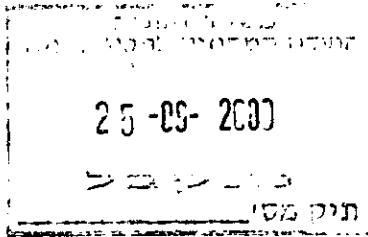


חיפה, אוגוסט 2009
מספרנו: 4031 נספח

נספח נופי
תכנית מכ/340 ג - גני סלע עליון
נשר, תל חנן



מסמך זה מחייב בנושאים הבאים:
- פיתוח רצועות השצ"פ - בהתאם לסעיף 2.
- פיתוח קירות פיתוח, גבהים ודרוג - בהתאם לסעיף 6.

המסמך מנתה בשאר הנושאים.

1. תכנית נוף ופיתוח

תכנית נוף ופיתוח של השטח והיתר בניה תוכן ע"י אדריכל נוף ותוגש לוועדה כחלק מתכנית ההגשה לאישור היתרי הבניה.

התכנית תהיה בקנה מידה של 1:250 ותכלול את כל הקירות, הגדרות, השערים והמעקות. המסלעות, השבילים והרחבות המרוצפות, את המדרגות בגבולות המגרש ואת גבהי הקרקע הסופיים במגרש, את הניקוז, את מיקום מיכלי האשפה, הגז והדלק, מיקום ארונות החשמל והתקשורת ומסתורי הכביסה. בתכניות יצוינו הגבהים, חומרי הגמר והאופן העיצובי.

תכנית פיתוח השטח תלווה בחתכים אופייניים של המגרשים, בחזיתות של הקירות והגדרות הפונים אל הכבישים, המדרכות ואל כל שטחי הציבור המרוצפים או המגוננים כמו כן, יצורפו לתכנית פרטי פיתוח אופייניים.

2. שטחים ציבוריים (מחייב)

א. בשבילים להולכי רגל ובחניות יבוצעו העבודות על בסיס תכנית עיצוב אחידה ובשימוש בחומרים דומים תוך שמירה על רציפות עיצובית לאורך צירים.

ב. השטחים הציבוריים במתחם יעוצבו כגנים אינטנסיביים תוך שימוש בעצים בוגרים, אזורי הצללה מתקני משחקים וכדומה.

ג. אזור משחקים - בפינת הגן הצפונית ימוקם אזור משחקים הכולל מתקן משחקים, ארגז חול/ריצוף גומי, מתקני הצללה וברזיה. הגישה אליו תהיה ללא מדרגות מכביש מס' 102.

גינון אקסטנסיבי - נטיעת צמחיית חורש בכל איזורי השצ"פים:
עצים מוצעים: כליל החורש, זית, אלון, חרוב וכו'
שיחים מוצעים: אלת המסטיק, בר-זית, אתירותם וכו'.
השיחים ינטעו במרווחים של כ-1 מ'.

ד. לאורך הכבישים: רח' "הברוש" ורח' "אשכולות" ימוקמו בצמוד לקירות פיתוח חצר רצועות גינון ברוחב 2.0 מ' - רצועה זו תחובר להשקיה הממוחשבת העירונית אורכה יהיו שיחים ועצים. המירווח בין העצים כל 8 מ' לאורך הקיר.

3. גינן והשקיה

א. עבור כל מבנן תוגשנה למהנדס העיר תכנית גינן ונטיעות ותכנית השקיה. אישור התכניות יהווה תנאי למתן היתר בנית המבנן.

ב. בשטחי חניות שלאורך כבישים ישולבו מפרצים שימשו לגינן ונטיעות. המפרצים בין החניות יהיו ביחס של עץ בוגר לכל 6 מקומות חניה. העץ יהיה בקוטר 2" לפחות ובגובה 3 מ'.

ג. מערכות ההשקיה הציבוריות יחוברו למחשב השקיה מרכזי.

4. מיכלי אשפה, דלק וגז

א. מבנים, מיכלים ופחים לאשפה:

במידת האפשר ישולבו אלו במבנה או בעיצוב השטח כך, שלא יראו מן הכביש. במידה וימוקמו בסמוך לכביש ו/או בחזית המגרש הם יוצבו בנישה סגורה, המשולבת בקיר התומך או הגדר. סגירת הנישה תעשה ע"י דלת פח צבועה. בכל מקרה, מיכלי ומבני האשפה ימוקמו בתחומי השטחים המסומנים בת.ב.ע. כאזורי מגורים ולא בתחומי השטחים הציבוריים הפתוחים. אופן פינוי האשפה ובחירת סוג מיכלי האשפה יעשו עפ"י שיקול דעתה של עיריית נשר.

ב. מיכלי גז:

מיכלים או "בלוני" גז ישולבו במבנה או בעיצוב השטח כך שלא יראו מן הכביש.

ג. מיכלי דלק:

יותקנו בשילוב עם המבנה או עיצוב השטח יוסתרו ע"י קירות או יהיו סמויים בקרקע כך שהמיכל, כולל הצנרת ופתח המילוי, לא יראו מן הכביש.

5. תשתיות

מבנים, ארונות וקופסאות חשמל ותקשורת: ימוקמו בחזית המגרש בתוך נישה סגורה הנישה שתשולב בגדר או בקיר התומך. סגירת הנישה תהיה ע"י דלת פח. הצנרת בין הארון לבית תהיה סמויה מאחורי הקיר או טמונה בקרקע.

תותר בניית תחנות טרנספורמציה בשטחים ציבוריים, בתנאי שישולבו בתוך קירות פיתוח מוסתרים ע"י צמחיה מתאימה.

6. הפרשי גבהים - קירות (מחייב)

א. הפרשי הגובה כלפי הכבישים יתמכו ע"י קירות-תמך מאבן מסותתת בעיבוד "טובזה" או "טלטיש", או בכל אבן אחרת, באישור מהנדס העיר. קירות בין הבניינים יהיו מאבן לקט או כל אבן שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר.

ב. בקיר מאבן מסותתת בעיבוד "טובזה" או טלטיש יהיה קופינג ראש הקיר מאבן בעובי 8 ס"מ או לחילופין יהיה שקוע מאחורי אבן בחזית של הקיר.

- ג. לאורך כבישים יבנו הקירות כך, שפני הקיר העליוניים יהיו אופקיים, או לפי תכנית מאושרת ע"י מהנדס העיר.
- ד. בצד הגבוה של רח' אשכולות לא יורשה קיר הגבוה מ-4 מ' בחזית הרחוב. במידה ויהיה צורך, במהלך התכנון, בביצוע קירות גבוהים יותר ידורג הקיר ע"י קיר נוסף כשהמרחק בין הקירות יהיה 1.5 מ' לפחות.
- ה. בחלק התחתון של רחוב הברוש לא יורשה קיר הגבוה מ-5 מ' בחזית הרחוב. במידה ויהיה צורך, במהלך התכנון, בביצוע קירות גבוהים יותר ידורג הקיר ע"י קיר נוסף כשהמרחק בין הקירות יהיה 1.5 מ' לפחות.
- ו. לאורך כל הרחובות בפרוייקט ובמידה ויהיה צורך בבניית קירות תומכים הגבוהים מ-4 מ', ישתלו לאורך הקירות צמחים מטפסים ועצים בוגרים כל 8 מ"א.
- ז. המרווח בין קירות הדרוג ישמש כערוגה מגוננת שתשתל ע"י שיחים ועצים מבוגרים ע"פ דרישות מהנדס העיר.

7. מעקות, גדרות ושערים קלים

כל הגדרות והמעקות וכן כל שערי הכניסה למגרשים יהיו מפרופילי ברזל צבועים בגוון באישור מהנדס העיר. לא תותר הקמת גדרות רשת למעט גדרות הפרדה בין המגרשים. במקרה זה תוקם גדר מרשת מרותכת ומגולוונת. כל הגדרות והמעקות יותאמו למעקות הבניינים.

8. שמירת עצים

בתכניות ההגשה להיתר בניה יסומנו כל העצים הקיימים בתחום התכנית ויוצג סיווגם לפי גודל וסוג, כמו כן, תצוין כוונת המתכנן לגביהם. יעשה נסיון לשלב את כל העצים המשמעותיים הקיימים בתכנון המפורט ובקשות להיתרי בניה. העצים ישמרו, ו/או יועתקו ו/או יכרתו על פי התכנית הנופית, לפי הנחיות מהנדס העיר ובתאום עם מח' הגינון, באחריות ועל חשבון המבקש. העצים המיועדים לשימור יסומנו לפני תחילת ביצוע העבודות בשטח בסימון בולט ותוקם סביבם גדר להגנתם מפני פגיעה ע"י כלי עבודה.

9. שפך ועודפי קרקע

- א. לא יותר לשפך שפך בניה ו/או לאחסן מילוי או סלעים באזורי שצי"פ.
- ב. לא יותר לשפך שפך בניה ו/או לאחסן מילוי או סלעים מחוץ לאזור התכנית אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י מהנדס העיר.
- ג. הבונים בתחום התכנית יחדשו את הצמחיה הטבעית באזור המדרונות אשר יפגעו במשך תהליך הבניה לפי תכנית שתילה, שתוגש לאישור מהנדס העיר.
- ד. כל עבודות השיקום והנטיעה האקסטנסיבית יעשו תוך שימוש בצמחיה התואמת את הצמחיה הטבעית באזור.

10. ניקוז מי גשם

בתכנון מערכת הניקוז של המגרשים והשצ"פים תינתן עדיפות להחדרת מי הגשמים אל מי התהום. התכנון יבוצע באופן הבא:

ניקוז שצ"פים: מי השצ"פים לא יחוברו לתיעול מרכזי וינקזו בתחום התכנית למקומות נמוכים בתוך השצ"פ.

הפיתוח יתוכנן תוך יצירת שטחים הקולטים את מי הנגר העילי ונמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש השטחים כשטחים ציבוריים.

דרכים: בתכנון הדרכים ובחניות ישולבו רצועות סופגות מים וחדירות להחדרת ולהשהית מי נגר עילי.

אינג' לאון גורודצקי
מהנדס העיר
עיריית - נשר

[Handwritten Signature]
09/08/09

אינג' לאון גורודצקי
מהנדס העיר
עיריית - נשר

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 7/340/מ

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 8.7.09 לאשר את התכנית

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מס. 7/340/מ

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5939

מיום 6.4.09

הודעה על אישור תכנית מס. 7/340/מ

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 6004

מיום 13.10.09