6383201		

(1) כתובת: רח' ראשי.

(2) כתובת: ג'ת המשולש.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	ג'סאן עבד אלחי	39752	אינג'י תים בע"מ	טירה	דרך יפו	48	09-7935920	09-7932012	office@engte am.co.il
מודד	מודד	נדיר אבו עטא	1318		כפר קרע	(1)		04-6353298	04-6353298	natheer.ab@g mail.com
	שמאי	מוחסן זחאלקה	1125		כפר קרע	כפר קרע (2)		04-6355005		moh_zahalka @yahoo.com
מנהל פרויקט	מהנדס	מחמוד עבד אלחי	114883		טירה	(3)				civil.eng.tea m@gmail.co m

(1) כתובת: שכונת אלערק.

(2) כתובת: כפר קרע 30075 ת.ד. 474.

(3) כתובת: גיאבר בו חיאן 1 טירה, ת.ד. 4504.



1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנין זמין
מונה הדפסה 33

מונח	הגדרת מונח
הוועדה המחוזית	הוועדה המחוזית לתכנון ובניה חיפה
הוועדה המקומית	הוועדה המקומית לתכנון ובניה עירון

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

התכנית מציעה שינוי יעוד משטח מתקנים הנדסיים המיועדים למכון טיהור שפכים לאזור חקלאי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד חלק ממתקנים הנדסיים המיועדים למכון טיהור שפכים לאזור חקלאי.



תכנין זמין
מונה הדפסה 33



תכנין זמין
מונה הדפסה 33

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	115.009
------------------	---------

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	200
קרקע חקלאית	100, 63, 61 - 59, 53

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מתקנים הנדסיים	115,009.98	100
סה"כ	115,009.98	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מתקנים הנדסיים	72,940.39	63.42
קרקע חקלאית	42,069.59	36.58
סה"כ	115,009.98	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מתקנים הנדסיים
4.1.1	שימושים
	<p>שימושים מותרים ללא שינוי מתכנית תב"ע מאושרת מס' ענ/395 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - מתקנים לטיפול בשפכים ובבוצה. - דרך גישה, דרכים פנימיות וחנייה לשירות המתקן. - תיאסר סגירת דרך הגישה באמצעות ו/או על ידי שערים. - מבני הנהלה ותחזוקה ומבנים נלווים הדרושים לפעילות מתקן הטיפול בשפכים. - מתקנים הקשורים לטיפול במפגעים סביבתיים בתוך שטח המט"ש. - קווי ומתקני תשתיות, ובתנאי שלא יהיה בכך כדי לפגוע באפשרות להקים ולהפעיל את מתקן הטיפול בשפכים.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>ללא שינוי בהוראות הבנייה כפי שנקבעו בתב"ע מאושרת ענ/395</p>
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	<ul style="list-style-type: none"> - מתקנים להספקת מים וחשמל, מתקני ביוב וכו'. - מתקנים הקשורים להכשרת קרקע חקלאות האינטנסיבית, באישור הועדה המחוזית. - מחצבות ומתקני מחצבות, בריכות לאידוי מלח, באישור הועדה המחוזית. - כבשני סיד באישור הועדה המחוזית. - משקים לגידול בעלי חיים על שטח מינמלי של 5 דונם, באשור הועדה המחוזית. - בניינים אחרים, באישור הועדה המחוזית.
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>ללא שינוי בהוראות הבנייה כפי שנקבעו בתב"ע מאושרת ג/400</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות						
	<p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>2. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של חפירות הצלה, יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 תכנון זמין מונה הדפסה 33 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר את השטח או חלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.</p>						
6.2	חלוקה ו/ או רישום						
	<p>א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת את התכנית; לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח - 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.</p> <p>וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.</p> <p>ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון.</p> <p>ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכוללים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>						
6.3	חשמל						
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.</p> <p>ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:</p> <p>לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיך הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:</p> <table data-bbox="478 1971 1260 2105"> <tr> <td>ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים</td> <td>3.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים</td> <td>2.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>בקו מתח גבוה עד 55 ק"ו</td> <td>5.0 מ'</td> </tr> </table>	ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים	3.0 מ'	בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים	2.0 מ'	בקו מתח גבוה עד 55 ק"ו	5.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים	3.0 מ'						
בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים	2.0 מ'						
בקו מתח גבוה עד 55 ק"ו	5.0 מ'						

6.3	חשמל
	<p>בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד</p> <p>20.0 מ' מציר הקו 55.0 מ' מציר הקו 1.0 מ' 3.0 מ'</p> <p>אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מ' מכבלים מתח גבוה ו 5 מ' מכבלים מתח נמוך. אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

6.4	פיתוח תשתית
	<p>א. כל קווי התשתית שבתחום תכנית חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. ב. אישור אגף המים ברשות בדבר חיבור לרשת המים.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

6.5	שרותי כבאות
	<p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>

6.6	היטל השבחה
	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>

6.7	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>- כל השטחים המיועדים ע"פ תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' לחוק התכנון וחבניה התשכ"ה - 1965, וירשמו על שם הרשות המקומית ע"פ סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.</p>

6.8	הריסות ופינויים
	<p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר. ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הביצוע יהיה בשלב אחד ומייד עם אישור	

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	התכנית.	

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33