



תכנית מס' 611-0316067
שדרות - מתחם 9
תכנית מפורטת
נספח נוף



תכולת הנספח: הוראות פיתוח נופי ותשריט

מינהל התכנון - מחוז דרום
 חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 611-0316067
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ההליטה
 ביום 10/9/16 לאשר את התכנית
 התכנית לא תיבטל טענה אישור ט"ר
 התכנית נקבעה טענה אישור ט"ר
 מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית



יעד אדריכלים
 ומתכנני ערים ונוף
 בע"מ

עורך הנספח - יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ



יעד אדריכלים
 ומתכנני ערים ונוף בע"מ

יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ
 טל. 04-9902215 מסגב
 מיקוד: 20155 מקט. 04-9909990
 email : ofice @ yood-arc.co.il



מהדורה 02

שלב: מילוי תנאים להפקדה
22.03.2016



עקרונות תכנון:

1. שימור ערכים נופיים: מבטים איכותיים, עצים בוגרים, תל עתיקות, בתרונות כורכר מצפון-ע"י שילובם בתוך שטחים פתוחים.
2. יצירת שידרה ירוקה במרכז המתחם לאורך ערוץ הניקוז המוסדר ובמגמה של ניהול ושימור נגר עילי, כולל יצירת חיבורים ירוקים אליה ואל הישוב הקיים.
3. פיתוח מערך רציף של שבילי הולכי רגל ורוכבי אופניים כולל יצירת טיילת בגבול המתחם עם השטחים הטבעיים בצפון.
4. יצירת דופן מגונן בין המגורים והתעסוקה.





ב. שטחים פתוחים:

1. פרוט סוגי השטחים הפתוחים והנחיות לתכנונם:

| מס' תא שטח | תאור |
|--------------------|--|
| | שצ"פ: |
| 521, 522, 538, 554 | <p>שצ"פ שכונתי:</p> <ul style="list-style-type: none"> - יכלול מוקדים נפרדים לקבוצות הגיל 0-5, 6-12, בני נוער וצעירים. המוקדים יכללו מגרשים למתקני משחק, מגרשים למשחקי כדור (מוצע למקס בסמיכות לביה"ס), שטחים פתוחים למשחקי כדור לא פורמאליים, רחבת החלקה מתקני טיפוס, מכשירי כושר ומתקנים לבעלי מוגבלויות. - פינות ישיבה ימוקמו ליד כל מוקד פעילות ולאורך שבילים. - פינות ישיבה, רחבות ומתקני משחק יוצללו באמצעות פרגולות, מפרשית צל וכד'. מערכת שבילי הליכה מרוצפים, אסתטיים, מתאימים לסביבה ונוחים לתנועת עגלות ולמוגבלי ניידות, כוללת שבילים ישרים וטבעתיים להליכה, ריצה ורכיבה על אופניים. רוחב שבילי אופניים - לפחות 2.5 מ', רוחב שביל הליכה ראשי לפחות - 4.0 מ'. מערכת השבילים תחובר לצירי תנועה גובלים באופן שתישמר רציפותה. - השצ"פ ייתוכנן לניצול וקליטה של נגר עילי מהסביבה. ערוץ הנחל ישולב בתכנון השצ"פ. - ריכוז פיתוח אינטנסיבי במקומות מוגדרים, השארת חלקים באופן טבעי ואקסטנסיבי כחורשות עצים ללא השקיה או עם השקיה מועטה, עד 50% מהשטח. - גינון ונטיעות בעיצוב מגוון: שילוב עצים בעלי נוף רחב חלקם נשירים חלקם ירוקי עד, שיחים בעלי עלווה ופריחה מגוונת. הצמחיה תהיה חסכונית במים וממינים ארץ ישראליים וים תיכוניים. צפיפות נטיעה של לפחות 7 עצים לדונם, 50% מהשטח יהיה חשוף לשמש בחורף ובעונות מעבר. תתוכנן מדשאה לשימוש המבקרים. - יושם דגש על הצללה מרובה ע"י עצים ומתקני הצללה. |
| 702, 701 | <p>שצ"פ אקסטנסיבי - פארק עתיקות:</p> <ul style="list-style-type: none"> - יפותח עם שבילים, פינות ישיבה, מתקני פנאי ונופש, הצללה ומצפור בכפוף להנחיות רשות העתיקות ובליווי הרשות. |



| | | |
|---|--|--|
|  | <p>שצ"פ אקסטנסיבי – אזור תעסוקה:</p> <ul style="list-style-type: none"> - לרווחת העובדים והמבקרים יתוכנן עם פינות שהייה וישיבה, שבילים מרוצפים, גינות ונטיעות בעלות הצללה רבה. - יישמר ערוץ הניקוז וישולב בתכנון השטח. | <p>541, 540</p> |
| | <p>שצ"פ אקסטנסיבי – חייץ:</p> <ul style="list-style-type: none"> - חייץ בין השכונה לכביש 333, לבית העלמין, ובין חלקי פיתוח. - בשטחים אלה ישמרו העצים הקיימים ובנוסף ינטעו עצים ושיחים בעלי נוף רחב בצפיפות מתאימה. | <p>,539, 543, 542 544, 535-537 523-527</p> |
|  | <p>מעברים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - מיועדים למעברי הולכי רגל ורוכבי אופניים, לקישור בין רחובות, חלקי ישוב ואזורי ציבור. - מיועד למעבר תשתיות עליות ותת קרקעיות. - יש לשלב רחבות, פינות ישיבה / מנוחה ונטיעות הצללה לאורך שבילי הולכי הרגל ורוכבי האופניים. | <p>,528-534 550, 545-548</p> |

2.2 הנחיות לפיתוח שצ"פ

- יש להכין תכנית עיצוב כוללת לאתר בשלמותו. התכנית תעשה שימוש באלמנטים (חומרים, סוגי צמחיה) דומים תוך שמירה על "שפת תכנון" אחידה ורציפות עיצוב לאורך צירים. מומלץ לייחד את הגנים השונים ע"י אלמנטי פיסול, אלמנט מים, מתקני משחקים או ריהוט ייחודי וכיו"ב. יצירת "נוף פנימי" עשיר ע"י עיצוב מענין לתוואי השבילים, עיצוב פני השטח באופן תלת מימדי, שימוש בצמחיה בעלת מופע, גבהים וגוונים עשירים.
- תכנית פיתוח של שצ"פ (בק"מ 1: 250 או 1: 100) תכלול: כל הגבהים הסופיים; סימון גובה כניסות; מערכת דרכים ושבילים; חניונים עם מקומות חנייה; פתרונות ניקוז; גובה עליון של קירות; פרישת קירות; תוואי מעקות וגדרות עם גבהים; שטחי גינון; מתקני משחק; ריהוט גן; מדרכות ופרטים מיוחדים של הגן. כמו כן יצורף מפרט טכני ברור המחייב חומרי גמר באיכות טובה וביצוע קפדני.
- תמיכות (קירות, מסלעות וכו') יתוכננו בגובה עד 1.2 מ'. במקרה של הפרש גובה גדול יותר יש לפצל את התמיכה למרחק אופקי, 2.0 מ'. מעקות וגדרות יהיו באופי "אזורי - שקוף" - מפרופילים או רשתות מתכת.
- חמרי גמר: ריצופים - ניתן להשתמש בחומרים כדוגמת - אבני ריצוף טרומיות, בטון יצוק באתר, בטון בציפוי גרנוליט, בטון צבעוני / מוטבע, אריחי אבן טבעית נסורה או מסותתת, ריצוף עץ וכד'. קירות - חיפוי אבן או חיפויים קשיחים אחרים שווי ערך. אלמנטים טרומיים בגימור כורכרי וכד'.
- בכל שצ"פ יישמרו העצים הקיימים וייעשו כל הפעולות הדרושות לשימורם ולטיפוחם.
- תצורף תכנית גינון והשקיה. כמו כן תצורף במידת הצורך רשימת עקירות והעתקות לאישור ע"פ תקנות החוק.
- מתקן הנדסי בשטח שצ"פ - יתוכנן באופן שעבודות העפר ודרכי הגישה תהיינה מינימליות, וישולב בתכנון השצ"פ כולל שיקום מלא ומזעור הופעתו בשטח.





8. יאסר לשפוך שפכי בניה / חפירה בשטחים שאינם מאושרים לצורך זה ע"י הרשות המקומית.

9. לא תותר חריגה מקוי דיקור לצורך עבודות חפירה, חציבה ומילוי עבודות אלה יבוצעו בזהירות מירבית, תוך נקיטת כל אמצעי הזהירות למניעת שפיכת חומר מעבר לקוי הדיקור.

ג. כבישים וחניות:

ג.1 פרוט סוגי כבישים, דרכים וחניות:



| | |
|--|--|
| <p>1. כביש מס' 1, 10 - כביש ראשי</p> <ul style="list-style-type: none"> - מדרכות. - מפרצי חניות לאורך עם הפסקות לערוגות גינון ולכניסות לחניות במגרשים (בשני הצדדים). - נטיעת עצים בשני צידי הרחוב. - במקומות שמתאפשר, ו/או באזור מבני ציבור, שצפ"ים וכו' - הפסקות בחניות האורך לצורך הרחבת המדרכה עם נטיעות הצללה מרובה וריהוט רחוב. - פיתוח שביל / נתיב אופניים. | |
|--|--|



| | |
|---|--|
| <p>2. כבישים מס' 2, 3, 4, 5, 6, 8, 11, 12</p> <ul style="list-style-type: none"> - כבישים מרכזיים תוך שכונתיים ברוחב 16 ו-18 מ' כולל: מדרכות ושבילים לרוכבי אופניים. - מפרצי חניות לאורך עם הפסקות לערוגות גינון ולכניסות לחניות במגרשים. - נטיעת עצי רחוב לאורך הרחובות, משני צדדי הרחוב. - במקומות שימתאפשר ו / או באזור מבני ציבור - הפסקות בחניות האורך לצורך הרחבת המדרכה עם נטיעות וריהוט רחוב. | |
|---|--|



| | |
|---|--|
| <p>3. כביש מס' 4, 7, 9, 14</p> <ul style="list-style-type: none"> - רחובות מקומיים ברוחב 12 מ' - רחוב שכונתי פנימי כולל: מדרכה מצד אחד ושביל אופניים בצד הנגדי. - מפרצי חניות לאורך עם הפסקות לערוגות גינון לכניסות למגרשים - בצד אחד. - נטיעת עצי רחוב בצד אחד לפחות. - ניתן לפתח כרחוב משולב. | |
|---|--|



| | |
|---|--|
| <p>4. חניות</p> <ul style="list-style-type: none"> - חניות ציבוריות: - מדרכות - מפרצי חניה - ערוגות גינון - נטיעת עצי צל כל 10 מ' | |
|---|--|



ג.2 הנחיות לפיתוח כבישים ודרכים:

1. כל הכבישים המוגדרים כסיווג אחד יתוכננו בתכנון דומה לפי ההנחיות שבפרק זה. כל סיווג יאופיין בפרטים דומים כגון: סוג צמחיה, גופי תאורה, סוג ריצוף וריהוט הרחוב.
2. כל כביש יתוכנן בתכנון כולל כיחידה אחת (ללא קשר לשלבי הביצוע).
3. מערכת שבילי האופניים תתוכנן כחלק בלתי נפרד מתכנון הכבישים.
4. תכנית פיתוח של כביש תכלול את כל האמור בסעיף ב' 2 בפיתוח שצפויים, וכן סימון של מערכות תת קרקעיות מתוכננות וסימון הכניסות והחניות של המגרשים לאורך הכביש. תכנית כזו תלווה בחתכים אופייניים של הכביש והמדרכה.
5. תצורת תכנית גינון והשקיה, כמו כן תצורת במידת הצורך רשימת עקירות מאושרת לפי חוק. יש לשלב בתכנית עצי רחוב להצללה וערוגות מגוננות במידת האפשר. מרווחי הנטיעה של העצים יהיו 6 – 15 מ' בהתאם למין העצים שיינטעו. נטיעת עצים תבוצע משני צידי הרחובות, כמתאפשר לפי חוק הנגישות.
6. תכניות מפורטות לכבישים ומדרכות טעונים אישור הרשות המקומית לפני הוצאת היתרי בניה.
7. תמיכות (קירות, מסלעות וכו') בגבול שבין כבישים למגרשים מבונים יהיו בגבהים המפורטים בהנחיות לפיתוח מגרשים. מעקות וגדרות יהיו באופי "אזורי - שקוף" - מפרופילים או רשתות מתכת.
8. כביש 1- תמיכות בגובה 4 מ' מקסי' בגמר כורכרי. שיקום צמחי ילווה ע"י אקולוג. התאורה תתוכנן באופן המונע זליגה אחורית אל השטחים הטבעיים מצפון.
9. ייאסר לשפוך שפך בנייה ו/או לאחסן מילוי, סלעים או חומרי בנייה מחוץ לתחום הכביש אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י הרשות המקומית.



ד. מגרשים:

ד.1 הנחיות לפיתוח מגרשים

1. גינון:
 - א. הגינון בחזית הרחוב ברצועה של גדר חיה ברוחב 1 מ' לפחות עם נטיעת עץ רחב נוף 1 לפחות לכל 15 מ"א חזית ובכפוף לאמור בהוראות התכנית.
 - ב. בכל מגרש מגורים א' ו- ב' יהיה לפחות 15% מהשטח מגונן או חדיר לחלחול נגר וניקוז המגרש יכוון אל שטח זה. במגרש מגורים ג' יהיה לפחות 30% מהשטח מגונן או חדיר לחלחול.
 - ג. בגינון ישולבו עצים בעלי נוף גבוה (לפחות 1 עצים במגרשי מגורים א' ו ב' ולפחות 8 עצים במגורים ג').
 - ד. בחניות פתוחות באזור מגורים ג' יינטעו עצים בכמות של עץ אחד לפחות לכל 4 מקומות חניה.
 - ה. יינקטו כל האמצעים לצורך שימור עצים קיימים בתחום המגרש כולל הקלות / שינוי קו בנין.





2. תמיכות:

- א. תמיכה בין מגרשים, בין מגרשים לכבישים ובין מגרשים לשצ"פים לא תעלה על גובה 1.5 מ'. במידת הצורך בתמיכה גבוהה יותר יש לפצלה למרחק אופקי של 1.5 מ' לפחות.
- ב. קירות ייבנו עם חזית בגמר אחיד לאורך הרחוב. מעקות וגדרות יהיו באופי "אוורירי – שקוף" מפרופילים או רשתות מתכת.
- ג. ארונות תשתית ישולבו בקירות / גדרות או בחצרות שירות באמצעות פרט אחיד שייקבע במסגרת תכנית בינוי כתנאי להיתר בניה, כאמור בהוראות התכנית.
- ד. במקרים של תמיכה ע"י מסלעה או מדרון עפר יש לשקם את התמיכה בנטיעות שיכללו עצים ושיחים רב שנתיים המתאימים לאופי הצמחיה המקומית.



3. חמרי גמר:

כמפורט בסעיף ב-2 תת סעיף 4 לעייל.

2.4 הנחיות לפיתוח וגינון מגרשי תעסוקה:

1. גידור מגרשים אם יידרש, יעשה בקירות בנויים בציפוי נדבכים אפקיים של אבן טבעית נסורה ומסותתת. בקירות בנויים ישולבו שבכות ברזל ששטח המירבי יהיה 60% משטח הגדר.



2. ארונות חברת החשמל, בזק, טלויזיה בכבלים וכד' ימוקמו במידת האפשר בחזיתות צד של המגרשים תוך שילובם והצנעתם בקירות / גדרות שבגבול המגרש ותוך שימוש בציפוי אבן זהה לגדרות המגרש.

3. גימור מדרכות וריצופים יהיה בחמרים עמידים, איכותיים דוגמת אריחי בטון או אבן משתלבת, יציקת בטון חזותי בגימורים שונים.

4. למתקן הנדסי חובה להקים גדר בנויה אטומה כמפורט בסעי' 2 לעיל. גובה הגדר יהיה 2.5 מ'. לא תותר התקנת גדר תייל על גבי הגדר באופן שיראה כלפי חוץ. בנוסף, תבוצע רצועת גינון (עצים / שיחים גדולים) ברוחב 10 מ' בצד הפנימי של הגדר לצורך הסתרת המתקנים).



5. גינון במגרשים:

- א. כללי: לפי הנחיות כלליות לעיל.
- ב. לפחות 15% משטח המגרש יהיו מגוננים.
- ג. לאורך חזיתות המגרשים הפונות לכבישים, לשטחים ציבוריים אינטנסיביים תבוצע רצועת גינון ברוחב 2.0 מ' לפחות. ברצועה יינטעו עצים גודל 8 בגובה 2 מ', קוטר גזע 2" ובכמות של עץ אחד לפחות לכל 10 מ'.
- במגרשים בהם מתוכננים חזיתות מסחריות תוחלף רצועת הגינון בריצוף מדרכה שיתחבר למדרכת הכביש אך תשמר נטיעת העצים.
- ד. החנויות יוצללו ע"י נטיעת עצים (1 עץ לכל 4 מקומות חניה).
- ה. יתוכננו שטחים לשהיית העובדים – פינות ישיבה, מנוחה, אכילה וכד'.

