

הערן אהרון
24.4.2002
מחוז הצפון

2-450

מרחב תכנון מקומי - בקעת בית הקרם

בסמכות הועדה המחוזית

תכנית מס' ג / 10759

=====

שמטרתה הרחבה ושינוי לתכנית מפורטת מס' ג / 7558 .
המהווה שינוי יעוד מאזור חקלאי לאזור חקלאי מיוחד
להקמת משק חקלאי (דיר צאן לגידול בשר בלבד) .

הודעה על אישור תכנית מס' 10759 / ג
פורסמה בילקוט הנירסומים מס' 5390
מיום 27.6.02

1. תחום שיפוט מוניציפלי : מועצה מקומית דיר אל-אסד, מיקנז, 20188
טל: 04-9886655

2. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מס' ג / 10759 ותחול על שטח המתחם
בקו כחול עבה בתשריט המ"צ המהווה חלק בלתי נפרד ממנו .

3. יוזמי התכנית : מר אחמד סאלח דבאח ת.ז. 5372761 ואחיו דיר אל-אסד .
טל : 04-9880565/6/7 , פקס : 04-9880564

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 10759 / ג
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 29.2.02 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

4. בעלות : פרטית , מו"מ דיר אל-אסד .

5. עורך התכנית : דוירי אברהם .
ארכיטקט ובינוי ערים ואדריכל נוף . מ.ר. 38095 .
טל : 06-6576387 , פקס : 6461896 .
ת.ד. 10737 , נצרת , 16410

6. מסמכי התכנית : הוראות התכנית (התקנון) במספר דפים - 8 - .
- תרשימי סביבה ק"מ. 1:10000 , 1:50000 .
- תשריט מצב קיים/מוצע קנ"מ 1:1250
- נספח בינוי קנ"מ 1:500 , מסמך מחייב .

7. יחס לתכניות אחרות : - תכנית זו תואמת הוראות ת/מ/מ/2
- תכנית מתאר מקומית ג/ 7247 .
- עם אישור תכנית זו הוראותיה יהיו עדיפות על כל תכנית אחרת .

8. גודל השטח : 49,368 דונם (גראפי) .

- (א). קרקע חקלאית : קרקע שהוכרזה ככזו בהתאם להוראות התוספת הראשונה לחוק .
- מבנה חקלאי - מבנה המיועד לשמש לגידול בעלי חיים וכל מבנה אחר הדרוש במישרין לשימוש חקלאי .
- א - דיר צאר לגידול בשר - מבנה לאחסון צאן הכולל שטח מקורה, חצרות מחסן , מתבן , מכל תערובת , ומצבור זבל .
- ב - סככה חקלאית : מבנה המיועד לסכוך בני אדם, כלים וציוד חקלאיים ובע"ח .
- ג - מרכז מזון מתבן : מתקן המשמש ריכוז ואחסון מזונות הדרושים למשק צאן .
- ד - מחסן חקלאי : מבנה הדרוש לשימוש חקלאי לצורך אחסון כלים חקלאיים וציוד רפואי וחדר רופא .
- ה - חומרי בניה : יסודות ורצפה יהיו מחומרים קשיחים .
קירות וגגות יהיו מחומרים קלים וקונסטרוקציה מסבכים לא מחלידים .
קירות יהיו מקונסטרוקציה פלדה למבנים לא מחלידים .
- ו - דרכי שדה : מיועדות למעבר הולכי רגל בע"ח וכלים חקלאיים ברוחב עד 8.0 מטר נגשים בכל ימות השנה .
- ז - גדרות : גדר המיועד למנוע כניסת זרים לשטח חקלאי ולשמירת בעלי חיים בתחום המשק .
- ח - חצרות ורחבות : המיועדים לחניה, פריקה והעמסת סחורה המיועדים למשק עצמו .
10. מטרת התכנית :א-קביעת הוראות וסייגים למתן היתרי בניה ומבנים חקלאיים לגדול בע"ח
צאן לגידול בשר בלבד .
- ב- קביעת תנאים וקריטריונים לשימוש במבני משק לבע"ח (דיר צאן) .
שיכלו בגוף הבקשה להיתר בניה .
- ג- קביעת קריטריונים והנחיות למניעת זיהום למיניהם ולשמור איכות הסביבה ומניעת מטרידים .
- ד- הקצאת שטחים ירוקים שיהוו מעטפת עצובית ואזורי חייץ בין שימושי קרקע ומבנה משק שונים ויצירת חזות מתאמה , משתלבת עם הנוף .
- ה- פתרון נגישות לתחום התכנית ובתוך מתחמי התכנית , תוך כדי הקצאת מקומות חניה ואזור העמסה ופרקת סחורות .
- ו- תנאים ופתרונות לניקוז מי נגר וסילוק שפכים למיניהם .
- ז- קביעת מרחק מזערי ממקומות ישוב, בית מגרים כבישים אזורי קיט ונופש וכו' עפ"י טבלה מצ"ב .

11. תאור המקום : - המקום היינו חל על שטח חקלאי עפ"י ת/מ/מ/2 במרחק יותר מ' 1.5 ק.מ. צפונה ממרכז ישוב דיר אל-אסד .

- גר"ח מס'. 18819 / 70 (בשלמות) 8, 9, 12, 13, 36, 37, 38, 42, 57, 60, 67, 68, 69, 98 (חלק).

- גר"ח מס'. 18820 38, 39, 50 (בשלמות) 65 (חלק) .

- השטח בחלקו בשימוש חקלאי נטוע בעצי זית ובחלקו משמש לבנה משק חקלאי לגידול בע"ח ובחלקו הנותר שטח חקלאי יתוכנן למעטים .

- השטח עבר תהליך הכשרת קרקע וסילוק אבנים ע"מ שיוטעו בעצי פרי מתאימים .

- סוג הקרקע : טקסטורה חמרה , חמרה טיטית , עומק עד 1.0 מטר בחלקה מתאים למטעים .

12. תכליות : לא יינתן היתר בניה לשום תכליות חוץ מתכליות המופיעות בתכנית זו.

חקלאי מיוחד: דיר צאן (לגידול בשר) , אחסון, חצרות פתוחים, סככות צל , מתבנים, מיכלי תערובת, מחסן חקלאי, גידור.

- דרך: ישמש למעבר כלי רכב. אסורה כל בניה בתחום הדרך, הדרך תשמש כדרך חקלאית זמנית מכורכר מהודקת ללא אספלט.

13. מבנים קיימים : מבנים קיימים בשטח הם מאושרים במתקנות מבנים חקלאיים וישמשו לשרת את מכלול מבנה המשק בשטח עפ"י תכנית זו .

14. ציונים בתשריט :

קו כחול מלא	גבול התכנית.
קו כחול מרוסק	גבול תכנית קיימת ג/ 7247.
אזור עם פסים אלכסוניים בירוק מותחם בירוק כהה.	אזור חקלאי מיוחד (לגידול בע"ח).
אזור עם פסים אלכסוניים בירוק.	אזור חקלאי (מצב מאושר) .
אזור צבוע בחום.	דרך גישה קיימת / מאושרת או מתרוקה.
קו ועיגול בירוק.	גבול ומספר חלקה רשומה .
קו ומשולשים למעלה ולמטה בצבע שחור.	גבול גוש .
מספר בעיגול המסומן על דרך :	
מספר עליון .	מספר דרך .
מספר תחתון.	רוחב דרך .
מספר צדדי.	קו בנין מינימלי.
אזור צבוע בכתום .	אזור מגורים .
אזור צבוע בצהוב.	מבנה להריסה

15. טבלת שטחים לכל היעודים כולל אחוזים משטח התכנית הכוללת מצב קיים/ מוצע.

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד השטח
באחוזים	השטח במ"ר	באחוזים	השטח במ"ר	
-----	-----	97.2%	47,971	אזור חקלאי .
86.1%	42,497	-----	-----	אזור חקלאי מיוחד.
2.8%	1,397	2.8%	1,397	דרך קיימת / מאושרת / או מתרוקה .
11.1%	5,474	-----	-----	דרך מוצעת .
-----	-----	-----	-----	אזור מגורים.
% 100	49,368	% 100	49,368	סה"כ

15. טבלת הוראות בניה הכוללת אחוזי בניה (עיקרי/שירות) , מספר קומות, מרווחים:-

שם האזור	מגרש מנימלי	מרווחי בניה (קו בניה במטרים)		אחוזי בניה / שטח בניה					גובה בניה מקסימלית		
		קדמי	צדדי ואחורי	מעל מפלס כניסה	מתחת מפלס כניסה	שימוש עיקרי	שטחי שרות	כיסוי קרקע		סה"כ אחוז	מס' קומות
מסק, מבנה צאן .	42497	5.0 מטר	5.0	2850 מ"ר *	-----	-----	-----	2850 מ"ר **	2850 מ"ר	1	3.50 מטר ***

* - השטחים הם המבנה העיקרי עם שטחי שירות.

** - שטח כיסוי קרקע כולל המבנה העיקרי ושטחי שירות.

*** - גובה המבנה 3.50 מטר נטו לא כולל שיפוע הגג במקרה של שימוש באגדים בשלד הגג.

- גובה המבנה : המרחק הנמדד במאונך מנקודת התייחסות שהיא ממפלס הקרקע הטבעית או רום הדרך הסמוכה .

17. אספקת מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית . החיבור לרשת תהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

18. ניקוז : פתרון לניקוז השטח והמבנה יינתן במסגרת הבקשה להיתר.
----- לפי הנחיות מתכנן ניקוז והתא לשימור קרקע וניקוז של משרד החקלאות המחוזי, ויקבל את אישור מהנדס הרשות המקומית.

19. ביוב : פתרון וטיפול בשפכים יינתן במסגרת הבקשה להיתר ויקבל את אישור
----- מהנדס הרשות המקומית, אישור משרד הבריאות, משרד החקלאות ומשרד לאיכות הסביבה.

20. אשפה : פתרון לאשפה יינתן במסגרת הבקשה להיתר, ויקבל את אישור מהנדס
----- הרשות המקומית, אישור משרד החקלאות, משרד הבריאות, והמשרד לאיכות הסביבה.
פינוי וסילוק האשפה יתבצע על ידי מבקש הבקשה להיתר ועל חשבונו ובתאום עם הרשות המקומית.

21. חשמל : לא תותר אספקת חשמל למבנה חקלאי אשר נבנה בניגוד להוראות תכנית זו
----- ולא תהיה רשאית הועדה המקומית להמציא למבקש טופס אישור לחיבור חשמל עבור חברת החשמל.

לא יינתן היתר בניה לבנין או לחלק בנין הבולט מתחת לקווי חשמל עיליים בקרבת קווי חשמל, יינתן היתר רק במרחקים המפורטים להלן, והמדודים בקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי חשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של הבניין :

קו מתח גבוה (22 קו"ט).	2.0 מ' מן התיל הקיצוני ועד החלק הקרוב ביותר של הבניין.
קו מתח עליון (110 - 150 קו"ט).	5.0 מ' מן התיל הקיצוני ועד החלק הקרוב ביותר של הבניין.
	9.5 מ' מן התיל הקיצוני ועד החלק הקרוב ביותר של הבניין.

22. היטל השפחה: היטל השפחה בגין תכנית זו ייגבה וישולם כחוק.

23. הפקעות לצרכי ציבור: כול הדרכים והשטחים הציבוריים יופקעו ע"י הועדה המקומית
----- על פי סעיף 188 א' לפי חוק התכנון והבניה 1965 וירשמו על שם הרשות המוסמכת.

24. שפכים : א. בכל מרכיב של המכלול, בו נוצרים שפכים מכל סוג שהוא
----- (כולל פסולות נחליות אחרות), יאספו השפכים לעבר מוצא מבוקר בתחומי המבנה או מחוצה לו.

ב. על פי חלופות התכנון, יוקמו במוצאים המבוקרים, מתקני קדם לטיפול
בשפכים או שהשפכים יוזרמו לעבר מתקן טיפול מרכזי.
חלופות אלה הן בחינת אופציה למתכנן, כאשר המטרה העיקרית היא:
סילוק השפכים, בהתאם ליעדי הסילוק.

25. יעדי הסילוק: א. שפכי המכלול חייבים טיפול מתאים וסילוק נאות, שלא יגרום נזקים ומטרדים לאדם, לבעלי חיים, לסביבה ולמקורות המים.

ב. כל יעד סילוק מחייב טיפול מקדים בשפכים. סוג הטיפול תלוי ביעד הסילוק.

ג. הנחיות לסוג הטיפול תינתנה ע"י הרשויות המוסמכות.

ד. יעדי הסילוק האפשריים הם:

1. מערכת ביוב קיימת של רשות מקומית שבתחומה או בסמוך לה.

2. השבה חקלאית.

3. מחזור פנימי.

4. סילוק אחר כמו אידוי, אגירה זמנית והובלת שפכים למתקני טיפול חיצוניים מאושרים וכו'.

סילוק עודפי מי גשמים יהיה באמצעות תעלות, נחלים, אגירה וכו'.

26. סילוק למערכת קיימת של ביוב וטיפול בשפכים:

א. למערכת כזאת, ישנם חוקי עזר ותקנות של הרשות המקומית, המחייבת כל "תורם שפכים" להזרים שפכים לרשת הביוב הקיימת באיכות המוגדרת על ידה בחוק העזר המקומי.

ב. המתכנן יקבל הנחיות הרשות המקומית ויציע טיפול בשפכים (אם יש צורך בכך) בהתאם להנחיות, חוקים ותקנות אלה.

ג. הטיפול יהיה, בדרך כלל, באמצעות מתקן קדם בתחום המכלול.

27. סילוק פרש מוצק ונוזלי: א. ייעשה ע"פ הנחיות ואישור הרשויות המוסמכות.

ב. אפשרויות הסילוק הן בין היתר:

1. פיזור והצנעה בשדות חקלאיים. סילוק שכזה, מחייב הסכמה בין יצרני הפרש והחקלאים המשתמשים, ובאישור הממונה על כך במשרד החקלאות המחוזי.

2. הכנת קומפוסט (דין השימוש בקומפוסט, כדין השימוש בפרש).

3. פינוי לאתרי פסולת מאושרים.

4. פרש מוצדק של צאן ייאסף מהדירים ויפוזר בשטחים החקלאיים במכלול תכנית זו כזבל אורגני מומלץ.

28. הובלת שפכים, פרוש ובוצה:

א. הובלת שפכים, הנאגרים זמנית במכלי איסוף והובלת פרש ובוצה תיעשה אך ורק באמצעים המותרים ע"ם התקנות וההנחיות של המוסדות המוסמכים.

ב. ההובלה צריכה להיות בטוחה ומונעת מטרידים סביבתיים, ללא דליפות, נזילות ומקרי כשל אחרים.

29. פגרים : יועברו למפעל לעיבוד פסדים או לאתר פסולת מורשה, או יסולק בדרך אחר -
 הכול בהתאם לתקנות מחלות בעלי חיים (פסדים) התשמ"א (1981)
 והוראות המוסדות המוסמכים.

30. הפרדה בין מערכות הספקת מים לבין מערכות ביוב וניקוז:

א. בהתאם לתקנות והנחיות.

ב. יש להפריד, להרחיק ולהגן על מערכות הספקת מים לשתייה ממערכות ניקוז הביוב ומשטחי הפרש למיניה.

ג. במי דת הצורך יכללו מז"חים (מונעי זרימה חוזרת) כאמצעי הגנה על מערכות הספקת מי השתייה.

31. הביוב הסניטרי למבנה (שירותים, מקלחות וחדרי אוכל) :

בכדי לאפשר מחזור נוזלים ומוצקים בתחום האתר, יטופל ביוב זה בנפרד.
 לפי שביעת רצון מהנדס הועדה המקומית.

32. נספח הנחיות מקצועיות למרחקי הצבה מינימליים בענפי משקים להל"ן : (מרחק במטרים).
 נספח זה על בסיס חוברת הנחיות מבני משק בהוצאת שה"ם משרד החקלאות.

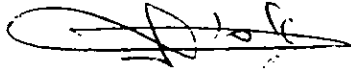
סוג המשק	מבית מגורים קייט ונופש	מגבול דרך / תעלה *	מגבול חלקה שכינה	מתוך השלוחה	מלולי הסגר רביה וטיפוח, מדגרות	מבני משק אחרים,	מבתי צמחיה	ממטע ופרדס	משטח כותנה
דיר צאן לגדול בשר	100 מ.א.	5 מ.א.	5 מ.א.	5 מ.א.	500 מ.א.	5 מ.א.	20 מ.א.	5 מ.א.	5 מ.א.

*- המרחק מנחל זורם או ואדי פעיל יש להתרחק 30 מטר.

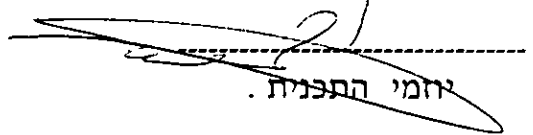
33. בקשה להיתר בניה יתוכננו ויבוצעו ע"י היזם בתנאים הבאים :-

- א. המפלס התחתון של המבנים המבוקשים יונמך לא פחות ממטר וחצי מפני הקרקע הטבעית בכל הטרסות.
- ב. השטח יתוכנן בשלוש טרסות.
- ג. המבנים יהיו בקירוי איסכורית צבוע בצבע ירוק.
- ד. הקירות של המבנים יהיו מבטון עם ציפוי אבן טבעית ו/או בניה יבשה של אבן.
- ה. בחזית המבנים, בחזית של כל שלושת הטרסות יינטעו שורת עצי זית.
- ו. אישור הועדה המחוזית לאחר קבלת אישור המשרד לאיכות הסביבה והסדרת אופי המבנים הקיימים כפי שמפורט בסעיפים ב' - ה'.
- ז. אישור משרד הבריאות לסעיפים 24 - 28 שבהוראות התכנית המוגשת, לגבי פתרון הביוב.
- ח. ניקוז מבנים וחצרות בשטח התכנית יעשה באמצעות מרזבים על מנת למנוע זיהום מי נגר עילי.
- ט. אישור ולק"ח.

34. חתימות :



מועצה מקומית.



יוזמי התכנית.

דווידי ב. אברהמים
ארכיטקט ובינוי ערים - אדריכל נוף
Ibrahim B. Dweiry
Arc. Town Planner or Landscape Art
טל 06-6461896 פקס 06-6576387

הועדה המקומית.

עורך התכנית.

תאריך : ינואר 1998 .
עדכון : דצמבר 1998 .
עדכון : 10 אפריל 2002.

למתן תוקף

להפקדה

DABBAH 514 (D/WORK)