



יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

Ya'ad Architects & Planners Ltd.

21/04/2019
1902M5627
21/04/2019
1902M5627

נספח נוף		
לתכנית מס' 651-0549253		
כרם שלום – הרחבה של 100 יח"ד		
נספח לתכנית		5 עמודים
תחולה	מנחה	
תיאור	הנחיות נופיות	
תאריך עריכת הנספח	21/04/2019	
שמות וזחתימות:		
עורך הנספח	שם: אדר' קרן אורקין	חתימו
	תאגיד: יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ





יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

Ya'ad Architects & Planners Ltd.

21/04/2019

1902M5627

21/04/2019

1902M5627

1. פירוט סוגי השטחים הפתוחים והנחיות לתכנונם:

שצ"פים ומעברים אינטנסיביים:	
<ul style="list-style-type: none"> - גני משחקים לפעוטות וילדים בשטח 3.5-05 דונם ובטווחי הליכה כ- 300 מ' שיכללו: מתקני משחק וכושר לקבוצות גיל שונות – 0-5, 6-12, בני נוער וצעירים. - פינות שהיה ליד מוקדי פעילות ולאורך שבילים. - הצללה של מוקדי פעילות ושהיה. - שבילי הליכה נגישים מרוצפים, מתאימים לסביבה. - מדשאות וגינון אינטנסיבי. - ככל האפשר תשמר הצמחיה הקיימת - מעברים – מיועד למעברי הולכי רגל ורוכבי אופניים, לקישור בין רחובות, חלקי ישוב ואזורי ציבור. שבילים מקשרים למרכז הישוב ילוו בנטיעות דמוי המשוכות הקיימות. - יש לשלב פינות ישיבה ונטיעות הצללה לאורך שבילי הולכי הרגל. - מרכז מחזור - שמור נגר עילי כולל קליטה מהשטח הסובב והשהיה. - פיתוח טיילת/שדרה ראשית במרכז השכונה. 	<p>תאים וחלקי תאים: 200, 203, 209</p> <p>301-315</p> <p>300</p>
שצ"פים ומעברים אקסטנסיביים:	
<ul style="list-style-type: none"> - שטחי חייץ ושימור צמחיה קיימת ועצים קיימים. - שבילי הולכי רגל ואופניים, פינות ישיבה ומצפור, פעילויות נופש. - יותר מעבר תשתיות ותחנות טרפו. - ישוקמו באופן אקסטנסיבי ע"י נטיעות באופי הצמחיה המקומית. - שמור נגר עילי כולל קליטה מהשטח הסובב והשהיה. - שבילים מקשרים למרכז הישוב ילוו בנטיעות דמוי המשוכות הקיימות. 	<p>תאים וחלקי תאים: 200-226</p>
שטחים פתוחים:	
<ul style="list-style-type: none"> - יותר פעילויות נופש, שבילי הולכי רגל ואופניים. - שטחי חייץ ושימור צמחיה קיימת ועצי מטע קיימים. - יותר מעבר תשתיות ומתקנים הנדסיים. - יותר מרכיבי ביטחון (גידור וכד') - שמור נגר עילי כולל קליטה מהשטח הסובב והשהיה. 	<p>תאים וחלקי תאים: 229, 227</p>





יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

21/04/2019

1902M5627

21/04/2019

1902M5627

Ya'ad Architects & Planners Ltd.

2. הנחיות כלליות לעבודות פיתוח

- 2.1 תכנון עבודות הפיתוח יעשה תוך השתלבות בקיים, שמירה על עצים וערכי טבע קיימים, הדגשת הנוף המקומי ופגיעה מינימלית בקיים ובדגש על עצים בוגרים ומשוכות האשלים.
- 2.2 ייאסר לשפוך שפכי בניה / חפירה בשטחים שאינם מאושרים לצורך זה ע"י הרשות המקומית.
- 2.3 שיקום נופי שיעשה בעקבות עבודות פיתוח, יבוצע עם סיום העבודות כתנאי למתן תעודת גמר עבודה. עבודות השיקום יכללו חיפוי באדמת חישוף/ אדמה גננית בעובי של 30 ס"מ לפחות.
- 2.4 עקירה/העתקה של עצים תתבצע רק באישור ותאום עם קק"ל לפי חוק ולאחר אישור מראש.
- 2.5 לא תותר חריגה מקווי דיקור לצורך עבודות חפירה ומילוי. עבודות אלה יבוצעו בזהירות מירבית, תוך נקיטת כל אמצעי הזהירות למניעת דרדור סלעים ושפיכת חומר מעבר לקווי הדיקור.
- 2.6 יתוכנן ניקוז המשמר נגר עילי תוך איתור ופיתוח אזורי/אמצעי החדרה במידה ונדרש בליווי תכנון נופי הולם. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר. בתחום מגרשי הבניה (מגורים, מבני ציבור) 15-20% לפחות משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר מים (טוף, חצץ, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר של כבישים, משטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים בשצ"פים ושטחים פתוחים..
- 2.7 בטרם ביצוע עבודות הפיתוח יסקרו ויאותרו הגיאופיזיים הקיימים בשטח. הגיאופיזיים יועתקו ישירות לאזורים פתוחים סמוכים, או ישמרו באופן מבוקר עד לביצוע עבודות שיקום הנוף.
- 2.8 תמיכות ייעשו באמצעות קירות או מסלעות של שתי שורות אבנים מקסימום. במסלעות ישולבו כיסי קרקע לגינון.





יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

21/04/2019
1902M5627
21/04/2019
1902M5627

Ya'ad Architects & Planners Ltd.

3. הנחיות לפיתוח שצ"פים:

- 3.1 בכל שצ"פ יישמרו הקרקע הטבעית, המסלע, והעצים הקיימים וייעשו כל הפעולות הדרושות לשימורם ולטיפוחם.
- 3.2 תכנית פיתוח של שצ"פ תכלול: (בק"מ 1: 250 או 1: 100) כל הגבהים הסופיים; סימון גובה כניסות; מערכת דרכים ושבילים; פתרונות ניקוז; גובה עליון של קירות; פרישת קירות; תוואי מעקות וגדרות עם גבהים; שטחי גינון; מתקני משחק; ריהוט גן; מדרכות וחנייה הנכללים בשצ"פ ופרטים מיוחדים של הגן. כמו כן יצורף מפרט טכני ברור המחייב חומרי גמר באיכות טובה וביצוע קפדני.
- 3.3 העבודות יבוצעו על בסיס תכנית עיצוב אחידה ובשימוש בחומרים דומים תוך שמירה על רציפות עיצוב לאורך צירים.
- 3.4 תמיכות (קירות, מסלעות וכ"ו) יתוכננו בגובה 1.2 – 0.5 מ'. לא תותר תמיכה העולה על 1.2 מ'. במקרה של הפרש גובה גדול יותר יש לפצל את התמיכה למרחק אופקי מינימלי של 2 מ'.
- 3.5 תצורף תכנית גינון והשקיה. כמו כן תצורף במידת הצורך רשימת עקירות/העתקות לאישור לפי חוק. הגינון יהיה בדגש של צמחיה מקומית חסכונית במים ובתחזוקה. אסור שימוש בצמחיה המוגדרת פולשנית או מתפרצת (עפ"י מש' החקלאות ורט"ג)
- 3.6 בריכות מים, חדרי טרנספורמציה, תחנת סניקה, מתקנים הנדסיים ומתקני אשפה ומחזור ישולבו בתכנון השצ"פ כך שעבודות העפר שיעשו על מנת למקם יהיו מינימליות ויתחשבו במצב הקיים. יש לתכנן מינימום דרכים אל האתרים, ולבצע שיקום מלא של האזורים שנעשו בהם עבודות עפר, כולל שיקום והסתרה בצמחיה.
- 3.7 ניקוז השטח הפתוח ייעשה ע"י הפניית הנגר העילי לשטחים מגוננים או טבעיים. במידת הצורך ישולבו בפיתוח אמצעים להשהיה והחדרת נגר עילי בהתייעצות עם יועץ ניקוז.

4. הנחיות לפיתוח מגרשים:

- 4.1 כתנאי להוצאת היתר בניה תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית פיתוח המגרש (בק"מ 1: 250 או 1: 100) שתכלול את כל המפלסים הסופיים, פתרון חניה, חיבורי תשתיות למערכות הציבוריות, פתרון ניקוז נגר עילי, מיקום הבנין, קירות תומכים, גובה עליון של קירות ופרישת קירות, מסלעות, שפכי עפר, מיקום מתקני אשפה, מערכת שבילים ודרכים, תוואי מעקות וגדרות. והכל לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה ומהנדס המועצה המקומית.
- 4.2 ארונות חברת החשמל, בזק, טלוויזיה בכבלים, מבני גז ומים ישולבו בקירות / מסלעות / גדרות שבגבול המגרש. במידת האפשר רצוי להפנותם לחזית צדדית הפונה לשטחים פתוחים ומעברים.
- 4.3 תמיכות (קירות, מסלעות וכ"ו) יתוכננו בגובה 1.2 – 0.5 מ'. לא תותר תמיכה בגובה העולה על 1.2 מ'. במקרה של הפרש גובה גדול יותר יש לפצל את התמיכה למרחק אופקי מינימלי של 1.5 מ'.





יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

21/04/2019
1902M5627
21/04/2019
1902M5627

Ya'ad Architects & Planners Ltd.

5. הנחיות לפיתוח כבישים ודרכים:

- 5.1 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. מערך השילוט יהיה בעיצוב אחיד.
- 5.2 כל כביש יתוכנן בתכנון כולל כיחידה אחת (ללא קשר לשלבי הביצוע). ויעוצב תוך שמירה על התחשבות בקיים, הצביון הכפרי, העדפת הולכי רגל, הקפדה על נגישות ובטיחות, ניקוז חסכוני ומשמר.
- 5.3 תכנית פיתוח של כביש תכלול את כל האמור בסעיף 3.2 בפיתוח שצ"פים, וכן סימון של מערכות תת קרקעיות מתוכננות וסימון הכניסות והחניות לאורך הכביש. תכנית כזו תלווה בחתכים אופייניים בקטעי רחוב טיפוסיים של הכביש והמדרכה להצגת השתלבות אלמנטים כגון: רכיבי, תכנון רחוב משולב, כניסות, תאורה ושילוט, גינון.
- 5.4 תצורף תכנית גינון והשקיה, כמו כן תצורף במידת הצורך רשימת עקירת והעתקת עצים לאישור הרשות המוסמכת. מודגש כי יש לתת עדיפות לשימור עצים קיימים. יש לשלב בתכניות עצי רחוב להצללה וערוגות מגוננות במידת האפשר. מרווחי הנטיעה של העצים יהיו 6 – 10 מ' בהתאם למין העצים שיינטעו. נטיעת עצים תבוצע לפחות בצד אחד של הרחוב (רצוי משני צידי הרחוב). ככל הניתן, יינטעו עצים ברצועות גינון.
- 5.5 תכניות מפורטות לכבישים ומדרכות טעונים אישור הרשות המקומית לפני הוצאת היתרי בניה.
- 5.6 תמיכות (קירות, מסלעות וכו') בגבול שבין כבישים למגרשים יתוכננו בגובה שלא יעלה על 1.2 מ'. במקרה של צורך בתמיכה גבוהה יותר יש לפצלה למרחק אופקי מינימלי של 2 מ'.
- 5.7 ייאסר לשפוך שפך בנייה ו/או לאחסן מילוי, סלעים או חומרי בנייה מחוץ לתחום הכביש אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י הרשות המקומית.
- 5.8 פרטי מערכת הניקוז יעוצבו באופן המשתלב באופי הרחוב. לא ייבנו רכיבי ניקוז גלויים מבטון חשוף / גביונים וכו"ב. ישולבו רכיבים המשתלבים במצב הטבעי.

