

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
וחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת השעה) התש"ך 1990

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי גולן

תכנון

חיספין - שכונה דרום מזרחית
תכנית מתאר מקומית מספר ג' 12644

תכנית בניה למגורים, מהווה שינוי לתכנית מתאר מס. 5025
ושינוי לתכנית מפורטת מס. ג/במ/49 שנת 1991 חיספין

מועצה אזורית גולן
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 ועדה מקומית לתכנון ולבניה גולן
 תוכנית מס' 12644/ג
 הועדה המקומית ביישוב
 מס' 200103 מיום 10.6.01 החליטה
 להעביר את חקיקת התוכנית הנכונה למעל
 מנהלס הועדה
 יו"ר הועדה

יזום התכנית: משרד הבינוי והשיכון המנהל לבניה כפרית, צפת

9

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: גולן

תחום שיפוט מוניציפלי: מוא"ז גולן

שם ישוב: חיספין

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית: תכנית מתאר מקומית מספר ג/12644, חיספין - שכ' דרום מזרחית, המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית 5025 ושינוי לתכנית מפורטת מס. ג/במ/49 שנת 1991 חיספין

1.2 מקום התכנית:

נ.צ. מרכזי:		מזרח:	צפון:
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות	
200,000			13

1.3 שטח התכנית:

74.05 דונם
המודד: סביון שחם
שרותי מדידה לתכנון וביצוע רשיון מספר 707
טלפון: 04-8339029 פקס: 04-8330848
תאריך מדידת השטח: יולי 2001
אופן המדידה: מפה מצבית, מדידת שטח
א. מספר יח"ד מאושרות עפ"י ג/במ/49 66 יח"ד
ב. מספר יחידות דיור מוצע 65 יח"ד
בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

1.4 מספר יחידות דיור

1.5 בעלי ענין:

יזם התכנית: - משרד הבינוי והשיכון והמנהל לבניה כפרית

רחוב ירושלים 43, ת.ד. 25, צפת
טל.: 04-6972904, פקס: 04-6972903

מוא"ז גולן
ת.ד. 13, קצרין
טל.: 04-6969777, פקס: 04-6961535

מגיש התכנית: ד"ר אריאל טיבי - טיבי אדריכלות ונוף

שושנת הכרמל 13 חיפה, 34321
טל.: 04-8372252, פקס: 04-8380534

עורך התכנית: ד"ר אריאל טיבי - טיבי אדריכלות ונוף

שושנת הכרמל 13 חיפה, 34321
טל.: 04-8372252, פקס: 04-8380534

יועצים:

- כבישים : אמי מתום
רח' הנביאים 28 חיפה, 31044
טל.: 04-8672957 , פקס: 04-8672268
- מים וביוב : בלשה ילון, מערכות תשתיות בע"מ
דרך העצמאות 61, ת.ד. 1727 חיפה,
31016
טל.: 04-8520221 , פקס: 04-8514381
- נוף : טיבי אדריכלות נוף
רח' שושנת הכרמל 13, חיפה 34321
טל.: 04-8372252 , פקס: 04-8380534
- חשמל : נהרי מהנדסים יועצים בע"מ
רח' פיירברג 5, ת.ד. 7021
נווה שאנן, חיפה 31070
טל.: 8322166-04 , פקס: 8322174-04

1.6 יחס לתכניות אחרות: תמ"א 31 - התכנית תואמת לתמ"א. יעוד הקרקע לפי תשריט ייעודי קרקע: נוף כפרי / פתוח.

תמ"א 22 - קיימת חפיפה בין התכניות ביער ימ 26.

תכניות מתאר ארציות אחרות - התכנית תואמת לתכניות ארציות.
ת.מ.מ. 2 - התכנית תואמת לת.מ.מ. 2. יעוד לפי תשריט יעודי הקרקע: שטח לישוב כפרי מתוכנן.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

1.7 מסמכי התכנית: א. תקנון בן 14 עמודים - מסמך מחייב.
ב. תשריט בק"מ 1:1000 - מסמך מחייב.

תאריך הכנת התכנית:	תאריך	הכנה
1.8	יוני 2001	לדיון בוועדה המקומית
	אוקטובר 2001	לדיון בוועדה המחוזית
	נובמבר 2001	להפקדה

1.9 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.1 באור סימני התשריט: מגורים
מגורים א' שטח צבוע כתום (קיים)
שטח צבוע כתום (מוצע)

שטח צבוע צהוב	מגורים ב'
שטח צבוע אדום	דרך מוצעת
שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת
שטח צבוע קווים אלכסוניים ורודים	דרך מאושרת לביטול
שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
קו כחול עבה מרוסק	גבול תכניות לישובים
שיבוץ ירוק עבה	רמת מגשימים ונוב
מסומן בקו כחול עבה	גבול תמ"א 22
מספר ברבע העליון של העגול	גבול תכנית מוצעת
מספר ברבע התחתון של העגול	גבול גוש מספר הדרך
מספר ברבע השמאלי של העגול	רוחב הדרך
מספר ברבע ימני של העגול	קו בנין משמאל לדרך
	קו בנין מימין לדרך
קו ירוק	גבול גוש
שטח מקוקו ירוק	שמורת טבע

1.1 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד השטח
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	
45.24	33.5	44.2	32.72	מגורים א'
5.41	4.0	—	—	מגורים ב'
8.75	6.48	—	—	דרך מוצעת
21.8	16.15	32.55	17.43	דרך קיימת
18.8	13.92	23.25	23.90	שטח ציבורי פתוח
100.00	74.05	100.00	74.05	סה"כ:

פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית:

- 2.1.1 שינוי מערך המגרשים עם חניות בגבולות המגרש.
- 2.1.2 קביעת אזורי מגורים, שטחים ציבוריים, דרכים, ואופן הבינוי בהם.
- 2.1.3 חלוקת אזורי מגורים למגרשים.
- 2.1.4 מתן הנחיות לבינוי בתחום התכנית.

2.2 עיקרי הוראת התכנית:

הנחיות תכנון, סייגים והוראות בניה המסדירות את האזורים השונים המפורטים בתכנית. הנחיות בינוי וסביבה בתחום התכנית.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח"ד	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יעוד הקרקע
53	12,084	מגורים א'
12	1,560	מגורים ב'
	100	שצ"פ

פרק 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. האזור: מגורים א'

- א. בתי מגורים חד משפחתיים.
- ב. מספר הקומות המותר לא יעלה על 2 קומות מעל הקרקע. תותר קומת מרתף אשר גובהה מרצפה עד תחתית תקרה לא יעלה על 2.20 מטר ואשר לא תבלוט מעל גובה קרקע טבעית יותר מאשר 1.0 מטר. שטח המרתף יחשב בכלל שטחי השרות.
- ג. בכל מגרש יותר שימוש עסקי לבעלי מקצועות חופשיים בחלק מהמבנה בתנאים הבאים:
 1. בעל המקצוע הינו הדייר בבית.
 2. השטח המוקצה לשימוש העסקי לא יעלה על 50 מ"ר ויחשב כחלק מאחוזי הבניה המותרים בשטח עיקרי.
 3. כפוף לאישור השימוש בהיתר הבניה וברישוי עסקים.
 4. החניה לשימוש עסקי תהיה בתחום המגרש בלבד על פי תקנות התכנון והבניה.
 5. עמידה בתקני איכות הסביבה לעסקים באזור מגורים ובדרישות הועדה המקומית למניעת מפגעים כגון רעש וכיוצא בזה.
- ד. מרחב מוגן ומחסן ייבנו במשולב עם בית המגורים, בגמר זהה ו/או משתלב עם גמר בית המגורים.
- ה. חניה - ניתן לבנות חניה בתחום המגרש. בצמוד לבית המגורים או בנפרד בהגבלות ע"פ טבלת זכויות בניה.
- ו. לא יותרו שימושים הגורמים למטרדים וזוהמים סביבתיים כולל שימושים שיש בהם שריפת-דלק (למעט לצרכי חימום), ייצור שפכים (למעט שפכים ביתיים), ייצור פסולת (למעט פסולת ביתית). לא תותר הקמת מבנים הגורמים לרעש החורג מתקני הרעש המותרים על פי החוק.

3.1.2. האזור: מגורים ב'

- א. בתי מגורים דו-משפחתיים.
- ב. בכל מגרש יותר שימוש עסקי לבעלי מקצועות חופשיים בחלק מהמבנה בתנאים הבאים:
 1. בעל המקצוע הינו הדייר בבית.
 2. השטח המוקצה לשימוש העסקי לא יעלה על 50 מ"ר ויחשב כחלק מאחוזי הבניה המותרים בשטח עיקרי.
 3. כפוף לאישור השימוש בהיתר הבניה וברישוי עסקים.
 4. החניה לשימוש עסקי תהיה בתחום המגרש בלבד על פי תקנות התכנון והבניה.
 5. עמידה בתקני איכות הסביבה לעסקים באזור מגורים ובדרישות הועדה המקומית למניעת מפגעים כגון רעש וכיוצא בזה.

- ג. ניתן לבנות על מגרש 2 יחידות מגורים עם קיר משותף, כשלכל יחידה מרחב מוגן ומחסן במשולב עם בתי מגורים, בגמר זהה ו/או משתלב עם גמר בית המגורים.
- ד. חניה - ניתן לבנות חניה מקורה בתחום המגרש. בצמוד לבית המגורים או בנפרד בהגבלות לפי טבלת זכויות בניה.
- ה. לא יותרו שימושים הגורמים למטרדים וזוהמים סביבתיים כולל שימושים שיש בהם שריפת דלק (למעט לצרכי חימום), ייצור שפכים (למעט שפכים ביתיים), ייצור פסולת (למעט פסולת ביתית). לא תותר הקמת מבנים הגורמים לרעש החורג מתקני הרעש המותרים על פי החוק.

3.1.3. האזור: שטח ציבורי פתוח

- השטח הציבורי בתכנית מחולק לשלושה אזורים:
1. השצ"פ האלכסוני מתוכנן על קו מים ראשי הטמון בקרקע. השצ"פ משמש כשביל מעבר רוחבי. פיתוח השטח במעבר זה יתוכנן בהתחשב בצנרת הקיימת.
 2. השצ"פ המרכזי מתוכנן כלב השכונה ויכיל גן ציבורי ומגרש ספורט.
 3. בשטח זה ניתן לבנות מבנה טרנספורמציה בהתאם לאמור בתקנון זה. השצ"פ האנכי משמש לשביל הולכי רגל כמעבר רוחבי.

שימושים מותרים בשטח ציבורי פתוח יהיו:

- א. גנים ציבוריים וחורשות ומגרשי ספורט.
- ב. שטחים שמורים לצרכי ניקוז.
- ג. מתקנים הנדסיים באישור הועדה המקומית.
- ד. שבילים להולכי רגל, כולל ספסלים, ריהוט גן ואלמנטים שונים נוספים.
- ה. צירי אופניים.
- ו. מתקנים לאיסוף אשפה ומחזוריה.
- ז. תחנת טרנספורמציה.

3.1.4. האזור: דרכים

- א. דרכים קיימות ומוצעות: מיועד לתחבורה, מדרכות, נטיעות, פינות ישיבה ומשחק, מעברים להולכי רגל, לעגלות ולאופניים.

3.1.5 טבלת זכויות והגבלות בניה:

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

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

מס' יחיד סח"כ	כפילות נסני מס' יחיד למגרש	גובה בניה מקסימלי (2)		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						קווי בנין			גודל מגרש מינימלי	האזור (שימוש עיקרי)
		מס' קומות	גובה ממני כביש בכניסה למגרש	סח"כ מ"ר	לכסוי חזקע מ"ר	שטחי שרות	שימוש עיקרי	מתחת למפלס כניסה	מעל למפלס כניסה	קדמי גובל (ברחוב)	אחורי	צדדי		
													דונם	מ'י
53	1 יח"ד	מבנה עיקרי 2 + מרתף + עליית גג	8.5 מ' או 10.7 מ' בגג משופע.	274 מ"ר	30% 171 מ"ר	46	228	מרתף יכלל בשטחי השרות	48% 274 מ"ר	5.0	4.0	4.0	0.571	מגורים א'
			2.5 מ' או 3.0 מ' בגג משופע			שטח חניה, בתוך קווי בשטחי השרות				חניה 0	חניה 5	חניה 0		
12 (6X2)	2 יח"ד	מבנה עיקרי 2 + עליית גג + מרתף	8.5 מ' או 10.7 מ' בגג משופע	312 (156) (ליח')	30% 196 (98) (ליח')	52 (26) (ליח')	260 (130) (ליח')	מרתף יכלל בשטחי השרות	48% 312 מ"ר (156) (ליח')	5.0	-	4.0	0.651	מגורים ב'
			2.5 מ' או 3.0 מ' בגג משופע			שטח חניה, בתוך קווי בשטחי השרות				חניה 0	חניה -	חניה 0		
<p>ש.צ.פ. תחנת טרנספורמציה, ע"פ פירוט ברשימת התכליות סעיף תחנות טרנספורמציה גובה המגנים לא יעלה על 3.0 מ' ושטחם הכולל של סח"כ המבנים בתחום הש.צ.פ. לא יעלה על 100 מ"ר - למעט סכנות צל שאינן כלולות במנין השטחים.</p>														
סח"כ 65 יח"ד														

הערות:

- הועדה המקומית רשאית לאשר העברת אחוזי הבניה / שטחי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ובתנאי שלא יעברו את הסח"כ המותר.
- הגובה יימדד ממפלס הדרך שממנה נקבעת הכניסה ועד לשיא המבנה.

3.3 הוראות נוספות:

א. הוראות והנחיות נוספות:
הנחיות עיצוב ארכיטקטוני, פיתוח והנחיות סביבתיות:

1. גגות המבנים יכוסו רעפים. תותר הקמת עליית גג בחלל מתחת לרעפים. במניין שטח הקומה ילקחו בחשבון אותם שטחים אשר גובהם לא יפחת מ- 1.80 מטר. רום החלל לא יעלה על 3.5 מטר.
2. הגדרות, בשטח התכנית, יבנו מאבן טבעית פראית, על פי פרט שיאושר על ידי מהנדס הועדה. גובה הגדרות סביב המגרש, מעל פני ריצוף או קרקע סופית, לא יעלה על 1.0 מטר ולא יפחת מגובה 0.6 מטר. בגדרות הפרדה בין מגרשים סמוכים ישולב מעקה מתכת בגובה המוגדר. בחזית המגרש תותר הקמת סבכה או גדר דקורטיבית מעל לקיר האבן.
3. לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים, ביוב או ניקוז גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבנינים.
4. לא תותר פתיחה או סגירה של מרפסות, חלונות ופתחים אחרים ללא היתר הועדה המקומית.
5. דוודי שמש לחמום מים על גגות הבנינים יותקנו לפי תכנית הדואגת לשילובם הארכיטקטוני במבנה והסתרתם באופן שיניח את דעתה של הועדה המקומית.
6. לא יותקנו חוטי טלפון גלויים ע"ג קירות חיצוניים של הבנינים.
7. לא תותר התקנת שלטי פרסומת וחלונות ראווה על בניני מגורים.
8. בקשות להיתרי בניה יכללו פירוט חומרי הגמר.
9. בקשות להיתר בניה יכללו פתרונות מסודרים ומוצנעים לתליית כביסה לשביעות רצון הועדה.
10. בקשות להיתר בניה יכללו פרוט מיקום מתקנים הנדסיים חיצוניים שמהווים מקור רעש דוגמת מזגנים ומתקניהם החיצוניים באופן שלא יהוו מטרדי רעש.
11. בקשות להיתר בניה יכללו תכניות פיתוח שיתוכננו ויבוצעו בהתאם להנחיות.
12. ניתן לבנות מחסן בצמוד למבנה בגבולות קווי הבנין. המחסן יהווה המשך אינטגרלי למבנה. גודל המחסן יהיה עד 6 מ"ר. שטח זה יכלל בשטחי השרות.
13. בתכנון המבנים תהיה, ככל האפשר, התאמה לתנאי האקלים המיוחדים באזור כולל רוחות, קרינת שמש, חדירת אור וכו'.

ב. תשתיות:

כללי

* תותר הנחת כל סוגי התשתיות בתחומי הדרכים והשצ"פים.

* הועדה המקומית רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוב, קוי מים, יסודות או עוגנים לעמודי חשמל, ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב, התיעול, מים, חשמל ותקשורת. מודגש כאן כי מתקנים אלו עשויים להיות בתחום החלקות למגורים. על הדיירים לאפשר גישה נוחה לטיפול ואחזקה ולא להקים על המערכות הנ"ל כל מבנה קבוע שימנע פעולה זו.

* לא יוצא היתר בניה ללא המצאת תכנית תשתיות וחיבורי בתים למערכות הנ"ל לועדה המקומית ובאישורה.

1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית של מקורות. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות. ובאישור מהנדס המועצה המקומית. תנאי לקבלת היתר בניה, אישור תכניות מפורטות, להתקנת מערכת המים, כולל התאמת לוח הזמנים לבניה, עם לוח הזמנים לשידרוג מתקן הטיפול האזורי.

2. ניקוז:

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

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, אישור תכניות מפורטות, להתקנת מערכת ביוב, כולל התאמת לוח הזמנים לבניה, עם לוח הזמנים לשידרוג מתקן הטיפול האזורי.

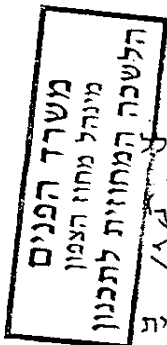
4. חשמל ותקשורת:

1) טלפון ותקשורת:

מערכות התקשורת תותקנה לאורך תוואי הכבישים בהתקנה תת קרקעית כולל החיבור למבנים, לפי דרישות הגופים המוסמכים, בהתאם לתכניות ביצוע שיאושרו ע"י מהנדס המועצה על פי הנחיתו ועל פי ההנחיות שבתוכנית זו.

2) מערכת החשמל:

כל מערכת החשמל שתותקן בתחומי התכנית (מתח נמוך ומתח גבוה) תותקן בהתקנה תת-קרקעית, כולל החיבורים למבנים ותהיה לפי דרישות הגופים המוסמכים.



(3) תשתית חשמל, תאורת חוץ וכביש:

מערכת התאורה בתחומי התכנית תהיה תת-קרקעית. התאורה תותקן לאורך תוואי הכבישים, הרחבות, הכיכרות, המעברים, השבילים להולכי רגל ושטחים ציבוריים פתוחים (שצ"פים). תכניות העמודים והפנסים יוגשו לאישור מהנדס המועצה, על פי הנחייתו ועל פי ההנחיות שבתכנית ובתקנון. ייקבעו דגמים אחידים של עמודים וגופי תאורה לכבישים. ייקבעו דגמים אחידים לשצ"פ ולשבילים. תאורת הכבישים תהיה לפי ההנחיות לתכנון: "התקנת מאור בדרכים" מאת המפקח על התעבורה תאורה, בשצ"פים תהיה בתאום עם אדריכל נוף.

(4) תחנות טרנספורמציה:

תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בשטחים ציבוריים בהתאם לדרישות חברת החשמל, בגבול השצ"פ. מבנה התחנה יהיה משולב בסביבתו באופן ארכיטקטוני מתאים, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. לא תורשינה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו.

א. מבנה התחנה יחופה בחומרים עמידים וקשיחים בתאום עם אדריכל נוף ובאישור מהנדס הועדה.

(5) איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

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

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

ב. 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.

ג. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

(6) פסולת מוצקה:

א. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה עפ"י תכנית פיזור שתותאם לשיטת הפינוי המקובלת ברשות המקומית ותבא לאישור הועדה המקומית. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. הוראות כלליות

1. **חלוקה:**
 - א. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
 - ב. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י 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 עפ"י 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.
3. **תנאים לביצוע התכנית:**
 - א. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
 - ב. אופן ביצוע של התכנית יהיה בכפוף לשלבים ותנאים שיותנו בתקנון ההרחבה הקהילתית.
4. **היטל השבחה:**

היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
5. **חניה:**

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
6. **עתיקות:**

בשטח עתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.
7. **הוראות הג"א:**

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
8. **כיבוי אש:**

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

9. סידורים לנכים :

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים למבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

9. לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר תאום מפלס הכניסה למגרש עם מפלס כביש מתוכנן.

10. גובה בניה מירבי ימדד ממפלס הדרך שממנה נקבעת הכניסה ועד לגובה שיא המבנה.

פרק 4 – מימוש התכנית

4.1 **שלבי ביצוע**
התכנית כוללת 59 מגרשים בלבד, בגבולות כביש טבעת, בהמשך לגריד הקיים. התשתיות תבוצענה בשלב אחד.

4.2 **תקפות התכנית**
לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך חמש שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תתחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע

יזם התכנית

מגיש התכנית

מי"בי אדריכלות גורן
דרך אריאל מי"ב 32718
ארכיטקטורה ובינוי ערים
שושנת הכרמל 5, חיפה

עורך התכנית

מי"בי אדריכלות גורן
דרך אריאל מי"ב 32718
ארכיטקטורה ובינוי ערים
שושנת הכרמל 5, חיפה

מס' 20-21-79
שירות המבחן והשירות המבחן
מס' 2/11/79

שירות המבחן והשירות המבחן
מס' 60/11/79
מס' 3/11/79
מס' 5961
מס' 11/11/79