

רהט

שכונה 35 - שטחי הסדרה

תכנית מפורטת מס' 618-0705327

נספח נוף

תכולת הנספח: הנחיות פיתוח נופי ותשריט





15/04/2024
2401M5606-35-has.docx

כללי:

שכונה 35 נמצאת בשולי המרקם הבנוי הקיים, בסמיכות לכניסה למערבית לעיר. השטח עם טופוגרפיה גלית מישורית בסמיכות לכביש הכניסה ומשופע כלפי ערוץ נחל שובל מכיוון מזרח.

השטח מופר ומבונה בחלקו. כמו כן, חלקו משמש לחקלאות בעל ומטע זיתים במרכז המתחם. התכנית מחולקת ל-2 תת-מתחמים ומפרטת חלק מתכנית השלד שהוגשה לשכונה 35 כולה. תת המתחם הצפוני A הינו שטח בנוי העובר תהליך הסדרה במקום כולל השלמה של תכנון חדש והסדרת שימושים חקלאיים. תת המתחם B מזרח הינו שכונה חדשה לתושבים המתגוררים במקום.



א. עקרונות תכנון נופי:

1. כללי:

- פרישת השצ"פים, ככל הניתן, בסמיכות למבנים ומוסדות ציבור, עם זופן אחד לפחות של דרך.
- מערכת שבילים הקושרת בין שצ"פים, מוסדות ציבור ומתחמי הבינוי ובין הפיתוח הקיים הסובב.



2. מערכת שטחים פתוחים:

2.1 יצירת מערכת שטחים פתוחים הנותנת מענה פרוגרמתי הולם לצרכי האוכלוסיה, הן בהקצאת השטחים והן בפרישה מתאימה.

2.2 מתן דגש לשילוב מרחב הולכי הרגל ורוכבי אופניים בתחומי הרחובות: מדרכות, נתיב אופניים, הצללות וכד'. שימוש במרחב הזה לקישור בין השטחים הציבוריים הפתוחים ומבני הציבור.

2.3 מיקום שצ"פים שכונתיים בסמיכות למבני ציבור בכדי להביא לשימוש מיטבי הן בשצ"פ והן במוסד הציבור.

3. שימור מי נגר:

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

4. נוחות אקלימית - סביבתית:

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

4.2 שימוש בצמחיה לצורך הגנה מרוחות.





15/04/2024
2401M5606-35-has.docx

1. פרוט סוגי השטחים הפתוחים והנחיות לתכנונם:

תאור
<p>שצ"פים שכונתיים (סף בית):</p> <p>יכללו בין היתר השימושים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. - רחבות, שבילים ופינות ישיבה. - שיג לאירועים חברתיים. - גינון, נטיעות ומדשאות. - שטחי איגום והשהיית נגר עילי <p>אופי הפיתוח - אינטנסיבי.</p>
<p>מעברים ירוקים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - מיועדים למעברי הולכי רגל ורוכבי אופניים, לקישור בין רחובות, חלקי השכונה ואזורי ציבור. - מיועד למעבר תשתיות עיליות ותת קרקעיות. - יש לשלב נטיעות הצללה לאורך שבילי הולכי הרגל. השבילים יהיו מרוצפים ונגישים. <p>אופי הפיתוח - אינטנסיבי.</p>
<p>מרחב הולכי הרגל בכבישים:</p> <p>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>שצ"פ בסמיכות לכביש 264:</p> <ul style="list-style-type: none"> - שימור צמחיה טבעית. - יותרו נטיעות בעלי מאפיינים מקומיים. - יותרו מעבר תשתיות. - יותרו פתרונות אקוסטיים כולל סוללות וקירות. - יותרו פעילויות פנאי ונופש. - שטחי איגום והשהיית נגר עילי. <p>אופי הפיתוח – אקסטנסיבי ברובו למעט הקצאה לשצ"פ סף בית.</p>





15/04/2024
2401M5606-35-has.docx

2. הנחיות לפיתוח שצ"פ:

2.1 דגשים לתכנון:

- א. שבילים ורחבות יהיו מרוצפים, אסתטיים, מתאימים לסביבה ונוחים לתנועת עגלות ולמוגבלי נייזות. מערכת השבילים תחובר לצירי תנועה גובלים באופן שתישמר רציפותה.
- ב. פינות ישיבה ומתקני שתיה ימוקמו ליד מוקדי פעילות.
- 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 ישראלים וים תיכוניים המותאמים לאזור האקלימי. צפיפות נטיעה של לפחות 8 עצים לדונם, 50% מהשטח יהיה חשוף לשמש בחורף ובעונות מעבר. תתוכנן מדשאה לשימוש המבקרים. יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ופולשניים.
- 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 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.
- רצויה יצירת "נוף פנימי" עשיר ע"י עיצוב מענין לתוואי השבילים, עיצוב פני השטח באופן תלת מימדי, שימוש בצמחיה 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, גיבון והשקיה. כמו כן יצורף מפרט טכני ברור המחייב חומרי גמר באיכות טובה וביצוע קפדני.

2.4 תמיכות (קירות, מסלעות וכו') יתוכננו בגובה עד 1.2 מ'. במקרה של הפרש גובה גדול יותר יש לפצל את התמיכה למרחק אופקי 2 מ' לפחות.
מעקות וגדרות יהיו באופי "אזורי-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 עפ"י נספח הניקוז.

2.7 מתקן הנדסי בשטח שצ"פ - יתוכנן באופן שעבודות העפר ודרכי הגישה תהיינה מינימליות, וישולבו בתכנון השצ"פ כולל שיקום מלא ומזעור הופעתו בשטח.





15/04/2024
2401M5606-35-has.docx

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

2.9 לא תותר חריגה מקווי 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:

1. פרוט סוגי כבישים, דרכים וחניות:

מס' תא שטח	תאור
רחוב ראשי	<ul style="list-style-type: none"> - הרחוב הראשי בשכונה ברוחב 16 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 משני	<ul style="list-style-type: none"> - הרחוב המשני ברוחב 12 מ', כולל: - מדרכות רחבות. - מפרצי חניות לאורך עם הפסקות לערוגות גינון ונטיעת עצים ולכניסות לחניות במגרשים (בשני הצדדים). - נטיעת עצי צל בשני צידי הרחוב. - נטיעות הצללה מרובה וריהוט רחוב. - פיתוח שביל / נתיב אופניים.
רחוב מקומי	<ul style="list-style-type: none"> - רחובות מקומיים תוך שכונתיים ברוחב 10.5 מ' כולל: - מדרכות. - מפרצי חניות לאורך עם הפסקות לערוגות גינון ונטיעת עצים ולכניסות לחניות במגרשים. - נטיעת עצי צל רחוב לאורך הרחובות, משני צדי הרחוב, ככל הניתן. - במקומות שמתאפשר ו/ או באזור מבני ציבור - הפסקות בחניות האורך לצורך הרחבת המדרכה עם נטיעות וריהוט רחוב.





15/04/2024
2401M5606-35-has.docx

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 שביל האופניים יתוכנן כחלק בלתי נפרד מתכנון הכביש.

2.4 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.

2.5 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 10 מ' בהתאם למין העצים שיינטעו. קוטר גזע מינימלי יהיה "2. נטיעת עצים תבוצע משני צידי הרחובות, כמתאפשר לפי חוק הנגישות. יש לייצר רצף הצללה בנטיעות של 30% לפחות משטח ריצוף המדרכה.

2.6 תכניות מפורטות לכבישים ומדרכות טעונות אישור הרשות המקומית לפני הוצאת היתרי בניה.

2.7 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.

2.8 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:

1. הנחיות כלליות לפיתוח מגרשים

1.1 פיתוח

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

1.2 תמיכות:

- תמיכה בין מגרשים, בין מגרשים לכבישים ובין מגרשים לשצ"פים לא תעלה על גובה 3 מ'. במידת הצורך בתמיכה גבוהה יותר יש לפצלה למרחק אופקי של 2 מ' לפחות.
- קירות ייבנו עם חזית בגמר אחיד לאורך הרחוב. מעקות וגדרות יהיו באופי "אזורי-שקוף" מפרופילים או רשתות מתכת. לא יותר שימוש בגדר רשת. גדר בנויה בין מגרשים יהיו בגובה שלא יעלה על 2.2 מ'.





15/04/2024
2401M5606-35-has.docx

- 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 גיבון

- א. לפחות 15% משטח המגרש יהיו מגוננים וחדירים למי נגר.
- ב. הגיבון 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 מגרשים למבנים ציבור

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

