

300157

מ ח ו ז ח פ ה

מרחב תכנון מקומי - מורדות הכרמל

הועדה לבניה למגורים

מועצה מקומית נשר

שינוי לתוכנית מתאר מקומית מכ/86

הנקראת: "תוכנית מס' מכ/334 (במ) רמות יצחק עילית"

תוכנית הוגשה לאישור ע"י משרד הבינוי והשיכון לפי חוק הליכי תכנון ובניה
(הוראת שעה התש"ן 1990) והוראות חוק זה חלות עליה

תאריך הגשה : 2.9.90

תאריך המלצה להפקדה : 16.9.90 ישיבה מס' -----

תאריך החלטה להפקדה : ----- ישיבה מס' -----

תאריך הפקדה : 16.12.90 דיון גמר הפקדה 22.1.91

תאריך מתן תוקף : 22.1.91

מרץ 1991

תוכן הענינים

פרק א' - נתוני התוכנית

1. שם ותחולה.
2. יחס לתוכניות אחרות
3. מקום
4. שטח התוכנית
5. גושים
6. גבולות התוכנית
7. יוזם התוכנית
8. מחברי התוכנית
9. מטרת התוכנית

פרק ב' - הגדרות והוראות כלליות לתוכנית

10. הגדרות ופירושים
11. ביאור סימני התשריט
12. שימוש בקרקע
13. רשימת תכליות
14. טבלת שטחים

פרק ג' - בניה למגורים - תנאים מיוחדים, הוראות חניה ופיתוח

15. הוראות כלליות
16. קרי בנין
17. שטח בניה
18. גובה בנין
19. גג מבנה
20. עיצוב קו חזית.
21. מבנה עזר במרווחים
22. חניה
23. מקלטים
24. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים
25. טבלת הוראות בניה
26. הוראות פיתוח

פרק ד' - בנית אתרי צבור

- 27. קביעת יעוד המגרש
- 28. הוראות בניה
- 29. טכלת מגרשים לאתרי ציבור

פרק ה' - רישום והפקעות

- 30. הפקעה
- 31. איחוד וחלוקה

פרק ו' - תשתיות

- 32. קוי חשמל
- 33. שירותים

פרק ז' - שונות

- 34. בריכת מים (מגרש נ')
- 35. ש.צ.פ. בגבעת היונה (מגרש מ').

פרק ח' - חתימות

פרק א' - נתוני התוכנית

1. שם ותחולה

א. תוכנית זו תקרא: "תוכנית שנוי לתוכנית מתאר מקומית מכ/86 הנקראת מכ/334 (במ) רמות יצחק עילית".

ב. התוכנית תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתוכנית זו.

הקו הכחול כולל במסגרתו 5 מבננים, אשר תוכננו בנפרד ושולבו לתוכנית אחת.

שטח המבנן מותחם בקו שחור עבה בתשריט המצורף.

ג. לתוכנית מצורפים 5 נספחי בנוי עקרוניים בק.מ. 1250:1. לכל מבנן נספח הבינוי העקרוני המתיחס אליו. (בינוי אינו מחייב).

נספח מס' 1 - תוכנית מבנן ד-4

נספח מס' 2 - תוכנית מבנן ד-5

נספח מס' 3 - תוכנית מבנן ה-4; ה-1

נספח מס' 4 - תוכנית מבנן ה-2

נספח מס' 5 - תוכנית מבנן ו-1; ו-2.

2. יחס לתוכניות אחרות

א. תוכנית זו מתבססת על תוכנית מתאר נשר מכ/195 אשר הוחלט להפקידה. התוכנית מאמצת את תואי הכבישים, חלוקה למבננים ומיקום מוסדות הציבור אשר משרתים את כלל הישוב.

ב. התוכנית מהווה שינוי לתוכניות הבאות ביחס לשטח הקרקע הכלול בה:

1. תוכנית מכ/68 תוכנית מתאר נשר אשר פורסמה למתן תוקף ב-19.7.73. בי.פ. 1934.

2. תוכנית מס' מכ/86 (ג/818) - שינוי לתוכנית מתאר, הנקראת "רמות נשר", אשר פורסמה למתן תוקף ב-7.5.78 בי.פ. 2437.

3. תוכנית מס' מכ/5 "שטח לבריכות מים בגובה +240" אשר פורסמה למתן תוקף ב-14.5.85 בי.פ. (יעוד השטח נשאר ללא שנוי).

4. תוכנית מס' מכ/226 (ג/1074) אשר פורסמה למתן תוקף ב-5.5.87. השנוי חל במגרשים V ו-VII בלבד.

מ ק ו ם

3. הקרקע הכלולה בתוכנית זו נמצאת במדרונות/רכס גבעות הכרמל בתחום מועצת נשר.
אזור התכנון כלול בשטח הנקרא "רמות יצחק".

שטח התוכנית

4. א. שטח התוכנית הוא כ-468 דונם.
ב. חלוקת השטח למבננים ופירוט לשטחי מגורים, דרכים, ש.צ.פ. וכיו"ב בהתאם לטבלה המצורפת לעיל.

גושים

5. מספרי הגושים הכלולים בתוכנית זו הם:
מבנן ד-4: חלק גוש 11235, חלק גוש 11207.
מבנן ד-5: חלק גוש 11206
מבנן ה-1, ה-4: חלק גוש 11206, חלק גוש 11207.
מבנן ה-2: חלק גוש 11205, חלק גוש 11206, חלק גוש 11208.
מבנן ו-1, ו-2: חלק גוש 11207, חלק 11234.
בריכת מים +330: חלק גוש 11203 (מגרש נ').
ש.צ.פ.: חלק גוש 11236, חלק גוש 11208 (מגרש מ').

חלקות

גוש 11204 - ח"ח 3
גוש 11205 - ח"ח 4,3,2,1
גוש 11206 - ח"ח 2,1
גוש 11207 - ח"ח 13,10,5,4,3,2,1 חלקה 8
גוש 11208 - ח"ח 13
גוש 11234 - ח"ח 86,85,80,75,74,73,71,63,54,25
חלקות 68,67,66,65
גוש 11235 - ח"ח 95,93,90,49,44,3,2
חלקות 58,57,56,55,54,53,52,51,50

מגרש נ' - גוש 11203 ח"ח 4
מגרש מ' - גוש 11236 ח"ח 1
גוש 11208 ח"ח 13

גבולות התוכנית

.6

- א. גבולות התוכנית ע"פ הקו הכחול המסומן ע"ג התשריט.
ב. אתרים הגובלים בתחום התוכנית:
בצפון -
ב.1 (גבול עם מבנן ה-2 וד-5): תוכנית מאושרת בשלבי ביצוע מכ/167 (ג/1059) "בניה עצמית למגורים".
ב.2 (גבול עם מבנן ד-5, ה-4): תוכנית מאושרת בשלבי ביצוע מכ/290 "רמות יצחק אתר ג-3 (ד-3 לפי מכ/195)".
ב.3 (גבול עם מבנן ו-1): מבנים קיימים ברחוב קרן היסוד. תוכניות מכ-45 (ג/859) מכ-50 (ג/693).
ג. כבישים התוחמים את גבולות התוכנית (לפי מכ/195):
בצפון, במזרח ובדרום: כביש מס' 2.
קטע מגבול צפוני: כביש מס' 4.
במערב: כביש מס' 5.
ד. בריכת מים בקו גובה +330 בשטח הירוק המקיף מבנן ז/1 (מגרש נ').
ה. קטע בשכונת "גבעת היונה" (מגרש מ').

יזום התוכנית

.7

משרד הבינוי והשיכון - מחוז חיפה.

מחברי התוכנית

.8

- א. תכנון מבנים -
מבנן ד-4: אדריכל עדי עמבור
מבנן ד-5: אדריכלים עמירה גלילי ומשה בשן
מבנן ה-1, ה-4: פרופ' שלמה גלעד, אדריכל
מבנן ה-2: אדריכל אמנון רפפורט
מבנן ו-1, ו-2: אדריכלית רותי רוהטין - משרד תכנון מושב יעד.
ב. תאום תכנון -
עוזי גורדון - דינה אמר, אדריכלים
חליל פהום ושות' - שירותים הנדסיים בע"מ.

מטרת התוכנית

.9

- א. חלוקת השטח למגרשי בניה למגורים.
ב. קביעת דרכי גישה ועקרונות לפתרונות חניה.
ג. יעוד שטחים למוסדות ציבור שכונתיים ושטח ציבורי פתוח.
ד. קביעת תנאים והוראות לבניה בשטח התוכנית.

פרק ב' - הגדרות והוראות כלליות לתוכנית

הגדרות ופירושים .10

א. פירוש המונחים בתוכנית זו יהיה לפי הפירושים הניתנים ב"חוק". אלא אם כן הוגדרו במפורש אחרת בתוכנית זו.
ה"חוק" - חוק התכנון והבניה תשכ"ה, 1965 על תיקוניו ועל התקנות שנקבעו לפיו לרבות התקנים בדבר הכנת תשריטים.

ב. "התוכנית" - ת.ב.ע. מכ/334 (במ) הנקראת: "רמות יצחק עילית" כולל תשריט ותקנון.

ג. מגרש - חטיבת קרקע שסומנה בתשריט. קוי בנין ומספר קומות נרשמו בתקנון יותר לכנות במגרש מספר בנינים בהתאם לתוכנית פיתוח מפורטת, או ע"פ הצעה לחלוקה שתאושר ע"י הועדה המקומית.

ד. מבנן - מספר מגרשים המהווים יחד חטיבת תכנון אחת אשר לגביהם קיים נספח עקרוני המצורף לתוכנית זו. התכנון לביצוע חייב לשמור על עקרונות התוכנית תוך שמירה על דרכי הגישה והחניה אך ניתן לשנות את אופי הבנינים. מספר הקומות בכל חתך והמטרים המותרים לבניה קבוע אולם מספר הדירות ניתן לשנוי בטווח שיוגדר בטבלת הוראות הבניה.

ביאור סימני התשריט .11

קו כחול עבה	גבול תוכנית
קו שחור עם משולשים עיליים ותחתיים לסירוגין.	גבול גוש
קו שחור עבה	גבול מבנן
קו כחול מקוטע	גבול תוכנית מאושרת
קו מרוסק בצבע צהוב	גבול חלקה רשומה לביטול
מספר מוקף במשושה בצבע צהוב	מספר חלקה רשומה לביטול
קו בצבע התשריט	גבול מגרש מוצע
מספר מוקף בעיגול בצבע התשריט	מספר מגרש מוצע
אות עברית מוקפת בריבוע בצבע התשריט	סימון מגרש מוצע לאתרי ציבור
שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת ו/או מאושרת
שטח צבוע אדום	דרך מוצעת ו/או הרחבת דרך
שטח צבוע אדום מטוייט בקו ירוק	דרך מוצעת כדרך משולבת להולכי רגל
ספרה ברבע עליון של עיגול	מספר דרך
ספרה ברבעים הצידיים של העיגול	מרווח קדמי מדרך

ספרה ברבע התחתון של העיגול	רחב דרך
טיוט בקוים אדומים	ביטול דרך
שטח צבוע אדום ירוק לסרוגין	מעבר להולכי רגל
שטח צבוע כתום מותחם כתום	שטח למגורים מיוחד
שטח צבוע צהוב	שטח למגורים ג' (צפיפות בינונית)
שטח צבוע תכלת	שטח למגורים ב' (צפיפות נמוכה)
שטח צבוע כתום	שטח למגורים א' ("בנה ביתך")
שטח צבוע חום מותחם חום	שטח לבניני ציבור
שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע אפור מותחם סגול	שטח לשירותים עירוניים
שטח צבוע כתום אפור וחום	שטח למרכז אזרחי
לסירוגין	
שטח צבוע אפור.	שטח מסחרי
קו מטויט דק בגוון אדום	קו בנין
מס' רומי ו/או ציון גובה מטרי	מס' קומות ו/או גובה בניה
קו נקודה בגוון אדום	קו חשמל מ.ג. קיים
קו בצבע סגול	קו חזית מסחרית
קו בצבע ירוק	קו שימור צמחיה
קוים מטויטים בשחור ע"ג התשריט	גשר הולכי רגל מעל דרך

12. שימוש בקרקע
לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי התוכנית, לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

13. רשימת תכליות

א. שטח למגורים מיוחד
אזור למגורים עבור מבנים בני 7-14 קומות עם שירותים משותפים וחניה צמודה לדירות המגורים.
חובה לבנות לפחות קומת מרתף חניה אחת לכל בנין במגרש, אשר גובהו מעל ל-8 קומות מגורים. (אלא אם נאמר אחרת בהוראות הבניה).
2-3 הקומות העליונות של המכנה יהיו מדורגות, צמצום שטח הקומה יהיה בשעור של 25% מהקומה שמתחתיה.
במבנים מעל 10 קומות יותר להקים בקומת העמודים חנויות למסחר שכונתי בשעור 30% משטח מתוה הבנין - ההיתר בהמלצת המועצה המקומית ובאישור הועדה המקומית. החנויות יקיימו את כל דרישות משרד הבריאות ויקבלו את אישורם.

למכנה המסחרי תתוכנן כניסה נפרדת מהכניסה הקובעת לבנין למכנה המסחרי תתוכנן גישה מיוחדת ופרטית לפריקה וטעינה ועבור חניה צמודה.

ב. שטח למגורים "ג" - צפיפות בינונית

אזור למגורים למבנים טוריים או מבנים מדורגים. במכנה מדורג לא יעלה מספר הקומות בכל חתך מעל ל-3 קומות מגורים. במבנים טוריים ניתן לבנות במגרש מבנה תחתון ומכנה עליון כתנאי שהמרחק בין הבנינים יהיה לפחות 4.0 מ', וזאת כתנאי שהקומה העליונה של המכנה התחתון מתחת למפלס החלונות של הקומה התחתונה במכנה העליון. במקרה אחר ידרש מרווח של 8.0 מ'. מספר הקומות בכל מבנה לא יעלה על 3 קומות מגורים.

במידה שלמכנה גג משופע, תוספת הבניה בחלל הגג לא תחשב במנין הקומות בלבד שהגובה המירבי של הגג הרעפים המשופע לא יעלה על 5.5 מ' מרצפת הקומה שמתחתיו. בבניה טורית מעל 4 יחידות צמודות תדרש הזזה בקן החזית הקדמית ע"פ תוכנית שתאושר בוועדה המקומית. ידרש מעבר בין הבנינים לאחר 8.0 יחידות לפחות.

ג. שטח למגורים "ב" - צפיפות נמוכה

אזור למגורים למבנים עד 2 קומות ובמכנה מדורג עד 3 קומות סה"כ 2 קומות בכל חתך. במידה שלמכנה גג משופע, תוספת הבניה בחלל הגג לא תחשב במנין הקומות בלבד שהגובה המירבי של הגג הרעפים המשופע לא יעלה על 6.0 מ' מרצפת הקומה שמתחתיה. בבניה טורית כאשר קיימים מספר בנינים במגרש יותר מרווח בין הבנינים של 4.0 מ' ובתנאי ואין פתחים הפונים למעבר.

ד. שטח למגורים "א" - בנה ביתך

שטח למגרשים לבנית מבנים חד או דו משפחתיים. שטח מגרש לבנית בית חד משפחתי לא יקטן מ-400 מ"ר. (אלא אם צוין אחרת בטבלת המגרשים). שטח מגרש לבנית בית דו משפחתי לא יקטן מ-750 מ"ר.

ה. שטח לבנית אתר ציבורי

המגרשים ישמשו להקמת מבנים ציבוריים לשירות השכונה: גן ילדים, מעון - יום, מרפאה, טיפת-חלב, מועדון, בית כנסת וכיו"ב. החלטה על יעוד המגרש יהיה ע"פ בקשת המועצה המקומית ובאישור הוועדה המקומית.

אתר 16 הכלול בתוכנית מתאר מכ-195 מיועד למבני ציבור כלל שכונתיים: בי"ס לחטיבת בניינים, בי"ס לחטיבה עליונה ומתנ"ס, וכיו"ב.

שטח למסחר

המגרש ישמש להקמת מבנה חנויות, בנק, דאר, בתי קפה וכיו"ב לצרכי תושבי השכונה.

שטח למרכז אזרחי

מגרש המיועד למגורים, מסחר, משרדים ומבני ציבור. השטח ישמש כרזרבה קרקעית אשר פרוגרמה מפורטת תקבע לו בעתיד ואז תוכן לגביו תוכנית מפורטת שתקבע את חלוקתו והוראות בניה בתחומו.

שטח ציבורי פתוח

שטח מיועד לגינון, נטיעות, מעברי מדרגות, מתקני משחק, תחנות טרנספורמציה של ח"ח (בהתאם למגבלות המפורטות בסעיף 35 לעיל). מיכלי גז תת-קרקעיים שכונתיים, מעבר לקוי ניקוז, בריכות לאספקת מים, מתקני שאיבה, מקלטים ציבוריים וכיו"ב. השטחים הציבוריים יתוכננו ויפותחו במקביל לפיתוח המבננים בו הם כלולים. כל המתקנים המיועדים להקמה בשטח השצ"פ ייבנו תוך התייעצות עם מתכנני נוף ותוך התאמה מירבית לתנאי השטח הטבעי ודאגה למזעור הפגיעה בו. מבצע התוכנית יבצע את כל הפעולות הדרושות לשיקום השטח מבחינה נופית, כולל שטחי גגות המקלטים הציבוריים בשצ"פ, בפיקוח מהנדס המועצה ולשביעות רצונו.

בשטח הציבורי הפתוח ישמר החורש הטבעי ויעשו כל הפעולות הדרושות לשמורו וטיפוחו. לש.צ.פ. יועתקו עצים אשר יעקרו ממגרשי הבניה הסמוכים.

בשטחי נטיעות יש להשתמש בסוגי עצים המתאימים לצמחיה הטבעית כגון אלון חרוב וכיו"ב.

בשטח הציבורי יקבע ריהוט רחוב אחיד עבור לוחות מודעות, פנסי תאורה, לוחות פירסומת, שילוט וכיו"ב - הכל ע"פ תכנון שיאושר ע"י מהנדס המועצה.

דרכים

השטח ישמש מסעה לרכב, מדרכות, פסי ירק, תחנות אוטובוס, חניה ציבורית ו/או חניה פרטית בהתאם לנספח חניה מצורף.

מפלסי הדרכים הראשיות (מס' 2, 3, 4, 5, 8) המתוכננים והרשומים בנספח
החניה הם מפלסים סופיים, והם מחייבים בתכנון המפורט לביצוע.
שנויים מעל ± 50 ס"מ ידרשו אישור מהנדס המועצה.

2. דרך משולבת עם מעבר הולכי רגל - תהיה דרך ללא מוצא ותשרת מספר יחידות
דיור. הדרך תשולב עם הפיתוח הסביבתי ותרוצף בחלקה.

י. שבילים להולכי רגל

תואי השבילים ניתן לשינוי קלים בהתאם לתנאי הטופוגרפיה. תואי השביל
הסופי יקבע בתוכנית הבינוי.
השינוי הנ"ל אינו מהווה שינוי לתוכנית.
רוחב שביל מינימלי 4.0 מטר.

שטח	כ ל ל י			מבנה 1-1, 2-1			מבנה 1-1, 4-1			מבנה 1-5			מבנה 1-4		מבנה 1-4		
	%	דונם	%	%	דונם	%	%	דונם	%	דונם	%	דונם	%	דונם			
8.69	40.719		12.53	12.728	8.86	10.275	9.33	10.149	19.34	2.800	8.08	4.497			1	מגורים מיוחד	
20.29	95.020		18.24	18.519	42.09	48.806	12.95	14.452	56.00	8.124	9.20	5.119			2	מגורים "ג" עטיפות כירורגיות	
12.44	58.130		22.40	22.749	3.36	3.899	22.77	25.422			10.89	6.060			3	מגורים "ב" עטיפות מלוכה	
2.68	12.59		-----	-----	-----	-----	-----	-----			22.61	12.589			4	מגורים "א" "כנה כיתול"	
2.93	13.726		2.49	2.531	3.93	4.559	3.97	4.427			3.97	2.209			5	מוסדות ציבור שכונתיים	
7.36	34.450		50.02	34.450	-----	-----	-----	-----							6	מוסדות ציבור כלל שכונתיים	
17.67	82.689		31.07	21.397	15.38	15.619	17.25	19.996	7.16	7.991	3.43	10.497	30.88	17.189		7	מ.ש.צ.פ. דרכים
22.01	103.055		18.91	13.018	27.00	27.417	22.56	26.159	23.48	26.211	17.22	2.493	13.93	7.757		8	שבילים להולכי רגל דרכים
1.31	6.151		1.96	1.987	1.95	1.987	1.95	2.265	0.98	1.092	3.90	0.564	0.44	0.243		9	מרכז אזורי
4.62	21.606		-----	-----	-----	-----	-----	-----	19.36	21.606						10	מבנה יחידות דיור
100	468.135	100	68.865	100%	101.550	100	115959	100	111.620	100	14.478	100	55.663			11	מבנה יחידות דיור
1587	1833		333	414	508	570	466	540	92	110	188	199				12	מבנה יחידות דיור

פרק ג' - תנאים מיוחדים, הוראות בניה והוראות לביצוע עבודות הפיתוח

15. הוראות כלליות

- א. נספח הכינוי המצורף לתוכנית מתאר את עקרונות התכנון וכוונות יוזם התוכנית בפיתוח השטח. יותרו שינויים מנספח הכינוי.
- ב. יוזם התוכנית רשאי לפצל את התכנון לביצוע, ליחידות משנה בגבולות המכננים המסומנים.
יחידת תכנון לביצוע תהיה בגבולות של מגרשים שלמים ולא תקטן מהיקף של 50 יח"ד (למעט יחידות "בנה ביתך").
יחידת תכנון לביצוע תכלול את השטח הצבורי הפתוח הסמוך לה. זאת למעט השטח הציבורי בקו הרכס, הכלול בתחום מכננים ה-2, ה-4, ה-1, אשר יתוכנן כיחידה תכנונית אחת.
- ג. עבור יחידה מוגדרת לתכנון וביצוע תוכן תוכנית פיתוח מפורטת אשר תוגש לאישור הועדה המקומית. התוכנית תוגש בצרוף תוכניות הגשה להיתר בניה. תוכנית הפיתוח תכלול: תנוחה ומתוה הבנינים, מפלסים מתוכננים עם הדגשה של מפלס הכניסה לבנין וסימון מפלסי הכבישים הסמוכים, מיקום החניה, שכילים, קירות תומכים וציון גובהם, אזורי גינון וסוג העצים לשתילה וכיו"ב.
- ד. עבור מכננים ה-2, ה-4, ה-1 תוגש תחילה לאישור לוועדה המקומית תוכנית הפיתוח של הש.צ.פ. בקו הרכס. רק לאחר אישורה של תוכנית זו ע"י הועדה המקומית יוגשו לאישור תוכניות המגרשים במכננים אלו.
תוכניות הפיתוח של מגרשי הבניה יתיחסו למפלסים שנקבעו בתוכנית הפיתוח של קו הרכס, והם שיקבעו את מפלסי הכניסה לבנינים.
המפלסים בש.צ.פ. שבקו הרכס ישמרו ככל האפשר על המצב הקיים, זאת כדי לשמר את הצמחיה הטבעית.
- ה. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור עקירת עצים מהמועצה המקומית והעברתם לשצ"פ ו/או תשלום כופר בשעור שיקבע עבור שתילה מחדש.
מהנדס המועצה חייב לוודא כי אכן תעשה שתילה מחדש של עצים בשטח התוכנית.

1. להוראות התוכנית תתכן סטיה בשעורים ובסעיפים שיקבעו להלן. הסטיות ידרשו אישור הועדה המקומית ויחשבו כהקלה מותרת.
מס' קומות - בשיפועים מעל 30% תותר תוספת קומה. במקרה זה תותר תוספת של 6% מהשטח הרשום.
קו בנין - סטיה ב-10% מהרשום בטבלת הוראות בניה.

16. קו בנין

- א. קו בנין בהתאם לרשום בטבלאות המצורפות לעיל.
ב. בכל מגרש יותר לבנות יותר מבנין אחד. (למעט במגרשי בנה ביתך).
ג. אם במגרש אחד יוקמו יותר מבנין אחד, המרווח המינמלי בהתאם לרשום בסעיף 13/ב' (תכליות).
המרחק בין חזיתות ראשיות לא יקטן מ-12.0 מטר.
ד. קו בנין לגבול ש.צ.פ. לא יקטן מ-3.0 מ', אלא אם סומן אחרת.
ה. קו בנין לדרך יהיה בהתאם לרשום בטבלת הוראות בניה או אם לא סומן 4.0 מ' לפחות.

17. שטח בניה

- א. שטח הבניה המכסימלי המותר בכל מגרש רשום בטבלת הוראות הבניה.
ב. חישוב שטח הבניה יהיה בהתאם לתוכנית מכ/201 "חישוב שטחי בניה למגורים".
ג. בנוסף לאמור בתוכנית מכ/201 לא יכלל בשטח הבניה שטח מרפסות גג לא מקורות וזאת כתנאי - ששטח המרפסת לא יעלה על 25% משטח הדירה, או ששטחי הגג הבלתי מקורים הם כמכנה המורכב ממספר גופי בנין שגגותיהם אינם במפלס אחד, או בבנינים מדורגים ששיפוע הקרקע הינו לא פחות מ-20%.

18. גובה בנין

- א. מספר קומות מכסימלי בהתאם לאמור בטבלת הוראות בניה.
ב. במבננים ה-1, ה-2, ה-4 במגרשים הצמודים לש.צ.פ. בקו הרכס יהיה גובה המבנים המכסימלי המותר 6.5 מ' מעל קרקע טבעית כולל גג משופע - למעט המבנים במגרשים המיועדים למגורים מיוחד.

ג. עליות גג מותרות במבנים עם גג רעפים משופע, ולא יכללו במנין הקומות בהתאם לאמור בסעיף תכליות. סעיף זה אינו מבטל סעיף ב' לעיל.

ד. במבנים מדורגים יספר מנין הקומות בכל חתך וחתך ולא יעלה על 3 קומות. מגורים.

ה. במגרשים 66, 67 במבנין ה-1 תהיה הגבלת גובה לאורך כביש מס' 202 עד למרחק של 8.0 מ' מקו רחוב תותר בניה של קומה ומסד בלבד.

ו. יותר מסד בשפועי קרקע מעל 25% בגובה של עד 2.0 מ' מקרקע מתוכננת בשיפועים מתחת ל-25% יותר מסד עד 1.7 מטר.

19. גג מבנה

- א. תחול חובת טיפול בגג המבנה כחזית נוספת.
- ב. פתרון גמר הגג יהווה חלק מהיתר הבניה כולל פירוט חומר הגמר.
- ג. תחול חובת הסתרת דודי שמש. מיקום קולטי השמש יסומנו ע"ג תוכניות הגשה להיתר בניה לאישור.

20. עיצוב קו חזית

במבנים טוריים מעל 4 יחידות צמודות תדרש הזזה בקו חזית קדמית. במבנה טורי יותר להצמיד עד מקסימום 8 יחידות.

21. מבנה עזר במרווחים

לא תותר הקמת מבנים במרווחי הבנינים למעט מתקני אשפה ומבנה חניה כאם יהיו. מבנים אלו יכללו בבקשה להיתר בניה ויהיו כפופים לדרישות מהנדס המועצה המקומית.

22. חניה

- א. מספר מקומות החניה יהיו בשעור שנקבע בחוק התכנון והבניה: "התקנת מקומות חניה", כפי שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.
- ב. לתוכנית מצורף נספח חניה מחייב בק.מ. 1:500 (הנספח מצורף לכל מבנין). עקרונות מיקום החניה והתיחסותם לדרך הם הקובעים בנספח, פרטים נוספים ניתנים לשנוי בתוכנית סדורי חניה שתצורף להיתר הבניה.
- ג. סדורי החניה - ע"פ עקרונות נספח החניה המצורף - יהוו חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה וכפופים לאישור מהנדס המועצה והועדה המקומית.

ד. חניה פרטית תהיה בתחום המגרשים, ו/או בתחום הדרך. (חניה בתחום הדרך רק בהתאם לנספח החניה). חניה ציבורית בתחום הדרך בלבד.

ה. בחניה נצבת למדרכה ידרש מקום לנטיעת עץ לאחר כל כ-8 עד 10 מקומות חניה.

23. מקלטים

א. לא יוצא רשיון בניה בשטח התוכנית אלא אם כלול בו מקלט בהתאם להוראות התקפות ביום הגשת היתר הבניה.

לא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של מהנדס הג"א.

ב. תותר הקמת מקלטים משותפים מחוץ לבנינים, כפוף לאישור מהנדס הג"א.

24. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים

א. יש לצפות את הבנינים בחומר קשה או חומר אקרילי הניתן לשטיפה.

ב. לא יותקנו צנורות גז על הקירות החיצוניים של הבנינים כולל פתחי המרפסות.

ג. לא תורשה התקנת זרועות כביסה על המרפסות וחלונות הבנינים, אלא אם הם מוסתרים ע"י מסתורי כביסה מתוכננים.

ד. לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבנינים.

ה. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום על חזיתות הבנינים.

מיכלי הדלק יותקנו רק במקומות שיאושרו ע"י מהנדס המועצה.

ו. לא תורשה הקמת אנטנת טלביזיה לכל דירה ודירה אלא אנטנה מרכזית לכל בנין.

ז. לא תותר הקמת שלטי פרסומת וחלונות ראווה על בניני המגורים. בשטח המסחרי ידרש היתר בניה לשילוט.

ח. היתרי הבניה יכללו תכנון מיקום המזגנים להבטיח אחידות בחזיתות, ומניעת הפרעות הדדיות.

טבלת הוראות בניה .25

א. מבנין ד-4 (אדריכל עדי עמבור)

מס' המגרש	שטח מגרש מ"ר	שטח בניה מותר-מ"ר	מס' יח"ד	גובה בנין קומות			קוי בנין		הערות	
				בנין	קדמי	צדדי	אחורי	*		
91	4498	7200	52-55	14-16	4	3	3	5	3,2*	
92	5118	8400	58-62	7-8	5	8	3	3	3,2*	
93	5636	6760	48-52	3	5	3	3	5	2*	
94	989	185	1	2	5	4	3	4		
95	424	185	1	2	5	4	4	4		
96	447	185	1	2	5	4	4	4		
97	517	185	1	2	5	4	4	4		
98	521	185	1	2	5	4	4	4		
99	622	370	2	2	5	3	4	4		
100	633	370	2	2	5	4	3	5		
101	509	185	1	2	5	4	4	5		
102+127	786	370	2	2	5	4	4	4	1*	
103	675	370	2	2	5	4	4	5		
104	608	370	2	2	5	4	4	5		
105	490	185	1	2	5	4	4	4		
106	450	185	1	2	5	4	4	4		
107	645	370	2	2	5	4	3	5		
108	706	370	2	2	5	4	3	5		
109	520	185	1	2	5	4	4	5		
110	520	185	1	2	5	4	4	5		
111	469	185	1	2	5	4	4	5		
112	456	185	1	2	5	4	4	5		
113	458	185	1	2	5	4	4	5		
114	454	185	1	2	5	4	4	5		
115	597	185	1	2	5	4	4	5		
116	507	185	1	2	5	4	4	5		
			188-199							
						27,955				סה"כ

הערות:

- ניתן לאחד מגרשים 102 ו-127 או לפצל לשני מגרשים בהתאם להחלטת היוזם ללא צורך באישור.
- מרווח צידי לש.צ.פ. 3.0 מטר.

3. מספר הקומות המותרות מעל כביש מס' 202 יוגבל ל-3. המספר הכולל של הקומות המותר בבנין ישאר כפי שנקבע בחוכנית.

ב. מכנן ד-5 (אדריכלים עמירה גלילי - משה בשן)

מס' המגרש	יעוד	שטח מגרש מ"ר	שטח בניה מותר-מ"ר	מס' יח"ד	גובה בנין קומות	קוי בנין קדמי	צדדי אחורי	הערות
130	מגורים מיוחד	2800	3800	40-30	10	5	3-3	
131	מגורים "ג"	8124	6650	70-62	3	5	4-4	
סה"כ		10924						

הערה:

בחלקה 130 פיתוח המגרש למבנה הגבוה יכלול קירות תומכים ו/או מסלעות, נטיעת עצים גינון והשקיה בכל שטח המגרש.

ג. מבנן ה-4, ה-1 (פרופ' שלמה גלעד - אדריכל)

מס' המגרש	שטח מגרש	שטח מותר-מ"ר	מס' יח"ד	גובה בנין	קוי בנין	הערות
	מ"ר			או מס	קדמי צדדי אחורי	
				קומות	מ' מ' מ'	
52	3242	3300	24-30	6*מצטנר	5 4 5	עד 3 ק' בכל חתך
53	4915	4400	28-31	6*מצטנר	5 4 5	"-
54	6017	6800	46-58	2-3	5 4 5	
55	5069	4400	28-35	6*מצטנר	5 4 5	"-
56	5192	5300	42-46	2-3	5 4 5	3*
57	4468	4800	28-35	6*מצטנר	5 4 5	"-
58	6445	14,400	120-144	13	5 4 5	
60	1676	4000	36-40	13	5 4 0	2,1*
61	2298	4000	36-40	13	5 4 0	2,1*
62	1621	1200	9	2	5 4 3	
63	1602	1200	9	2	5 4 3	
64	1875	1300	10	2	5 4 4	
65	2922	2700	20-22	2	5 4 3	
66	4270	2800	20-24	2	5 3 4	
67	1923	1400	10	2	5 3 4	
סה"כ	53535		466-540			

הערות:

- 1* למכנים 60, 61 חניה משותפת.
- 2* מרווח מקו בנין לכיוון הש.צ.פ. 0. חזיתות המבנים לא יוצבו אחד מול השני בכל מצב. העבודה בבנינים אלה תתבצע תוך הקפדה מוחלטת על הקו הכחול ותוך קבלת הנחיות מפורטות של מהנדס המועצה לגבי פיתוח השטח ובפיקוחו.
- 3* ראה סעיף 18/ב.

ד. מבנן ה-2 (אדריכל אמנון רפפורט)

מס' המגרש	יעוד	שטח מגרש	שטח בניה מותר-מ"ר	מס' יח"ד	גובה בנין / קדמי	קוי בנין		הערות
						לכל	אתורי	
					מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות	
					מצטבר	מצטבר	מצטבר	
1	מגורים ג'	4197	2700	18-22	6	5	4	5
2	"	5032	4200	28-32	6	5	4	5
3	"	4651	3400	24-28	5	5	4	5
4	"	4137	2600	22-26	5	5	4	5
5	"	5224	4500	32-36	5	5	4	5
6	"	4526	3700	24-28	5	5	4	5
7	"	2561	1500	8-12	4	5	4	5
8	מגורים מיוחד	4949	18500	125-130	14	5	4	5
9	מגורים ג'	2954	2200	14-18	5	5	3	5
10	"	2100	1200	8-10	5	5	3	5
11	"	4317	3000	20-24	6	5	4	5
12	"	2726	2000	12-16	5	5	4	5
13	"	3202	2200	14-18	5	5	4	5
14	מגורים מיוחד	5326	18500	125-130	14	5	5	5
15	מגורים ב'	3899	3400	22-26	2	5	4	4
16	מגורים ג'	3179	1700	12-14	4	5	4	3
				508-570				סה"כ

הערות:

- 1* מרווח בין בנינים 8.0 מ' לפחות. (יותר 3 מבנים במגרש).
2. גגות עליונים של הבנינים באזורי המגורים ב' ו-ג' יהיו משופעים ומכוסים ברעפים אדומים.
3. בכל הבנינים טיח החוץ יהיה בגוון לבן.
4. מספר הקומות הרשום הוא מספר קומות מצטבר.
5. מספר הקומות בכל חתך בהתאם לרשום בהוראות התוכנית.
5. המבנה יחולק לפחות ל-3 מבנים. המרווח בין בנינים ראה סעיף 13/ג.

ה. מכנן ו-1; ו-2 (אדריכלית רותי רוהטין - משרד תכנון יעד)

הערות	קרי בנין			גובה	מס' יח"ד	שטח בניה	שטח מגרש	יעוד	מס' המגרש
	אחורי	צדדי	קדמי						
	תחת'		על'	קירות	מכס' - מנ		מ"ר		
A	3	3	5	7+1	34-40	3800	3841	מגורים מיוחד	140
A	3	3	5	7+1	32-38	3600	2932	" "	141
B; A	5	3	5	7+1	46-56	5040	5956	" "	142
C	5	3,2	2	3	32-40	3600	5952	מגורים ג'	143
C	5	2	2*	3	28-36	3400	4949	מגורים ג'	144
	5	2,3	2*	2	24-30	3130	5214	מגורים ב'	145
	5	2,3	3	2	12-16	1670	2783	"	146
	5	2,3	5	3	10-12	1300	2107	"	147
	5	2,3	5	3	20-26	2380	3968	"	148
C	5	2,3	2*	3	14-20	1800	2546	מגורים ג'	149
C	5	2,3	2*	3	30-38	3600	5067	"	150
	3	2,3	3	3	15-20	1900	1850	מגורים ב'	151
	3	2,3	3	3	36-42	4060	6766	"	152
					333-414		53996	סה"כ מגורים	

הערות:

- 1* מרווח צדדי לש.צ.פ. 2.0 מטר.
- A. למרות המפורט בפרק ב' סעיף 13.4 א' לא חלה חרבת בניית קומת מרתף חניה, וכן דרוג המבנה יהיה ב-2 הקומות העליונות או 2 הקומות התחתונות.
- B. בקומת הקרקע יקבע שטחים לחנויות (לא במגרשים 140, 141).
- C. במגרשים סמוכים 143-144 ו-149-150 יקבע מעבר הולכי רגל - חלקו דרך קומת עמודים. על מבצע המבנים לדאוג לתאום גבהי המעבר ביחס למבנים הסמוכים.
- קו קדמי - המרווח המצוין הינו מקו החניה המרווח מקו תואי הדרך 7.0 מ' או 8.0.

כ ל ל י

חניות בניצב לדרך לא יבוצעו ברצף אחד. יש לבצע מפרצים בקיר התומך בהתאם לתכנון המפורט - כאשר יבוצע מפרץ בחניה יהיה השטח במפלס הנמוך ש.צ.פ. ויגודר בקיר נמוך.

א. הוראות כלליות

- 1.א. תוכנית פיתוח המגרש תהווה חלק בלתי נפרד מהגשת הבקשה להיתר בניה. התוכנית תכלול את שטח הש.צ.פ. הגובל במגרש. בתוכנית יסומנו: גבהי הכניסה לבנין, הכבישים הסמוכים והשבילים. יסומנו תנוחת השבילים ופירוט חומרי הגמר. על גבי תואי הקירות התומכים ירשם גובה הקיר. לתוכנית יצורפו חתכים עקרוניים של הקירות התומכים. יסומנו אזורי הגיבון ותצורף רשימה של העצים והצמחים שישתלו בשטח. יסומנו מגרשי משחק לילדים עם פירוט המתקנים שיותקנו בהם. הכל לשביעות רצונו של מהנדס המועצה ולאישורו.
- 2.א. רצף של שטח ציבורי פתוח במבנן אחד יתוכנן כיחידה אחת ויוגש לאישור הועדה המקומית במקביל למגרשים הסמוכים. תכנון הפיתוח במגרשים הסמוכים חייב להשתלב עם התוכנית של הש.צ.פ.
- 3.א. מגיש היתר הבניה ו/או יוזם התוכנית מתחייב לבצע על חשבונו את כל הוראות תוכנית הפיתוח, כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה וכיו"ב.
- 4.א. קירות תומכים יבוצעו מאבן מקומית. סוג האבן, גודלה, גודל המישקים וכו' יהיו עפ"י דוגמא של קיר קיים שיקבע מהנדס המועצה ולפיו יבנו כל הקירות התומכים בשטח התוכנית. במידה וידרש לבצע קירות מבטון או קירות מיחידות טרומיות ידרש אישור מהנדס המועצה המקומית.
- 5.א. ארונות הסתעפות לחשמל ותקשורת, מוני גז ומים ימוקמו ויבנו לפי הצורך במשולב עם קירות תומכים וגדרות אבן שבפיתוח המגרשים.
- 6.א. קירות תומכים בגובה מעל 5.0 מ' יפוצלו, כאשר הנסיגה המינימלית תהיה של 1.5 מטר.
- 7.א. בין הכבישים הנמצאים ברמות גובה שונות יחברו שבילי מדרגות.
- 8.א. בסביבות חדרי טרנספורמציה של ח"ח, אשר ימוקמו באזורי ש.צ.פ. יתוכנן ויבוצע ע"י יוזם התוכנית גיבון, מסלעות, קירות תומכים כך שהמבנה ישולב בנוף.

9. א. בחצרות הבנינים ובש.צ.פ. לפחות 50% מהעצים שינטעו יהיו עצים בוגרים.

10. א. יש לשמר - במידת האפשר - עצים בוגרים במרוחי הבניה של מגרשי המגורים. עצים מוגנים חייבים בהעתקה לשטח סמוך ע"פ הוראות מהנדס המועצה. חובה לשמר עצים בוגרים בשטחי ש.צ.פ. - מגיש הבקשה ינקוט בכל האמצעים לשמר את העצים כמשך כל זמן הבניה באזור. לא יוצא היתר בניה אלא אם סומנו בתוכנית ההגשה כל העצים הבוגרים והעצים המוגנים המצויים בתחום החלקה, על מנת שמהנדס המועצה יתן הנחיות מפורטות באשר לדרכי הטיפול בהם.

11. א. יאסר לשפוך שפך בניה ו/או אחסון מלוי באזורי ש.צ.פ. בהם קיימים עצים בוגרים.

12. א. יוזם התוכנית יחדש את הצמחיה הטבעית באזורי המדרונות הכלולים בשטח התוכנית, ואשר יפגעו כמשך תהליך הבניה. העבודה תבוצע עם סיום עבודות הבניה בשטח התוכנית.

ב. הוראות מיוחדות לפיתוח במכננים ה-1, ה-2, ה-4

1. ב. המפלסים המתוכננים בשטח הש.צ.פ. בקו הרכס ישמרו ככל האפשר על הגבהים הטבעיים הקיימים.

2. ב. כבישים ללא מוצא החוצים את רצועת הש.צ.פ. יתוכננו כך שתשמר רציפות המעבר באופי ובטיפול הגנני.

3. ב. פיתוח המגרשים המיועדים למגורים מיוחד (מגדלי מגורים) הממוקמים בקו הרכס, ישולב עם הפיתוח של רצועת הש.צ.פ. בקו הרכס: ישמר רציפות המפלסים וישמר רציפות הגינון.

4. ב. תחול חובה להקים גשר להולכי רגל מעל כביש מס' 202 במעבר שבין קצה מבנן ה-1 לאתר בית הספר 16. הגשר יוקם בזמן הקמת ביה"ס באתר מס' 16.

5. ב. באתר ה-2 ממוקמים בשטח הש.צ.פ. בריכות מים. בתוכנית המפורטת לפיתוח תכלול פתרון לשילוב הבריכות בפיתוח הכללי. יוזם התוכנית יבצע את העבודות הכרוכות בכך.

ג. ת א ו ר ה

יוזמי התוכנית חייבים להתקין על חשבונם תאורת הרחובות, ככרות ושבילים. ההתקנה כוללת עמודים ופנסים וחיבור לרשת החשמל.

ד. חפירה

כל עבודות החפירה יבוצעו כך שלא יוצר שפך מעבר לגבולות המגרשים. עודפי החפירה יועברו למקומות שיאושרו ע"י מהנדס המועצה. קירות תמך יבנו כמידת הצורך, לפני ביצוע עבודות החפירה והחציבה בתאום אישור ופיקוח מהנדס המועצה.

פרק ד' - בנית אתרי ציבור ושטחי מסחר

קביעת יעוד המגרש .27

- א. המגרשים א-ז, ט-יב' מיועדים להקמת מבני ציבור לרווחת דיירי המבננים בתחום התוכנית וכן אתר ח' עבור שטח מסחרי. יעוד המגרשים ע"פ הרשום ברשימת התכליות.
- ב. יעוד המגרש יקבע ע"י מהנדס המועצה ויאושר ע"י הועדה המקומית. היעוד הרשום בטבלת המגרשים הוא להמלצה בלבד.
- ג. ניתן לאחד מגרשים סמוכים המיועדים למבני ציבור ולחלקם מחדש באישור הועדה המקומית.

הוראות בניה .28

- א. אחוז הבניה המותר 50% משטח המגרש.
- ב. קו בנין בהתאם למסומן בטבלה.
- ג. מותר 2 קומות על קומת מסד. מבנה עם גג רעפים משופע לא תכלול עלית הגג במנין הקומות.
- ד. חניה בהתאם להוראות התכנון והבניה.
- ה. חובת הקמת מקלט בהתאם לאמור בסעיף מגורים.
- ו. פיתוח מגרש יתוכנן ויבוצע ע"פ הוראות בסעיף מגורים.

29. טבלת מגרשים לאתרי ציבור ומסחרי

מכנן	סימון המגרש	שטח המגרש	יעוד משוער	קו"י בנין		
				קדמי	צדדי	אחורי
ד-4	א (117)	2,209	ע"פ החלטת המועצה	5	3	5
ה-1	ב (68)	961	מועדון נוער	5	3	20
	ג (69)	960	מעון ילדים	5	3	20
	ד (70)	1064	בית כנסת	5	3	20
	ה (71)	1442	גן ילדים	5	3	20
ה-2	ו (17)	691	בית כנסת	5 (דרך)	3	3
	ז (18)	909	מועדון נוער	5 (דרך)	3	3
	ח (19)	1152	מרכז חנויות	5	3	3
	ט (37)	1807	מעון יום וגן ילדים	5	3; 5 (דרך)	15-שצ"פ
	ט (20)		גן ילדים	5	3	5
ו-1; ו-2	י (153)	1324	גן ילדים	5	3	3
	יא (155)	773	מעון	5	3	3
	יב (154)	434	בית כנסת	3	3	3
סה"כ:		13,725 מ"ר				

30. אתר 16 - מוסד חינוכי - חטיבת ביניים ועליונה

- א. לפני הגשת היתר בניה תוגש תוכנית בנוי כללית לכל המגרש עם סימון שלבי הבניה.
- התוכנית תאושר ע"י הועדה המקומית. לתוכנית תצורף פרוגרמה מפורטת של המבנה לשלבו הסופי, עם פירוט מספר כיתות, מספר תלמידים וכיו"ב וכן את החלוקה לשלבים.
- תוכנית הבינוי תקבל אישור משרד החינוך והתרבות.
- ב. היתרי בניה יוגשו בהתאם לשלבים שנקבעו בתוכנית הבנוי הכללית.
- ג. אחוז הבניה המותר 60% משטח המגרש.
- ד. קו בנין - 5.0 מ' לפחות מכל קו מגרש.
- ה. גובה קומות - 3 קומות. תותר קומת מסד.
- ו. חניה בהתאם להוראת התכנון והבניה.
- ז. תוכנית הפיתוח תתיחס לחורשה הקיימת בשטח. חל חובה לשמר את החורשה ולשלבה בתכנון הבינוי של האתר.
- יתאפשר שמוש בשטחי החורשה כחלק מהשטח הפתוח של ביה"ס מבלי לגדרו.
- ח. גישה לרכב לא תהיה מדרך מס' 202. הגישה מדרך מס' 203 או ממערכת הדרכים של מבנן ד-3.

פרק ה' - רישום הפקעות והתחלת ביצוע

ה פ ק ע ה .31

כל השטחים המיועדים בהתאם לתוכנית זו לדרכים, אתרים, לבנייני ציבור, ש.צ.פ. - נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 189,188 לחוק תכנון והבניה תשכ"ה-1965 וירשמו ע"ש מועצה מקומית נשר.

איחוד וחלוקה .32

א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתוכנית זו - בטלים.

ב. השטחים יאוחדו כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות מגרשים מוצעים - כמתואר בתשריט.

ג. על יזמי/מבצעי התוכנית לבצע תשריט איחוד וחלוקה ולהגישן לרישום בלשכת המקרקעין.

ד. תותר חלוקת משנה של החלקות כולל רישום.

תחילת ביצוע התכנית .33

תחילת ביצוע התוכנית בהתאם לאמור בחוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה תחש"ן) תחשב כגמר ביצוע כל התשתיות ופריצת דרכים וגמר ביצוע יסודות ל-50% מהמבנים.

פרק ו' - ת ש ת י ו ת

קווי חשמל

.34

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

.א.

1.א בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן 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.

סוג קו החשמל מרחק

ברשת מתח נמוך 2.0 מטר

בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו 5.0 מטר

בקו מתח עליון עד 110 ק"ו 8.0 מטר

בקו מתח עליון 161 ק"ו בין עמודים 6009-6011 11.5 מ' (15.5 מציר הקו)
בין עמודים 5511-5509 10 מ' (14.5 מציר הקו).

2.א אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו. אין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3.א גובה סופי של כביש מהתיל התחתון של קו מתח גבוה לא יקטן מ-7.0 מטר.
גובה סופי של כביש מהתיל התחתון של קו מתח עליון - לא יקטן מ-7.5 מ'.

4.א חיבור לבנינים כאמצעות רשת תת-קרקעית.

תחנות טרנספורמציה

.ב.

תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה באזורי מגורים, מסחרי ומבני צבור, מרכזים אזרחיים ושירותים עירוניים, בתוך הבנינים או במרווחים קדמיים, צדדיים ואחוריים.

על היוזמים להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל בתוך מגרש הבניה. מקום מתאים - חדר או שטח קרקע לפי הנדרש, בשביל תחנות טרנספורמציה בהספק ובתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל.

בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברה זכות מעבר אפשרות להנחה של כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכז של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה.

ש י ר ו ת י ם

.35

ניקוז מי גשם

.א.

לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח ניקוז השטח בהתאם לתוכניות מאושרות ע"י מהנדס המועצה ושיבוצעו לשביעת רצונו.

ב. אספקת מים

1. אספקת מים לבנינים בשטח תוכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.
2. כל שינוי בקוי המים המסומנים, בריכות מעל מגופים ויתר האכיזורים המתחייבים מביצוע תוכנית זו, יבוצע על חשבון יוזמי התוכנית.
3. לכל מגרש וללא תלות במספר יחידות הדיור שיכנו בו, יהיה חיבור מים יחיד שעליו יבוא מד מים כללי משותף לכל הדיירים שבמגרש. אספקת המים לדיירים תהיה במסגרת רשת פרטית באחריות הדיירים.
4. כל הנחת צנור לאספקת מים תהיה טעונה אישור המועצה.
5. לחץ המים יספיק לבנינים עד 6 קומות. לבנינים גבוהים מ-6 קומות הלחץ יהיה חלק מהרשת הפרטית ותהיה טעונה אישור מהנדס המועצה.

ג. קוי טלפון

1. קוי טלפון בתחומי התוכנית יהיו תת קרקעיים כולל חיבורים לבנינים.

ד. כ י ו ב

1. יש לחבר את הבנינים המוצעים למערכת הביוב הציבורית, ע"פ הוראות מהנדס המועצה ולפי תוכנית האב לביוב.
2. לכל מגרש וללא תלות במספר יחיד שיכנו בו, יהיה חיבור לביוב יחיד. מערכת הביבים שכתוך המגרש תהיה מערכת פרטית שבאחריות הדיירים.
3. קצה ביב ציבורי עם סתימה זמנית והמסומן ע"י עמוד סימון ימצא בכל מגרש ועל הביוב מהמגרש להאסף אלה ע"י רשת ביבים פרטית.
4. כל הנחת ביב תהיה טעונה אישור מהנדס המועצה.
5. במידה וייתקנו מערכות שאיבה (מקלטים תת-קרקעיים, ניקוז מרתפים) תהינה המערכות טעונות אישור מהנדס המועצה.

ה. הידרנטים

1. על היזמים להתקין הידרנטים לכבוי אש לפי דישת מכבי אש ולשביעות רצונם.

ו. הרחקת אשפה

1. מתקנים להרחקת אשפה יותקנו במגרש, במספר ובאופן שיתאימו לפרטים שיאשרו ע"י מהנדס המועצה בעת מתן היתר הבניה. שיטת איסוף האשפה מכולות בנפח 4 מ"ק. תחול חובת הסתרת מתקן האשפה ושילובו בפיתוח.

פרק ז' - שונות

36. בריכת מים (מגרש נ')

- א. הקצאת שטח עבור בריכת מים בקו גובה +330. הבריכה תמוקם בשולי השטח הכנוי במבנן ז-1 ובש.צ.פ.
הבריכה דרושה להספקת מים ל-1800 יח"ד הכלולות בתוכנית זו.
- ב. הבריכה תבנה בהתאם לכל המפרטים הנדרשים למבנים מהסוג הנ"ל. קוטר הבריכה נטו 16.0 מטר.
- ג. מרווח בניה מכביש 705 3.0 מ' (ולא כפי שרשום בתוכנית מכ/195).
- ד. שטח המגרש יפותח ויגונן ויוחזק ע"י המועצה המקומית.
- ה. גג הבריכה יטופל ויחופה בחיפוי קשיח בתכנון ארכיטקטוני קפדני. עיצוב גג הבריכה יהווה חלק מהגשת היתר הבניה.

37. ש.צ.פ. - גבעת היונה (מגרש מ')

- א. שטח אשר יועד בתוכנית מכ/226 למגורים, שביל הולכי רגל ודרך נקבע יעודו בתוכנית זו לש.צ.פ.
- ב. השטח יפותח ויגונן כגן ציבורי עבור דיירי השכונה.
- ג. יותר בשטח להקים מתקני משחקים לילדים.

פרק ח' - חת"מ ר"ת

בשרד הפנים מחוז חיפה
מחוז חיפה
י"ך העמדת נ"ה ח"פ
א.ד.מ. 1974

12.3.91

..... תאריך : ירום התוכנית א.

..... תאריך : בעל הקרקע ב.

אזינג' יו. דיזינג'
מנהלדס הכנומיה
המקומית נשר

15.03.91

..... תאריך : רשות מקומית ג.

הודעה על אישור תכנית מס. 334/2
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3882
מיום 30/5/91

עוזי גורדון-דינה אנוך
אדריכלים ומתכנני ערים
חיפה, רח' הירשן 6, מל. 348574
10.3.91

בשרד הפנים מחוז חיפה
חוק הליכי תכנון ובניה (הודאת שעה) התש"ן 1990
אישור תכנית מס. 334/2
הועדה לבניה למגורים (מס. 1)
החליטה ביום 22.1.91 לאשר את התכנית.
מנהל מיקול ותכנון
י"ך הועדה לבניה
לפגורים

אוקטובר 1990
מרץ 1991

הודעה על הפקדת תכנית מס. 334/2
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3884
מיום 13.12.90