

2009222

ועדה מקומית גליל עליון  
התקבל

מבא"ת 2006  
27-02-2011

0903T6378A.doc

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

### הוראות התוכנית

תכנית מס' גע/מק/197

שם תוכנית: דפנה - אזור מסחרי על פי הוראות תכנית ג/13536

מחוז: צפון  
מרחב תכנון מקומי: גליל עליון  
סוג תוכנית: מפורטת ובינוי

אישורים

מתן תוקף

הפקדה

<p><del>ועדה מקומית גליל עליון</del>  <del>אישור תשריט מס' .....</del>  <del>הועדה המקומית החליטה לאשר את התשריט</del>  <del>בישיבה מס' .....</del>  <del>ביום .....</del>  <del>אחדון ולנס'      אלדד שזחם</del>  <del>יו"ר הועדה      מהנדס הועדה</del></p>	
---	--

<p>הודעה על אישור תכנית מס' <u>197/מק/גע</u>  פורסמה בלוקט הפרסומים מס' <u>6256</u>  מיום <u>19.5.11</u></p>	
--	--

<p><del>ועדה מקומית גליל עליון</del>  <del>אישור תכנית מס' גע/מק/197</del>  <del>הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית</del>  <del>בישיבה מס' 2006</del>  <del>ביום 21/2/11</del>  <del>יוסף ברון      אהרון ולנס'</del>  <del>יו"ר ועדה מחוזית      יו"ר הועדה</del></p>	
---	--

תכנית הוראות מעודכנת לספטמבר 2007

## דברי הסבר לתוכנית

תכנית לפיתוח אזור מסחר במגרש 223 שינוי למרכיבים בתכנית ג/13536 – הוספת נספח בינוי, חניה והסדרי תנועה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>דפנה – אזור מסחרי על פי הוראות תכנית ג/13536 גע/מק/197</p>	<p>שם התוכנית</p> <p>מספר התוכנית</p> <p>5.63 דונם</p>	<p style="border: 1px solid black; padding: 2px;">שם התוכנית ומספר התוכנית</p> <p style="border: 1px solid black; padding: 2px;">שטח התוכנית</p> <p style="border: 1px solid black; padding: 2px;">מהדורות</p>	<p>1.1</p> <p>1.2</p> <p>1.3</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>• מילוי תנאים להפקדה • מילוי תנאים למתן תוקף 2</p> <p>מספר מהדורה בשלב</p>	<p>שלב</p> <p>תאריך עדכון המהדורה</p>	<p style="border: 1px solid black; padding: 2px;">סיווג התוכנית</p>	<p>1.4</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>11/09/2009</p> <p>תוכנית מפורטת</p> <p>• כן</p> <p>• ועדה מקומית</p> <p>62א(א)(5)</p> <p>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p> <p>• תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p> <p>• ללא איחוד וחלוקה.</p> <p>• לא</p>	<p>סוג התוכנית</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p> <p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק</p> <p>היתרים או הרשאות</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	<p>תוכנית מפורטת</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p> <p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק</p> <p>היתרים או הרשאות</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	<p>1.4</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>

<b>1.5 מקום התוכנית</b>
-------------------------

	<b>נתונים כללים</b>	<b>1.5.1</b>	מרחב תכנון מקומי
גליל עליון			
260125			קואורדינטה X
792644			קואורדינטה Y
	<b>תיאור מקום</b>	<b>1.5.2</b>	
	<b>רשויות מקומיות</b>	<b>1.5.3</b>	רשות מקומית
מוא"ז גליל עליון	<b>בתוכנית</b>		
• חלק מתחום הרשות	<b>כתובות שבהן חלה</b>	<b>1.5.4</b>	התייחסות לתחום הרשות
קיבוץ דפנה	<b>התוכנית</b>		ישוב
			שכונה
			רחוב
			מספר בית

<b>1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית</b>			
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספר חלקות בשלמותן
13247	• מוסדר	• חלק מהגוש	7

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול

<b>1.5.6 גושים ישנים</b>	
מספר גוש	מספר גוש ישן

<b>1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות</b>	
מספר תוכנית	מספר מגרש / תא שטח
13536/ג	223

<b>1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית</b>
---

לא רלוונטי

<b>1.6 יחס בין התוכניות לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
---

מספר תוכנית מאושרת	סוג היחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
13536/ג	• פירוט		ילקוט פרסומים 5735	8/11/2007

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עודף המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	ק"מ	תחולה	סוג המסמך
		נעמן בלקינד יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	11/09/2009	1	-	1:500	• מחייב	תשריט התכנית
		נעמן בלקינד יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	11/09/2009	-	21	-	• מחייב	הוראות התוכנית
		נעמן בלקינד יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	11/09/2009	1	-	1:250	• מנחה	נספח בנייה הנועה ותשתיות <sup>1</sup>
		קיבוץ דפנה		-	1	-	• מחייב	נספח כתב שיפוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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.

<sup>1</sup> בגוף תשריט התכנית

פעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
מגיש התכנית										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מספר תאגיד	מספר תאגיד / שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	04-6945750		04-6945711	ד.ג. גליל 12235 עליון	570002162	דפנה- קבוץ				

זום בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מספר תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	04-6945750		04-6945711	ד.ג. גליל עליון 12235	570002162	דפנה- קבוץ				

פעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מספר תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
tzafontichnun@mimi.gov.il	04-6560521		04-6583511	קולית הממשלה - נצרת עלית		מנהל מקרקעי ישראל				• בעלים
dafna@dafna.org.il	04-6945750		04-6945711	ד.ג. גליל 12235 עליון	570002162	דפנה- קבוץ				• חוכר

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מספר תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
office@yaad-arc.co.il	04-9909990	-	04-9902215	מושב עזר, ד.ג. משגב, 20155	511525305	יעד אדריכלים מבכני ערים ונוף בע"מ	0941	08077554		• אדריכל נעמן בלקינד
avram@levyshark.co.il	04-8553654	-	04-8553655	יפו 15 ת.ד. 9833 חיפה 31098	512719634	לוי שרק - מתודנים יועצים בע"מ	22015	69156107		• מתכנן תנועה וכבישים
	04-6982835	-	04-6984323	מגידל שמש רמה"ג 124.38		היתם האטר מתודס בניין ומודד מוסמך	739			• מודד מוסמך

**1.8 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

שינוי הוראות לפי תכנית מפורטת בדבר בינוי או עיצוב אדריכלי לאזור מסחרי בקבוץ דפנה על פי הוראות תכנית מפורטת ג/13536 עפ"י סעיף 62א(5) לחוק.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

אימוץ הוראות ג/13536 למעט סעיף 3.5.13

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

5.63 דונם

סה"כ שטח התוכנית - דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב מאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	עפ"י הוראות ג/13536		0	900	מ"ר	מסחר

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מסחר	223	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

### 4. יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מסחר	4.1
----------------	-----

שימושים	4.1.1
עפ"י תכנית ג/13536	א.
הוראות	4.1.2
עפ"י תכנית ג/13536	א.
על אף האמור בסעיף קטן א. הוראות סעיף 3.5.13 שבהוראות תכנית ג/13536 לא תחול על תכנית זאת.	ב.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אחורי	צויד - שמאלי	צויד - ימני	קווי בניה (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	הבטית (%)	צמירות (יח"ד)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים %	שטחי בניה מ"ר / אחוזים		גודל מגרש / מזערי / מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	ייעוד
				קדמי	מתחת לקובעת						מתחת לבניסה הקובעת	שטחי לבניסה הקובעת			
הכל עפ"י תכנית ג/13536 למעט סעיף 3.5.13 בהוראותיה.															
											0	900	-	223	מסחר



## 6. הוראות נוספות

### 6.1 איכות הסביבה

תנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם המשרד לאיכות הסביבה ו/או היחידה הסביבתית (מחק את המיותר), בין היתר, בנושאים הבאים:

- 6.1.1 תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
- 6.1.2 איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומנהלת הכנרת וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- 6.1.3 כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.
- 6.1.4 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.
- 6.1.5 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.
- 6.1.6 הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזוהם את הקרקע ומקורות המים.
- 6.1.7 תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית (יש לציין את שמה) ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

### 6.2 דרכים וחניית

- 6.2.1 לא תבוטל דרך המיועדת בתוכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.
- 6.2.2 תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית / הדרכים הגובלות בתוכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה /מפקח התעבורה המחוזי.
- 6.2.3 מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.

### 6.3 הוראות בנושא חשמל

#### 6.3.1 תחנות השנאה:

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
3. על אף האמור בסעי' 2 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים.

#### 6.3.2 איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:

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

מחיר הקו	מהתיל קיצוני	
	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד (תאם על עמוד)
	0.3 מ'	תייל מבודד צמוד למבנה
	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 החשמל	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 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 תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת 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 דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור בכל תוכנית – כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו

בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים – קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.

### 6.3.3 קוי חשמל תת קרקעיים:

כל קווי החשמל, מתח גבוה ומתח נמוך, בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים. הוראה זו אינה חלה על קוים קיימים במתכונתם הקיימת. כל שינוי של קוים קיימים יהיה לקוים תת קרקעיים.

## 6.4 הוראות בנושא עתיקות

תחום התכנית מחוץ לאזור עתיקות מוכרז (ראה סימון תחומי עתיקות מוכרזים ע"ג תשריט הישוב בקני"מ 2500:1. היה והעתיקות שתגלנה תצרכנה שינוי בנינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

## 6.5 הוראות לשימור

לא רלוונטי

## 6.6 היטל השבחה

6.6.1 הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.6.2 לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

## 6.7 הפקעות לצרכי ציבור

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 יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נחלי מנהל מקרקעי ישראל.

## 6.8 הריסת מבנים, גדרות, מדרגות

6.8.1 לא רלוונטי

## 6.9 חומרי חפירה ומילוי

6.9.1 תנאי להיתר בניה – אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא של חומרי חפירה מתחום התוכנית) 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 התוכנית ובשטח הגובל בה.

## 6.10 חלוקה ורישום

6.10.1 לאחר אישור תוכנית זו תוכן תוכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת את התוכנית; לעניין זה יראו את התוכנית לצרכי רישום כתואמת את התוכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.

וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תוכנית זו. תוכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

6.10.2 החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

6.10.3 השטחים המיועדים בתוכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתוכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

### 6.11 מיגון אקוסטי

6.11.1 לא רלוונטי

### 6.12 מעליות

6.12.1 לא רלוונטי

### 6.13 מתקני תקשורת

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.

### 6.14 סטייה ניכרת

6.14.1 לא רלוונטי

### 6.15 עיצוב אדריכלי

6.15.1 עיצוב המבנים יתבסס על בנית מבנים בעלי תצורה גאומטרית פשוטה המתבססת על מבנים מלבניים בעלי גגות שטוחים או משופעים. גגות משופעים יהיו מרעפים בגוון אחיד בכל מבנה ומבוססים על צורות מקובלות של גגות דו שיפועיים 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 בגוונים בהירים.



גג דו שיפועי (בסיס מלבן או ריבוע)  
גג מבוסס פירמידה (בסיס מלבן)  
גג פירמידלי (בסיס ריבוע)

### 6.16 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יחיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

### 6.17 פיתוח סביבתי

6.17.1 תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.

- 6.17.2 התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונסיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, סככות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.
- 6.17.3 **הוראות לבניה משמרת מים (שימור מי נגר עילי):**  
יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום מגרש הבניה (מגורים, מבני ציבור, אזור מלאכה ותעשייה זעירה), ולא להזרים למערכות ניקוז עירוניות.  
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 המחלחל.  
יש לתת עדיפות להורמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז לנחל ולשטחים הפתוחים הגובלים.  
תוכנית הניקוז למי נגר עילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן לפנות את מי הנגר לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עילי.

### 6.18 מיתוח תשתית

- 6.18.1 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 קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הני"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
- 6.18.2 כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- 6.18.3 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.
- 6.18.4 בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאשר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתאום עם בעל התשתית.
- 6.18.5 אישור אגף המים ברשות המקומית בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

### 6.19 קולטי שמש על הגג

- 6.19.1 בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה, בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג, הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

### 6:20 שדותי כבאות

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

### 6.21 שיפוי

יוזם 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 כאמור שישולמו על ידה על פי דרישתה הראשונה. הכל בהתאם לכתב השיפוי המצורף כנספח לתכנית.

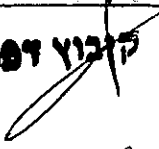


<b>7. ביצוע התוכנית</b>
-------------------------

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>
-----------------------

לא רלוונטי

מס' שלב	תאור שלב	התנייה

<b>7.2 מימוש התוכנית</b>
--------------------------

8. חתימות					
תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	קובץ דפנה 				מגיש התוכנית
	קובץ דפנה 				יזם במפעל (אם רלבנטי)
					בעלי ענין בקרקע
05/08/2009	 יעד אדריכלים מתכנני ערים ונוף בע"מ.	יעד אדריכלים מתכנני ערים ונוף בע"מ	08077554	נעמן בלקינד	עורך התכנית

**רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית**

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.  
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס  
**שימו לב ! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.**

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה	
	✓	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	<b>מסמכי התוכנית</b>	
	✓	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?			
		אם כן, פרט: אינטגרלית בנספח הבינוי קיימות שכבות התנועה והתשתיות.			
	✓	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלוונטי")?		<b>הוראות התוכנית</b>	
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	<b>תשריט התוכנית<sup>(1)</sup></b>	
	✓	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7		
	✓	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2		
	✓	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3		
	✓	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת <sup>(2)</sup> .	4.1		
	✓	קיום תשריט מצב מאושר	4.3		
	✓	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4		
	✓	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)			
	✓	גדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)			
✓		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט			
	✓	מספר התוכנית			<b>התאמה בין התשריט להוראות התוכנית</b>
	✓	שם התוכנית	1.1		
	✓	מחוז			
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4		
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5		
	✓	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8		
	✓	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית).	8.2		
	✓				

<sup>(1)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".  
<sup>(2)</sup> יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.



לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכני?		
		אסם כן, פרט: _____		
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכני?		
		אס כן, פרט: _____		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אס כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
✓		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
	✓	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	
✓		קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או:	פרק 12	
✓		קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)		
	✓	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
	✓	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
✓		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?		חומרי חפירה ומילוי (5)
		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן (6)
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
✓		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		

(3) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/זנחית מוסד התכנון.

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' מנוהל מס"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

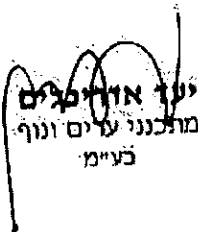
(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 מנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד המים.

(6) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

**תצהירים****תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה: נעמן בלקינד, מספר זהות: 08077554,  
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי גע/מק/197 ששמה: דפנה – אזור מסחרי על פי הוראות תכנית ג/13536 (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים מספר רשיון: 9041.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי / בסיוע יועץ
  - א. אברהם לוי, לוי-שטרק מהנדסים תכנון כבישים ותנועה.
  - ב. היתם חאטר, מודד מוסמך.
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון: כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כמאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

  
יעל אויכיל  
מרחבני ערים ונוף  
בע"מ

05/08/2009

חתימת המצהיר

תאריך

**תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית**

אני החתום מטה : אברהם לוי (שם), מספר זהות : 69156107 ,  
מצהיר בזאת כדלקמן :

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי גע/מק/197 ששמה : דפנה – אזור מסחרי על פי הוראות תכנית ג/13536 (להלן – "התוכנית").
2. אני מומחה לתחום כבישים תנועה ותחבורה ויש בידי תעודה מטעם רשם המהנדסים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 22015.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים תנועה חנייה וכבישים בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים / נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

לוי & שטרק  
מהנדסים ייעוץ בנייה

05/08/2009

חתימת המצהיר

תאריך

**הצהרת המודד**

מספר התוכנית : גע/מק/197

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך \_\_\_\_\_ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

שם המודד המוסמך	היתם חאטר	739	מספר רשיון	חתימה
-----------------	-----------	-----	------------	-------

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך \_\_\_\_\_ והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

שם המודד המוסמך	מספר רשיון	חתימה
-----------------	------------	-------

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופעים בטבלת ההקצאה נקבעו על ידי בתאריך \_\_\_\_\_ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

שם המודד המוסמך	מספר רשיון	חתימה
-----------------	------------	-------

הסבר :

1. סעיף 2 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

### נספח הליכים סטטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

שימו לב: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת חלה.</li> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת חלה.</li> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת חלה.</li> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>		

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית / דחיית התוכנית