

משרד הפנים הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה 04.12.2013 "נרקיסים" / "ציפורנים" נתקבל תיק מס'
--

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי קרית טבעון

שינוי ת.ב.ע מפורטת מס' טב/ 103 – "ציפורנים" / "נרקיסים" 04.12.2013

נספח א - נוף ופיתוח סביבתי

שטח ציבורי פתוח אינטנסיבי (שצ"פ א')

1

פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יעשה לפי תכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית.

בשטח הציבורי הפתוח יותרו מעברים שבילי הולכי רגל ומגרשי משחקים. לא תותר כל בניה בשטח הציבורי הפתוח, למעט מתקני משחק ונופש, מקלטים ציבוריים תת-קרקעיים. יותרו מבני שרותים אשר גדלים לא יעלה על 10 מ"ר במגרשים א', 161, (עפ"י תאום עם אדריכל הנוף המתכנן את השצ"פ).

במידה ויתוכננו שטחים ציבוריים פתוחים אינטנסיביים מעבר לאלו הקיימים כיום כל השטח שאינו בנוי או מרוצף יגונן ויושקה בטפטוף.

חומרי גמר של משטחי הריצוף יותאמו לפי הנחיות הרשות המקומית. לפחות 50% מן העצים המתוכננים יהיו עצים בכירים. (עץ מס' 10 "מעולה" – כמופיע במפרט הבין משרדי פרק 41 – להלן "עץ בכיר").

תכניות הפיתוח כולל תכניות הצמחייה והשקיה יוכנו ע"י אדריכל נוף.

חצרות מגרשי מגורים (שטחים פתוחים במגרשי הבתים הפרטיים)

2

השטחים הפרטיים הפתוחים (חצרות הבתים) יכילו גינות רחבות מרוצפות, מתקני ילדים וריהוט רחוב. יותר לבנות חניה מקורה אחת או שתיים לכל יחידת דיור – יש לקבל היתר בניה לכך מהרשות המקומית. בגבולות המגרשים הפרטיים עם שטחים ציבוריים (בכל החזיתות) יבנה קיר / גדר מאבן לקט מקומית או מסלעה. ניתן לבנות מסלעה בגבול עם מגרש שכן פרטי או מעל לקיר תומך כאשר נשמר מרווח של 1.5 מ' אופקי בין הקיר לתחילת המסלעה (גובה הקיר יהיה מינימום 1.2 מ').

שטח למתקנים הנדסיים

3

בשטח זה ימוקמו תחנות טרנספורמציה, ברכות מים, תחנות שאיבת ביוב ומים וכד'.

מיקום מתקנים אלו בתחום המגרש יתואם עם אדריכל נוף. כחלק אינטגרלי מהתכניות לביצוע של מתקנים אלו יכללו תכניות אדריכלות הנוף, כולל תכניות צמחייה והשקיה, תכנית לקירות תמך ואלמנטים להסתרה וכן העיצוב האדריכלי של מתקנים. ביצוע תכניות אלו יעשה בד בבד עם הקמת מתקנים ההנדסיים.

דרכים ושבילי הולכי רגל

4.

פריצת דרכים חדשות בשצ"פ

4.1

תוואי הדרכים החדשות עובר בשטח רגיש מבחינה נופית. עבודות שיקום, שימור וביצוע עדין ומתחשב בזמן הפריצה יוכלו להקטין למינימום את הנזקים בשטחי הבר שמסביב.

- א. לא תותר כל חריגה מקווי הדיקור לצורך עבודות ביצוע הכביש, חפירה ומילוי, דרכים זמניות וכד'.
- ב. יש לסמן כל עץ אשר בתוואי הכביש המתוכנן, כאשר עצים אלו יועתקו בצורה מסודרת למקום אשר תורה הרשות המקומית (והיה ועץ נפגע בזמן העברתו על הקבלן לספק עץ שווה ערך במקומו).

אופן העתקת עצים

עצים בוגרים הנמצאים בתחום עבודות העפר של הדרכים החדשות מיועדים להעתקה עפ"י שיקולי מהנדס הרשות המקומית וינתקו וישתלו לאורך התוואי. לפני ההעתקה על הקבלן לקבל את מפרט העתקת עצים ממנהל ההנדסה של המועצה ולפעול על פיו. במידה ועץ הועתק ונפגע על הקבלן לספק עץ שווה ערך.

- ג. שיקום נופי לאחר ביצוע לשולי הדרך
חישוף עליון של הקרקע יתבצע לעומק 20 ס"מ לפני תחילת ביצוע הכביש. קרקע זו תישמר לשם חיפוי שולי הדרך ושיקומם לאחר גמר העבודה. הנחיות מפורטות לשיקום ינתנו בתכניות אדריכל נוף המלוות את תכנון הדרך.

- ד. כל העצים אשר ניצבים במרחק של עד 10 מ' מתחום הדרך העתידית (דרך להולכי רגל ודרך לכלי רכב) יגזמו ע"י איש מקצוע ועפ"י הנחיות הרשות המקומית למניעת שבירת ענפים בזמן העבודות בתחום הדרך.

עיצוב נופי - דרכים ושבילי הולכי רגל

4.2

הדרכים (רחובות) והכבישים ישמשו כצירי תנועה עירוניים, שכונתיים ולחניית מכוניות. צירי ההליכה לאורך הדרכים ירוצפו תוך שילוב אלמנטי ריהוט רחוב, תאורה וגינון.
שביל הולכי רגל ישמש לתנועת הולכי רגל בלבד. תובטח מניעת אפשרות של כניסת רכב לתחום, אך במקרים מסוימים יתאפשר מעבר לרכב חירום בלבד. שביל הולכי הרגל יהיה מרוצף תוך שילוב אלמנטי ריהוט רחוב כמו ספסלי ישיבה, תאורה וגינון. יש לשמור על כל העצים אשר נמצאים בתוואי השבילים (עץ שנפגע יוחלף בעץ בכיר שווה ערך עפ"י הנחיות הרשות המקומית).
כאשר השיפוע של שביל הולכי לא עולה על 12% יש לתכנן רמפות לעגלות בנוסף למדרגות. במעברי החציה תבוצע הנמכת אבן שפה למעבר נכים ועגלות תינוקות.

החניות הציבוריות אשר מתוכננות בצמוד לכביש ירוצפו בדומה לריצוף המדרכות ויופרדו באבן תעלה או באבן שפה מונמכת מהרחוב.
תכניות הפיתוח והגיגון של הדרכים החניות ושבילי הולכי הרגל ותכניות השיקום הנופי יוכנו ויוגשו לאישור יחד עם תכניות הכבישים או תכניות השצ"פ שבתחומן.
הפיתוח, הגיגון והשיקום הנופי בצידי הכבישים והדרכים, יבוצעו בד בבד עם ביצוע הכבישים.

פיתוח הדרכים בשצ"פ הציפורנים יעשה עפ"י תכנית נוף מנחה הנלוות לתשריט.

5. קירות קיר גדר, מעקות ושערים

לאורך הדרכים להולכי רגל והדרכים לרכב אשר מתוכננות בתוך המגרשים הפרטיים ויבוצעו ע"י הרשות המקומית יבנו קירות גדר או קירות תמך (ע"פ הצורך) בין השטח הציבורי לפרטי ובתוך תחום הדרך ע"י הרשות המקומית.
קירות אלו יבנו מאבן לקט מקומית או מציפוי אבן גזית מסותתת. כולל הקופינג וגב הקיר הפונה לבית הפרטי, בכל מקרה כל הקירות לאורך דרך אחת יהיו בעלי עיצוב זהה.

6. מעקות גדרות ושערים קלים

כל הגדרות והמעקות בגבולות בין מגרשים פרטיים או ציבוריים לבין שטחים פתוחים ציבוריים (רחוב, שצ"פ, מעבר הולכי רגל וכד') ושערי כניסה יהיו ממתכת מגולוונת, ברזל או עץ ע"ג שלד מתכת מגולוונת.

7. ניקוז מי גשם

יש לדאוג כי הניקוז הטבעי באפיק הנחלים לא יופרע, ע"י סלילת דרכים בתחום אפיק הנחל.
יש לדאוג לכך כי ניקוז השטחים הציבוריים שבראשי הגבעות יעשה ישירות למערכת ניקוז הכבישים ולא דרך המגרשים הפרטיים שמסביב לשטח הציבורי.

8. 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, הצמחייה, העצים הבכירים יבוצעו לפני האכלוס.
לבקשת היתר בניה תצורף תכנית נוף ופיתוח סופי של המגרש בק.מ. 1:100.
במסגרת תכניות הנוף הנ"ל יסומנו גבהים סופיים של פיתוח החצר, קירות תומכים, מעקות וגדרות, שבילים, מסלעות, רחבות מרוצפות ומדרגות ופתרונות ניקוז, יסומנו קווי חשמל, טלויזיה בכבלים, טלפון 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 לגבהים (שמירה, העתקה, כריתה) ממנהנדס הרשות או ממחלקת הגיגון המקומית.

כמו כן ניתן מפרט עם חומרי גמר, צבעים ודוגמתם, יסומנו חניות וינתן מפרט בנושא זה.

כחלק מתכנית פיתוח השטח יוגשו חתכים אופייניים של המגרשים, חזיתות הגדרות והקירות הפונים אל "הכביש" ואל כל שטחי הציבור המרוצפים או המגוננים וכן עיצוב הכניסה אל המגרש. לתכניות תצורף תכנית השקיה בטפטוף ובהמטרה במקרה של דשאים ותכנית צמחיה הכוללת שמות זני הצמחים והעצים, לא יינתן היתר בניה ללא כל סט התכניות המפורטות בסעיף זה.

בבקשות להיתר בניה, המתייחסות לבניה פרטית של יותר מ- 2 יח"ד או לבניה ציבורית יעשה תכנון הפיתוח ע"י אדריכל נוף רשוי.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית טבעון
 טב 103 תכנית ג' ס' ו' ק
 להפקדה
 בישיבה מס' 940025 מיום 11/7/94
 תאריך 4/11/93
 יו"ר הוועדה
 מהנדס הוועדה

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
 ק. טבעון
 טב 103
 מס' 1
 כספת בינוי מס'
 באוסף סיום 4/11/93

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית טבעון
 טב 103 תכנית ג' ס' ו' ק
 להפקדה
 בישיבה מס' 940025 מיום 13/10/94
 תאריך 4/11/93
 יו"ר הוועדה
 מהנדס הוועדה

נ. שרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס' 103/20
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 3.2.99 לאשר את התכנית.
 יו"ר הוועדה המחוזית

הוועדה על הפקדת תכנית מס' 103/20
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5833
 מיום 21/7/98

הוועדה על אישור תכנית מס'
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
 ביום