

יזען מאוים

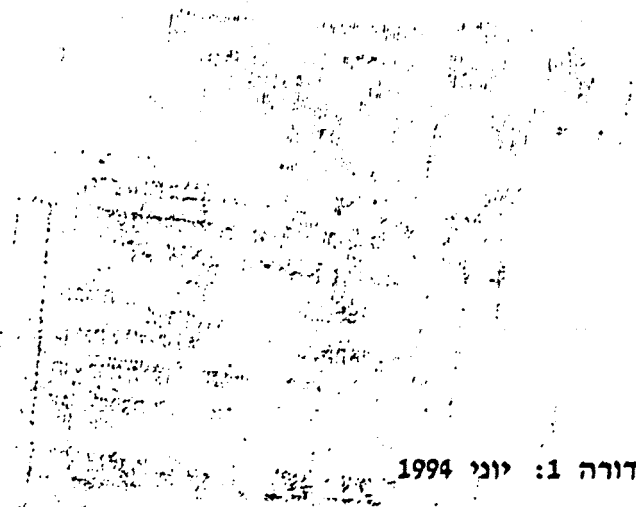
1/1

מחוז חיפה - ועדה מקומית מורדות הכרמל

תכנית שינוי לתוכנית מפורטת מכ/334

תוכנית מכ/420 - "מרכז רמות יצחק"

נערכה עיני דינה אמר - אברהם קורנאל, אדריכלים
חוגשה עיני מנהל מקרקעי ישראל ומועצה מקומית נשר



- מהדורה 1: יוני 1994
- מהדורה 2: דיון במחוזית 8.12.94
- מהדורה 3: להפקדה
- מהדורה 4: מתן תוקף החלטת ועדת משנה 29.10.96

1. **שם ותחולה**
תוכנית זו תקרא: שינוי לתוכנית מפורטת מכ/334, הנקראת: מכ-420.
"מרכז רמות יצחק".
התוכנית תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתוכנית זו.
מסמכי התכנית: תקנון (17 דפים) תשריט ק.מ. 1:250 ונספח בינוי (6) גליונות בק.מ. 1:500.
2. **יחס לתוכניות אחרות**
תוכנית זו מפרטת את יעודי הקרקע וקובעת הוראות בניה לשטח שהוגדר בתוכנית במ/מכ/334 כשטח למרכז אזרחי ומסחרי לרמות יצחק.
תוכנית במ/מכ/334 אושרה ב-11.6.92 י.פ. 4014.
אין שינוי בגבולות השטח ובדרכים המקיפות.
התוכנית מבטלת את תוכנית מכ/334 ג' המופקדת.
3. **המקום**
הקרקע הכלולה בתוכנית זו מהוות חלק ממבנין ח-4 ברמות יצחק וגובלת בדרכים 211, 213, 203, 202.
4. **שטח התוכנית**
א. שטח התוכנית 27.6 דונם (מדידה גרפית).
5. **רשימת גושים וחלקות**
גוש 11207 ח"ח 2,1.
גוש 11206 ח"ח 1.
6. **גבולות התוכנית**
בהתאם למסומן בקו כחול ע"ג התשריט.
בצפון דרך מס' 211, בדרום דרך מס' 202, במערב דרך מס' 212 במזרח דרך מס' 203.
7. **בעל הקרקע ויוזם התוכנית**
מנהל מקרקעי ישראל.

8. מחבר התוכנית

דינה אמר - אברהם קוריאל, אדריכלים.

9. מטרת התוכנית

- א. קביעת מגרשי בניה למסחר, מגורים מיוחד, אתר ציבורי וככר עירונית.
- ב. פרוט הוראות הבניה במגרשים עפ"י עקרונות המפורטים בנספח חביוני המצורף.

10. באור סימני התוכנית

שטח למרכז אזרחי	שטח צבוע אפור עם טיוט חום כתום לסירוגין
שטח מסחרי	שטח צבוע אפור
שטח מסחר/מחניה במגרש	שטח צבוע אפור עם טיוט בגוון אדום
שטח מסחר/מכר במגרש	שטח צבוע אפור עם טיוט בגוון ירוק
שטח למגורים מיוחד	שטח צבוע כתום מותחם חום
אתר למבנה ציבור	שטח צבוע חום מותחם חום
שטח לככר עירונית	שטח צבוע ירוק עם טיוט ירוק
סטווין/ארקדה	שיבוץ בקו ירוק
שטח משרדים	שטח צבוע אפור עם טיוט אדום ירוק לסירוגין
ש.צ.פ.	שטח צבוע ירוק
גבול תוכנית	קו כחול עבה
גבול ת.ב.ע מאושרת	קו כחול מקוטע
גבול גוש	קו שחור עם משולשים עיליים ותחתיים
גבול חלקה לביטול	קו ירוק מרוסק
מספר חלקה לביטול	ספרה עם משושה בצבע ירוק
בנין קיים	שטח מותחם בקו אדום ומנוקד
גבול מגרש	קו בצבע שחור
מספר מגרש	ספרה מוקפה עיגול
חזית מסחרית	קו בצבע סגול
קו בנין	קו מרוסק אדום
מספר דרך	ספרה ברביע העליון של עיגול
מרווח קדמי מדרך	ספרה ברביע צדי של עיגול
רחב דרך	ספרה ברביע התחתון של עיגול
גשר חולכי רגל	שטח מטויט בצבע ירוק
דרך קיימת/מאושרת	שטח צבוע חום בחיר
דרך מוצעת	שטח צבוע אדום
דרך לביטול	טיוט אדום

11. שימוש בקרקע

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא יישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תוכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

12. תכליות

12.1 שטח מסחרי

שטח ישמש לשטחי חנויות, מכל הסוגים והגדלים, מסעדות, בתי קפה, בתי קולנוע, כל סוגי בידור בעלי אופי סחיר וכיו"ב, כולל מעברים לציבור וכן שטחי שירות נדרשים. השטח ישמש גם להקמת משרדים.

מרכזי התעסוקה יהיו עפ"י תקנים ודרישות שיקבעו ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

השטח יכלול חניה פתוחה וחניה תת-קרקעית וכן כיכר ציבורית פתוחה ושטחי מעבר מקורים לציבור.

12.2 שטח למגורים מיוחד

שטח עבור מבנה מגורים מיוחד, שמספר יחידות הדיור בו לא יעלה על 100.

גודל יחידת הדיור יהיה בן 45 מ"ר ל-70 מ"ר. הבנין ינוחל ע"י חברת ניהול, מחמת אופיו ויעודו המיוחד של הבנין.

פרט ליחידות המגורים יותר לכלול בבנין שטחי ציבור לשרות כלל הדיירים.

יותר להקים בשטח בריכת שחיה, שלא תכלל באחוזי בניה.

12.3 שטח לאתר ציבורי משולב בשטח מסחרי

שטח למבנה ציבורי ע"פ סעיף 188 לחוק, שיעודו יאושר ע"י הועדה המקומית.

12.4 שטח משרדים

מבנה קומות שישמש למשרדים, השטח הפנוי ישמש כגן פתוח לציבור.

12.5 כיכר עירונית

שטח מרוצף ומגונן יותר לחקים בו פרגולות, ספסלים, מזרקות, פסלים וכד' - אלמנטים חדרושים לעיצוב חסביבתי.

12.6 גשר לחולכי רגל

מעבר עילי מעל דרך מסי 203. הביצוע יתואם ע"י המועצה המקומית נשר וישתלב עם הקמת בית הספר המקיף שחינו. חלק מתוכנית מכי 334.

13. טבלת שטחים

גודל המגרשים יקבע סופית עפ"י תכנית חלוקה.

יעוד	סימון בתשריט	שטח במ"ר	סה"כ שטח ב- %
מסחרי	אפור	10,610	38.43
מגורים מיוחד	כתום מותחם חום	1,950	7.06
אתר לבנין ציבורי	חום מותחם חום	2,260	8.19
שטח למשרדים	אפור/אדום/ירוק	2,940	10.65
כיכר עירונית	אפור/ירוק	1,820	6.59
ש.צ.פ.	ירוק	1,190	4.31
דרכים	חום בחיר/אדום	6,840	24.77
סה"כ		27,610	100.00%

14. יחס לנספח בינוי

נספח הבינוי מחייב בקו החזית לככר, בגובה הארקדה והמשכיותה בקביעת מפלס הככר (תתאפשר סטייה של כ-50 ס"מ), בכביש המקשר בין דרך 211 לדרך 2021.

יותר שינויים במרתפי החניה וניתן יהיה להרחיבם ו/או לבצע מרתף חניה במספר קומות מתחת לכל שטח הפרויקט. החלוקה הפנימית אינה מחייבת וניתן לשנות את החתך המוצע - למעט חתך הארקדה וגובהה.

15. הוראות בניה

15.1 שטח למסחר

a1 - ככר, b1 - מבנה מסחרי, c1 - מבנה מסחרי.
1d - חניה פתוחה ודרך מעבר, 1e - ככר תצפית.
במידה וישולבו במבנים המסחריים אולמי שמחות הם יהיו תת-קרקעיים ואטומים.

א. מתן חיתר בניה

1-א תנאי להגשת חיתר בניה יהיה אישור תוכנית בינוי ב-ק.מ. 1:250 לכל שטח המגרש ע"י הועדה המקומית. תוכנית הבינוי תוגש על גבי תוכנית מדידה של השטח. התוכנית תכלול העמדת המבנים, חתכים, חזיתות עקרוניות של הפרויקט בשלמותו וכן - תוכנית פיתוח עקרונית לכל שטח הכיכר והחניה הצמודה. התוכנית תפרט חלוקה למגרשים ולשלבי הביצוע.

2-א מתן חיתר בניה למבנים המסחריים יותנה בהגשת חוות דעת יועץ אקוסטי למניעת מטרדי רעש אפשריים מאולמות השמחה, באישור אגוד ערים לאיכות הסביבה - חיפה.

ב. שלבי ביצוע

1-ב יותר ביצוע בשלבים.

2-ב חיתר בניה לשלב א' - יכלול תוכנית בנוי מחייבת למגרשי הבניה למבנים המסחריים.

3-ב שלב א' בביצוע יהיה קטע-1c או קטע-1b. בכל מקרה תבוצע בשלב א'. הדרך המחברת את כביש 211 ודרך 202 העוברת בתחום המגרש המסחרי וכן תחול חובת פיתוח הככר הציבורית.

ג. שטח בניה

ג-1 שטח הבניה העקרי יהיה 90% משטח המגרש המסחרי הכולל כיכר עירונית וחניה (שטח בניה עקרי של כ-9,400 מ"ר).

ג-2 שטח הבניה העקרי ייועד ל-55% למסחר, 25% למשרדים ו-20% לבתי שעשועים בתי קולנוע ואולמות שמחה.

ניתן לשנות חלוקת שטחים אלו בהסכמת בעלי הקרקע והמועצה המקומית נשר.

ג-3 שטחי שרות:

שטח שירות ממפלס הככר ומעלה	% שטח שירות מתחת למפלס הככר	
מקלט/ח. בטחון	בהתאם לתקנים הקיימים בעת הוצאת חיתר הבניה.	
חניה ומסעות	—	בהתאם לתקן הקיים בעת הוצאת חיתר הבניה. במידה והיזם ירחיב את מספר מקומות החניה מעבר לתקן החניה תאושר לו תוספת אחוזי בניה לשטחי חניה מקורים בשעור 20% משטח המגרש.
חדרי מכונות	3%	12%
מעברים פנימיים ציבוריים	10%	10%
ארקדה/סטווין קומת עמודים מפולשת	15%	5%
אחסנה	3%	7%

ד. גובה הבנין

- 1-ד גובה הבנין יהיה 3 קומות מעל מפלס הכיכר המרכזית. בקומת הככר תותר גריה בנוסף.
- סח"כ גובה של מפלס הגג מעל הכיכר המרכזית ב-13.0 מ', כלומר מפלס תקרה עליונה מכסימלי יהיה 223.00 + ג.מ. ולא כולל חדרי מכוונות מעלית). גובה כל מבני המסחר יהיה אחד.
- 2-ד מתחת מפלס הכיכר תותר קומת מסחר נוספת בהתאם לבינוי.
- 3-ד קומות חניה במספר שידרש עפ"י תקן החניה. תבנה קומת חניה אחת לפחות.
- 4-ד מעל מפלס הגג העליון יותר מבנה לחדר מכוונות מעליות בלבד חדרוש מבחינה טכנית.
- יותר להקים גג קל (גג שקוף) שגובהו מעל הגובה המותר.
- לא יותרו הקמת חדרי מכוונות על הגג. חדרי המכוונות ימוקמו בקומות שמתחת למפלס הכיכר.
- 5-ד גמר גג ריצוף או חומר ש"ע - טיפול כחזית חמישית.
- 6-ד חתך א-א המצורף לתשריט הוא עקרוני בלבד. ניתן לשנות את המפלסים וגובהי הקומות.

ה. דרוג הבנין

- 1-ה חובת דרוג בין אגף המבנה שמעל הכיכר לבין הקומה שמתחתיה. הדרוג המינמלי בין שני הגושים יהיה 4.0 מ'.

ו. הנחיות בניה

- 1-1 מבנה המסחר יהיה בגבולות קו הבנין בלבד.
- 2-1 קו הארקדה יהיה רציף וברוחב של 3.5 מ' לפחות קו הארקדה יהיה מעבר לקו חזית החנויות. חובת הקמת הארקדה תחול גם על אזור המעברים שבין גושי הבנינים. גובה הארקדה יהיה כ-6.0 מ', אך לא פחות מ-4.5 מ'.
- 3-1 חובת היזום לבנות את הארקדה ממגרש מס' 2 עד למגרש "A" מסביב לככר - כקו רציף ואחד מבחינה ארכיטקטונית. ניתן להפסיק את הארקדה באיזור מרפסת התצפית (1d).
- 4-1 יותרו שינויים קלים בקו הבנין בעקומה היוצרת את חזית הכיכר, זאת בתנאי ששטח הכיכר לא יקטן. שינוי קו הבנין ידרוש את אישור הועדה המקומית.
- 5-1 תדרש הקמת חזית חנויות לכיוון הכיכר. אורך חזית החנויות תחיה לפחות באורך 70% מקו החזית המסחרית. הפונת לכיכר

ז. גמר בנין

- 1-ז חיפוי חלקי הבנין הבנויים/יצוקים יהיה מחומר קשיח - כגון: אבן, קרמיקה, לוחות בטון עם גמר פוליאוריטני (כגון לוחות גלזל) או שווח-ערך.
- 2-ז חומר הגמר של המבנה יאושר ע"י הועדה המקומית כחלק מתנאי היתר הבניה.
- 3-ז חומר הגמר יהיה אחיד לכל המגרש. במידה והמבנה יבנה בשלבים, יתחייב היזם כי חומר הגמר בשלב א' ישמר לשלבים הבאים של המבנה.

ח. דרכי גישה וחניה

- 1-ח פיתוח דרכי הגישה והחניה יהיו על חשבון מבקשי היתר הבניה.
- 2-ח מקומות החניה הנסמכים על כבישים עירוניים לא יכללו במספר מקומות החניה הנדרשים ע"י תקן חניה.
- 3-ח במידה ומבקש היתר הבניה יבקש מספר מקומות חניה מעל מספר מקומות החניה הנדרשים ע"י התקן יכלול שטח החניה הנ"ל בשטח הבניה לשטחי שירות, בהתאם למפורט בסעיף 3/2.
- 4-ח פתרונות החניה יוצגו במשולב עם תוכנית הבינוי לאישור הועדה המקומית כתנאי להיתר בניה.
- 5-ח תותר חניה תת קרקעית גם תחת שטח הככר.
- 6-ח תחול חובת ביצוע חניה פתוחה. החניה הפתוחה (1d) תסמך על דרך המקשרת בין דרך 211 ודרך 2021 (דרך שרות במגרש המסחרי). בדרך הנ"ל תשמר זיקת מעבר לציבור לצמיתות.
- 7-ח הגישה לחניה והספקה בחזית הדרומית תהיה דרך כביש שרות 2021.
- 8-ח הגישה לכביש השרות תהיה דרך צומת שנקבעה בתוכנית.
- 9-ח שטח החניה, ירוצף באבנים משתלבות ותהיה חובת גינון במפרצים ובשוליים.

ט. פיתוח מחייב בגבולות המגרש

- 1-ט פיתוח הכיכר בגבולות המגרש יהיו על חשבון מבקש היתר הבניה. הפיתוח יכלול דרך שרות בין דרך 211 ודרך 202 וכן מרפסת תצפית (e1).
- 2-ט ביצוע הכיכר יושלם עם גמר שלב א' של בנין האזור המסחרי.
- 3-ט עבודות פיתוח הכיכר המחייבות את יזם התוכנית יכללו:
1. ריצוף השטח: מאבן טבעית, לוחות טרצו מחורצים וכיו"ב.
- יאסר שימוש באספלט.

2. תאורה: אלמנט התאורה (עמוד ופנס) יהיה אחד ויאושר ע"י המועצה המקומית.

3. אלמנט אורנמנטלי: הקמת פסל או מזרקה בערך של 1% מעלות הבניה הכוללת של המגרש (שלב סופי). עלות הבניה תקבע עפ"י מכפלת שטחי הבניה ברוטו במחיר בניה שנקבע ע"י משרד הבינוי והשיכון.

4. ריחוט רחוב: ספסלים, פחי אשפה, לוחות מודעות בדגם עיצובי אחד שיאושר ע"י המועצה המקומית.

4-ט מגיש חיתר הבניה יחויב בביצוע מעברים מהכר המרכזית למערכת הדרכים החיקפית. המעבר יכלול מדרגות, גינון ותאורה. יותר קרוי המעברים. במערכת הדרכים החיקפית, הקרוי יעשה מחומרים שקופים.

15.2 שטח למגורים מיוחד

א. מתן חיתר בניה

1-א מספר יחידות הדיור לא יעלה על 100.

2-א המבנה יכלול יחידות דיור בגודל בין 45 מ"ר ל-70 מ"ר. פרט לנייל המבנה יכלול שטחים לכלל הדיירים כגון: מסעדה, בית קפה, מטבח, מועדון ספריה וכיו"ב.

3-א הגשת חיתר בניה טעונה אישור תוכנית בנוי בק.מ. 1:250 למגרש כולו.

ב. שטח הבניה

1-ב שטח הבניה העיקרי לרשוי יהיה 6400 מ"ר.

2-ב שטחי שירות: 40% משטח המגרש.

ג. גובה הבנין

1-ג גובה מגדל המגורים יהיה עד 8 קומות מגורים. 3 הקומות העליונות חייבות בדרוג, בשתי חזיתות לפחות. הדרוג יהיה בשעור של מידת חדר.

השטחים לכלל הדיירים יחיו עבור דיירי המבנה. יותרו בנוסף שתי קומות לשימושים לכלל הדיירים.

2-ג מפלס הכניסה יהיה במפלס הכיכר העירונית באזור שליד המגרש.

3-ג חלק מרצפת קומת המגורים הראשונה תשמש כארקה לאזור הככר.

- ג-4 תחול חובת הקמת קומת חניה תת קרקעית אחת לפחות.
יותר קומות נוספות בהתאם לצורך.
- ג-5 מעל קומות המגורים יותר הקמת חדר מכונות מעלית, אנטנה מרכזית ושרותים טכניים נוספים כגון מיכל מים וכיו"ב.

ד. פיתוח מחייב

- ד-1 חיצים יפתח על חשבוננו את המגרש כולל קירות תומכים, גינון, ניקוז, גדרות וכיו"ב. תוכנית פיתוח מפורטת תוגש עם הגשת היתר הבניה.
- ד-2 חכניסה הראשית למבנה תהיה דרך הכיכר הציבורית.
- ד-3 קומת העמודים (ארקדה) מתחת למגדל תהווה שטח פתוח למעבר הציבור ויפותח כחלק בלתי נפרד מהככר העירונית (B).
- ד-4 מגיש היתר הבניה יהיה חייב להקים קטע ארקדה בתאום עם המגרש המסחרי הסמוך. פרט הארקדה יהיה זהה ובקו המשך רציף לארקדה במגרש המסחרי.
- ד-5 בתחום המגרש יותר להקים בריכת שחיה (לא בקו הבנין), בריכת השחיה תהיה פרטית בבעלות ואו שימוש דיירי הבית ואורחיהם. הקמת בריכת השחיה תהיה בהתאם לתקנים של משרד הבריאות. בריכת השחיה בשטח למגורים מיוחד תבנה במבנה סגור בלבד, לצורך מניעת הפרעה ומטרד לאוכלוסיה המתגוררת בסמוך.
- ד-6 חכניסה לחניה תהיה דרך כביש 211.
- ד-7 פרט גדר המגרש מקביל לדרך 212 ולאורך דרך 213 יאושר ע"י מהנדס המועצה ומתכנן הכיכר העירונית שבחזית המבנה. הגדר תהיה גדר בנויה עם עיצוב ארכיטקטוני מגובש משולב בצמחיה.
- ד-8 מגיש היתר הבניה ישתף בהוצאות פיתוח הכיכר העירונית שבחזית המבנה עד לדרך 212. ההשתתפות תהיה בשיעור שיקבע ע"י חוקי העזר העירוניים.

ה. גמר בנין

חיפוי חלקי הבנין הבנויים/יצוקים יהיה מחומר קשיח כגון - אבן, קרמיקה וכיו"ב.

ו. חניה

- א. החניה בהתאם לתקן שיחיה בתוקף בעת הגשת היתר הבניה.
- ב. החניה תהיה במרתפי חניה ובשטח המגרש בכל מקרה 60% ממקומות החניה יחיו במרתפי חניה.

- 15.3 שטח למבנה ציבור**
- א. שטח הבניה העקרי - 80% משטח המגרש.
- ב. שטח שרות.
- ג. מקלטים/ת. בטחון - בהתאם לתקנים הקיימים בעת הוצאת היתר הבניה.
- חדרי מכונות - 20% משטח המגרש.
- ארקדה/סטווין - 10%.
- אחסנה - 5%.
- חניה - השטח הדרוש ל-80% ממקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן בחוק התכנון והבניה.
- ג. יעוד המגרש למבנה ציבור. יאושר ע"י הועדה המקומית ע"פ המלצת מהנדס העיר.
- ד. גובה המבנה - 2 קומות בחתך + מרתף חניה. בקומת הככר תותר גלריה בנוסף.
- ה. בחזית המגרש תחול חובת חקמת ארקדה עפ"י הפרט שיקבע במגרש המסחרי.
- ו. גמר חיפוי בנין מחומר קשיח.
- ז. גמר חיפוי בנין מחומר קשיח.
- ח. הגג יטופל כחזית חמישית. ידרש לרצף גג שטוח.
- ט. חניה - בהתאם לתקן שיהיה בתוקף בעת הגשת היתר בניה.
- מקומות החניה בשטח המגרש.

- 15.4 שטח משרדים**
- א. מתן היתר בניה
- א-1 לפני הגשת היתר הבניה תוגש לאישור הועדה המקומית תוכנית בנוי התוכנית תפרט את יעודי המבנה וחלוקת השטח בו.
- א-2 יותר להקים מבנה עבור משרדים. שטח הבניה העקרי יהיה כ- 5800 מ"ר. ליעוד המבנה ישמשו 90% משטח הבניה (כ- 5290 מ"ר) ו-10% משטח הבניה (מ"ר 580) יועד לשימוש לצרכי תרבות, אמנות ולרווחת הציבור.
- א-3 תוגש תוכנית בינוי ופיתוח לאישור הועדה המקומית. התכנית תכלול העמדת מבנים, חתכים עקרוניים, מפלסים, פתרון חניה וכו'.

- ב. שטח בניה
- ב-1 שטח הבניה העקרי יהיה בשיעור 200% משטח המגרש.
- ב-2 שטחי שרות:
- מקלטים/ח. בטחון - בהתאם לתקנים הקיימים בעת הוצאת היתר הבניה.
- חניה - בהתאם לתקנים הקיימים בעת הוצאת היתר הבניה.
- חדרי מכוונות - 25%.
- מעברים ציבוריים
- פנימיים - 10%.
- ארקדה/סטווין/ק. עמודים מפולשת - 15%.
- אחסנה - 5%.
- ג. גובה הבנין
- ג-1 גובה הבנין יהיה 8 קומות. תותר קומת מרתף וכן קומות חניה תת-קרקעית.
- ג-2 השטח לשמוש לכלל הציבור יהיה בקומת הקרקע כחלק של המבנה הכללי.
- ג-3 בגג יותר הקמת מבנה לחדר מכוונות מעלית, חדרי מכוונות למיזוג אויר וכיו"ב.
- ד. חניה ודרכי גישה
- ד-2 החניה תהיה במרתפי חניה. בתחום המגרש. גישה לחניה תהיה מכביש שרות 2021.
- ד-3 דרך השרות תגודר בגדר בנויה בגובה של לפחות 1.60 מ' להסתרת חצר המשק.
- ה. פיתוח מחייב
- שטח המגרש בהמשך לש.צ.פ. יפותח כגן שיחיה פתוח לשימוש הציבור.
- הגן יפותח עד שולי דרך 203 ללא גדר.
- ו. גמר בנין
- חיפוי חלקי הבנין בנויים/יצוקים יהיה מחומר קשיח כגון אבן, קרמיקה וכיו"ב. יותר מבנה מתכת וזכוכית.

19. איסור בניה מתחת ובקרבת קו ראשי

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עליונים. בקרבת קוי חשמל עליונים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הקרוב של המבנה.

ברשת מתח נמוך	2.0	מ'
בקו מתח גבוה 22 קו"ש	5.0	מ'
בקו מתח עליון 110-150	9.5	מ'

20. הפקעה ורישום

כל השטחים המיועדים בהתאם לתוכנית זו לדרכים לשטח ציבורי פתוח ולאתרים למבני ציבור נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188, 189 לחוק התכנון וחבניה תשכ"ה - 1965, וירשמו על שם המועצה המקומית נשר.

21. איחוד וחלוקה מחדש

- 20.1 גבולות החלקות שאינם מזדחים עם גבולות המגרשים והדרכים הקבועים בתוכנית זו - בטלים.
- 20.2 השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, הכוללים כל אחד שטח רצוף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קוי רחובות ו/או גבולות מגרשים מוצעים - זאת כמתואר בתשריט.
- 20.3 לא יוצא היתר בניה כלשהו בשטח התוכנית לפני אישור תשריט חלוקה לצרכי רישום, אשר יקבע את גבולות החלקות המוצעות לכל שטח התוכנית.

22. היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

23. שירותים עירוניים

23.1 ניקוז מי גשם

לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתוכנית מאושרת ע"י מהנדס המועצה.

23.2 אספקת מים

אספקת מים לבניינים תעשה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.

- 23.3 ביוב
כל הבניינים יחוברו לרשת תביוב המרכזית. החיבור יבוצע ע"י מגיש הבקשה לחיתר בניה ובהתאם לתוכנית שתאושר ע"י מהנדס המועצה המקומית.
- 23.4 הידרנטים
על מגישי בקשה לחיתר בניה לחתקין במגרשים הידרנטים לפי דרישת קצין כבאות ולשביעות רצונו.
- 23.5 הרחקת אשפה
מתקנים להרחקת אשפה יותקנו במגרש במספר ובאופן שיתאימו לפרטים שיאושרו ע"י מהנדס המועצה בעת מתן היתר הבניה.
- 23.6 טלפון
אספקת טלפון ורשת כבלים ל-T.V. יבוצעו בשטח התוכנית ע"י מוליכים תת קרקעיים.
אין לבצע חיבורים עיליים. אין לעבוד בכלים מכניים כבדים מעל קוי טלפון קיימים - יש לבקש סימון הקווים בשטח מחברת בזק לפני ביצוע חפירה בשטח.
- 23.7 חשמל
אספקת החשמל לתכנית זו יהיו ע"י כבלים תת-קרקעיים. מגישי היתר הבניה יבואו לדיון עם חברת החשמל בנושא תחנת טרנספורמציה.
כל תחנות הטרנספורמציה בשטח התוכנית יהיו תחנות פנימיות משולבות במבנים שהם נשוא היתר הבניה.

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
ועדה מקומית לתכנון ולבניה
מורדות הכרמל

הכנית מס' 420/א
נדונה בישיבה מס' 123 בתאריך 12.6.94
הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
עם המלצה למחן הוקף.

י"ר הועדה המחוזית
מנהל תכנון

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
ועדה מקומית לתכנון ולבניה
מורדות הכרמל

הכנית מס' 420/א
נדונה בישיבה מס' 123 בתאריך 12.6.94
הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
עם המלצה להקרה.

י"ר הועדה המחוזית
מנהל תכנון

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 420/א

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 29.10.96 לאשר את התכנית.

י"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' 420/א
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4354
מיום 30.11.95

הודעה על אישור תכנית מס' 420/א
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4389
מיום 19.2.97