

מחוז הצפון  
מרחב תכנון מקומי עמק הירדן  
שם הישוב: קיבוץ דגניה ב'

תכנית מתאר מקומית הנקראת: "תכנית מס' ג/12158 - אזור קיט ונופש בקיבוץ דגניה ב'".

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית:

תכנית מתאר מקומית שתקרא: "תכנית מס' ג/12158 - אזור קיט ונופש בקיבוץ דגניה ב'"  
(להלן: תכנית זו) ומטרתה לאפשר הקמת מלון נופש של 125 חדרים ושרותי נופש נלווים.

1.2 המקום:

תכנית זו חלה על שטח הנמצא בדרום מערב דגניה ב' מצפון וממזרח לנהר הירדן.

נ.צ. מרכזי מזרח: 203750 צפון: 233900

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
15168	80	104,99,83,81

1.3 שטח התכנית:

שטח תכנית זו כ - 41.86 דונם בקירוב (על פי מדידה גרפית וכמפורט בטבלת השטחים בתשריט).

1.4 בעלי ענין:

בעלי הקרקע

מדינת ישראל בחכירה לקיבוץ דגניה ב'.

יוזם ומגיש התכנית

קיבוץ דגניה ב'

ד.נ. עמק הירדן 15130

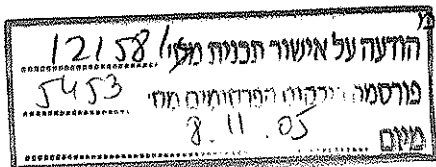
טל: 04-6755611 פקס: 04-6755770

עורכי התכנית

יצחק פרוינד - ייעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ

רח' יפו 145 א', חיפה 35251

טל. 04-8514999 פקס: 04-8514455



## 1.5 יחס לתכניות אחרות

יעוד קרקע לפי תמ"א 31 : שטח כפרי פתוח.

התכנית תואמת לשינוי מסי 6 לתמ"א 13 - "מרחב הכנרת וחופיה - דגניה ב".

התכנית תואמת לתכנית מאושרת מסי ג/11812.

במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכנית הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

## 1.6 מסמכי התכנית

- א. תקנון בן 9 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.
- ג. נספח בינוי בקני"מ 1:1000 - מסמך מנחה.

## 1.7 תאריך הכנת התכנית

הכנה 27.4.00  
 עדכונים : 20.2.01, 11.10.01, 12.12.01, 25.5.03  
 עדכון להפקדה : 15.7.03  
 עדכון למתן תוקף : 22.11.04

## 1.8 הגדרות ומונחים

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

## 1.9 באור סימני התשריט

- |   |   |                                     |
|---|---|-------------------------------------|
| א. קו כחול עבה                                  | - | גבול התכנית.                        |
| ב. קו כחול מקוטע                                | - | גבול תכנית אחרת.                    |
| ג. שטח צבוע צהוב מותחם בחום                     | - | אזור תיירות ונופש.                  |
| ד. שטח צבוע ירוק מותחם בקו ירוק כהה             | - | שטח פרטי פתוח.                      |
| ה. שטח צבוע בירוק                               | - | שטח ציבורי פתוח (במצב מאושר)        |
| ו. שטח צבוע בכתום                               | - | אזור מגורים א' (במצב מאושר).        |
| ז. שטח צבוע בתכלת                               | - | אזור מגורים ב' (במצב מאושר).        |
| ח. שטח צבוע בסגול                               | - | אזור מבני תעשייה (במצב מאושר).      |
| ט. שטח צבוע חום ותחום בירוק                     | - | אזור מבני משק (במצב מאושר).         |
| י. שטח צבוע בחום ותחום בחום כהה                 | - | אזור מבני ציבור (במצב מאושר).       |
| יא. שטח צבוע באפור ותחום באפור כהה              | - | אזור שירותים ומסחר (במצב מאושר).    |
| יב. שטח צבוע באפור ותחום ברוד                   | - | מרכז תעסוקה ושירותים (במצב מאושר).  |
| יג. שטח צבוע בירוק ותחום בחום                   | - | שטח ספורט (במצב מאושר).             |
| יד. שטח צבוע בפסים אלכסוניים ירוקים             | - | שטח חקלאי (במצב המאושר).            |
| טו. שטח צבוע בכתום ועליו קווים אלכסוניים אדומים | - | אכסון ב' (במצב מאושר עפ"י תמ"א 13). |

- טז. שטח צבוע בצהוב ועליו קווים אלכסוניים ירוקים - שטח ישוב חקלאי (במצב מאושר עפ"י תמ"א 13).
- יז. שטח צבוע בירוק ועליו פסים בירוק כהה - אזור נופש בחיק הטבע (במצב מאושר עפ"י תמ"א 13).
- יח. שטח צבוע בסגול ועליו משבצות בצבע שחור - שטח למתקנים הנדסיים (במצב מאושר).
- יט. שטח צבוע בצהוב ועליו משבצות בצבע ירוק - בית עלמין (במצב מאושר).
- כ. שטח צבוע חום בהיר - דרך מאושרת ו/או קיימת.
- כא. שטח צבוע בורוד - דרך מוצעת ו/או הרחבת דרך.
- כב. שטח צבוע בחום ועליו משבצות בצבע שחור - חנייה (במצב מאושר).
- כג. מספר שחור ברביע העליון של עיגול בדרך - מספר הדרך.
- כד. מספר אדום ברביע הצדדי של עיגול בדרך - קו בנין קדמי, במטרים.
- כה. מספר אדום ברביע התחתון של עיגול בדרך - רוחב הדרך, במטרים.
- כו. קו שחור ועליו משולשים - גבול גוש.
- כז. קו ירוק דק - גבול חלקה.
- כח. מספר מוקף בעיגול ירוק - מספר חלקה.

### 1.10 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר		אזור
שטח באחוז	שטח בדונם	שטח באחוז	שטח בדונם	
62.95	26.35	-	-	תיירות ונופש
31.55	13.21	-	-	שטח פרטי פתוח
-	-	95.22	39.86	שטח חקלאי
5.50	2.30	4.79	2.00	דרכים
100.00	41.86	100.00	41.86	סה"כ

### 2. מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

#### 2.1 מטרת התכנית

פיתוח אזור תיירות, קייט ונופש באזור המיועד בתמ"א 13 לאכסון ב'.

#### 2.2 עיקרי התכנית

- א. שינוי יעוד קרקע חקלאית לאזור תיירות ונופש.
- ב. קביעת דרכי הגישה לשטח.
- ג. קביעת הוראות לבניה ופיתוח השטח.
- ד. קביעת הוראות לגבי התשתיות ופיתוחם.

#### 2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים

מספר חדרים	סה"כ שטח עיקרי מוצע (מ"ר)	יעוד הקרקע
125	10,000	תיירות ונופש

.3 הוראות התכנית3.1 שמוש בקרקע ובבנינים

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

רשימת תכליות ושימושים לפי אזורים

- |   |                      |
|---|----------------------|
| - מיועד להקמת מלון נופש של 125 חדרי מלון לפי התקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מלונות של משרד התיירות.   | א. אזור תיירות ונופש |
| - בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי ומתקני משחק לילדים. כל עבודות הפיתוח יעשו תוך שימור המדרון של נהר הירדן ונופו. | ב. שטח פרטי פתוח     |
| - תשמש למעבר כלי רכב, למעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, לפתוח מדרכות גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך למעט מתקני דרך.                                    | ג. דרך               |

טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב-1992) 3.2

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

ד	ה		ו								ז			ח			ט
	מספר חדרים	גובה בנייה מקסימלי*	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכנית)	שטחי שירות	שטחים עיקריים	שטחים למפלס הכניסה	מפלס הכניסה	מפלס מעל הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי	קדמי	אחורי	צדדי	מסלולי	
125	15	3	10,800	8,500	800	10,000	2,300	8,500	מסלולי	מסלולי	מסלולי	מסלולי	מסלולי	מסלולי	מסלולי	מסלולי	מסלולי

הערות לטבלה - ראה בעמוד הבא.

## הערות והשלמות לטבלת זכויות והגבלות בניה

- 3.2.1 הערות לעמודה ד' - שטחי בניה
- \* - ועדה מקומית רשאית לנייד שטחי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסך כל שטחי הבניה ישמר.
- 3.2.2 הערות לעמודה ה' - גובה הבניה
- \*\* - גובה הבנין ימדד מפני מפלס הכניסה.
- 3.3 הוראות נוספות לתכנית
- 3.3.1 תכנית בינוי ופיתוח
- תשריט הבינוי המצורף לתכנית זו הוא מנחה בלבד.  
היתר בניה יוצא רק לאחר אישור תשריט בינוי לכל שטח התכנית, על ידי הועדה המקומית.  
תשריט הבינוי יציג את העמדת המבנים, גובהם, גישה וחניות הפיתוח הסביבתי, וכל דבר נוסף שיועלה על ידי הועדה המקומית.
- 3.3.2 עיצוב ארכיטקטוני של בנינים
- א. חומרי גמר  
בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות, הגגות וגווני החומרים.
- ב. גגות  
התקנת מיתקנים על הגג תותר רק עם יובטח שילובם בעיצוב המבנה או הסתרתם בצורה נאותה.
- ד. צנרת  
התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב, מיזוג-אוויר וארובות לחימום תותר רק בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטונית שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.
- 3.3.3 פיתוח שטחים פתוחים
- א. פיתוח השטחים הפתוחים יעשה בהתאם לתכנית גינון ופיתוח שתוכן על ידי אדריכל נוף.  
ב. כל עבודות הפיתוח יעלו תוך שמור המדרון של נהר הירדן ונופו.
- 3.3.4 תשתיות
- 3.3.4.1 תשתיות זורמות
- א. מים  
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

**ב. ניקוז**

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

**ג. ביוב**

תנאי למתן היתרי בניה בשטח התכנית הינו השלמת הקמת מתקן אזורי (ביתניה) לטיפול בשפכים והפעלתו, חיבור מערכת שפכים של היישוב ואזור הקיט אל המתקן האזורי, וזאת על פי תכנית ביוב מאושרת על ידי ועדת משנה לביוב.

**3.3.4.2 חשמל****איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל**

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.  
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.  
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5  
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.  
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'  
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

**הערה**

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן :  
מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.  
מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.  
מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.  
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

**3.3.4.3 אשפה**

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

**3.4 הוראות כלליות****3.4.1 חלוקה**

גבולות חלקות רשומות שאינם זהים עם גבולות האיזורים והדרכים המוצעים בתכנית זו יבוטלו. השטח יאוחד ויחולק בהתאם לגבולות האיזורים המוצעים בתשריט.

**3.4.2 הפקעות**

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל

- 3.4.3 רישום  
תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר לועדה המקומית, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.
- 3.4.4 תנאים לביצוע התכנית  
תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
- 3.4.5 היטל השבחה  
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
- 3.4.6 חניה  
החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה תשמ"ג-1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות יהיה תנאי למתן היתר בניה.
- 3.4.7 הוראות הג"א  
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
- 3.4.8 כיבוי אש  
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- 3.4.9 סידורים לנכים  
קבלת היתרי בניה מותנה בהבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.
- 3.4.10 פיצויים  
במידה ותחוייב הועדה המקומית לשלם פיצויים בגין ירידת ערך ו/או השבחה שלילית לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, מתחייב יזם התכנית לשפות את הועדה בכל סכום שתחוייב בו.
- 3.4.11 תקפות התכנית  
באם לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 10 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.



5. חתימות וחוקמות

יוזם ומגיש התכנית:

קיבוץ דגניה ב'

דגניה ב'  
קבוץ מועלים להתיישבות הקלאית  
שימועית קרבון מוגבל

עורכי התכנית:

יצחק פרוינד  
יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ.



אנו מציינים כי המסמך המוצג לפנינו הוא תוצאה של תהליך מתואמת עם  
רשות המועצה המקומית ורשות המועצה המחוזית.  
התוכנית המוצגת היא תוצאה של תהליך מתואמת עם  
ליוזם התכנית, קיבוץ דגניה ב', ויוזם התכנית, יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ.  
החלטת המועצה המחוזית, ת"מ 101/04, מיום 12.12.01, איננה נוגעת, וזו באה  
בניגוד לתוכנית המוצגת, אשר היא תוצאה של תהליך מתואמת עם  
לפנינו, יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ.  
על מנת להבטיח את התאמת התוכנית למסמך המוצג לפנינו, יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ  
1. יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ יבטיח את התאמת התוכנית למסמך המוצג לפנינו, יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ.  
התוכנית המוצגת היא תוצאה של תהליך מתואמת עם רשות המועצה המקומית ורשות המועצה המחוזית.  
התוכנית המוצגת היא תוצאה של תהליך מתואמת עם רשות המועצה המקומית ורשות המועצה המחוזית.  
התוכנית המוצגת היא תוצאה של תהליך מתואמת עם רשות המועצה המקומית ורשות המועצה המחוזית.

תאריך: 10/12/05

מינהל גוקרקעי ישראל  
מחלקת תכנון

מספרנו: 33/D/א98  
תאריך: 10.12.01, 12.10.01, 27.4.00  
תאריך עדכון להפקדה: 15.7.03, 25.5.03, 9.1.03, 12.12.01  
עדכון למתן תוקף: 22.11.04