



מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי זבולון

תכנית מס' זב/94 ג'

גבעת פינר

המהווה שינוי לתכנית זב/במ/94.

הוראות התוכנית

עדכון 27.07.98

היוזם והמגיש: מינהל מקרקעי ישראל, מחוז חיפה
טל: 04-8355440, פקס: 04-8625220, רח' העצמאות 13, חיפה

בעל הקרקע: מדינת ישראל

מגיש התוכנית: מינהל מקרקעי ישראל, חיפה, באמצעות ח.פ.ת.
טל: 04-8311006, פקס: 04-8511057, טשרניחובסקי 35, חיפה

עורך התכנית: גיורא גור - אדריכלים ומתכנני ערים
טל: 04-8510878, פקס: 04-8510918, הגפן 1 ת.ד. 9436, חיפה

תכנית מפורטת מס': זב/94ג' - "גבעת פינר".

שינוי לתכנית מס': זב/במ/94

הוראות התוכנית

1. מחוז: חיפה
2. נפה: חיפה
3. מקום: פינר
4. שם וחלות:
 - 4.1 תכנית זו תקרא: תכנית מס' זב/94ג' "גבעת פינר" (להלן "תכנית זו").
 - 4.2 תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו עבה בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו (להלן "התשריט"), המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
 5. שטח התכנית: 45.67 דונם
 6. קנה מידה: 1:1250
 7. בעל הקרקע:

מדינת ישראל
 8. היוזם:

מנהל מקרקעי ישראל, מחוז חיפה, רח' העצמאות 13 חיפה.
טל: 04-8355440 פקס: 04-8625220.
 9. מגיש:

מנהל מקרקעי ישראל, מחוז חיפה, באמצעות ח.פ.ת. רח' טשרניחובסקי 35 טלפון: 04-8311006 פקס: 04-8311057.
 10. עורך התכנית:

גיורא גור אדריכלים, הגפן 1, ת.ד. 9436, חיפה, 31094
טלפון: 04-8510878, פקס: 04-8510918.
 11. יועץ כבישים, תנועה חניה ופיתוח:

ד.א.ל פיתוח והנדסה בע"מ, טלפון: 04-8311006 פקס: 04-8311057 רח' טשרניחובסקי 35, חיפה.
 12. יועץ נוף:

גרינשטיין - הר-גיל - אדריכלות נוף ותכנון סביבתי, טל' 04-8380407
פקס: 04-8382536 רח' כלניות 3, חיפה.

13. מסמכי התכנית:

- 13.1 הוראות התוכנית.
- 13.2 תשריט יעודי קרקע בקנה מידה 1:1250
- 13.3 נספח מס' 1 - נספח בינוי בק.מ. 1:500 - נספח מנחה.
- 13.4 נספח מס' 2 - תקנון נוף ופיתוח - נספח מנחה.
- 13.5 נספח מס' 3 - הוראות איכות הסביבה - נספח מנחה
- 13.6 נספח מס' 4 - מערכת ביוב, נספח מילולי - נספח מנחה
- 13.7 נספח מס' 5 - גובה מבנים - נספח מנחה - נספח מנחה
- הנספחים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

14. תאור המקום:

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בנופית, דרומית לשוב הקיים.

15. הקרקע הכלולה בתכנית זו:

הגושים החלקות וחלקי החלקות הכלולים ברשימה כדלקמן:

15.1 גוש 10465:

חלקי חלקות : 6,5,4,3,2

16. גבולות התכנית:

גבולות התכנית הם בהתאם למסומן בקו כחול עבה על התשריט.

17. מספר יח"ד:

80 יח"ד.

18. יחס לתכניות אחרות:

- 18.1 תכנית זו מהווה שינוי לתכנית זב/במ/94 - גבעת פינר, שאושרה בי.פ. מס' 4291 ביום 16.3.95
- 18.2 הוראות תוכנית זב/במ/94 אשר אינן משתנות בתוכנית זו, יישארו בתוקפן.
- 18.3 כל נספחי תוכנית זב/במ/94 הינם תקפים לתוכנית זו.
- 18.4 בכל מקרה של סתירה בין האמור בהוראות תוכנית זו לבין האמור בהוראות התוכנית הנ"ל, החלה על שטח התוכנית, יחייבו הוראות תוכנית זו.

19. מטרות התכנית:

- 19.1 שינוי סיווג אזור מגורים מ- א/1 (מגרשים מיוחדים) ל- א/3 תוך כדי הגדלת מספר יח"ד ע"י חלוקה חדשה של מגרשים מאושרים (קיימים) מס' 1115 - 1119.
- 19.2 הסדרת דרכי גישה למגרשי המגורים וקביעת שטחים נוספים לצורכי ציבור.
- 19.3 מתן הנחיות והוראות בניה.

20. **באור סימני התשריט:**

גבול תוכנית.	קו כחול עבה	20.1
גבול תכנית מאושרת	קו כחול מרוסק	20.2
אזור מגורים א/1	שטח צבוע כתום תחום באדום	20.3
אזור מגורים א/2	שטח צבוע כתום תחום בחום	20.4
אזור מגורים א/3	שטח צבוע כתום תחום סגול	20.5
אזור מגורים מיוחד	שטח צבוע כתום עם פסים באדום	20.6
דרך קיימת או מאושרת.	שטח צבוע חום	20.7
דרך מוצעת	שטח צבוע אדום	20.8
מעבר להולכי רגל	שטח צבוע בירוק מקווקו באדום	20.9
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק	20.10
אינטנסיבי		
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק בהיר	20.11
אקסטנסיבי		
שטח לתכנון בעתיד	שטח צבוע בצהוב ולבן לסירוגין	20.12
שטח אזרחי מסחרי	שטח מטוייט אפור	20.13
שטח למבני ציבורי	שטח צבוע חום תחום בחום כהה	20.14
שטח חקלאי	שטח צבוע בירוק ולבן לסירוגין	20.15
שטח למתקן הנדסי	שטח צבוע ורוד תחום בסגול	20.16
שטח שמורת טבע	שטח צבוע ירוק בהיר עם פסים	20.17
	אלכסוניים	
שטח מעבר לקווי חשמל	שטח צבוע ירוק עם פסים סגולים	20.18
	אלכסוניים	
גבול גוש	קו משונן בכיוונים הפוכים	20.19
מספר דרך	מספר שחור ברבע עליון של עיגול	20.20
מרווח קדמי מינימלי.	מספר שחור ברבעים צדדיים של עיגול	20.21
רוחב דרך	מספר שחור ברבע תחתון של עיגול	20.22
מספר מגרש למגורים בחלק	ריבוע עם תת חלוקות	20.23
עליון		
מספר קומות בריבוע תחתון	ריבוע עם תת חלוקות	20.24
שמאלי		
מספר יח"ד בריבוע תחתון	ריבוע עם תת חלוקות	20.25
ימני		
קו מתח עליון	קו ונקודה בצבע אדום	20.26
גבול חלקה רשומה לביטול	קו מרוסק בירוק	20.27
מספר חלקה רשומה לביטול	מספר בתוך עיגול ירוק מרוסק	20.28
גבול חלקה רשומה	קו ירוק רציף	20.29
מספר חלקה רשומה	ספרה בתוך עיגול בצבע ירוק	20.30
גבול מגרש מוצע	קו בצבע התשריט	20.31

21. **שימוש בקרקע:**

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

22. **רשימת תכליות:**

22.1 **אזור מגורים א/3:**

מיועד לבנית בתים דו-משפחתיים כמפורט בהוראות הבינוי.

22.2 **דרכים:**

מיועד לדרכים, חניות ומתקני תשתית.

22.3 **שביל להולכי רגל:**

מיועד כמעבר להולכי רגל.

22.4 **שטח למתקן הנדסי:**

שטח המיועד להקמת תשתיות.

22.5 שטח לתכנון בעתיד:

שטח המיועד לתכנון מחדש עפ"י תוכנית מפורטת.

22.6 שטח ציבורי פתוח אינטנסיבי:

22.6.1 ניתן יהיה לפתח גינות ציבוריות, מתקני משחק וספורט. כמו כן ניתן יהיה לבנות מבני תשתיות כנדרש (מים ביוב וכו') תוך תאום עם אדריכל נוף.

22.6.2 תותר בניית תחנות טרנספורמציה פרט במגרשים מס' 2000 ו-2002.

23. הוראות בניה באזור מגורים 3/א:

שטחי הבניה המותרים לבניה בכל מגרש יהיה כדלקמן:

23.1 שטח מגרש:

שטח מגרש מינימלי יהיה 500 מ"ר. שטח מגרש מס' 1151 לא יקטן מ- 400 מ"ר.

23.2 שטחי בניה:

23.2.1 טבלת זכויות הבניה של שטחים עיקריים ושטחי שרות:

שטחי בניה מירביים למגרש					תכסית	מספר יח' במגרש	אזור מגורים
שטח עיקרי	שטח שרות	סה"כ שטח בניה	שטח בניה מותר מעל הקרקע	שטח בניה מותר מתחת לקרקע			
320	238	558	458	100	40%	2* ✓	3/א

*למעט 3 יח"ד במגרש מס' 1121 ו-1 יח"ד במגרש מס' 1151.

סה"כ שטחי שרות למגרש	שטחי שרות תת קרקעיים מ"ר			שטחי שרות על קרקעיים מ"ר - (למגרש אחד)						
	סה"כ שטחי עזר במגרש	חניה 30/מ"ר ליח"ד	שטח מרתף למגרש מ"ר	סה"כ שטח עזר במגרש	חניה מקורה 30 מ"ר ליחידה	מערכות טכניות 8 מ"ר/ר כניסה	מדרגות 10 מ"ר ליח"ד	כניסה מקורה 5 מ"ר/ר כניסה	ממ"ד 8 מ"ר ליח"ד	מחסנים 8 מ"ר ליח"ד
238	100	*	100	138	60	16	20	10	16	16

23.2.2 ניתן יהיה להעביר את שטחי השרות של החניה העל קרקעיים אל שטחי העזר התת קרקעיים.

23.3 גובה הבניינים:

- 23.3.1 הגובה יימדד מפני מפלס 00.0 של תכנית פיתוח מאושרת כפי שתאושר בתכנית הבינוי והפיתוח, ועד תחתית כרכוב גג הרעפים, או עד פני המישור העליון של התקרה, בקומה העליונה במבנה.
- 23.3.2 גובה המבנה יהיה 6 מ'.
במגרשים הנמוכים מהכביש, לא יעלה הגובה הנ"ל בכל מקרה על 6 מ' מגובה פני המדרכה הגובלים בבנין מול מרכז הבנין.
- 23.3.3 לגובה הנ"ל יתווספו גבהים של חלקי בנין כדלהלן:
א. מעקה גג - לפי דרישות חוק התכנון והבניה.
ב. מבנה גג רעפים - עד 3.0 מ', בין המישור העליון של גג הקומה העליונה, ועד הקצה העליון של גג הרעפים.
ג. מסד - עד 1.75 מ'.
ד. מרתף - עד 1.00 מ' מסביב לבנין ו- 1.75 בכוון מורד המגרש.
לגבי חלקי הבנין, אשר אינם פונים אל החלק העליון של המגרש או למורדו - ניתן יהיה לאשר גבהי בניינים בין 1.0 מ' ועד 1.75 מ', לפי שיקול דעת מהנדס הועדה.

23.4 קוי בנין:

- 23.4.1 קו בנין קידמי מינימלי יהיה כמסומן בתשריט.
- 23.4.2 קו בנין צידי בגבול בין 2 מגרשי מגורים יהיה 3 מטר.
- 23.4.3 קו בנין אחורי מינימלי יהיה 5 מטר.
- 23.4.4 אורך חזית מינימלית לא יקטן מ- 18 מטר.

23.5 מרתפים:

יותר שימוש במרתפים לשימושים הבאים:
מרחבים מוגנים, חדרי מכונות והסקה, חניה פרטית, חדרי משחקים או פינת תחביב, ובכל מקרה שטח המרתף לא יעלה על 50.0 מ"ר ליח"ד אחת. שטח המרתפים ימנה במנין שטחי השרות, תקרת המרתף לא תבלוט יותר מ- 1.0 מ' מפני הקרקע הצמודים לבית, למעט במורד המגרש כמפורט לעיל (סעי' 23.3.3).

24. הנחיות כלליות:

- 24.1 בעת הגשת הבקשה להיתר בניה יש להראות בבקשה גם את השלב הסופי של הבית במידה ולא מנצלים בשלב ראשון את מלוא זכויות הבניה. התוכנית תראה תוכנית סופית של הרחבת הדירה.
- 24.2 לא תותר הקמת מבני עזר בתחומי המגרש, למעט מקומות חניה בהתאם לתכנית הבינוי.
- 24.3 חזית המבנה הדו-משפחתי בעל קיר משותף, הפונה לרחוב, תהיה סימטרית עם התאמה ארכיטקטונית בין הבתים והרמוניה עיצובית בין בתים סמוכים.
במגרשים פינתיים ו/או במקרים מיוחדים תותר סטיה מהוראה זו.

25. תכניות בינוי ופיתוח:

- 25.1 הנספח הנופי - תקנון נוף ופיתוח יהווה נספח מנחה לתכנית פיתוח שתוגש כתנאי להגשת היתר בניה.
- 25.2 תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח מפורטת לכל מגרש באישור הועדה המקומית.
- 25.3 התכנית תהיה בקנה מידה 1:250 לפחות ותכלול תאור מלא ומפורט של העמדת הבנין, מפלסי כניסה, דרכי גישה, חניות, גגות, קולטי שמש, סדורי ומתקני תברואה, קירות תומכים, רחבות ונטיעות עקרוניות כולל ציון חומרי הגמר המתוכננים, אופן סילוק מי נגר עילי ומרזבים אל מחוץ למגרש, מיקום פילרים לחשמל ותקשורת וכן סימון השטח הפתוח הצמוד לבנין.
- 25.4 עבודות הפיתוח תבוצענה עפ"י תכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית הכל בהתאם לדרישות הועדה המקומית ובתנאים שתקבע.

26. סלילת דרכים ושטחי חניה:

הדרכים המוצגות בתוכנית זו ושטחי החניה הציבורית יסללו ע"י יוזמי התוכנית ברוחבם המלא לרבות מדרכות, ניקוז ותאורה.

27. חניות:

- 27.1 מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאות היתר הבניה.
- 27.2 כל החניות יהיו בתחום מגרשי הבניה.
- 27.3 מבני חניה:

תותר 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.

חניה זו ניתן יהיה למקמה במרווח הצידי, וקדמי של המגרש - בהתאם לתכנית הבינוי של המגרש לפי תקנון אחיד שתאושר ע"י הועדה המקומית. הפתח המירבי בחזית החניה יהיה 5.5 מ'.

ניתן יהיה לנצל החלל מתחת למוסך, במדה ונוצר, לצורכי אחסון, בתנאי שלא יעלה בהיטלו על היטל מבנה החניה.

28. תכנית חלוקה:

- 28.1 על יוזמי התכנית להגיש תוכנית חלוקה כתנאי להוצאת היתרי בניה למבנים.
- 28.2 שטחי המגורים יחולקו לחלקות בהתאם לחלוקה המוצעת בתשריט. בשטחי המגורים ניתן לשנות את החלוקה המוצעת בתכנית זו ו/או לחלק לחלקות משנה, בתנאי שתובטח גישה ברכב לכל חלקה מוצעת ובתנאי ששטח חלקה מוצעת לא יקטן מ- 500 מ"ר ותתאפשר בניה בהתאם להוראות תכנית זו.

29. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

29.1 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך את הקרקע, בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
 ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים
 בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
 בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)
 בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)

2.0 מ'
 1.5 מ'
 5.0 מ'
 11.0 מ'
 21.0 מ'

29.2 אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן-מ-3 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.

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

30. מערכות תשתית וביוב -

יבוצעו כמערכת עירונית מרכזית, וכל הבתים יחוברו אל המערכת העירונית. הבטחת ביצוע ניקוז השטח וחיבור ביוב, יהיה בהתאם לתכניות שתאושרנה ע"י מהנדס הועדה המקומית וכן ע"י רשות הניקוז ומשרד הבריאות ותהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

31. הפקעות:

השטחים הנועדים עפ"י תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו בהתאם לסעיפים 188, 189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ויירשמו על שם הרשות המקומית.

32. היטל השבחה:

היטל השבחה יגבה עפ"י חוק.

33. התפלגות סוגי המגרשים:

מצב מוצע			מצב קיים		
מספר יח"ד	גודל מגרש מינימלי	מספר מגרש	סה"כ מספר יח"ד	גודל מגרש מינימלי	מספר מגרש
25	500 מ"ר	1115-1126	16	750 מ"ר	1115
24	500 מ"ר	1127-1138	16	750 מ"ר	1116
6	500 מ"ר	1139-1141	4	750 מ"ר	1117
19	500 מ"ר	1142-1151	12	750 מ"ר	1118
6	500 מ"ר	1152-1154	4	750 מ"ר	1119
80			52		סה"כ יח"ד

טבלת שימושי קרקע

אזור	שטח בדונם		% מסה"כ שטח התוכנית
	קיים	מוצע	
אזור מגורים א/1	30.04		
אזור מגורים א/3		21.9	47.95
דרך מוצעת		3.48	7.62
דרך קיימת מאושרת	14.66	14.71	32.21
שטח ציבורי פתוח		1.96	4.29
מעבר להולכי רגל		0.14	0.31
שטח לתכנון בעתיד		2.51	5.50
מתקן הנדסי		0.97	2.12
שטח חקלאי	0.97		
סה"כ שטח התוכנית	45.67	45.67	100%

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 עניינים

<u>עמוד</u>	<u>תכנון נוף ופיתוח</u>
3	שמח ציבורי פתוח
3	מיקום תחנת מרנספורמציה
3	שמח 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 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 חרוב) מהגרשים הפרטיים ומהכבישים אשר יוחלס 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"ים 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 חנייות, גינות, רחבות מרוצפות, מתקני ילדים ורהוט רחוב.

כל הקירות וקירות התמך, הגדרות והמסלעות יבנו לפי המוגדר בסעיפים הרלוונטיים בהמשך בכל מגרש על היזום לסעת 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 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 ותרופף כמשטח אחד בחומר ריצוף אחד ללא הפרדה בין מיסעה ומזרחה, תוך שילוב אלמנטי גינון, תאורה וריהוט רחוב כמו ספסלי ישיבה. המסעה תנוצב 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 ריהוט רחוב כמו ספסלי ישיבה, תאורה וגינון.

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

תכניות הפיתוח והגינון של 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/ מזרחה) 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 נמוך.

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 נמוך 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 וכ'...), עד גובה הקרקע הסבעית. בעל המגרש העליון, המעוניין בהגבהת מפלס מגרש שבבעלותו ישא בעלויות הפתרון (קיר תמך, מסלעה, עיצוב קרקע וכ'...). שמעל הקרקע הסבעית 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 בניית 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.

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 בניויות

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

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 נמו.

המסלעה תהיה מסלע מקומי שלוקט מעל פני השטח (לא מחציבה). שכבת הטלעים 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 והפסינה 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 אסומים ולפחות 70% משטח הפנים שלהם יהיה עביר לרוחות ולמשבי אוויר. לא יבנו גדרות מאלומיניום, בסון סרומי ומפלסטיק או חומרים פלסטיים.

48.0 חנייה

יש להקצות שטחי חניה 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 מגגונים, ממרפסות ומאדניות בזבוביות, 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 שמוותר יהיה לבנותו בתחום מרווח הבניה הקדמי, עם פרטים וחומרים הזהים 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, לבניינים 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, סלפון, 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) ממנהנדס 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 שסחי הציבור המרוצפים או המגוננים וכן עיצוב הכניסה אל המגרש. לתכניות תצורף תכנית השקיה ותכנית צמחיה הכוללת שמות זני הצמחים והעצים, פרטים, וכן יצורף מפרט סכני של הפיתוח כולו.

בחזית כל מגרש תבוצע רצועת גינון שהרוחב האופקי המינמלי של האדמה שבה יהיה 0.0 ומ' נסו 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 הכביש" 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 בלונים 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.

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 מססט 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 חשמל 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 ושאינ 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 מח' הגינון המקומית, באחריות ועל חשבון המבקש.

כמו-כן בתואי הכבישים לפני סלילתם יבוצע חישובי 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 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, הסתת 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 ונדיקת השפעות סביבתיות:

1.1. מכוניות מפורטות הכוללות מתקני ספורט ונידוד כלל עירוניים ילוו בתסקיר השפעה על הסביבה.

1.2. מוסד תכנון ידרוש תסקיר או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות, כאשר לדעתו ו/או לדעת המשרד לאיכות הסביבה, השימוש המוצע עשוי ליצור מפגעים סביבתיים, או לתרוג 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 נמונים ומיוד הקשורים בפעולות המתבצעת, לפי הנושאים המפורטים להלן:

2.2. הנקשה להיתר תכלול:

2.2.1. יעוד סטחים עבור שימוש הקרקע בתחום המגרש, בכלל זה: שטחי יצור ומתקנים נלווים (לרבות מערכות אנרגיה ומים ומערכות לשפכים ופסולת, כולל מתקני סיפול בהם) כחור מכנים סגורים ונסטחים פתוחים בתחום חצר המפעל. אחסון סגור, אחסון- פתוח, אזור טעינה ופריקה, שטחי חניה, שטח פרטי פתוח לגינון מנני שרוחים ומינהלה.

2.2.2. שלבי ביצוע לרבות ביצוע תשתיות.

2.2.3. הוראות או מנאים בדבר מניעת זיהום (בנוסף לאלה המפורטים בתקנה 16 לתקנות התכנון והנניה - מחן היתר בניה ותנאיו תש"ל-1971) בנושאים הבאים:

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

ב. שפכים: זרכי הסיפול נשפכים, 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 המכנית לא יאושר מפעל טצריכת המים היומית שלו עולה על 15 קוב.

ג. פסולת: זרכי הסיפול נפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליך היצור והשרותים הנלוים, לרבות איחסונה וסילוקה, והמתקנים לטיפול בתחום שטח המפעל ובלנד שלא מעלה על כמות יומית של 50 ק"ג.

ד. סיפול אקוסטי: אמצעים להפחתת דעם מהמפעל, כך שמפלס הרעש הנובע מהפעילות במפעל הן במהלך היצור והן מהשרותים הנלוים, כמו כלי רכב, לא יעלה על התקנות לרעש בלתי סביר עפ"י החוק למניעת מפגעים, לשעות הלילה, והיום נאזור מגורים.

ה. זיהום אוויר: לא יותר שימוש כמזוס או בפחם בתחום המכנית.

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

3. חומר לואי למכנית או לנקשה להיתר:

מפה טופוגרפית בקנה מידה של 1:250 של שטח המפעל והסמך הגונל בו עד למרחק 50 מ', שבו מסומנים שימושי קרקע קיימים ומתוכננים השמוכים למפעל.

4. סיפול אקוסטי (כללי):

כל המתקנים ליצירת אנרגיה וקרור יהיו מוגנים מבחינה אקוסטית. לא תהיה מריגה 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 החב"ע, הנחת ביבים מקומיים סמוך לקו הגבול בין מגרשים שמתחתיהם, עד לחיבור 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 מחקו טיהור קומפקטי קיים. מתקן זה יבוטל ושפכיו יחוברו אל המערכת האזורית באמצעות המאסף הצפוני, המוצע.

1.2 מערכת ההולכה

מערכת ההולכה מתבססת על חכנית 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 יחנקזו 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 בזרכו יקלוט את שפכי קיבוצי גוש זבולון ויגיע עד תחנת השאיבה האזורית שבמבואות כפר חסידים הסונקת את שפכי האיזור אל מכוון הטיהור של "איגוד ערים לביוב - חיפה".

1.3 מערכת הטיהור וההשבה

שפכי רכסים וגוש זבולון ובכללם הישוב פינר, יטופלו במכוון הטיהור של "איגוד ערים לביוב - חיפה" אשר בו שותפה המוא"ז גוש זבולון שבתחום שיפוטה נמצא פינר. קולחי מכוון טיהור זה מושבים להשקיה במסגרת מפעל ההשבה של תשלובת 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' +.

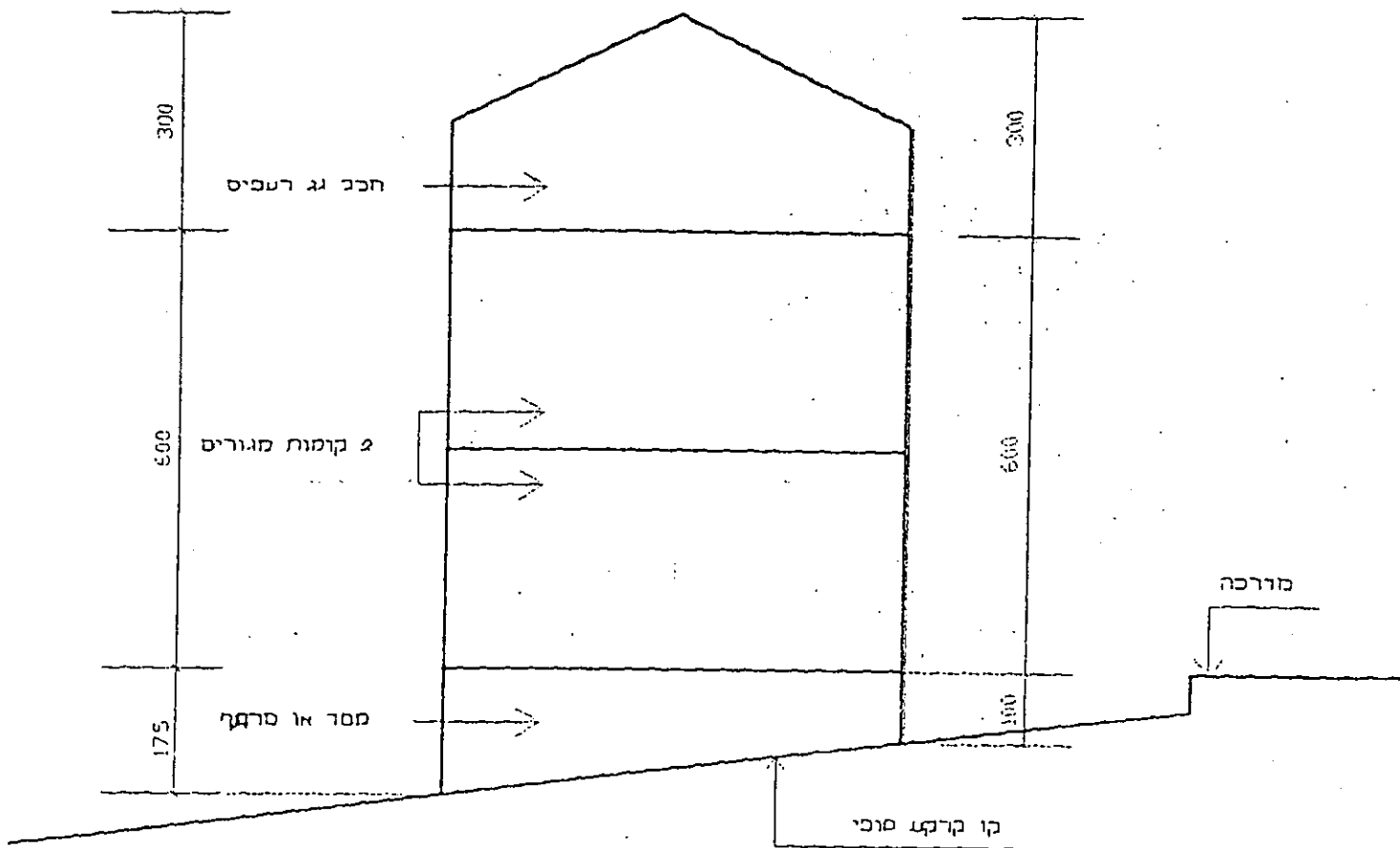
איזור הלחץ התחתון יוזן ישירות מקו האספקה הראשי ויהיה בתחום שליטת "בריכת - קושט".

איזור הלחץ העליון יוזן מבוסטר אשר יוחקו 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 וטפיקה הדרושים לאספקה ולכיבוי אש.



ניספח מס 5 כתכנית מס 55/במ/94 גבעת פינר
 המחשה למטיף 23.3 בתקנון: גובה מבנים.

חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965
 ועדה מקומית לתכנון ולבנייה
 זבולון
 מס. 294/א תכנית מגורים
 בתאריך 29/1/98 מס. 76
 נידונה בישיבתה מס. 76
 העוברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה עם המלצה
 למתן תוקף.
 מהנדס הועדה יושב ראש הועדה

משרד הפנים מחוז היסוד
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור הכנייה מס. 294/א
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 24.2.99 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

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

הודעה על אישור תכנית מס. _____
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____
 מיום _____