

תע"מ תע"מ

2-3935

21

תקנונים 3-דגניה א'1

מועצה אזורית עמק הירדן	
סקודת בנין ערים 1965	
הועדה המקומית לתכנון ולבניה עמק-הירדן	
תכנית מספרת מס' 9446/ז	מס' 1594/ז
הועדה המקומית לתכנון ולבניה מחוז הצפון	
עם תשלום של 97.2.80	
יו"ר הועדה	חבר הועדה

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי עמק הירדן

שם התכנית: דגניה א' - מתאר

תכנית מספר ג / 9446 שינוי לתכנית מספר ג / 1594
אושרה כשינוי לתכנית תמ"א 13

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תשכ"ה - 1965	
אישור תכנית מס' 9446/ז	
הועדה המקומית לתכנון ולבניה תחליטה	
ביום 17.11.99 לאשר את התכנית.	
יו"ר הועדה המקומית	חבר הועדה המקומית

9446/ז	הועדה על אישור תכנית מס' 9446/ז
	פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
	מיום _____

תאריך: 13.5.96

עדות: 1.98, 5.98, 8.98, 2.99 ; 11.99

המתכנן: אבישי טאוב - תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ
כורזים ד.ג. חבל כורזים - סלי: 06-6934977, פקס: 06-6938468

- 1 **מקום התכנית:**
מחוז: הצפון
נפה: כנרת
ועדה מקומית: עמק הירדן
תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה אזורית עמק הירדן
- 2 **שם ותלות:**
התכנית תקרא: "דגניה א' - מתאר" תכנית מספר ג/ 9446 שינוי ופרוס לתכנית מספר ג/ 1594 ותחול על השטח המותחם בקו כחול רצוף בתשריט המצורף.
- 3 **מסמכי התכנית:**
3.1 תקנון התכנית ובו 9 עמודים.
3.2 התשריט המצורף יהיה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
- 4 **שטח התכנית ויחידות:**
4.1 607.5 דונם בתחום הקו הכחול.
4.2 מספר היחידות בתחום התכנית: 350 יחידות.
4.3 מספר חדרי האירוח: 81 חדרים.
- 5 **יחם התכנית:** קיבוץ דגניה א'
ד.ג. עמק הירדן טל: 06-6758119
- 6 **בעל הסרקע:** משהל מקרקעי ישראל.
קרית הממשלה נצרת עילית. טל: 06-6558211
- 7 **עורך התכנית:** אבישי טאוב - אדריכל.
כרזים ד.ג.חבל כרזים. טל: 06-6934977
- 8 גוש: 15166
חלקות בשלמות: 71-81, 83-89, 90-91, 93-95, 101-108, 113-116, 119
חלק מחלקות: 69, 82, 99, 120
גוש: 15167
חלק מחלקות: 1, 5, 101
- 9 **מטרות התכנית:**
9.1 הכנת תכנית מתאר לשוב דגניה א'.
9.2 תיחום שטח הפיתוח של הקיבוץ.
9.3 קביעת יעודי קרקע.
9.4 קביעת הוראות פיתוח.
9.5 קביעת הוראות למתן היתרי בניה.
- 10 **יחס לתכניות אחרות:**
10.1 התכנית מהווה שינוי לתכנית מספר ג/ 1594 בתוקף. עם אישור תכנית זו הוראותיה יהיו עדיפות על הוראות תכנית ג/ 1594.
10.2 התכנית כפופה להוראות תמ"א 13 מקסע 7.
10.3 התכנית אושרה בעדת המשנה לנושאים תכנוניים עקרוניים של המועצה הארצית כשינוי לתמ"א 13.
- 11 **ציוני התשריט:**
גבול תכנית - בקו כחול
מגורים א' - השטח הצבוע בכתום.
מגורים מיוחד - השטח הצבוע בצהוב ומתוחם בכתום.
מלונאות וקיס - השטח הצבוע בצהוב ומתוחם בכתום.
מוסד חינוכי - השטח הצבוע כתום ומתוחם בכתום.
פרטי פתוח - השטח הצבוע ירוק בהיר ומתוחם ירוק כהה.
מבני ציבור - השטח הצבוע חום ומתוחם חום כהה.

מבני משק
תעשייה
ספורט ונופש
ספורט
בית עלמין
חקלאי
מבנים בתחום הקלה מקו בין -המבנה ששטחו מקווקו בקוים שחורים באלכסון.
דרך קיימת
דרך מוצעת
דרך לביטול
מספר הדרך
מחוז בניה קדמי
בדרך ארצית אזורית או מקומית ימחד מתחום זכות הדרך.
תחב הדרך
גבל גוש
גבל ומספר חלקה רשומה - קו רצוף דק בדרך ומספר בתוכה.
קו בין
גבל שטח עתיקות - בקו שחור מקווקו.

טבלת אזורים ואחוזים :

12

האזור	שטח בדונם קיים	% מהתכנית קיים	שטח בדונם מוצע	% מהתכנית מוצע
מגורים א'	178.2	29.3%	217.8	35.8%
מגורים מיוחד	-	-	38.8	6.4%
מבני משק	65.6	10.8%	90.8	15.0%
אזור תעשייה	20.3	3.3%	31.2	5.1%
חקלאי	227.7	37.5%	154.5	25.4%
פרטי פתוח	42.6	7.0%	12.8	2.1%
בית עלמין	4.2	0.7%	6.6	1.1%
ספורט	-	-	16.5	2.7%
ספורט ונופש	-	-	33.3	5.5%
מבני ציבור	32.1	5.3%	-	-
מלונאות וקיס	8.1	1.3%	-	-
מוסד חינוכי	22.3	3.7%	-	-
דרך מוצעת	-	-	5.2	0.9
וחניה	6.4	1.1%	-	-
דרך קיימת	-	-	-	-
סה"כ	607.5 ד'	100%	607.5 ד'	100%

תכלית השימושים:

השימוש הקיים בפועל בשטחי התכנית שלא ע"פ היעוד שבתכנית זו ימשך עד למימוש בפועל של היעוד החדש ע"פ תכנית זו. המבנים הקיימים שתפקודם אינו תואם את היעוד החדש יותר כשימוש חורג עד למימוש בפועל של היעוד החדש.

13.1 שטח למגורים א':

השטח הצבוע כתום בתשריט יהיה שטח המיועד למגורים. שטח זה יכלול: מגורים, בתי ילדים, פעוטונים, גני ילדים, מועדונים, ביה"ס של הקיבוץ, מעבדות, מבני קהילה של הקיבוץ, חדר אוכל, מטבח, מועדון, מרפאה, מזכירות, חדר נשק, מחסן בגדים, מכבסה, מחסנים, חדר שרות טכניים, מקלטים, חדר אירוח (ראה סעיף 13.3), שבילים ודרכים פנימיות, מתקני משחק וגן, מתקנים הנדסיים וכן כל הדרוש לקיום פעילות מגורים תקינה.

13.2 שטח מגורים מיוחד:

השטח הצבוע צהוב בתשריט יהיה שטח המיועד למגורים. שטח זה כולל כיום את ביה"ס היסודי האזורי, מבני קהילה וחצר ראשונים. שטח זה יכלול בעתיד מגורים, חדרי אירוח (ראה סעיף 13.3) בתי ילדים, פעוטונים, גני ילדים, מועדונים, ביה"ס של הקיבוץ, מעבדות, מבני קהילה של הקיבוץ, חדר אוכל, מטבח, מועדון, מרפאה, מזכירות, חדר נשק, מחסן בגדים, מכבסה, חדר שרות טכניים, שבילים ודרכים פנימיות, מתקני משחק וגן וכן כל הדרוש לקיום פעילות מגורים תקינה.

13.3 חדרי אירוח:

חדרי האירוח המחליפים את שטח שיועד לתיירות וקלט בתכנית ג/ 1594 יהיו בתחום השטח המיועד למגורים והשטח המיועד למגורים מיוחד ומספרם לא יעלה על 81 חדר.

13.4 שטח מבני משק:

השטח הצבוע חום בתשריט הינו שטח המיועד למבני משק ויכלול: רפתות, מכון חליבה, מתבנים, לולים, בורות תחמיץ, מחסנים, נגריה, מסגריה, מוסך, סככה, בניי מלאכה, משרדים ואחסנה, מבני שרות, שרותים טכניים, מבנים ומתקנים לגידול בעלי חיים, מבנים ליצור מזון לבעלי חיים, בתי צמיחה ומשתלות גנרטור וכן כל הדרוש לקיום פעילות משקית הקשורה לני"ל. הוראות הבניה יהיו כמפורט בסעיף 14.

13.5 שטח תעשייה:

השטח הצבוע סגול בתשריט ישמש שטח לתעשייה ולמלאכה ויכלול: מפעלי תעשייה ומלאכה, מתקני תשתית הדרושים לקיום תקין ורצוף של פעילות תעשייתית לרבות משרדים, מחסנים, מחסני מכר, אולמות תצוגה, דרכים פנימיות ורחבות חניה ומבני שרות לני"ל באישור ותאום עם המשרד לאיכות הסביבה. הנחיות שמירה על איכות הסביבה ראה סעיף 25. הוראות הבניה יהיו כמפורט בסעיף 14.

13.6 שטח חקלאי:

השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע ירוק בהיר הינו שטח חקלאי ויותר מ כל השימושים ע"פ הוראות תכנית ג/ 6540.

13.7 שטח פרטי פתוח:

השטח הצבוע ירוק בהיר בתשריט הינו שטח פרטי פתוח. השטח ישמש לגינון התקנת תשתיות, מבני תשתית, חניה ודרכים פנימיות. לא תותר כל בניה בשטח זה.

שטח בית עלמין:

13.8

השטח הצבע צהוב ומשובץ בירוק בתשריט הינו שטח לבית עלמין. כל הרחבה של בית העלמין משטחו המאושר בג/ 1594 כפופה להוראות תמ"א 19.

שטח ספורט:

13.9

השטח הצבע ירוק כהה בתשריט הינו שטח למתקני ספורט ונופש ויכלול: מגרשי טניס, אולם ספורט, בריכת שחיה, בריכת ילדים, מגרש כדורסל, מתקני משחק ונופש פעיל, דרכים פנימיות וחניה וכל השרותים והפעילויות הנדרשות לקיום הפעילות. בשטח הספורט והנופש הדרומי תאסר בניה לניקוז בריכות שחיה. הוראות הבניה יהיו כמפורט בסעיף 14.

שטח ספורט ונופש:

13.10

השטח הצבע ירוק ומתוחם בחום בתשריט הינו שטח למתקני נופש, נופש פעיל, מגרשי משחקים פתוחים וגינון. הוראות הבניה יהיו כמפורט בסעיף 14.

דרכים וחניות:

13.11

החניה תהיה בתחומי המגרשים ובהתאם לתקנות התכנון והבניה התשמ"ג - 1983 ועדכוניה מעת לעת.
 (א) השטח הצבע אדום בתשריט הינו שטח דרך וחניה מוצעת.
 (ב) השטח הצבע חום בתשריט הינו שטח דרך קיימת.
 (ג) קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט התכנית ויהיו בכל הדרכים מתחום זכות הדרך.
 (ד) הדרך המסומנת בקווים אלכסוניים אדומים הנה דרך לביטול.
 (ה) החניה הציבורית תהיה בתחום השטח הצבע אדום שבתכנית.
 (ו) החניה לחדרי האירוח תהיה ע"פ תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) לכפר נופש.

הקלה בקו בנין מדרך ראשית מס' 90:

13.12

מאושרת הקלה ל- 25 מ' מציר הדרך הראשית מספר 90 למבנים הקיימים. אין הקלה להרחבה, ו-או הוספת אחוזי בניה או כל שינוי בתחום קו הבנין.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות
ובהיתרים תשנ"ב 1992.

14

שם ואזור שימושים עיקריים	גודל מגרש מינימלי במ"ר	קווי בניין (מ')		גובה בניה מקסימלי	
		צדדי	אחורי	קדמי	מספר קומות
מגורים	217,800	3	3	3	4
מגורים מיוחד	38,800	3	3	3	4
מבני משק	90,800	3	3	3	2
תעשיה	31,200	3	3	3	3
ספורט	16,500	3	3	3	1
ספורט ונופש	33,300	3	3	3	1
13					
13					
15					
15					
5					
12					

שם ואזור	אחוזי בניה/שטח בניה מכסימלי				
	שטחים עיקריים		שטחי שחת		סה"כ בניה באחוזים
	מעל מפלס הכניסה	מתחת מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	מתחת מפלס הכניסה	
מגורים	45%	—	15%	—	25%
מגורים מיוחד	45%	—	15%	—	25%
מבני משק	50%	—	5%	—	50%
תעשיה	80%	—	20%	—	50%
ספורט	10%	—	5%	—	15%
ספורט ונופש	5%	—	2%	—	7%
60.4%					
60%					
55%					
100%					
15%					
7%					

שם ואזור שמושים עיקריים	צפיפות נסו מספר יח' לדונם	מספר יח' סה"כ
מגורים לחברי קיבוץ	2	270
מגורים מיוחד	2	80

- 16 **הגבלות בניה בקרבת קווי חשמל:**
- א. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. הקרבה המותרת בין בנין לבנין: היטל התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל עילי לא תפחת מהמרחקים המצוינים להלן:
- | | | | |
|------|------|------|-------|
| מ. 2 | מ. 5 | מ. 8 | מ. 10 |
| מ. 2 | מ. 5 | מ. 8 | מ. 10 |
| מ. 2 | מ. 5 | מ. 8 | מ. 10 |
| מ. 2 | מ. 5 | מ. 8 | מ. 10 |
- ב. לא ינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מעל קווי חשמל תת קרקעיים. הקרבה המותרת בין בנין לבין קו חשמל תת קרקעי לא תפחת מ- 2 מ.
- ג. חפירה, חציבה או כריה בעומדת ידיים בקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים ועמודי חשמל לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:
- | | | |
|--------|------|-------|
| מ. 2.5 | מ. 5 | מ. 10 |
| מ. 2.5 | מ. 5 | מ. 10 |
| מ. 2.5 | מ. 5 | מ. 10 |
| מ. 2.5 | מ. 5 | מ. 10 |
- ד. חפירה, חציבה או כריה באמצעות כלים מכניים לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:
- | | | |
|------|------|-------|
| מ. 1 | מ. 5 | מ. 10 |
| מ. 1 | מ. 5 | מ. 10 |
| מ. 1 | מ. 5 | מ. 10 |
| מ. 1 | מ. 5 | מ. 10 |
- ה. בכל העניינים הנדונים בסעיף זה תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.
- ו. כל קווי החשמל, למעט קווי מתח גבוה, יהיו תת קרקעיים.
- 17 **ביוב:** יש לחבר את הביובים המוצעים בשטח התכנית למערכת הביוב ולמערכת סילוק השפכים, הוצאת היתרי בניה בתחום התכנית תותנה בדברים הבאים: 1. עריכת סקר בידי מומחה למצב מערכות המים והביוב הציבוריות הקיימות בישוב. 2. הכנת תכנית כללית עדכנית למים וביוב והגשתה לאישור משרד הבריאות.
- 18 **ניקוז:** המבצע מתחייב לבצע את הניקוז ע"י חלחול, שיפועי קרקע, תעלות וצינורות ניקוז לשביעות רצונה של רשות הניקוז, מנהלת הכנרת והועדה המקומית.
- 19 **מיגון ומקלוט:** פתרון המקלוט יהיה על פי ההנחיות ובאישור הג"א.
- 20 **היטל השבחה:** היטל השבחה יגבה כחוק.
- 21 **הפקעת שטחים:** כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו בהתאם למפורט בסעיף 188-189 בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
- 22 **כיבוי אש:** לא תותר כל בניה אלא לאחר קבלת דרישות כיבוי אש והגשת תכנית כיבוי אש והגשת תכנית מתאימה לשביעות רצון הועדה.
- 23 **סילוק אשפה:** יותקנו מתקני איסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות וע"פ הנחיות מהנדס הועדה.
- 24 **שטח עתיקות:** כל עבודות בשטח העתיקות כפופות לסעיף 29 א' לחוק העתיקות המחייב אישור מראש מרשות העתיקות.

שמירת איכות הסביבה.

הוראות בנושא איכות הסביבה תהיינה עפ"י הנחיות סביבתיות לאזור תעשייה של המשרד לאיכות הסביבה - מחוז צפון.

הוראות כלליות:

כל הפליטות: לאויר, שפכים, פסולת מוצקת לא יכילו חומרים מסוכנים.

שפכים:

איכות השפכים המותרת לחיבור מערכת הביוב הסניטרית המרכזית תהיה בהתאם למפורט בחוק עזר לדוגמא - לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"ב 1981 או בהתאם לתקן הרלוונטי. כאשר אין טיפול מרכזי בביוב יהיה על המפעל לטפל בשפכים עפ"י דרישות החוק. תובטח קליטת השפכים במערכת הביוב המרכזית עפ"י תכנית ביוב שתאושר ע"י המשרדים אכה"ס והבריאות.

השפכים הדורשים טיפול קדם יטופלו בתחום המגרשים וזאת טרם חיבורם למערכת המרכזית. תבצע הפרדה מוחלטת של השפכים לזרם סניטרי, שפכים תעשייתיים, תמלחות ושמנים (שיופרדו וישלחו למחזור). כל הנשאים הרלוונטיים לפתרונות הטיפול בשפכים כמו: איכות השפכים, תקנים, פתרונות הנדסיים המתייחסים לאיכויות ולכמויות טיפול קדם וכי"ב חייבים באישור מראש של הרשות הסביבתית המוסמכת.

פסולת מוצקה:

המתקנים לעצירת ולטיפול בפסולת יהיו בתחום השטחים המיועדים לתעשייה. מתקנים אלה יטופלו כך שימנע היוצרות ריחות ומפגעים תברואתיים וחזותיים וכן סיכונים בטיחותיים. איסוף הפסולת המוצקת באחריות הרשות המקומית. היתר בניה ורשיון עסק מותנים בקיום ההוראה בדבר טיפול וסילוק פסולת מוצקה כולל מיון, אחסון זמני והעברה לתחנת מעבר שתוקם באתר וזאו לאתר סילוק אזורי בהתאם להוראות הועדה המקומית.

רעש:

בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום לרעש החורג מהנחיות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) ידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.

איכות אויר:

תדרש עמידה בתנאי הפליטה שבתוקף ובמידת הצורך תידרש התקנת האמצעים הטובים ביותר הקיימים למניעת פליטה של מזהמים וריחות. ינתנו הנחיות (ע"י הרשויות המתאימות) למניעת פיזור אבק או פסולת. כל פליטות המזהמים לאויר יעמדו בתקני (94) TALUFT או תקני פליטה ישראלים.

חומרים מסוכנים:

מפעל המחזיק חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק חומ"ס תשנ"ג 1993 יחויב בהגשת בקשה להיתר רעלים, תכנית טיפול בחומ"ס, שימוש, אחסון ונוהלי חרום. ינתנו הנחיות לאחסון בטיחותי של חומרים כימיים ושל גזים לסוגיהם וכן יקבעו הכמויות המרביות המותרות לאחסון חומרים מסוכנים ורעילים.

פסולת רעילה:

פסולת רעילה תסולק באחריות בעל המפעל לאתר מאושר כדין. אחסנה, הובלה וכל טיפול בחומרים רעילים ומסוכנים יעזו בהתאם לכל דין, חוק, תקנה או הוראה של רשות מוסמכת.

ניקוז:

הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל והאמצעים למניעת זיהום מים עלים ותחתיים.

אחסון:

מיקום שטחי האחסון ודרכי הטיפול.

הוראות למתן היתרי בניה ורשיון עסק:

היתר בניה:

היתר בניה להקמת בנין על מגרש יוצא רק לאחר שהוגשה ואושרה תכנית הגשה מפורטת התואמת את מגבלות הבניה באזור המוגדר במסגרת התכנית והחוק. לבקשה יצורפו מסמכים הכוללים תשריטים ומידע בנושאים הבאים: יעוד שטחים עבור שימושי הקרקע, בכלל זה: שטחי ייצור ומתקנים נלווים (לרבות מערכות אנרגיה ומים ומערכות לשפכים ולפסולת, כולל מתקני הטיפול בהם) בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים בתחום חצר המפעל, אחסון סגור, אכסון בשטח פתוח, אזור פריקה וסעינה, שטחי החניה, שטח פרטי פתוח לגינון, מבני שרתים ומנהלה. לבקשה יצורפו נספחים בנושאים הבאים:

- א. חזות, עיצוב ופיתוח.
- ב. שלבי הקמה לוח זמנים.
- ג. פרשה הטכנית - עקרונות.

הפרשה הטכנית תתאר את המפעל המתוכנן:

- א. תאור המפעל - תוצרים, חומרי גלם, תהליכים.
- ב. צריכת מים, פחם תהליכים צורכי מים ופולטי שפכים (ספיקה שעתית, יומית, חודשית ושנתית).
- ג. אומדני תכולת מזהמים בשפכים מהמקורות השונים.
- ד. תאום מתקני טיפול בשפכים, מערכת איסוף והולכה עד חיבור לשוחה ציבורית.
- ה. אומדני הרכב שפכים לאחר טיפול.
- ו. הספחים: תנוחת המפעל (Layout) קווי מים, צנרת שפכים, מתקני טיפול מוצעים, נקודת חיבור למערכת ציבורית, מקורות פליטת גזים מזהמים, מתקני טיפול, מקורות רעש - רדיוסי מפלסי רעש ועוד.
- ז. חמ"ס - אומדני כמויות, סוגים ואופן אחסון.

המפעלים ייבחנו בשלושה שלבי סינון:

- א. מילוי טופס סיווג מפעל - טופס ראשוני (ראה נספח בתקנון) וב תאור ראשוני של סוג המפעל, תוצרים, צריכות מים, שפכים, פליטות מזהמים לאויר, רעש וכו'. על פי שאלון זה יקבע, הגורם הסביבתי המוסמך באם המפעל מאושר לפעול באזור התעשייה.
- ב. "שאלון השלכות סביבתיות" - מסמך וב פירוט פעילויות המפעל (שפכים, אויר, חמ"ס, רעש, תאור תהליכים, חומרי גלם ועוד). על סמך שאלון זה ייקבע הגורם הסביבתי המוסמך, באם המפעל מדרש להגיש דו"ח סביבתי.
- ג. הגשת בקשה להיתר בניה - ונספח אליה דו"ח סביבתי.
- ד. תכניות פיתוח מגרש מלאות, לרבות גיזור.
- ה. שלבי ביצוע המבנים לרבות שלבי ביצוע תשתיות מים, ביוב וחשמל.
- ו. היזם חייב לעמוד בדרישות כל חוק ובהוראות כל גורם מוסמך אחר.

חתימת יוזם התכנית: קיבוץ דגניה א'

קבוצת דגניה א'

חתימת המתכנן: אבישי טאוב - אדריכל



אבישי טאוב
תכנון אדריכלי וביטוי ערים בע"מ
כורזים ד.נ. חבל כורזים
טל. 06-6934977 פקס 06-6938468