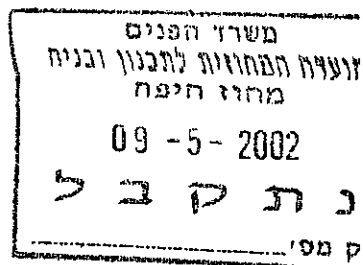


מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל
עירית נשר



תכנית מס' מכ/583 "גבעת עמוס - מתחם מגורים"
שינוי לתכנית ג/727 א' ולת.ר.ש.צ 2/10/4

1. שם ותחולה
 - א. תכנית זו תקרא תכנית מס' מכ/583 "גבעת עמוס מתחם מגורים" שינוי לתכנית ג/727 א' ולת.ר.ש.צ 2/10/4.
 - ב. התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית זו, והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה. (להלן "התשריט")
2. מסמכי התכנית
 1. תכנית כוללת את המסמכים הבאים:
 1. תשריט מצב מוצע וקיים בק.מ. 500:1.
 2. הוראות התכנית הכוללת 11 דפים.
 3. נספח בינוי בק.מ. 500:1 - מנחה בלבד.
 4. נספח תנועה בק.מ. 500:1, כולל הנחיות ניקוז.
 5. נספח נופי - מחייב.
3. יחס לתכניות אחרות
 - א. התכנית מהווה שינוי לתכניות דלהלן ביחס לשטח הכלול בה:
 - 3.1 תכנית זו משנה בתחומה את תכנית ג/727 א' אשר פורסמה למתן תוקף ב-16.10.77 י.פ. 2374
 - 3.2 תכנית זו משנה בתחומה את ת.ר.ש.צ 2/10/4 אשר אושר ב-21.8.68 עפ"י חוק רישום שיכונים ציבוריים.
 - ב. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין התכניות הנ"ל יקבע האמור בתכנית זו.
4. מיקום התכנית

התכנית ממוקמת בנשר בצמוד לרח' צה"ל בגבול המוניציפלי עם חיפה ליד הכניסה לקרית הטכניון.

5. **שטח התכנית**
שטח התכנית (במדידה גרפית) 10.85 דונם.
6. **גושים וחלקות / בעלות קרקע**
גוש 11217 - חלקה 89 - בעלות מ.מ.י
חלקה 142 (דרך) חלק חלקה 116 (דרך) - בעלות ע. נשר.
גוש 11209 - חלק חלקה 16 - בעלות מ.מ.י
גוש 11208 - חלקה 31 חלק חלקה 29 - בעלות מ.מ.י
7. **יזם התכנית**
מנהל מקרקעי ישראל.
8. **עורכי התכנית**
דינה אמר (10441) קוריאל אברהם (38571).
דרך הים 67 חיפה טל. 04-8371190.
9. **יעוץ תנועה:**
יהודה אשד - מהנדס.
רח' הולנד 28 חיפה טל. 04-8251149.
10. **מטרת התכנית**
א. חלוקת השטח למגרשי בניה עבור בניה חדשה.
ב. קביעת דרכי גישה ועקרונות לפתרונות חניה.
ג. קביעת תנאים והוראות לבניה בשטח התכנית.
ד. הריסת מבנים קיימים.
11. **באור סימני התשריט**
- | | |
|---------------------|---|
| גבול תכנית | קו כחול עבה |
| גבול תכנית מאושרת | קו מקוטע כחול |
| גבול תחום מוניציפלי | קו שחור מקוטע עבה |
| גבול גוש | קו שחור עם משולשים עיליים ותחתיים |
| גבול גוש לביטול | קו מקוטע שחור עם משולשים עיליים ותחתיים |
| גבול חלקה רשומה | קו ירוק |
| מספר חלקה רשומה | משושה עם ספרה בצבע ירוק |
| גבול חלקה לביטול | קו מקוטע ירוק |
| מספר חלקה לביטול | משושה מקוטע עם ספרה בצבע ירוק |
| גבול מגרש | קו דק בצבע שחור |

עיוול וספרה בצבע שחור	מספר מגרש מוצע
ספרה ברביע העליון של העיוול	מספר דרך
ספרה ברביע הצידי של העיוול	מרווח קדמי מדרך
ספרה ברביע תחתון של עיוול	רחב דרך
ספרה רומית	מספר קומות
קו מקוטע אדום	קו בנין
שטח צבוע כתום מותחם כתום	מגורים מיוחד
שטח צבוע תכלת	מגורים ב'
שטח צבוע צהוב	מגורים רוויה
שטח צבוע סגול	מעבדות מחקר
שטח צבוע ירוק	ש.צ.פ.
שטח צבוע אדום לסרוגין	שביל צבורי
שטח צבוע אדום	דרך מוצעת/הרחבת דרך
שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת/מאושרת
שטח צבוע אפור מותחם אפור	שטח למתקן הנדסי
שטח צבוע צהוב לבן לסרוגין	שטח לתכנון בעתיד
ריבוע מנוקד	בנין קיים
קו צהוב	בנין להריסה

12. שימוש בקרקע

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי התכנית לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצא הקרקע או הבנין, לא תותר כל בניה אלא לפי התנאים שבטבלת המגרשים.

13. רשימת התכליות

13.1 שטח למגורים מיוחד - (מגרש 1)

שטח עבור הקמת מבנה מגורים יחיד בגובה 15 קומות מגורים לכל היותר ובנוסף קומת עמודים כפולה, קומת חניה תת-קרקעית ומבנים טכניים על הגג. תותר הצמדת קרקע לדירות במפלס הקרקע. לא תותר גישה לרכב מרחוב צה"ל אלא מכביש הגישה הפנימי.

הבנין יכלול 71 יח"ד. גובה הסופי של הבנין כפכי שיפורט בהוראות הבניה ובנספח הבינוי, והוא הוראה ארכיטקטונית כמוגדר בחוק התכנון והבניה.

13.2 שטח למגורים ב' (מגרשים 2,3,4)

יותר להקים במגרש מבנים בני 5 קומות בלבד, קומה אחת לפחות תהיה בדרוג.

לדירות הקרקע תוצמד חצר. תותר חניה תת-קרקעית כקומה נוספת. מספר יחידות מירבי במגרשים 2,3-8 יח"ד בכ"א לכל היותר. מגרש 4-6 יח"ד סה"כ.

לא תותר גישה לרכב מרחוב עמוס אלא מכביש הגישה הפנימי.

13.3 ש.צ.פ (מגרשים א,ב,ג),

ישמש למשטחי גינון, חורשות, שבילים להולכי רגל, מתקני ספורט, ריהוט רחוב ומעבר לתשתית תת קרקעית.

כל המתקנים יותקנו עפ"י תוכניות פיתוח ויהיו חלק ממערכת עיצוב עירונית.

13.4 דרכים (דרך מסי 211)

דרך שתשמש גישה לחניה ולשירות עבור מגרשי המגורים. תותר חניה ציבורית משולבת עם תואי הדרך.

13.5 מתקנים הנדסיים

שטח שישמש למערכות תשתית וחדר טרנספורמציה של ח"ח.

14. טבלת יעודי קרקע (מצב מוצע)

יעוד	שטח מ"ר	%	מסי יח"ד	סה"כ שטחי ציבור
				שטח מ"ר
		%		
דרכים	3434.7	31.6		3434.7
שטח למתקנים הנדסיים	52.6	0.5		
מגורים מיוחד	2953.5	27.2	71	
מגורים ב'	1620.0	14.9	22	
ש.צ.פ.	2665.2	24.6		2665.2
שביל ציבורי	125.3	1.2		125.3
סה"כ	10,851.3	100.0	93	6225.7
		57.4%		

15. טבלת הוראות בניה במגרשי מגורים

מס' מגרש	שטח מגרש מ"ר מיגמלו	מס' יחיד במגרש	שטח עיקרי מ"ר	שטחי בניה מ"ר למגרש					מס' קומות	מרווחי בניה מ'			
				ממ"ד	חיימ	מבואת כניסה	מחסנים + ק.א. + חדר מכונות	חניה מקורה		שטח סה"כ שטח	קדמי	צדדי	אחורי
1	2850	71	7700	580	600	400	450	2850	12,580	5.0	15 +	3	3
2,3	500	3	980	30	30	50	120	240	1410	5.0	(4+1)	3.0	3.0
4	470	6	558	45	30	35	90	180	1068	5.0	(4+1)	3.0	2.0/3.0

ק.ע. - קומח עמודים
ק.ח. - קומח חניה

16. הוראות מיוחדות

16.1 מבנה מגורים במגרש 2,3,4

- במגרשים 2,3 מבנה בן 5 קומות מהן קומה אחת מדורגת. סה"כ 8 יח"ד במגרש.
- במגרש 4 מבנה בן 5 קומות מהן קומה אחת מדורגת. 6 יח"ד במגרש.
- שטח החצר יוצמד לדירת קרקע.
- החניה בתחום המגרש ותותר חניה נצבת לדרך.
- במגרש 4 יותר השימוש במבנה הקיים למגורים. כל שינוי/תוספת בבנין יחייב הריסת המבנה והקמת בנין לפי הוראות התוכנית.
- יבנו מסתורים לדודי וקולטי השמש כחלק מעיצוב המבנה.
- גגות המבנים יטופלו כחזית חמישית. ידרש מסתור לקולטי השמש וחומר גמר כחצץ ריצוף וכדקי על פני משטח הגג.
- מעל מפלס קומת המגורים האחרונה יותר חדר מכונות מעלית וחדר מדרגות לגג.

16.2 מבנה מגורים מיוחד - מגרש 1

- תבוצע קומת חניה במפלס כביש הגישה, ומפלס חניה תחתון.
- מבואת הכניסה תהיה בגובה שתי קומות לפחות שטח מחצית מתווה הבנין. שאר השטח ישמש למחסנים דירתיים.
- המבנה יכלול 71 יח"ד - ב-15 קומות מגורים.
- קומות מגורים 13,14,15 ידורגו. הדרוג יהיה לפחות ב-50% מקו מתווה הבנין כאשר מידת הנסיגה 2.0 מ' לפחות.
- מעל קומת המגורים האחרונה יותר חדר מכונות מעלית, חדר מדרגות לגג, בריכת מים, אנטנות, יציאות לפירי אינסטלציה ואיוורור. הכל בהתאם לדרישות הטכניות ולאישור מהנדס הועדה.

1. גובה תקרת המבנה העליונה ביותר יהיה 54.5 מטר ממפלס הכניסה הראשית לבנין. הוראה זו תהיה הוראה ארכיטקטונית כמשמעותה בחוק.

16.3 דרישות בטיחות הטיסה

16.3.1 הגובה המירבי של המבנה יהיה +188 מ' מעל פני הים. גובה זה יקבע כהוראה ארכיטקטונית.
אין להוסיף על גובה זה כל מתקן או תורן.

16.3.2 הוצאת היתר בניה למבנה מותנה בתאום עם מינהל התעופה האזרחית לקבלת הנחיות להקמת עגורנים ולהתקנת סימונים הנדרשים לבטיחות הטיסה.

17. חנייה

17.1 החנייה ליחידות המגורים במגרש מס' 1 תהיה בתחום המגרש.
תותר חנייה בקומות. יותר הקמת מבנה החנייה מתחת למפלס הכניסה עד לקו מגרש.

החנייה תשולב בתכנון גנני. שיעור החנייה יהיה בהתאם לתקן החנייה התקף בעת הוצאת היתר הבניה, או 1.5 חניה לכל יחיד וזאת בהתאם לגובה ביניהם.

17.2 שיעור החנייה במגרשים 2,3,4 יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.

18. מבני עזר במרווחים

במגרשים 2,3,4 תותר הקמת חניה מקורה בקו בנין קדמי. במגרש 1 יותר הקמת מבנה לאשפה וחדר טרנספורמציה במרווח צידי בלבד ולכיוון צפון.

19. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים

19.1 חומרי גמר של חזיתות המבנים

יותר רק חיפוי של אבן על כל המבנים.

19.2 מזגנים

מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים יפורטו בהיתר הבניה ויותקנו לפי תוכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה.
הכללת פרוט פתרון תכנון המזגנים יהיה תנאי להגשת היתר הבניה.

19.3 שילוט

לכל מבנה מגורים יהיה שילוט מואר לזהוי הכתובת לפי פרטים שיתקבלו מהרשות המקומית. השילוט יותקן ע"י המבקש לפני אכלוס הבית.

19.4 אנטנות טלוויזיה

תוקם אנטנה מרכזית אחת לכל מבנה, במידת הצורך.

19.5 צנרת

לא תותקן צנרת כשהיא חשופה ע"י הקירות החיצוניים של הבנין. במידה ותותקן צנרת חיצונית היא תמוקם בקומה א' או תוסתר בתעלות מתאימות שיחופו בחומרי גמר הבנין.

19.6 מסתור כביסה

- א. מסתורי הכביסה ישולבו בתוך מגרעות בבנין ולא יותקנו כחלק בולט בחזית.
- ב. מסתור הכביסה וחומר הגמר שלו יהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. חומר הגמר של מסתור הכביסה יהיה מחומר קשית.
- ג. בבתים משותפים יותקן גגון בתחתית מסתור הכביסה. גגונים אלו ינוקזו למקום שאינו מעבר.

19.7 פרגולות

מבנה פרגולות יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. הפרגולות יבנו בבניה קשיחה עמודים וקורות והמילואות יהיו מעץ או מחומר קל אחר. כל זאת ע"פ תקנות המצללה (היתר לעבודות מצומצמות) ותקנות חישובי שטחים ואחוזים בתוכניות בהיתרים. לא תותר בניה נוספת של פרגולות מעבר להיתר הבניה. חובה להקים פרגולות במשטח החניה העליון לפחות על 40% משטח החניה.

20. מקלטים ו/או מרחבים מוגנים

יוקם מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א ובאישורם.

21. שלבי ביצוע

קבלת אישור גמר בניה לכל המבנים הכלולים בתכנית תותנה בהשלמת פיתוח השטח הציבורי הפתוח המוגדר כמגרשים א,ב,ג, והשלמת סלילת דרך הגישה מס' 211 וכל החניות בתחומה. גמר פיתוח מגרש שצ"פ א' יבוצע לאחר השלמת הריסת בריכת המים.

22. בריכת המים

בריכת המים בתחום התכנית תהרס על ידי יזם התכנית בעיתוי לפי אישור מהנדס העיר.

23. הוראות פיתוח

א. על מגישי בקשות להיתר בניה לדאוג לביצוע של כל עבודות הפיתוח עד להשלמת הבניה בהתאם לתקנות ודרישות הרשויות ולשביעות רצון מהנדס העיר כתנאי למתן אישור גמר בניה.

ב. תנאי לבקשת היתר הבניה הכנת תוכנית פיתוח לכל השכונה בקני"מ 1:250, וכנגזרת לכל מגרש בק.מ. 1:100. התוכניות לאישור הועדה המקומית לאחר אישור מהנדס העיר.

ג. תכנית הפיתוח תכלול: סימון גובה כניסות לבנינים; מערכת דרכים, חניונים עם סימון מקומות חניה, שבילים ורחבות מרוצפות כולל שטחי קומות עמודים פתוחים, תוואי וגבהים עם פתרונות ניקוז; גובה עליון של קירות תומכים יחד עם גובה הקיר מקרקע סופית לאורך תוואי הקירות; פרטים, חתכים עקרוניים ופריסות של קירות תומכים; תוואי מעקות וגדרות עם סימון גובהם וגובה בסיסם; מתקני אשפה, עמודי תאורה, ארונות תקשורת, חשמל וכבלים, קוי חשמל, כבלים, טלויזיה, תקשורת, מים ביוב וגז, מתקני גז ומונים; שטחי הגינון כולל מגרשי משחקים, מתקני משחקים וריהוט גן, ופיתרון ניקוז מי גשם. התוכנית תכלול גם את אזורי השצ"פ א,ב,ג, וכביש הגישה.

ד. תצורף תכנית נטיעות ועקירות של עצים ושתילת צמחים ושיחים עם סימון מערכת השקייה עקרונית; התוכנית תכלול שמות רשימת עצים.

ה. שפיכת עודפי חציבה/חפירה מחוץ לתחומי העיר נשר, לאתר מאושר כחוק.

ו. תכניות הפיתוח יוכנו ע"י אדריכל נוף או אדריכל רשוי, על בסיס הנחיות הנספח הנופי המנחה המצורף לתוכנית.

24. הוראות שלילה

א. דרך הגישה הפנימית תבוצע מאבנים משתלבות. למעט קטע הפניה מרחוב 21 שיותר לבצעו מאספלט.

ב. בדרך הגישה תותקן תאורת דרכים בדגם עמוד אשר יאושר ע"י מהנדס העיר.

ג. תימוך ה דרך הנדרש יבנה מחוץ לשטח המוגדר כזכות הדרך ויהיה בתחום השטח הגובל.

ד. אישור להיתרי בניה מותנה בהגשת תוכנית הסדרי תנועה לצומת רחוב עמוס/כביש 211, כולל כ-25 מ' בהמשך רחוב עמוס לכוון דרום.

25. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

25.1 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן 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 קוי החשמל של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מטר
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים	1.5 מטר
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מטר

25.2 אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
מ-1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט
אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה לכך מחברת החשמל.

25.3 המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עיליים ועד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום עם חברת החשמל.

25.4 שינויים במערכת חשמל שהעתקתם תדרש עקב ביצוע התכנית, יבוצעו על חשבון יוזמי התכנית או מבצעה ובתאום מוקדם עם חברת החשמל.

26. הספקות חשמל

26.1 קווי החשמל

כל קווי החשמל - מתח גבוה ומתח נמוך - בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים.

26.2 תחנות טרנספורמציה

בשטח התכנית יותקנו תחנות טרנספורמציה פנימיות בלבד. התחנות יוקמו בבנינים או במגרש המיועד למתקנים הנדסיים באישור מהנדס העיר. על מבקשי ההיתר להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל, מקום מתאים - חדר או שטח קרקע, לפי הנדרש - עבור תחנת טרנספורמציה. בעלי הקרקע שעליה תוקם תחנת הטרנספורמציה, יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחה של כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה. על מגישי בקשת בניה בשטח התוכנית, לבוא בדברים עם חברת החשמל, לפני התחלת התכנון בקשר לתכנון תחנת הטרנספורמציה.

27. שירותים עירוניים

27.1 ניקוז מי גשם

לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכנית מאושרת ע"י מהנדס העיר. מאושרת העברת קווי ניקוז תת קרקעיים במגרשים לבניה לפי הצורך. על בעלי הזכויות במגרשים לאפשר ביצוע הקווים ותחזוקתם בכל עת.

27.2 אספקת מים

- א. אספקת המים לבנינים בשטח התכנית, תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית נשר ובאישור מהנדס העיר.
- ב. באחריות מגיש היתר הבניה להעתיק על חשבונו קווי מים קיימים בתחום המגרשים ע"פ תכניות מאושרות ע"י מהנדס העיר.

27.3 ביוב

לא יותר שימוש בבנין לפני חיבורו לרשת הביוב המרכזית, ובאישור מהנדס העיר. תוואי רשת הביוב והקו המאסף הראשי יקבע על ידי מהנדס העיר. מאושרת העברת הקווים דרך מגרשים לבניה ברצועה של עד 2.0 מ' מגבול המגרשים. על בעלי הזכויות במגרשים לאפשר ביצוע הקווים ותחזוקתם בכל עת כנדרש.

27.4 הידרנטים

על מגישי בקשות להיתר בניה להתקין על אדמתם הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצונם. אשור מכבי אש יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה בעת הגשת הבקשה.

27.5 הרחקת אשפה

מתקנים להרחקת אשפה יותקנו במקום, במספר ובאופן שיתאים לפרטים שיאשרו ע"י מהנדס העיר בעת מתן היתר הבניה.

27.6 תקשורת

כל קווי התקשורת (טלפון, טלוויזיה בכבלים וכו') בשטח התכנית, יהיו תת קרקעיים.

28 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעי ישראל, ע"פ הגדרתם בחוק מקרקעי ישראל, המיועדים בהתאם לתוכנית זו לדרכים ולשצ"פ, יוחכרו (ולא יופקעו) לרשות המקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל.

29 חלוקה ורישום

השטח הכלול בתכנית זו יאוחד ויחולק מחדש בהתאם לחלוקה המוצעת בתשריט. החלוקה הישנה תבוטל. יזם התכנית יכין על חשבונו תכנית חלוקה לצרכי רישום בהתאם לתשריט זה. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תשריט חלוקה לצרכי רישום עם ועדות התכנון.

30 מס השבחה

מס השבחה ישולם כחוק.

נספח נופי

הוראות לעיצוב נופי .1

תוכנית נוף ופיתוח של כל שטח התוכנית תוכן בשיתוף אדריכל נוף ותוגש לאישור למהנדס העיר ולועדה המקומית כתנאי מקדים להגשת היתר הבניה. התוכנית תהיה בקני"מ 1:250 ותכלול את כל הקירות, הגדרות, השערים, המעקות, המסלעות, השבילים והרחבות המרוצפות וכן את המדרגות בגבולות המגרש ואת גובה הקרקע הסופיים במגרש. את פתרונות בעיות הניקוז, את מיקום מיכלי האשפה ומיכלי הגז.

התוכנית תכלול פתרונות לארונות חלוקה של חברת חשמל תוך ציור גבהם חומרים ואופי עיצוב.

כחלק מתוכנית פיתוח השטח יוגשו חתכים אופייניים של המגרשים והתייחסותם לרחוב צה"ל ולבנינים הקיימים ברחוב עמוס וכן יוגשו חזיתות הגדרות והקירות הפונים אל הכבישים, המדרכות ואל כל שטחי הציבור המרוצפים או המגוננים וכן פרטי פיתוח אופייניים.

כחלק ממסמכי היתר הבניה לכל מגרש תוגש תוכנית בקני"מ 1:100 הנגזרת מהתוכנית הכללית והמשלימה את הפרטים החסרים בהתייחסות בין המבנה למגרש, והמגרש לשטח הציבורי.

יחידות נופיות .2

השטחים הפתוחים בשטח התוכנית יחולקו ליחידות נופיות.

א. השטח הירוק לאורך רח' צה"ל.

ב. השטח הירוק בין מגרשים 4 ו-1.

ג. השטח הירוק בגב הבנינים הקיימים ברחוב עמוס.

השטח הירוק לאורך רחוב צה"ל 2.1

ידרש גינון לאורך הרחוב במגרש 1 ובשטח הש.צ.פ. ג' ו-א' כיחידה נופית אחת. עיצוב הנוף יתאים להגדרה של כניסה לעיר.

2.2 השטח הירוק בין מגרשים 4 ו-1 - בשטח זה יותקנו רחבות ומתקני משחקים לילדים כולל פינות ישיבה מוצלות.

2.3 השטח הירוק בגב הבנינים הקיימים ברחוב עמוס - ברצועה זו ישתלו עצים בוגרים בצפיפות מירבית. לבצע מיסוך בין השכונה החדשה והשינה.

כמו כן תשתל צמחיה נשפכת שתכסה את הקיר התומך הגובל בין שני המגרשים.

3. הוראות לעיצוב הפיתוח בשטחים ציבוריים

בשטחים הפתוחים (ש.צ.פ.) ובדרך הגישה למגרשי המגורים יבוצעו העבודות על בסיס תוכנית עיצוב אחידה והשימוש בחומרים דומים תוך שמירה על רציפות עיצוב.

4. ביצוע עבודות פיתוח

עבודות הפיתוח בש.צ.פ. יבוצעו ע"י יזם התוכנית במקביל להתקדמות הבניה במגרשים.

5. גינון – צמחיה והשקיה

5.1 תוכנית גינון והשקיה בשטחים הפתוחים (ש.צ.פ.) תוגש לאישור כחלק

מתוכנית הפיתוח הכללית בקני"מ 250:1.

אישור מהנדס העיר לתוכנית הינו תנאי מקדים להיתר בניה.

תוכנית גינון והשקיה לכל מגרש תהיה חלק מהמסמכים לקבלת היתר בניה.

5.2 תוכנית צמחיה –

תוכנית הצמחיה תהווה השלמה לפיתוח. הצמחים יהיו תואמים את האקלים הקיים באזור, יהיו עמידים ודורשי אחזקה מועטה.

הצמחים יהיו מגוונים ויכללו צמחים ירוקי עד עם נשירים בעלי עלווה בגוונים שונים ובמרקמים שונים.

דגש מיוחד ינתן לגינון לאורך רחוב צה"ל – המשמש ככניסה לעיר נשר.

5.3 תוכנית השקיה –

יתוכן ראש מערכת נפרד לש.צ.פ. במגרש אי ובמגרש בי.

ערוגות שיוצרו תוך דירוג קירות כלפי שטחים ציבוריים והנמצאות במפלס

הנמוך ממפלס החצר הפרטית, יתוכננו כחלק מהמערכת הציבורית ויטופלו

בהתאם לתוכנית ההשקיה.

6. מיכלי אשפה וגז

6.1 מתקני אשפה

א. טרם תכנון המתקנים השונים יש לקבל הנחיות מתאימות ממחלקת

מהנדס העיר ביחס לטיב, סוג כמות וגודל המתקנים לאצירת אשפה.

אלו ישולבו במבנה או בעיצוב השטח כך שלא יראו מהרחוב. במידה

וימוקמו בסמוך לרחוב בחזית המגרש, הם ימוקמו בנישה סגורה.

המשולבת בקיר תומך או גדר. ס גירת הנישה תעשה ע"י דלת פח צבועה.

6.2 מיכלי גז

מיכלי גז יהיו תת קרקעיים ויותקנו בהתאם להוראות משרד העבודה ויקבלו את אישורם.

7. תשתיות

כל הצנרת תהיה תת קרקעית. ארונות חלוקה לחשמל ותקשורת ימוקמו בתוך הבניינים ויהיו חלק בלתי נפרד מעיצוב הכניסה למבנה.

8. קירות תומכים

- 8.1 רוחב קיר משני צידי הדרך יהיה בתחום המגרש הגובל עם הדרך, כך שזכות הדרך תשמר כולה לצורך כבישים מדרכות וגינון.
- 8.2 לאורך כבישים הקירות יבנו כך שתודגש אופקיות השפה העליונה.
- 8.3 כל קירות התמך בתוכנית יבוצעו מאבן מסותתת בעיבוד טובזה או טלטיש. קופינג ראש קיר יהיה מאבן בעובי 8 ס"מ או לחילופין שקוע מאחורי אבן בתזית של קיר.

9. מסלעות

במקומות שיוחלט על שימוש במסלעות, ישולבו בה כיסי שתילה בכמות שתבטיח כיסוי מלא. גדלי האבנים לא יהיה קטן מ-75/160 ובגובה 60 ס"מ. המסלעות תונחנה באופן אופקי ויהיו מאבן שלוקטה מעל פני השטח (לא מחציבה). לא תורשה מסלעה בשיפוע הגדול מ-1 ל-1.5.

10. מעקות, גדרות ושערים קלים

כל הגדרות והמעקות שלא יבנו מאבן ושערי הכניסה למגרשים שיהיו מפרופילי ברזל. כל הגדרות יבוצעו מברזל מלא (לא צנורות) ע"פ דוגמא עיצובית אחידה לכל התוכנית. תותר הקמת גדרות הפרדה בין מגרשים. הגדר תהיה גדר רשת מרותכת ומגולבנת, למעט גדרות אלו לא יותר הקמת גדרות אחרים.

11. פינוי עודפי עפר

עודפי העפר שיווצרו במהלך הבניה והפיתוח יפנו לאתר שיאושר שיוקצה ע"י מהנדס העיר.

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
ועדה מקצועית לתכנון ולבניה
מחוזות הפרמג

מס' 583/כא
מס' 17-895

תכנית 25
תכנית 25

הועדה המקצועית לתכנון ולבניה
מחוזות הפרמג

מיוזמת המחוזות

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
ועדה מקצועית לתכנון ולבניה
מחוזות הפרמג

מס' 583/כא
מס' 17-899

תכנית 25
תכנית 25

הועדה המקצועית לתכנון ולבניה
מחוזות הפרמג

מיוזמת המחוזות

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

אישור תכנית מס' 583/כא

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 2.2.5 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

חודעה על הפקדת תכנית מס' 583/כא
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5028
מיום 1.11.51

חודעה על אישור תכנית מס' 583/כא
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5087
מיום 2.6.52