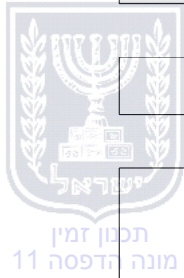


## הוראות התכנית

תכנית מס' 253-0563460

אזור מסחרי בקיבוץ דפנה



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי הגליל העליון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על מתחם מסחרי קיים, בכניסה לקיבוץ דפנה. למתחם אופי ייחודי הנובע מריבוי שטחים פתוחים ומספר עסקים מקומיים מצליחים.

במסגרת זכויות הבניה במתחם, הקיבוץ מבקש לשמר ולחזק מאפיינים ייחודיים אלו, על מנת ליצור מוקד משיכה איזורי לתושבים ולתיירים.

במתחם קיים מקלט תת קרקעי ראוי לשימוש, בשטח של כ 70 מ"ר.

על מנת לחזק את המתחם ולשמור על האופי הפתוח שלו, התכנית מבקשת:

א. הסדרת מקלט אשר פתח יציאת החירום שלו חורג מגבולות יעוד קרקע, באמצעות הצרחת שטחים, בסמכות מקומית ע"פ סעיף 62א(א) - איחוד וחלוקה.

ב. תוספת שטח המקלט לזכויות הבניה, בסמכות מקומית ע"פ סעיף 62א(א)15 - הוספת שטחי שירות בתת הקרקע.

ג. ביטול קווי הבניין לכיוון שצ"פ המערבי, בסמכות מקומית ע"פ סעיף 62א(א)4 - שינוי קווי בניין.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

|              |                        |     |
|--------------|------------------------|-----|
| שם התכנית    | שם התכנית              | 1.1 |
| ומספר התכנית | אזור מסחרי בקיבוץ דפנה |     |

|             |             |
|-------------|-------------|
| מספר התכנית | 253-0563460 |
|-------------|-------------|

|            |            |     |
|------------|------------|-----|
| שטח התכנית | 6.295 דונם | 1.2 |
|------------|------------|-----|

|              |            |              |     |
|--------------|------------|--------------|-----|
| סיווג התכנית | סוג התכנית | תכנית מפורטת | 1.4 |
|--------------|------------|--------------|-----|

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מקומית

לפי סעיף בחוק  
62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות  
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה  
ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי  
לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

הגליל העליון

קואורדינאטה X

260118

קואורדינאטה Y

792639

**1.5.2 תיאור מקום**

קיבוץ דפנה - מזרחית לכניסה לקיבוץ

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

הגליל העליון - חלק מתחום הרשות: דפנה

נפה

צפת

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 13247    | מוסדר   | חלק           |                     | 20, 46            |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא קיימים נתונים לבקשה זו

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| ג/ 13536    | 223              |

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 11תכנון זמין  
מונה הדפסה 11תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס                                                                        | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך      |
|-------------------|---------|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|------------|
| ג/ 13536          | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 13536 ממשיכות לחול. | 5735               | 471                     | 08/11/2007 |

### הערה לטבלה:

תכנית מספר גע/מק/239, סוג יחס - מחליפה (י.פ. 6565 מתאריך 19/3/2013)  
תכנית מספר גע/מק/197, סוג יחס - מחליפה (י.פ. 6238 מתאריך 19/5/2011)



**1.7 מסמכי התכנית**

| סוג המסמך      | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים / גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך | תאריך יצירה | תיאור המסמך    | נכלל בהוראות התכנית |
|----------------|-------|----------|---------------------|-------------|------------|-------------|----------------|---------------------|
| הוראות התכנית  | מחייב |          |                     |             | תמר גלעדי  |             |                | כן                  |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 500   | 1                   |             | תמר גלעדי  |             | תשריט מצב מוצע | לא                  |
| מצב מאושר      | רקע   | 1: 500   | 1                   | 25/10/2017  | תמר גלעדי  | 25/10/2017  |                | לא                  |

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

| מקצוע/ תואר | סוג  | שם | מספר רשיון | שם תאגיד                                             | ישוב | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל               |
|-------------|------|----|------------|------------------------------------------------------|------|------|-----|------------|------------|---------------------|
|             | פרטי |    |            | קיבוץ דפנה                                           | דפנה | (1)  |     | 04-6945743 | 04-6945750 | dafna@kdafna.org.il |
|             | פרטי |    |            | שירותי דרך<br>דפנה - אגודה<br>שיתופית<br>חקלאית בע"מ | דפנה | (1)  |     | 04-6945743 | 04-6945750 | dafna@kdafna.org.il |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.נ. גליל עליון 12235.

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם | מספר רשיון | שם תאגיד                                             | ישוב | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל               |
|------|----|------------|------------------------------------------------------|------|------|-----|------------|------------|---------------------|
| פרטי |    |            | קיבוץ דפנה                                           | דפנה | (1)  |     | 04-6945743 | 04-6945750 | dafna@kdafna.org.il |
| פרטי |    |            | שירותי דרך<br>דפנה - אגודה<br>שיתופית<br>חקלאית בע"מ | דפנה | (1)  |     | 04-6945743 | 04-6945750 | dafna@kdafna.org.il |

(1) כתובת: ד.נ. גליל עליון 12235.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג          | שם | מספר רשיון | שם תאגיד   | ישוב          | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                    |
|--------------|----|------------|------------|---------------|------|-----|------------|------------|--------------------------|
| בבעלות מדינה |    |            | רמ"י       | נצרת<br>עילית | (1)  | 2   | 02-5456054 |            | tzafontichnun@mmi.gov.il |
| חוכר         |    |            | קיבוץ דפנה | דפנה          | (2)  |     | 04-6945743 | 04-6945750 | dafna@kdafna.org.il      |

| סוג  | שם | מספר רשיון | שם תאגיד                                             | ישוב | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל               |
|------|----|------------|------------------------------------------------------|------|------|-----|------------|------------|---------------------|
| חוכר |    |            | שירותי דרך<br>דפנה - אגודה<br>שיתופית<br>חקלאית בע"מ | דפנה | (2)  |     | 04-6945743 | 04-6945750 | dafna@kdafna.org.il |

(1) כתובת: ת.ד. 580.

(2) כתובת: ד.נ. גליל עליון 12235.

#### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם        | מספר רשיון | שם תאגיד                | ישוב          | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                |
|----------------|-----------|-----------|------------|-------------------------|---------------|------|-----|------------|------------|----------------------|
| אדריכלית       | עורך ראשי | תמר גלעדי | 119677     | גלעדי אייל<br>אדריכלים  | שדה נחמיה     | (1)  |     | 04-6996959 | 04-6996919 | tamar@gaa.co.il      |
| מודד<br>מוסמך  | מודד      | ראטב סבאג | 772        | סבאג<br>מהנדסים<br>בע"מ | קרית<br>שמונה | (2)  |     | 04-6959844 | 04-6902818 | sabag@sabageng.co.il |

(1) כתובת: שדה נחמיה.

(2) כתובת: איזור התעשייה הצפוני.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

חיזוק מתחם מסחרי קיים ע"י איחוד וחלוקה, תוספת זכויות ושינוי קווי בניין.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

הצרכת שטחים באמצעות איחוד וחלוקה - ע"פ סעיף 62א(א) 1.

הוספת שטחי שירות בתת הקרקע - ע"פ סעיף 62א(א) 15.

שינוי קווי בניין - ע"פ סעיף 62א(א) 4.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

שטח התכנית בדונם

6.295

תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

| סוג נתון כמותי | ערך | מצב מאושר* | שינוי (+/-) | סה"כ מוצע בתוכנית |       | הערות |
|----------------|-----|------------|-------------|-------------------|-------|-------|
|                |     |            |             | מפורט             | מתארי |       |
| מסחר (מ"ר)     | מ"ר | 900        |             | 900               |       |       |

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

| יעוד          | תאי שטח |
|---------------|---------|
| מסחר          | 223     |
| שטח פרטי פתוח | 241     |

תכנון זמין  
מונה הדפסה 11**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

| יעוד | מ"ר   | אחוזים |
|------|-------|--------|
| מסחר | 5,630 | 89.44  |
| שפ"פ | 665   | 10.56  |
| סה"כ | 6,295 | 100    |

**מצב מוצע**

| יעוד          | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|---------------|-----------|--------------|
| מסחר          | 5,630.08  | 89.43        |
| שטח פרטי פתוח | 665.11    | 10.57        |
| סה"כ          | 6,295.19  | 100          |

תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**4. יעודי קרקע ושימושים**

| מסחר                                                                                                                                                                                                                                                                                | 4.1          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>שימושים</b>                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>4.1.1</b> |
| ע"פ ג/13536 - באזור זה יותר לבנות כל הקשור לפעילות מסחרית: מבני הסעדה, מבני שרות ושרות לרכב, חנויות ומבני ציבור במידה שהם משמשים את האתר וצרכיו.                                                                                                                                    |              |
| <b>הוראות</b>                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>4.1.2</b> |
| <b>עיצוב פיתוח ובינוי</b>                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>א</b>     |
| ע"פ ג/13536 - המבנים שייבנו בשטח ישמרו על הצביון הכפרי ולא יעלו על גובה של 3 קומות.                                                                                                                                                                                                 |              |
| <b>שטח פרטי פתוח</b>                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>4.2</b>   |
| <b>שימושים</b>                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>4.2.1</b> |
| ע"פ ג/13536 - בשטח זה לא תותר בניה למעט מתקנים למנוחה, הצללה, דרכים, חנויות מתקני נוי ומשחק ומבנים לתשתיות ציבוריות כגון תחנות טרנספורמציה, תחנות סניקה לביוב ומתקני אספקת מים. בשטחי שטח פרטי פתוח, ע"פ הנחיות פיקוד העורף, יוקמו מבנים להגנה אזרחית הכוללים גדר תאורה ודרך בטחון. |              |
| <b>הוראות</b>                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>4.2.2</b> |
| <b>פיתוח סביבתי</b>                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>א</b>     |
| ע"פ ג/13536                                                                                                                                                                                                                                                                         |              |
| א. בשטחי השצ"פים ישמרו הקרקע הטבעית, עצי אלונים ועצי חורש אחרים, למעט במקומות בהם יפותחו שבילים, משטחי משחק והתכנסות ופינות ישיבה.                                                                                                                                                  |              |
| ב. במסגרת השצ"פים יפותחו שבילים להולכי רגל ואפניים אשר יקשרו את חלקי הישוב ויתחברו אל מחערכת הרחובות.                                                                                                                                                                               |              |

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות |                 | גובה<br>מבנה- מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | תכסית<br>(% מתא<br>שטח)  | שטחי בניה<br>(מ"ר)      |       |                    |       | גודל מגרש<br>(מ"ר) | שימוש | יעוד |     |      |                  |          |
|------------------|------------|-----------------|------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|-------|--------------------|-------|--------------------|-------|------|-----|------|------------------|----------|
|                  |            |                 |                                                |                          | מעל הכניסה הקובעת       |       | מתחת לכניסה הקובעת |       |                    |       |      |     |      |                  |          |
|                  |            |                 |                                                |                          | גודל מגרש<br>מזערי      | עיקרי | שרות               | עיקרי | סה"כ<br>שטחי בניה  |       |      |     |      |                  |          |
| קדמי             | אחורי      | ציד-י-<br>שמאלי | ציד-י- ימני                                    | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת | 5     | (1)                | 1070  | 70                 |       | 100  | 900 | 5630 |                  | מסחר     |
| 5                | 0          | 0               | 0                                              | 1                        | 1                       |       |                    | (2)   |                    |       |      |     |      | שטח פרטי<br>פתוח | שטח פרטי |

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 1000 מ"ר.

(2) הזכויות יגזרו מתוכנית ג/13536 אשר הקצתה 150 מ"ר לכל השפ"פ והשצ"פ בשטחה..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**6. הוראות נוספות****6.1****איכות הסביבה**

ע"פ הוראות תכנית גע/מק/197-כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.

א. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.

ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

ג. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.

ד. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

ה. הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.

ו. תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית של קריית שמונה ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

**6.2****חניה**

ע"פ הוראות תכנית גע/מק/197-תנאי למתן היתר בניה - מתן פתרון חניה לכלל השימושים המבוקשים, בכפוף לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.

**6.3****חשמל**

ע"פ הוראות תכנית גע/מק/197-

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.

ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.



| חשמל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 6.3 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:</p> <p>בשטח בנוי</p> <p>בשטח פתוח</p> <p>מ' 2.0</p> <p>מ' 1.50</p> <p>מ' 2.25</p> <p>מ' 1.75</p> <p>מ' 13.0</p> <p>מ' 8.0</p> <p>מ' 9.50</p> <p>-</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:</p> <p>בשטח בנוי</p> <p>בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')</p> <p>35.00 מ' - ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</p> <p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).</p> <p>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 דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p> |     |

| עתיקות                                                                                                                                                                                                                                          | 6.4 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <p>ע"פ הוראות תכנית גע/מק/197-כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית</p> |     |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>6.4 עתיקות</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>6.4</b> |
| <p>רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |            |
| <b>6.5 היטל השבחה</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>6.5</b> |
| <p>ע"פ הוראות תכנית גע/מק/197- הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.<br/>לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |            |
| <b>6.6 הפקעות לצרכי ציבור</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>6.6</b> |
| <p>ע"פ הוראות תכנית גע/מק/197- כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו ע"פ סעיפים 188,189,190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית ע"פ סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.<br/>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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |            |
| <b>6.7 חומרי חפירה ומילוי</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>6.7</b> |
| <p>ע"פ הוראות תכנית גע/מק/197- תנאי להיתר בניה - אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.<br/>המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא של חומרי חפירה מתחום התכנית) והפתרונות לטיפול בהם ; שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה/מנחה המבטא את המשמעות הנופית סביבתית תחבורתית של הפתרונות, לרבות היבטי הניקוז, היבטים הידרולוגיים והשפעה על קרקע חקלאית בתחום התכנית ובשטח הגובל בה.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                            |            |
| <b>6.8 תקשורת</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>6.8</b> |
| <p>ע"פ הוראות תכנית גע/מק/197-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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |            |
| <b>6.9 עיצוב אדריכלי</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>6.9</b> |
| <p>ע"פ הוראות תכנית גע/מק/197-<br/>א. תכנית פיתוח- בתכנית הבקשה להיתר תוגשנה תכניות פתוח בקנ"מ 1:100 שבהן יסומנו גדרות וקירות מפלסי קרקע מתוכננות, חניות, פחי אשפה, פילרים, מתקני חצר וחומרי גמר. כמו כן יפורטו חומרי הגמר על גבי החזיתות של המבנה.<br/>ב. מתקני גג כגון דודי שמש מזגנים וצנרת- תנאי למתן היתר יהיה פתרון ארכיטקטוני אינטגרלי למתקנים טכניים ולצנרות כך שיהיו נסתרים מהעין.<br/>ג. שמירה על צורה חיצונית של המבנה :<br/>1. לא תותר כל פעולה שיהיה בה משום פגיעה בשלמותו החיצונית של המבנה שלא על פי תכנית שאושרה במתן היתר.<br/>2. לא תותר התקנת מערכות כגון דודי שמש, מנועי מזגן צנרות למיניהם וכו' על גבי קירותיו החיצוניים של המבנה שלא על פי היתר הבנייה.<br/>עיצוב המבנים יתבסס על מבנים בעלי תצורה גיאומטרית פשוטה המתבססת על מבנים מלבניים</p> |            |

## 6.9

## עיצוב אדריכלי

בעלי גגות שטוחים או משופעים או פירמידליים.  
ניתן להוסיף לאורך דפנות המבנים מצללות או סוככים להגנה משמש ומגשם, פתוחות לאורכן אל החלל הפתוח.  
חומרי הגמר יהיו עמידים ברמה של ציפוי אבן או בעל עמידות דומה בגווניו בהירים.

## 6.10

## פיקוד העורף

ע"פ הוראות תכנית גע/מק/197- לא יוצא היתר בנייה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פקע"ר לפתרונות המיגון במגרש.

## 6.11

## פיתוח סביבתי

ע"פ הוראות תכנית גע/מק/197-  
א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר.  
ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.

## 6.12

## ניהול מי נגר

ע"פ הוראות תכנית גע/מק/197- הפניית מי נגר עילי בהתאם להוראות תמ"א 4/ב/34 : שטח התכנית חל באזור א 1 לפי תמ"א 4/ב/34 ויש לקיים את הוראותיה המפורטות להלן:  
א. מי הנגר העילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהיה, החדרה והעשרת מי תהום.  
ב. בתכנון שטחים ציבוריים פתוחים לרבות שטחים מיוערים בתחום התכנית בכל האזורים, יבטיח בין השאר קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.  
ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.  
15%-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו'), ושיפועי המגרש יובילו אליו.  
מי מרזבי הגגות (במידה וקיימים) יופנו לשטח מחלחל.

## 6.13

## תשתיות

ע"פ הוראות תכנית גע/מק/197-  
א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.  
ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים),



| 6.13 | תשתיות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | <p>צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס הרשות המקומית מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת תשתיות, מתקנים ואביזרים קיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> |

| 6.14 | קולטי שמש על הגג                                                                                                                                                                                                                                   |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | <p>ע"פ הוראות תכנית גע/מק/197-בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה, בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג, הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> |

| 6.15 | שרותי כבאות                                                                         |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|      | <p>ע"פ הוראות תכנית גע/מק/197- תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p> |



| 6.16 | כתב שיפוי                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | <p>ע"פ הוראות תכנית גע/מק/197- יזם התכנית ישפה את הוועדה המקומית בגין כל תשלום פיצויים בו תחויב הוועדה עקב תביעת פיצויים אשר תוגש נגדה מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה 1965 (להלן "התביעה") וזאת עקב פגיעה שנפגעו מקרקעין ע"י אישור התכנית האמורה, והוא מתחייב לשפות את הוועדה בגין כל פיצוי ו/או הוצאות באמור שישולמו על ידה ע"פ דרישתה הראשונה. הכל בהתאם לכתב השיפוי המצורף כנספח לתכנית.</p> |



| 6.17 | ביוב, ניקוז, מים, תברואה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | <p>1. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>2. ניקוז- תנאי לקבלת היתר בניה- הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית ובאישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות ניקוז האזורית.</p> <p>3. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>4. אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p> |

| 6.18 | שמירה על עצים בוגרים                                                                                                                                                                                                                               |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | <p>א. תנאי למתן היתר בניה בתחום התוכנית אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה 1:100 לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ להעתקה" או "עץ לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p> |

|             |                                                                                                              |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>6.19</b> | <b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>                                                                           |
|             | קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחה סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי חוק התכנון והבניה. |



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב   | התנייה |
|----------|------------|--------|
| 0        | ללא שלביות |        |

### 7.2 מימוש התכנית

תחילת ביצוע התכנית- מיידי

