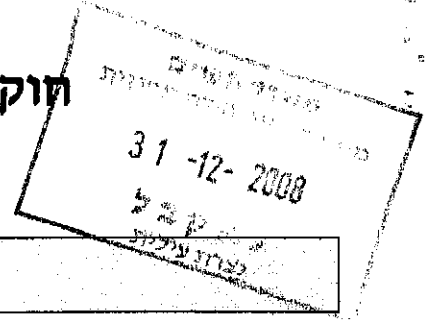


**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**



**הוראות התוכנית**

**תוכנית מס' ג/17329**

שינוי יעוד מחקלאי וחקלאי מיוחד לחקלאי עם הנחיות מיוחדות (בית בד)

מחוז : **הצפון**  
 מרחב תכנון מקומי : **גליל מזרחי**  
 רשות מקומית : **מ.מ. טורעאן**  
 סוג תוכנית : **תכנית מפורטת**

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<div data-bbox="204 1081 643 1249" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' <u>17329</u>              מודסמה נילקיס הפרחים מס' <u>5965</u>              מיום <u>17.6.08</u></p> </div>	<div data-bbox="842 1041 1406 1317" data-label="Text"> <p><b>משרד הפנים מחוז הצפון</b>              חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  <b>אישור תכנית מס' <u>17329</u></b>              הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה              ביום <u>17.6.08</u> לאשר את התכנית              יו"ר הועדה המחוזית <u>[Signature]</u>              סמנכ"ל לתכנון <u>[Signature]</u></p> </div>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

--	--

--	--

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

שינוי יעוד מחקלאי וחקלאי מיוחד לחקלאי עם הנחיות מיוחדות (בית בד)

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית (מספר התוכנית)

יפורסם ברשומות

17329/ג

מספר התוכנית

750 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

שלב

1.3 מהדורות

- מילוי תנאים למתן תוקף

3

מספר מהדורה בשלב

25-12-08

תאריך עדכון המהדורה

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

תוכנית מפורטת

סוג איחוד וחלוקה

- ללא איחוד וחלוקה

כן

האם מבילה הוראות של תכנית מפורטת

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

- ועדה מחוזית

לפי סעיף<sup>(1)</sup> בחוק היתרים או הרשאות

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

<sup>(1)</sup> אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.  
 עמוד 3 מתוך 18  
 27/12/2008

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גליל מזרחי

קואורדינטה X 235100  
קואורדינטה Y 741850

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מ.מ. טורעאן בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב טורעאן  
שכונה  
רחוב  
מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16625	מוסדר	חלק מהגוש	-----	20
			-----	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
אין	-----

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
אין	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

אין
-----

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
10.06.04	5304	שינוי הרואות בניה	שינוי	ג/12166

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עליכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		חסן מוחמד	25-12-08	--	20	---	מחייב	הוראות התוכנית
		חסן מוחמד	25-12-08	1	--	1: 250	מחייב	תשריט התוכנית
						מפת סביבה	גליון מס' 1	נספח נופי
						מבטים	גליון מס' 2	
						מבטים	גליון מס' 3	
		חסן מוחמד	25-12-08	4		תכנית רעיונים לשיקום נופי	גליון מס' 4	

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של שתירה בין המסמכים המחייבים לתכנית.

לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של שתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

### 1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 עורך התוכנית										
דוא"ל	פקס	סלולרי	סלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי / משפחה	מקצוע / תואר
Hasan_m@bezeqint.net		050-5325772		ת.ד. 384 נצרת			38379	056984636	חסן מוחמד	

1.8.2 יזם במפעל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלמון	כתובת	מס'	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר ת"ז	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		052-693831		כפר טורעאן			23458177		דחלה מוסא	---

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלמון	כתובת	מס' ת"ז	שם תאגיד/שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	דחלה מוסא	בעלים
		052-693831		כפר טורעאן	23458177					-----

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי / משפחה	מקצוע / תואר
			04-6518044	כפר טורעאן			670	---	שעבאן מוחמד	מורדד

**1.9 הגדרות בתוכנית**

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

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

שינוי יעוד מחקלאי וחקלאי מיוחד לחקלאי עם הנחיות מיוחדות (בית בד)

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

שינוי יעוד מחקלאי וחקלאי מיוחד לחקלאי עם הנחיות מיוחדות (בית בד) קביעת הוראות וזכויות בניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – מ"ר	750
------------------------	-----

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית מ"ר		שינוי (+/-) למוצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	262.5		+ 262.5	0	מ"ר	בית בד
	----		----	----	מס' יחיד	

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		100	בית בד

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על החוראות בטבלה זו.

**4 יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: חקלאי עם הנחיות מיוחדות (בית בד)</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	בית בד.
<b>4.1.2</b>	<b>חוראות</b>
<b>א.</b>	לא יעשה כל שימוש אחר במבנה מלבד שימוש לבית בד, וכל שימוש אחר שהוא לא למטרה וליעוד בית בד יהווה סטייה ניכרת.



**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צמימות לידים (נ"ח"ד) נטו	מספר יח"ד למגורש	תכנית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (%)				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת לקובעת						מעל לקובעת	סח"כ שטחי בניה	מתחת לבניסה הקובעת				
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
			--		7.5 מ'	----	---	35%	40%	---	--	5%	35%	750	100	בית בד
	לפי תשריט															

**6. הוראות נוספות****6.1 היטל השבחה :**

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

**6.2 המים :**

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

**6.3 חניה :**

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

**6.4 מתקני תקשורת :**

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות). התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

**6.5 פיקוד העורף :**

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

**6.6 שימושים**

לא יעשה כל שימוש אחר במבנה מלבד שימוש לבית בד, וכל שימוש אחר שהוא לא למטרה וליעוד בית בד יהווה סטייה ניכרת.

**6.7 תנאי היתר**

תנאי למתן היתר בניה, הגשת תכנית פיתוח נופי לשם השתלבות המבנה בסביבה. ותיאום התכנית עם המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות בדבר מתן פתרון קצה לביוב, ניקוז, משקעים, מי נגר עיליים וכו'.

## 6.8 הוראות בנושא חשמל :

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :  
לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה :

ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים	3.0 מ'
בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים	2.0 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	20.0 מטר מציר הקו
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	35.0 מטר מציר הקו
מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת	1.0 מטר
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.0 מטר

אין לבניות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא המרחק קטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו- 0.5 מטר 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 החשמל .

**6.9 חלוקה:**

תנאי להוצאת היתר בניה אישור תכנית/תשריט חלוקה ע"י הועדה המקומית כחוק .

**6.10 הפקעות:**

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה. במידה והתכנית כוללת מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד, מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל .

**6.11 תנאים לביצוע התוכנית:**

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך וביצועם בפועל .

**6.12 ניקוז:**

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

**6.13 ביוב:**

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

**6.14 אשפה:**

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

**6.15 עתיקות:**

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

**6.16 הוראות מי ניגר עילי :**

1. תובטח תכסית פנויה של 20 אחוז לכל עומק הקרקע .
2. מי הנגר העילי יטופלו, ככל האפשר, בתחומי המגרשים שבתכנית באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום ובאמצעי השתיית נגר כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, שימוש בחומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטומים, אגנים מסוגים שונים, הבטחת רצועות גינון וכו' .

## 6.17 תנאי המשרד להגנת הסביבה :

## א. כללי :

1. שטח בית בד, לרבות תעלות הניקוז, ובור האיסוף יוחזקו במצב נקי ותקין.
2. חצר בית הבד תישמר נקיה מפסולת וגפת.

## ב. מים ושפכים :

1. בבית הבד יותקנו 3 מערכות נפרדות לניקוז שפכים. מערכת לאיסוף עקר, מערכת להולכת שפכים סניטריים ומערכת למי שטיפת הזיתים והרצפות.
2. שפכים סניטריים יחוברו ישירות למערכת הביוב של הישוב, בהיעדר מערכת ביוב, יותקן בור אגירה אטום (מבטון או מחומרים פלסטיים) בנפח מינימלי של 5 מ"ק.
3. משטחי התפעול יאטמו בחומר אטום ויהיו בשיפועים המובילים את התשטיפים לבור איסוף.
4. מי שטיפת הזיתים ומי שטיפת הרצפות ינוקזו אל מפריד משולב מוצקים-שומנים בעל נפח אפקטיבי מינימלי של 4 מ"ק ופני שטח מינימלי של 4 מ"ר, השפכים לאחר המפריד יחוברו אל מערכת הביוב. בהיעדר מערכת ביוב יותקן בור אגירה אטום נוסף (מבטון או מחומרים פלסטיים), או תחילופין יוגדל בור האגירה הנזכר בסעיף 2 בעוד 15 מ"ק.
5. נגר הגנות יופרד ויופנה למערכת ניקוז מי גשמים.
6. טיפול וסילוק שפכים : קיימות שלוש אפשרויות :

## א. פיזור במטעים : כפוף לאישור בכתב מבעל הקרקע, כמפורט להלן :

1. באמצעות ביובית המצוידת במתקן פיזור שיבטיח, כי הכמות לא תעלה על 5 מ"ק לדונם.
2. לצורך כך יותקן בור אגירה אטום כמתואר לעיל בנפח אגירה למשך שבוע לפחות. בבית בד הפועל ללא תוספת מים בתהליכי ההפרדה, יהיה נפח בור האגירה 0.4 מ"ק לכל טון זיתים כפול 7. בבית בד המשתמש במים בתהליכי ההפרדה יוגדל נפח האגירה בהתאם להנחיות היצרן.
3. אופן פיזור העקר : בעל העסק ינהל רישום מפורט לגבי כל פיזור שיכלול את הפרטים הבאים : מקום פיזור (ני"צ, כולל גודל השטח), תאריך הפיזור וכמות השפכים שפוזרה. התיעוד יישמר במשרדי בית הבד ויימסר לנציג איגוד הערים או לנותן האישור לפי דרישה.

## ב. טיפול בשפכים בשטח בית הבד והזרמה למערכת הביוב הציבורית :

1. בתחום בית הבד יותקן מתקן קדם טיפול בעקר שיביא לערכים המפורטים להלן. העקר המטופל יוזרם למערכת הביוב הציבורית.

מזהם	ריכוז מקסמלי (מ"ג/ל')
כלל מוצקים	3500
מוצקים מרחפים	1000
שומנים	100
סנינים	100

2. חריגה מהערכים המפורטים בטבלה מותנית באישור מפעיל מתקן הטיפול בשפכים האזורי, אישור הרשות המקומית ואישור נותן האישור.
3. דיגום שפכים מטופלים : במהלך העונה יבצע בעל העסק אחת לחודש דיגום שפכים מורכב בנקודת התחברות שפכי העסק למערכת הביוב. יבדקו המרכיבים שפורטו בטבלה לעיל. כל הדיגומים ובדיקות המעבדה יערכו ע"י מעבדה מאושרת, תוצאות הבדיקות ישלחו לנותן האישור ולרשות המקומית.
4. בעל בית הבד יציג בפני נותן האישור הסכם תחזוקה שנתי עבור מתקן הקדם טיפול עם חברה בעלת ידע ונסיון בתחום.
- ג. בבית בד הפועל בשיטה דו-פאזית : תערובת העקר והגפת תובל אל מכולה אטומה בנפח מינימלי של 6 מ"ק. המכולה תעמוד על משטח אטום (מבטון/מאספלט) ומתחת לגג. לצד המכולה תעמוד מכולה רזרבית. תערובת הגפת והעקר תפונה לאתר לעיבוד/מיחזור פסולת אורגנית מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה, ולרבות, מרכז מזון לבע"ח, אתר קומפוסט, מתקן ביוגז, פיזור בכרם/במטע, או כל פתרון אחר שיוצג ע"י בעל העסק. על בעל העסק להציג בפני נותן האישור אישורים מתאימים מאתר העיבוד/מחזור.

**ג.פסולת מוצקה :**

1. הגפת ועלי הזית יפנו לאתר מיחזור/עיבוד פסולת אורגנית המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה . אישורי הפינוי של הגפת יישמרו במשרדי בתי הבד ויימסרו על פי דרישה .
2. הגפת תישמר על משטח מקורה ואטום לחלחול. שטח סככת האחסון יהיה בהתאם לתדירות הפינוי ולנפח הגפת המיוצרת בבית הבד בעונה אחת (0.4 מ"ק לטון זיתים). לחילופין, ניתן לשמור את הגפת בתוך מכולות אטומות (לפחות שתיים) והובלת הגפת ישירות לאתר העיבוד/מיחזור. תדירות הפינוי תהיה בהתאם לתדירות המילוי .
3. יש להתקין מתקני אשפה בכמות מתאימה לכמות הפסולת הנאגרת בבית הבד .

**6.18 תנאי למתן לטופס 4 :**

אישור המשרד להגנת הסביבה לאחר הצגת רישום מפורט לגבי פיזור העקר במטעים : מקום הפיזור (נ"צ, כולל גודל השטח), תאריך הפיזור וכמות השפכים שפוזרה. וכן הצגת אישור בכתב מבעל הקרקע לפיזור במטעים .



**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	-----	
2	-----	

**7.2 מימוש התוכנית**

מייד.

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם האגף / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי (משפחה)	מס' תע"מ
					מס' תע"מ
			23458177	מוסא דחלה	יום מילוד מספר זהות
			23458177	מוסא דחלה	מס' תע"מ
				חסן מוחמד	עורך חתימות

~~מוחמד חסן  
38377  
אדריכל מ.ג.  
03615325772~~