

הסדר  
1998

דף מס' 1  
מתוך 9 דפים



אסמכתא: תב"ע ש/מק/ 526 - ג'  
עדכון: 6 מס'  
תאריך: 19.9.06

מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי "השומרון"

תכנית מס' ש / מק / 526 - ג'  
שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' ש / 526 (במ) - נווה גנים  
בגוש 10121, חלק מחלקה 12 במערב פרדס חנה

1. שם התכנית:  
תכנית זו תקרא תכנית מס' ש / מק / 526 - ג', שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' ש / 526 (במ) - נווה גנים בגוש 10121, חלק מחלקה 12 במערב פרדס חנה (להלן: "תכנית זו").
  2. יחס התכנית לתכניות אחרות:  
א. תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית ש / 526 (במ) - נווה גנים בגוש 10121 במערב פרדס חנה (להלן: התכנית הראשית). בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכנית הראשית, יקבעו הוראות תכנית זו.  
ב. שטחי השרות ומבני העזר בתכנית זו לפי הסבה לתוכנית ש-209 בישיבת הועדה המקומית מס' 447 מיום 20.7.98.  
ג. תכנית זו מבטלת בשטחה ובאה במקום: תכנית ש/מק/ 526 - א' שהופקדה ואושרה אך טרם פורסמה למתן תוקף, תכנית ש/מק/ 526 - ב' שאושרה להפקדה אך לא הופקדה
  3. תחולת התכנית:  
התכנית תחול על חלק מחלקה 12 בגוש 10121 (להלן: "חלקת המקור").
  4. מסמכי התכנית:  
התכנית כוללת 9 דפים של הוראות בכתב (להלן "התקנון"), תשרית (להלן: "התשריט") ונספח מנחה לבינוי (להלן: "נספח הבינוי").
  5. שטח התכנית:  
כ- 52.5 דונם.
  6. יוזם התכנית:  
עדי גוניק  
רח' האתר 29, פרדס חנה. טל' 04-6371791
  7. בעל הקרקע:  
שולמית גוניק  
גונאד בע"מ  
רח' האתר 29, פרדס חנה. טל' 04-6371791
  8. עורך התכנית:  
רפופורט אדריכלים.  
רח' יהודה הלוי 94, ת"א טל' 03-5610059
- יועץ תנועה - נתן פרי  
רח' הנדיב 13 זכרון יעקב טל' 04 - 6396772

- 9. מטרת התכנית:**
- א. שינוי החלוקה למגרשים שבתכנית הראשית בהסכמת הבעלים, לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה (להלן "החוק") לפי סעיף 62 א' ס"ק 1 לחוק.
- ב. הגדלת שטחי ציבור לפי סעיף 62 א' ס"ק 3 לחוק.
- ג. שינוי בקווי בנין לפי סעיף 62 א' ס"ק 4 לחוק.
- ד. שינוי הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכליים לפי סעיף 62 א' ס"ק 5 לחוק, וקביעת הנחיות בינוי מחייבות ו/ או מנחות בשטח התוכנית, כמתואר בתקנות אלה ובנספח הבינוי.
- ה. שינוי חלוקת שטחי הבניה העיקריים ושטחי השרות בתכנית בכפוף להוראות סעיף 62 א' ס"ק 6 לחוק,
- ו. הקטנת שטח מגרש מינימאלי לבניה, לפי סעיף 62 א' ס"ק 7 לחוק, באזורי מגורים א' ו-ב' והגדרת מספר יח"ד למגרש, לשם הפחתת כמות השותפים בכל מגרש לבניה.
- ז. תוספת עד 24 יח' דיור בשטח התכנית, ללא תוספת בשטחי הבניה למטרות עיקריות לפי סעיף 62 א', ס"ק 8 לחוק.
- ח. תוספת קומות לפי סעיף 62 א' ס"ק 9 לחוק בחלק מהמגרשים שבתכנית.
- ט. הכללת מבני העזר בסך כל שטחי השרות, הגדלת שטחי השרות במקביל להגדלת מספר יחידות הדיור וקביעת שטחי שירות לאזור מגורים א' מיוחד, אשר לא נכלל בשעתו בהחלטת הועדה המקומית מיום 20.7.98, על הסבת התכנית הראשית.

**10. פירוט הוראות התכנית**

- 1. הגדלת שטחי ציבור**
- א. הרחבת דרך מספר 2 בקטע שמדרום לדרך מס' 22 ע"ח אזור מגורים ג' כדי להתאים התכנית למצו הקיים בפועל שנוצר מטעות בביצוע הכביש.
- ב. שינוי תוואי דרך מס' 28 והגדלת רחבת הסיבוב שבסיומה.
- ג. הארכת דרך 27 לכיוון מזרח ויצירת דרך 27 א' לכיוון מערב לצורך נגישות לחניה של אזור מגורים ג' ולשב"צ ה' מדרך פנימית ולא מהכביש הראשי.
- ד. קביעת שטחים ציבוריים פתוחים שיצטרפו לשצ"פ ג' בתכנית הראשית.
- ה. הגדלת אזור שב"צ ה' שבתכנית הראשית ויצירת שצ"פ סביבו.
- ו. שינויים בגבולות שצ"פ ז' שבתכנית הראשית.
- ז. יצירת שביל הולכי רגל י"א לקשר בין דרך 27 לדרך 23.
- ח. יצירת דרך מס' 28 א' לקשר אל מגרשים 83, 84 שבתכנית זו.

**2. שינוי בקווי הבניין**

- א. הגדרת קו בנין קדמי מוקטן לאחד הצדדים במגרשים פינתיים מס' 52, 53, 64, 65, 77, שבתכנית זו, בהתאם להוראות התכנית הראשית המאפשרות הקטנה עד 3 מ' במקרים אלה.
- ב. קביעת קו בניין 0 (קיר משותף) לזוגות מגרשים סמוכים לבניה צמודת קרקע באזורי מגורים א' ו- ב'.

**3. שינוי הוראות הבינוי:**

- א. במסגרת גובה גג של 9 מ' מעל מפלס הכניסה, בבניינים בעלי גגות רעפים באזורי מגורים א' ו- א' מיוחד, ניתן יהיה להתקין עליה בחלל הגג, במסגרת השטחים הכוללים המותרים לבניה, הנמכת הבניינים במגרשים מס' 05 עד 52 באזור מגורים ב' לשתי קומות ולגובה כאמור בסעיף 3.א' לעיל. התקנת עלית גג בחלל הגג לא תחשב כתוספת קומה למניין הקומות המותרות במגרש.

ג. הגבהת הבניינים במגרשים 01-03 ל- 6 קומות מעל קומת עמודים במקום 4 קומות על עמודים, ובמגרש מס' 04 ל- 5 קומות מעל קומת עמודים, במקום 3 קומות. במסגרת שטחי הבניה הכוללים המותרים, ניתן בנוסף לבנות חדרי טכניים על סעיף 7.00.81 לחלק ז' סימן ה' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה, וכן חדר יציאה לגג לכל דירה מתוך הדירות שמתחתיו, על פי התנאים שבסעיף הנ"ל, בגובה שלא יעלה על 2.80 מ' מעל מפלס הגג, ובשטח שלא יעלה על 20 מ"ר/יח"ד בתנאי שהם יבנו בנסיגה של 1.20 מ' לפחות מחזית הבניין.  
 ד. קביעת הנחיות לעיצוב חזיתות, גדרות ופרטי גמר לגבי הבניינים שטרם נבנו בתחום התוכנית כמפורט בסעיף 14 להלן.

**4. שינוי חלוקת שטחי הבניה העיקריים הקיימים (במ"ר שלמים) בתכנית:**

הפרש	מוצע		קיים		אזור	
	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות		
שרות - 720	129	1,120	4,729	1,840	4,600	מגורים א'
16	29	66	279	50	250	מגורים א' מיוחד
- 759	- 1,418	2,590	9,002	3,349	10,420	מגורים ב'
2,044	1,260	3,578	8,930	1,534	7,670	מגורים ג'
581	---	7,356	22,940	6,673	22,940	סה"כ

**6. שינוי שטח מגרש מינימאלי לבניה:**

- שטח מגרש מינימאלי לבניה באזור מגורים א' יהיה 250 מ"ר ליח"ד אחת.
- מגרשים מס' 05-52 באזור מגורים ב' יהיו בשטח מינימאלי של 250 מ"ר ליח"ד אחת.

**7. שינוי חלוקת המגרשים:**

- תכנית זו מהווה תכנית חלוקה של חלקת המקור.
- ניתן יהיה לשנות את החלוקה המוצעת ולאחד מגרשים הגובלים ביניהם בתנאי שזכויות ותנאי הבניה של כל מגרש חדש יהיו סך הזכויות ותנאי הבניה של המגרשים שאוחדו במסגרתו, ע"י הגשת תשריט חלוקה מתקן לאישור הועדה המקומית.

**8. שינוי מספר יחידות הדיור:**

- במגרשי המגורים שטרם נבנו, מותר לבנות על פי התכנית הראשית – 192 יח"ד.
- תכנית זו מאפשרת בנית 216 יח"ד, שהן תוספת של 24 יח"ד למצב הקיים והמאושר.

**9. שינוי שטחי שירות וקביעת שטחי שירות לאזור מגורים א' מיוחד:**

שטחי השרות, לרבות מבני עזר, יהיו כמפורט בתכנית זו.

**11. זכויות והוראות בניה:**

זכויות הבניה והוראות הבניה בכל אחד ממגרשי הבניה יהיו כמפורט בטבלאות 11 א' ו- 11 ב' להלן:

11א. טבלת זכויות והוראות בניה לפי אזורים

מזב מאושר (כולל הסבת התכנית הראשית)													סה"כ שטח התכנית 52.5 דונם		
מ"ר	אחור	צד	קו בנין חזית	תכנית	גובה ומס' קומות	מס' יחידות למגרש	יח' לדונם	מבני עזר		שטח שרות		שטח עקרי		שטח האזור כדונם	האזור
								%	מ"ר	% (3)	מ"ר	% בניה	מ"ר		
6	5	3	5.0 (4)	40%	2 קי או 9 מ' לגג משופע או 8 מ' לגג שטוח	37	4	460.0	5	1,379.9	30	4,599.5	50	9.2	אזור מגורים א
								460.0		1,379.9		4,599.5			סה"כ
-	-	-	-			2	2	50.0	-	-	-	250.0	--	2.8	אזור מגורים א מיוחד
6	5	4	5.0 (4)	40%	3 קי או 12 מ' לגג משופע או 11 מ' לגג שטוח (3)	90	6	744.3	5	2,604.9	25	10,419.5	70	14.9	אזור מגורים ב
								744.3		2,604.9		10,419.5			סה"כ
6	5	4	5 (9)	30%	4 קי ע"ע או 15.5 מ'	64	10	-	-	1,534.1	20	7,670.4	120	6.4	אזור מגורים ג
										1,534.1		7,670.4			סה"כ
						193		1,254.3		5,518.9		22,939.4		33.3	סך הכל כללי

- הערות:
- בבנינים חדשים אשר יוקמו לאחר מתן תוקף לתכנית זו יהיה השטח ליחידת דיור 85 מ"ר לפחות, לרבות מנ ולא כולל החלק היחסי במבואה וחדר המדרגות. הקמת יח' דיור קטנה משטח זה תהווה סטייה ניכרת מהתכנית ליחיד, בהתאם למסומן בטבלה 11 ב'.
  - מהשטח העיקרי לא כולל 7.5 מ"ר ממ"ד לכל יחיד.
  - במגרש פינתי (מגרש הגובל בשני רחובות) אחד מהמרווחים הקדמיים יהיה 3 מ' בהתאם להחלטת הועדה המבונה שיהיו בו פתחים קטנים - לכוון המרווח הצדדי - שגבהם מפני הרצפה יהיה 1.80 מ' לפחות, יותר מרו במגרשים 01 - 04 רשיאת הוועדה המקומית לאשר ניוד שטחי בנייה ויחידות דיור בין המגרשים, במסגרת שתוך שמירה על סך הכול, לפי שיקול דעתה, זאת במסגרת תוכנית בינוי ותשתית, אשר תוגש לבחינתה ולאיש כל בקשה להתר בניה תלווה בחישוב מצטבר של זכויות הבניה על פי ההתרים שכבר הוצאו במגרשים אלה.
  - במסגרת שטחי השרות והגבה המותרים, ניתן יהיה לנצל את חלק גג הרעפים או לבנות חדר יציאה לגג שטוח ובתנאי שהמדרגות המוליכות אליהם יהיו פנימיות מתוך יחידת הדיור.
  - בנוסף ניתן לבנות בבנינים צמודי קרקע בלבד חניה מקורה למכונית אחת בלבד בקו בנין קידמי וצדדי 0.01 תותר תכנית של 40% משטח המגרש אם לפחות 30% משטח התכנית הינו של בנין או חלק בנין שגבהו אינו ע מהשטח העיקרי לרבות עלית גג והמדרגות המובילות אליה, מחסנים דירתיים וקומתיים, מרפסות שרות, ח לא יותר מבני עזר ומחסנים במבנים נפרדים למעט באזור אי מיוחד.
  - לא כולל ניצול חלק הגג המשופע ואו בנית חדר יציאה לגג שטוח מתוך דירה בקומה אחרונה בבניה רוויה.
  - ניתן להתקין מחסן בתחום שבין קו בנין אחורי לקו מגרש בתנאי שיהיה צמוד לבנין ולא יהווה מבנה נפרד למגרש, כולל השטח בדירות והחלקים ברכוש המשותף.

11ב. טבלת זכויות והוראות בניה לפי מגרשים

מצב קיים לפי מפת חלוקה אנליטית שהוכנה ע"י מודדי חדרה ב - 2.02.93 וחודשה ב - 22.01.03					
סימון המגרש	שטח מ"ר	% בניה	שטח עקרי מ"ר	שטח שרות מ"ר	סימון המגרש
1201	6,392.0	120	7,670.4	1,534.1	**
1202	1,118.0	70	782.6	251.5	*
1203	1,059.0	70	741.3	238.3	*
1204	1,011.0	70	707.7	227.5	*
1205	980.0	70	686.0	220.5	*
1206	977.0	70	683.9	219.8	*
1207	937.0	70	655.9	210.8	*
1208	936.0	70	655.2	210.6	*
1209	951.0	70	665.7	214.0	*
1210	875.0	70	612.5	196.9	*
1211	990.0	70	693.0	222.7	*
1212	991.0	70	693.7	223.0	*
1213	983.0	70	688.1	221.2	*
1214	771.0	70	539.7	173.5	*
1215	600.0	70	420.0	135.0	*
1216	611.0	70	427.7	137.5	*
1217	1,095.0	70	766.5	246.4	*
1218	522.0	50	261.0	104.4	*
1219	509.0	50	254.5	101.8	*
1220	640.0	50	320.0	128.0	*
1221	511.0	50	255.5	102.2	*
1222	594.0	50	297.0	118.8	*
1223	553.0	50	276.5	110.6	*
1224	535.0	50	267.5	107.0	*
1225	524.0	50	262.0	104.8	*
1226	520.0	50	260.0	104.0	*
1227	549.0	50	274.5	109.8	*
1228	677.0	50	338.5	135.4	*
1229	507.0	50	253.5	101.4	*
1230	504.0	50	252.0	100.8	*
1231	518.0	50	259.0	103.6	*
1232	520.0	50	260.0	104.0	*
1233	512.0	50	256.0	102.4	*
1234	504.0	50	252.0	100.8	*
1235	2,836.0	-	250.0	50.0	*
סה"כ	33,312.0		22,939.4	6,773.1	

\* כולל מבני עזר. כן מותרים 7.5 מ"ר ליחיד לממ"ד  
 \*\* כן מותרים 7.5 מ"ר ליחיד לממ"ד, קומת עמודים  
 מפולשת, מרתפים לחניה ומחסנים דירתיים

מצב מוצע	
שטח עקרי מ"ר	סימון המגרש
3,302.5	01
3,302.5	02
2,325.0	03
2,325.0	04
139.1	05
139.1	06
139.1	07
139.1	08
139.1	09
139.1	10
139.1	11
139.1	12
139.1	13
139.1	14
139.1	15
139.1	16
139.1	17
139.1	18
139.1	19
139.1	20
139.1	21
139.1	22
139.1	23
139.1	24
139.1	25
139.1	26
139.1	27
139.1	28
139.1	29
139.1	30
139.1	31
139.1	32
139.1	33
139.1	34
139.1	35
139.1	36
139.1	37
139.1	38
139.1	39
139.1	40
139.1	41
139.1	42
139.1	43
139.1	44
139.1	45
139.1	46
139.1	47
139.1	48
139.1	49
139.1	50
139.1	51
139.1	52

**12. תכנית בינוי**

**ופיתוח שטח:**

- א. נספח הבינוי מחייב לעניין העמדת הבניינים וגובה הבניינים וכל שינוי ממנו בנושאים אלה יחייב הגשת תכנית בינוי חדשה לאישור הועדה המקומית כתנאי להוצאת התר בנייה.
- ב. מספר המבנים וכמות יחידות הדיור המופיעים בנספח הבינוי אינם מקנים זכויות שאינן מעוגנות בתקנון. במקרה של סתירה בין התקנון לנספח הבינוי, יקבע האמור בתקנון.
- ג. החניה הדרושה על פי החוק והתקן שיהיה תקף בעת הוצאת כל התר בניה, תוסדר בתחום המגרשים הפרטיים בלבד.
- ד. השטחים שיועזו לשבילים ולהולכי רגל בתחום המגרשים לבניה ירוצפו ולא תותר בהם הקמת כל מבנים ו/או גדרות. יותר שימוש מעבר כלי רכב לצורך גישה לחניה.
- ה. באזורי החניה המשותפים לכמה מגרשים יובטח בתכנית מעבר כלי רכב והולכי רגל בתחום החניה לכל מגרש מכל מגרש, החולקים במשותף את אזור החניה.
- ו. לא תותר הקמת גדרות בגבולות המגרשים במקומות בהם כניסה ויציאה לשבילים להולכי רגל ובמקומות בהם מיועד השטח לאזור חניה משותף.
- ז. תכנית בינוי לביצוע תכלול בין היתר תכנון תשתיות, שלביות מימוש הבנייה, פרטי פיתוח, מפלסי כניסה למבנים ומפלסי הפיתוח, חומרי גמר, מיקום חניות והעמדת מבנים בהתאם לנספח הבינוי כאמור לעיל.
- ח. שלבי מימוש הבניה על פי תכנית הבינוי כאמור בס"ק ז' לעיל יאפשרו קידום ביצוע הבניה וקבלת טופסי 4 ותעודות גמר בשלבים, בתאום עם הרשות המקומית והועדה המקומית.

**13. שטח ציבורי פתוח:**

בשטחים הציבוריים הפתוחים לא תותר כל בניה למעט המוגדר בתכנית הראשית.

**14. שטח לבנין ציבורי:**

הוראות הבניה על פי התכנית הראשית.

**15. שימור נגר עילי:**

- בתכניות פיתוח השטח בשטחים הציבוריים ובמגרשי הבניה שבתחום התכנית, ישלבו פתרונות לשימור מי גשמים ע"י קליטתם ככל האפשר בתחומי המגרשים ומניעת הזרמתם למערכת הניקוז העירונית בהתאם לכללים להלן:
- א. שמירת שטח מחלחל בשיעור שלא יפחת מ - 15% בקרקע חולית ולא 30% בקרקע כבדה, משטח כל מגרש לבניה צמודת קרקע. יחול איסור על יציקת בטון או התקנת מרתף בשטח זה!
- ב. עודפי מי גשם יופנו ככל שניתן לתחום שטחים ציבוריים פתוחים.
- ג. מגרשים לבניה רוויה אשר בהם לא ניתן יהיה להשאיר 15% משטחם ללא חיפוי קרקע פתוחה לצרכי חניה, ייבחר סוג הריצוף באופן שיאפשר ספיגת מי גשם וחלחולם דרכו אל הקרקע שמתחתיו.
- ד. מילוי ההנחיות בס"ק א' - ג' לעיל יהוו תנאי להוצאת התר בניה.

**16. עיצוב אדריכלי:**

עיצוב החזיתות, הגגות, הגדרות והפיתוח בכל מבנן כמסומן בנספח הבינוי, יהיה אחיד מבחינת החומרים והגוונים, כמפורט להלן:

- א. לפחות 20% משטח חזיתות הבניינים יחופו בחומרים קשיחים כגון אבו טבעית או מתועשת, אריחי קרמיקה או לבנים. יתרת השטח יטויח בטיח פיגמנטי אקרילי או צמנטי.
- ב. בבנינים צמודי קרקע יותקן גג רעפים לפחות על מחצית משטח הקומה העליונה כיוון גגות הרעפים וגוון הרעפים יהיה אחיד לכל מבנן. קולטי שמש יותקנו במקביל לגג הרעפים ובמקרה שכיוון הגג אינו מאפשר זאת, יוסתרו באופן שישתלבו עם גג המבנה.
- ג. לחזית הרחוב תותר גדר בניה עד גובה כ- 1.20 מ' מחומרים קשיחים. עיצוב הגדר, השערים, מיקום מתקני האשפה, חיבורי חשמל, מים וגז, יפורטו בנספח הבינוי ובגוונים אחידים לכל הבניינים בכל מבנן.
- ד. גדר בין מגרשים גובלים תהיה כמפורט בנספח הבינוי, בגובה שלא יעלה על 1.80 מ' מהמפלס הגבוה של הקרקע הגובלת בה.
- ד. פיתוח השטח והריצוף במרווח שבין קו הרחוב לבניינים לרבות הכניסה למגרשים לרכב ולהולכי רגל, ישתלב בעיצוב המדרכה הציבורית הגובלת בכל מבנן.
- ו. בבקשות להיתר בניה עבור בניינים שאינם מנצלים את מלוא זכויות הבניה במגרשם, תוכן תכנית "צל" אחידה, לניצול מלוא הזכויות, שתהיה מחייבת לגבי כל בקשה להיתר בניה בעתיד.
- ז. כל בקשה להיתר במגרש בו מוגדר קו בניין 0 תחויב בתיאום אדריכלי עם המגרש הצמוד לו בקיר משותף. התיאום יחייב אחידות בהעמדת הבניין, גובה הבניין, תכנון הגג והשיפועים, שילוב החמרים וכו', במיוחד בחזית הפונה לרחוב.

**17. חדרי שנאים של חברת החשמל:**

- א. חדרי טרנספורמציה
- בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות תוקמנה במבנה שיוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
  - באזורים המיועדים למגורים, ניתן יהיה להקים תחנת השנאה חדשה, במרווחים של קווי בניין או בשטחים שיועדו בתשריטים למטרת תחנת השנאה/מתקן חשמל או בשטחים למבני ציבור כאמור בסעיף 1.21. לתכנית הראשית. קביעת מיקום שטחי הציבור שישמשו לצורך תחנת השנאה בתכנית המתאר או סימון השטחים שיועדו לתחנת השנאה בתכנית המתאר, ייעשו בתיאום עם חברת החשמל.
  - על אף האמור לעיל, במבנים בהם צריכת החשמל החזויה מחייבת תחנת או תחנות השנאה ייעודית/ייעודיות, יא מהנדס הוועדה המקומית מוסמך לאשר הקמת תחנת השנאה בתוך תחום המגרש/משולב במבנה, בתיאום עם חברת החשמל.
- ב. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל  
לא יינתן היתר 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 התייל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

- ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 2.0 מ'.
- ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'.
- ברשת מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'.
- בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 20 מ' מציר הקו.
- בקו מתח על עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

הערה: במקרה שבאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

- מ – 2.0 מ' מכבלי מתח עליון עד 160 ק"ו.
- מ – 0.5 מ' מכבלי מתח גבוה עד 33 ק"ו.
- מ – 0.5 מ' מכבלי מתח נמוך עד 1,000 וולט

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

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

18. מתקני אשפה א. סילוק האשפה בתחום התכנית יתוכנן ויבוצע בתאום עם הרשות המקומית.

ב. במקרה של מתקנים פרטיים, ימוקמו חדרי אשפה בבניה רוויה בתחום קומת העמודים ובבניה צמודת קרקע, בגומחה אשר תשתלב בגדר המגרש לכוון הרחוב.

ג. תקני סילוק אשפה מרוכזים, אם יהיו כאלה, לרבות מיכלים נפרדים להפרדת סוגי אשפה לצורך מחזור, ימוקמו וישולבו בתכנון השצ"פים ו/או הרחובות במסגרת תכנית פיתוח השטח, בתאום עם הרשות המקומית ובאישור הועדה המקומית.

19. תנאים להוצאת התר בניה: התר יינתן לכל מגרש לבניה רק לאחר:

א. אישור תשריט חלוקה תואם תב"ע בועדה מקומית.

ב. הגשת תשריטים לצרכי רישום לועדה המקומית והבטחת רישומם בלשכת רישום המקרקעין ע"י יזם התכנית ו/או בעל הקרקע, לשביעות רצון מהנדס הועדה.

ג. מתן התחייבות לביצוע של הליך הפקעות לפי סעיפים 189,188 לחוק.

ד. הבטחת רישום זיקות מעבר הדדיות כאמור בסעיף 12 ו' לעיל.

ה. הבטחת ביצוע וחיבור תשתיות, פיתוח המדרכות והכבישים, תאורת רחובות וגיזון במבנן בו נמצא המגרש, נשוא היתר, ע"י תשלום אגרות והיטלים כחוק, או, לחילופין, בהסכמת הרשות המקומית ובחתימת הסכם פיתוח עם הרשות המקומית לביצוע עצמי של המערכות המפורטות לעיל.



1. הכנת תכנית צל כאמור בסעיף 16 ו' לעיל.
2. תיאום תכנון בין מגרשים צמודים לבניה בקיר משותף כאמור בסעיף 16 ז' לעיל.
3. התאמה להנחיות סעיף 15 לעיל בדבר שימור נגר עילי.
4. אישור מהנדס מוסמך לגבי מניעת קרינה אלקטרומגנטית כאמור בס"ק 17 ג' לעיל.
5. אישור יועץ תנועה לסידור החניה והגישה למגרש לרכב פרטי ולרכב פינוי אשפה בתאום עם הועדה המקומית.
6. אישור תכניות בינוי לביצוע בקנ"מ 1:250, כאמור בסעיף 12 ז' לעיל, התואמת את הנחיות נספח הבינוי.

טופס 4 יינתן לכל בנין רק לאחר:

**20. תנאים להוצאת טופס 4:**

- א. ביצוע בפועל של המדרכות והכבישים הגובלים בו ושל התשתיות אליהן הוא מתחבר בהתאם לתכנית הבינוי בסעיף 12 ז' לעיל.
- ב. לאחר בנית 50% מסך כל יחידות הדיור המותרות בכל אחת מחלקות המקור, לא יוצא טופס 4 לבנין אלא אם כן הוגש תשריט לצרכי רישום של חלקת המקור ונפתח תיק במרכז למיפוי ישראל.
- ג. למרות האמור בס"ק ב' לעיל, רשאית הועדה להנפיק טופס 4 גם טרם הגשת תצ"ר ופתיחת תיק כאמור, בתנאי שיזם התכנית ז'או בעל הקרקע יבטיח את השלמת הליכי הרישום לשביעות רצון מהנדס הועדה.

21. **הפקעה:** השטחים המיועדים להפקעה ירשמו כחוק בלשכת רישום המקרקעין ע"ש הרשות המקומית.

22. **הטל השבחה:** על התכנית יוטל הטל השבחה כחוק.

23. **שלבי ביצוע:** התכנית תבוצע בתוך 7 שנים מיום אישורה.

**יוזם התכנית:**

*ע. גונאד*

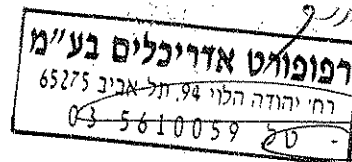
**בעל הקרקע:**

*ל. גונאד*

**עורך התכנית:**

**חתימת רשויות מוסמכות:**

גונאד בע"מ  
GONAD LTD  
ח.פ. 51/234828-5



ועדה מקומית "השומרון"  
 אישור תכנית מס' ט-526-קמ-ט  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 615 ביום 26-06-05  
 י"ד תשס"ה

ועדה מקומית שומרון  
 הפקדת תכנית מס' ט-526-קמ-ט  
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית  
 בישיבה מס' 604 מיום 26-09-05  
 י"ד תשס"ה

הנה על אישור תכנית מס' ט-526-קמ-ט  
 יועמה בילקוט הפרסומים מס' .....

וזודעה על הפקדת תכנית מס' ט-526-קמ-ט  
 פרסמה בילקוט הפרסומים מס' 5588  
 מיום 26-09-05 עמוד 2999