

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי, השומרון
הועדה לבניה למגורים

שינוי תכנית מתאר מקומית הנקרא:
"תכנית מס' ש/500 (במ) - נווה-פרדסים בגוש 10121 במערב פרדס-חנה".

התכנית הוגשה לאישור לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה),
התש"ן-1990 והוראת חוק זה חלות עליה.

1. שם וחלות

תכנית מס' ש/500 (במ) - נווה-פרדסים בגוש 10121 במערב פרדס-חנה
(להלן: "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט
המצורף (להלן: "התשריט").
התשריט ערוך בקנה-מידה 1:1250 והוא מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתכניות הבאות:

- א. תכנית מס' ש/1 - תכנית מתאר פרדס-חנה, שדבר אישורה פורסם בילקוט
הפרסומים מס' 1324 מיום 22.12.66.
- ב. תכנית מס' ש/209 - שנוי לתכנית מתאר פרדס-חנה (ש/1) חישוב ברוטו,
שדבר אישורה פורסם בילקוט פרסומים מס' 1661 מיום 30.9.80.

במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות הנ"ל, יקבע
האמור בתכנית זו.

3. המקום

תכנית זו חלה על שטח באזור המערבי של פרדס-חנה, צפונית לשכון רמז,
מזרחית למסילת הברזל, מערבית לשכונת נווה-מרחב, בין הרחובות
חשמונאים, בית-אל וזמיר.

4. שטח התכנית

כ-239.8 דונם (ע"פ מדידה גרפית וכמפורט בטבלת השטחים בתשריט).

5. הקרקע הכלולה בתכנית

גוש 10111	-	חלקי חלקות 151-144, 156, 261.
גוש 10119	-	חלקי חלקות 1, 16, 20, 21.
גוש 10121	-	חלקות 2, 8, 9.
	-	חלקי חלקות 3, 4, 7, 11-13.
גוש 10123	-	חלקי חלקות 112-116, 143, 144, 158.

6. בעלי הקרקע

חלקות 8 ו-9 בגוש 10121 בבעלות ריטה דבורמן נשואה גוטמן, ורחל מריק.
חלקה 2 בגוש 10121 בבעלות האפטרופוס לנכסי נפקדים.
שאר החלקות בעלים שונים.

7. מגיש התכנית

ריטה דבורמן נשואה גוטמן, ורחל מריק בעלות חלקות 8 ו-9 בגוש 10121.

8. עורך התכנית

יצחק פרוינד - יעוץ, תכנון, קידום פרויקטים.

9. מטרת התכנית

התכנית נועדה לאפשר הקמת שכונת מגורים חדשה (כ-1000 יח"ד) שתכלול שטחי צבור ומרכז מסחרי.

10. עיקרי התכנית

- א. שינוי יעוד שטח המסווג כ"אזור חקלאי", ותכנון מפורט שלו.
- ב. יעוד שטחים לבניה (מבני מגורים, מבני צבור ומבני מסחר), שטחים צבוריים פתוחים ושטח ספורט.
- ג. קביעת דרכים חדשות והרחבת דרכים מאושרות.
- ד. קביעת תנאים לבניה ולפיתוח השטח.
- ה. קביעת הנחיות לחלוקת השטח למגרשים.

11. באור סימני התשריט

- | | | |
|--|---|-------------------------------------|
| א. קו כחול עבה | - | גבול התכנית |
| ב. שטח צבוע תכלת | - | אזור מגורים ב' |
| ג. שטח צבוע צהוב | - | אזור מגורים ג' |
| ד. שטח צבוע חום מותחם בחום כהה | - | שטח למבני צבור |
| ה. שטח צבוע ירוק מותחם בחום כהה | - | שטח לספורט |
| ו. שטח צבוע אפור מותחם אפור כהה | - | שטח למסחר |
| ז. שטח צבוע ירוק | - | שטח צבורי פתוח |
| ח. שטח צבוע חום בהיר | - | דרך מאושרת או חלקת דרך רשומה |
| ט. שטח צבוע ורוד | - | דרך מוצעת |
| י. שטח מטוייט באדום | - | דרך לביטול |
| יא. שטח צבוע חום בהיר מטוייט בירוק | - | שביל הולכי רגל מוצע בחלקת דרך רשומה |
| יב. שטח צבוע ורוד מטוייט בירוק | - | שביל הולכי רגל מוצע |
| יג. מספר שחור ברביע העליון של עיגול בדרך | - | מספר דרך |

- יד. מספר אדום ברביע הצדדי של עיגול בדרך - קו בנין קדמי, במטרים
- טו. מספר אדום ברביע התחתון של עגול בדרך - רוחב דרך, במטרים
- טז. קו אדום דק מקוטע עם נקודות - קו חשמל מתח גבוה, קיים
- יז. קו ירוק דק - גבול חלקה רשומה
- יח. קו ירוק דק מקוטע - גבול חלקה רשומה מוצע לביטול
- יט. קו שחור דק - גבול חלקה מוצע
- כ. מספר מוקף בעיגול ירוק - מספר חלקה רשומה
- כא. מספר בעל ארבע ספרות בצבע התשריט - מספר חלקה מוצעת

12. שמוש בקרקע ובבנינים

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור או באתר המסומן בתשריט, לשום תכלית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האתר או האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין, הכל כמפורט בסעיף 13 להלן.

13. התכליות לפי אזורים

- א. אזור מגורים ב' - מיועד למבני מגורים בצפיפות נמוכה בגובה מירבי של שתי קומות.
- ב. אזור מגורים ג' - מיועד למבני מגורים בצפיפות גבוהה בגובה מירבי של ארבע קומות.
- ג. שטח למסחר - מיועד למבני מסחר קמעונאי, עסקים, משרדים ומגורים שיאושרו ע"י הועדה המקומית.
- ד. שטח למבני צבור - מיועד למבנים לצרכי צבור בהתאם למוגדר בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, כפי שתקבע הרשות המקומית לגבי כל אתר. כל זאת במסגרת תכנית כוללת, לכל האתרים למבני צבור, שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- ה. שטח ספורט - מיועד למבני ומתקני ספורט.
- ו. שטחי צבורי פתוח - מיועד לגינון, אזורי מנוחה ומשחק, שבילים להולכי רגל, מתקני ספורט ומשחק, מיקלטים צבוריים ומערכות תשתית תת-קרקעיות.
- ז. דרך - שטח למעבר כלי-רכב, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.
- ח. שביל - שטח מיועד למעבר הולכי-רגל בו יותרו גינון ומתקני תשתית תת-קרקעיים.

14. הפקעה ורישום

- א. השטחים המיועדים ע"פ תכנית זו לצרכי צבור (דרכים, שבילים, שטחים צבוריים פתוחים, שטחים למבני צבור ושטח לספורט) מיועדים להפקעה בהתאם לפרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, ולרישום ע"ש הרשות המקומית.
- ב. הפקעה ורישום השטחים המיועדים לצרכי צבור, יבוצעו בתום שנתיים מיום אישור תכנית זו.

15. חלוקה

- א. גבולות חלקות רשומות הנמצאים בתחום שטח המסווג כדרך או שטח צבורי אחר - יבוטלו.
- ב. שטחי הדרכים והשטחים הציבוריים ניתנים לצרוף לשטחים אחרים בעלי סוג זהה, הגובלים בהם ונמצאים מחוץ לתחום תכנית זו.
- ג. חלקות 8 ו-9 בגוש 10121 תחולקנה לחלקות כמסומן בתשריט. ניתן לשנות את החלוקה המוצעת למגרשי מגורים בתכנית זו, בתנאי ששינוי הצעת החלוקה יתוכנן לגבי שטח רצוף המותחם ע"י שטחים צבוריים ו/או גבולות אזור או גבולות תכנית זו, ילווה בתכנית בינוי עקרונית שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- ד. היתרי בניה יוצאו רק לאחר אישור תשריט חלוקה בהתאם לחוק, ע"י רשויות התכנון.
- ה. תותר חלוקת משנה של חלקות המגורים המוצעות בתכנית זו בתנאי שתובטח גישה ברכב מדרך צבורית לכל חלקת משנה, ובתנאי שתאפשר בניה בכל חלקת משנה בהתאם להוראות תכנית זו.
- ו. תותר חלוקת משנה של השטח למסחר בהתאם לתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית ובתנאי ששטח כל חלקת משנה לא יפחת מ-1 דונם ותובטח גישה ברכב מדרך ציבורית לכל חלקת משנה.

16. תנאי בניה לפי אזורים

א. אזור מגורים ב'

(1) גודל מגרש

- לא פחות מ-700 מ"ר.

(2) שטח הבניה המותר

- עד 70% משטח המגרש בכל הקומות יחד.

שטח הבניה יחושב בהתאם להוראות תוכנית ש/209 כלהלן:

בחישוב אחוזי הבניה יכללו כל

השטחים (ברוטו) של חלקי הבנין

פרט לנזכרים להלן: השטח המפורש

בקומת עמודים, מקום חניה למכוניות

דיירי הבית או מוסך מקורה, מיקלט

ושרותי בית כללים משותפים לכל

הדירות כגון: חדר הסקה, חדר
למתקני קרור או כביסה, ארובה בלתי
מקורה המשמשת איורור לשרותים,
קומת צנרת עד גובה 2.00 מ'
(בבנינים רבי קומות), מרפסת גג
בבנינים מדורגים, מחסן * לכלי גינה
בשטח עד 6.00 מ"ר (בבנינים מעל
ל-3 יחידות דיור).

הערות:

1. במידה וייבנו מחסנים ביתיים
נפרדים מהדירות, בגודל עד
6.00 מ"ר למחסן, אשר יירשמו
ע"ש הדיירים, תינתן תוספת עד
2% עבור כל המחסנים ביחד,
בתנאי ושטח כל מחסן לא יעלה
על 6.00 מ"ר (בבנינים מעל ל-3
יחידות דיור).
2. בבנינים בני 2-3 דירות תורשה
בניה של מבני עזר עד 5% בנוסף
לאחוזי הבניה שנקבעו בסעיף
2 לעיל.

3) מספר יחידות דיור - עד 6 יחידות לדונם.

4) גובה בנין - עד 2 קומות.

גובה הבנין ימדד מפני הקרקע
הטבעית ועד החלק הגבוה ביותר של
הבנין ולא יעלה על 9 מ' בבנין עם
גג משופע או 8 מ' בבנין עם גג
שטוח.

5) תכסית בינוי (היטל בנין) - עד 35% משטח המגרש.

6) מרווחי בניה

- א) לא פחות מ-5 מ' מקו רחוב.
- לא פחות מ-4 מ' מגבול צדדי.
- לא פחות מ-5 מ' מגבול אחורי.
- לא פחות מ-3 מ' מגבול שטח
צבורי פתוח או
שביל הולכי
רגל.

- (ב) תותר בניה בקיר משותף לאורך הגבול הצדדי של המגרש במקום שתושג הסכמת בעלי הזכויות בקרקע משני צידי הגבול, ובתנאי שיערך תכנון משותף לשני הבנינים שיאושר ע"י הועדה המקומית.
- (ג) מרווח בין בניני מגורים לא יפחת מ-8 מ'.
- (ד) קו בנין מקו חשמל מתח גבוה - ראה סעיף 20-2 להלן.

- לא יוגבל מספר מבני מגורים במגרש. לא יותרו מבני עזר ומחסנים במבנים נפרדים במגרש. יותרו מבני חניה במגרש בהתאם למפורט בסעיף 17-ג להלן.

- במגרש מס' 2112 תותר בניה וחלוקה בהתאם לתכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית כפוף לכל הוראות תכנית זו. תכנית הבינוי תערך בקנה-מידה 1:250 ותכלול תאור העמדת בנינים, מספר יח"ד, גבהים, גישות לבנינים, הסדרי חניה, שטחי גינון, מתקני תשתית, גדרות וחומרים.

(7) מספר מבנים במגרש

(8) תכנית בינוי

ב. אזור מגורים ג'

- לא פחות מ-1000 מ"ר.
 - עד 120% משטח המגרש בכל הקומות יחד.
 - שטח הבניה יחושב לפי הוראות תכנית ש/209 (ראה סעיף 16-א-2 לעיל).
 - עד 10 יחידות לדונם.
 - עד 4 קומות.
- גובה הבנין ימדד מפני הקרקע הטבעית ועד החלק הגבוה ביותר של הבנין ולא יעלה על 14 מ'.

(1) גודל מגרש

(2) שטח הבניה המותר

(3) מספר יחידות דיור

(4) גובה הבנין

(5) תכנית בינוי (היטל בנין) - עד 30% משטח המגרש או עד 40% משטח המגרש אם לפחות 30% משטח התכנית הינו של בנין או חלק בנין שגובהו אינו עולה 2 קומות.

(6) מרווחי בניה - (א) לא פחות מ-5 מ' מקו רחוב.
לא פחות מ-4 מ' מקו שביל או גבול צדדי.
לא פחות מ-5 מ' מגבול אחורי.
(ב) מרווח בין בנייני מגורים לא יפחת מ-8 מ'.

(7) מספר מבנים במגרש - לא יוגבל מספר מבני מגורים במגרש. לא יותרו מבני עזר ומחסנים במבנים נפרדים במגרש. יותרו מבני חניה במגרש בהתאם למפורט בסעיף 17-ג להלן.

(8) תכנית בינוי - במגרשים מס' 2067 ו-2073 תותר בניה וחלוקה בהתאם לתכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית כפוף לכל הוראות תכנית זו.
תכנית הבינוי תערך בקנה-מידה 1:250 ותכלול תאור העמדת בניינים, מספר יח"ד, גבהים, גישות לבניינים, הסדרי חניה, שטחי גינון, מתקני תשתית, גדרות וחומרים.

ג. שטח למסחר

(1) שטח הבניה המותר - עד 120% משטח המגרש בכל הקומות יחד.
(ראה גם סעיף קטן 8 להלן).

(2) גובה הבנין - עד 4 קומות.

(3) תכנית בינוי (היטל בנין) - לא יעלה על 40% משטח המגרש.

(4) מרווחי בניה - לא פחות מ-5 מ' מקו הרחוב.
לא פחות מ-4 מ' מגבול צדדי.
לא פחות מ-5 מ' מגבול אחורי.

(5) מספר מבנים במגרש - לא מוגבל.

(6) מסחר ומגורים

יותר שילוב של מסחר ומגורים בשטח בתנאים הבאים:

- א. מספר יחידות הדיור לא יעלה על 10 יחידות לדונם.
- ב. בקומת הקרקע יהיו רק שמושים מסחריים.
- ג. קומת שרותים תפריד בין שטחי מגורים לשטחי מסחר.
- ד. לשטחי המסחר יהיו גישות וכניסות נפרדות.

(7) תכנית בינוי

אישור בניה בשטח יותנה באישור תכנית בינוי לכל השטח המיועד למסחר, ע"י הועדה המקומית תוך התיחסות לשטחים הצבוריים (שבילים ודרך) הגובלים באתר. תכנית הבינוי תערך בקנה-מידה 1:250 ותכלול: תאור העמדת בנינים, גבהים, שימושים, גישות לבנינים, הסדרי חניה, הסדרי טעינה ופריקה, הפרדת החניה לשטח המסחרי מהחניה למגורים, מתקני אשפה נפרדים למסחר ולמגורים, שטחי גינון, מעברים להולכי רגל, מתקני תשתית, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר. לפני הוצאת היתר בניה למרכז המסחרי יתקבל אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה לנושאי רעש, זיהום וכד'.

(8) צורת חישוב שטח הבניה

בשטח הבניה יכללו כל חלקי הבנין פרט למפורטים להלן:
מיקלט תקני בהתאם לדרישות הג"א, חניה תת-קרקעית, סטוין, פיר מעליות, קומת צנרת, חדר לתפעול מערכות מיזוג או חימום המשמש את כל הבנין.

ד. שטח למבני צבור

(1) שטח הבניה המותר

עד 80% משטח המגרש בכל הקומות יחד.
בשטח הבניה יכללו כל חלקי הבנין פרט למיקלט תקני בהתאם לדרישות הג"א.

- לא יעלה על 3 קומות.
- לא תעלה על 30% משטח המגרש.
- א. לא פחות מ-5 מ' קו הרחוב.
- לא פחות מ-4 מ' מגבול צדדי.
- לא פחות מ-5 מ' מגבול אחורי.
- ב. מרווח בין בנינים במגרש לא יפחת מ-8 מ'.
- ג. קו בנין מקו חשמל מתח גבוה - ראה סעיף 20-21 להלן.
- לא מוגבל.

לא יקטן מ-1.5 דונם.

היתר בניה יותנה באישור תכנית בינוי לכל שטח האתר ע"י הועדה המקומית, תוך התייחסות לשטחים הצבוריים (שבילים ודרך) הגובלים באתר.

תכנית הבינוי תערך בקנה מידה 1:250 ותכלול: תאור העמדת בנינים, גבהים, שימושים, גישות לבנינים, הסדרי חניה, הסדרי טעינה ופריקה, שטחי גינון, מעברים להולכי רגל, מתקני תשתית, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר.

- (2) גובה הבנין
- (3) תכנית בינוי (היטל בנין)
- (4) מרווחי בניה
- (5) מספר מבנים במגרש
- (6) שטח מגרש
- (7) תכנית בינוי

ה. שטח ספורט

- לא יעלה על שתי קומות.
- גובה מבני ספורט כגון אולם ספורט ובריכת שחיה מקורה לא יעלה על 9 מ'.
- לא תעלה על 20% משטח המגרש.
- לצד מסילת הברזל - לא יפחתו מ-100 מ' מציר המסילה.
- לשאר גבולות המגרש - לא יפחתו מ-5 מ'.
- לא מוגבל.

- (1) גובה בנין
- (2) תכנית בינוי (היטל בנין)
- (3) מרווחי בניה
- (4) מספר מבנים במגרש

5) תכנית בינוי

אישור היתר בניה או פיתוח השטח יותנה באשור תכנית בינוי ופיתוח לכל האתר, ע"י הועדה המקומית תוך התיחסות לשטחים הצבורים הגובלים באתר.

תכנית הבינוי תערך בקנק מיזה 1:250 ותכלול: תאור העמדת בנינים, גבהים, שימושים, גישות לבנינים, הסדרי חניה, שטחי גינון, מעברים להולכי רגל, מתקני תשתית, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר.

17. עיצוב ארכיטקטוני של בנינים

א. חומרי גמר

- 1) בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם.
- 2) חזיתות בניני המגורים יהיו מחומרים כגון: בטון, אבן, בלוקים, עץ, וגרנוליט. גוון החזיתות יהיה הגוון הטבעי של החומר או לבן.
יותר שימוש בגוונים ובחומרים אחרים רק במקרה של תכנון ובניה מאורגנים במשותף לגבי שטח רצוף המותחם ע"י שטחים צבוריים ו/או גבולות אזור או גבולות תכנית זו, או כל מתחם אחר שיוגדר ע"י מהנדס הועדה המקומית.
- 3) בחזיתות מבני צבור ומסחר יותר שימוש בגוונים.

ב. גגות

- 1) בבקשה להיתר יפורטו חומרי הגמר של הגגות. התקנת מתקנים על הגג תותר רק אם יובטח שילובם בעיצוב המבנה או הסתרתם בצורה נאותה.
- 2) אפשרות להקמת גג משופע או דרישה להקמת גג משופע נתונים לשיקול מהנדס הועדה המקומית ובתנאי שיובטח שימוש באלמנטים דומים בכל מתחם הניתן להגדרה ע"י גבולות אזוריים.
- 3) לא תותר תוספת בניה לגובה הבנין מעבר לאמור בסעיף תנאי בניה לגבי כל אזור.

ג. חניה מקורה

- 1) באזור מגורים ב' -
א) שטח החניה המקורה לא יעלה על 15 מ"ר למכוננית, גובהו הפנימי של מבנה החניה לא יעלה על 2.20 מ' וצורתו הארכיטקטונית תשתלב עם המבנה הראשי.

(ב) שטח החניה המקורה יתווסף לשטח תכנית הבינוי המותרת.
(ג) חניה מקורה במרווחים (צדדי ואחורי) תותר רק בהתאם לתכנית בינוי למגרשים הסמוכים לגבול בקרבתו מבוקשת הבניה, בהסכמת בעלי הזכויות במגרשים אלו, באישור מהנדס הועדה המקומית ובתנאי שיובטח שלא יותר שימוש אחר בכל חלקי המבנה (כודל הגג) מלבד חניה. תותר חניה מקורה במרווח קדמי.

(2) באזור מגורים ג' -

- (א) תחול חובת התקנת מקומות חניה בקומת הקרקע של מבנה המגורים עבור לפחות מחצית מספר המקומות הנדרשים.
(ב) שטח החניה המקורה לא יעלה על 22 מ"ר למכונית, וגובהו הפנימי של מבנה החניה לא יעלה על 2.20 מ'.
(ג) תותר הקמת מבנה חניה מקורה (עבור לא יותר ממחצית מספר מקומות החניה הנדרשים) בתנאי שהצורה הארכיטקטונית של המבנה תשתלב עם המבנה הראשי.
(ד) חניה מקורה במרווחים (צדדי ואחורי) תותר רק בהתאם לתכנית בינוי למגרשים הסמוכים לגבול בקרבתו מבוקשת הבניה, בהסכמת בעלי הזכויות במגרשים אלו, באישור מהנדס הועדה המקומית ובתנאי שיובטח שלא יותר שימוש אחר בכל חלקי המבנה החניה (כודל הגג). תותר חניה מקורה במרווח קדמי.

(3) בשטחים למבני צבור ולספורט ובשטח למסחר - תותר חניה מקורה כפוף לתנאי הבניה המפורטים בסעיף 16 לעיל.

ד. צנרת

התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב, מיזוג אוויר וארובות לחימום - תותר רק בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטונית שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.

ה. מזגנים

- (1) תותר התקנת מזגני חלון רק בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטונית לכל הבנין, שתהווה חלק מהבקשה להיתר בניה.
(2) תותר התקנת מזגנים מפוצלים רק בתנאי שהמעבה יוסתר על הגג או בקומת הקרקע של הבנין.

ו. דודי שמש

- (1) בגג שטוח ישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג.
(2) בגג משופע ישולבו הקולטים בשפוע הגג והדודים יוסתרו בחזל הגג.

ז. מתלי כביסה

מתקן לתליית כביסה צמוד לבנין יהיה חלק מהפתרון העצובי של הבנין ויתואר בבקשה להיתר בניה.

ח. מיכלי גז ודלק
מיכלי גז ודלק ישולבו בעצוב הבנין והגינה או יוסתרו באופן שלא יראו מדרך צבורית.

ט. שלטי פרסומת
יותר רק בהתאם לתכנית עצוב חזיתות שתכלל בבקשה להיתר בניה.

י. חזית רחוב
הבקשה להיתר בניה תכלול, בין השאר, תאור חזיתות הפונות לרחוב, של הבנין המתוכנן והבנינים (הקיימים ו/או המתוכננים) במגרשים הסמוכים לו, בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.

18. פיתוח שטחים פתוחים

א. חצרות
הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח השטח שמסביב לבנינים, בה יתוארו הסדרי חניה, גדרות (חומרים ועיצוב), מתקני אשפה וגינון.

ב. גדרות
על גבול המגרש הפונה לרשות הרבים תחול חובת בנית גדר אבן מקומית באחד משלושת הגבהים:
0.6 מ', 1.1 מ', 1.8 מ', מעל פני הקרקע הטבעית.
מעל גדר האבן תותר הוספת גדר מתכת צבועה או עץ.

ג. מתקן אשפה
מתקן לאיסוף אשפה באזור מגורים, יהיה חלק ברתי נפרד מעצוב גדר המגרש ויהיה מוסתר.

ד. שטחים צבוריים פתוחים
פיתוח השטחים הצבוריים הפתוחים יעשה בהתאם לתכנית גינון ופיתוח לכל אתר שתאושר ע"י הועדה המקומית.
הוצאות פיתוח השטחים הצבוריים יהיו בהתאם לחוקי העזר העירוניים.

ה. דרכים
ביצוע הדרכים יהיה בהתאם לתכניות שיאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית במסגרתם יובטח שילוב שטחי גינון, שבילי אופנים ושטחים מרוצפים בתחום הדרך.

19. חניה

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג-1983, והעידכונים שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.

20. תשתיות

א. ביוב

אישור תכנית ביוב המראה חיבור לרשת הביוב של פרדס-חנה; או כל פתרון אחר שיאושר ע"י משרד הבריאות והועדה המחוזית כחוק, יהווה תנאי להוצאת היתר בניה. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבנין יחובר למערכת ביוב קיימת.

ב. מים

אספקת המים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של פרדס חנה או כל מקור אחר שיאושר ע"י משרד הבריאות.

ג. ניקוז

הבטחת ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתוכניות שתאושרנה ע"י מהנדס הועדה המקומית, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

ד. הידרנטים

קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

ה. טלפון

מערכת קוי הטלפון בתחום תכנית זו תהיה בהתאם לדרישות חברת בזק.

ו. מיקרטים

כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיקלט בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.

ז. חשמל

- 1) תותר הקמת תחנות טרנספורמציה במבנה בתחום האתרים למבני צבור. בהתאם לתכנית פיתוח לכל האתר שתאושר ע"י הועדה המקומית. לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה על עמודים בתחום תכנית זו.
- 2) לא ינתן היתר בניה בקרבת ומול כבלי חשמל תת-קרקעיים, במרחקים הקטנים מ-2.5 מ' מציר כבל במתח עליון 150 ק"ו, ובמרחקים קטנים מ-2 מ' מציר כבל במתח עד 33 ק"ו.

לא יאושרו מתקנים תת-קרקעיים ו/או עיליים בקרבת או מול כבלי חשמל במתח עד 33 ק"ו במרחקים הקטנים מהנקובים בתקנות החשמל (התקנים כבילים) התשכ"ז-1966, וכפוף לכל התנאים המפורטים בתקנות אלה.

- 3) לא תותר הקמת בנין מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה והנמדדים מקו אנכי העובר דרך התיל הקיצוני והקרוב של קו חשמל קיים או מציר קו מתוכנן לחלק הקרוב ביותר של המבנה.

מרחק מתייל קיצוני של קו קיים

מתח הקו

2.0 מ' מ'
5.0 מ' מ'
8.0-9.0 מ' מ'

מתח נמוך
מתח גבוה עד 33 ק"ו
מתח עליון 150-110 ק"ו

4) עמודי חשמל שימצאו בתוך שטח הדרך לאחר הרחבתה יועברו לקו רחוב החדש וזאת על חשבון בעלי הקרקע ובתאום עם חברת החשמל.

21. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

22. שלבי ביצוע

- תחילת ביצוע התכנית על פי חוק הוראת שעה, התש"ן-1990, יחשב סיום ביצוע השלבים שלהלן, ע"י בעלי הקרקע, תוך שנתיים מיום אישור התכנית:
- א. ביצוע כל התשתיות (דרכים, ביוב, מים, חשמל וטלפון).
 - ב. הקמת 50% מהיסודות של מבני המגורים.
 - ג. הקמת 50% מתוך השטח המסחרי שבקומת הקרקע (דהיינו לפחות 750 מ"ר).

בערי הקרקע - ריטה דבורמן נשואה גוטמן ורחל מליק. ר. גוטמן

מגיש התכנית - ריטה דבורמן נשואה גוטמן ורחל מליק. ר. גוטמן

עורך התכנית - יצחק פרוינד יעוץ, תכנון, קידום פרויקטים.

יצחק פרוינד
יעוץ, תכנון, קידום פרויקטים

הודעה על הפקדת תכנית מס. 500/44/90
בירוקים בילקוט הפרסומים מס. 3222
מיום 4.7.91

משרד הפנים מחוז חיפה
הוס הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ן 1950
אישור תכנית מס. 500/44/90
הועדה לבניה למגורים (מס. 2)
החליטה ביום 11.9.91 לאשר את התכנית.
יו"ר הוועדה לבניה
מנהל מעהל התכנון

הודעה על אישור תכנית מס. 500/44/90
בירוקים בילקוט הפרסומים מס. 3222
מיום 7.11.91

תאריך : 16.9.1991
מספר : 094