

הועדה לבניה למגורים
מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי השומרון

תכנית מס' ש/במ/521 שכונת פרחי הדר פרדס חנה
שינוי לתכנית מחאר ש/1 פרדס חנה

אושרה לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה)
התש"ן 1990 והוראות החוק חלות עליה.

מסמך א' - תקנון התכנית

חתימות

חתימת המתכנן:

נושרד הפנים מחוז חיפה

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

אישור תכנית מס. 521 / במ/ש

הועדה לבניה למגורים (מס. 41)

החליטה 22-5-92 לאשר את התכנית.

[Handwritten signature and stamp]

חתימת מתכנן נספח כינוי

הודעה על אישור תכנית מס. 521 / במ/ש
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4070
מיום 31-12-92 בטל. גשג

חתימת הועדה לבניה למגורים - מחוז חיפה חתימת היוזם ומגיש התכנית

תאריך סיון תשנ"ב

ירני 1992

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' ש/במ/521 שכונת פרחי הדר פרדס חנה שינוי לתכנית מתאר ש/1 פרדס חנה.
2. מסמכי התכנית: מסמך א' - תקנות התכנית
מסמך ב' - תשריט ייעודי קרקע - מצב קיים בקנ"מ 1:2500 ומצב מוצע בקנ"מ 1:1250.
מסמך ג' - תשריט חלוקה וכינוי בלתי מחייבת בקנ"מ 1:1250.
3. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.
4. שטח התכנית: 127,700 דונם.
5. חלות התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
6. המקום: אזור התכנית הוא האזור הדרומי-מזרחי של השטח הבינוי בפרדס חנה, גובל ברחוב החבצלת בצפון, רחוב הדקלים במערב, דרך מס' 415 בדרום ורחוב הנדיב במזרח.
7. גושים וחלקות: גוש 10107, חלקות 39-44, 46-53, 57-64, חלקי חלקות 33, 34, 35 (דרכים) חלקה 236 (שביל)
8. הירזם והמגישים: הא' הרמן, ברנע, הופשטיין ואחרים.
9. בעלי הקרקע: בעלי הקרקע כנ"ל.
10. עורך התכנית: מודדי חדרה בע"מ - משרד טכני חדרה, רחוב הגבורים 57, טל: 06-325454.
11. עורך נספח
בינוי מנחה: אדריכל ר. דרוקמן, רח' רוזניס 6, ירושלים
טל: 02-632058.

12. מטרת התכנית:

- א. שינוי ייעוד מאזור חקלאי לאזור מגורים א' ^{מ/תג} הכולל כ-280 יח' דיור, שטחי ציבור.
ב. ביטול החלוקה הקיימת.
ג. חלוקת השטח לאזור מגורים א' מיוחד שטחים ציבוריים.
ד. הרחבת דרכים, התוויית דרכים חדשות והתוויית שכילים להולכי רגל.
ה. קביעת תנאים והנחיות בניה.
ו. רישום החלוקה החדשה בספרי האחוזה.

13. יחס לתכניות מאושרות:

- א. תכנית זו תהיה עדיפה על פני כל תכנית אחרת בתחומי חלוחה.
ב. תכנית זו משנה תכנית המתאר ש/1 פרדס חנה אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1324 מיום 22.12.66 דף 560, וכ"כ על כל תיקוניה עד לאישור תכנית זו. ובן שינוי לתכנית מפורטת ג/343 אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 461 מיום 2.2.56 דף 545.

14. מהות השינויים:

- א. שינוי תכנית מתאר ש/1 - המרת שטח חקלאי לשטחים מיועדים למגורים אזור א' מיוחד, דרכים, שכילים, שצ"פ, שב"צ.
ב. שינוי לתכנית מפורטת ג/343 שביל להולכי רגל הרשום כחלקה מס' 236 לדרך ציבורית.

אזור מגורים א'

מיוחד

- א. אזור מגורים מיוחד בו הצפיפות היא של 4 יח' לדונם ומספר הקומות 2 קומות מעל קומת מסד, 3 קומות מעל קומת מסד, ו-2 קומות מעל קומת חנייה. מספר הקומות המותר מצויין בטבלת המגרשים שבחקנון.
- ב. מפלס +0.00 שבכל מגרש הוא מפלס להתייחסות ולהגדרת המעטפת המותרת וגובהו האבסולוטי ייקבע בתשריט בינוי בקנ"מ 1:500 אשר יאושר ברשות הרשוי המקומית. יותר לקבוע מפלס זה כמפלס עליון של קומת מרתף, מסד, חניות או קומת עמודים מפולשת.
- ג. תותר הקמת גגות ישרים ומשופעים ובלבד שהשפוע בגגות משופעים יהיה מבוקר לפי המפורט בהוראות עיצוב ארכיטקטוני.
- ד. גובה בנין בשתי קומות:
9 מ' מעל למפלס 0.00 ועד לרכס גג הרעפים, 7 מ' מעל למפלס 0.00 ועד לקצה מעקה עליון בגג שטוח.
- ה. גובה בנין שלש קומות:
12 מ' מעל למפלס 0.00 ועד לרכס גג רעפים,
10 מ' מעל למפלס 0.00 ועד לקצה מעקה עליון בגג שטוח.
- ו. קומת מסד: לא תבלט תקרתו מעל למפלס של 1.20 מ' מעל המפלס הסופי של הקרקע השכנה לו בהיקף של 75% מקירותיו וגובהו לא יעלה על 2.20 מ' מהרצפה.
- ז. מוסך לחניה. מוסך חניה יעשה בתחום קווי הבנין בלבד. הגובה המכסימלי 2.35 מ' מהרצפה.

15.1 שטחים ציבוריים פתוחים משולבים

א. שטחים המשלבים ככרות, גנים, חורשות, מגרשי משחקים, שבילים וספסלים להולכי רגל עם בניני ציבור כגון בניני חנוך, תרבות, רוחה, דת ובריאות.

ב. מקלטים ציבוריים בהתאם לדרישות הג"א.

ג. תחנות טרנספורמציה תת-קרקעיות בבניה קשה.

15.2 כבישים, דרכים להולכי רגל.

15.3 מערכות חשתית על-קרקעיות ותת-קרקעיות יותרו בכל האזורים ויאפשרו מתן אספקת חשמל, מים, דלק וגז להסקה לכל יחידת דיור. מערכות הביוב והניקוז יהיו תת-קרקעיות בלבד.

16. האזורים והוראות בניה

ככפופות לאמור בדפי הוראות אלה בשטח התכנית תחולנה ההוראות הכאות
ביחס לחלוקה לאזורים והוראות בניה:

טבלת אזורים והוראות בניה

אזור	הסימון בתשריט בצבע	רוחב חזית מיני. מיני.	שטח מגרש מיני. במ"ר	תכסית קרקע ב-%	מספר קומות מקסי- מלי	סה"כ שטח בניה ב-%	קוי בנין מ'		
							קד'	צד'	אח'
מגורים א' * מיוחד	כתום ומתחם בכתום כהה	20 מ'	1000	34	3 ע"ג קומות: מסד, 2 ע"ג קומות: חניה, מרתף ראה***	86	5 או לפי ה ת ש ר יט	3.2	4
שטח משולב ציבורי פתוח ובניני ציבור	פסים חום וירוק לסרוגין ומתחם בחום כהה			25	3	ראה**	5	9	9
דרך קיימת	חום								
דרך מוצעת	אדום								
דרך להולכי רגל	אדום וירוק לסרוגין								

* 4 יח' לדונם.

** בניה באזור זה לפי החלטת הועדה המקומית בדיון לגופו של ענין ובלכד
שכמגרשים 200/7, 201/7, 40% מהשטח יהיה שצ"פ.

*** מספר הקומות המותר מצויין בטבלת המגרשים המצורפת לתקנון.

קו בנין קדמי לפי המצויין בטבלת המגרשים המצורפת לתקנון.

17. תיאור מילולי של המקרא:

<u>סימון בתשריט</u>	<u>באור</u>
קו כחול עבה בלתי מקוטע	(1) גבול מפורט
קו כחול כהה מרוסק	(2) גבול תכנית מאושרת לביטול
קו ומשולשים כלפי מעלה ומטה	(3) גבול גוש רישום
קוים ירוקים	(4) גבולות חלוקה רשומה
קוים ירוקים מרוסקים	(5) גבולות חלוקה רשומה לביטול
קוים מותווים בשחור	(6) גבולות חלוקה מוצעת
מספר מוקף עגול ירוק	(7) מספרי חלקות רשומות
מספר מוקף עגול ירוק מרוסק	(8) מספרי חלקות רשומות לביטול
מספר מוקף באליפסה	(9) מספרי חלקות לחלוקה מוצעת
צבע כתום על רקע התשריט	(10) אזור מגורים א'
פסים ירוק וחום לסרוגין ומותחם	(11) שטח משולב לבניני ציבור
בחום כהה	ולשטח ציבורי פתוח
פסים ירוקים על רקע התשריט	(12) שטח חקלאי
באלכסון	
צבע חום על רקע התשריט	(13) דרך קיימת או מאושרת
צבע אדום	(14) דרך חדשה
פס באדום במקביל לצבע חום	(15) הרחבת דרך
מספר ברבע העליון של העיגול	(16) מספר הדרך
מספרים בשני רבעים צדדיים של העיגול	(17) קוי בנין
מספר ברבע התחתון של העיגול	(18) רוחב הדרך
פסים אדום וירוק במקביל בניצב לשביל	(19) שביל להולכי רגל קיים
קוים באדום ובאלכסון על השביל	(20) שביל להולכי רגל לביטול
קוים באדום וירוק באלכסון לאורך השביל	(21) שביל להולכי רגל מוצע
אותיות ברבע העליון של המעוין	(22) מספר השביל
מספרים בשני רבעים צדדיים של המעוין	(23) קוי בנין

<u>סימון בתשריט</u>	<u>באור</u>
מספר ברבע התחתון של המעוין	(24) רוחב השכיל
קוים מרוסקים עם נקודות וציון הרמה	(25) קו רמה בהבדל של 1,0 מ'
נקודות בתשריט עם ציון ע.ח.	(26) עמודי חשמל
נקודות בתשריט עם ציון ע.ט.	(27) עמודי טלפון
נקודות עם "צל" ביניהן ורישום הגובה	(28) כביש אספלט קיים וגובהו
קוים מוקפים בצבע צהוב	(29) מבנים להריסה
קו מרוסק עבה בצבע התכנית.	(30) מבנים לשימור
קו מרוסק בצבע התכנית.	(31) גבולות מבנים

18. תשתית עירונית

18.1 הגדרה:

מכלול עבודות התשתית שהמועצה חייבת בכצוען או מוסמכת לבצען על פי דין, לרבות סלילת כבישים ומדרכות ובצוע מערכות כיוב, מים, תיעול, ניקוז ותאורת רחובות יעשה על פי חוקי העזר הקיימים. אולם היזמים יהיו רשאים לבצע עבודות אלו בחלקן או בשלמותן כתאום עם המוצעה המקומית והרשויות המתאימות.

18.2 מתן היתרי בניה

לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית, אלא אם כן קיימת תשתית עירונית במקרקעין לגביהם נתבקש ההיתר או במקרקעין גובלים, או שהוכח ואושר על ידי הועדה המקומית כי עבודות התשתית העירונית במקרקעין לגביהם נתבקש ההיתר יבוצעו ויושלמו תוך תקופת תוקפו של ההיתר.

לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית, אלא אם תהיה בסמוך דרך מים או כביש צבורי במפלס נמוך מהמגרשים שתאפשר קליטת מי הנגר העילי מהמגוש עליו מיועד המבנה להכנות.

18.3 בשני מגרשים צמודים, כאשר מגרש אחר נמצא במפלס גבוה מזה הצמוד לו, יותר למי הנגר לזרום מהמגרש העליון דרך המגרש התחתון ולהתנקז לכביש הנמצא בסמוך למגרש התחתון.

19. שטח הבניה המותר והוראות כלליות לבניה באזור מגורים א' מיוחד

- א. שטח הבניה המותר יוגדר בצרוף של כל שטחי הבניה, לפי תקנות התכנון והבניה התשנ"ב 1992.
- ב. אחוזי הבניה המותרים הם 86% משטח המגרשים.
- ג. בגגות רעפים יעשה חשוב שטח עלית גג בתחום שגובהו נטו הוא 1.8 מ' ומעלה ושטח זה יכלל בזכויות הבניה המותרות.
- ד. השטח הבנוי בפועל בכל קומה (לרבות אלמנטים שאינם כלולים בחישוב השטח המותר) לא יהא גדול יותר משטח הקומה שמתחתיה. (מרתף לא יחשב כקומה לענין זה.)
- ה. תכסית המבנה במגרש, דהיינו היטל על הקרקע של כל האלמנטים הבנויים מעליה תחושב באחוזים ותהיה 34% משטח המגרש. חצר פנימית לא תופחת משטח התכסית (אף אם יופחת שטחה לענין חישוב השטח המירבי המותר).
- ו. החניה תעשה בתחום קרי הבנין בלבד.
- ז. פרגולה (הגדרת פרגולה היא מבנה להצללה ע"י קורות או אלמנטים לא נישאים המאפשר קרוי חלקי בלבד והמחורר בשעור של 25% לפחות) תותר בשטח של עד 12 מ"ר ליחידת דיור אחת. גובהה המירבי לא יעלה על 2.40 מ' עד למפלסה העליון.
- ח. בשטחי הבניה לא יכללנו:

- 1) מרפסות גג שאינן מקורות בכל גובה שהוא בתנאי שגובה המעקה לא יעלה על 1.10 מ' מפני הרצוף במרפסת.
- 2) כרכובים ארכיטקטונים ואלמנטי הצללה עד לכליטה מירבית של 0.50 מ' מקיר הבנין.

שטחי בנין לא יחושבו בתכסית הבנין אם המפלס העליון המירבי של תקרתם יהיה בגובה של 1.2 מ' מהמפלס הסופי של הקרקע הסמוכה אליהם לפחות ב-75% מהיקף קירותיהם.

20. עיצוב ארכיטקטוני והוראות לתכנון וכניה באזורי המגורים

- 20.1 צורת הגג. בגג שטוח יותר מעקה בגובה עד 2.0 מ' מפני הגג ובנוי מחומר הקיר אך זאת במסגרת מגבלות הגובה בלבד ובקיר שבצד אחד בלבד. שטחי גג שטוח שבהם המעקות ביותר מאשר צד אחד הם מעל גובה 1.10 מ' מפני הגג יכללו בזכויות הבניה. בגג משופע יהא חומר הגמר המותר מרעפים, רעפי אספלט, רעפי מתכת ורעפי צמנט. השפוע יהיה מבוקר בכך שלא יפחת מ-20 מעלות ולא יעלה על 30 מעלות.
- 20.2 חומר קירות חוץ. חומר הגמר העיקרי וצורת הגימור יהיו בטיח עמיד למפגעי טבע. יותר שמוש בחומרים נוספים בתנאי שחלקם אינו עולה על 30% משטח חזית כלשהיא, ובתנאי שיהיו עמידים בפני פגעי הטבע.
- 20.3 יחסי חלונות. היחס בין גובה החלונות לרוחבם יהיה יחס של 10 ל-7.
- 20.4 ספי חלונות. יותקנו ספי חלונות הכולטים לפחות ב-2 ס"מ ממישור גמר הקיר למניעת "נזילות" אבק הקיץ.
- 20.5 כרכובי מעקות לגגות. יותקנו כרכובים במעקות לגגות שטוחים הכולטים לפחות ב-2 ס"מ ממישור גמר הקיר למניעת "נזילות" אבק הקיץ.
- 20.6 ארגזי רוח. ארגזי רוח בגמלונים יבלטו לפחות ב-2 ס"מ ממישור גמר הקיר למניעת "נזילות" אבק הקיץ.
- 20.7 קולטי שמש יורכבו וישולכו בגגות המשופעים. בגגות השטוחים ישולכו הקולטים בעיצוב הגג השטוח. הדוודים עצמם יוסתרו כחלל הגג ויהיו במבנה סגור בכל מקרה.
- 20.8 מדחסי מצננים יוסתרו כחלל שמתחת לגג, או לחילופין מתחת לפני הקרקע, ויטפולו בחומרים אוטמי רעש.

20.9 אנטנות טלוויזיה. תתאפשר הקמת אנטנה מרכזית לאתר במיקום שיאושר ע"י רשות הרישוי כתנאי שמאחר זה יעבור צינור תת-קרקעי לגבול של כל מגרש.

20.10 צלחות טלוויזיה. תותר הקמת צלחת טלוויזיה רק לאחר הצגת פתרון עיצובי שישביע את רצון מהנדס הועדה המקומית.

20.11 חבורי מערכות תשתית. כל החבורים מחוץ לבתים למערכות מים, תקשורת, ביוב, חשמל (כתוך גבולות המגרשים), דלק וגז יהיו תת-קרקעיים ויאושרו ע"י הרשויות המוסמכות.

20.12 גדרות. גדרות אטומות הפונות לרחוב יהיו בגובה מכסימלי של 80 ס"מ מפני המדרכה וייעבנו מחומר אחיד לכל הבנינים. מעל לגובה זה תותר הקמת גדר שקופה או גדר חיה. תותר אטימת הגדר לאורך חזית הרחוב כשעור שלא יעלה על 30% מאורך חזית המגרש.

20.13 תמיכת קרקע והוראת לפיתוח. לועדה המקומית יהיה שיקול הדעת להנחות תכנון הפיתוח בכל מגרש ולהתנות תנאים מתאימים לכך בהיתר הבניה לבצוע קירות תומכים ותמיכות קרקע בטרם יורשו לבצע המבנה העקרי. גמר קירות התמך יהיה אחיד ובאותו חומר של הגדרות האטומות הפונות לרחוב.

20.14 מתקן לתליית כביסה יוקם בצורה שאינו נראה מהכביש ובצורה אסתטית.

20.15 מיכלי גז ודלק. מיכלים ביתיים של גז ודלק ישולכו בעיצוב המבנים ויוסגרו באופן שלא יהיו נראים מהכביש.

20.16 ניקוז מרתפים. ביחידות מגורים שבהן יש מרתף שאינו מתנקז באופן טבעי יש להגיש פתרון בידוד וניקוז לשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית.

תכנית בינוי .21

א. תכנית הקובעת בינוי לביצוע בשלשה ממדים, מקום ונפח מבנים, קביעת שמוש מפורט בכל מבנה, הצגת מערכות מפורטות של דרכים ומתקני תחבורה אחרים על סמך תכניות היועצים, מפלסי קרקע מתוכננים, מפלסי קרקע מתוכננים בחצרות המגרשים, מיקום ומפלס כניסות למבנים, עקרונות עיצוב המבנים, חומרי בניה. הצגת עבודות פיתוח בשטח כולל: גינון, ריצוף שבילים, קירות תומכים, ריהוט הרחוב ושילוט, הצגת המערכות של התשתית ההנדסית, מים, ביוב, ניקוז ואשפה, חשמל ותאורה, טלפון וטלוויזיה.

תכנית הנדסית של דרכים, הכל להבטחת ביצוע בהתאם לעקרונות תכנית זו. התכנית כוללת תשריטים אפקיים בקנ"מ 1:500 או 1:250. חתכים, חזיתות, פרטים עקרוניים לתיאור מלא של הבינוי והוראות כתובות (תקנון).

ב. תכנית הבינוי והפתוח תוכן לגבי כל מבנן בתכנית ותאושר ע"י הועדה המקומית ותהיה תנאי להוראות היתרי בניה.

ג. נספח הבינוי המצורף לתכנית זו יהיה בעל תוקף מנחה בלבד.

עקרונות הבינוי .22

בשכונת פרחי הדר תהיה הבניה למגורים ביחידות צמודות קרקע ובצפיפות של 4 יח' לדונם ותישמר תכסית מקסימלית של 34%. בתכנון הוקצו שטחים נאותים לצרכי ציבור, למבני ציבור, לשבילים להולכי רגל ולשטחים ציבוריים פתוחים.

הבניה תתוכנן כ-10 מבננים. בחזיתות הפונות לדרכים מס' 415, ו-405 תותר כניית שלוש קומות בדירות שאיננן צמודות קרקע, הבניה בהן תותר בשלש קומות ע"ג קומת מסד או בשתי קומות מעל קומת חניה. תותר כניסה אחת בלבד למגרש לרכב. פתרון כניסת רכב לחניה למבננים יאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.

23. קווי בניין

- א. קווי הבניין באזור מגורים א' מיוחד יהיו: קווי בניין צדדי 3.20 מ', אחורי 4 מ', קדמי לפי התשריט ופרוט בטבלאות.
- ב. קווי בניה לשטחי הציבור המשולבים 9 מ' צדדי, 9 מ' אחורי וחזיתי לפי התשריט.
- ג. בעת הגשת תכנית בינוי ליותר מחלקה אחת ניתן יהיה לצמצם את קווי הבניה הצדדי המשותף לשתי החלקות ל-0, בהתאם לכל האמור בסעיף 22.
- ד. במדה והמרחק בין שני בנינים במגרש אחד יהיה בין 5.0 מ' ל-6.4 מ' יותרו כחזיתות אלו רק פתחים עליונים לאורור אשר מפלסם התחתון לא יקטן מ-1.7 מ' מפני רצפת החדר.

24. איחוד וחלוקה

ניתן לאשר אחוד מגרשים על פי תכנית בנוי שתאושר ע"י הועדה המקומית. היתרי הבניה בתחום התכנית ינתנו לאחר שתוכן תכנית חלוקה כחוק.

25. רישום השטחים הציבוריים

השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור הכוללים דרכים, שטחים ציבוריים משולבים, שבילים להולכי רגל, יופקעו כחוק וירשמו על שם המועצה המקומית פרדס חנה-כרכור.

26. חניה

החניה תהיה בתחום המגרש ובגבולות קווי הבנין, מקום חניה לדירה. תותרנה שתי חניות ליחידת דיור בתנאי שאחת מהשתיים היא ערפית.

27. שימור מבנים

במגרש מס' 18/7 ניתן יהיה לשמור את המבנה הקיים.

תכנית גימור ופיתוח

.28

לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס המועצה אישר תכנית גימור ופיתוח לאותו השטח, אשר תוכן על רקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה. התכנית תכלול המרכיבים הבאים:

- (1) פירוט מלא של חומרי גימור הבניינים לרבות גימור הגגות.
- (2) פתרונות להסתרת כביסה.
- (3) פתרון ארכיטקטוני למתקני אנגריה סולרית.
- (4) פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג אויר בקירות המבנים.
- (5) פתרון ארכיטקטוני למיקום אנטנות טלוויזיה.
- (6) פיתוח מדרכות ושבילים.
- (7) פיתוח גנני במדרכות ובשטחים לבניינים צבוריים, שתילה ונטיעה בשדרות.
- (8) פתרונות לחניה לרבות פרטי אודור.
- (9) פתרונות למתקנים וצנרת לאספקת חשמל, גז, דלק לחמום, בריכות מים, צנורות מים, שעוני מים, מתקנים לצנרת כיוב וניזוק, תקשורת בכבלים.
- (10) פתרונות לאסוף וסילוק אשפה.
- (11) פתרונות הקשורים בשלבי הבניה.

מניעת מטרדים

.29

כוחה של הועדה המקומית יהא יפה לפרט בכל היתר בניה מה התנאים שיהיו דרושים למניעת מטרדי רעש, זהום אויר או כל מטרד סביבתי הנגרם עקב פעולות הבניה או השימוש במבנים ובקרקע.

דרכים

.30

- א. רדיוס בין דרכים מקומיות - 8 מ'.
- ב. רדיוס בין דרך מקומית ודרך מאספת או עורקית (מעל ל-18 מ' רוחב) - 10 מ'.
- ג. רדיוס בין דרכים מאספות יהיה 12 מ'.
- ד. קו הבנין בצומת ייקבע כך שיבטיח ראייה ובתאום עם מחלקת מהנדס המועצה.

31. היטל השכחה

הועדה המקומית תגבה היטל השכחה בהתאם לחוק.

32. תחנות טרנספורמציה

תחנות טרנספורמציה תהיינה בהתאם לדרישות חברת החשמל ותמוצנה בתכנית הבינוי בק"מ 1:500.

33. קוי חשמל

לא ינתן היתר בניה מתחת לקוי חשמל עיליים קיימים, מאושרים או מתוכננים, אלא במרחקים המפורטים להן מקו המשוך על הקרקע מהתיל הקיצוני או מציר הקו לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר לבנין, פרט למבנים המותרים מעבר לקוי חשמל.

<u>שטח פתוח</u>	<u>שטח בנוי</u>	<u>קו חשמל במתח נמוך</u>
2.25 מ'	2.00 מ'	מהתיל הקיצוני
3.00 מ'	2.25 מ'	מציר הקו
		<u>קו חשמל במתח גבוה</u>
6.50 מ'	5.00 מ'	מהתיל הקיצוני
8.50 מ'	6.50 מ'	מציר הקו
		<u>קו חשמל במתח עליון</u>
13.50 מ'	9.50 מ'	מהתיל הקיצוני
20.00 מ'	14.00 מ'	מציר הקו
		<u>קו חשמל במתח על</u>
25.00 מ'	20.00 מ'	מהתיל הקיצוני
40.00 מ'	35.00 מ'	מציר הקו

עמודי חשמל שימצאו בתוך שטח הדרך לאחר הרחבתה יועברו לקו רחוב מחדש וזאת על חשבון היזמים ובתאום עם חברת החשמל.

חישוב השטחים .34

חישובי השטחים בתכנית זו נעשו בהתאם למדידה גרפית. אי התאמות כתוצאה משיטת החישוב לא ייחשבו לסטייה.

הוצאות ביצוע התכנית .35

הוצאות ביצוע איחוד וחלוקה מחדש של התכנית יחולו על יוזם התכנית.

הגדרה לתחילת ביצוע .36

תחילת ביצוע התכנית על פי חוק הוראת שעה התש"ן תחשב ביצוע התשתיות ויטודות ל-25% מהבנינים.

תשריטי החלוקה יאושרו בהתאם לחוק. .37

שכונת פרחי הדר - פרדס חנה

טבלת המגרשים באזור מגורים א' ^{אחג} טבלה מנחה

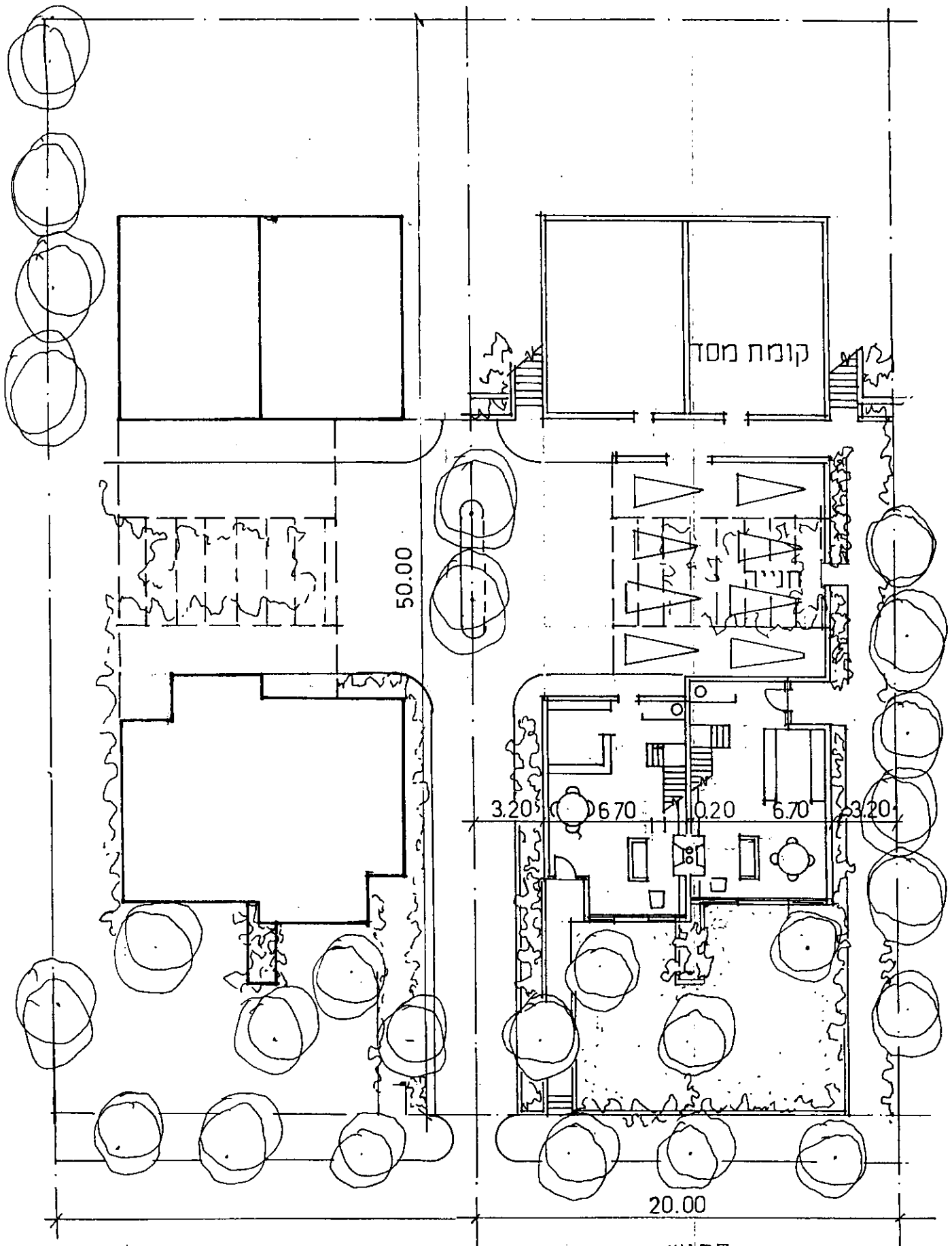
טבלה זו היא חלק מנספח בינוי מנחה בקנ"מ 1:1250 *

כל המגרשים הם בשטח של 1,000 מ"ר, זכויות הבניה 86%, מס' יחידות מירבי במגרש 4 יחידות דיור.

מגרש מס'	טיפוס הבית	מס' הקומות המותר	קוי בנין חזיתי
40/7 ✓	ב'	3	3 מ'
39/7 ✓	ב'	3	3 מ'
42/7 ✓	ב'	3	5 מ'
43/7-52/7	א'	2	5 מ'
55/7	ג'	3	5 מ'
56/7	ג'	3	5 מ'
58/7	ד'	3	5 מ'
61/7	ד'	3	5 מ'
63/7	ת'	3	5 מ'
64/7	ת'	3	5 מ'
65/7-68/7	ב'	3	5 מ'
36/7	ה'	3	5 מ'
34/7	ו'	3	5 מ'
35/7	ו'	3	5 מ'
32/7	ד'	3	5 מ'
26/7	א'	2	5 מ'
27/7	א'	2	5 מ'
28/7	א'	2	5 מ'
29/7	א'	2	5 מ'
30/7	א'	2	5 מ'
31/7	א'	2	5 מ'
24/7	ג'	2	5 מ'
25/7	ג'	3	5 מ'
22/7	א'	2	5 מ'
18/7	ח'	2	5 מ' ניתן לשמר את המבנה הקיים בשטח
19/7	ח'	2	5 מ'
5/7	א'	2	5 מ'
6/7 ✓	א'	2	5 מ'
7/7	א'	2	5 מ'
8/7	א'	2	5 מ'
9/7	א'	2	5 מ'
10/7	א'	2	5 מ'
11/7	א'	2	5 מ'
12/7	א'	2	5 מ'

* במגרשים בהן מותרת בניית 3 קומות תותר בניית שתי קומות על קומת חניה. תותר בהם בניית שלש קומות מעל קומת מסד אשר מפלסה העליון לא יעלה מעל ל-1.20 מ' מפני הקרקע הסופית המאושרת. תותר רק כניסה ויציאה אחת לרכב לחניה בתחום המגרש.

קוי בנין חזיתי	מס' הקומות המותר	טיפוס הבית	מגרש מס'
5 מ'	2	א'	13/7
5 מ'	2	א'	14/7
5 מ'	2	א'	15/7 ✓
5 מ'	2	א'	16/7
5 מ'	2	ט'	4/7
5 מ' לדרך מס' 412	3	"	3/7
3 מ' לדרך מס' 405	3	יא'	2/7
3 מ'	3	ב'	1/7
5 מ' לדרך מס' 414	3		
3 מ' לדרך מס' 405	3	יג'	41/7 ✓
3 מ' לדרך מס' 411	3		
3 מ' לדרך מס' 411	3	יד'	71/7
3 מ' לדרך מס' 415	3		
3 מ'	3	ט"ו	70/7
3 מ'	3	י"ז	72/7
3 מ' לדרך מס' 415	3	י"ח	73/7
5 מ' לדרך מס' 412	2	י"ט	69/7
3 מ' לדרך מס' 415	3	כ'	37/7
5 מ' לדרך מס' 412	3		
3 מ'	3	כא'	35/7
3 מ'	3	כא'	34/7
3 מ' לדרך מס' 415	3	כב'	33/7
5 מ' לדרך מס' 414			
3 מ' לדרך מס' 405	3	כג'	38/7
5 מ' לדרך מס' 412			
5 מ' לדרך מס' 411	2	כד'	59/7
3 מ' לדרך מס' 413			
5 מ' לדרך מס' 411	2	כד'	62/7
3 מ' לדרך מס' 413			
5 מ' לדרך מס' 411	2	כד'	57/7
3 מ' לדרך מס' 413			
5 מ' לדרך מס' 411	2	כד'	60/7
3 מ' לדרך מס' 413			

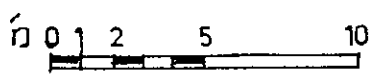


קומת מסד

50.00

3.20 6.70 10.20 6.70 3.20

20.00



כביש
פתוח ל 2 מגרשים צמודים