

מחוז צפון

נפת צפת

מרחב תכנון מקומי גליל עליון

תחום שיפוט מוניציפאלי מוא"ז הגליל העליון

תכנית מפורטת מס' ג/ 12210

דפנה - שרותי דרך

שינוי לתכנית מס' ג / 4523

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס. 12210/ג
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה ההליטה
 כיום 15-7-03 לאשר את התכנית.
 מנהלת האגף לתכנון ולבניה
 מקומות המפורטים

הודעה על אישור תכנית מס' 12210/ג
 5189
 מועדון בילקוט הכרמלית מס.
 27.5.03
 מיט

1. זיהוי וסיווג התכנית :1.1. שם התכנית :

תכנית מפורטת מס' ג/ 12210 דפנה שירותי דרך.

1.2. מקום התכנית :בצד ומדרום לדרך מס' 99 מול קיבוץ דפנה.
ב.נ.צ. 20980 / 92350

התכנית חלה על הגושים והחלקות :

מס' גוש	חלקי חלקות
13359	3,8

1.3. שטח התכנית :

שטח התכנית 16.0 דונם מדוד במדידה גרפית.

1.4. בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל, קירית הממשלה, נצרת עילית.
טל : 06-6548952 פקס : 06-65605210יוזם התכנית : קיבוץ דפנה, ד. נ. גליל עליון
טל : 06-6945711 פקס : 06-6943925מגיש התכנית : קיבוץ דפנה.עורך התכנית : אדרי' גדי רובינשטיין א. ב. תכנון, גליל עליון
רח' הירדן 11 קירית שמונה
טל : 06-9650858 פקס : 06-6951170

1.5. יחס לתכניות אחרות :

התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת ג / 4523 .
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

1.6. מסמכי התכנית :

- א. תקנון בן 13 עמודים - מסמך מחייב.
ב. תשריט ב קני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.
ג. נספח בינוי ב קני"מ - 1:500 - מסמך מחייב.

1.7. תאריך הכנת התכנית :

תאריך	הכנה
אוגוסט 2000	
אוגוסט 2001	עדכון 1
פברואר 2002	עדכון 2
מרץ 2003	עדכון 3

1.8. הגדרות ומונחים :

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9. ביאור סימנים בתשריט :

קו כחול רצוף	גבול התכנית
קו כחול מרוסק	גבול תכנית מאושרת
פסים ירוקים אלכסוניים	אזור חקלאי
אפור מותחם ורוד	שירותי דרך
בצבע אדום	דרך חדשה / מוצעת
קו בצבע שחור עם משולשים	גבול גוש רשום
קו בצבע ירוק	גבול חלקה
ספרה בירוק	מס' חלקה
ספרה ברבע עליון של עיגול	מספר דרך
ספרה ברבע תחתון של עיגול	רוחב דרך
ספרה ברבע צדי של עיגול	קו בנין מקצה זכות הדרך
בצבע תכלת	ערוץ נחל
כתום וירוק בהיר אלכסוני לסירוגין	חקלאי מיוחד
קוים ירוקים אלכסוניים לסירוגין	שמורת טבע
בצבע חום	דרך קיימת / מאושרת

1.10. טבלת שטחים :

שטח מוצע		שטח קיים		האזור	
ב - %	בדונם	ב - %	בדונם		
		76.25%	12.2	שטח חקלאי	1
58.75%	9.4			אזור חקלאי מיוחד	2
3.13%	0.5			דרך חדשה/ מוצעת	4
18.13%	2.9			אזור שירותי דרך	5
20.00%	3.2	23.75%	3.8	ערוץ נחל	6
100%	16.0	100%	16.0	סה"כ	

2. מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית :

2.1. מטרות התכנית :

א. תיחום ויעוד שטח לשירותי דרך, חקלאי מיוחד (חות פורלים), דרך וערוץ נחל.

2.2. עיקרי הוראות התכנית :

א. שינוי יעוד מקרקע חקלאית ליעודים שונים : שירותי דרך, דרך, ערוץ נחל ושטח חקלאי מיוחד.

ב. תכנון מערכת הדרכים נגישות לשטח שירותי דרך.

ג. קביעת הנחיות ותנאים למתן היתרי בניה.

2.2.1. נתונים כמותיים עיקריים :

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע / מ"ר
חקלאי מיוחד	1840 מ"ר
שירותי דרך	215 מ"ר

3. הוראות התכנית :

3.1. רשימת התכליות והשימושים :

3.1.1. שירותי דרך :

אזור זה מיועד לשירותי דרך לפי תכנית זו ולפי תכנית הבינוי. השימושים המותרים יהיו בהתאם להגדרת מבנה שרות עפ"י שינוי 7 לתמ"א/3 למעט תחנת תדלוק. (לא תותר הקמת תחנת תדלוק).

3.1.2. דרך חדשה/מוצעת :

א. דרך : תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות,

גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

ב. יש לנתק החיבור הקיים באופן פיזי לפי הנחית מע"צ. על היזם

להציב שלטי הכוונה תירותיים לאתר בריכות דגים דפנה בכיוון החיבור

המוצע. שלטי ההכוונה יאושרו ע"י מע"צ ומשרד התירות.

3.1.3 ערוץ נחל :

השטח הצבוע תכלת הינו ערוץ נחל כולל רצועת מגן. בתחום רצועות המגן תותר בניה לטיפול במים ובערוץ בלבד. רצועת המגן מיועדת לצרכי תחזוקת הערוץ והבטחת הזרימה התקינה של המים. בתחום 50 מ' מציר הערוץ לכל צד (סה"כ 100 מ') יוגבלו תכניות הפתוח והבניה ויותנו באישור מוקדם של רשות ניקוז. כנרת בהתאם לחוק הניקוז. לא יוצא היתר בניה בתחום זה ללא אישור מוקדם של רשות ניקוז. כנרת. יזמי התכנית ידאגו לטיפול גדת הנחל הצמודה לאתר עפ"י הנחיות רשות הניקוז. תשמר גישה חופשית לציבור, ותרשם התחייבות היזמים בדבר רישום זיקת הנאה למועבר הציבור בחלקה זו.

3.1.4 שטח- חקלאי מיוחד :

השטח הצבוע בתשריט בפסים ירוקים וכתומים מטרתו העיקרית היא עבור "שטח חקלאי מיוחד", לגידול פורלים. לפי תכנית זו ולפי תכנית הבינוי תותר בניה עבור גידול דגים. ושירותים המשמשים את מטרת האתר והבריכות. המבנים החקלאיים ייבנו בכפוף להנחיות של תכנית מתאר מקומית למבנים חקלאיים (ג/ 6540) 1989. לא יוצאו היתרי בניה אלא לאחר אישור מוקדם של מנהלת הכנרת וע"פ התנאים וההנחיות שיקבעו ע"י מנהלת הכנרת. השטח המקורה הינו עבור קירוי הבריכות בלבד, כפי שמופיע בתכנית הבינוי, ללא שימושים נוספים.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה

(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים תשנ"ב 1992)

לא יינתן היתר בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

הערות	% מקסימלי		% בניה מקסימלי					גובה בניה מקסימלי		קוי בנין			שטח המגרש בדונם	שם האזור (שימושים עיקריים)
	מתחת מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	סה"כ	לכיסוי הקרקע	שטחי שרות	שימוש עיקרי	מטר	מספר קומות	קדמי	אחורי	צדדי			
	*	250 מ"ר	250 מ"ר	250 מ"ר	35 מ"ר	215 מ"ר	6	1	5	5	5	2.9	שרותי דרך	
	*	22.27%	22.27%	22.27%	2.7%	19.57%	4	1	5	3	3	9.4	שטח חקלאי מיוחד	

גובה מבנה ימודד מפני הקרקע המתוכננת.

* הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה ישמרו.

(1) אחוזי הבניה וקווי הבנין באזור ערוץ נחל יקבעו ויאושרו ע"י רשות הניקוז.

(2) בגבול היעודים : שירותי דרך, חקלאי מיוחד, וערוץ נחל. קימים מיבנים בקו בנין "0". בנינים יכולים להשאר בקו בנין "0" מבנים חדשים יחויבו להבנות בקו בנין ע"פי המצוין בטבלה.

1. תכנית בינוי :

תשריט בקני"מ 1:500 ע"ג רקע מפת מדידה עדכנית המציגה : בנוי עקרוני, דרכים, חניות, מיקום מבנים ושבילים. גינון ופתוח סביבתי, מערכת תאורה, מערכות הנדסיות. (תכנית מחיבת)

3. תשתיות עירוניות :

מכלול עבודות התשתית החייבות בביצוע על פי דין, לרבות סלילת כבישים ומדרכות, ביצוע מערכות הולכת שפכים, מים ותיעול, ניקוז ותאורת רחובות. (באחריות הרשות המקומית)

3.4 הוראות ארכיטקטוניות :

1. שירותי דרך :

חומרי הבינוי יהיו מאיכות גבוהה בעלי עמידות לטווח ארוך והמשתלבים בסביבה.
לאזור שירותי הדרך תוכן תכנית בינוי כוללת שתציג את הכניסות, יציאות, מקומות חניה ומיקומם של המבנים, גינון ופתרונות לבעיות איכות הסביבה.
תכנון האתר יתייחס לדרך מס' 99 ובתאום עם מתכנני דרך זו, הכל בהתייחס ובהתחשב בהיבטים נופים. לפתוח האתר תידרש תכנית פיתוח נופי שתתוכנן ע"י אדריכל נוף ושתכלול את כל ייעודי הקרקע : דרך שרות, שטח פרטי פתוח, שטח לשירותי דרך לערוץ הנחל וחקלאי מיוחד. תכנית הפתוח הסביבתי תאושר ע"י מהנדס המועצה האזורית.

3.5 תשתיות :

1. מים :

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ואישור משרד הבריאות לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
הערה: למען הסר כל ספק מי פלג הנחל, שאליו מוחזרים מי בריכות הדגים אינם משמשים לשתיה.

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 ניקוז כנרת.

3. ביוב :

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ומהנדס המועצה האזורית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות, מנהלת הכנרת והגורמים המוסמכים לכך.

מערכת השפכים של המתחם המבונה של מסעדה, שרותים ודוכן דגים יופרדו לחלוטין משפכי הבריכות ויופנו למערכת האזורית תוך הקפדה כי לא יגרם כל זיהום למי נחל שהפרויקט ממוקם על גדתו. יש להתקין במוצא שפכי המסעדה מפריד שומן.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת חוטי חשמל :

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי 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 גבוהה 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'.

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.

5. 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.

3.6 הוראות כלליות :1. איחוד וחלוקה :

- 1.1 התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצויין בטבלת הזכויות.
- 1.2 חלוקה חדשה לפי תכנית זו ע"פ סעיף 143 תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות :

- כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.
- מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית ע"פ נוהלי מנהל מקרקעי ישראל.
- מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כנזכר לעיל יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה.

3. מבנים קיימים :

על מבנים אלה חלות ההוראות הבאות :

- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו / או לתחום שטחים ציבוריים רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכח תכנית זו, לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבינין הקבועים בתכנית זו.
- ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

4. 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.

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 (התקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר בניה.

.7 עתיקות :

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

.8 מקלטים :

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

.9 כיבוי אש :

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

.10 תנאי למתן היתר בניה למסעדת דגי דפנה :

תחילת ביצוע עבודות להקמת מתקן טיפול מרכזי במים (סינון + חיטוי) שיכלול את המים המסופקים לקיבוץ דפנה, ויאונה ע"י משרד הבריאות.

.11 תנאי אכלוס(מתן תופס 4) למסעדת דגי דפנה :

סיום ביצוע עבודות להקמת מתקן טיפול מרכזי במים ותחילת אספקתם.

12. הנחיות סביבתיות לאזור חקלאי מיוחד (חוות פורלים)

- א. מערכת הניקוז תהיה מופרדת לחלוטין ממערכת השפכים.
מיקום הגרטרור ייעשה על גבי משטח אטום ומיכל הדלק יוצב בתוך מאצרה בנפח 110 %.
- ב. איכות הביוב המותרת לחיבור למערכת הביוב הסניטרית המרכזית תהיה בהתאם למפורט בחוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי הרפתות למערכת ביוב) תשמ"ב 1981 ו/או בהתאם לתקנים והנחיות של המשרד לאיכות הסביבה כאשר אין טיפול מרכזי בביוב.
על פי דרישות המשרד לאיכות הסביבה ו/או משרד הבריאות יהיה על המפעיל לטפל בשפכים על פי דרישות המשרדים.
- ג. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לעצירת פסולת ימצאו בתחומי מגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין. באחריות הרשות המקומית, תוכן תכנית לטיפול בפסולת לסוגיה כולל אפשרות להתקנת סידורי הפרדה במקור.
- ד. בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.
- ה. היתר בניה יינתן בהתאם לתכנית פיתוח באישורו של מהנדס הוועדה ובתאום עם הרשות המוסמכת לאיכות הסביבה. תכנית הפיתוח תכלול את הנושאים הבאים: מים, ניקוז, טיפול וסילוק שפכים, פסולת, אנרגיה, ותקשורת. עיצוב החזות: תיאור, גימור המבנים, גינון, קירות, תומכים, גדרות, תאורה ושילוט. התכנית תוכן על רקע מפה טופוגרפית. לא תינתן תעודת גמר ואישור לחיבור לרשת חשמל עד גמר פיתוח המגרש עפ"י התכניות המאושרות הנ"ל.
- ו. בבקשה להיתר בניה למתחם של חוות הפורלים תידרש פרשה טכנית הכוללת פתרונות לגבי ביוב וניקוז כולל המבנים ומסביבתם המיידית.
הבקשה תפרט את השטח לשימושים השונים, מבני אחסון, מכלי מזון, שירותים סניטריים, מערכות אנרגיה ומשטחי טעינה ופריקה ופתרון לסילוק אשפה ופסולת הנוצרת בתהליך גידול הדגים. כמו כן יש לצרף מידע נתונים לגבי מפגעים סביבתיים צפויים ודרכי מניעה. איכות המים המוחזרים לנחל לאחר גמר התהליך תעמוד בדרישות האיכות של מנהלת הכינרת, משרד הבריאות ואיכות הסביבה.
- ז. היתרי הבניה בתחום האזור החקלאי המיוחד (חוות פורלים) יוצאו רק לאחר האישור המוקדם של מנהלת הכנרת וע"פ התנאים וההנחיות שייקבעו על ידה.
- ח. תפעול חוות הפורלים ייעשה ע"פ רשיון עסק על כל תנאיו ומגבלותיו בכפוף לחוק רישוי עסקים.
- ט. המים המוחזרים מחוות הפורלים אל הנחל יועברו טיפול מתאים להפחתת כמויות הזרחן ומזהמים אחרים ע"פ תכנית שתאושר מראש ע"י מנהלת הכנרת וועדת הפורלים של נציבות המים המשרד לאיכות הסביבה.
איכות המים המוחזרים מחוות הפורלים אל הנחל לאחר טיפול, תקבע מעת לעת ע"י מנהלת הכנרת וועדת הפורלים של נציבות המים. יערך מעקב וניטור קבוע לבדיקת איכות המים בכניסה לחוות הפורלים וביציאה ממנה.
התנאים התפעוליים לגידול פורלים יינתנו במסגרת תנאים לרשיון העסק, והיזם יחויב לפעול לפיהם.
- י. הבוצה ממתקן הטיפול בשפכי בריכות הפורלים, תופנה למט"ש האזורי. פינוי לאתר אחר מותנה באישור מוקדם מהמשרד לאיכות הסביבה.

.4 מימוש התכנית :.4.1 שלבי ביצוע :

התכנית תבוצע בשלבים שיקבעו ע"י יזם התכנית, הועדה המקומית והמועצה האזורית.
 ביצוע מתחם, מבנן או כל קטע של תוכנית זו יתאפשר רק לאחר ביצוע התשתיות הנדרשות : דרכים, שבילים, מים, ביוב, חשמל ותקשורת לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ומהנדס המועצה האזורית.
 גבולות המתחמים יקבעו ע"י יזם התוכנית ובאישור הועדה המקומית.
 מתן היתר בניה למתחם יותנה בשלבי סיום ביצוע של מתחם קודם.

.4.2 תקפות התכנית :

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

.5 חתימות :

בעל הקרקע : _____

2016
 קיבוץ דפנה

יזם התכנית : _____

מגיש התכנית : _____

עורך התכנית : _____

חברה קיבוצית לאורדיכלות
 א.ב. תכנון
 יועץ תכנון
 שלוחת גליל עליון