

הודעה על הפקדת תכנית מס 94/23 (א) פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 30.6.94 מיום

הודעה על אישור תכנית מס 94/23 (א) פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 16.3.95

30.01.95 עדכון: 12-ס (תקנון חב"ע) תת-12-384 - K93

תכנית מס' 94/23 - גבעת פינר

שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' 400 ושינוי לחמ"א/8 גנים לאומיים ושמורה טבע, לתכנית ג/1079, לתכנית ג/1079/ג ולתכנית ג/986 אושרה לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) המס' 1 - 1990 והנ"ל.

חוק הליכי תכנון ובניה (תודא"ג) התשי"ג מס' 1079  
אישור תכנית מס. 94/23 (א)  
הודעה לבניה למגורים (מס. 94)  
החליטה ביום 22.12.94 לאשר את התכנית

1. מסום התכנית:

- מתוז - חיפה
- נפה - חיפה
- בתחום - מועצה אזורית זבולון
- גושים - 10390 מ' 4 חלק, 5 חלק
- 10391 מ' 7 חלק
- 10465 ✓ מ' 1 חלק, 2 חלק, 3 חלק, 4 חלק
- 10468 מ' 1 חלק
- 10469 מ' 1 חלק

ספת התכנית:

467.0 דונם מדוד גרפית.

2. בעל הפרקע:

מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.

3. יוזם התכנית:

מנהל מקרקעי ישראל, מחוז חיפה.

4. עורך התכנית:

גיורא גוד אדריכלים ומתכנני ערים. ה.ד. 6486 חיפה 31063, טל' 04-510810 תאריך 12.2.95

5. מטרה התכנית:

הקמה ופיתוח של שכונת מגורים, מרכז מסחרי ומעסקה במסדה להרחיב את הישוב נופית כדי לנססו ולהעלות בו את רמת השדוחים.

6. עקרי התכנית:

6.1 שינוי יעוד מאזור גן לאומי עפ"י תמ"א 8 ומקרקע חקלאית עפ"י הכרזה לאזור מגורים בן 433 יח"ד מגודים 1/א, 2/א, 3/א, 80 יח"ד מגודים מיוחד, הכוללת הרחבת של הישוב נופית, וכן למרכז אדרי, שטח למבני ציבור, שטח מתקן הנדסי, שטח ציבורי פתוח ודרכים.

6.2 קביעת שטחים לצרכי ציבור.

6.3 קביעת דרכים חדשות ושבילים.

6.4 קביעת חלוקה.

7. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכניות: תמ"א 8 - גנים לאומיים ושמורות טבע, לתכנית ג/400 תכנית המתאר לשטח הגלילי לתכנון עיר מתוז חיפה, ולתכנית ג/1079/ג - שינוי תוואי דרך ויעודי קרקע בכניסה לפינר, וכן לתכנית ג/986 איבטין א', אשר פורסמה למתן חוקף ב-1980, ושינוי לתכנית ג/1079. במקרה של סתירה בין אחת מהתכניות הרשומות לבין תכנית זו, יקבע האמור בתכנית זו.

התכנית אינה טעויה אישור השד

תכניות גובלות:

- גבול צפוני - תכניות ג/1079, ג/1079/ב - פינר.
- גבול דרומי - תכנית ג/911 ערב אל חיקף.
- ג/1079/ג - אזור למבני ציבור וספורט בפינר (23.9.1986)

הועדה המקומית תהיה מוסמכת להוציא היתרי בניה בהמאם ללוח חלוקה לאזורים:

מס' יחיד מידוני לדונם	מרווח מזערי במ'			אורך חזית מינ' במטר	מס' קומות מירבני בחתך		שטחי בניה מירבניים				תכנית מירבית	שטח עיקרי מירבני במ"ד לית"ד	שטח מינ' מירבני במ"ד לית"ד	הציון בתשרים	האזור	
	אחורי	קדמי	צידי		תח קרקעי	על קרקעי	שטח סה"כ	שטח שטח ** שדות	שטח עקרי	תח קרקעי						על קרקעי
3	5	5	3	18	1	2	598 מר	238 מר	360 מר	100 מר	498 מר	40%	180	750	כתום תחום אדום	מגורים א/1
2	5	5	3	18	1	2	319 מר	119 מר	200 מר	50 מר	269 מר	30%	200	500	כתום תחום בחום	מגורים א/2
4	5	5	3	18	1	2	558 מר	238 מר	320 מר	100 מר	458 מר	40%	160	500	כתום תחום סגול	מגורים א/3
	5	5	4	18	1 (ב)	3	4800 מר	1200 מר	3600 מר	800 מר (ב)	4000 מר	60%		3000	כתום עם פסים אדום	מגורים מיוחד
	5	5	4		(ב)	3	200%	100%	100%	50%	150%	60%	500	אפור מסויים שחור	אמרכז אזרחי ומסחר משולב במסדות	
	5	5	3	8		2	50%	10%	40%	10%	40%	50%			סגול תחום בחום	שטח למתקן הנדסי
	5	5	4		1	3	160%	80%	80%	40%	120%	40%	500	חום תחום חום כהה		שטח למבני ציבור
															ירוק בהיר עם פסים ירוק כהה	שטח ציבורי פתוח אינסטנטיבי
															ירוק בהיר	שטח ציבורי פתוח אקסטנטיבי
															ירוק בהיר עם פסים שחוי וערב ירוק כהה	שטח שמורת טבע

- א. שטח לבניין סה"כ לא יעלה על המ"ד המידוני עפ"י הסבלה.  
 ב. ניתן יהיה לננות מרחפי חניה לפי הצורך ללא מגבלה בקומות כל עוד הם תח קרקעיים.  
 ג. שטחי השרות כוללים את שטחי המרתפים המותרים לבניה. פרט זכויות הבניה - שטחי שרות ראה בניספח מס. 1 לתכנית זו.  
 9. רשימת תכליות

- 9.1 אזור מגורים א/1: מיועד לבניה בתים דו משפחתיים, על-פי הוראות הבנייה.  
 9.2 אזור מגורים א/2: מיועד לבניה בתים חד משפחתיים, על-פי הוראות הבנייה.  
 9.3 אזור מגורים א/3: מיועד לבניה בתים דו משפחתיים, על-פי הוראות הבנייה. בחלקות מיוחדות בשטח העולה על 1.2 דונם, היתר בניה יינתן על פי תכנית בינוי מאושרת על ידי הועדה המקומית.  
 9.4 אזור מגורים מיוחד: מיועד לבניה פרויקט 'דיוור מוגן' לקשישים או לבית אבות, היתר בניה יינתן על פי תכנית בינוי מאושרת על ידי הועדה המקומית.

9.5 שטח למרכז אזורי משולב במוסדות: מיועד לבניית מבנים ליעוד מסחרי, משרדים, מבנים ושטחים למעסוקה אשר יחולו עליהם ההנחיות והתנאים המפורטים בנספח 3 לתכנית זו. בשטח זה יהיה צורך להכין ולאשר בוועדה המקומית תכנית בינוי המאפשרת בניה בשלבים. תכנית הבינוי תקבע אפשרות לכיכרות, מעברים, דרכים פנימיות, נספח תניה, תכנית ניקוז וכו', שבהם יש לציבוד זכות לשימוש לצמיתות.

בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעה מפגעים סביבתיים, ועמידה בדיני איכות הסביבה ובכללם - החוק למניעת מפגעים "חוק כהנוביץ", תוספת (טעיף ד') לחוק עזר, לדוגמא לרשויות מקומיות והזרמה שפכי תעשייה למערכת הביוב התשמ"ב 1981. לא יותרו בשטח זה השימושים הבאים: תחנות כח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, ייצור אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למחכות וציפוי מחכות, משחלות ומפעלים למיפול בפסולת, וכן לא יותר השימוש במזום או פחם באזור זה.

9.6 בשטח למבני ציבור: שטח א' משלים את קריית החינוך הקיימת. ניתן יהיה לבנות מבני ציבור מסוג מבני חינוך, חדרות, דם, ושטחי ספורט וכל בנין אחר לפי סעי' 188. לפני הוצאת היתרים בשטח זה, יש להגיש תכנית בינוי כוללת לאישור הועדה המקומית. שטח ב' מיועד למבני ציבור בהתאם להחלטה ועדה מקומית.

9.7 שטח ציבורי פתוח אקספנסיוני: נשאר במצבו הטבעי, אך ניתן יהיה לבנות בו מבני תשתיות כנדרש. (מים, ביוב, תחנות טרנספורמציה תאי דואר וכו').

9.8 שטח ציבורי פתוח אינספנסיוני: ניתן יהיה לפתח גינות ציבוריות, מתקני משחק ומתקני ספורט, כמו כן ניתן יהיה לבנות מבני תשתיות כנדרש (מים, ביוב, תאי דואר, מים וכו'). תוך תאום עם אדריכל הנוף האחראי. תוחר בנית תחנות טרנספורמציה בכל המגרשים פרט למגרש מס' 912

9.9 שטח למעבר קוי חשמל: ישמש להקמת קוי חשמל עפ"י פקודת זיכיונות החשמל.

9.10 שטח למתקן הנדסי: ישמש להקמת מרכזית "בזק". המבנה יעוצב ויאשר על ידי ועדה מקומית.

9.11 שטח שמורת טבע: עפ"י חוק גנים לאומיים ושמורות טבע.

## 10. הוראות בניה

10.1 המבנים הציבוריים ומבנים עם שימוש מסחרי, יבוצעו בגמד קשיח, מסוג אבן: מנוסרת, או מסוחתת.

10.2 חובת בניה בגגות רעפים טרעפי חרס קלויים, לכל מבני המגורים בכל האזורים.

### 10.3 תשתיות מרכזיות:

10.3.1 רשתות החשמל תהיינה חת קרקעיות, למעט קווי מתח עליון עיליים שיבנו בתחום "המעבר לקוי חשמל".

10.3.2 חיבורי החשמל לבתים - יהיו חיבורים חת-קרקעיים.

10.3.3 כל חיבורי הסלפון, טלוויזיה מרכזית והתקשורת יהיו חת קרקעיים.

10.3.4 תחנות טרנספורמציה - ניתן יהיה לבצען בקו בנין 0 אל הרחוב, ובקו בנין 0 צידי במגרשים.

### 10.4 תכניות בינוי ופיתוח:

לא יינתנו כל היתרי בניה טרם אישורם של תשריטים והוראות לפיתוח השטח ע"י מהנדס הרשות המקומית, או מי שיבוא במקומו. תשריטים יוגשו בק"מ 1:500 לפחות, שיכללו בין היתר:

10.4.1 תכנית בינוי מפורטת הכוללת העמדה של סיפוס מבנים, מיקום מבני תניה, שבילים, דרכי גישה ומפלטי המבנים.

10.4.2 תכנית פיתוח מפורטת של כל תשתיות האתר כולל גובה המגרשים, כבישים וחתכים מפורטים.

10.4.3 סימון מפורט של תחומי השטח המיועדים לעבודה, חפירה או מילוי.

10.4.4 ציון מפורט של עצים מיועדים לכריתה ושיטת סימונם בשטח.

10.4.5 קביעת מקומות מוגדרים באתר העבודה לאיסוף אדמת החישוף מהשטח, לצורך ציפוי משטחי המילוי עד גמר העבודה.

10.4.6 איסור על עבודות מילוי ללא קיר תומך, בשטח ששיפועו עולה על 25%.

10.4.7 איסור פינוי עפר משטח האתר. במדה זיהיו עוזפים, יקבע מראש אתר לטילוקם על דעת הועדה המקומית, ויהיה תלק מהנקה להיתר.

10.4.8 בכל מקום בו קיימת סכנה של הווצרות ודורת במדרונות, יש לנקוט באמצעים הבאים:

- יצירת מהסום לדוררת ע"י שוחות של בולדרים או קירות תמך, או סוללה, נקצה תחום העבודה לאורך קוי הדיקור של מילוי, עד פני השטח הטבעיים, טרם ביצוע העבודה.

- המחסומים יסומנו בתשריטים של ההיתרים לבניה וילוו בהוראות מתאימות.

10.4.9 שיקום פני השטח לאחר ביצוע העבודות ע"י ציפוי מדרונות המילוי באדמת החישוף, נטיעה וזריעה של צמחיה, בעיקר ממוצא מקומי.

10.4.10 תנאי להוצאת היחרי בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח מפורטת לכל מגרש לאישור הועדה המקומית. התכנית תהיה בקנה מידה 1:250 לפחות, ותכלול התייחסות למגרשים גובלים מכל צידי המגרש, ותכיל תאור מלא ומפורט של העמדת הבניינים, דרכי גישה, חניות, גגות, קולטני שמש, סידורי תברואה, קידוח תומכים, רחבות מסחק ונסיעות עקרוניות, כולל ציון חומרי הגמר המתוכננים למבנים.

עוד ביצוע עבודות בתחום המגרש יהיה לפי הנחיות שתוציא ועדה מקומית יחד עם היחרי הבניה.

10.5 שינויים בקרי בנין:

על אף המצוין בטבלת האזורים, באזור מגורים א/2 ניתן יהיה לבנות בקו בנין 0 עם גבול צירי אחד של המגרש, בתנאי שהענין יהאם ויאשר במסגרת תכנית הפיתוח המפורטת (שבמסעיף 8.4 לעיל), או בתנאי הסכמת שכן. הבקשה להיתר במקרה זה, תוגש ל-2 המגרשים הצמודים, בבקשה אחת.

10.6 מקלפים:

כל בנין יחויב בהתקנת מקלט או מרחב מוגן עפ"י תקנות הג"א שבחוקף.

10.7 מרכזת סלפונים:

מגרש 801 מיועד להקמת מרכזת סלפונים, לפי דרישות "בזק".

10.8 תחנות טרנספורמציה:

תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה במרכז אזורי ומסחר משולב במוסדות, בשטח למבני ציבור, בשטח ציבורי פתוח אינפסטיני ובשטח ציבורי פתוח אקסטנסיבי בתוך הבניינים או במרווחים קידמיים וצדדיים.

כפוף להוראה פסיף 4-3-10 בתקנון התכנית, על היוזמים להקצות אם ירדשו לכך ע"י חברת החשמל בתוך מגרש הבניה, מקום מתאים לפי הנדרש כשכיל תחנת טרנספורמציה בהספק ובתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל.

בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברה זכות מעבר אפשרית להנחה של כבלי חשמל תה קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת חשמל אל תחנת הטרנספורמציה.

10.9 מבני חניה:

חומר בניה של 2 מקומות חניה מקורה לכל יח"ד בשטח, שלא יעלה על 30 מ"ר, כחניה חיצונית, ואשר תכלול בשטחי השרות, עפ"י % הבניה המותרים, או חניה תת קרקעית או מקורה מרוכזת למספר יה"ד בשטח 30 מ"ר למכונת. חניה זו ניתן יהיה למקמה במרווח הצידי, וקדמי של המגרש - בהאם לתכנית הבינוי של המגרש שתאושר ע"י הועדה המקומית, לפי תכנון אחיד שיאושר בוועדה המקומית. הפתח המידני בחזית החניה יהיה 5.5 מ'. ניתן יהיה לנצל החלל מתחת למוטק, במדה ונוצר, לצודכי אחסון, בתנאי שלא יעלה בהיסלז על היטל מבנה החניה.

10.10 מרתפים:

יותר שימוש במרתפים לשימושים הבאים:  
מדחנים מוגנים, חדרי מכונות והסקה, חניה פרטית, חדרי משתקים או פינת חתובי, ובכל מקרה שטח המרחף לא יעלה על 50.0 מ"ר ליה"ד אחת. שטח המרתפים ימנה במנין שטחי השרות, תקרת המרחף לא תבלוט יותר מ- 1.0 מ' מפני הקרקע הצמודים לבית, למעט במורד המגרש כמפורט להלן (סעי' 10.11.5)  
בשטחי המרכז האזורי והמסחרי: ניתן יהיה לבנות מרחף מתחת לכל היטל הבנין, לאחסנה או שימוש מסחרי.

10.11 גבהי מבנים:

10.11.1 הגובה המוגדר להלן למבנים באזורים השונים, יימדד מפני מפלט 00.0 של חכנית פיתוח מאושרת כפי שתאושר בתכנית הבינוי והפיתוח, ועד תחתית כרכוב גג הרעפים, או עד פני המיסוד העליון של התקרה, בקומה העליונה במבנה. הגבהים המידניים לאזורים השונים, בכל חתך:

10.11.2 אזורי מגורים א/1 א/2 א/3 - 6 מ'  
במגרשים הנמוכים מהכביש, לא יעלה הגובה הנ"ל בכל מקרה על 6 מ' מגובה פני המדרכה הגובלים בבנין מול מרכז הבנין.

10.11.3 באזור מגורים מיוחד 14 מ'.

10.11.4 באזור מסחרי: 15 מ' לעיקר המרכז המסחרי, לתעטוקה.

10.11.5 לגבהים הנ"ל יחוספו גבהים של חלקי בנין כדלהלן:

א. מעקה גג - לפי דרישות חוק התכנון והבניה.

ב. מבנה גג רעפים - עד 3.0 מ', בין המיסוד העליון של גג הקומה העליונה, ועד הקצה העליון של גג הרעפים.

ג. מסד - עד 1.75 מ'.

ד. מרחף - עד 1.00 מ' מסביב לבנין ו-1.75 בכיוון מורד המגרש.

לגבי חלקי הבנין, אשר אינם פונים אל ההלק העליון של המגרש או למורדו - ניתן יהיה לאשר גבהי בניינים בין

1.0 מ' ועד 1.75 מ', לפי שיקול דעת מהנדס הועדה.

10.12 בניה בשלבים:

בעת הגשת בקשה להיתר בניה, יש להראות בבקשה גם את השלב הסופי של הבית במדה ולא מנצלים בשלב הראשון את מלוא זכויות הבניה.

10.13 מרחקים בין מבנים:

מרחקים בין מבנים נפרדים במגרש אחד: יהיו לא פחות מ-8 מ' בין חזיתות, או בין חזית לגמלון, ולא פחות מ-6 מ' בין גמלונים.  
הגדרת חזית - קיר בנין הכולל חלונות חדרי דיור או שינה או מטבח.  
הגדרת גמלון - קיר בנין הכולל חלון שדותים, או חלון משני של חדרי מגורים, שינה או מטבח.

10.14 תכנית חלוקה:

על יוזמי התכנית להגיש ולאשר תכנית חלוקה, כתנאי להוצאת היתרי בניה למבנים. בתכנית החלוקה יוגדרו זיקות הנאה למעבר לענין מערכות, שבילי גישה ומעבר רכב לחניה.

11 הפקעות לצרכי ציבור:

כל השטחים המיועדים לדרכים, שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים המיועדים למבני ציבור, יופקעו בהתאם לסעי' 188, 189 לחוק התכנון והבניה וירשמו על שם הרשות המקומית.

12 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

12.1 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מכו אנכי משוך אל הקרקע, בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	11.0 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	21.0 מ'

הערה:

במידה ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

12.2 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  
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה לכך מחברת החשמל.

12.3 המרחקים האנכיים המינימליים מקווי החשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

13 הנחיות לביצוע הפיתוח:

ראה נספח מספר 2 - תקנון נוף ופיתוח.

הנספח הנוצרי יהווה נספח מנחה לתכנית פיתוח שתוגש כתנאי להגשת היתר בניה.  
פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יתבצע ברצף אחד ובצמידות להתקדמות הבניה במגרשי המגורים הצמודים אליהם יבוצע ע"י הגורם המנצע את הכבישים והרחובות. תכניות הצמחיה והשקיה יובנו ע"י אדריכל נוף.

14 אופן חישוב שטח הבניה

בחישוב שטח הבניה יכללו שטחי רצפות הבנין ושל התמכים האופקיים של הקירות החיצוניים והפנימיים בכל קירותיו פרט לשטחים הנזכרים להלן, אשר יחשבו כשטחי שדות:

14.1 מתחף - בשטח עד 50 מ"ר, המהווה חלק מבנין החצוב בקרקע, או בחוף מילוי, שחללו בין רצפתו ומחתית תקרתו נמצא כולו או רובו מתחת לפני הקרקע המקיפה אותו, שאין מעליו קומת עמודים.  
גובה תקרת קומת המתחף לא יעלה על 1.00 מ' מפני הקרקע הסגועה או הסופית, וגובהו לא יעלה על 2.25 מ'.

14.2 מתחף מוגן - תקני מינימלי בהתאם לדרישות הג"א.

- 14.3 מסד - חלל אשר ייווצר כתוצאה מהתאמת הבניין לשיפוע הטבעי של הקרקע או המחוכנן מתחת לקומה התחתונה של הבניין. חלל המסד יסגור מכל צדדיו בקירות. המסד לא יחשב כשטח בניה, בתנאי שלא יהיו לו פתחים.  
קירות המסד יבנו בניה קשה בהמשך לקירות הבניין שמעליו, או בנטיגה מהם שלא תעלה על 1.50 מ' מכל צד (זיז).  
גובה המסד, מדוד משישור פני הקרקע הטבעית או הסופית, מהנקודה הנמוכה ביותר ועד תחתית תקרתו, לא יעלה על 1.75 מ', למעט במצב של שימוש לצרכי תניה או מקלט, או מחסן. במקרה זה ניתן יהיה להגמיך הקרקע מחוץ למסד בקטע הבנייה בלבד אל התניה או המחסן עד גובה 2.25 מ' מתחת לתקרת המסד. במקרה של שימוש במסד - יחשבו השטחים שבשימוש כשטחי שדות.
- 14.4 חדרים בעלית גג:  
14.4.1 עלית גג - חלק דירה הבנוי בחלל מתחת לגג הרעפים, אשר גבהו המזערי יהיה 1.2 מ' והגובה המירבי עפ"י מגבלות הגבהים בתכנית זו.  
14.4.2 באזודי המגורים: ניתן יהיה לנצל חדר בעלית הגג, אשר שטחו יחשב כשטח שדות, בתנאי שהגובה הכולל של המבנה לא יעלה על 9.00 מ' מעל גובה סופוגרפיה טבעית, או המחוכנת הגובלת בבנין, עפ"י תכנית הפיתוח שתאושר, בתוספת גובה המסד/מרתף שיאושר.
- 14.5 חדרי מדרגות  
14.5.1 שטח חדרי המדרגות - מדרגות בירות בנות למעלה ממפלס אחד, למעט חדר המדרגות בקומת הכניסה לדירה.  
14.5.2 שטח חדר מדרגות המשמש יציאה לגג - בגובה שלא יעלה על 2.25 מ' בשום נקודה, ובשיפוע מקביל למהלך המדרגות.  
14.5.3 שטח חדרי מדרגות במרתף או מסד, או עליות גג.
- 14.6 ארובה פיר - בתנאי שהם פתוחים מעל גג הבנין, מעליות, בהתאם לתכנון.
- 14.7 מדרגות חוץ - מערכת מדרגות ללא כיסוי גג, הנמצאות מחוץ לבנין, והמובילות אליו, עד לגובה של 4.5 מ' מסופוגרפיה טבעית או מחוכנת, לא יחשבו כשטח בניה.
- 14.8 חדר פנימית בלתי מקורה (פטריו) - לא יחשב כשטח בניה.
- 14.9 בליסות עיצוביות או פונקציונליות - עד 0.50 מ' בכיוון אופקי מחוץ לקירות החיצוניים, לא יחשבו כשטח בניה.
- 14.10 מרפסת לא מקורה - שלפחות 50% מהיקפה פתוח ללא קירות כלל, ומוגבלת במעקה שגובהו אינו עולה על 1.20 מ', לא תחשב כשטח בניה.
- 14.11 גזוזסדה (זיז) - הפתוחה משלושה צדדים, ושטחה לא יעלה על 12.0 מ<sup>2</sup>, או 10% משטח הדירה, לפי הקטן, ויכולה להיות מקורה בגובה שתי קומות או יותר מעל רצפתה, לא תחשב כשטח בניה.
- 14.12 מרפסת גן - מרפסת ללא גג, המהווה שטח גן, הבנויה על קרקע או מילוי, אשר מפלט שטחה העליון אינו עולה על 1.75 מ' מעל פני הקרקע הטבעיים או הסופיים, מכל צד, לא תחשב כשטח בניה.
- 14.13 מעבר ציבורי מקורה בשטח מסחרי, יחשבו כשטחי שדות
- 14.14 שטחי גלריות במבנה מסחרי בתנאי שאינן עולות על 40% משטח הקומה, יחשבו כשטחי שדות.
- 15 מערכות תשתית וביוב - יבוצעו כמערכת עירונית מרכזית, וכל הבתים יחבורו אל המערכת העירונית.  
הבטחת ביצוע ניקוז השטח וחיבור ביוב, יהיה בהתאם לתכניות שתאושרנה ע"י מהנדס הועדה המקומית וכן ע"י רשות הניקוז ומשרד הנדריאות ותהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- 15.1 פיתוח תשתיות בשורת הבתים הראשונה הגובלת בגן הלאומי או בשמורת הטבע יעשה בניקוז ובלווי של דשוח הגנים הלאומיים ורשות שמורות הטבע.
- 15.2 גופים אלו ילוו ויפקחו על הנחת קו הביוב מהישוב ועד מכון הטיהור של חיפה, לרבות שיקום נופי בתומי הגן הלאומי או שמורות הטבע.
- 15.3 לא ינתנו היתרי בניה ללא השלמת תכנית הביוב ולא יאופשר אכלוס ללא ביצוע תכנית הביוב וחיבורה למכון סיהור.
- 15.4 לא יעשה שימוש אחר בדצועה הדרומית שהוקצתה למעבר קו מתח גבוה.
16. הגישה של רכב כבד ומשאיות לאתר הבניה בפיר, תהיה רק דרך צומח אלונים (כביש אלונים - טבעון).  
החברות הבונות חייבות לדאוג להעמדת שוטר כשכר שימנע מעבר כלי הרכב הנ"ל דרך טבעון.

17. תנאים לביצוע:

17.1. תחילת ביצוע תכניה על-פי חוק הוראת שעה תש"ן 1990 תיחשבו: השלמת 20% של החשבונית במסגרת הדרכים הפנימיות (כבישים, ניקוז, ביוב) תוך 3 שנים מיום אישור התכנית.

17.2. כל עוד לא הוגשה תכנית לתוואי דרך מורחבת לחיבור הישוב עם כביש 762, ינתנו היתרי בניה ל 50 יח"ד בלבד. בשלב המידי תוגדר כנייתם של 50 יח"ד בהמשך לדצף הבינוי הקיים.

17.3. עם ביצוע שיפור תוואי הדרך תותר הוצאת היתרי בניה לשאר יח"ד מעבר לנקבע לעיל.

18. עתיקות:

על השטח הנדון יחולו נהלי רשות העתיקות כמתחייב מחוק העתיקות התשל"ג 1976.

19. תכנית זו כוללת:

19.1 תקנון המכיל 8 עמודים.

19.2 תשריט

19.3 נספה מס' 1 - התפלגות יח"ד לפי מגרשים, ופרוט שטחי שרות.

19.4 נספה מס' 2 - תקנון נוף ופתוח + תחכים סיפוסיים - נספה מנהל.

19.5 נספה מס' 3 - הודאות איכות הסביבה.

19.6 נספה מס' 4 - מערכת ביוב, נספה מילולי

19.7 נספה מס' 5 - גובה מבנים

הנספחים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

חתימות:

בעל הקרקע:

תאריך

מנהל מקרקעי ישראל - מחוז חיפה

יוזם התכנית:

תאריך

מנהל מקרקעי ישראל - מחוז חיפה

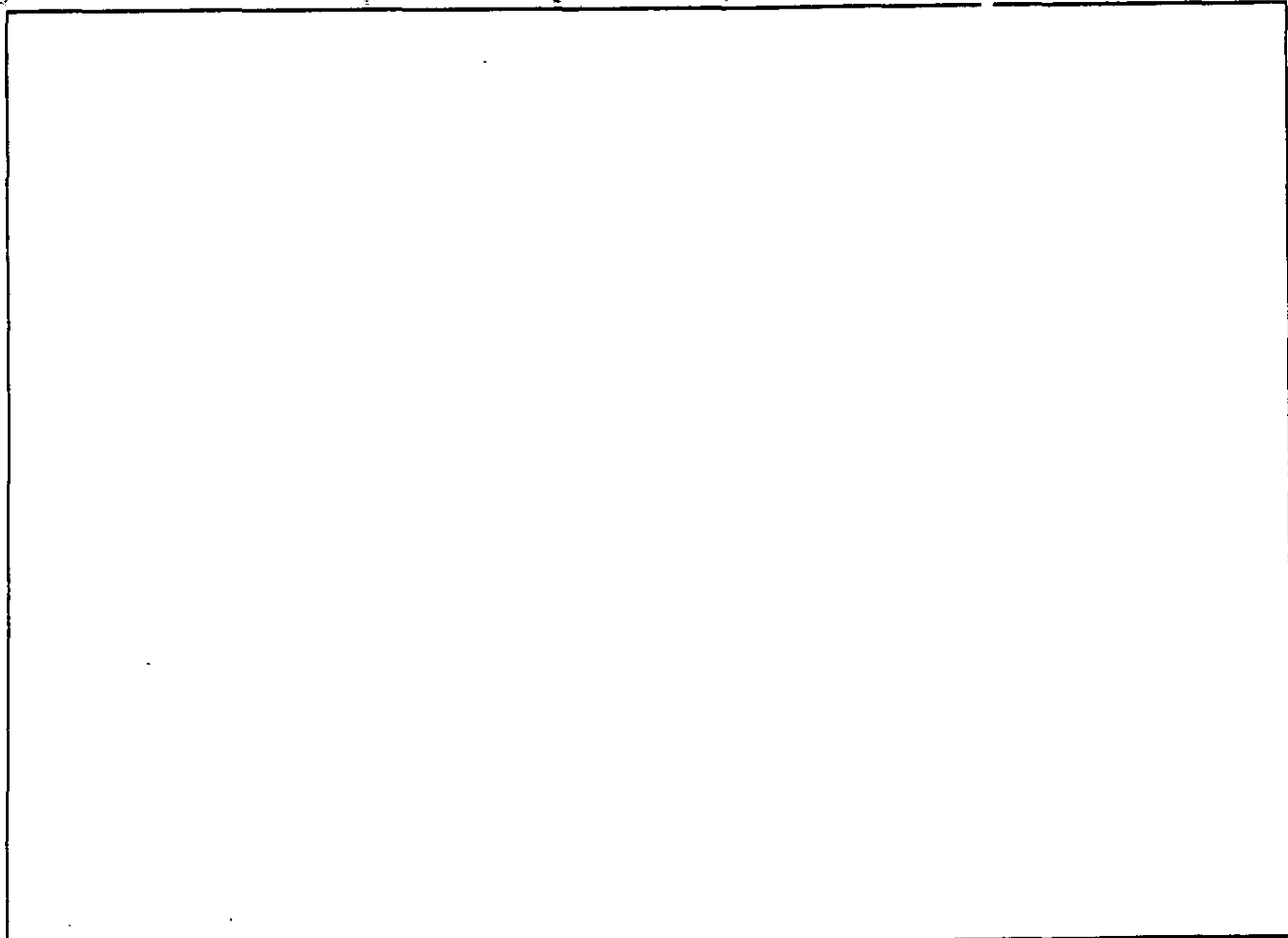
עורך התכנית:

תאריך

גיורא גור אדריכלים ומתכנני ערים

חותמות

2.2.95





סה"כ שטחי שרות למגרש	שטחי שרות תת קרקעיים-מ"ר			שטחי שרות על קרקעיים - מ"ר (למגרש אחד)							סה"כ יח"ד	כמות יח"ד למגרש	מס' מגרש	אזור מגורים
	סה"כ שטחי למגרש	סה"כ שטחי עזר למגרש	סה"כ שטחי עזר למגרש	סה"כ שטח עזר למגרש	הניה מקורה 30 מ"ר ליח"ד	מדרגות טכניות 8 מ"ר/כניסה ליחידה	מדרגות 10 מ"ר ליח"ד	כניסה מקורה 5 מ"ר/כניסה	מס' 8 מ"ר ליח"ד	מס' 8 מ"ר ליח"ד				
238	100	*	100	138	60	16	20	10	16	16	228	2	1001 ÷ 1114	אזור מגורים 1/א
119	50	*	50	69	30	8	10	5	8	8	67	1	2001 ÷ 2067	אזור מגורים 2/א
238	100	*	100	138	60	16	20	10	16	16	78	2	3001 ÷ 3039	אזור מגורים 3/א
476	200	*	200	276	120	32	40	20	32	32	4	4	3040 ÷ 3041	

1940	800	*	800	1104	480	128	160	80	128	128	16	16	1115	אזור מגורים
1940	800	*	600	1104	480	128	160	60	128	128	16	16	1116	1/א
476	200	*	200	276	120	32	40	20	32	32	4	4	1117	מגרשים מיוחדים
1428	600	*	600	628	360	96	120	60	96	96	12	12	1118	
476	200	*	200	276	120	32	40	20	32	32	4	4	1119	

סה"כ אזור מגורים א 433

1200	300		400								80		4001	מגורים מיוחד
											513			סה"כ יח"ד

הוראות כלליות לגבי כמות יחידות הדיור במגרש

- כמות יחידות הדיור שסבלת ההתפלגות שמשפת הוראה מחייבת לכמות המירבית שניתן לבנות בכל מגרש.
- על אף האמור לעיל, ניתן יהיה לאשר לאחר התכנון המפורט העברת זכויות של מס' יח"ד בין מגרש אחד לאחר. בכמות שלא תעלה על 3% מהכמות המצוינת ברשימה שלהלן - הודעה או חוספת לכמות, בתנאי של מילוי הדרישות הבאות:
  - הכמות הכללית של יח"ד לא תגדל מעבר לטן הכולל של היחידות בתכנית.
  - מס' יח"ד לדונם לא יעלה על האמור בתקנון לגבי האזור המתאים.
  - שטח הבניה במגרש לא יעלה על % הבניה המותר ע"י התקנון.
- \* ניתן יהיה להעביר את שטחי השרות של החניה העל קרקעיים אל שטחי העזר התת קרקעיים
- על אף האמור לעיל במגרשים גדולים תהיה כמות יח"ד כמצוין בתפרים, וזכויות הבניה יהושבו לפי היקף הזכויות ליח"ד באיזור המגורים אליו שייך המגרש.

## פרק ח"ו: 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 ושכילי הולכי רגל ומגרשי משחקים. לא תותר כל בניה בשטח הציבורי הפתוח, למעט מתקני משחק ונופש, מקלטים ציבוריים תת-קרקעיים, קיוסקים, מבני שרותים ותשתיות כנדרש (עפ"י תאום עם אדריכל הנוף המתכנן את השצ"פ) במעברים הציבוריים (אשר רוחבם כ-8 מ') - תותר הקמת תחנות טרנספורמציה וזאת אך ורק עפ"י התנאים המופיעים בסעיף 42.0.

במגרשים המיועדים לשצ"פ העולים בשטחים על 5 דונם תותר בנית מגרשי חניה (חניות) לשמוש המבקרים בלבד. במגרשים העולים בשטחם על 3 דונם תותר בנית קיוסקים מבני שרות ומחסני תחזוקת גן. במגרשים קטנים מ-3 דונם לא תותר בנית שום מבנה או משטח חניה. שטח כל המבנים והתשתיות (מקלטים, ומחסנים וכו'), כל מגרשי החניה וכל הדרכים לרכב בכל מגרש (שצ"פ) לא יעלה על 15% משטחו. המבנים והתחנות ישולבו בפיתוח הנופי ויתוכננו כחלק מתכנית הנוף של השצ"פ.

בשטח המסחרי תמוקם ככר עירונית אשר קו הבנין מסביבה - אפס ומסביבה ארקדה (חנית מסחרית).

בככר ימוקמו: רהוט רחוב, שלוט, תאורה, ערוגות גיבון ועצים בכירים בלבד.

כל השטח שאינו בנוי או מרוצף יגונן ויושקה בטפטוף. חומר גמר משטחי הריצוף יתואמו לפי הנחיות הרשות המקומית.

לפחות 50% מן העצים המתוכננים יהיו 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 להלן "עץ בכיר").

אל אזור השצ"פ יועתקו עצים בכירים (אלון חרוז) מהמגרשים 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 שטח ציבורי פתוח אקסטנסיבי

תקנות הפיתוח של שטחים אלו, זהות לתקנות לשטח פתוח אינטנסיבי, (ראה לעיל), אך אופי הפיתוח של שטחים אלה יהיה של יעור.

בשצפי"ם אקסטנסיביים ניתן למקם תחנות טרנספורמציה. התחנות 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 תחנת הטרנספורמציה. גובה המבנים לא יעלה על 3.0 מ'.

כל השטח ישוקם שיקום צמחי ויגונן בצמחיה עמידה, חסכנית במים בעלת אופי מקומי, דוגמת החורש הקיים כיום באזור. תכנית הצמחיה תוכן ע"י אדריכל נוף.

בעלי המגרשים יחדשו על חשבונם את הצמחיה הטבעית, באזורי המדרונות הכלולים בשטחי מגרשיהם ובשטחים הציבוריים הפתוחים לסוגיהם, אשר יפגעו במהלך הבניה.

מתן אפשרות החפירה בתחום השצ"פ תנתן ע"י מהנדס המועצה רק לאחר הצגת תכניות שיקום הנדסי וצמחי של השטח בתחום השצ"פ שיפגע בחפירות. חובה על בעל המגרש לבצע את השיקום הנדסי והצמחי לפני אכלוס המבנה.

#### 43.0 שטח פרטי פתוח (שטחים פתוחים במגרשים המיועדים לבניה למגורים)

השטחים הפרטיים הפתוחים (חצרות הבתים) מיועדים 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 שטח פרטי פתוח על היזם לטעת לפחות 2 עצים בכירים לכל יחידת דיור (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).

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

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

הדרך המשולבת (רחוב משולב) תשמש לתנועת הולכי רגל ולחניית רכב מוגבלת ותרופף כמשטח אחד בחומר ריצוף אחד ללא הפרדה בין מיסעה ומדרכה, תוך שילוב אלמנטי גיבון, תאורה ורהוט 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 לתחומו, אך במקרים מסוימים יתאפשר מעבר לרכב חרום בלבד. שביל הולכי הרגל יהיה מרוצף תוך שילוב אלמנטי רהוט רחוב כמו ספסלי ישיבה, תאורה וגיבון.

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

כאשר השיפוע של השביל לא עולה על 15% יש לתכנן רמפות לעגלות בנוסף למדרגות. במעברי החציה תבוצע הנמכת אבן שפה למעבר נכים ועגלות תינוקות.

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

הפיתוח, הגיבון, 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 מתחת ה"כביש" (דרך משולבת, מדרכה או כל שטח ציבורי מרוצף או מגונן, להלן ה"כביש") מכסימום 400 ס"מ. 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 יותר תותר בניית קירות מדורגים גבוהים יותר. כאשר הרווח המינימלי בין קיר לבין קיר או פתרון טופוגרפי אחר יהיה 1.0 מ' אדמה אופקית נטו.

במידה ובעל המגרש מעוניין 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 1.0 מ' נטו מבסיס הקיר התומך את הכביש.

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

גובה קיר התמך הצמוד לכביש יהיה מינימום 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 בניית קירות מדורגים, או שילוב של קירות מסלעות ועיצוב הטופוגרפיה בתחום המגרש.

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

האחריות לבניית 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 הטופוגרפיה 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 הטופוגרפי 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 יכתוב תוספת עלויות לבעל המגרש השכן, או ימנע ממנו אפשרויות לפיתוח.

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

תותר כניית קיר תומך, מסלעה, או שפועי קרקע. במידה ובגבולות המגרש או בקרבתם קיימים קוי 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.

#### 46.5 גבול בין מגרש לבין שטח פתוח בגבולות התכנית

בקווי מגרש אחוריים של מגרשים נמוכים הגובלים בגבול בין המגרשים המיועדים לבניה לבין השטח הירוק העוטף את הישוב (קווי מגרש אחוריים של מגרשים נמוכים הגובלים בשטחים הירוקים של שמורת אלונים שפרעם) יבנו קירות תמך. קירות התמך יבוצעו ע"י היזם שיבצע את הכבישים, בד בבד עם ביצוע הכבישים. ביצוע קירות אלה ילווה בפיקוח צמוד של נציג רשות שמורות הטבע.

#### 47.0 קירות, מסלעות וגדרות 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 בניות

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 לשטילה.

#### 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 באישור הרשות המקומית. 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 חניה מתאימים, על פי דרישות הרשות המקומית אך לא פחות מתקן משרד התחבורה בהתאם לשימוש בקרקע.

לכל אורך הגבול בין חניה בתחום המגרש הפרטי לבין רחוב או שצ"פ תשמר "ערוגת גיבון" ברוחב אופקי של לפחות 1.0 מ' אדמה נטו.

לכל מגרש תותר כניסה אחת בלבד לרכב ברוחב מכסימלי של 5.0 מ'. (כניסה המאפשרת חנית שתי מכוביות).

מגרשי 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 נטיעות של עצים ושיחים באי גיבון. לא יותר לתכנן יותר מ-5 מקומות חניה בניצב ברצף אחד ולא יותר מ-7 מקומות חניה במקביל ברצף אחד ללא ערוגת ("אוזן") גיבון להפרדה. בכל ערוגת גיבון 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 מגגונים, 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 הנהיג לאלו של המבנה או הקירות בחזית התמך של המגרש. בכל מקרה, הקרוי יהיה קרוי קל-"סככה", לא מבנה סגור ולא יהיו בו קירות אטומים.

במיגרשים המיועדים למסחר או למבני ציבור, חדרי אשפה, מבנים למיכלי גז ודלק, ולטרנספורמטור, במיקום, בצורה, לפי פרטים ומחומרים הנהיג לאלו של קירות התמך או קירות המבנה באותו המיגרש, ויסומנו בתכנית ההגשה. מבנים לארונות חשמל, תקשורת, מיכלי גז, ומוני מים ישולבו בקירות התמך או בקירות ובגדרות שבגבול המגרש (לפי הפרט העקרוני מצ"ב).

**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 למבני מגורים תצורף תכנית נוף ופיתוח סופי של המגרש בק"מ 1:100.

לבקשת היתר בניה למבנים ציבוריים תצורף תכנית נוף ופיתוח סופי של המגרש בק"מ 1:250.

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, חליתות הגדרות והקירות הפונים אל "הכביש" ואל כל שטחי הציבור המרוצפים או המגוננים וכן עיצוב הכניסה אל המגרש. לתכניות תצורף תכנית השקיה בטפטוף ובמטרה במקרה של דשאים ותכנית צמחיה הכוללת שמות זני הצמחים והעצים, פרטים, וכן יצורף מפרט טכני של הפיתוח כולו.

בחזית כל מגרש תבוצע רצועת גיבון 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 הכנישה 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 בלוניים של גז ומתקני חשמל ישולבו במבנה או בעיצוב השטח כך שלא יראו מן הכביש. הם יותקנו בשילוב עם המבנה או עם עיצוב השטח באופן שיוסתרו ע"י קירות או יקברו בקרקע כך שהמיכל, כולל הצנרת ופתח המילוי, לא יראו מן הכביש.

במגרשים בהם יחידות דיור רבות או באזור המיועד למסחר או למבני ציבור תמוקם, לפי הנחית הרשות המקומית, מכולת אשפה. המכולה תמוקם בשטח המגרש ולא בשטח הציבורי (לא בשטח במדרכה, לא בשטח נתיב החניה ולא בשטח השצ"פ וכו'...). המכולה תמוקם במרחק של לפחות 3 מ' מגבול המגרש הפרטי לכל כוון (לא בצמוד לקו הגבול המגרש עם הרחוב, עם שצ"פ או עם מגרש שכן). המכולה תוסתר ויזואלית מן המגרשים או השצפ"ם הסמוכים - (מן הרחוב, מן השצ"פ או ממגרש שכן) ע"י מבנה.

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 כישה סגורה. הכנישה תשולב בגדר או בקיר התומך. סגירת הכנישה תהיה ע"י דלת מתכת מגולוונת וצבועה. הצנרת בין הארון לבית תהיה סמויה מאחורי הקיר או טמונה 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.

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



כל עבודות התשתית בגבול עם השטח הירוק העוטף את התכנית (שמורת אלונים שפרעם), כולל ביצוע קו הביוב מהישוב אל המכון לטהור, ילוו בפיקוח צמוד של נציג רשות שמורות הטבע.

#### 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 מגש. 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 מח' הגינון המקומית, באחריות ועל חשבון המבקש.

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

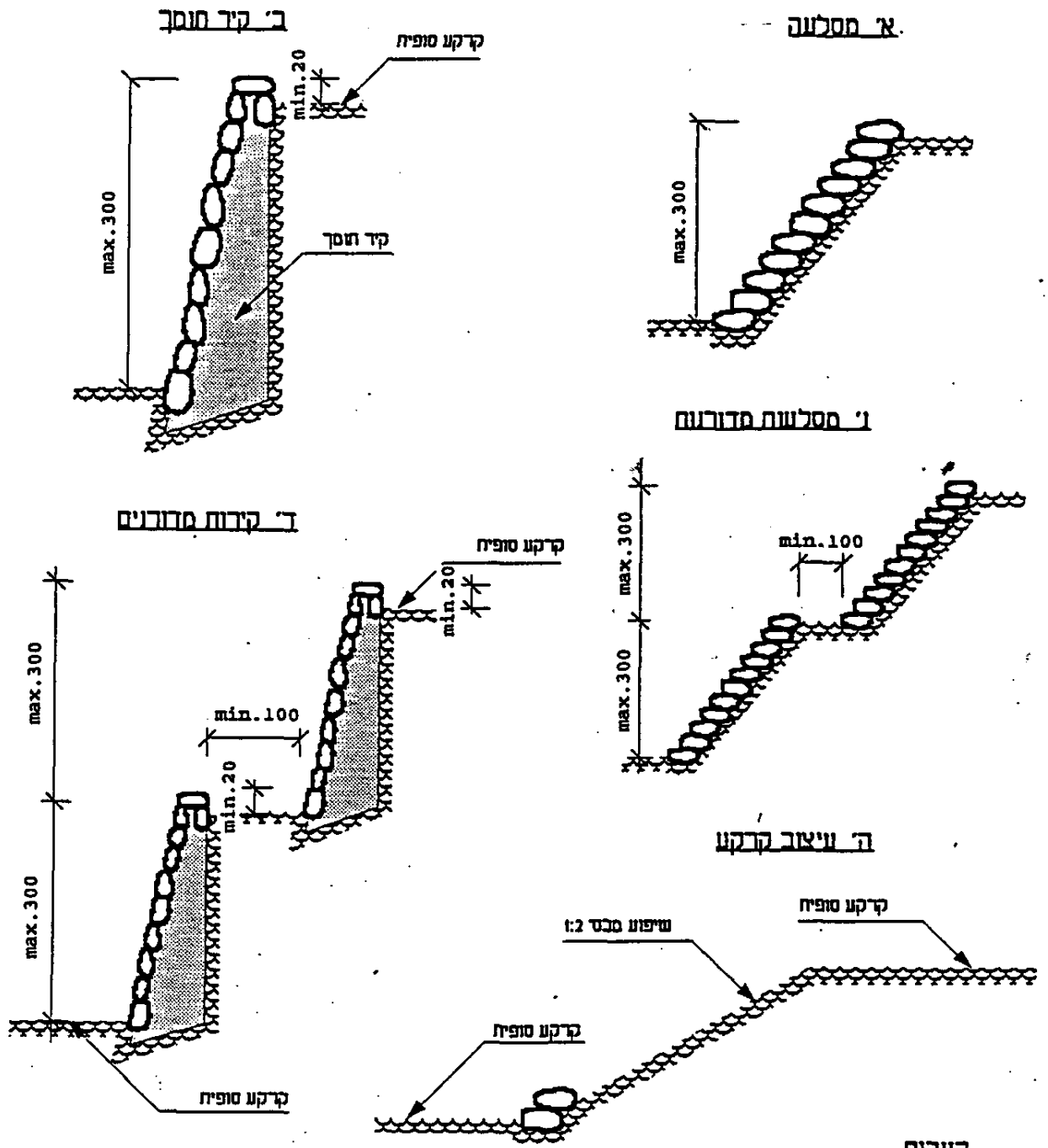
במגרשים פרטיים המיועדים למבני מגורים, במגרשים המיועדים למבני ציבור ובמגרשים המיועדים לשטחי מסחר תבוצענה תכניות הפיתוח כולל תכניות הצמיחה וההשקיה ונטיעת העצים הבכירים לפני אכלוס המבנים. העצים הבכירים לאורך השבילים וברחובות המשולבים ינטעו בד בבד עם ביצוע הריצוף.

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

עבור מגרש בו יותר מ-2 יחידות דיור תוגש בד בבד עם תכנית אדריכלות הבנין תכנית אדריכלות נוף לכל שטח המגרש שאינו תפוס ע"י המבנה (הגינה, השטחים הפתוחים המרוצפים, החניה וכו'...), תוגש למחלקת מהנדס הרשות המקומית תכנית גינון והשקיה לביצוע, התכנית תוכן ע"י אדריכל נוף. אישור התוכנית יהווה תנאי למתן היתר בניית הבנין או המבן.

57.0 חובת ביצוע

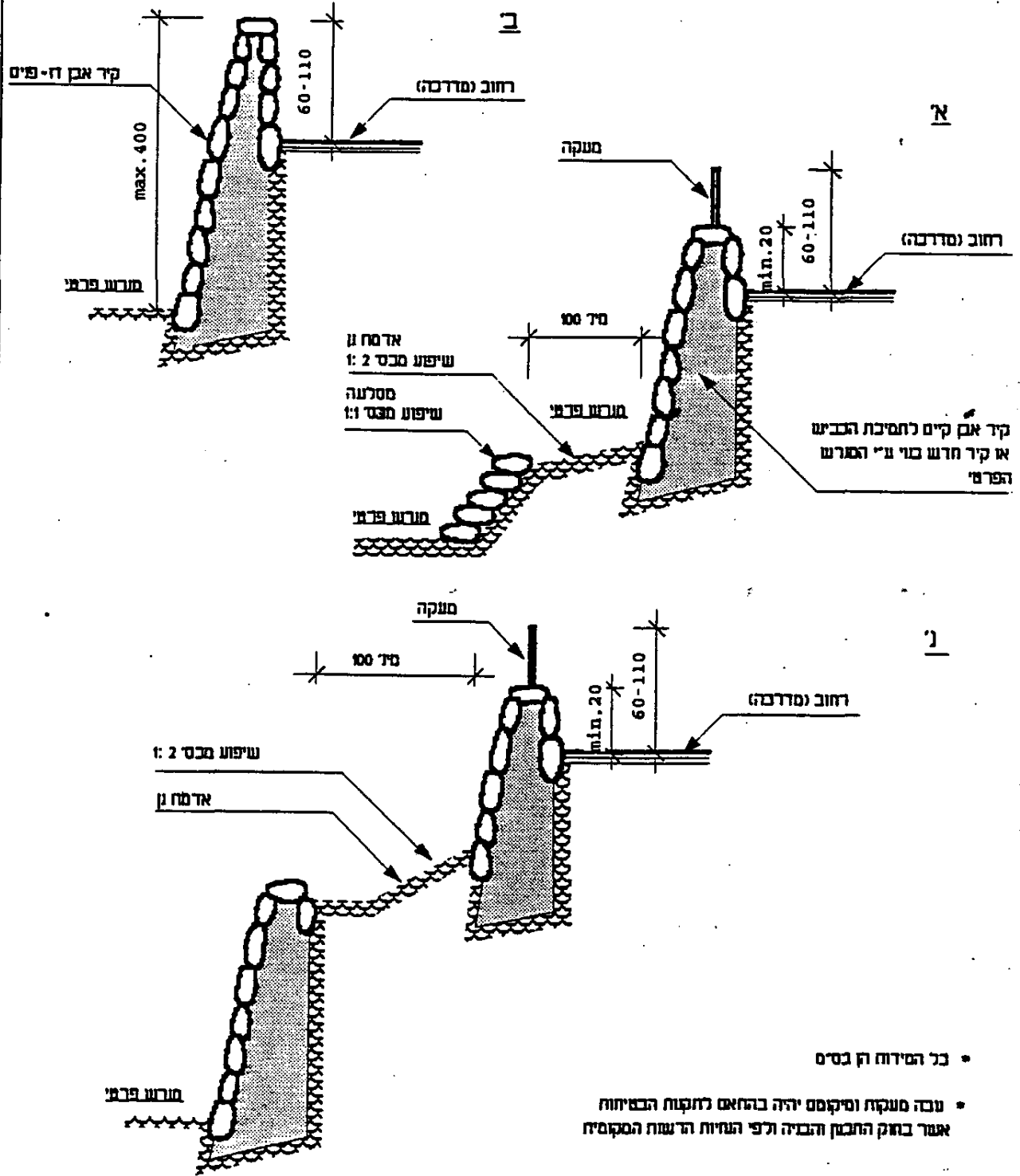
חובה על בעלי המגרשים לסיים את עבודות הפיתוח במגרש לפני אכלוס המבנים, כולל שתילה ונטיעה של עצים בכירים, ביצוע מערכת ההשקיה בניית החניות, הריצופים, הסרת מבנים זמניים ופינוי פסולת עודפי בניה, ושיקום נופי, כולל חיפוי באדמה ושתילה של מדרונות שפכים מלוי ושל חציבות בגבולות המגרשים ובצידי הכבישים והדרכים.



**הערות**

- שיפוע מבטמי במסלעות 1:1
- כל המידוח תן בטיח

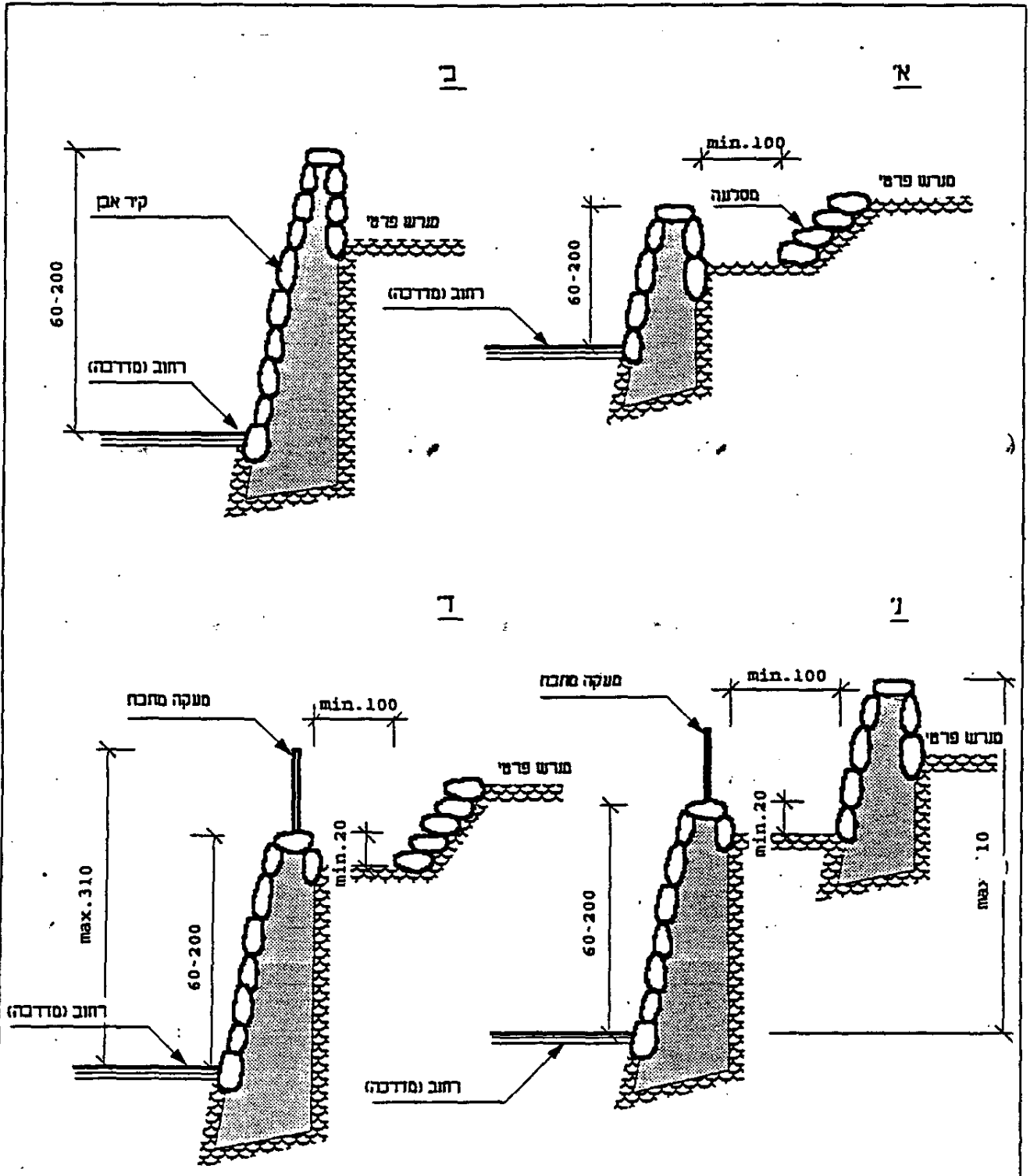
<p>אדריכלות נוף ותכנון סביבתי ג'רמלן מ-ג'יל</p>	<p>ת.ב.ע-1 קיר</p>	<p>מפגש בין מדרשים שכנים</p>	<p>28/04/93</p>
---	------------------------	----------------------------------	-----------------



• כל המידות הן בסיס

• עובה מעקת וסיקוסם יהיה בזהאם לתקנות הבטיחות אשר באוק התבטן התביה ולפי העיות והענות המקומים

<p>אדריכלות נוף ותכנון סביבתי ג'רמלן מ-ג'יל</p>	<p>ח.ב.ע-ול קד</p>	<p>גבול בין רחוב ומגרש נמוך ממנו</p>	<p>9307</p>
---	------------------------	--	-------------



• כל המידות בק"מ

<p>אדריכלות נוף ותכנון סביבתי ג'רמלן אריאל</p>	<p>ח.ב.ע-זב קד</p>	<p>גבול בין רחוב ומגרש נבואה ממנו</p>	<p>28/04/93</p>
--	------------------------	---	-----------------

1. הוראות למניעת זיהום ונדיקת השפעות סביבתיות:

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

1.2 מוסד תכנון ידרוש מסקיר או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות, כאשר לדעתו ו/או לדעת המשדר לאיכות הסביבה, השימוש המוצע עשוי ליצור מפגעים סביבתיים, או לחרוג מדיני איכות הסביבה.

2. הוראות להיתר בניה במרכז אזרחי בנושא איכות הסביבה:

2.1 בקשה להיתר בניה בתחום אזור המעטוקה מוגש בלווי חוות דעת של היועץ הסביבתי/יחידה לאיכות הסביבה, לצורך גיבוש חוות הדעת. על היזם להגיש נתונים ומידע הקשורים בפעולות המתצעת, לפי הנושאים המפורטים להלן:

## 2.2 הבקשה להיתר תכלול:

2.2.1 יעוד שטחים עבור שימוש הקרקע בתחום המגרש, 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 פתוח, אזור טעינה ופריקה, שטחי חניה, שטח פרטי פתוח לגינון מבני שירותים ומינהלה.

2.2.2 שלבי ביצוע לרבות ביצוע תשתיות.

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

א. ניקוז: השתלבות מערכת הניקוז לאיזור המעטוקה, הפרדה בין מערכת הניקוז זבין מערכת הביוב במפעל והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.

ב. שפכים: דרכי הסיפול בשפכים, בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל, לרבות מתקני קדם סיפול 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 הסיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליך היצור והשרותים הנלווים, לרבות איחסונה וסילוקה, והמתקנים לסיפול בתחום שטח המפעל ובלבד שלא תעלה על כמות יומית של 50 ק"ג.

ד. סיפול אקוסטי: אמצעים להפחתת רעש 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 במזופ או בפחם בתחום התכנית.

ו. חומרים רעילים ומסוכנים: דרכי הסיפול 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 סופוגרפית בקנה מידה של 1:250 של שטח המפעל והשטח הגובל בו עד למרחק 50 מ', שבו מסומנים שימושי קרקע קיימים ומתוכננים הסמוכים למפעל.

4. סיפול אקוסטי (כללי):

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

#### נספח 4

### גבעת פינר - מערכת ביוב ומים

#### 1. מערכת ביוב

##### 1.1 מערכת האיסוף

- א. מערכת האיסוף תכלול רשת ביבים גרביטציוניים אשר יונחו ברצועות הדרכים 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 שמתחתיהם, עד לחיבור לקו הביוב הציבורי הקרוב.

טטח 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 מחקו סיהור 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 הואדי 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 האזורית שבמבואות כפר חסידים הסונקת את שפכי האיזור אל מכוון הסיהור של "איגוד ערים לביוב - חיפה".

##### 1.3 מערכת הסיהור וההסבה

שפכי רכסים וגוש זבולון ובכללם הישוב פינר, יסופלו במכוון הסיהור של "איגוד ערים לביוב - חיפה" אשר בו שותפה המוא"ז גוש זבולון שבתחום שיפוטה נמצא פינר. קולחי מכוון סיהור זה מושבים להשקיה במסגרת מפעל ההסבה של תישלובת הקישון.

2. מערכת המים

2.1 אספקת המים

אספקת המים לישוב תהיה ממפעל המים האיזורי של "מקורות" לצפון טבעו 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

בהחשב 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.

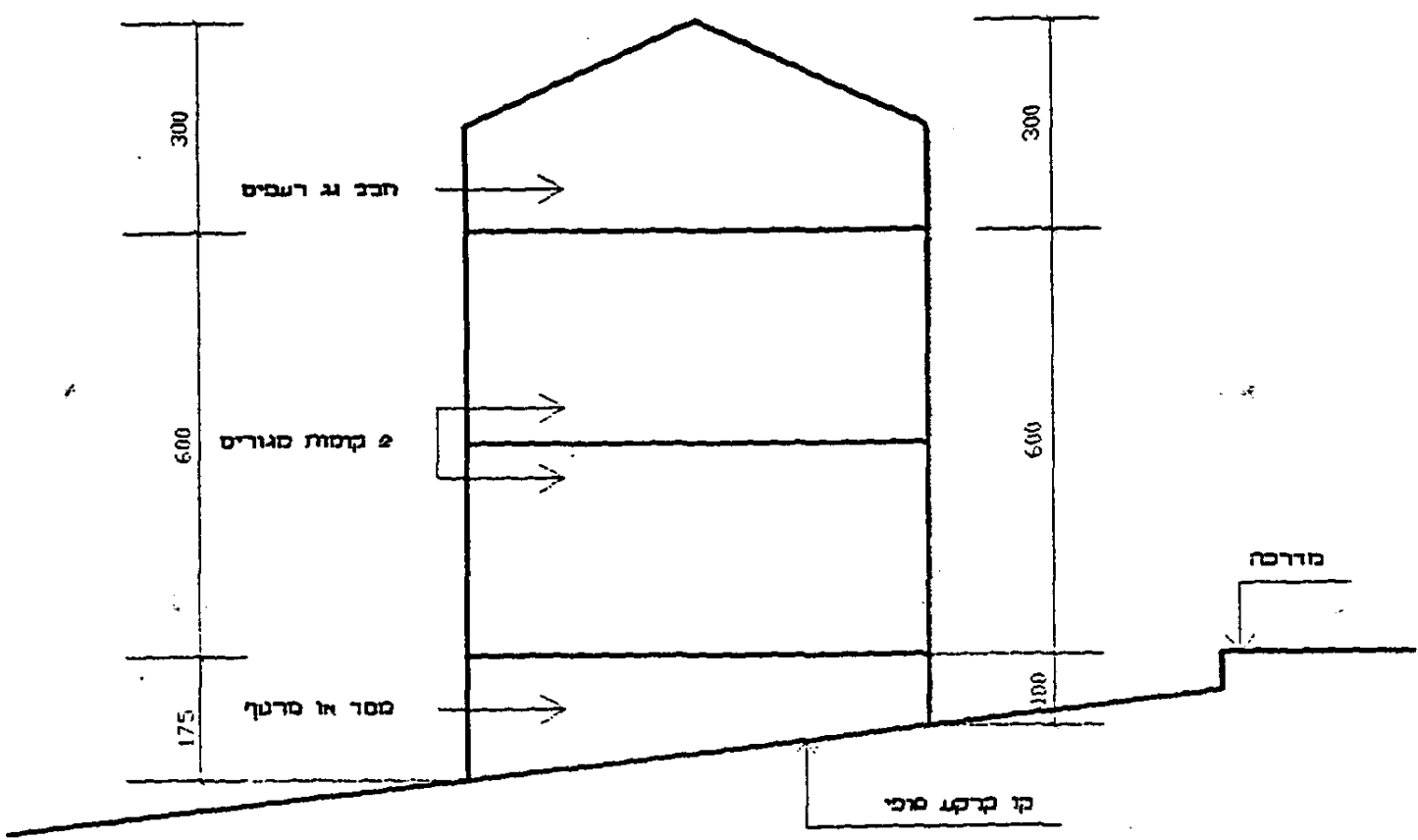
הבוסטר יסנוק למגדל נופית הקיים ברום 232 מ' + וישלוט על איזור הלחץ העליון.

2.4 רשת חלוקה

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



10  
10  
10



ניספח מס 5 כתבנית מס 55/במ/94 גבעת פינר  
המחשה במעייף 9.11 בתקנון: גובה מבנים