

מחוז צפון

נפת כנרת

מרחב תכנון מקומי עמק הירדן

תחום שיפוט מונציפאלי מוא"ז עמק הירדן

תכנית מתאר מקומית מס' ג/ 12,577

קיבוץ דגניה ב'

130 נחלות
מגורים א' - 150 יח"ד (מהן 130 קיימות)
מגורים ב' - 150 יח"ד

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 12577 ג/ג
הועדה המחוזית לתכנון ובניה התליטה
ביום 24/1/11 לאשר את התכנית
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

משרד הפנים
מחוז הצפון יו"ר המחוזית
23-01-2011
נתקבל
נצרת עילית

הודעה על אישור תכנית מס' 12577 ג/ג
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
מיום

1. זיהוי וסיווג התכנית :

1.1 שם התכנית :

תכנית מתאר מקומית קיבוץ דגניה ב' ג/ 12,577.

1.2 מקום התכנית :

שטח התכנית בתחום קיבוץ דגניה ב'
ב.נ.צ. 733900/254400

התכנית חלה על הגושים והחלקות :

מס' גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
15166		98 , 109
15168	98 - 95 , 90 , 85 , 81 , 79 - 65 , 109 , 105 , 102 , 103	88 , 89 , 84 - 82 , 80 , 64 , 108 , 104 , 101 , 100 , 91 , 99
15167		30
15169		35 , 36 , 40 , 42
15717	2	3

1.3 שטח התכנית :

שטח התכנית 579.19 דונם מדוד במדידה גרפית.

1.4 בעל הקרקע :

מינהל מקרקעי ישראל, קרית הממשלה, נצרת עילית
טל : 06-6548952 פקס : 06-65605210

יוזם התכנית :

קיבוץ דגניה ב' ד.ג. עמק הירדן 15130
טל : 06-655611 פקס : 06-6755770

מגיש התכנית :

קיבוץ דגניה ב'

עורך התכנית :

אדרי' דני קידר, אדרי' משאת כץ , א.ב. תכנון , צמח 15132
טל : 06-6751960 פקס : 06-6751166

1.5 יחס לתכניות אחרות :

התכנית תואמת את תכניות המתאר הארציות השונות למעט אי התאמה לתמ"א / 13.

התכנית תואמת לתמ"מ / 2.

התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית ג/ 4972 , ג/ 11812 ולמשי"צ ג/ 1593 .
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

- א. תקנון בן 17 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:2500 - מסמך מחייב.
- ג. נספח איכות הסביבה - 4 דפים – מחייב.

1.7. תאריך הכנת התכנית :

תאריך	הכנה
יוני 2001	
אוקטובר 2001	עדכון 1
מאי 2003	עדכון 2
דצמבר 2010	עדכון 3
ינואר 2011	עדכון 4

1.8. הגדרות ומונחים :

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9. ביאור סימנים בתשריט :

קו כחול	גבול התכנית
קו מקוקו עבה בתכלת	גבול תכנית ג/ 11827
קו תכלת מקוטע	גבול תכנית מאושרת ג/ 5972
קו ירוק עם משולשים	גבול גוש
קו ירוק וספרה בירוק	גבול חלקה ומספרה
קוים אדומים באלכסון	דרך לביטול
בצבע צהוב	מגורים א'
בצבע כתום	מגורים ב'
חום מותחם חום כהה	מבני ציבור
ירוק	שטח ציבורי פתוח
ירוק תחום ירוק	שטח פרטי פתוח
פסים ירוקים באלכסון	שטח חקלאי
בצבע חום	דרך קיימת / מאושרת
בצבע אדום	דרך מוצעת / הרחבת דרך
ירוק מטויט חום	דרך משולבת קיימת
חום מותחם ירוק	מבני משק
בצבע סגול	תעשיה
אפור תחום סגול	שרותים ומסחר
אפור מותחם אדום	מרכז שרותים ותעסוקה
סגול מפוספס בשחור	מתקן הנדסי
חום מפוספס שחור	חניה קיימת
צהוב עז	מבנים להריסה
ירוק מותחם חום	ספורט
פסים בחום ואפור לסרוגין.	מרכז אזרחי
צהוב מרושת ירוק	בית עלמין
רבע עליון של עיגול	מס' דרך
רבע צידי של עיגול	קו בנין
רבע תחתון של עיגול	רוחב דרך

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח בדונם	יעוד הקרקע
20.55	119.00	19.58	113.22	מגורים א'
13.32	77.17	6.55	37.87	מגורים ב'
2.79	16.16	2.79	16.16	שרותים מסחר
2.98	17.27	6.30	36.43	מבני ציבור
14.93	86.49	10.81	62.52	מבני משק
10.58	61.16	1.75	10.10	שטח ציבורי פתוח
6.18	35.78	5.68	32.86	פרטי פתוח
4.94	28.63	2.85	16.48	ספורט
3.40	19.70	-	-	דרך מוצעת
9.49	54.95	10.90	63.04	דרך קיימת
0.29	1.68	0.29	1.68	דרך משולבת קיימת
-	-	25.24	146.89	חקלאות
0.80	4.66	0.80	4.60	חנייה קיימת
6.15	35.62	4.85	28.04	תעשייה
0.62	3.57	0.62	3.57	מרכז תעסוקה ושרותים
2.01	11.63	-	-	מרכז אזרחי
0.88	5.09	0.88	5.09	בית עלמין
0.11	0.63	0.11	0.63	מתקן הנדסי
100%	579.19	100%	579.19	סה"כ שטח התכנית

2. מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית :

2.1. מטרות התכנית :

א. הגדלת שטח הקיבוץ.

ב. הקמת שכונת מגורים חדשה בת 75 יחידות דיור.

- ג. הקמת אזור : מסחר ושרותים, תעסוקה ושרותים.
- ד. התווית מערכת דרכים והתקשרות למערכת הדרכים הקיימת.
- 2.2. עיקרי הוראות התכנית :
- א. שינוי יעודי קרקע קיימים לשימושים שונים כמופיע בתשריט.
- ב. קביעת ופרוט התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- ג. קביעת הוראות בניה.
- ד. קביעת הנחיות בינוי ועצוב אדריכלי.
- 2.2.1. נתונים כמותיים עיקריים :

מספר חדרים	סה"כ שטח עיקרי מוצע / מ"ר	יעוד הקרקע
150 יח"ד	35700	מגורים א'
150 יח"ד	30868	מגורים ב'
	4317	מבני ציבור
	7157	ספורט
	14248	תעשיה
	34596	מבני משק
	4040	מסחר ושרותים
	892	תעסוקה ושרותים
	2907	מרכז אזרחי
	189	מתקן הנדסי

3. הוראות התכנית :

3.1. רשימת התכליות ושימושים :

כללי : 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.

3.1.1. מגורים א' 150 יח"ד :

מיועד להקמת מבני מגורים קיבוציים, מבני קהילה, בתי ילדים וחנוך, חדרי אירוח ואכסון, חדרי שרות טכניים, שבילים, שטחים פתוחים מגוננים, מתקני גן ומשחק, מקלטים וכל הדרוש לפעילות המגורים המשותפת. אזור המגורים מחולק למתחמי תכנון – כמסומן בתשריט התוכנית. מתחם תכנון יהיה שטח המיועד למגורים והמותחם מכל עבריו ביעודי קרקע אחרים (שונים). מתחם תכנון אפשר שיחולק למגרשים עפ"י תשריט חלוקה שיאושר בוועדה המקומית. במתחם שיחולק למגרשים, גודל מגרש מינימלי יהיה 300 מ"ר, עליו תותר בניה בשיעור 50% (40% בניה לשימוש עיקרי) או עד 160 מ"ר ליחידת מגורים, הגדול ביניהם. סה"כ הבניה בכל שטח המתחם לא תעלה על 40% (עיקרי ושרות).

3.1.2. מגורים ב' 150 יח"ד :

מיועד למגורים משפחתיים, חניה פרטית, משרדים וסדנאות למטרות פעילות מקצועית (לבעלי מקצועות חופשיים ואמנים) ובלבד שהיקף הפעילות ואופיה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על הסביבה במטרדים שונים. שטח המשרד והסדנאות לא יעלה על 50 מ"ר בתוך בית המגורים ויהיה על חשבון אחוזי הבניה העיקריים המותרים ע"פ טבלת הזכויות וההגבלות. מותר להקים בתחום המגרשים - גדרות, מחסן, חניה ומתקני חצר. לא יותר להקים חדרי אירוח. גודל המגרש המינימלי 450 מ"ר. בכל מגרש יותר להקים בית מגורים שהוא יחידת מגורים אחת. במגרשים שגודלם למעלה מ- 700 מ"ר תותר הקמת 2 יחידות דיור צמודות במבנה אחד (בית דו משפחתי). שלבי ביצוע אזור מגורים ב' יקבעו ע"י הקיבוץ, ומהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה. מעבר משלב לשלב יהיה רק לאחר הוצאת היתרי בניה ל- 60% מיחידות הדיור של השלב הקודם. בכל מקרה, מתחם המגורים המזרחי (ד') – מגרשים 150-119 יבוצע רק לאחר ביצוע שאר מתחמי מגורים ב'. עצי התמר הקיימים במתחמים ב, ג יושלבו במסגרת פתוח השצ"פים השכונתיים.

3.1.3. מבני ציבור :

באזור זה יותר להקים בינינים ושימושים המיועדים לצרכי ציבור כמו : בניני מינהל ומשרדים, מבנים קהילתיים. מוסדות בריאות, דת, מוסדות חינוך ותרבות. בנינים לשרותי רווחה ודיור מוגן. מרכז שרותי צריכה / הסעדה. שטחים פתוחים, מקלטים ציבוריים, דרכי גישה, דרכי שרות וחניה.

3.1.4. ספורט :

אזור המשמש לבניני ומתקני ספורט כולל :
מגרשי ספורט, אולם ספורט, בריכת שחיה, מתקני משחק, מזנון
וכל השרותים הדרושים לקיום פעילות ספורט.
אזור הספורט יחוייב במגוון אקוסטי ע"פ הצורך.

3.1.5. מבני משק ומלאכה :

מבני משק א' :

אזור זה ישמש למבנים ופעילות של הקיבוץ בענפים המשקיים השונים
הכוללים : חממות ובתי צמיחה, מערכי אריזה, חדרי קירור, מוסך, סככות,
בניני מלאכה, אחסנה, שרותים טכניים, מבנים ומתקנים לדיור וגדול בעלי חיים,
מבנים ליצור מזון לבע"ח, גנרטור וכן כל הדרוש לקיום פעילות משקית.
השימושים המותרים באזור המשקי וההגבלות הסביבתיות יהיו בהתאם
וע"פ הנספח לאיכות הסביבה המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
מתן היתר בניה יותנה בהסכמת המשרדים : איכות הסביבה והבריאות.

מבני משק ב' :

בתחום זה יאסר באיסור מוחלט גידול בעלי חיים, יותר להקים סככות לאחסנה,
מתבן ומתקנים הנדסיים.

מבני משק ומלאכה ג' :

יבוצע רק לאחר מיצוי הזכויות בחלק המערבי של מבני המשק וייעוד רק עבור רפת
ולא לשום יעוד אחר.

3.1.6. אזור מבני תעשייה :

אזור המשמש למבני תעשייה, לרבות מתקני תשתית הדרושים לקיום תקין ורצוף של
הפעילות התעשייתית, לרבות משרדים, מחסנים, דרכים, רחבות, חניות, מתקני עזר,
מתקנים הנדסיים ואולמות תצוגה.
לא ימוקם מבנה חדש קרוב יותר מ - 30 מ' למבנה מגורים.
בשטח זה לא תוכנסנה תעשיות מזהמות הגורמות מטרדים לסביבה.
בתחום יעוד קרקע זה יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות
המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה, למעט
השימושים הבאים : בתי יציקה ומפעלים למתכת ולציפוי מתכות ו / או טיפולי שטח
כימיים, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.
יצור ואחסנה של חומרי הדברה, תעשיית מוצרים רדיואקטיביים,
יצור ואחסנה של חומרי נפץ.
השימושים המותרים באזור התעשייה וההגבלות הסביבתיות יהיו בהתאם וע"פ
הוראות הנספח לאיכות הסביבה המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
מתן היתר בניה יותנה בהסכמת המשרדים : בריאות ואיכות הסביבה.
מבני תעשייה א' - כמסומן בתשריט התכנית יהיה רק לצורך הגדלת מפעלים קיימים.

3.1.7. אזור מסחר ושרותים :

אזור זה מיועד למסחר קמעונאי, מתן שרותים אישיים ועסקיים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, מרכז פעילות לילדים ולקשישים, הסעדה, דיסקוטק.
מתחם שרותים ומסחר יחוייב בהכנת תכנית בינוי כוללת שתציג הצבת מבנים, שבילים, חניות, פתוח השטח ופתרונות לתשתיות ולבעיות איכות הסביבה. היתרי בניה יגזרו מתכנית הבינוי ויחוייבו באישור המשרדים : איכות הסביבה והבריאות.

3.1.8. מרכז תעסוקה ושרותים :

ביעוד קרקע זה מותר להקים מבני משרדים, מסחר קמעונאי, סדנאות יצירה, קליניקות. מתחם תעסוקה ושרותים יחוייב טרם הוצאת היתרי בניה בהכנת תכנית בינוי כוללת שתציג את מיקום המבנים, דרכי הגישה, מקומות חניה, פיתוח השטח, אלמנטים סביבתיים, פתרון לתשתיות ולבעיות איכות הסביבה. היתרי בניה יגזרו מתכנית הבינוי ויחוייבו באישור המשרדים : איכות הסביבה ובריאות.

3.1.9. מרכז אזרחי :

אזור המיועד להקמת מבנים לשירותים ציבוריים ואישיים. יותרו השימושים כגון : שירותי הסעדה, בידור, תרבות, ספורט, בריאות, משרדים (כולל משרדים לבעלי מקצועות חופשיים).
מתחם מרכז אזרחי יחוייב טרם הוצאת היתרי בניה בהכנת תוכנית בינוי מנחה כוללת שתציג את מיקום המבנים, דרכי הגישה, מקומות חניה, פיתוח השטח, אלמנטים סביבתיים, פתרון לתשתיות. תוכנית הבינוי תאושר ע"י הועדה המקומית. היתרי הבנייה יגזרו מתוכנית הבינוי.

3.1.10. דרכים :

השטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות : כבישים, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.
הדרכים תשמנה למעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון וחניה.

א. אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיו"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.

ב. לא יונח בתוך הדרך כל צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך אישור מהנדס המועצה האזורית ומהרשות האחראית.

3.1.11 שטח ציבורי פתוח / שטח פרטי פתוח :

שטח המיועד לגינון, חורשות ודרכי מעבר.
בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים,
מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מקלטים, מעבר תשתיות
(ניקוז, מים, חשמל, ביוב, תקשורת) - הכל לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית
לתכנון ולבניה.

3.1.12 בית עלמין :

אזור המיועד לקבורה, למבני עזר לצרכי קבורה ואזכרות, למבני שירות
לצרכי בית העלמין, לדרכים, חניות וכל הצרכים הנובעים מהגדרות תמ"א 19
והוראותיה.
שטח בית העלמין יחוייב בתכנית בנוי בכפוף לסעיף 3.2 בהוראות תמ"א 19.
תכנית הבינוי תכלול : דרך גישה, חניה, אזור הקבורה בו יופיע פרוט חלקות
הקברים, מיקום מתקנים, תכנית גינון, חיץ בצורת שדרה ו / או גדר תוך ציון החומר
ממנו תוקם הגדר.
בבקשה להיתר יצויינו תשתיות : מים, ניקוז, חשמל, מיקום איסוף אשפה.

3.1.13 מתקן הנדסי :

ישמש למתקן לביוב.
היתר בניה ינתן באישור : הועדה המקומית, משרד הבריאות והמשרד
לאיכות הסביבה.

3.1.14 חניה :

יעוד קרקע לחניית כלי רכב.
בשטח זה אסורה כל בניה או שימוש למעט סלילתו ואחזקתו של החניון,
מותר יהיה להניח בתחום החניה תשתיות כגון : קווי חשמל, ניקוז, תיעול, מים,
תקשורת וכוי באישור מהנדס הועדה המקומית.

3.2

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
 (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים תשנ"ב 1992)
 לא ינתן היתר בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

מס' יחיד לזונם	מס' יחיד להגדרת מנימי	מס' יחיד למגרש	צפיפות מס' מנימי	מס' קומות	סה"כ	לכיסוי הקרקע (תכסיות)	שטחי שרות	שימושים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה (1)	קוי בנין			גודל מגרש מנימי / דונם	שם האזור (שימושים עיקריים)
											גובה בניה מקסימלי	מס' קומות	צדדי (3)		
2			7	2	40	30	10	30		40	כסומן 3-5 בתשריט	4	3	0.3	מגורים א'
2	1		7	2	50	40	10	40	-	50	כסומן 4,5 בתשריט	4	3	0.450	מגורים ב'
			9	2	35	20	10	25	-	35	כסומן בתשריט	5	4	17.27	מבני ציבור
			10	2	35	25	10	25		35	כסומן 4,5 בתשריט	5	5	26.63	ספורט
			10	2	50	35	10	40		50	כסומן 5,3 בתשריט	5	4	35.62	תעשייה
			10	2	50	40	10	40		50	5	5	5	86.49	מבני משק
			9	2	35	50	10	25		35	5	4	3	16.16	מסחר ושרותים
			7	2	35	35	10	25		35	5	4	3	3.57	תעסוקה ושרותים
			10	2	45	35	15	30		45	4	4	3	0.63	מתקן הנדסי
			3	1	100 מ"ר	100 מ"ר		100 מ"ר		100 מ"ר	5	3	3	5.09	בית עלמין
			9	2	35	35	10	25		35	5	3	3	11.63	מרכז אזרחי
			3	1	500 מ"ר	500 מ"ר		500 מ"ר		2	4	4	4	61.14	שפ"פ /
			3	1	500 מ"ר	500 מ"ר		500 מ"ר			4	4	4	35.62	שפ"פ

(1) הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ונתנאי שסה"כ אחוזי הבניה ישמרו.

(2) גובה למבנה גג שטוח, גג משופע, גובה מקסימלי יהיה 8.5 מ'.

(3) אפשרי קו בנין צדדי בין 2 המגרשים 0 מ' בהסכמת שני בעלי הזכויות בקרקע ובתנאי שקו הבנין השני יהיה 5 מ' לפחות או כפי שלאפשר ע"פ תכנית בינוי.

הגדרות :

3.3.2. תכנית עיצוב ארכיטקטוני :

תכנית בינוי לעיצוב הצורה, חומרי הבניה, המבנים ומבנים נלווים.

מחסן ביתי :

מבנה עזר בתוך או בצמוד לבית המגורים או מבנה בפני עצמו במגרש המגורים. המחסן ישמש לאחסון ציוד גינה ובית בלבד ולא ישמש לבית מלאכה, שירותים, מקלחת ו / או כל שימוש אחר.

מגורים א' :

המבנים יבנו חיצונית מחומרי גמר באיכות גבוהה ועמידים לטווח ארוך (כמו מגורים ב'). כל הצבת מתקן ו / או מבנה כלשהו בסביבות בית המגורים תחוייב באישור ועד הקהילה ובאישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

מגורים ב' :

בבתים בהם מתוכננת פעילות מקצועית (בעלי מקצועות חופשיים) יוגבל היקפה ל - 50 מ"ר מהשטח העיקרי של המבנה ועל חשבון % הבניה המותרים. אופי הפעילות לא יבוא לידי ביטוי מחוץ לבית מגורים ולא ישפיע על הסביבה במטרדים כגון : רעש, זהום, הפרעה לתנועה רגלית או ממונעת וכן לא יגרם עומס חניה. בשום מקרה לא יותר שילוט מסחרי או כל גורם אחר למטרות פרסומת. חומרי הגמר החיצוניים יהיו באיכות טובה ובעלי קיום ארוך טווח. לא תותר הקמת מבנים שלמים בבטון חשוף.

מחסן ביתי (מבנה עזר) :

יותר מבנה אחד, בקווי בניין צידי - 0 ובחזית האחורית של המגרש (בכל מקרה לא בחזית הקדמית). בחיפוי גג שטוח, הגובה לא יעלה על 2.5 מ'. גג שיפועי גובהו לא יעלה על 3 מ'. שטח המחסן לא יעלה על 10 מ"ר.

חומרי הבניה למחסן יהיו מאיכות גבוהה בין אם הבניה קלה או קשיחה. ניקוז מבנה המחסן יהיה בתחום המגרש. פרטי הבינוי וחומרי הבינוי יצויינו בבקשה להיתר בניה.

חניה :

מיקום החניה וחומר הבניה יצויינו בבקשה להיתר. יותר להקימה בקווי בנין קידמי - 0 מ' – וצידי - 0. ניקוז מבנה החניה יהיה בתחום המגרש. חומרי הבניה יהיו מאיכות גבוהה כדוגמת מבנה המחסן - חומרים קשיחים או קלים. מבנה חניה עם גג משופע גובהו לא יעלה על 3.5 מ'. שטח החניה לא יעלה על 30 מ"ר.

גדרות :

בין המגרשים יותר להקים גדרות מפרידות. גובהן של הגדרות לחזית הרחוב לא יעלה על 1.5 מ' מדוד מפני הקרקע המתוכננת. הגדרות תהיינה מאבן מקומית, עץ, מתכת או כל חומר אחר המיועד לגדרות. גדרות לחזית הרחוב יהיו מחומרים אחידים ובאיכות גבוהה כמו : מאבן לקט, עץ או חומרים אחרים אך לא מחומרים ירודים, כדוגמת רשת. הגדרות יסומנו בבקשה להיתר בניה. גדרות בין מגרשים אפשר שיהיו מרשת או מגדר חיה בגובה מקסימלי 1.80 מ'.

מתקני אשפה :

מתקני אשפה יוצבו במפרצים בחזית המגרש, הכל ע"פ תכנית שתוגש לאישור מהנדס הועדה המקומית.

מיכלי דלק וארובות :

תותר התקנת ארובות לתנורי חימום במתכונת שתבטיח את שילובן האדריכלי בחזיתות הביניים. מכלים לדלק נוזלי יותקנו בהתאם לחוקי הבטיחות המקובלים. מיכלי הדלק יהיו מוסתרים, יסומנו בבקשה להיתר בניה.

מתקני חצר :

יותר להקים בחצרות הבתים מתקני חצר פתוחים כמו : מתקני משחקים, מתקן לתליית כביסה, מיכלי דלק ביתיים ודומיהם, בתנאים הבאים :

- * המתקנים לא יהיו בחלק הקידמי של המגרש למעט מתקני נוי כמו בריכת נוי, רהוט גנני, פסלים.
- * המתקנים יהיו במרחק שלא יקטן מ - 3 מטר מגבול המגרש.
- * המתקנים יהיו ללא גג. תותר הקמת פרגולה מעץ או מתכת נסמכת על עמודים ו / או על המבנה העיקרי. גובה הפרגולה לא יעלה על גובה המבנה.

מבני ציבור וספורט :

העמדת המבנים בשטח ותכנית הפיתוח יהיו תוך התייחסות והשתלבות מקסימלית במצב הקיים על מנת למנוע פגיעה בסביבה.

מבני הציבור והספורט יבנו מאותם חומרים מהם יבנו בתי המגורים. ביעודי הקרקע - מבני ציבור לא תותר הקמת מחסנים כמבנים נפרדים. החניות ישולבו בפיתוח הסביבתי וימוקמו בבקשה להיתר הבניה. יצוינו דרכי הגישה והמדרכות כחלק מתכנית הפיתוח הסביבתי. תצורף תכנית פתוח כתנאי למתן היתר בניה בקני"מ 1:100 או 1:250 תכנית הפיתוח תיערך ע"י אדריכל או הנדסאי נוף. פרטי הקירות ילווי בחישובים סטטים. תכנית הפיתוח תכלול : כל הגבהים הסופיים, גובה כניסות למבנים, מערכות דרכים, חניונים עם סימון מקומות חניה, שבילים ורחבות, תוואי וגבהים עם פתרונות ניקוז, מפלס עליון של קירות תומכים יחד עם גובה הקיר

מקרקע סופית. הקירות התומכים ו / או מסלעה מאבן יהיו מאבן לקט או מסותתת גובהם יהיה 0.5 מ' - 2.20 מ'.
יסומנו פרטים, חתכים עקרוניים ופריסות של קירות תומכים, תוואי מעקות וגדרות עם סימון גובהם וגובה בסיסם, שטחי גינון, מגרשי משחקים ואלמנטים כגון : מתקני אשפה, עמודי תאורה, ארונות תקשורת - חשמל וכבלים, מתקני מים, ביוב וגז, מונים וריהוט גן ורחוב.
כל הפריטים יכללו בבקשה להיתר בניה.

תצורף תכנית שתילה ונטיעה של שטחי הגינון.

יצורף מפרט חומרי גלם וריצוף עם צבעים ודגמים לאישור מהנדס הועדה המקומית.

על כל החומרים המופיעים בתכנית להיות מאיכות גבוהה. ובעלי עמידות גבוהה.

מבני משק, תעשייה:

המבנים יבנו מחומרים : בלוקים מטוייחים, לוחות בטון מתועשים, פח איסכורית, פנלים מפח מבודד, קונסטרוקציות פלדה ו / או כל חומר איכותי וארוך טווח שימצא מתאים.

ישולבו במבנים פתחים לאיורור ולהחדרת תאורה טבעית, תשולבנה חניות, דרכים ומדרכות להולכי רגל ושטחי גינון לנוי ולהפרדה בין אזור המפעל לשטחים הגובלים. משטחי אחסנה יחוייבו בהקמת חיץ דקורטיבי.

בבקשה להיתר בניה יש לציין את מיקומן של מערכות התשתיות : תקשורת, חשמל, ביוב, ניקוז ומים. כמו כן יצויינו מרכזים לאיסוף אשפה וברזי אשפה.

יותר עבודות פיתוח, בנית קירות תומכים, הכשרת שבילים להולכי רגל וגידור השטח. החומרים לקירות וגדרות יהיו כמו בשטחי המגורים ובשטח למבני ציבור.

מסחר, שרותים ותעסוקה, מרכז אזרחי :

ליעודי קרקע אלו תדרש תכנית בינוי כוללת שתציג את כל המבנים ומיקום מתקנים. חומרי הבינוי יהיו מאיכות גבוהה כמו אלו הנהוגים האזורי המגורים. תכנית הבינוי תכלול את פרטי פתוח השטח.

3.3.3 תשתיות:

1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ואישור משרד הבריאות לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב :

- א. כל קווי הביוב בתחום התוכנית יבוצעו עפ"י תוכנית ביוב שתאושר כחוק. תוכנית הביוב הנ"ל תיערך בהתאם להנחיות משותפות למשרד הבריאות, תשתיות לאומיות והגנה על הסביבה. תוכנית הביוב תכלול אמצעים מיוחדים למניעת זיהום מי כנרת ע"י השפכים שיווצרו בתחום התוכנית.
- ב. לא ינתנו היתרי בניה עפ"י תוכנית המתאר המקומית אלא לאחר שיוגש ע"י הרשות המקומית הרלוונטית לוח זמנים מחייב לביצוע מערכת הביוב עפ"י התוכנית המאושרת, שיהיה מקביל ללוח לביצוע התוכנית ובאופן שמערכת הביוב (כולל מתקני הקצה) תפעל בטרם יאוכלסו המבנים.
- ג. לא ינתן אישור אכלוס המבנים החדשים כנ"ל בטרם יושלמו כל עבודות הביוב עפ"י התוכנית המאושרת.
- ד. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת חוטי חשמל :

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני / מהמתקן מהכבל	
	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף
	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד
	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה
	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ)
20.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו :
35.00 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת חשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ'	י. ארון רשת
	3 מ'	יא. שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת 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 דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים- קווי מתח על ועל

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי החשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהן מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי החשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

5. תקשורת :

כל כבלי התקשורת - טלפון, פקס, טלוויזיה וכו' יהיו תת - קרקעיים.

6. אשפה :

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.
לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית 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.

3.3.4. הוראות כלליות :

1. איחוד וחלוקה :

1.1. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצויין בתשריט, ובכפוף לסעיפים 121-122 לחוק התכנון והבניה.

1.2. התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצויין בטבלת הזכויות.

1.3. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, ע"פ סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות :

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

3. רישום :

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

4. תנאים לביצוע התכנית :

תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

5. היטל השבחה :

היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6. חניה :

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

7. מקלטים :

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא רק אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

8. כיבוי אש :

קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.9. חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה

1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה עפ"י דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים :

א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה לחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה

ב. על בקשה להיתר יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38.

2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות הסיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו של המבנה.

3. זכויות הבניה הנוספות שהוענקו בתא שטח כלשהו לצורך חיזוק כנגד רעידות אדמה מותנות בביצוע חיזוק בפועל בתוך 12 חודשים ומילוי אחר התנאים :

א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

ב. על בקשה להיתר יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38.

10. סידורים לנכים :

קבלת היתר בניה למבני ציבור, רק לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.

4. מימוש התכנית :

4.1. שלבי ביצוע :

התכנית תבוצע בשלבים שיקבעו ע"י יזם התכנית, הועדה המקומית והמועצה האזורית.

4.2. תקפות התכנית :

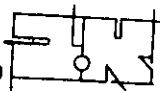
לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך שבע שנים מיום אישורה, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

5. חתימות :

בעל הקרקע : _____

דגיה בי
קבוצת פתחים להתיישבות הקליטה
שייחית בערבון מוגבל
יזם התכנית : _____

דגיה בי
קבוצת פתחים להתיישבות הקליטה
שייחית בערבון מוגבל
מגיש התכנית : _____

חתכנים בע"מ 
צמח 15132 עמק בידן
עורך התכנית : _____

נספח איכות הסביבה

1. הגדרות:

- א. מפגע סביבתי - מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה אויר, קרקע, מים עיליים ו/או תחתיים, או העלולים לחרוג מהוראות דיני הסביבה, להוות מטרד או מפגע בערכי טבע ונוף, או להיות מפגע חזותי אקוסטי, עומסי רכב.
- ב. רשות סביבתית מוסמכת - המשרד לאיכות הסביבה והיחידה הסביבתית לאיכות הסביבה.
- ג. מפעל - כל עסק הנמצא בתחום התכנית ביעוד הקרקע המתאים.
- ד. שאלון סביבתי - מתאר את עיקרי הפעילות המתוכננת, חומר גלם, תהליכי יצור ואחסנה, סוגי האנרגיה בתהליך היצור, דרכי פליטה לסביבה.

2. יעוד שטח לתעשייה:

- א. על אזור התעשייה כולו יחולו הוראות איכות הסביבה והנחיות המשרדים: איכות הסביבה והבריאות.
אזור התעשייה המסומן בתחום התוכנית יחולק למתחמים ע"פ המפעלים והמלאכות המיועדים ו/או קיימים.
על המפעל הבודד בתחום אזור התעשייה יחולו הוראות איכות הסביבה - הכל בהתאם לסוג פעילות המפעל ותהליכי היצור שיתרחשו בו.
- ב. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות.
- ג. תחום השפעת אזור התעשייה לסביבה לא יעלה על רדיוס של 50 מ'.
- ד. בכל בקשה להיתר למפעל בודד באזור התעשייה תיבדק השפעת המפעל והשפעת הסביבה עליו, ע"פ שאלון שיתייחס למצב הקיים ולמצב המוצע ויפרט בין היתר מהו סוג המוצר, הליך היצור האחסון והשינוע.
- ה. מתן היתר בניה למפעלים יותנה בפתרון ליקויים קיימים.

3. רשימת מפעלים שאינם מאושרים באזור תעשייה:

- א. מפעלים שאינם עומדים בדרישות הרשות הסביבתית למניעת נזקים לסביבה. לאקופר.
מפעלי תשלובות כימיות, מפעלים ליצור כימיקלים, עבוד עור גולמי, יצור חומרי הדברה, יצור חומרי דישון, יצור צבעים ודבקים, טכסטיל (אשפרה) מחזור ויצור מצברים, טיפול באשפה, מכון פסדים, מפעלים ליצור אסבסט.

4. הוראות כלליות - איכות הסביבה :

כל הפליטות לאוויר, שפכים, פסולת מוצקת לא יכילו חומרים מסוכנים.

א. שפכים :

איכות השפכים המותרת לחבור למערכת הביוב הסניטרית המרכזית תהיה בכפוף לחוק עזר דוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"ב 1981 או בהתאם לתקן עדכני אחר. לעת מתן תוקף לתוכנית תוגש תוכנית ביוב שתאושר ע"י המשרדים : בריאות ואכה"ס.

תבוצע הפרדה מוחלטת של השפכים לזרם סניטרי, שפכים תעשייתיים, תמלחות, שמנים הכל בכפוף ובאישור המשרדים איכות הסביבה והבריאות, ומהנדס הרשות המקומית.

ב. פסולת גושית (מוצקת) :

הפסולת תאסף במאצרות, בתחנות איסוף מקומיות בתחום התוכנית שיטופלו כך שתמנע השפעתם על הסביבה. איסוף ומיון הפסולת באחריות הרשות המקומית, או במסגרת פתרון אזורי.

ג. רעש :

בכל מקרה שהפעילות תגרום לרעש חורג מהתקנות למניעת מפגעים יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בדין, הכל באחריות קיבוץ שריד.

ד. איכות אויר :

תידרש עמידה בתנאי הפליטה שבתוקף. במידת הצורך יותקנו אמצעים למניעת פליטות לאוויר. כל פליטות המזהמים לאוויר יעמדו בתנאי (94) TALUFT או תקני פליטה ישראלים.

ה. חומרים מסוכנים - כהגדרתם בחוק חומ"ס 1993. כל מפעל המחזיק חומ"ס יחולו עליו סעיפי חוק חומ"ס.

ו. פסולת רעילה :

תסולק באחריות המפעל בהתאם לכל דין.

5. הוראות למתן היתרי בניה :א. היתרי בניה :

1.א. היתר בניה ינתן רק לאחר אישור תוכנית בינוי מפורטת בה יצוינו בין היתר : שטחי יצור ומתקנים נלווים, מבנים ושטחים פנויים (חצר), שטחי אחסון סגור ופתוח, אזור פריקה טעינה וחניה.

2.א. כמו כן ידרשו נספחים עפ"י דרישת מהנדס הועדה המקומית.

3.א. חזות המפעל - פרוט חומרי בניה, פתוח השטח, מיקום איסוף אשפה, גינון.

4. א. שלבי הקמה/ביצוע - לוח זמנים.
 5. א. פרשה טכנית - שתתאר את המפעל המתוכנן : פס יצור, חומרי גלם, תוצרי לוואי, צריכת מים, אומדני שפכים והרכבם, טיפול בשפכים, פליטות לאוויר, חומ"ס.

ב. סווג מפעלים:

לקבלת היתר בניה יידרש מלוי טופס סווג המפעל (שאלון השלכות סביבתיות). על סמך טופס זה יקבע הגורם הסביבתי - משרד לאיכות הסביבה באם המפעל נדרש להגיש דו"ח סביבתי.

מבני משק

מבני המשק ישמשו לפעילויות משקיות שיפורטו להלן. בשטח זה לא יותרו פעילויות הגורמות או העלולות לגרום למפגעים לסביבה אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון רשות המקומית והגופים המוסמכים לכך.

1. אזור מבני המשק יהיה מחולק למתחמים ע"פ קבוצות שימוש ובתואם לצוין בסעיף 1. שינויים במתחמים ובעקבות השימוש יאושרו במסגרת בקשות בניה ויאושרו ע"י הועדה המקומית.

2. תנאי למתן היתר בניה יהיה ע"פ האמור בסעיף הוראות ארכיטקטוניות, סעיף קטן 2 ע"מ 10.

3. הבקשה להיתר בניה תכלול את הסעיפים הבאים :

- 1.1 כל בקשה להיתר בניה תציג את כל המתחם אליו שייכת הבקשה.
 - 1.2 למתחם גידול בעלי חיים תדרש פרשה טכנית הכוללת פתרונות לגבי ביוב וניקוז כולל מהמבנים ומסביבתם המיידית.
 - 1.3 פתרון לסילוק אשפה ופסדים - במסגרת התכנית ו/או במסגרת אזורית.
 - 1.4 פרוט השטח לשימושים השונים : מבני אחסון לבעלי חיים, מיכלי מזון, שירותים סניטרים, מערכות אנרגיה, משטחי טעינה ופריקה.
 - 1.5 מידע ונתונים למניעת מפגעים סביבתיים.
 ניקוז - פתרונות למניעת נגר עילי ותשטיפים.
 שפכים - תחויב תוכנית שתאושר ע"י המשרדים : בריאות ואיכות הסביבה.
 פסולת מוצקה - (גושית) יש לציין את כמות הפסולת שתיווצר בפרק זמן נתון לפי סוג והרכב, פתרון לסילוקה ופתרון טיפול בפסדים, בכל מקרה יאושר אחסון זבל אלא במקום ובתנאים מאושרים לכך ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
 - 1.6 רעש - בכל מקרה שהפעילות ביעוד קרקע זה תגרום לרעש חורג מהתקנות למניעת מפגעים יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בדין.
 - 1.7 איכות אוויר - תידרש עמידה בתנאי פליטה שבתוקף. כל פליטות המזהמים לאוויר יעמדו בתנאי תקני פליטה ישראלים.
- ריח - על יזם התכנית לנקוט בכל דרך אפשרית לצמצם מפגעי ריח מפעילות המותרת באזור מבני המשק.

- 1.8 חזות ועיצוב חזיתות המבנים, חומרי בינוי וגימור, גדרות, שילוט ותאורה.
- 1.9 אחסון דלקים - משטח מאצרה בנפח של 110% או לחליפין המכלים יעמדו על משטח בטון אטום שלא יאפשר דליפה ויתנקז בשוליו.
במידה ויהיה שימוש בדלק, ייאסר שימוש בדלק בעל ריכוז סולפיטים העולה על 1% בהתאם לכל דין ו/או הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד העבודה.