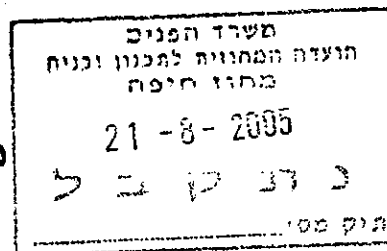


להפקדה 27.10.04  
עדכון 10.01.05  
מתן תוקף 16.07.05  
(ישיבה 2005010)

### מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי - זבולון

מרחב תכנון מקומי - מורדות הכרמל



תוכנית מס' זב/200 - מכ/670 הנקראת "מרכז ספורט ונופש"

שינוי למש"ח 27 ולתוכנית מכ/258

1. שם ותחולה
- א. תוכנית זו תקרא תוכנית מס' זב/200 - מכ/670 "מרכז ספורט ונופש" שינוי למש"ח 27 ולתוכנית מכ/258.
- ב. התוכנית תחול על השטח והתחום בקו כחול בתשריט המצורף לתוכנית זו והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. מסמכי התוכנית
- התוכנית כוללת את המסמכים הבאים:
- א. תשריט מצב מוצע וקיים בקני"מ 1:2500.
- ב. הוראות התוכנית הכוללת 12 דפים.
- ג. נספח בינוי בקני"מ 1:500 - מנחה בלבד.
- ד. נספח תנועה כולל הסדרי תנועה במגרש וביצוע הסובה. צומת הכניסה - מחייב פרישת חניה - מנחה.
- ה. נספח נוף - מנחה.
- ו. נספח ניקוז הכולל נספח הידרולוגי.

3. יחס לתוכניות אחרות
- א. התוכנית מהווה שינוי לתוכניות דלהלן ביחס לשטח הכלול בה:
1. תוכנית משבצת חקלאית (מש"ח) 27 אשר אושרה למתן תוקף י.פ. 3248 מתאריך 15.9.85.
2. תוכנית מכ/258 - מפעלי מלט אשר אושרה למתן תוקף ב-10.12.00, י.פ. 4942 - התוכנית מבטלת הסדרי תנועה למתחם מפעל נשר הנמצא דרומית מערבית לדרך בר יהודה וקובעת צומת חדש למעט שינוי זה אין התוכנית משנה או מבטלת מהרשום בת.ב.ע. זו, על כל השלכותיה ומשמעויותיה.
- ב. בכל מקרה של סתירה בין תוכנית זו לבין התוכניות הנ"ל יקבע האמור בתוכנית זו.

4. **מיקום התוכנית**  
 התוכנית נמצאת ברובה בתחום של מועצה אזורית זבולון במשבצת החקלאית של קיבוץ יגור וגובלת במפעל נשר בתחום עירית נשר.  
 התוכנית תחומה בין כביש 752 (נשר-יגור) לבין פארק הכרמל.
5. **שטח התוכנית**  
 שטח התוכנית 55.00 דונם (מדוד גרפית במחשב).
6. **גושים וחלקות / בעלות קרקע**  
 גוש 11383 - חלקה 8, חלק חלקה 7-קק"ל, חכירה לקיבוץ יגור.  
 גוש 11383 - ח"ח 11, 13 - דרך-מדינה.  
 גוש 11170 - ח"ח 2 - דרך - עירית נשר.  
 גוש 11170 - ח"ח 1 - מפעל נשר.
7. **יזם התוכנית**  
 עירית נשר - דרך השלום 20, נשר; טלפון: 04-8213314.  
 מועצה אזורית זבולון.
8. **עורכי התוכנית**  
 דינה אמר (10441), קוריאל אברהם (38571) אדריכלים  
 דרך הים 67, חיפה, טלפון: 04-8371190.
9. **יעוץ תנועה**  
 יהודה אשד - מהנדס  
 רח' הולנד 28, חיפה טלפון: 04-8251149.
- יעוץ נופי**  
 מילר-בלום - אדריכלי נוף  
 רח' התשבי 14, חיפה טלפון: 04-8339070.
10. **מטרת התוכנית**  
 שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח ספורט ונופש ולש.צ.פ. וקביעת הוראות בניה והסדרי גישה וחניה.
11. **באור סמני התשריט**  
 גבול תוכנית  
 גבול תחום מוניציפלי  
 גבול גוש  
 גבול חלקה  
 מספר חלקה  
 קו כחול עבה  
 קו מטויט כחול עבה  
 קו בצבע שחור עם משולשים עיליים ותחתיים  
 קו בצבע ירוק  
 ספרה ועיגול בצבע ירוק

קו מקוטע בצבע ירוק	גבול חלקה לביטול
ספרה ועיגול מקוטע בצבע ירוק	מספר חלקה לביטול
ספרה בצבע שחור	מספר מגרש
קו בצבע שחור	קו מגרש מוצע
קו מקוטע בצבע אדום	קו בנין מוצע
קו נקודה בצבע אדום	קו חשמל
קו מקוטע עבה בצבע שחור	תחום עתיקות מוכרז
קו רציף עבה בצבע כתום	גבול שמורות נוף (ת.מ.א. 8)
קו מקוטע עבה בצבע ירוק כהה	גבול פארק הכרמל (ת.מ.א. 22)
קו רציף בצבע תכלת	גבול ת.מ.א. 31
שטח צבוע אדום	דרך מוצעת/הרחבת דרך
שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת או מאושרת
שטח צבוע ירוק לבן לסירוגין	שטח חקלאי
שטח צבוע ירוק צהוב לסירוגין	שטח לספורט ונופש
שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע סגול	שטח תעשייה
טיוט אלכסוני בצבע אדום	דרך לביטול
שטח משובץ בקווים ירוקים	יער (ת.מ.א. 22)
ספרה ברביע עליון של עיגול	מספר דרך
ספרה ברביע צידי של עיגול	מרווח קדמי מדרך
ספרה ברביע תחתון של עיגול	רוחב דרך
מלבן בקו צהוב מקוטע	בנין להריסה

## 12. שימוש בקרקע

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

## 13. רשימת התכליות

### 13.1 שטח ספורט ונופש

שטח שימש כאזור למרכז ספורט שיכלול בריכות שחיה מקורות ופתוחות, כל השירותים הנלווים כגון מלחחות, חדרי חוגים, משרדים, חדרי מכונות, מזנון, מסעדה וחנויות לצרכי ספורט ובריאות. יותר הקמת מגרשי ספורט סגורים. בשטחים הפתוחים יותר הקמת מתקנים לספורט, פרגולות להצללה, כל סוגי המגרשים וחניה. חובה לפתח משטחי דשא ואזוהי גינות.

## 13.2 ש.צ.פ.

שטח ירוק בשולי הדרך.

יותר לנטוע עצים ולהעביר קווי תשתית תת קרקעיים. לא יותר להקים תחנת טרנספורמציה.

## 14. טבלת יעודי קרקע (מצב מוצע)

יעוד	שטח ז'	% משטח התוכנית
דרך	18.48	33.60
שטח ספורט ונופש	31.18	56.69
ש.צ.פ.	5.27	9.58
תעשייה	0.07	0.13
סה"כ	55.00	100.00

## 15. טבלת הוראות ומגבלות בניה

## מגרש מס' 1 - מגרש לספורט ונופש

15.1 שטח מגרש מינימלי - 30.0 דונם.

15.2 א. סה"כ שטח עיקרי - 3900 מ"ר.

חלוקת השטח העיקרי הנ"ל תהיה כדלהלן:

2,900 מ"ר עיקרי יהיה עבור שטחי ספורט כגון בריכת שחיה מקורה,

מלתחות ושירותים, אולם ספורט, חדר כושר וכד'.

1,000 מ"ר עיקרי יהיה עבור שטחים נלווים כגון חדרי חוגים, משרדים,

מזנון / מסעדה וכד'. מתוך שטח זה יוקצו עבור מסחר ומסעדה 250 מ"ר

בלבד.

יותר להעביר שטחים מהשטחים שהוקצו לשטחים נלווים, לשטחי ספורט -

עפ"י תכנית בינוי שתוגש ולאישור הועדה המקומית.

ב. שטח שירות - 1600 מ"ר (עבור ממ"מ, חדרי מכוונות, מחסנים, וכו').

ג. בריכות שחיה לא מקורות ופרגולות להצללה לא יחשבו כשטחי בניה לא

עקרי ולא שירות.

ד. סה"כ שטח בניה עיקרי ושירות 5500 מ"ר.

15.3 תכנית השטח הפתוח הפנוי מכל בניה עילית ותת קרקעית לא יפחת מכ- 23 דונם

(שטח זה כולל שבילים, חניות, משטחים מרוצפים, אזורים מוצלים בפרגולות).

15.4 גובה בנין - 12.5 מטר.

15.5 קווי בנין - קו הבנין בכל צידי המגרש לא יקטן מ- 5.0 מטר, או בהתאם למשורטט

בתשריט, תאסר כל בניה בתחום הנכלל בת.מ.א 31.

קו בנין מצידי דרך 752 יהיה 40.0 מ'.

16. תנועה וחניה
- 16.1 צומת כניסה למגרש - הצומת מכביש 752 היא מחייבת והיא נקודת הכניסה הבלעדית למגרש.
- 16.2 כמות החניות תהיה לפי תקן חניה בעת מתן היתר בניה, או 230 חנויות, בהתאם לגובה מביניהם. כל החניה תהיה בתחום המגרש.
- 16.3 בתחומי המגרש יסללו נבישי גישה למתקנים ולמגרשי החניה.
- 16.4 החניה תשולב בתכנון גנני. במגרשי החניה ישתלו עצים בשעור של עץ לכל 10 מקומות חניה.

17. עתיקות
- 17.1 העבודה בשטח תתואם ותבוצע רק לאחר אישור מנהל רשות העתיקות לתוכניות לביצוע, כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.
- 17.2 העבודות תבוצענה אך ורק על גבי מילוי ובאורח שלא יגרם נזק מכל מין וסוג שהוא בתת הקרקע ובתחום השטח שהוגדר ע"י רשות העתיקות.
- 17.3 במשך כל זמן ביצוע העבודות מכל סוג ומין הפוגעות בתת-הקרקע או מכסות אותה יהיה נוכח במקום מפקח מטעם רשות העתיקות.
- 17.4 על יזם התוכנית או מי מטעמו לשתף פעולה עם מפקח רשות העתיקות ולציית להוראותיו, בכל הנוגע לשמירת העתיקות שבאתר ולמניעת פגיעה בהם.
- 17.5 אם במהלך העבודות יתגלו עתיקות הראויות לחפירה, תודיע רשות העתיקות את תנאיה להמשך החפירה.
- אם במהלך העבודות יתגלו עתיקות שיחייבו ביצוע חפירת הצלה מיידית, תבצע הרשות את החפירה ותיידע את היזם או מי מטעמה בהקדם האפשרי.
- 17.6 היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכניות הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע, ובלבד שישארו יתר הוראות התכנית.

18. תנאים לקבלת היתר בניה
- 18.1 א. תוגש תוכנית בינוי בקני"מ 1:250 על רקע מפת מודד לאישור הועדה המקומית.
- ב. תוכנית הבינוי המפורטת תכלול מיקום בנינים, דרכי גישה, חניה, שבילים, אזורי גינון וכד', כולל מפלסים. יסומנו קירות תומכים, גדרות ומתקנים.
- ג. יפורטו כל חומרי הגמר של המבנים, שבילים, דרכי גישה.
- ד. יפורטו מיקום כל המתקנים הטכניים, דרכי הגישה אליהם וצורת אוורוס.
- 18.2 א. תוגש תוכנית פיתוח שתוכן ע"י אדריכל נוף רשוי לאישור הועדה המקומית. התוכנית תוכן ע"י בסיס נספח הנוף המצורף לתוכנית זו.
- ב. תוכנית הפיתוח תתייחס לנושא התאורה והצמחיה במתחם.
- התאורה תכונן לשטח המפותח בתחום התוכנית ולא לכיוון פארק הכרמל,

- על מנת להימנע מפגיעה בחיי הלילה בפארק. תוכנית התאורה תתואם עם רשות שמורות הטבע.
- ג. תוכנית הפיתוח תכלול: סימון גובה כניסות, תוואים וגבהים עם פתרונות ניקוז, גובה עליון של קירות תומכים, יחד עם גובה הקיר מקרקע סופית לאורך תואי הקירות, פרטים, חתכים עקרוניים ופריסות של קירות תומכים, תוואי מעקים וגדרות עם סימון גובהם וגובה בסיסם, מתקני אשפה, עמודי תאורה, ארונות תקשורת, מים וביוב.
- ד. תצורף תכנית נטיעות ושתילת צמחים ושיחים עם סימון מערכת השקיה עקרונית.
- התוכנית תכלול רשימת עצים ושמותיהם. הצמחיה תהיה מסוג מקומי כדי לא להחדיר מינים זרנים ופולשניים העלולים לפגוע בצמחית פארק הכרמל. סוגי ומיני הצמחים יתואם עם רשות שמורות הטבע.
- 18.3 התוכנית תאושר ע"י משרד הבריאות בכל הנושאים המתחייבים לבריכות השחיה.
- 18.4 תנאי למתן היתר יהיה אישור גאולוג לענין רעידות אדמה ולמיקום המיזם בקרבת שבר יגור, בהתאם לחוק ולתקנותיו.
- 18.5 היתר הבניה יכלול את האמצעים למניעת מטרדים סביבתיים ויאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה.
- 18.6 תנאי למתן היתר בניה יהיו אישור מ.ע.צ. להסדרת צומת הכניסה.
- 18.7 יש לאשר במנהל התעופה האזרחית, תכנית הכוללת עמודי תאורה ובמיוחד תאורת מגרשי ספורט ומתקנים. בתכנית יש לפרט גובה עמודים, עצמת הארה וכיווני הארה ולתכנן כך שלא יהיו הפרעות לטיסה האזרחית.
- 18.8 תנאי להיתר בניה יהיה בהגשת תכנית מפורטת לאישור רשות הניקוז והשלמת נספח הניקוז ודו"ח הידורולוגי כדלהלן:  
 א. הספיקות בתעלות הניקוז ההיקפיות ובתחום האתר לתקופת חזרה של 10%, 2%, 1%.  
 ב. חתך רוחב לתעלות הניקוז: שיפוע, ייצוב וכד'.
- 18.9 תנאי להיתר בניה הוא ביצוע הוראות תכנון בנושא רעידות אדמה, עפ"י המפורט להלן:  
 א. תכנון המבנה ייעשה ע"י מהנדס קונסטרוקציה בעל נסיון של 5 שנים לפחות.  
 ב. יוכן דוח ייעוץ לביסוס ע"י יועץ קרקע המוכר והידוע ככזה, בעל תואר מהנדס אזרחי במוסד מוכר.  
 ג. התכנון יהיה לפי תקנים רלוונטיים, עדכניים למועד בפועל של התכנון, וביניהם ת"י לביסוס (940, מ-1978 או ת"י שיחליף אותו) ת"י 413.

- ד. בכל מגרש יבוצעו קידוחים לבדיקת הקרקע לפני התכנון.  
 כמינימום למגרש נדרשים 4 קידוחי נסיון לעומק מינימלי של 25.0 מ',  
 מלוויים בבדיקות וחוזק באתר מסוג S.P.T או V.T (החדרה תקנית, או מכנף  
 גזירה). צורך בקידוחים עמוקים יותר מותנה בממצאים ובעומק היסודות.  
 על מדגמים מופרים ובלתי מופרים מהקידוחים יבוצעו בדיקות מעבדה, לצורך  
 אפיון תכונות הקרקע, כולל ערכי החוזק שלה, הכל לשיקול דעת יועץ הקרקע.  
 ה. כדרישת מינימום לחישוב למצב רעידת אדמה, מוצע שימוש ב- 0.3 - Z (על  
 אף הגדרה נוכחית נמוכה יותר) ו- 2.0 - 4S כפי שמצוינים בת"י 413.

### 19. מרחבים מוגנים

יוקם מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א ובאישורם.

### 20. בטיחות הטיסה

על תחום התכנית חלות הגבלות בניה הנובעות מקיומו של ש"ת חיפה ומתכנית להרחבתו.  
 הגובה המרבי המותר לבניה - 51+ מ' מעל פני הים, כולל כל עצם ומתקן. הועדה המקומית  
 לא תאשר חריגה מגובה הבניה המופיע בתכנית, אלא לאחר קבלת אישור מינהל התעופה  
 האזרחית.

### 21. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

- 21.1 כל קווי החשמל בשטח התכנית; מתח גבוה ומתח נמוך, יהיו תת-קרקעיים.
- 21.2 לא תותר הקמת בנין מכל סוג שהוא מתחת לקווי חשמל עיליים, קיימים או  
 מתוכננים ומאושרים.  
 בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים להלן,  
 והנמדדים מקו אנכי העובר דרך התיל הקיצוני והקרוב של קו חשמל קיים לחלק  
 הקרוב ביותר של הבנין.
- |                        |         |
|------------------------|---------|
| ברשת מתח נמוך          | 2.0 מטר |
| בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו | 5.0 מטר |
| בקו מתח עליון 150 ק"ו  | 9.5 מטר |
- 21.3 לא ינתן היתר בניה בקרבת ונעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים במרחקים הקטנים  
 מ- 2.0 מטר מציר כבל תת-קרקעי במתח עד 33 ק"ו ולא תאושר בניית מבנים  
 ומתקנים תת-קרקעיים במרחקים קטנים מהנקובים בתקנות החשמל.  
 אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור  
 והסכמה לכך מחברת החשמל.
- 21.4 שינויים בקווי חשמל שהעסקתם תדרש עקב ביצוע התכנית, יבוצעו על חשבון יוזמי  
 התכנית או מבצעה ובתאום מוקדם עם חברת החשמל.

22. סלילת זרבים
- 22.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תוכנית מפורטת הכוללת סימון ותמרור ע"י מע"צ ומשרד התחבורה, וכן אישור תוכנית גיאומטריה (גבהים, ניקוז, תאורה וכו') ע"י מע"צ - ע"פ נספח התנועה של תוכנית זו.
- 22.2 תנאי לאכלוס (טופס 4) יהיה ביצוע בפועל של הסדרי התנועה ע"פ התוכנית המאושרת ע"י מע"צ ומשרד התחבורה וע"פ התוכנית הגאומטרית המפורטת שאושרה ע"י מע"צ, כפי שנדרש כתנאי להיתר בניה, בביקוח מע"צ מחוז חיפה.
- 22.3 לאחר ביצוע עבודות התשתית ודרך הגישה מס' 1, המסומנת בתשריט במצב המוצע, תבוטל הכניסה הקיימת לאזור התעשייה שממערב לכביש מס' 752 והכניסה תתאפשר מדרך הגישה מס' 1 בלבד.

23. הנחיות נופיות
- 23.1 הנחיות לעיצוב קירות תומכים  
 לשם הטמעת חזית הקירות בנוף הטבעי, הפרשי הגובה ייתמכו ע"י קירות תמך מאבן לקט, האופיינית לנוף המקומי. תינתן עדיפות לקירות שייבנו כך שפני הקיר יהיו אופקיים באופן שתודגש אופקיות השפה העליונה.  
 לא יותר הקמת קיר תומך מעל 2.0 מ'. מעל גובה זה יידרש לדרג את הקיר, כאשר רחב המדרגה לא יקטן מ- 80 ס"מ או תבוצע מסלעה ברגל הקיר.  
 סוג הקירות וגמר החזיתות - לביצוע, יאושרו ע"י מהנדס הרשות המקומית.
- 23.2 שילוב המבנים בשיפולי הר הכרמל  
 תכנון המבנים יתייחס להשתלבותם על רקע ההר. התכנון המפורט יתן מענה ל"חזית החמישית" - כגון פיזור אגרגטים על גבי הגגות ו/או ריצוף גגות ושילוב אלמנטים גנניים על גבי הגגות ו/או יצירת גגות נפחיים וכדומה.  
 לא יותקנו מתקנים טכניים חשופים על גבי הגגות.
- 23.3 הנחיות לתכנון צמחיה  
 צמחיית חורש הכרמל בשולי הפרויקט, צמחיה לאורך הגדרות ובמדרונות הפונים לכביש ושיקום עבודות העפר בשולי הפרויקט יהיו מסוג צמחי החורש הארץ ישראלי הגדלים באזורי פארק הכרמל, לדוגמא:  
 עצים - חרוב, כליל החורש, אורן הסלע, אלונים וכד'.  
 שיחים - אלת המסטיק, ביר זית, מוץ החורש וכד'.  
 לא תותר שתילת מינים וזנים זרים ופולשים (דוגמת אילנותוס), העלולים לפגוע בצמחיית פארק הכרמל הסמוך.
- 23.4 הנחיות לתכנון נטיעות בשטחי חניית וכבישים  
 א. לאורך כביש הגישה ובאיי תנועה יש לטעת עצי רחוב רחבי נוף, בהתאם לתכנית נטיעות מאושרת.



- ב. החניות לאורך המדרכה יש לטעת עץ בערוגות גינון שבין החניות. המינון מינימלי:  
עץ בוגר בכל 10 חניות.
- ג. במדרכות יש לטעת עצים במרחקים של כ-8 מ'.  
במדרכות שרוחבן עולה על 2.0 מ', תתוכנן רצועת גינון הכוללת שיחים ועצים.  
רצועת הגינון תמוקם לאורך הכביש בהתאם לתכנון הכללי של השדרה.
- ד. בין הטורים של החניות ימוקמו ערוגות גינון לנטיעת צמחיית חורש מקומי.
- 23.5 הנחיות לתכנון שטחים מרוצפים**
- א. המדרכות המתחם ירוצפו על בסיס תכנית עיצוב אחידה ובשימוש בחומרים דומים, תוך שמירה על רציפות עיצובית לאורך צירים.  
הריצוף יהיה מאבן מסותתת ו/או חומר אחר, לפי פרט שיאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית.
- ב. החניות הציבוריות לאורך הכבישים, ירוצפו באבן משתלבת בדגם אחיד, עמ"נ ליצור הבדל ויזואלי בין החניות לבין המסעה. ריצוף חניות באספ יותר בהתאם לאישור הרשות המקומית.
- 23.6 הנחיות למיקום תאי ביקורת ושוחות**
- תקבע העדפה למיקום שוחות של מערכות שונות בתוך שטחי גינון ולא באזורים מרוצפים. במקרה שהפתרון אינו בר ביצוע, יש לשלב את המכסים של השוחות ואת תאי הביקורת כחלק מדוגמאות הריצוף.
- 23.7 תחום קו הבנין מדרג 752**
- א. תאסר כל בניה או חניה בתחום קו הבנין מדרג 752.  
ב. השטח משמש כאזור חיץ בין אזור הספורט והנופש המתוכנן לכביש 752, ויטופל באמצעות שתילת שיחים ועצים גבוהים מסוג צמחיית החורש המקומי.
- 24. תחנת טרנספורמציה**
- בשטח התכנית תותקן תחנת טרנספורמציה פנימית בלבד. לא תתאפשר הקמת תחנת טרנספורמציה בשצ"פ. על מבקש ההיתר להקצות, אם ידרש לכך על ידי חברת החשמל, מקום מתאים - חדר או שטח קרקע, לפי הנדרש - עבור תחנת טרנספורמציה.  
בעל הקרקע שעליה תוקם תחנת הטרנספורמציה, יהיה חייב להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחה של כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה.  
על מגיש בקשת בניה בשטח התוכנית, לבוא בדברים עם חברת החשמל, לפני התחלת התכנון בקשר לתכנון תחנת הטרנספורמציה.

שירותים עירוניים 25ניקוז מי גשם 25.1

לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכנית מאושרת ע"י מהנדס הועדה המקומית זבולון ומהנדס העיר נשר תוך תאום עם ניקוז דרך 752.

אספקת מים 25.2

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

ביוב 25.3

לא יותר שימוש בבנין לפני חיבורו לרשת הביוב המרכזית של עיריית נשר ו/או מועצה מקומית זבולון. תוואי רשת הביוב והקו המאסף הראשי יקבע על ידי מהנדס העיר נשר ביחד עם מהנדס המועצה זבולון.

על בעלי הזכות במגרש לאפשר ביצוע קווי הביוב ותחזוקתם בכל עת כנדרש.

הידרנטיים 25.4

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

הרחקת אשפה 25.5

מתקנים להרחקת אשפה יותקנו במקום, במספר ובאופן שיתאים לפרטים שיאושרו ע"י מהנדס העיר נשר ו/או מהנדס המועצה זבולון בעת מתן היתר הבניה.

תקשורת 25.6

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

פסולת בנין 26

26.1 שפיכת פסולת בתחומי התוכנית או בסביבתה אסורה.

26.2 בהיתר הבניה ו/או בתוכנית הפיתוח יקבעו תנאים בנוגע לדרכי הטיפול בפסולת הבנין במהלך עבודות הבניה ומיד לאחר סיומן, כולל מידע על כמות פסולת הבניה הצפויה, מקום האיסוף ואסמכתאות לכך שפסולת הבניה תועבר לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

**27. הפקעות לצרכי ציבור**

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

**28. 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.

**29. מס השבחה**

מס השבחה ישולם כחוק.

19/04/05 תאריך יום התוכנית

*[Signature]*  
 יוניג לאון גולדצקי  
 מהנדס העיר  
 עיריית - נשר

25/7/05 תאריך בעלי קרקע

*[Signature]*  
 קיבוץ יגור

17.7.05 תאריך שרדכי התוכנית

*[Signature]*  
 אגף קרקעות, מנהל תכנון ופיקוח  
 34744 ותימה 04-8371190  
 טל. 04-8371269 פקס

לגבי התנגדות עשויים להימנע בתנאי שזו תהיה מתואמת עם  
 לשירות התכנון המוסמכות.  
 התוכנית או לכל בעל ענין אחר בשם התוכנית כל עוד לא הודקה השטח  
 ונתחם עמנו הסכם מתאים בניגוד ואין התמתנו זו באה במקום  
 הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון /או כל רשות מוסמכת לשי כל  
 המה נשאי כל דין.

למען המר ספק מתוודע בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידיהם הסכם  
 בנין השטח הכלול בתוכנית אין בהתימתנו על התוכנית הכרה או ודאה  
 בקיום הסכם כאמור /או ריתור על זכותנו לבטלו בגלל חמרות על  
 פי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהו ביטול /או על כל זמן  
 אשרת השומדת לנו מכה הסכם כאמור ונשאי כל דין. שכן החתימתנו  
 חלוצית על דרך מוסדות ממש תכנונית.

פברואר 2003  
 28.7.04 החלטה להפקדה -  
 2004014 לשיבת ועדה מחוזית  
 14.6.05 מתן תוקף

*[Signature]*  
 יוקם משרד מפקח  
 אורניבל מות תכנון  
 מנהל מוקדקעי ישראל  
 מחוז חיפה

17/05 3262/709

חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965  
ועדה מקומית לתכנון ולבנייה  
בולגין

תכנית מס. 235/200/75

נדונה בישיבתה מס. בתאריך \_\_\_\_\_

העברה לועדה המחוזית לתכנון ולבנייה עם המלצה למתן תוקף.

יושב ראש הועדה \_\_\_\_\_  
מהנדס הועדה \_\_\_\_\_

חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965  
ועדה מקומית לתכנון ולבנייה  
מורדות הכרמל

תכנית מס. 235/200/75

נדונה בישיבתה מס. בתאריך 8.4.03

הועברה לועדה המחוזית לתכנון ולבנייה עם המלצה למתן תוקף.

יושב ראש הועדה \_\_\_\_\_  
מהנדס הועדה \_\_\_\_\_

חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965  
ועדה מקומית לתכנון ולבנייה  
הכרמל

תכנית מס. 235/200/75

נדונה בישיבתה מס. בתאריך 8.4.03

הועברה לועדה המחוזית לתכנון ולבנייה עם המלצה למתן תוקף.

יושב ראש הועדה \_\_\_\_\_  
מהנדס הועדה \_\_\_\_\_

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

אישור תכנית מס. 235/200/75

הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה החליטה ביום 22.6.05 לאשר את החליטת \_\_\_\_\_

סמנכ"ל לתכנון \_\_\_\_\_  
יו"ר הועדה המחוזית \_\_\_\_\_

הודעה על הפקדת תוכנית מס. 5359/200/75

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5359

מיום 17.1.05

הודעה על אישור תכנית מס. 5463/200/75

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5463

מיום 28.11.05