



אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

Ya'ad Architects & Planners L

12/03/2019  
1901M5603

תמ"ל/1084  
**רהט דרום - שלב ב'**  
**מתחמים 13-14**  
**תכנית מפורטת**  
**נספח נוף**



**תכולת הנספח: הוראות פיתוח נופי ותשריט**

**עורכי הנספח: יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ**





12/03/2019  
1901M5603

## כללי :

מתחמים 13-14 נמצאים מדרום לנחל פח'ר ומהווים את החלק הדרומי של אזור רהט דרום שלב ב'. מערכת הכבישים מחברת אותם למתחם 11, למתחם 12 מצפון ולמרכז הישוב ולכביש 310 - שם נמצאת הכניסה הדרומית לרהט. השטח מאופיין בגבעות מישוריות מתונות החרוצות ע"י רשת ואדיות.

## א. עקרונות

פריסת מערכת השטחים הפתוחים במתחמים שומרת על עקרונות של קישוריות, רציפות, התאמה לפריסת הפעילות האורבאנית ולטופוגרפיה.

### 1. כללי :

- שמירה של מורפולוגית השטח ובמיוחד שימור ערוצי נחלים משמעותיים כשטחים פתוחים ומעברים ירוקים. העדפת מיקום שצ"פים בתחום הואדיות ובראשי גבעות בנגישות נוחה לבינוי ובעיקר בסמיכות למבני ציבור ודרכים.
- שימור ערכי נוף בולטים בשטח בייחוד מבטים למאגר המים.
- פרישת השצ"פים, ככל הניתן, בסמיכות למבנים ומוסדות ציבור, עם דופן אחד לפחות של דרך ובתוך או סמוך לערוצי הנחלים.
- מערכת מעברים ירוקים הקושרת בין שצ"פים, מוסדות ציבור ומתחמי הבינוי ובין הפיתוח צפונה ומזרחה לתכנית.
- שילוב שבילי אופניים בחתכי הרחוב ומערכת שביל אופניים המשכית בצירים הראשיים.
- רצועת יער המהווה חיץ ירוק אקוסטי וויזואלי בין כביש 310 למגרשי מגורים.

### 2. מערכת שטחים פתוחים :

- 2.1 יצירת מערכת שטחים פתוחים הנותנת מענה פרוגרמתי הולם לצרכי האוכלוסיה, הן בהקצאת השטחים והן בפרישה מתאימה ברחבי המתחמים.
- 2.2 הקצאת שטח לשצ"פ עירוני / רובעי (שטח פתוח עם הנחיות מיוחדות) ויצירת מדרג מתאים בין סוגי השצ"פים (עירוני וסף בית).
- 2.3 מתן דגש לשילוב מרחב הולכי הרגל ורוכבי אופניים בתחומי הרחובות: מדרכות, ככרות, נתיבי אופניים, הצללות וכד'. שימוש במרחב הזה לקישור בין השטחים הציבוריים הפתוחים ומבני הציבור, ולחיבור לשטחים פתוחים ולצירים ירוקים שבואדיות.
- 2.4 מיקום שצ"פים שכונתיים ופנים שכונתיים בסמיכות למבני ציבור בכדי להביא לשימוש מיטבי הן בשצ"פ והן במוסד ציבור.
- 2.5 טיילת/ציר ירוק לאורך ערוצי הנחלים.





## יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

### Ya'ad Architects & Planners Ltd.

12/03/2019  
1901M5603

3. שימור מי נגר :

ריכוז מי הנגר, איסופם וקליטתם כולל השהיה וויסות בתוך השטחים הפתוחים והשטחים הציבוריים הפתוחים.

4. נוחות אקלימית - סביבתית :

4.1 הצללה מרובה לשיפור מיקרואקלים בשטחים הפתוחים וברחובות - שימוש בעצים ובצמחיה חסכונית במים המתאימה לאזור ולדרישות אחזקה נמוכות, וגם באמצעי הצללה בנויים.

4.2 שימוש בצמחיה לצורך הגנה מרוחות.

## ב. שטחים פתוחים :

### 1. פרוט סוגי השטחים הפתוחים והנחיות לתכנונם :

מס' תא שטח (שלם/חלקי)	תאור
484	<p><b>שצ"פ עירוני :</b></p> <p>יכלול בין היתר השימושים הבאים :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- אזורי התכנסות: רחבות אירועים, אמפי' חוץ.</li> <li>- פנאי, בידור ובילוי המשתלבים בפארק העירוני, הסעדה, שירות ותחזוקה, שרותים ציבוריים, מתקנים מיוחדים לספורט ונופש.</li> <li>- מגוון מוקדים של מתקנים ומגרשי משחק גדולים, מגוונים ובהתאמה לכל שכבות הגיל.</li> <li>- מגרשי ספורט חפשיים לשימוש ("ספורטק"), מתקני כושר ונופש פעיל.</li> <li>- אזורי פתוחים - רחבות, מדשאות, גינות, פינות ישיבה.</li> <li>- אזורי לפיקניק.</li> <li>- גופי מים: בריכת נוי, תעלות, פינת חי וכד'.</li> <li>- צירי הליכה, טיול, רכיבת אופניים.</li> <li>- שיג לאירועים חברתיים</li> <li>- דרכי גישה וחניות.</li> </ul> <p>אופי הפיתוח - בחלקו אינטנסיבי עירוני ובחלקו אקסטנסיבי.</p>
510, 500-502, 505-506, 513, 516, 520-522, 525-527, 536, 533, 534, 541.	<p><b>שצ"פים שכונתיים ופנים שכונתיים :</b></p> <p>יכללו בין היתר השימושים הבאים :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- מוקדים נפרדים לקבוצות הגיל 0-5, 6-12, בני נוער וצעירים. המוקדים יכללו מגרשים למתקני משחק, מגרשים למשחקי כדור (מוצע למקם בסמיכות לביה"ס), שטחים פתוחים למשחקי כדור לא פורמאליים, רחבת החלקה, מתקני טיפוס, מכשירי כושר ומתקנים לבעלי מוגבלויות.</li> <li>- רחבות, שבילים ופינות ישיבה.</li> </ul>





12/03/2019  
1901M5603

	<p>- שיג לאירועים חברתיים. - גינון, נטיעות ומדשאות. אופי הפיתוח - אינטנסיבי.</p>	
	<p><b>מעברים וצירים ירוקים :</b> צירים להולכי רגל / רוכבי אופניים העוברים בשטחים פתוחים שבתוך התכנית ומאפשרים קשר בין חלקי המתחמים ובין אזורי המגורים לשטחים פתוחים סובבים. ה"ציר הירוק" כולל מסלולי הליכה ורכיבה, גינון בדגש הצללה מרובה, פינות מנוחה. אופי הפיתוח - אינטנסיבי.</p>	501-506, 500 508-512, 514, 515, 517-519, 530, 535, 533, 532, 537-540, 542-549
	<p><b>טיילת נופית :</b> הטיילת הנופית נמצאת בתפר שבין האזור הבנוי לשטח פתוח (והיא בד"כ מנוצלת גם לתשתיות כגון ביוב). הטיילת מיועדת להולכי רגל ולרוכבי אופניים, ותפותח באופן אקסטנסיבי, כולל: רחבות, פינות ישיבה, מוקדי עניין, מצפורים ונקודות מוצא לשבילי טיול אל השטח הפתוח.</p>	503, 502, 500, 506, 505, 526, 520-523, 530
	<p><b>מרחב הולכי הרגל בכבישים :</b> יכלול בין היתר: מדרכות, רחבות וכיכרות, נתיבי אופניים ושטחי גינון. הפיתוח יהיה עפ"י חתכים אופייניים בכבישים, באופי אינטנסיבי, ובדגש על הצללה מרובה.</p>	
	<p><b>שטחים פתוחים :</b> נמצאים בד"כ באזור ערוצי הוואדיות ופשטי הצפת הנחלים. פיתוח מינורי המאפשר מעבר צירים ירוקים תוך שימור הטבע ומופע הערוצים הקיים, ובכפוף להנחיות אקולוגיות והנחיות רשות הניקוז. ניתן גם לשימוש לבוסתנים ולחקלאות עירונית. אופי הפיתוח - אקסטנסיבי</p>	483, 482, 480
	<p><b>יער</b> ישמש כחיץ בין הבינוי לכביש הקיים. שימושים עפ"י תכנית יער קיימת כולל פנאי ונופש ובתיאום עם קק"ל נטיעות לגדות נחלים</p>	,454, 991, 990 485-488, 455





12/03/2019  
1901M5603

2. הנחיות לפיתוח שצ"פים :

- 2.1 דגשים לתכנון :
- א. שבילים ורחבות יהיו מרוצפים, אסתטיים, מתאימים לסביבה ונוחים לתנועת עגלות ולמוגבלי ניידות. מערכת השבילים תכלול 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.
  - ב. פינות ישיבה ומתקני שתיה ימוקמו ליד מוקדי פעילות ולאורך שבילים.
  - ג. פינות ישיבה, רחבות ומתקני משחק יוצללו באמצעות פרגולות, מפרשי צל וכד'.
  - ד. השצ"פ יתוכנן לניצול וקליטה של נגר עילי מהסביבה.
  - ה. ניתן לשלב ריכוזי פיתוח אינטנסיבי במקומות מוגדרים, והשאר חלקים באופן טבעי ואקסטנסיבי כחורשות עצים או בוסתנים ללא השקיה או עם השקיה מועטה - עד 50% מהשטח.
  - ו. הצמחייה תהיה בעיצוב מגוון : שילוב עצים בעלי נוף רחב, חלקם גבוהים - חלקם נמוכים, חלקם נשירים - חלקם ירוקי עד, ושיחים בעלי עלווה ופריחה מגוונת. הצמחייה תהיה חסכונית במים וממינים ארץ ישראליים וים תיכוניים המותאמים לאזור האקלימי. צפיפות נטיעה של לפחות 8 עצים לדונם, 50% מהשטח יהיה חשוף לשמש בחורף ובעונות מעבר. תתוכנן מדשאה לשימוש המבקרים.
  - ז. יושם דגש על הצללה מרובה ע"י עצים ומתקני הצללה.
- 2.2 יש להכין תכנית עיצוב כוללת לאתר בשלמותו. התכנית תעשה שימוש באלמנטים (חומרים, סוגי צמחייה) דומים תוך שמירה על "שפת תכנון" אחידה ורציפות עיצוב לאורך צירים. מומלץ ליחד את הגנים השונים ע"י אלמנטי פיסול, אלמנט מים, מתקני משחקים או ריהוט ייחודי וכיו"ב.  
רצויה יצירת "נוף פנימי" עשיר ע"י עיצוב מענין לתוואי השבילים, עיצוב פני השטח באופן תלת מימדי, שימוש בצמחייה בעלת מופע, גבהים וגוונים עשירים.
- 2.3 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, מתקני משחק; ריהוט גן; מדרכות, פרטים מיוחדים של הגן, גינות והשקיה. כמו כן יצורף מפרט טכני ברור המחייב חומרי גמר באיכות טובה וביצוע קפדני.
- 2.4 תמיכות (קירות, מסלעות וכו') יתוכננו בגובה עד 1.5 מ'. במקרה של הפרש גובה גדול יותר יש לפצל את התמיכה למרחק אופקי 2 מ' לפחות.  
מעקות וגדרות יהיו באופי "אוורירי - שקוף" - מפרופילים או רשתות מתכת.
- 2.5 חומרי גמר :  
ריצופים - ניתן להשתמש בחומרים כדוגמת - אבני ריצוף טרומיות, בטון יצוק באתר, בטון צבעוני / מוטבע, אריחי אבן טבעית נסורה או מסותתת, ריצוף עץ וכד'.
- קירות - חיפוי אבן או חיפויים קשיחים אחרים שווים ערך, אלמנטים טרומיים בגימור כורכרי וכד'.
- יש לעשות שימוש בגוונים שאינם בוהקים דוגמת צבעי חול, אדמה וכד'.
- 2.6 בכל שצ"פ ישולבו אמצעים לתפיסה ולהשהיית נגר עילי.





12/03/2019  
1901M5603

- 2.7 בכל שצ"פ יישמרו ככל הניתן העצים הקיימים (לפי נספח העצים של התכנית) וייעשו כל הפעולות הדרושות לשימורם ולטיפוחם.
- 2.8 מתקן הנדסי בשטח שצ"פ - יתוכנן באופן שעבודות העפר ודרכי הגישה תהיינה מינימליות, וישולב בתכנון השצ"פ כולל שיקום מלא ומזעור הופעתו בשטח.
- 2.9 יאסר לשפוך שפכי בניה / חפירה בשטחים שאינם מאושרים לצורך זה ע"י הרשות המקומית.
- 2.10 לא תותר חריגה מקווי דיקור לצורך עבודות חפירה, חציבה ומילוי עבודות אלה יבוצעו בזהירות מירבית, תוך נקיטת כל אמצעי הזהירות למניעת שפיכת חומר מעבר לקווי הדיקור.

**ג. כבישים וחניות:**

**1. פרוט סוגי כבישים, דרכים וחניות:**

מס' תא שטח	תאור
רחוב ראשי-ציר עירוני- כבישים מס' 102, 106	ציר תנועה עירוני ברוחב 30 מ' המהווה ציר ראשי בכיוון צפון דרום. חתך הרחוב כולל: - מדרכות רחבות, נתיב אופניים, נתיב חניה ונתיבי נסיעה, אי תנועה מגונן. - נטיעת עצי צל לאורך המדרכות משני הצדדים כולל עצים ייחודיים להדגשה.
רחובות מאספים כבישים מס' 1302, 1401-1403	רשת רחובות העיקרית במתחם ברוחב 20 מ', כולל: - מדרכות. - מפרצי חניות לאורך עם הפסקות לערוגות גינון ונטיעת עצים ולכניסות לחניות במגרשים (בשני הצדדים). - נטיעת עצי צל 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.
רחוב מקומי כבישים מס' 1301, 1404-1421, 1302 (חלקי), 1303-1327	רחובות מקומיים תוך שכונתיים ברוחב 12-16 מ' כולל: - מדרכות. - מפרצי חניות לאורך עם הפסקות לערוגות גינון ונטיעת עצים ולכניסות לחניות במגרשים. - נטיעת עצי צל רחוב לאורך הרחובות, משני צדדי הרחוב, ככל הניתן. - במקומות שמתאפשר ו / או באזור מבני ציבור - הפסקות בחניות האורך לצורך הרחבת המדרכה עם נטיעות וריהוט רחוב. - ניתן לפתח כרחוב משולב.





12/03/2019  
1901M5603

2. הנחיות לפיתוח כבישים, דרכים וחניות:

- 2.1 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.
- 2.2 כל כביש יתוכנן בתכנון כולל כיחידה אחת (ללא קשר לשלבי הביצוע).
- 2.3 מערכת שבילי האופניים תתוכנן כחלק בלתי נפרד מתכנון הכבישים.
- 2.4 במקומות בהם מסומן גשר בתשריט - בחציות נחלים - יוקמו גשרים עפ"י ההנחיות הבאות:
- א. שמירה על מערכת הניקוז, והוראות רשות הניקוז.
  - ב. שמירת מרחב פתוח מתחת לגשרים ללא פגיעה בנחל וברצף פארק הנחל.
  - ג. שמירת מעבר רציף לרכבי תחזוקה (ככל שיש צורך בכך), שביל להולכי רגל / אופניים, מעברים לבע"ח.
  - ד. עיצוב הגשרים בשפה אחידה תוך השתלבות בנוף המקום.
  - ה. עיצוב מעקות הגשרים באופן "אוורירי" המאפשר מבטים לנוף.
- 2.5 תכנית פיתוח של כביש או חניה תכלול את כל האמור לעיל בפיתוח שצפויים, וכן סימון של מערכות תת קרקעיות מתוכננות וסימון הכניסות והחניות של המגרשים לאורך הכביש.
- תכנית כזו תלווה בחתכים אופייניים של הכביש והמדרכה.
- תכנית כביש הכולל גשר תכלול פירוט בתכניות, חתכים, חזיתות ופרטי מעקות.
- 2.6 תצורף תכנית גינון והשקיה, כמו כן תצורף במידת הצורך רשימת עקירות מאושרת לפי חוק. יש לשלב עצי רחוב בעלי נוף רחב להצללה וערוגות מגוננות במידת האפשר. מרווחי הנטיעה של העצים יהיו עד 12 מ' בהתאם למין העצים שיינטעו. קוטר גזע מינימלי יהיה "2". נטיעת עצים תבוצע משני צידי הרחובות, כמתאפשר לפי חוק הנגישות.
- 2.7 תכניות מפורטות לכבישים ומדרכות טעונות אישור הרשות המקומית לפני הוצאת היתרי בניה.
- 2.8 תמיכות (קירות, מסלעות וכו') בגבול שבין כבישים למגרשים מבונים יהיו בגבהים המפורטים בהנחיות לפיתוח מגרשים. מעקות וגדרות יהיו באופי "אוורירי - שקוף" - מפרופילים או רשתות מתכת.
- 2.9 ייאסר לשפוך שפך בנייה ו/או לאחסן מילוי, סלעים או חומרי בנייה מחוץ לתחום הכביש אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י הרשות המקומית.
- 2.10 מגרשי חניה יתוכננו באופן שלא יכללו יותר מ- 30 חניות ביחידת שטח רציף, במקרה שנדרש מספר רב יותר של חניות יש לפצלן.
- יש לתכנן הצללה ביחס של עץ אחד לפחות לכל 4 מקומות חניה או התקני הצללה ייעודיים. כיסוי ההצללה יהיה 50% לפחות.





12/03/2019  
1901M5603

**ד. מגרשים:**

**1. הנחיות כלליות לפיתוח מגרשים**

**1.1 פיתוח**

- א. מפלסי הפיתוח יהיו קרובים ככל האפשר לגובה הקרקע הטבעית באתר (בכפוף לשיקולי ביוב וניקוז).
- ב. חמרי גמר יהיו כמפורט במסמך זה לעיל.
- ג. בכל מגרש ישולבו אמצעים להשחיית והחדרת נגר עילי באופן שימנע מעבר מי נגר בין המגרשים ויצמצם זרימת הנגר ככל האפשר מהמגרשים לרחוב (בשאיפה לאפס זרימה).

**1.2 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 2 מ' לפחות.
- ב. קירות ייבנו עם חזית בגמר אחיד לאורך הרחוב. מעקות וגדרות יהיו באופי "אוורירי - שקוף" מפרופילים או רשתות מתכת. לא יותר שימוש בגדר רשת. גדר בנויה בין מגרשים יהיו בגובה שלא יעלה על 2 מ'.
- 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 הצמחייה המקומית.

**1.3 גינון**

- א. לפחות 15% משטח המגרש יהיו מגוונים וחדירים למי נגר.
- ב. הגינון במגרשים למבני ציבור יהיה בעיצוב מגוון כמפורט לעיל בפיתוח שצ"פים. עצי צל יינטעו בצפיפות של 8 עצים לפחות לדונם הפנוי מבינוי, ובאופן שכיסוי ההצללה יהיה 50% לפחות.
- ג. לאורך חזיתות המגרשים הפונות לכבישים ולשטחים ציבוריים יינטעו עצי צל ובמרחקים שלא יעלו על 10 מ'.
- ד. במגרשי חניה יינטעו עצים בכמות של עץ אחד לפחות לכל 4 מקומות חניה, כמפורט במסמך זה לעיל.

**2. הנחיות מיוחדות לפיתוח מגרשים**

**2.1 מגרשי תעסוקה:**

- א. גידור אם יידרש יהיה ע"י קירות בנויים, גדרות שבכת ברזל או שילוב ביניהן.

**2.2 מגרשים למתקן הנדסי**

- א. בצד הפנימי של גדר סביב המתקן תבוצע רצועת גינון (עצים / שיחים גבוהים) לצורך הסתרת המתקנים.

**2.3 מגרשים למבנים ציבור**

- א. יש לאפשר המשכיות ויזואלית בין השטחים הפתוחים שבחצרות מבני הציבור לשטחים פתוחים ציבוריים שבהיקף המגרשים.

