

נספח מספר 2 לתכנית זב/94א'

גבעת פינר

פרק - נוף ופתוח לתקנון

אדריכלות נוף ותכנון סביבתי  
דפנה גרינשטיין ; גיל הר-גיל  
רח' כלניות 3 חיפה 34353  
טלפון 04-8380-407 04-8389-843  
פקס: 04-8382-536

יולי 1998

## תוכן ענינים

<u>עמוד</u>	<u>תכנון נוף ופיתוח</u>
3	שטח ציבורי פתוח
3	מיקום תחנת טרנספורמציה
3	שטח הגינות במגרשים לבניה
4	דרכים, דרכים משולבות ושבילי הולכי רגל
4-6	גבולות המגרשים
6	קירות, מסלעות, גדרות ושערים
7	גדרות ומעקות
7	חניה
7	ניקוז מי גשם
8	מבני עזר
8	תכנון ופיתוח המגרש
9	מבנים, מיכלים ופחים לאשפה ולגז
9	תשתיות
10	שמירת עצים
10	גינון והשקייה
10	חובת ביצוע

## פרק ח': נוף ופיתוח סביבתי

### 41.0 שטח ציבורי פתוח אינטנסיבי

פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יעשה לפי תכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית.

בשטח הציבורי הפתוח יותרו מעברים ושבילי הולכי רגל ומגרשי משחקים. לא תותר כל בניה בשטח הציבורי הפתוח, למעט מתקני משחק ונופש, מעבר תשתיות תת קרקעיות כנדרש (עפ"י תאום עם אדריכל הנוף המתכנן את השצ"פ) - תותר הקמת תחנות טרנספורמציה וזאת אך ורק עפ"י התנאים המופיעים בסעיף 42.0.

כל השטח שאינו בנוי או מרוצף יגונן ויושקה. חומרי גמר משטחי הריצוף יתואמו לפי הנחיות הרשות המקומית. לפחות 50% מן העצים המתוכננים יהיו עצים בכירים. (עץ בכיר = עץ שקוטו גזעו בגובה 60 ס"מ מעל הקרקע הוא לפחות 7 ס"מ ושגובה הגזע, עד נקודת פיצול הענפים, הוא לפחות 160 ס"מ להלן "עץ בכיר").

אל אזור השצ"פ יועתקו עצים בכירים (אלון חרוב) מהגרשים הפרטיים ומהכבישים אשר יוחלט ע"י הרשות המקומית כי יש להעבירם ממקומם.

פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יתבצע ברצף אחד ובצמידות להתקדמות הבניה במגרשי המגורים הצמודים אליהם יבוצע ע"י הגורם המבצע את הכבישים והרחובות. תכניות הצמחיה והשקיה יוכנו ע"י אדריכל נוף.

### 42.0 מיקום תחנות טרנספורמציה

בשצפ"ם ניתן למקם תחנות טרנספורמציה למעט בשצ"פ מספר 2000, 2002. תחנות הטרנספורמציה יהיו רק מן הדגם הקטן ביותר בנפחו הקיים בשוק. מקום התחנות הטרנספורמציה יעשה לפי תכנית של אדריכל נוף וכחלק אינטגרלי מן התכניות לביצוע יצורפו תכניות אדריכלות הנוף, כולל תכניות צמחיה והשקיה, תכניות לקירות תמך ואלמנטים להסתרה. ביצוע תכניות הנוף והפיתוח הללו יעשה בד בבד עם הקמת תחנות הטרנספורמציה. גובה המבנים לא יעלה על 3.0 מ'.

### 43.0 שטח הגינות במגרשים המיועדים לבניה

שטח הפתוח במגרשים לבניה מיועד לתושבי המבנים הבנויים במגרשים אלה. בשטחים אלו יהיו חניות, גינות, רחבות מרוצפות, מתקני ילדים ורהוט רחוב.

כל הקירות וקירות התמך, הגדרות והמסלעות יבנו לפי המוגדר בסעיפים הרלוונטיים בהמשך בכל מגרש על היזם לסעת לפחות 2 עצים בכירים לכל יחידת דיור (עץ בכיר = עץ שקוטו גזעו בגובה 60 ס"מ מעל הקרקע הוא לפחות 7 ס"מ ושגובה הגזע, עד נקודת פיצול הענפים, הוא לפחות 160 ס"מ).

#### 45.0 דרכים, דרכים משולבות ושבילי הולכי רגל

הדרכים (רחובות) והכבישים ישמשו כצידי תנועה עירוניים, שכונתיים ולחניית מכוניות. צידי ההליכה לאורך הדרכים ירוצפו תוך שילוב אלמנטי ריהוט רחוב, תאורה וגינון. שפכים וחציבות בצידי הדרכים והכבישים ישוקמו על פי תכניות לשקום נופי.

הדרך המשולבת (רחוב משולב) תשמש לתנועת הולכי רגל ולחניית רכב מוגבלת ותרוצף כמשטח אחד בחומר ריצוף אחד ללא הפרדה בין מיסעה ומזרכה, תוך שילוב אלמנטי גינון, תאורה וריהוט רחוב כמו ספסלי ישיבה. המסעה תעוצב כך שתמנע נסיעה מהירה בתחום הדרך המשולבת.

שביל הולכי רגל ישמש לתנועת הולכי רגל בלבד. תובטח מניעת אפשרות של כניסת רכב לתחום, אך במקרים מסוימים יתאפשר מעבר לרכב חרום בלבד. שביל הולכי הרגל יהיה מרוצף תוך שילוב אלמנטי ריהוט רחוב כמו ספסלי ישיבה, תאורה וגינון.

במידה והכביש או הדרך יהיו גבוהים מעל הקרקע הטבעית על היזם האחראי על ביצועם לבנות קירות תומכים בגבול המגרש וגדרות לפי הנחיות הבטיחות.

תכניות הפיתוח והגינון של הדרכים, הדרכים השולבות ושבילי הולכי הרגל ותכניות השיקום הנופי למדרונות שפכים (מילוי) ולחציבות, בצידי הדרכים יוכנו ויוגשו לאישור יחד עם תכניות הכבישים.

הפיתוח, הגינון, והשיקום הנופי למדרונות השפכים ולחציבות בצידי הכבישים והדרכים, כולל חיפוי באדמה חקלאית ושיקום צמחי, יבוצעו בד בבד עם ביצוע הכבישים וע"י בעלי המגרשים ו/או הגופים המבצעים ובצמידות להתקדמות הבניה במגרשים הגובלים.

במקרים מיוחדים בהתאם לצרכים תכנוניים מנומקים ניתן לשנות את חתכי הרחובות (הכבישים). שינויים יעשו רק באישור מיוחד של הועדה המקומית.

#### 46.0 גבולות המגרשים

##### 46.1 הגבולות בין כביש לבין מגרש נמוך מן הכביש (קו מגרש קדמי)

גובה הקיר הבנוי מעל הרחוב (כביש/ מדרכה) כולל גדר קלה ולא אטומה או מעקה מתכת, יהיה מינימום 20 ס"מ ומכסימום 110 ס"מ. במידה ובין כביש למגרש נמוך ממנו יש הפרשי גובה גדולים מ-300 ס"מ תותר בנית קירות מדורגים. כאשר הרווח המינמלי בין קיר לבין קיר או פתרון טופוגרפי אחד יהיה 100 ס"מ אדמה אופקית נסו.

במידה ובעל המגרש מעונין להעמיק את הקרקע מהגובה הקיים בשטח, עליו לעשות זאת מבלי לפגוע בקיר התומך את הקיר. ראש הקיר, או ראש מסלעה חדשים יהיו במרחק אופקי של לפחות 100 ס"מ נסו מבסיס הקיר התומך את הכביש.

#### 46.2 גבולות בין כביש לבין מגרש גבוה מן הכביש (קו מגרש קדמי)

גובה קיר התמך הצמוד לכביש יהיה מינמום 60 ס"מ ומכסימום 200 ס"מ מעל פני הכביש בכל מקרה בצמוד לכביש יהיה קיר תמך בגובה מינימום 60 ס"מ ומכסימום 200 ס"מ. גובה הקיר כולל גדר קלה ולא אטומה יהיה מכסימום 310 ס"מ.

הפרשי גובה של יותר מ-200 ס"מ בין המגרש הפרטי לבין הכביש יפתרו ע"י בנית קירות מדורגים, או שילוב של קירות מסלעות ועיצוב הסופוגרפיה בתחום המגרש.

המרווח האופקי המינימלי בין קירות תמך מדורגים או בין קירות תמך למסלעה יהיה 100 ס"מ אדמה נטו.

האחריות לבנית הקיר חלה על בעל המגרש.

#### 46.3 גבולות בין מגרשים שכנים

יותר לבנות קיר תומך שבכל מקרה לא יעלה על גובה 300 ס"מ. במידה והפרש הגבהים גדול יותר ניתן לפתור את ההפרש באמצעות שילוב של קירות מדורגים, מסלעות או עיצוב פני הקרקע. עיצוב פני הקרקע מעל הקיר התומך לא יהיה בכל מקרה בשפוע העולה על 1:2. המרווח האופקי המינימלי בין קירות תמך מדורגים או בין קירות תמך למסלעה יהיה 100 ס"מ אדמה נטו.

#### גבול בין מגרשים שכנים - פתרון בעית הפרשי גבהים

**במידה ויש הסכמה בין בעלי המגרשים:** בעל המגרש התחתון, המעוניין בהנמכת מפלס המגרש בבעלותו ישא בעלויות הפתרון (קיר תמך, מסלעה, עיצוב קרקע וכו'...) עד גובה הקרקע הטבעית. בעל המגרש העליון, המעוניין בהגבהת מפלס מגרש שבבעלותו ישא בעלויות הפתרון (קיר תמך, מסלעה, עיצוב קרקע וכו'...) שמעל הקרקע הטבעית ובתוספת העלות הנדרשת לתגבור הפתרון (לדוגמא, הגדלת קיר התמך) עלות מעקה/ קיר הבטיחות בראש הפתרון תחולק בין בעלי שני המגרשים השכנים.

#### **במקרה ואין הסכמה בין בעלי המגרשים השכנים:**

כל אחד מבעלי המגרשים השכנים יכין פתרון נפרד על יצירת המפלסים בהם הוא מעוניין. פתרון הסופוגרפיה של כל מגרש (קיר תמך; מסלעה או עיצוב קרקע) ימצא במרחק מספיק של לפחות 1.0 מ' אופקי נטו מגבול המגרש עם המגרש השכן ובאופן שלא יצור אילוצים לגבי הפתרון הסופוגרפי של המגרש השכן. קוי הדיקור של הפתרונות במקרה כזה יהיו במרחק שווה מגבול המגרש. התכניות לפתרון הגבהים יהיו חלק מתכניות הפיתוח.

**במידה ואחד המגרשים יפותח ראשון, כאשר עדיין אין כוונה לפיתוח המגרש הסמוך:** הפתרון לשינוי מפלסי המגרש בגבול עם המגרש השכן יהיה במרחק מספיק של לפחות 1.0 מ' אופקי נטו מהגבול שלא יכתיב תוספת עלויות לבעל המגרש השכן, או ימנע ממנו אפשרויות לפיתוח.

#### 46.4 גבול בין מגרש לבין שטח ציבורי פתוח

תותר בניית קיר תומך, מסלעה, או שפועי קרקע. במידה ובגבולות המגרש או בקרבתם קיימים קרי תשתית יש לוודא שמירה והגנה עליהם.

כל שפועי הקרקע, המסלעות או הקירות התומכים שיבנו יהיו בתחומי המגרש הפרטי.

הקירות והגדרות בגבול בין השצ"פ והמגרש יהיו כמפורט בסעיפים 47.1 ו-47.4.

#### 47.0 קירות, מסלעות גדרות ושערים

כל הקירות, קירות התמך, המעקות והגדרות לאורך קו "הכביש" בגובה של 60 ס"מ ומעלה יבנו באופן שתודגש אופקיות השפה העליונה (פני הקיר הגדר או השער יהיו אופקיים).

#### 47.1 קירות, קירות תמך וגדרות בנויות

הקיר, קיר התמך או הגדר הבנויה, כולל החזיתות והקופינג (ראש הקיר) יבנו מאבן לקט מקומית עם פוגות בטון שקועות או קיר בטון מצופה אבן גזית מפרוק (אבן "חירבה") (לא חלקים מן החזיתות לכל כוון ולא הקופינג יהיו מבטון חשוף).

#### 47.2 מסלעות

יותר לבנות מסלעות בגבול בין מגרשים שכנים הפונים לאותו כוון (קו מגרש צדדי), בגבול בין שני מגרשים הפונים לכוונים מנוגדים (קו מגרש אחורי) ובגבול בין מגרש לבין שטח צבורי ירוק (קו מגרש צדדי או אחורי). בגבול בין מגרשים ל"כביש" (קו מגרש קדמי או צדדי) יותר לבנות מסלעה רק מעל או מתחת לקיר תמך בגובה של בין 60 ס"מ ל-200 ס"מ. בין קיר התמך לבין המסלעה יהיה מרווח אופקי מינימלי של 100 ס"מ אדמה נטו.

בשום מקרה לא תהיה מסלעה ברצף אחד בגובה של מעל 300 ס"מ. במידה ויהיה צורך לגשר על הפרשי גובה גדולים יותר, יגושר הפער במספר מסלעות, כל אחת מהן בגובה מכסימלי של 300 ס"מ וביניהן מרווח אופקי של לפחות 100 ס"מ אדמה נטו.

המסלעה תהיה מסלע מקומי שלוקט מעל פני השטח (לא מחציבה). שכבת הסלעים התחתונה תהיה קבורה לפחות בשליש מגובה הסלע בקרקע. גודל האבנים לא יהיה קטן מ-50 ס"מ / 75 ס"מ / 75 ס"מ. הסלעים יונחו כאשר הפאה הרחבה כלפי הקרקע והפטינה כלפי מעלה. הסלעים יונחו אחד על השני בחפיפה לסרוגין. במסלעה יבוצעו כיסי אדמה חקלאית לשתילה.

### 47.3 עבודות עפר ופינוי שפכי עפר

לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבולות המגרש. במידת הצורך, יבנו, לפני תחילת כל עבודה בשטח, קירות תמך, מסלעות או גדרות להבטחת האמור לעיל. במידה ויהיה צורך בשפיכת עפר מחוץ לגבולות המגרש תעשה השפיכה לאתר פסולת מוכרז כחוק.

בכל מקרה, בעל המגרש ו/או הגוף המבצע יהיו אחראים לשקם שקום נופי וצמחי מלא את שפכי העפר והחציבות שנגרמו במהלך העבודה בתוך המגרש ומחוצה לו.

### 47.4 מעקות, גדרות ושערים קלים

כל הגדרות והמעקות, בגבולות בין המגרשים הפרטיים לבין שטחים ציבוריים (רחוב, שצ"פ לסוגיו וכו'), או חלקיהם, שלא יבנו מאבן לקט מקומית, ושערי הכניסה למגרשים יהיו ממתכת מגולוונת, מברזל, או מעץ על גבי שלד מתכת מגולוונת. בכל מקרה יהיו המעקות, הגדרות והשערים קלים, לא אטומים ולפחות 70% משטח הפנים שלהם יהיה עביר לרוחות ולמשבי אוויר. לא יבנו גדרות מאלומיניום, בטון טרומי ומפלסטיק או חומרים פלסטיים.

### 48.0 חנייה

יש להקצות שטחי חנייה מתאימים, על פי דרישות הרשות המקומית אך לא פחות מתקן משרד התחבורה התקף בעת הוצאת היתר בניה בהתאם לשימוש בקרקע.

לכל מגרש תותר כניסה אחת בלבד לרכב ברוחב מכסימלי של 5.5 מ'. (כניסה המאפשרת חנית שתי מכוניות).

אזורי חניה - בשטחים הציבוריים, בנתיבי החניה לאורך כבישים ובמגרשים הפרטיים - יעוצבו כך שלא יראו משטחים גדולים, וזאת ע"י שילוב המגרש בתוואי טופוגרפיה וע"י שילוב נסיעות של עצים ושיחים באיי גינון. לא יותר לתכנן יותר מ-5 מקומות חניה בניצב ברצף אחד ולא יותר מ-7 מקומות חניה במקביל ברצף אחד ללא ערוגת ("אוזן") גינון להפרדה. בכל ערוגת גינון ינטע לפחות עץ בכיר אחד. במקומות בהם לא יתאפשרו המרווחים הנ"ל ניתן יהיה במסגרת התכנון המפורט לתכנן רצף של עד 10 חניות ניצבות ועד 7 חניות מקבילות באישור של הועדה המקומית.

### 49.0 ניקוז מי גשם

מי הנגר העילי ינוקזו מן המגרשים ל"כביש" או לשטח ירוק פתוח, מלבד מקרים מיוחדים שיצוינו בתכנית הנוף והפיתוח ובהם יותר ניקוז של מי הנגר העילי בין מיגרש אחד למשנהו.

אין לנקז את מי הגשמים ע"ג מדרכות המשמשות להולכי רגל. יש לנקז את מי הגשמים אל הכביש הקרוב או אל קולטן מערכת תעול באשור מחלקת התשתיות ברשות המקומית. אין לנקז מי גשמים מגונים, ממרפסות ומאדניות בזרבוביות, אלא בצנורות מי גשם ("מרזבים") בלבד.

#### 50.0 מבני עזר

במיגרש של יחידות מגורים צמודות קרקע לא תותר הקמת מיבני עזר בתחומי המיגרש, למעט מקום חניה מקורה למכונית אחת או שתיים שמותר יהיה לבנותו בתחום מרווח הבניה הקדמי, עם פרטים וחומרים זהים לאלו של המבנה או הקירות בחזית התמך של המגרש. בכל מקרה, הקרוי יהיה קרוי קל-"סככה", לא מבנה סגור ולא יהיו בו קירות אטומים.

#### 51.0 תכנון ופיתוח המגרש

במגרשים המיועדים למבני מגורים, לבנינים ציבוריים ולמבני מסחר תכניות פיתוח המגרש יהיו חלק בלתי נפרד מהגשת הבקשה להיתר בניה והשלמת ביצוע הפיתוח כולל מערכת ההשקיה, הצמחיה, העצים הבכירים יבוצעו לפני האכלוס.

לבקשת היתר בניה תצורף תכנית נוף ופיתוח סופי של המגרש בק"מ 1:100. במסגרת התוכנית יסומנו גבהים סופיים של פיתוח חצר, קירות תומכים, מעקות וגדרות, שבילים, מסלעות, רחבות מרוצפות ומדרגות, ופתרונות ניקוז. יסומנו קוי חשמל, טלויזיה בכבלים, טלפון, מים וביוב. יסומנו מתקני גז ואשפה, ארונות חשמל ותקשורת, מקומות לתליית כביסה ושעון מים. יסומנו כל העצים הבוגרים הקיימים במגרש ויהיה על המבקש לקבל הנחיות לגביהם (שמירה, העברה, כריתה) ממהנדס הרשות או ממחלקת הגינון המקומית.

כמו כן ינתן מפרט עם חומרי גמר, צבעים ודוגמתם ותצורף תכנית השקיה ותכנית שתילה ונטיעה. יסומנו חניות וינתן מפרט בנושא זה.

כחלק מתכנית פיתוח השטח יוגשו חתכים אופייניים של המגרשים, חזיתות הגדרות והקירות הפונים אל "הכביש" ואל כל שטחי הציבור המרוצפים או המגוננים וכן עיצוב הכניסה אל המגרש. לתכניות תצורף תכנית השקיה ותכנית צמחיה הכוללת שמות זני הצמחים והעצים, פרטים, וכן יצורף מפרט טכני של הפיתוח כולו.

בחזית כל מגרש תבוצע רצועת גינון שהרוחב האופקי המינמלי של האדמה שבה יהיה 1.0 מ' נטו בחזית המגרש לכוון המדרכה. ברצועה זו ינטעו עצים בכירים בשני צידי קו המפגש בין חזית המגרש לבין המדרכה.

בבקשות המתייחסות לבניה המיועדת לשימוש ציבורי או לבניה המיועדת למגורים הכוללים 2 יח"ד ומעלה יעשה תכנון הפיתוח ע"י אדריכל נוף רשוי.



## 52.0 מבנים, מיכלים ופחים לאשפה, לגז ולמתקני חשמל

המבנים והמיכלים ישולבו במבנה או בעיצוב השטח כך שלא יראו מן ה"כביש" במידה וימוקמו בסמוך ל"כביש" בחזית המגרש הם ימוקמו בנישה סגורה המשולבת בקיר התומך או הגדר. סגירת הנישה תעשה ע"י דלת פח צבועה. בכל מקרה, מיכלים ומבנים לאשפה ימוקמו בתחומי השטחים המסומנים בת.ב.ע. כאזורי מגורים או בתחום הכביש ולא בתחומי השטחים הציבוריים הפתוחים. מיכלים או בלוני של גז ומתקני חשמל ישולבו במבנה או בעיצוב השטח כך שלא יראו מן הכביש. הם יותקנו בשילוב עם המבנה או עם עיצוב השטח באופן שיסתרו ע"י קירות או יקברו בקרקע כך שהמיכל, כולל הצנרת ופתח המילוי, לא יראו מן הכביש.

המבנה יהיה מאופי ובגמר הזהים לחומרי הגמר של המבנה המגורים או של קירות הפיתוח בחזית הרחוב. פנים המבנה יצופה בחומר גמר קרמי (אריחי קרמיקה וכד') ותהיה בו נקודת שטיפה, כולל ברז מים ונקודת ניקוז המחוברת למערכת הניקוז התת קרקעי. מיקום מכולת האשפה מבנה המכולה יוגשו כחלק מסט תכניות הפיתוח ו/או המבנה.

## 53.0 תשתיות

מבנים, ארונות, וקופסאות חשמל ותקשורת, ימוקמו בחזית המגרש בתוך נישה סגורה. הנישה תשולב בגדר או בקיר התומך. סגירת הנישה תהיה ע"י דלת מתכת מגולוונת וצבועה. הצנרת בין הארון לבית תהיה סמויה מאחורי הקיר או סמונה בקרקע. בכל מקרה לא ימוקמו מבנים, ארונות או קופסאות לחשמל ולתקשורת כאלמנט עצמאי על המדרכות או בשטחים ציבוריים פתוחים. בכל מקרה ימוקמו האלמנטים האלה בתחומי השטחים המסומנים בת.ב.ע. כמגרשים למגורים למסחר או למבני ציבור ולא בתחומי השטחים הציבוריים הפתוחים.

התחברות למערכת תשתית - ההתחברות של כל המערכות תהיה תת-קרקעית לפי תקנות חברת חשמל, בזק והרשות המקומית. הצנרת תוסתר מתחת לקרקע, מאחורי קירות ומסלעות. בכל מקרה לא תראה הצנרת מן הכביש. במגרשים בהם או בגבולותיהם קיר התומך את הכביש, תעבור הצנרת על הקיר ותוסתר ע"י תעלות פח צבוע בתנור. במגרשים בהם או בגבולותיהם עוברים קווי תשתית צבוריים יש להתאים את גובה ואופן פיתוח המגרש למפלסי הקווים.

בריכות ביוב - לא תבלוטנה מעל פני הקרקע הסופית יותר מ-10 ס"מ.

## 54.0 תיבת דואר

במגרשים בהם יותר מיחידת דיור אחת ושאינן בהם חדר מדרגות מקורה ומשותף ליותר מיחידת דיור אחת ימוקמו תיבה או תיבות דואר באזור המפגש בין שביל הכניסה למגרש לבין הרחוב. תיבת הדואר תמוקם על קיר או גדר המגרש ותשולב בהם באופן אינטגרלי. תיבת הדואר תכלול אלמנט קרוי מגשם. מיקום תיבות הדואר יסומן בתכניות הפיתוח או שימוקמו מרכזי חלוקת דואר עפ"י הנחיות הרשות המקומית.

### 55.0 שמירת עצים

בתוכניות ההגשה יסומנו כל העצים הקיימים בתחום התוכנית תוך סיווגם לפי גודל וסוג ותצוין כוונת התכנית לגביהם. יעשה נסיון לשלב את כל העצים הקיימים המשמעותיים בתכנון המפורט. כל העצים ישמרו, יועברו או יכרתו על פי התכנית הנופית, לפי הנחיות מהנדס הרשות המקומית, או בתאום עם מז' הגינון המקומית, באחריות ועל חשבון המבקש.

כמו-כן בתואי הכבישים לפני סלילתם יבוצע חיטוף הקרקע כאשר קרקע זו תשמש לשיקום מדרונות המילוי בשכונה, בגנים הציבוריים ובכל מקרה נוסף שיראה לנכון ע"י מהנדס הרשות המקומית או מז' הגינון המקומית.

### 56.0 גינון והשקיה

תכנון פיתוח השטח יכלול שילוב גינון ונטיעות עצים. במדרכות שרוחבן עולה על 1.5 מ' ינטעו לאורך המדרכה עצים בכירים (עץ בכיר = עץ שקוטר גזעו בגובה 60 ס"מ מעל הקרקע הוא לפחות 7 ס"מ ושגובה הגזע, עד נקודת פיצול הענפים, הוא לפחות 160 ס"מ). הרווח בין כל שני עצים יהיה 6 מ' ובכל מקרה לא יעלה על 10 מ'. בכל מקרה, בכל רחוב, לפחות לאורך מדרכה אחת ינטעו עצים בכירים.

במגרשים פרטיים המיועדים למבני מגורים, במגרשים המיועדים למבני ציבור ובמגרשים המיועדים לשטחי מסחר תבוצענה תכניות הפיתוח כולל תכניות הצמיחה וההשקיה ונטיעת העצים הבכירים לפני אכלוס המבנים. העצים הבכירים לאורך השבילים וברחובות המשולבים ינטעו בד בבד עם ביצוע הריצוף.

מערכת ההשקיה בשטחים הציבוריים והמשותפים תתוכנן ע"י איש מקצוע בתאום עם מחלקת הגינון או המהנדס לפני איכלוס המבנים.

### 57.0 חובת ביצוע

חובה על בעלי המגרשים לסיים את עבודות הפיתוח במגרש לפני אכלוס המבנים, כולל שתילה ונטיעה של עצים בכירים, ביצוע מערכת ההשקיה בניית החניות, הריצופים, הסרת מבנים זמניים ופינוי פסולת עודפי בניה, ושיקום נופי, כולל חיפוי באדמה ושתילה של מדרונות שפכים מלוי ושל חציבות בגבולות המגרשים ובצידי הכבישים והדרכים.

1. הוראות למניעת זיהום ובדיקת השפעות סביבתיות:

1.1 תכניות מפורטות הכוללות מתקני ספורט ובידור כלל עירוניים ילוו במסמך השפעה על הסביבה.

1.2 מוסד תכנון ידרוש מסמך או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות, כאשר לזעתו ו/או לזעת המשרד לאיכות הסביבה, השימוש המוצע עשוי ליצור מפגעים סביבתיים, או לחרוג מדיני איכות הסביבה.

2. הוראות להיתר בניה במרכז אזרחי בנושא איכות הסביבה:

2.1 נקשה להיתר בניה בתחום אזור התעסוקה תוגש בלווי חוות דעת של היועץ הסביבתי/יחידה לאיכות הסביבה, לצורך גיבוש חוות הדעת. על היזם להגיש נהונים ומידע הקשורים בפעולות המתבצעת, לפי הנושאים המפורטים להלן:

2.2 הנקשה להיתר תכלול:

2.2.1 יעוד שטחים עבור שימוש הקבוע בתחום המגור, בכלל זה: שטחי יצור ומתקנים נלווים (לרבות מערכות אנרגיה ומים ומערכות לשפכים ופסולת, כולל מתקני סיפול בהם) בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים בתחום חצר המפעל. אחסון סגור, אחסון: פחום, אזור טעינה ופריקה, שטחי תניה, שטח פרטי פתוח לגינון מבני שרוחים ומינהלה.

2.2.2 שלני ביצוע לרבות ביצוע תשתיות.

2.2.3 הוראות או תנאים בדבר מניעת זיהום (בנוסף לאלה המפורטים בתקנה 16 לתקנות התכנון והבניה - מחן היתר בניה ותנאיו תש"ל-1971) בנושאים הנאים:

א. ניקוז: השלכות מערכת הניקוז לאיזור התעסוקה, הפרדה בין מערכת הניקוז ובין מערכת הביוב במפעל והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותתתיים.

ב. שפכים: דרכי הטיפול בשפכים, בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל, לרבות מתקני קדם טיפול עד ליציאת שפכים מתחום המפעל והשתלבותם במערכת הביוב האיזורית. מתקני קדם ימוקמו בתחום שטח המפעל. בתחום התכנית לא יאושר מפעל שצריכת המים היומית שלו עולה על 15 קוב.

ג. פסולת: דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליך היצור והשרותים הנלווים, לרבות איחסוןה וסילוקה, והמתקנים לטיפול בתחום שטח המפעל ובלבד שלא תעלה על כמות יומית של 50 ק"ג.

ד. טיפול אקוסטי: אמצעים להפחתת דעש מהמפעל, כך שמפלס הרעש הנובע מהפעילות במפעל הן בתהליך היצור והן מהשרותים הנלווים, כמו כלי רכב, לא יעלה על התקנות לרעש בלתי סכיר עפ"י החוק למניעת מפגעים, לשעות הלילה, והיום באזור מגורים.

ה. זיהום אוויר: לא יותר שימוש במזום או נפחם בתחום התכנית.

ו. חומרים רעילים ומסוכנים: דרכי הטיפול בחומרים רעילים בהתאם לסוגי וכמויות חומרים רעילים בתחום המפעל, תנאי אחסנה וסילוקם, והאמצעים המוצעים למניעת זיהום הסביבה וסכנה הכרוכה בהחזקתם.

3. חומר לואי לתכנית או לבקשה להיתר:

מפה סוצוגרפית נקנה מידה של 1:250 של שטח המפעל והשטח הגובל בו עד למרחק 50 מ', סנו מסומנים שימושי קדקע קיימים ומתוכננים הסמוכים למפעל.

4. טיפול אקוסטי (כללי):

כל המתקנים ליצירת אנרגיה וקרור יהיו מוגנים מבחינה אקוסטית. לא תהיה חריגה מתקנות הרעש.

## נספח 4

### גבעת פינר - מערכת ביוב ומים

#### מערכת ביוב

##### 1.1 מערכת האיטוף

- א. מערכת האיטוף תכלול רשת ביבים גרביטציוניים אשר יונחו ברצועות הזרכים ובמעברים ציבוריים עפ"י התב"ע.
- ב. במקומות בהם לא ניתן לחבר מגרשים אל קו ביוב המונח בכביש (כאשר הכביש גבוה מהמגרש) יותר עפ"י תקנון התב"ע, הנחת ביבים מקומיים סמוך לקוי הגבול בין מגרשים שמחתיהם, עד לתיבור לקו הביוב הציבורי הקרוב.

שטח התכנית מתחלק ל-3 איזורי ביוב.

- איזור ביוב דרומי המתנקז אל המאסף הדרומי.
- איזור ביוב מרכזי המתנקז אל המאסף המרכזי.
- איזור ביוב צפוני, הכולל את הישוב הקיים, המתנקז כיום אל מתקן טיהור קומפקטי קיים. מתקן זה יבוטל ושפכיו יחוברו אל המערכת האזורית באמצעות המאסף הצפוני, המוצע.

##### 1.2 מערכת ההולכה

מערכת ההולכה מתבססת על תכנית האב לביוב לישובי גוש זבולון ורכסים שהוכנה ע"י משרד "בלשה - ילון" אשר על פיה יחובר פינר למערכת האזורית כמפורט להלן:  
המאספים הדרומי, המרכזי, והצפוני יתנקזו מערבה אל אפיק הוואדי שמערב לישוב. בדרך העפר הקיימת לאורכו של אפיק זה יונח מאסף ביוב עד לנחל ציפורי. בדרך הקיימת לאורך הנחל יונח מאסף גרביטציוני (מאסף פינר) אשר בדרכו יקלוט את שפכי קיבוצי גוש זבולון ויגיע עד תחנת השאיבה האיזורית שבמבואות כפר חסידים הסונקת את שפכי האיזוה אל מכון הטיהור של "איגוד ערים לביוב - חיפה".

##### 1.3 מערכת הטיהור וההסבה

שפכי רכסים וגוש זבולון ובכללם הישוב פינר, יטופלו במכון הטיהור של "איגוד ערים לביוב - חיפה" אשר בו שותפה המוא"ז גוש זבולון שבתחום שיפוטה נמצא פינר. קולחי מכון טיהור זה מושבים להשקיה במסגרת מפעל ההסבה של תישלובת הקישון.

## מערכת המים

### 2.1 אספקת המים

אספקת המים לישוב תהיה ממפעל המים האיזורי של "מקורות" לצפון טבעון וישובי נחל ציפורי.

מפעל אזורי זה כולל את בריכת "קושט" בנפח 3,000 מ"ק וברום 223 מ' +. קו אספקה ראשי בקוטר 12" יונח מהבריכה עד למבואות הדרומיים של הישוב.

### 2.2 איגום

בהתחשב בקירבתה של בריכת "קושט" לישוב ובהעדר שטחים שולטים בקרבת הישוב, נקבע על דעת "מקורות" כי במקרה הנדון ישמר האיגום הישובי בבריכת "קושט" ולא בישוב עצמו.

### 2.3 אזורי לחץ

שטח התכנית יחולק ל-2 איזורי לחץ:

אזור הלחץ התחתון - המשתרע מתחת לרום 180 מ' +.  
אזור לחץ עליון - המשתרע מעל רום 180 מ' +.

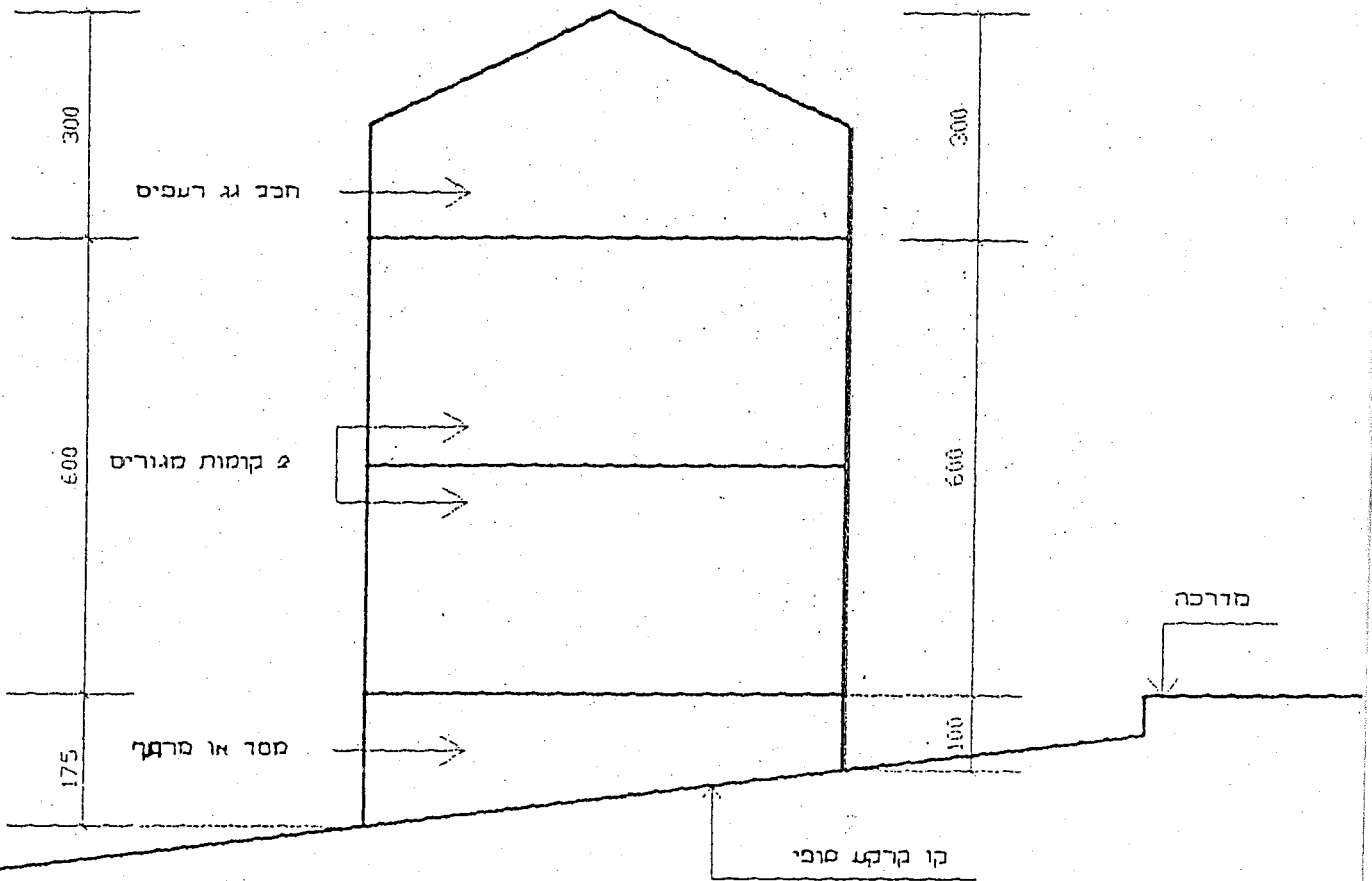
איזור הלחץ התחתון יוזן ישירות מקו האספקה הראשי ויהיה בתחום שליטת "בריכת - קושט".

איזור הלחץ העליון יוזן מבוסטר אשר יותקן במבואות הדרומיים של הישוב.

הבוסטר יסנוק למגדל נופית הקיים ברום 232 מ' + וישלוט על איזור הלחץ העליון.

### 2.4 רשת חלוקה

רשת חלוקה בקטרים 8" ו- 4" חונח ברצועות הדרכים בטבעות אספקה עם מערך המגופים הדרוש.  
רשת החלוקה תבטיח לחץ וטפיקה הדרושים לאספקה ולכיבוי אש.



ניספח מס 5 כתכנית מס 5/ב/מ/94 גבעת פינר  
 המחשה למטיף 23.3 בתקנון: גובה מבנים

חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965  
 ועדה מקומית לתכנון ולבנייה  
 זבולון  
 מס. 294/25 תכנית 26  
 נידונה בישיבתה מס. 29/1/98 בתאריך  
 העוברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה עם המלצה  
 למתן תוקף.  
 מהנדס הועדה א. א. א.  
 יושב ראש הועדה

משרד הפנים מחוז חיפה  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס. 294/25  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 24.9.99 לאשר את התכנית.  
 ניהל הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 294/25  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4718  
 מיום 31.12.98

הודעה על אישור תכנית מס. 294/25  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4773  
 מיום 24/06/99 ד"ר 4248  
 ד"ר דניאל הרש