

## מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי : מעלה הגליל

תחום שיפוט מוניציפלי : כיסרא-סמיע

פרק 1 – זיהוי וסיווג התוכנית

## 1.1 שם התוכנית:

תכנית מפורטת מספר ג/ 14495  
כסרא, שכונה לחיילים משוחררים, שנוי לתכנית ג/3362

מטרה עיקרית ומקום : כיסרא שכונה לחיילים משוחררים.

## 1.2 מקום התוכנית:

כיסרא בהמשך לשכונה לחיילים משוחררים

נ.צ. מרכזי	מזרח:	צפון:
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
19200		56

1.3 שטח התוכנית : שטח התוכנית במדידה גרפית 49.41 דונם.

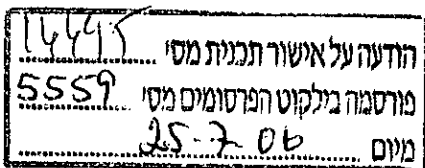
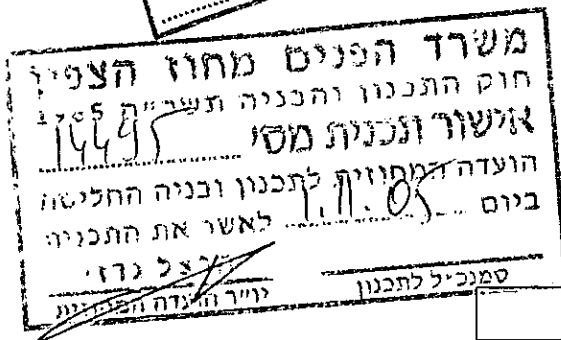
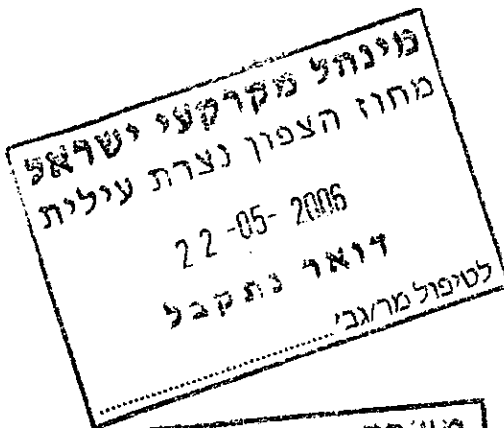
## 1.4 בעלי עניין:

**בעל הקרקע:** מנהל מקרקעי ישראל- מחוז צפון  
קרית הממשלה, נצרת עילית, טל. 65582110 – 04  
דוא"ל: tzafontichnun@mimi.gov.il

**יזם התוכנית:** משרד הבינוי והשיכון  
שד' פל-ים 15 חיפה 33095, טל. 8630728 – 04  
דוא"ל: celiay@moch.gov.il

**מגיש התוכנית:** משרד הבינוי והשיכון  
שד' פל-ים 15 חיפה 33095, טל. 8630728 – 04  
דוא"ל: celiay@moch.gov.il

**עורך התוכנית:** ק. לויטון ד. שומני אדריכלים ובוני ערים  
שד' מוריה 93 חיפה 34616, טל. 8266002 – 04, פקס. 8266003 – 04  
אדריכל דן שומני, רשיון: 30141.  
דוא"ל: ls@leviton-shumny.co.il



**1.5 יחס לתכניות אחרות:**

**תכנית מפורטת:** מהווה שינוי לתכנית מס' ג/ 3362 – מאושרת.  
בכל מקרה של סתירה בין הוראת תוכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

**1.6 מסמכי התוכנית:**

- א. תקנון בן 12 עמודים – מסמך מחייב.
- ב. תשריט בק"מ: ק.מ 1250: 1 – מסמך מחייב.
- ג. נספח תנועה וחנייה – מסמך מנחה.
- ד. נספח פיתוח ונוף – מסמך מנחה.
- ה. נספח חשמל – מסמך מנחה.
- ו. נספח אינסטלציה סניטרית – מסמך מנחה.

**1.7 תאריך הכנת התוכנית:**

תאריך	
01.01.04	הכנה
17.05.06	עדכון 1
	עדכון 2
	עדכון 3

**1.8 הגדרות ומונחים:** משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

**1.9 באור סימני התשריט:**

גבול תכנית	קו כחול עבה
גבול גוש	קו משונן בכוונים הפוכים בצבע התשריט
גבול מגרש רשום	קו ירוק
גבול מגרש לביטול	קו בצבע ירוק מרוסק
גבול חלקה מוצעת	קו שחור
קו בנין	קו אדום מרוסק
דרך קיימת ו/ או מאושרת	שטח צבוע חום בהיר
דרך מוצעת	שטח צבוע אדום
דרך לביטול	קווים אלכסונים אדומים
דרך משולבת	שטח בצבע אדום עם קווים אלכסוניים בשחור
דרך להולכי רגל	שטח ירוק עם קווים אדומים אלכסוניים
אזור מגורים אי	שטח צבוע כתום בהיר
אזור מגורים אי עם מסחר, הקו מציין את המיקום לחזית המסחרית.	שטח צבוע כתום בהיר עם קו סגול
מרכז אזרחי	שטח צבוע פסים בכתום על רקע חום
שטח ציבורי פתוח- אינטנסיבי	שטח צבוע בירוק כהה
חדר טרנספורמציה	מלבן עם שני אלכסונים הפוכים
מספר דרך	ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול
מרווח קדמי מינימלי	ספרה שחורה ברבעים הצדדיים של העיגול
רוחב הדרך	ספרה שחורה ברבע התחתון של העיגול
מספר גוש	מילה גוש וספרה בצבע שחור
מספר מגרש רשום	מספר בצבע ירוק מוקף בעיגול
מספר חלקה רשומה	מספר בצבע ירוק מוקף בשני עיגולים
מספר מגרש לביטול	מספר בצבע ירוק מותחם בעיגול ירוק מרוסק
מספר חלקה מוצעת	מספר בצבע שחור

## 1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד	
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)		
11.63	5.74	70.01	34.59	אזור מגורים א	
50.24	24.83			איזור מגורים א עם מסחר	
22.63	11.18	23.23	11.48	דרך	דרכים
10.99	5.43			דרך משולבת	
0.71	0.35			דרך להולכי רגל	
3.80	1.88	3.40	1.68	שטח ציבורי פתוח אינטנסיבי	
		3.36	1.66	מרכז אזורי	
<b>100.00</b>	<b>49.41</b>	<b>100.00</b>	<b>49.41</b>	<b>סה"כ</b>	

## פרק 2 – מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

**2.1 מטרות התוכנית**

תכנון מחדש של שכונת מגורים שאושרה בתכנית ג/ 3362. התאמת התכנית לתכנית חלוקה מאושרת, התווית דרכים, תשתיות וכדומה.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית:**

- חלוקה לפי מגרשי בניה.
- קביעת תנאים והוראות בינוי.
- קביעת דרכי גישה ופתרונות חניה.
- יעוד שטח, שטחים ציבוריים פתוחים, שבילים להולכי רגל.
- שינוי תכנית חלוקה מאושרת והתאמתה לתכנית זו.
- קביעת גבהי 0.00 למבנים באופן מחייב לפי נספח הנוף.

**2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:**

מספר יח"ד / מספר יח'	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יעוד הקרקע
101	5,740 מ"ר	מגורים א'
21	24,830 מר	מגורים א + מסחר

## פרק 3 – הוראות התוכנית

## 3.1 רשימת התכליות ושימושים :

אזור מגורים א' :

ישמש למגורים של שתי יחידות דיור, יחידה אחת צמודת קרקע ואחת עליונה, חניות פרטיות.

זכויות הבניה ליחידת דיור אחת לא יעלו על 65% מזכויות הבניה המותרות במגרש. גודל יחידת דיור מינימלית לא יפחת מ- 100 מ"ר.

יותר מרתפים כשטחי שירות בשטח שאינו עולה על 50 מ"ר ובגובה קומה נטו שלא יעלה על 2.20 מ' זאת בהתאם לחוק התכנון והבניה. לא תתאפשרנה בליטות של שטח המרתף מעבר לקו ההיקף (קונטור) של הבניין בקומת הכניסה. המרתפים ישמשו לצורך מחסנים שירותים טכניים.

גובה קומה : חלל בגובה מעל 4 מ' יחשב כ- 2 קומות.

אזור מגורים א' משולב במסחר : ישמש למגורים, של שתי יחידות דיור, יחידה אחת צמודת קרקע ואחת עליונה, חניות פרטיות.

זכויות הבניה ליחידת דיור אחת לא יעלו על 65% מזכויות הבניה המותרות במגרש. גודל יחידת דיור מינימלית לא יפחת מ- 100 מ"ר.

יותר מרתפים כשטחי שירות בשטח שאינו עולה על 50 מ"ר ובגובה קומה נטו שלא יעלה על 2.20 מ' זאת בהתאם לחוק התכנון והבניה. לא תתאפשרנה בליטות של שטח המרתף מעבר לקו ההיקף (קונטור) של הבניין בקומת הכניסה. המרתפים ישמשו לצורך מחסנים שירותים טכניים.

ניתן לשלב במבנה שטח מסחרי בשטח של עד 50 מ"ר מתוך השטח העיקרי. ימנעו מטרדי רעש, ריח, תותר אחסנה רק במבנה סגור. לא תותר אחסנה מחוץ לגבולות המבנה, פינוי אשפה רק באופן ובמקום שמאושר בתכנית. יותר שילוט צנוע המשולב במבנה, באישור מהנדס הועדה. תנאי לשימוש מסחרי במגרשים היא אספקת לפחות 2 מקומות חניה עבור המסחר בתחום המגרש

גובה קומה : חלל בגובה מעל 4 מ' יחשב כ- 2 קומות.

שטח ציבורי פתוח :

בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון אקסטנסבי אשר ישמש לשימור אופי טבעי של הסביבה, שבילים ומתקני ספורט. מתקני תשתיות כמו חדרי טרנספורמציה, משאבות, תקשורת ומרכז חלוקת דואר, יותרו במגרש 6000 בלבד. בכל שאר מגרשי השצ"פ לא תותר בניה.

דרך :

שימוש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתית, מדרכות גינון ומפרכי חניה לחניה ציבורית בלבד. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

דרך משולבת :

שימוש גישת כלי רכב והולכי רגל ליחידות המגורים וחניות.

דרך הולכי רגל :

שימוש למעבר הולכי רגל, מעבר תשתית, מדרכות גינון. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

## 3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה הישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992

מס' יח"ד סה"כ לדונם	צפיפות מס' יח"ד למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי (*1), (*2)					שטח בניה / שטח בניה מקסימלי					קווי בנין (במטר)			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים) עיקריים
		גגות משופעי D במטרים	גגות שטחים במטרים	קומות מס'	סה"כ E	50% (תכסית) לכסוי הקרקע	D 15%	C 105%	שטחים עיקריים שטח שרות	B 12.5% עד 50 מ"ר	מתחת הכניסה למפלס מתחת	מעל הכניסה מפלס A	קדמי	אחורי		
5	2	16 (*4)	14	+4 מרתף	120% (*5)	50%	15%	105%	עד 50 מ"ר	107.5%	מ' 4 לאורך 5 דרך	3	3	3	400 מ"ר	מגורים א
5	2	16 (*4)	14	+4 מרתף	120%	50%	15%	105%	עד 50 מ"ר	107.5%	מ' 6.5 לאורך 3 כביש השאר מ' 5	3	3	3	400 מ"ר	מגורים א עם מסחר
			4	1	60 מ"ר	60 מ"ר	60 מ"ר	60 מ"ר	מבנים לפחות	60 מ"ר	60 מ"ר	3	3	3	125 מ"ר	שצ"פ מגרש 6000 בלבד

הערות :

- (\*1) גובה מפלס הכניסה הוא 0.00 לפי נספח ד', תשריט נספח נוף.
- (\*2) גובה בניה מקסימלי יחושב מגובה 0.00 לפי נספח ד', תשריט נספח נוף. במבנים קיימים אשר גובה 0.00 אינו מופיע בתשריט, גובה 0.00 יהיה בהתאם לגובה המאושר בהיתר הבניה האחרון שבתוקף לפני מתן תוקף לתכנית זו.
- (\*3) בסמכות ועדה מקומית יותר ניווד אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בתנאי שסך הכל אחוזי הבניה לא יעבור את המותר.
- (\*4) גובה חלק הג המשופע בלבד מדוד מקרניזי אופקי תחתון יהיה עד 2 מ' גובה.

### 3.3 הוראות נוספות

#### א. - הוראות והנחיות נוספות :

##### 1. הוראות ארכיטקטוניות:

##### 1.1 בקשה להיתר בניה

הבקשה להיתר בניה תכלול את המצב הסופי במגרש וניצול זכויות הבניה המלאות.

##### 1.2 תוספת בניה:

במבנה בו ניתן לבנות תוספת בניה עתידית (בהתאם לטבלת הזכויות) תהיה התוספת מעוצבת באופן זהה למבנה הקיים או שהמבנה החדש והישן יעוצבו מחדש באופן תואם.

##### 1.3 קביעת גבהים ומפלסים

1.3.1 יינתנו היתרי בניה, רק לאחר התאמת מפלס הכניסה 0.00 לפי נספח ד' תשריט נספח נוף למגרש עם מפלס הכביש המתוכנן..

##### 1.4 גגות רעפים:

א. יותרו בכל מקרה כרכובים אופקיים בלבד.  
ב. שיפועי גגות רעפים לא יעלו על 50% (2:1).

##### 1.5 שטחי שרות:

שטחי שרות כגון בתנים לאשפה ומחסנים למכלי גז יותרו אם יהוו חלק בלתי נפרד מהמבנה הראשי. או כחלק אינטגרלי מקירות הפתוח במגרש.

##### 1.6 מערכות טכניות:

לא תותר הקמת כל מתקן על הגג, פרט למתקן מעוצב כחלק אינטגרלי מהבניין שיעודו הסתרת קולטי השמש בגג רעפים יותרו הדוד בחלל הגג, והקולטים יונחו על מישור הגג, מקבילים לשיפועו.

##### 1.7 חזית המבנה:

1.7.1 צורת חיצונית לא תותר על חזיתות המבנים למעט מרזבים חיצוניים שיותרו רק באישור הועדה המקומית ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מעיצוב המבנה.

1.7.2 קולטי שמש, אנטנות, קולטים, דודים, מזוג אוויר וכיוב יוצבו באופן ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מעיצוב מבנה ובאישור הועדה המקומית.

1.7.3 מסתורי כביסה ומיזוג אוויר יהוו חלק מעיצוב החזית ויהיו בנויים מחומרים עמידים שיתואמו עם חומרי הבניה של החזית כולה, כפי שיאושר במסגרת היתר הבניה.

**1.8 פירוט חומרי גמר המבנים:**

בבקשה להיתר הבניה יפורטו חומרי גמר חזיתות המבנים וגוניהם. גווי חומרים כגון בטון, אבן, עץ, בלוקים וגרנוליט יהיו בגוון הטבעי של החומר או שיצבעו לבן. טיח יהיה מסוג עמיד שיאושר ע"י הועדה המקומית.

**1.9 שטח ציבורי פתוח – בהתאם למפורט ומתואר בנספח נוף:**

- 1.9.1 בסביבות המבנים המותרים בשצ"פ כדוגמת תחנות טרנספורמציה, יבוצע שיקום נופי
- 1.9.2 גדרות יהיו מסוגים אחידים לפי פרטים הכלולים בתכנית הפיתוח ושיאושרו ע"י המהנדס המועצה. הפרטים יהיו תקפים לכל העבודות בשטח תכנית זו. גובהן יאושר ע"י מהנדס המועצה.
- 1.9.3 ייאסר שפך בניה ואחסון מילוי בשטחים ציבוריים פתוחים. שפך ופסולת תובל למקום מאושר ע"י מהנדס המועצה.

**ב. – תשתיות:****1. מיס:**

אספקת מיס תהיה מרשת המים המקומית כמפורט בנספח ו. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

**2. ניקוז:**

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית כמפורט בנספח ו, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

**3. ביוב:**

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב כמפורט בנספח ו, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

**4. חשמל:****4.1 קווי חשמל:**

קווי חשמל בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים זאת בהתאם לתוואי השטח ויקבעו בכל מקרה לגופו בתאום משותף בין חברת החשמל למהנדס הרשות המקומית, ובאישורו. במידה ולא ניתן לבצע קווים תת-קרקעיים רשאי מהנדס המועצה המקומית לאשר תוואי לקווי חשמל עיליים. קבלת הרשאה לביצוע רשת החשמל יעשה עפ"י כל דין ובהתאם לכתוב בתקנות התכנון והבנייה (הסדרה, הולכה, חלוקה והספקה של חשמל) התשנ"ח – 1998.

**4.2 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:**

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן 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 מטר
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים	1.5 מטר
ברשת מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מטר
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	11 מטר
בקו מתל על עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	25 מטר

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



אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן :  
 מ- 3 מטר מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו  
 מ- 1 מטר מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו  
 מ- 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט  
 אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

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

**4.3 תחנת טרנספורמציה:** תחנות טרנס' תוקמנה בחדרים המיועדים לכך. הקמת חדרי תחנות טרנס' תותר בשטח ציבורי פתוח. במידה ולא ניתן לבצע חדרי טרנספורמציה, רשאי מהנדס המועצה המקומית לאשר תחנות טרנספורמציה על עמודים. שטחם הבנוי של תחנות הטרנספורמציה במסגרת מגרשים פרטיים או ציבוריים יכללו בחישוב שטח הבנייה.  
 התחנה תשולב במבנה או בקיר תומך בצורה אינטגרלית מבחינת עיצוב וחומרי הגמר.

#### **5. אשפה:**

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

#### **6. תחנות חלוקת דואר:**

6.1 שיטת חלוקת הדואר תהיה בהתאם לאישור הרשות המוסמכת.

6.2 מקום לתחנות חלוקת דואר יקבע במסגרת תכניות בינוי בשצ"פ.

#### **7. תקשורת:**

##### **7.1 קווים:**

השכונה תחובר לרשת הטלפונים באמצעות כבל טלפון תת-קרקעי. הרשת וההתחברות למבנים בשכונה יהיו תת-קרקעיים, הכל בהתאם לדרישות מהנדס המועצה ולפי תיאום ואישור חברת בזק, בכפוף לקבלת היתר בניה מהועדה המקומית.

##### **7.2 טלוויזיה בכבלים:**

תעשה הכנה לכבלי טלוויזיה תת-קרקעיים. הרשת וההתחברות למבנים בשכונה יהיו תת-קרקעיים, הכל בהתאם לדרישות מהנדס המועצה ולפי תיאום ואישור חברת הכבלים, בכפוף לקבלת היתר בניה מהועדה המקומית.

#### **ג. – הוראות כלליות:**

##### **1. חלוקה:**

1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.

1.2 חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.

##### **2. הפקעות:**

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

##### **3. רישום:**

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

**4. מבנים קיימים**

- מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:
- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.
- ב. מעמד של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

**5. תנאים לביצוע התכנית:**

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור ע"י הועדה המקומית לתכניות בנוי, תכניות פיתוח נוף ותוכניות חלוקה וכן אישור תוכנית כוללת לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

**5.1 תכנית בינוי**

תכנית הבינוי תכלול:

1. גובה מוחלט מקסימלי בכל מגרש ומגרש ותאום המפלסים למפלס הדרך, חתכים אופייניים וחזית המשכית לכל אורך המגרש.
2. סימון מפלסי פיתוח, גישות, חניה, קירות תומכים, גינון ותאורה, לרבות החתכים האופייניים וסימון חומרי הגמר והפיתוח.
3. שלבי גידור לבנין עד מצב סופי של המבנה.
4. התכנית תוגש בק.מ. 1:250.

**5.2 תכנית פיתוח ונוף:**

1. תכנית הפיתוח תוגש בק.מ. 1:200 בפרטים בק.מ. מפורט יותר לפי דרישות מהנדס הועדה המקומית ומהנדס המועצה. תכנית הפיתוח למגרשי הבניה תשתלב בתכניות הפיתוח של יחידות מגורים או שטחים ציבוריים פתוחים סמוכים למגרשים.
2. תכנית הפיתוח תכלול סימון לגובהי הכניסה לבנין, הכבישים הסמוכים והשבילים. יסומנו תנוחת השבילים ופירוט חומרי הגמר התכנית תפרט אזורי גינון ורשימת העצים והצמחים שישתלו בשטח וכל כמפורט בנספח נוף.
3. תכנית הפיתוח תכלול גבהיי קירות תומכים. גובה הקירות יאושר בידי מהנדס הועדה המקומית ומהנדס המועצה, במקרים שהפרשי הגובה עולים על המאושר בידי מהנדס הועדה המקומית ומהנדס המועצה, ידורגו הקירות התומכים במסגרת הגובה המותר. גובהי הקירות ירשמו בתכניות על גבי תוואי הקירות. לתכנית יצורפו חתכים עקרוניים של הקירות. לתכנית יצורפו חתכים עקרוניים של הקירות התומכים.

**6. היטל השבחה:**

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

**7. חניה:**

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

7.1 לא תותר חניה לאורך הכבישים אלא במקומות המסומנים.

7.2 החניות יתוכננו כחלק בלתי נפרד מהפיתוח.

**8. הוראות הג"א:**

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

**9. כיבוי אש:**

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

