

מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי, השומרון  
הועדה לבניה למגורים

שינוי תכנית מתאר מקומית הנקרא:  
"תכנית מס' ש/במ/526 - נווה-גנים בגוש 10121 במערב פרדס-חנה".

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

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא: "תכנית מס' ש/במ/526 - נווה גנים בגוש 10121 במערב פרדס-חנה" (להלן: "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה (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.

ג. תכנית מס' ש/500(במ) - נווה פרדסים בגוש 10121 במערב פרדס-חנה, שהודעה בדבר אישורה פורסם בילקוט הפירסומים מס' 3941 מיום 7.11.91.

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

3. המקום

תכנית זו חלה על שטח הנמצא מערבית לשכונת נווה למרחב וצפונית לשכונה המתוכננת נווה-פרדסים [תכנית מס' ש/500 (במ)].

4. שטח התכנית

כ-120.7 דונם (ע"פ מדידה גרפית וכמפורט בטבלת השטחים בתשריט).

5. הקרקע הכלולה בתכנית

13 גוש 10121 - חלקות 11, 12, חלקי חלקות 7, 9.

434 גוש 10123 חלקה 159, חלקי חלקות 114, 93, 152, 153.

הודעה על אישור תכנית מס. ש/126/א2  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4047  
מיום 8.10.92

משרד הפנים מחוז חיפה

חוס הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990

אישור תכנית מס. ש/126/א2

הועדה לבניה למגורים (מית. 2/38)  
יחליטה ביום 27.9.92 לאשר את התכנית.

קידום תכנית  
מנהל שטח תכנון

6. בעלי הקרקע

חלקות 11, 12 בגוש 10121 בבעלות מר אליהו גוניק.  
שאר החלקות - בעלים שונים.

7. יוזמי התכנית

מר משה כהן, מר זאב אימר וגב' סוניה אפעל.

8. עורך התכנית

יצחק פרוינד - יעוץ, תכנון, קידום פרויקטים.

9. מטרת התכנית

התכנית נועדה לאפשר הקמת שכונת מגורים חדשה (כ-424 יח"ד) הכוללת מערך דרכים, אתרים לבניני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.

10. עיקרי התכנית

- א. שינוי יעוד ותכנון מפורט של שטח המסווג כ"אזור חקלאי" לשטחי מגורים, מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.  
ב. קביעת דרכים חדשות והרחבת דרכים מאושרות.  
ג. קביעת תנאים לבניה ולפיתוח השטח.  
ד. קביעת הנחיות לחלוקת השטח למגרשים.  
ה. התכנית מציעה הקמת 424 יח"ד לפי הפרוט הבא:
- |                      |   |           |
|----------------------|---|-----------|
| אזור מגורים א'       | - | 34 יח"ד.  |
| אזור מגורים א' מיוחד | - | 2 יח"ד.   |
| אזור מגורים ב'       | - | 293 יח"ד. |
| אזור מגורים ג'       | - | 95 יח"ד.  |

11. באור סימני התשריט

- |  |   |                               |
|--|---|-------------------------------|
| א. קו כחול עבה                           | - | גבול התכנית.                  |
| ב. קו כחול מקוטע                         | - | גבול תכנית אחרת.              |
| ג. שטח צבוע כתום                         | - | אזור מגורים א'.               |
| ד. שטח צבוע כתום מותחם בכתום כהה         | - | אזור מגורים א' מיוחד          |
| ה. שטח צבוע תכלת                         | - | אזור מגורים ב'.               |
| ו. שטח צבוע צהוב                         | - | אזור מגורים ג'.               |
| ז. שטח צבוע חום מותחם בחום כהה           | - | שטח למבני ציבור.              |
| ח. שטח צבוע ירוק                         | - | שטח ציבורי פתוח.              |
| ט. שטח צבוע פסים אלכסוניים ירוקים        | - | אזור חקלאי (במצב המאושר).     |
| י. שטח צבוע חום בהיר                     | - | דרך מאושרת או חלקת דרך רשומה. |
| יא. שטח צבוע ורוד                        | - | דרך מוצעת.                    |
| יב. שטח מסויט באדום                      | - | דרך לביטול.                   |
| יג. שטח צבוע ורוד מסויט בירוק            | - | שביל הולכי רגל מוצע.          |
| יד. מספר שחור ברביע העליון של עיגול בדרך | - | מספר דרך.                     |
| טו. מספר אדום ברביע הצדדי של עיגול בדרך  | - | קו בנין קדמי, במטרים.         |

- |   |   |   |
|---|---|---|
| רוחב דרך, במטרים.                               | - | טז. מספר אדום ברביע התחתון של עגול בדרך |
| קו חשמל מתח גבוה קיים.                          | - | יז. קו אדום דק מקוטע עם נקודות          |
| גבול חלקה רשומה.                                | - | יח. קו ירוק דק                          |
| גבול חלקה רשומה מוצע לביטול.                    | - | יט. קו ירוק דק מקוטע                    |
| גבול חלקה מוצע.                                 | - | כ. קו שחור דק                           |
| מספר חלקה רשומה.                                | - | כא. מספר מוקף בעיגול ירוק               |
| מספר חלקה מוצעת.                                | - | כב. מספר בעל ארבע ספרות בצבע התשריט     |
| גבול מגרש מאושר [בתכנית ש/500(במ)].             | - | כג. קו כחול דק                          |
| גבול מגרש מאושר [בתכנית ש/500(במ)] מוצע לביטול. | - | כד. קו כחול דק מקוטע                    |
| מס' מגרש מאושר [בתכנית ש/500(במ)] מבנה קיים.    | - | כה. מספר בעל ארבע ספרות בצבע כחול       |
| מבנה להריסה.                                    | - | כו. שטח מנוקד בצבע התשריט               |
|   |   | כז. שטח מותחם בקו צהוב                  |

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 בטעיף 13 להלן.

13. התכליות לפי אזורים

- |   |   |                         |
|---|---|-------------------------|
| מיועד למבני מגורים בצפיפות נמוכה בגובה מירבי של שתי קומות.  | - | א. אזור מגורים א'       |
| מיועד לשני מבני מגורים בגובה מירבי של שתי קומות.  | - | ב. אזור מגורים א' מיוחד |
| מיועד למבני מגורים בצפיפות בינונית בגובה מירבי של שלוש קומות.   | - | ג. אזור מגורים ב'       |
| מיועד למבני מגורים בצפיפות גבוהה בגובה מירבי של ארבע קומות.   | - | ד. אזור מגורים ג'       |
| מיועד למבנים לצרכי ציבור בהתאם למוגדר בטעיף 188 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, כפי שתקבע הרשות המקומית.         | - | ה. שטח למבני ציבור      |
| מיועד לגינון, אזורי מנוחה ומשחק, שבילים להולכי-רגל, מתקני ספורט ומשחק, מיקלטים ציבוריים ומערכות תשתית ות-קרקעיות. | - | ו. שטח ציבורי פתוח      |
| שטח למעבר כלי-רכב, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.  | - | ז. דרך                  |
| שטח מיועד למעבר הולכי-רגל בלבד בו יותרו גינון ומתקני תשתית ות-קרקעיים.  | - | ח. שביל                 |

14. הפקעה ורישום

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

15. חלוקה

- א. גבולות חלקות רשומות הנמצאים בתחום שטח המסווג כדרך או שטח ציבורי אחר - יבוטלו.
- ב. שטחי הדרכים, השטחים הציבוריים הפתוחים והאתרים למבני ציבור ניתנים לצרוף לשטחים אחרים בעלי סוג זהה, הגובלים בהם ונמצאים מחוץ לתחום תכנית זו.
- ג. השטח הציבורי הפתוח המסומן באות "ט" יוצמד לשטח ציבורי פתוח המסומן בתכנית ש/500(במ) באות "יא".
- ד. השטח למבני ציבור המסומן באות "ב" יוצמד לאתר למבני ציבור הצמוד אליו (לפי תרש"צ).
- ה. חלקות 11 ו-12 בגוש 10121 תחולקנה לחלקות כמסומן בתשריט. ניתן לשנות את החלוקה המוצעת למגרשי מגורים בתכנית זו, או לאחד המגרשים, בתנאי ששינוי הצעת החלוקה יתוכנן לגבי שטח רצוף המותחם ע"י שטחים ציבוריים ו/או גבולות אזור או גבולות תכנית זו, וילווה בתכנית בינוי עקרונית שתאושר ע"י הועדה המקומית, ובתנאי שהחלוקה הנ"ל תהיה תואמת הוראות תכנית זו.
- ו. היתרי בניה יוצאו רק לאחר אישור תשריט חלוקה בהתאם לחוק, ע"י רשויות התכנון.
- ז. תותר חלוקת משנה של חלקות הבניה המוצעות בתכנית זו, למעט באזור מגורים א', בתנאי שתתאפשר בניה בהתאם לתנאי הבניה המפורטים בתכנית זו ובתנאי שתובטח גישה ברכב מדרך ציבורית לכל חלקת משנה.
- ח. גבולות מגרשים מאושרים בתכנית ש/500(במ) מס' 2005, 2006 יתוקנו לפי המוצע בתשריט תכנית זו.

16. תנאי בניה לפי אזורים

- | <u>א. אזור מגורים א'</u> |                                     |
|--------------------------|-------------------------------------|
| 1) שטח מגרש              | - לא פחות מ-500 מ"ר.                |
| 2) אורך חזית מגרש קדמית  | - לא פחות מ-16 מ'.                  |
| 3) שטח הבניה המותר       | - עד 50% משטח המגרש בכל הקומות יחד. |
| 4) מספר יחידות דיור      | - עד 4 יחידות לדונם.                |
| 5) 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.

- (6) תכנית בינוי (היטל בנין) - עד 40% משטח המגרש.
- (7) מרווחי בניה - לא פחות מ-5 מ' מקו רחוב.\*  
לא פחות מ-3 מ' מגבול צדדי.  
לא פחות מ-5 מ' מגבול אחורי.  
לא פחות מ-6 מ' בין בניינים במגרש.
- (8) מספר מבנים במגרש
- א. לא יותר ממבנה מגורים אחד במגרש.  
ב. לא יותר מבני עזר ומחסנים במבנים נפרדים.  
ג. יותר מבני חניה (גם במבנים נפרדים) בהתאם למפורט בסעיף 18-ג' להלן.
- ב. אזור מגורים א' מיוחד
- (1) גודל מגרש
- (2) שטח הבניה המותר
- (3) מספר יחידות דיור
- (4) גובה בנין
- (5) מרווחי בניה
- (6) מספר מבנים במגרש
- ג. אזור מגורים ב'
- (1) שטח מגרש
- (2) אורך חזית מגרש קידמית
- (3) שטח הבניה המותר
- (4) מספר יחידות דיור
- (5) גובה בנין
- עד 3 קומות:  
גובה הבנין ימדד מפני הקרקע הסבעית ועד החלק הגבוה ביותר של הבנין ולא יעלה על 12 מ' בבנין עם גג משופע, או 11 מ' בבנין עם גג שטוח.

\* במגרש פינתי (מגרש הגובל בשני רחובות) אחד מהמרווחים הקדמיים יהיה 3 מ' בהתאם להחלטת הועדה המקומית.

במבנה בעל גג שטוח הקומה השלישית  
לא תהיה קומה מלאה.

(6) תכנית בינוי (היטל בנין) - עד 40% משטח המגרש.

(7) 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

ציבורי פתוח

ומגבול שביל

הולכי-רגל.

ב. לא פחות מ-6 מ' בין מבני

מגורים במגרש.

ג. קו בנין מקו חשמל מתח-גבוהה

ראה סעיף 21-2 להלן.

(8) מספר מבנים במגרש - א. לא יוגבל מספר מבני מגורים

במגרש.

ב. לא יותרו מחסנים במבנים

נפרדים.

ג. יותרו מבני חניה (גם במבנים

נפרדים) בהתאם למפורט בסעיף

18-ג להלן.

(9) תכנית בינוי - במגרשים מס' 1102, 1117, 1118,

1119, 1123 - תותר בניה וחלוקת

משנה בהתאם לתכנית בינוי

שתאושר ע"י הועדה המקומית כפוף

לכל הוראות תכנית זו, למעט

ההוראה בדבר אורך חזית מגרש

קדמית (סעיף - קטן 2 לעיל).

תכנית הבינוי תערך בקנה-מידה

1:250 ותכלול: תאור העמדת

בנינים, מספר יחידות דיור,

גבהים, גישות לבנינים, הסדרי

כניסה ויציאה, הסדרי חניה,

שטחי גינון, מתקני תשתית,

גדרות וחומרים.

בשורת המגרשים הגובלים בשצ"פ

הדרומי תאסר הפנית חצרות משק

לכיוון השצ"פ. תערך ע"י בעלי

הקרקע, לפני הוצאת התרי בניה,

תכנית חזיתות לכיוון השצ"פ

שתאושר ע"י הועדה המקומית.

\* במגרש פינתי (מגרש הגובל בשני רחובות) אחד מהמרווחים הקדמיים יהיה  
3 מ' בהתאם להחלטת הועדה המקומית.

\*\* במבנה שיהיו בו פתחים קטנים - לכיוון המרוח הצדדי - שגובהם מפני  
הרצפה יהיה 1.80 מ' לפחות, יותר מרווח צדדי של 3 מ'.

- הוראות הבניה במגרשים 2005 ו-2006 יהיו בהתאם לתכנית מס' ש/500(במ), למעט גבולות המגרשים שיקבעו ע"פ תכנית זו.

(10) מגרשים מס' 2005 ו-2006

ד. אזור מגורים ג'

- (1) שטח מגרש - לא פחות מ-1000 מ"ר.
- (2) שטח הבניה המותר - עד 120% משטח המגרש בכל הקומות יחד.
- (3) מספר יחידות דיור - עד 10 יחידות לדונם.
- (4) גובה בנין - עד 4 קומות + קומת עמודים. גובה הבנין ימדד מפני הקרקע הטבעית ועד החלק הגבוה ביותר של הבנין ולא יעלה על 15.50 מ'.
- (5) תכסית בינוי (היטל בנין) - עד 30% משטח המגרש או עד 40% משטח המגרש אם לפחות 30% משטח התכסית הינו של בנין או חלק בנין שגובהו אינו עולה 2 קומות. אם יוצמדו חטיבות קרקע לדירות, תהיה חובה להשאיר חטיבת קרקע רציפה, בשיעור של 50% לפחות, שתהיה משותפת לכל הדירות.
- (6) מרווחי בניה - (א) לא פחות מ-5 מ' מקו רחוב. לא פחות מ-4 מ' מגבול צדדי ומגבול שטח ציבורי פתוח. לא פחות מ-5 מ' מגבול אחורי. (ב) לא פחות מ-8 מ' בין מבני מגורים במגרש. (ג) קו בנין מקו חשמל מתח-גבוה ראה סעיף 21 להלן.
- (7) מספר מבנים במגרש - (א) לא יוגבל מספר מבני מגורים במגרש. (ב) לא יותרו מבני עזר ומחסנים במבנים נפרדים במגרש. (ג) יותרו מבני חניה במגרש בהתאם למפורט בסעיף 18-ג להלן.
- (8) תכנית בינוי - תותר בניה וחלוקת משנה 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 יחידות דיור,  
גבהים, גישות לבנינים, הסדרי  
כניסה ויציאה, הסדרי חניה, שטחי  
גינון, מתקני תשתית, גדרות  
וחומרים.

ה. שטח למבני ציבור

- (1) שטח מגרש - לא פחות מ-1.0 דונם.
- (2) שטח הבניה המותר - עד 70% משטח המגרש בכל הקומות יחד.
- (3) גובה בנין - עד 2 קומות.
- (4) תכנית בינוי (היטל בנין) - עד 40% משטח המגרש.
- (5) מרווחי בניה - א. לא פחות מ-5 מ' מקו הרחוב.  
לא פחות מ-4 מ' מגבול צדדי,  
מגבול שביל הולכי-רגל ומגבול  
שטח ציבורי פתוח.  
ב. לא פחות מ-5 מ' מגבול אחורי.  
לא פחות מ-8 מ' בין בנינים  
במגרש.  
ג. קו בנין מקו חשמל מתח גבוה -  
ראה סעיף 21-2 להלן.
- (6) מספר מבנים במגרש - לא מוגבל.
- (7) גבול אתר - א. אתר "ב" יהווה חלק מאתר  
מאושר בחלקה 70 בגוש 10142.  
ב. גבול אתר "ה" יהיה כמסומן  
בתשריט.
- (8) תכנית בינוי - היתר בניה יותנה באישור תכנית  
בינוי לכל שטח האתר ע"י הועדה  
המקומית, תוך התייחסות לשטחים  
הציבוריים (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.

17. חישוב אחוזי הבניה.

- א. באזורי מגורים - שטח הבניה המותר יחושב בהתאם  
להוראות תכנית ש/209 כלהלן:

בחישוב אחוזי הבניה יכללו כל השטחים (ברוטו) של חלקי הבנין פרט לנזכרים להלן: השטח המפולש בקומת עמודים, מקום חניה למכוניות דיירי הבית או מוסך מקורה, מיקלט, מרפסות ושרותי בית כלליים משותפים לכל הדירות כגון: חדר הסקה, חדר למתקני קרור או כביסה, ארובה בלתי מקורה המשמשת איוורור לשרותים, 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 2-4 דירות תורשה בניה של מבני עזר עד 5% בנוסף לאחוזי הבניה שנקבעו בסעיף 16(א)(3) לעיל.

- בחישוב שטח הבניה המותר יכללו כל חלקי הבנין פרט למיקלט תיקני בהתאם לדרישות הג"א.

ב. בשטח למבני ציבור

18. עיצוב ארכיטקטוני של בנינים

א. חומרי גמר

- 1) בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי הגמר החזיתות וגווניהם.
- 2) חזיתות בניני המגורים יהיו מחומרים כגון: בטון, אבן, בלוקים, 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 יעוד קרקע או גבולות תכנית זו, או כל מתחם אחר שיוגדר ע"י מהנדס הועדה המקומית.
- 3) בחזיתות מבני ציבור 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) תהיה אפשרות להקים גג משופע, במיתחם מסוים, שיוגדר ע"י בעלי הקרקע, בתנאי שיובטח שימוש באלמנטים דומים כגון: כיוון

ושיעור שיפוע הגג, חומרים וצבעים. הגדרת המיתחם והאלמנטים הנ"ל יאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית.  
(3) לא תותר תוספת בניה לגובה הבנין מעבר לאמור בסעיף תנאי בניה לגבי כל אזור.

#### ג. חניה מקורה

(1) באזור מגורים א' ו-ב' -  
(א) שטח החניה המקורה לא יעלה על 15 מ"ר למכונת, גובהו הפנימי של מבנה החניה לא יעלה על 2.65 מ' וצורתו הארכיטקטונית תשתלב עם המבנה הראשי.  
(ב) באזור מגורים ב' -  
שטח החניה המקורה לא נכלל בחישוב תכנית הבינוי המותרת [כמצויין בסעיף 16(ג)(6)].  
(ג) חניה מקורה בתחום המרווחים 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 מלבד חניה.

#### (2) באזור מגורים ג' -

(א) תותר התקנת מקומות חניה בקומת העמודים של מבנה המגורים עבור לפחות מחצית מספר המקומות הנדרשים.  
(ב) שטח החניה המקורה לא יעלה על 22 מ"ר למכונת, וגובהו הפנימי של מבנה החניה לא יעלה על 2.65 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 מבנה החניה. תותר חניה מקורה במרווח קדמי.

(3) בשטחים למבני ציבור - תותר חניה מקורה כפוף לתנאי הבניה המפורטים בסעיף 16-ה לעיל.

#### ד. צנרת

התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב, מיזוג אויר 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 ויובטח שלא תהיה חריגה מהתקן לרעש בלתי סביר בשעות היום והלילה.

#### ו. דודי שמש

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

ז. מתלי כביסה  
מתקן לתלית כביסה צמוד לבנין יהיה חלק מהפתרון העיצובי של הבנין ויתואר בבקשה להיתר בניה.

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

ט. 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 (ראה גם חזיתות לכיוון השצ"פ סעיף 16(ג)(9) לעיל).

### 19. 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 בלתי נפרד מעצוב גדר המגרש ויהיה מוסתר בתחום המגרש.

ד. שטחים ציבוריים פתוחים  
פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יעשה בהתאם לתכנית גינון ופיתוח לכל אתר שתאושר ע"י הועדה המקומית. יש לשמור ככל שרק ניתן על העצים הקיימים. פיתוח השצ"פ יהיה על חשבון היזם ו/או בעל הקרקע. השטחים הציבוריים הפתוחים יפותחו בד בבד לשלבי ביצוע הבניה למגורים.

ה. דרכים  
1) ביצוע הדרכים יהיה בהתאם לתכניות שיאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית במסגרתם יובטח שילוב שטחי גינון, שבילי אופנים ושטחים מרוצפים בתחום הדרך.  
2) בתכנון מפורט של דרך מס' 22 תבדק אפשרות לשלב חלק משורת הברושים הקיימת בתחומה.  
3) דרכים מס' 26, 27, 28 - תתוכננה כדרכים משולבות.  
4) כל הגדרות הנמצאות בתחום דרך מיועדים להריסה לפני ביצוע הדרך.

### 20. חניה

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג-1983, והעידכונים שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה (ראה גם סעיף 18-ג לעיל).

21. תשתיות

- א. ביוב  
אישור תכנית ביוב המראה חיבור לרשת הביוב של פרדס-חנה, 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 בתחומי המגרש, לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- ה. תיקשורת  
מערכת קוי תיקשורת בתחום תכנית זו תהיה בהתאם לדרישות חברת בזק.
- ו. מיקלטים  
כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיקלט בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.
- ז. חשמל  
1) תותר הקמת תחנות טרנפורמציה במבנה בתחום האתרים למבני צבור, בהתאם לתכנית פיתוח לכל האתר שתאושר ע"י הועדה המקומית.  
2) לא ינתן היתר בניה בקרבת ומעל 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 מתיל קיצוני של קו קיים

מתח הקו

2.0 מ'  
5.0 מ'  
8.0-9.0 מ'

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

ח. ביצוע תשתיות

ביצוע התשתיות (דרכים, מים, ביוב ניקוז, חשמל ותיקשורת) בתחום התכנית, יעשה ע"י בעלי הקרקע ובהתאם לחוקי העזר העירוניים.

22. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

23. שלבי ביצוע

תחילת ביצוע התכנית על פי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה), התש"ן-1990, יחשב סיום ביצוע השלבים שלהלן, תוך שנתיים מיום אישור התכנית:  
א. ביצוע כל התשתיות (דרכים\*, ביוב\*\*, מים, חשמל, ותיקשורת).  
ב. יציקת יסודות של הבניינים הכוללים לפחות 20% מכלל יחידות הדיור המתוכננות להבנות על פי התכנית.

\* כיסוי הדרכים באספלט או באבנים משתלבות יבוצע עם סיום כל שלב בניה בתאום עם הועדה המקומית.  
\*\* ביצוע מלא של תשתית הביוב כולל התחברות למכון שפכים.

א.כ.ל. נכס"ם בע"מ  
מקרקעין ייזום ובניה  
ת.פ. 511611055  
רח' סג' לסקי 28, נתניה  
טל. 053-613626

חלקות 11, 12 בגוש 10121 בבעלות מר אליהו גונניק שגאן  
שאר החלקות - בעלים שונים.

משה כהן, זאב אימר וסוניה אפעל.

יצחק פרוינד  
יעוץ, תכנון, קידום פרויקטים.

יצחק פרוינד  
יעוץ, תכנון, קידום פרויקטים

- בעלי הקרקע
- מגיש התכנית
- עורך התכנית

מספרנו: 307  
תאריך: 27.10.1991  
עידכון: 13.1.1992  
מתן תוקף: 30.7.1992