

מורדות הכרמל	מרחב תיכנון מקומי
מ.כ. 290/ - נשר רמות יצחק, אתר ג/ד-3.	תכנית מפורטת מס'
ג/818.	ושינוי לתכנית מפורטת
ג/1074	
חיפה	מחוז
חיפה	נפה
נשר	מקום
גוש	גושים וחלקות
חלק מחלקה	
חלקה	
2,1	11206
2,1	11207
13	11208
51	11235
2,1	11236
153.50 דונם מדוד גרפית.	שטח התכנית
1:1250	קנה מידה
מנהל מקרקעי ישראל	בעל הקרקע
משרד הבינוי והשיכון	היוזם
בינימין איזק, אדריכל ומתכנן ערים.	המתכנן
ספט' 1990.	תאריך

1. שם התכנית

תכנית זו תקרא - שינוי תוכנית מפורטת מס' מ.כ./290 נשר "רמות יצחק אתר ג/ד-3" להלן "התכנית".

2. תחולת התכנית:

תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול עבה בתשריט.

3. התשריט:

התשריט המצורף לתכנית זו, להלן "התשריט" הערוך בקנה מידה 1:1250, מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתקנון ולתשריט כאחד. לתשריט מצורפים:

נספח 1 - תכנית בינוי בקנה מידה 1:500 שהינה תכנית מנחה בלבד.

נספח 2 - תכנית חניות בקנה מידה 1:500 שהינה תכנית מנחה בלבד.

נספח 3 - תכנית אב לנוף (חוברת) שהינה תוכנית מנחה בלבד.

ומהווים חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

4. יחס לתכניות אחרות:

4.1 על התכנית הזו תחולנה כל תקנות תכנית מתאר נשר וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן וכן ההוראות המפורטות מטה.

4.2 התכנית מהווה שינוי לתכניות הבאות, ביחס לשטח הקרקע הכלול בה:

מס' התכנית	שם התכנית	תאריך פרסום מתן תוקף
818/ג	שינוי תכנית מ. רמות נשר	7.5.78
1074/ג	תכנית מפורטת רמות נשר גבעת היונה	30.6.84

בכל מקרה של סתירה בין האמור בתכנית זו לבין האמור בתכניות אלה, יקבע האמור בתכנית זו.

5. המקום:
הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת ברמות נשר.
6. שטח התכנית:
6.1 שטח התכנית הוא 164.22 דונם בקירוב,
6.2 חלוקת השטחים (מגורים, מסחר, ציבורי פתוח, אחרים לבניינים ציבוריים, דרכים וכו'), תהיה בהתאם לסימון בתשריט.
7. הקרקע הכלולה בתכנית:
- | גוש | חלק מחלקה | בעלות |
|-------|-----------|-------------------|
| 11206 | 1,2 | מנהל מקרקעי ישראל |
| 11207 | 1,2,9 | מנהל מקרקעי ישראל |
| 11208 | 13 | מנהל מקרקעי ישראל |
| 11235 | 51 | מנהל מקרקעי ישראל |
| 11236 | 2,1 | מנהל מקרקעי ישראל |
8. יזומי התכנית:
יזום תכנית זו הוא משרד הבינוי והשיכון.
9. מטרת התכנית:
9.1 תכנון מפורט של השטח על מנת ליעדו לשכונת מגורים על כל השרותים הנילוים תוך:
1. חלוקת השטח לאיזורי מגורים ולשטחים למטרות ציבור ומסחר.
2. התווית מערכת דרכים, חנויות ושבילים להולכי רגל.
3. קביעת הנחיות ותנאים לתכנון מכורט שיאפשרו הוצאת היתר בניה בשטח התכנית.
10. פירוט מונחים והגדרות:
10.1 בתכנית זו תהיה לכל המונחים, המשמעות בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 להלן "החוק" ותקנות התכנון והבניה (בקשר להיתר תנאיו ואגרות) תש"ל להלן "התקנות", ולמונחים הבאים המשמעויות הרשומות בצידן אלא אם יחייב הכתוב משמעות אחרת.

11. באור סימוני התשריט

גבול תוכנית	קו כחול עבה רצוף
איזור מגורים מיוחד	שטח צבוע כתום ומותחם כתום
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק ואות עברית בעיגול
שטח פרטי פתוח	שטח צבוע ירוק בהיר וכהה
אתר ציבורי מיוחד	באלכסון לסירוגין
אתר לבניין ציבורי	שטח צבוע חום ומותחם בקו חום ואות עברית
אתר למסחר	שטח צבוע אפור
מתקנים הנדסיים	שטח צבוע סגול
דרך מאושרת	שטח צבוע חום בהיר
דרך מוצעת או הרחבת דרך	שטח צבוע אדום
שביל להולכי רגל מוצע	שטח צבוע ירוק ומותחם באדום
דרך או שביל לביטול	קוים אדומים מקבילים
מספר דרך	ספרה שחורה ברבע עליון של העיגול
מרווח קדמי מינימלי	ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העיגול
רוחב דרך	ספרה אדומה ברבע התחתון של העיגול
גבול גוש שומה	קו משונן בכוונים הפוכים בצבע התשריט
גבול חלקה לביטול ומספרה	קו ירוק מרוסק ומספר בעיגול
גבול מגרש מוצע ומספרו	קו בצבע התשריט ומספר בריבוע
גבול תכנית בניין ערים מאושרת	קו כחול מרוסק
שלבי ביצוע	ספרה רומית

12. שימוש בקרקע:

12.1 לא ינתן היתור להקמת בניין ולא ישמשו כל קרקע או בניין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

13. רשימת התכליות:

התכליות	האזור
בנייני מגורים צפיפות בינונית מבני ציבור למטרות חינוך תרבות דת ובריאות ותחנות טרנספורמציה מסחר קמעוני ושירותים אישיים שאינם מהווים מטרה לאיזור המגורים ותחנות הטרנספורמציה גנים ציבוריים, מגרשי משחקים לילדים, שבילים, נטיעות ותחנות טרנספורמציה.	13.1 איזור מגורים מיוחד 13.2 אתרים לבנייני ציבור 13.3 אתרים לבנייני מסחר 13.4 שטחים ציבוריים פתוחים
מבנים ומגרשים לצרכי ספורט מתנ"ס, בריכת שחיה ושירותים נלווים להם, גנים ציבוריים. חורש טבעי קיים.	13.5 שטח ציבורי מיוחד 13.6 שטח פרטי פתוח 13.7 מתקנים הנדסיים
מתקנים הנדסיים ושירותים עירוניים דרכים, שבילים להולכי רגל, חניות.	13.8 דרכים
דרך להולכי רגל ומעבר לרכב חרום.	13.9 דרך להולכי רגל

14. הפקעה ורישום:

14.1 כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, אתרים לבנייני ציבור, שטח ציבורי פתוח נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188,189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, וירשמו על שם הרשות המקומית.

15. חלוקה חדשה:

15.1 גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האיזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.

15.2 השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סוג אחיד המותחם על ידי קווי רחובות וגבולות המגרשים המוצעים כמתואר בתשריט.

15.3 חלוקת משנה של המגרשים המוצעים הנ"ל תותר לצרכי רישום נספרי האחוזה רק על יסוד תשריט חלוקה שיאושר על ידי רשויות התכנון.

15.4 מתן היתר בניה על חלקה כל שהיא יותנה באישור תשריט חלוקה בהתאם לחלוקת המשנה האמורה בסעיף 22.3 להלן.

16. ביטול דרכים מאושרות:

16.1 שטחי הדרכים המבוטלות יסווגו בהתאם למראה בתשריט.

17. שלבי ביצוע:

מבניי המגורים I עד VIII והאתר לבנין ציבורי "ג" יבנו בשלב א. לא ינתן היתר בניה לפיתוח ובינוי ביתרת שטח התכנית לפני ביצוע שלב א.

18. אתר לבנייני ציבור:

18.1 האתרים המיועדים לבנייני ציבור ישמשו כדלקמן:

אתר ייעוד	שטח בניה מספר הערות	מידבי קומות	מ"ר מירבי
א מוסדות חינוך	3	טעון תכנית בינוי ופיתוח לכל האתר מאושרת על ידי ועדה מקומית.	3000
ב מוסדות דת	2		300
ג מוסדות חינוך בריאות	2	טעון תכנית בינוי ופיתוח לכל האתר מאושרת על ידי ועדה מקומית.	850
ד מוסדות חינוך, בריאות	2		400

18.2 החניה תיקבע על פי תקנות התכנון והבניה התקפים בזמן הוצאת היתרי הבניה.

18.3 בסמכותה של הועדה המקומית לשנות ייעודם של האתרים הנ"ל לייעוד ציבורי אחר.

19. אתר לבנין מסחרי:

19.1 האתר מיועד למסחר קמעוני ושירותים אישיים שאינם מהווים מטרה לאיזור מגורים.

19.2 שטח הבניה המירבי - 500 מ"ר.

19.3 מספר קומות מירבי - 2 קומות.

19.4 הבניה תותר על פי תכנית בינוי מאושרת על ידי ועדה מקומית.

19.5 הגישה לאתר תהיה דרך שביל להולכי רגל בלבד. תחול חובה להקים מפרדה פיזית בגבול בין הדרכים הגובלות עם האתר.

19.6 החניה תיקבע על פי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התקפים בזמן הוצאת היתרי הבניה.

20. שטח ציבורי מיוחד:

20.1 השטח מיועד לגינה ציבורית, מבנים ומגרשי ספורט כולל מתנ"ס, בריכת שחיה ושירותים גלויים להם כולל מזגון ו/או בית קפה.

20.2 שטח הבנייה המירבי - 3600 מ"ר.

20.3 מספר הקומות המירבי - 3 קומות.

20.4 הבניה תותר על פי תכנית בינוי ופיתוח לכל האתר מאושרת על ידי ועדה מקומית.

20.5 החניה תיקבע על פי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התקפים בזמן הוצאת היתרי בניה.

20.6 השטח הנ"ל לא מיועד להפקעה.

21. שטח ציבורי פתוח:

21.1 השטח מיועד לגנים ציבוריים, מגרשי משחקים לילדים, שבילים, נטיעות, תחנות טרנספורמציה ומתקנים הנדסיים לשירותים עירוניים.

21.2 הפיתוח יביצע על ידי יוזמי התכנית או מבצעי התכנית על פי תכנית פיתוח מאושרת לל ידי מהנדס המועצה המקומית ובאישור הועדה המקומית.

21.3 השטחים הנ"ל יפותחו בד בבד עם פיתוח המבנים הגובלים בהם.

22. איזור מגורים מיוחד:

באיזור מגורים מיוחד יבנו בנייני מגורים במסגרת תכנון כוללני. האזור מחולק למגרשים, כאשר לגבי כל אחד מהם נקבעו הוראות בניוי מפורטות על מנת להבטיח את אופיה המיוחד של השכונה ואת חזותה הארכיטקטונית. מוגדרים שלושה טיפוסים מגרשים. מגוּש עליון - מגרש מעל לכביש הגישה, מגרש תחתון - מגרש מתחת לכביש הגישה ומגרש מיוחד.

22.1 עקרונות הבינוי:

הבינוי מבוסס על בניה טורית רציפה, מקבילה לכבישים הסמוכים צמודת קרקע, עם דירוג בחתך ומותאם לתנאי הטופוגרפיה.

22.2 עקרונות פיתוח המגרש:

- פיתוח השטח מבוסס על הגדרת שלוש רמות פיתוח בהתאם לתנאי השטח:-
- הכשרת חצרות צמודות לדירות בקומות תחתונות.
- הכשרת שטחים לפיתוח אינטנסיבי הכולל גינון, פינות משחק וכו'.
- הכשרת שטחים לפיתוח אקסטנסיבי בתנאי שהטופוגרפיה לא מאפשרת פינוח סביר וניצול יעיל. פיתוח זה יכלול הסדרת שטח, ניקוי ונטיעות.
- הכשרת חניות (מקורות או פתוחות).

22.3 תכנית בינוי:

הוצאת היתר בניה מותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח לכל מגרש במסגרת הבקשה להיתר בניה לאישור הועדה המקומית. תכנית הבינוי תכלול:-

- א. הצעת חלוקה. הצעת חלוקת המגרשים לחלקות כך ש:-
 - כל חלקה תכלול עד 6 יחידות דיור (פרט למגרשים I והמיוחדים).
 - שטח מזערי של כל חלקה כ- 500 מ"ר.
- ב. הבינוי. תכנית הבינוי תכלול העמדת הבתים, חזיתות, חתכים אופייניים דרך הבתים כולל הבתים הסמוכים (תוך בדיקת המבטים לנוף), חומרי הגמר וגוונים.
- ג. הפיתוח. הפיתוח יכלול סימון מפלסי הפיתוח, הגישות, החניות, גדרות וקירות תומכים, גינון תאורה וחתכים אופייניים.

22.4 הוראות בניה למגרשים עליונים ותחתונים:

- הבניה מבוססת על הקבצת בתים יסודיים.
- הבית היסודי מורכב עד 6 יח"ד כאשר (פרט למגרש I):
- בכל חתך וחתך לא יותר משלוש יחידות דיור.
 - בכל קומה וקומה לא יותר משתי יחידות דיור סביב מערך מדרגות.
 - מערך מדרגות פנימי או חיצוני, כחלק מיחידת הדיור או בנוסף אליה.
 - יחידת הדיור העליונה עם עליית גג, גובה מירבי 6.80 מ' (מיועד להרחבה פנימית).
 - יחידת הדיור התחתונה במגרשים התחתונים זו מפלסית במידה ותנאי הקרקע מאפשרית זאת. גובה מירבי 5.60 מ' (המפלס התחתון מיועד להרחבה).
 - דיורג אחד בחתך בין קומה לקומה של לפחות 2.70 מ' (במגרש VII שני דיורגים לפחות).
 - המפלס התחתון מיועד גם למקלט ומחסנים דירתיים.

הבתים היסודיים מקובצים במקביל לכביש ברצף ישר או עקום או בתזוזות של לפחות 3.0 מ'. הבתים היסודיים צמודים לקו בניין

קדמי ולקו חלוקה של המגרשים (לחלקות) או במרחק של 3.0 מ' מהם. (מרחק זה מיועד להרחבת הבית).
22.5 הוראות בניה למגרשים מיוחדים:
מגרשים V, XVII, XIX חלקה דרומית מגרש XI

בתים מיוחדים כאשר:-

- בכל חתך וחתך לא יותר משש יחידות דיור.
במגרש XI שבע יחידות דיור.

- בכל קומה וקומה לא יותר משתי יחידות דיור סביב מערך מדרגות.
במגרש V המבנה יהיה מדורג בהתאמה לסופוגרפיה.
במגרש XI ארבע יחידות דיור סביב מערך מדרגות
במגרש XVII שלוש יחידות דיור סביב מערך מדרגות

- מערך מדרגות פנימי או חיצוני, כחלק מיחידת הדיור או בנוסף אליה.

- יחידת הדיור העליונה עם עלית גג. גובה מירבי 6.80 מ' (מיועד להרחבה פנימית).

- ארבע דירוגים לפחות בחתך בין קומה לקומה של לפחות 1.80 מ' במגרש XIX יותרו שני דירוגים בלבד.

- המפלס התחתון מיועד גם למקלט, מחסנים דירתיים.

הבתים מקובצים במקביל לכביש ברצף ישר או בתזוזות של 3.0 מ' לפחות וצמודים לקווי בנין קדמי ולקו חלוקה של המגרשים לחלקות.

22.6 טבלת הוראות לתכנון ובנייה

בכל מגרש תומר הקמת מספר יחידות זיור, מספר יח"ד מירבני בכל חתך, גובה מירבני, שטחי בנייה כרוטו ובמרווחים מועריים כמתואר בטבלה כדלהלן:

מגריש	סוג	מספר יח"ד	מספר יח"ד בכל חתך	גובה מירבני	סה"כ שטח בנייה מירבני	מרווחים כמ' קדמי אחורי צדדי	הערות
I	ע	35	4	15.50	3600	4 10* 0	* מול אחר ציבורי ד' 5 מ'
II	ע	18	3	15.50	2200	4 10* 0	* מול שטח ציבורי פתוח 5 מ'
III,IV	ת	30	3	13.00	4300	4 5 5	
V	מ	38	3÷6	15.50÷24.50°	5000	4 10 0	
VI	ת	48	3	13.00	7050	4 10* 5	* מול אחר ציבורי ג',ד' 5 מ'
VII	ע	30	3	15.50	3700	4 5 0	
VIII	ע	18	3	15.50	2200	4 10* 0	* מול שטח ציבורי פתוח 5 מ'
IX,X	ע	24	3	13.00	2800	4 5 5	
XI	מ	41	3÷7°	15.50÷24.50°	4550	4 5 5	○ רק בחלקה דרומית
XII	ת	18	3	13.00	2650	4 10* 5	* מול שטח ציבורי פתוח 5 מ'
XIII	ת	24	3	13.00	3550	4 5 5	
XIV	ת	24	3	13.00	3300	4 5 5	
XV	ת	18	3	13.00	2550	4 10 5	
XVI	ת	12	3	13.00	1750	4 10 5	
XVII	מ	18	6	22.50	1900	4** 5 5	**מרווח מורחי 5 מ'
XVIII	ע	18	3	15.50	2150	4 10* 5	* מול שטח ציבורי פתוח 5 מ'
XIX	מ	36	3÷6	15.50÷22.50°	3800	4** 5 5	**מרווח מערבי 10 מ'

הבהרות

ע - מגריש מעל כביש

ת - מגריש מתחת לכביש

מ - מגריש מיוחד

0 - מספר קומות משתנה

22.7 מספר יח"ד

- במגרשים X=XIX מותר להעביר עד 10% מיח"ד, מעוגל ליחידה שלמה ממגרש למגרש.

22.8 גובה מבנה מירבי

- במגרשים מתחת לכביש, גובה מירבי (עד שיא הגג) נמדד מפני הקרקע הטבעית או הסופית (הנמוך מבין שניהם) מדוד על קו בניין קדמי.
- במגרשים מעל הכביש גובה המירבי (עד שיא הגג) נמדד מפני הכביש התחתון.
- גובה מסד מירבי 1.50 מ' מפני קרקע סופיים.

22.9 שטח בנייה

- בחישוב שטח הבניה יכללו כל השטחים המבונים בכל המהלכים כולל כל השטחים המקוריים ומרפסות מקורות.
- בשטח הבנייה לא יכללו:
 - * קומה שגובהה פחות מ- 2.20 מ'. קומה נמוכה זו תחשב כמסד ובמקרה זה תהיה חייבת להיות סגורה מסביב בקירות ללא אפשרות גישה.
 - * שטחי מתסנים, מקלט, חניה מקורה, חלל אחורי ליח"ד תחתונה עד 2.70 מ' רוחב.
 - * מרפסות שאינן מקורות בכל גובה שהוא ובתנאי שגובה המעקה לא יעלה על 1.10 מ' מפני הריצוף במפרסת.
 - * כרכובים ארכיטקטונים ואלמנטי הצללה עד לבליטה מירבית של 0.80 מ' מחזית הבניין.

22.10 מרווחים מזעריים

- המרווחים הם בהתאם לאמור בתקנון וכמסומן בתשריט.
- במרווחים של מגרש לא תותר כל בניה מכל סוג שהוא למעט מדרגות גן, קירות ומעקות גנניים שגובהם אינו עולה על 1.50 מ'.

22.11

צורת הרחבת הדירות

המבנים יתוכננו בשלמותם גם אם הכוונה להקים אותם בשלבים. תוך כדי הקמת השלב הראשון יבוצעו גג רעפים, ויסודות ליתר השלבים.

הדירות במפלס העליון תורחבנה כלפי מעלה בלבד מתוך חלל הגג.

הדירות במפלס האמצעי והתחתון תבננה מראש בשמותם עם קיר משותף שלם או חלקי. במקרה והדירות תבננה בשלבים תותר תוספת בניה לצדדים בתנאי שהמרחק בין שני בנינים בתוך המגרש לא יקטן מ- 6 מ'.

הדירות במפלס התחתון תורחבנה כלפי מטה במידה ותנאי הטופוגרפיה מאפשרים זאת.

גמר ואופי ההרחבה כגמר ואופי המבנה הבסיסי.

22.12 חניה

XIX

במגרשים I,II,IV,V, VII, VIII, IX, X, XI, תוכשר חניה בתחום המגרש. יתר החניות תוכשרנה בתחום הכביש. כמתואר בנספח מס' 2. ניתן לשנות במקצת את מיקום החניות הנ"ל, במסגרת תכנית בניוי באישור הועדה המקומית, תוך שמירת אופיין, במידה ותנאי הטופוגרפיה מחייבים זאת.

22.13

עיצוב ארכיטקטוני

א 22.13 צורת הגג - המבנים יהיו בעלי גגות משופעים מחופים ברעפים כתומים דמוי טרקוטה פרט למבנים גבוהים ורבי קומות.

שיפוע מקסימלי לגג - 30° בכיוון הטופוגרפיה כאשר מספר המפתחים המירבי - 2.

ב 22.13 גמר קירות חוץ - הגמר יהיה טיח אקרילי או טיח מיוחד. לבן. יותר שימוש בחומר נוסף בתנאי ששטחו אינו עולה על 20% מסך כל החזיתות.

ג 22.13 דודי שמש - הקולטים ישולבו בשפוע הגג והדוד יותקן בתוך הדירה.

ד 22.13 אנטנות טלוויזיה - תותקן אנטנת טלוויזיה מרכזית לכל מגרש.

ה 22.13 חיבורי מערכות - כל החיבורים למערכות מים, ביוב חשמל, תקשורת, גז וכו' יהיו במקומות ועפ"י ההוראות המפורטות של הרשויות השונות לשיעור רצונו של מהנדס הרשות המקומית.

ו 22.13 גדרות - הגדרות בתחום תכנית זו יבנו כדלקמן:

- א. בצד הנמוך של הדרך: גדר שקופה ממוטות ברזל לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית.
- ב. בצד הגבוה של הדרך: גדר בגובה מינימלי של 50 ס"מ מאבן, האבן והבנייה יהיו מסוג שיאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית.
- ג. לאורך אתר לבניין ציבורי בהתאם לתכנית שתאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית.
- ד. בין חלקות בניה ושטח ציבורי פתוח - גדר רשות בגובה של 1.20 מ' על גבי תגורת בטון משולבת עם גדר חיה, לשביעות רצונו של מהנדס הרשות המקומית.
- ה. בין חלקות באיזור מגורים - רשת וגדר חיה.

ז 22.13 תליית כביסה - מתקן לתליית כביסה ישולב באופן אורגני במבנה. לא תורשה התקנה של זרועות למתלי כביסה על המרפסות וחלונות. צנרת מיכלי גז ודלק - מיכלי גז ודלק ביתיים ישולבו בעיצוב הבית והגינה או יוסתרו באופן שאינם נראים מהכביש. לא תורשה התקנת צנרת גז על הקירות החיצוניים של הבניינים, כולל פתחי המרפסות, החלונות וקירות מגוקבים וכו'.

לא תורשה התקנת ארובות לתנורי חימום בחזית הבניינים.

ח 22.13 מזגני אויר - יתוכננו מראש הכנות להתקנת מזגני אויר.

ט 22.13 תחנות טרנספורמציה - לא תורשינה תחנות טרנס. על עמוד בשטח תכנית זו. על מגישי בקשות בנייה לכלול בתכניותיהם תחנות טרנס. פנימיות, בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל.

י 22.14 א/א/א כעשים - חומי פינמול מלוי כעשים זפים כסזאם למקולי פזמניו / פמנוס זלמא 1974

ל.מ.כ.

23. מערכות תשתית

23.1 סלילת דרכים - חוכרי ו/או יוזמי התכנית חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת הדרכים. בסלילה וכללות המדרכות, התקנת ניקוז למי גשם ונטיעות ותאורת רחוב. חוכרי ו/או

יוזמי התכנית חייבים לבצע פיתוח גם בחזית האתרים שיועברו על ידם על שם הרשות המקומית.

23.2 תאורה - חוכרי ו/או יוזמי התכנית חייבים להתקין על חשבונם תאורת רחובות, ככרות, שבילים ושטחים ציבוריים פתוחים.

23.3 הדרגטים - חוכרי ו/או יוזמי התכנית חייבים להתקין על חשבונם הדרגטים לכיבוי אש לפי דרישת מבני אש ולשביעות רצונם.

23.4 מים - אספקת המים תהיה ממקור מים מאושר ע"י משרד הבריאות.

23.5 ביוב - כל בית יהיה מחובר לרשת הביוב של היישוב בהתאם להנחיות מהנדס הועדה. פתרון הביוב הכללי יהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות.

23.6 ניקוז - פיתוח השטח ייעשה בצורה שתשלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הטיבעית. היתר בניה מותנה בפתרון נאות של ניקוז המגרש.

23.7 תקשורת - מערכת תקשורת תבוצע בהתאם לתכנית פתוח באישור משרד התקשורת. החיבורים לבתים יהיו תת קרקעיים.

23.8 הרחקת אשפה - מתקנים להרחקת אשפה יותקנו בהתאם לתכנית הפיתוח במספר ובצורה שיאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית.

23.9 חשמל - אספקת חשמל תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. הבנייה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

א. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני

והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

ברשת מתח נמוך	2.00 מ'
ברשת מתח גבוה	5.00 מ'
בקו מתח עליון 100 - 150 קו	9.50 מ'

ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2.0 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל או בקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל. החיבורים לבתים יהיו תת קרקעיים.

23.10 תיאום - החברה המפתחת תתאם מראש עם הרשויות ותקבל את אישור של כל הרשויות הנוגעות בענין תכנון ובצוע מערכות התשתית בהתאם לשלבי פיתוח האתר. היתר בניה יהיה מותנה בהצגת האישורים הנ"ל. יבוצעו הכנות מתאימות למניעת פתיחת כבישים לצורך הנחת קוי תשתית לאחר הסלילה.

23.11 תותר מעבר תשתית משופתות של מסרון בחלקות במשנה.

24. היטל השבחה

היטל השבחה - בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו יהיו חייבים לשלם היטל השבחה בהתאם לחוק.

25. חתימות

בעל הקרקע

יוזם התכנית
 משרד הבעלות והשיכון
 ד"ר העמנואל זבי ז"ל
 ק"ד 272 גל 449901
 24.10.90

המתכנן

בניסין איזק ארכיטקט
 שושנה רבדסקר 88 ח'ספה 3431 ס"ר 381196

מס' 290/א
 2.4.90
 ת.ד. 71
 290/א
 2.4.90

מס' 290/א
 8.2.88
 ת.ד. 50
 290/א
 8.2.88

מס' 290/א
 290/א
 11.7.90
 290/א

מס' 290/א
 3743
 18.2.90

מס' 290/א
 3865
 14.4.91