

הוראות התכנית

תכנית מס' 258-0414292

הקמת תחנת שאיבה לביוב 19502/30 - בית ג'אן

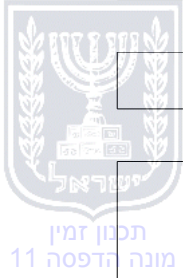
מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי מעלה נפתלי

סוג תכנית **תכנית מתאר מקומית**

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

המועצה המקומית בית ג'אן ובתיאום עם תאגיד המים והביוב פלג הגליל יוזמת תכנית מפורטת זו לצורך הקמת תחנת שאיבה בכניסה ראשית בית ג'אן - צומת ראשונה ימינה (ואדי אלעסל) תכנית משנה יעוד מאזור חקלאי לאזור מתקנים הנדסיים לצורך הקמת תחנת שאיבה לביוב על כל מתקניה בהתאם לתכנית אב לביוב המאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה התכנית קובעת גם כן רדיוס 50 מ"ר מגבלות בניה ופיתוח עבור שימוש מגורים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
הקמת תחנת שאיבה לביוב 19502/30 - בית ג'אן		
מספר התכנית	258-0414292	
שטח התכנית	7.854 דונם	1.2
סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית	
לפי סעיף בחוק	ל"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**

מעלה נפתלי

קואורדינאטה X

234955

קואורדינאטה Y

762802

1.5.2 תיאור מקום

כניסה ראשית בית ג'אן - צומת ראשונה ימינה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בית ג'ן - חלק מתחום הרשות : בית ג'ן

נפה

עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**שכונה**

דרומית מערבית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19502	מוסדר	חלק		26, 30, 63

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	תאריך
685 ג'	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/685 בתחומה של תכנית זו	4548	4693	27/07/1997



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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				שריהאן חרב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		שריהאן חרב		תשריט מצב מוצע	לא
סביבה ונוף	מנחה		13	23/08/2017	ויסאם נחאס	11: 49 23/08/2017		לא
תשתיות	מנחה		8	24/10/2017	יורם לבל	16: 49 24/10/2017	פרשה טכנית	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	24/10/2017	יורם לבל	17: 26 24/10/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	24/10/2017	שריהאן חרב	17: 25 24/10/2017		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

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		מועצה מקומית בית ג'ן	בית ג'ן	בית ג'ן		04-9008100	153-4-9008100	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית בית ג'ן	בית ג'ן	בית ג'ן		04-9008100	153-4-9008100	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	שריהאן חרב	51090	משרד אדריכלות ועיצוב פנים /תכ	בית ג'ן	בית ג'ן (1)		04-9803412	04-9803412	sharehan.arch@gmail.com
מהנדס אזרחי וסביבתי	יועץ תשתיות	יורם לבל	12100	י.לבל מהנדסים יועצים בע"מ	תל אביב-יפו	נחלת יצחק	23 א	03-6952418	03-6916647	lebel@lebel.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	יועץ נופי	ויסאם נחאס	11380031		כרמיאל	הנפח	34	058-4084924	04-6709981	wesam.wd17@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	נאהי קבלאן	1007	מירון הנדסה	בית ג'ן	בית ג'ן (2)		050-7531021	04-9805197	naheymik@zahav.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 258.

(2) כתובת: ת.ד. 489.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

הקמת תחנת שאיבה (איסוף ביוב) בדרום מערב בית ג'אן בהתאם לתכנית אב מאושרת לביוב

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד מאזור חקלאי למתקנים הנדסיים עבור הקמת תחנת שאיבה לביוב על מתקניה קביעת שטחי הבניה המירביים באזור מתקנים הנדסיים והוראות בניה קביעת אזור עם מגבלות בניה ברדיוס 50 מ' מתחנת השאיבה קביעת הוראות למתן היתרי בניה קביעת שימושים ותכליות



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	30
מגבלות בניה ופיתוח	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגבלות בניה ופיתוח	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	4,483	57.08
דרך מאושרת	992	12.63
שטח ללא תכנון מפורט	2,379	30.29
סה"כ	7,854	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגבלות בניה ופיתוח	7,153.78	91.09
מתקנים הנדסיים	700	8.91
סה"כ	7,853.77	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מתקנים הנדסיים	
4.1.1 שימושים	
תחנת שאיבה לביוב על כל מתקניה בהתאם לתכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה	
4.1.2 הוראות	
א בינוי ו/או פיתוח	תנאי לתחילת פיתוח השטח, לרבות עבודות עפר, פריצת דרכים וכד' יהיה קבלת חוות דעת חיובית מאת משרד הבריאות בנוגע ליכולתה של מערכת הביוב בשוב לקלוט שפכים של תחנת השאיבה בתכנית זו
ב בינוי ו/או פיתוח	התחנה תהיה בעלת טיפול קדם - מגוב. בתחנה יותקנו משאבות טבולות בהתקנה יבשה. התחנה תעמוד בכל הדרישות של משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה, לרבות מתקן נטרול ריחות ומבנה סגור להפחתת מטרדי רעש.
4.2 מגבלות בניה ופיתוח	
4.2.1 שימושים	
עיבוד חקלאי לכל סוגיו ומבנים חקלאיים בהתאם לתכניות המאושרות, בתחום תכנית המתאר ג/20099 ייאסר שימוש למגורים בתחום מגבלות בניה	
4.2.2 הוראות	
א בינוי ו/או פיתוח	בתחום מגבלות הבניה והפיתוח שמצוי בחפיפה עם שמורות טבע, לא ניתן לאפשר עיבוד חקלאי ומבנים חקלאיים

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
		גודל מגרש כללי	עיקרי	עיקרי				1	1	5 (1)	1	1	5	5
מתקנים הנדסיים	30	700	25%	20%	45	25	(1) 5							

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ועד 3 מ' גובה מבנה מתחת לכניסה הקובעת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

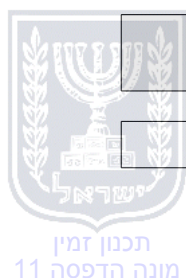
6.1	בינוי ו/או פיתוח	תנאי לתחילת פיתוח השטח, לרבות עבודות עפר, פריצת דרכים וכד' יהיה קבלת חוות דעת חיובית מאת משרד הבריאות בנוגע ליכולתה של מערכת הביוב בשוב לקלוט שפכים של תחנת השאיבה המוצעת
6.2	עתיקות	כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.
6.3	חניה	החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקופות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
6.4	חשמל	א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה : 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאיזור מגורים חדש ימקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה : 3.0 מ'-קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 2.0 מ'-קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 5.00 מ'-קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה



חשמל	6.4
2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) 20.0 מ' -מציר הקו -קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו : 35.0 מ'-מציר הקו -קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו 0.5 מ'-כבל חשמל מתח נמוך 3.0 מ'-כבל חשמל מתח גבוה בתיאום עם חברת חשמלכבל חשמל מתח עליון 1.00 מ'- ארון רשת 3.0 מ'-שנאי על עמוד על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני הין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה . (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת (2006).	
ניהול מי נגר	6.5
מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.	
שמירה על עצים בוגרים	6.6
על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים בסימונים של עץ לעקירה או עץ להעתקה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן) : א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור. ב. תנאי לכל בניה ופיתוח בתא שטח כאמור אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. ג. תנאי לכל בניה ופיתוח בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה קבלת רישיון לפי פקודת היערות. ד. תנאי לכל בניה ופיתוח בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי. ה. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות. ו. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.	
חומרי חפירה ומילוי	6.7
התר בניה יינתן לאחר התחיבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.	



6.7	חומרי חפירה ומילוי
	הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי פיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.
6.8	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה .
6.9	הפקעות לצרכי ציבור
	ניתן להפקיע שטחים המיועדים לצרכי ציבור, ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין



7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 10 שנים מיום אישורה

