

**מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי מנשה אלונה**

תוכנית מפורטת

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז חיפה
21.06.2012
נתקבל
תיק מס'

נספח נופי

אביאל- חוות לולים

יזם התוכנית : מושב אביאל
ד.נ. מנשה 37835
טל': 077 3330071 - 04-6389519 - מקסי'

עורכת נספח נוף: סוכי מרגלית - אדריכלית נוף
רח' היוזמה 3, בנין שער העיר, טירת כרמל
טל': 8580852-04 - 8580896-04 - מקסי'

יוני 2010

דפוח נבו
אדריכלות תכנון ערים
וישור

אביאל
כפר שיתופי בע"מ

תוכן העניינים

<u>עמ'</u>	<u>ה נו ש א</u>
1	1. תאור מצב קיים
2	2. יעוד שטח ירוק פתוח והנחיות לפיתוח
3	3. הנחיות מיוחדות
3	4. הוראות לאופן ביצוע עבודות הפיתוח
	5. תרשימים מצורפים: תשריט נספח הנוף הכולל: יעודי קרקע. חתכים עקרוניים. הדמיות.

1. תאור מצב קיים

1.1 תאור השטח

מושב אביאל ממוקם דרומית לרכס הכרמל, בקרבת הישובים בנימינה, זכרון יעקב וגבעת עדה והנחלים תנינים ואלונה.

המושב בעל אופי חקלאי, ענפי משק עיקריים: מטעים, פרחי נוי, תרנגולי חודו, צאן. שטח התכנית המוצעת נמצא בשטח חקלאי צפונית- מזרחית למושב המאופיין בגידולי מטעים.

הנוף הסובב מאופיין בגבעות מתונות ומעוגלות המכוסות חורש מעורב.

1.2 ערכי נוף חמומלצים לשימור

שמירת הצביון החקלאי המאופיין בעיקר בשטחי מטעים.

1.3 המלצות לשימור:

א. צמצום הנצפות של הלולים המוצעים.

ב. שמירת רצף של מראה מטעים ושרות.

Margalit Suchoy LANDSCAPE ARCHITECT

רח' היחמה 2, פארק העסקים, טירת כרמל 39032
טל': 8580852-04 - פקס': 8580896-04
E-MAIL: MARGALIT@MARGALIT-S.COM

2. יעוד השטח הירוק הפתוח והנחיות לפיתוח

3.0 כללי:

המבנים החקלאיים לא יעלו בגובהם מעל מטעי העצים הסובבים. הפיתוח סביב הלולים יכלול העצמה של גינות באופי חקלאי כך שישמש כהשוואה למבנים החקלאיים.

3.1 באורי סימני הנספח:

1. שטח ירוק – שטח לשיקום נופי- הסתרה ע"י נטיעות עצים הגבוהים מגובה הגג.

3.2 יעודים עיקריים של חשטח הפתוח:

1. נטיעת עצים ושיחים להסתרת המבנים.
2. שטחים תפעוליים דוגמת חניה ומתקני אגירה.
3. דרכי גישה.

3.3 תנחית פיתוח:

- 3.3.1 היקף המגרש יינטע בעצי תועלת ועצים שוברי רוח ב-80% מהיקף המגרש. גובה העצים בבגרותם לא יקטן מגובה קצח הגג של המבנים המוצעים.
- 3.3.2 שטחי איסוף, אגירה ופסולת ימוקמו ויסומנו בתכנית. שטחים אלה יגודרו בפועל בתוך המגרש, בגדר בגובה שלא יקטן מ-1.5 מ'.

Margalit Suchoy LANDSCAPE ARCHITECT

רח' היוזמה 2, פארק העסקים, טירת כרמל 39032
טל': 8580852-04 - פקס': 8580896-04
E-MAIL: MARGALIT@MARGALIT-S.COM

3. הנחיות מיוחדות**חומרים****4.1 נג המבנה :**

1. הגג יצבע בגוון המשתלב בנוף דוגמת אפור- ירוק- חום.
2. גדרות וכל החומרים הקשיחים יחיו בצבע ירוק כחח או חום, כך שלא יזווח ממרחק.
3. הדרכים יכוסו בחומרים מפחיתי בוהק דוגמת אספלט גרוס או אפר אדמה.

4. הוראות לאופן ביצוע עבודות הפיתוח**4.0 כללי :**

לבקשה להיתר בנייה תצורף תכנית פיתוח בקני"מ 1:100/1:250 ערוכה ע"י אדריכל נוף רשום ורשויו. אישור התכנית לרבות גינון והשקיה יהא תנאי למתן היתר בנייה. תכנית הפיתוח תכלול בין היתר: פרטי קירגדר בגבולות וכתוך המגרש, אזורי גינון, פרטי פיתוח, השקיה וניקוז, פתרונות הסתרת תשתיות. התכנית תכלול חתכים וחזיתות מאפיינים, פרישת קירות, תכנית צמחייה (כולל סימון עצים לכריתה-העתקה-שתילה חדשה), תכנית השקיה, רשימת חומרי גמר ריצופים-קירות, גגות, גדרות-אלמנטים בנויים (כולל אזורי חניות ודרכים).

סיום עבודות פיתוח – חובת היזמים ועל בעלי המגרש לסיים את עבודות הפיתוח במגרש בחתאס לתכנית המאושרת- כולל שתילה, נטיעה והשקיה, ביצוע ריצופים, קירות וכן פינוי פסולת ועודפי בנייה לפני מתן טופס אכלוס המבנים (טופס 4).

4.1 עבודות עפר :

יבוצעו אך ורק בתחום המגרש, לא תותר שפיכת חומר מעבר לגבולות המגרש. חומר מילוי יכוסה ב-30 ס"מ אדמה גננית.

4.2 קירות וחגורות בטון :

יחופו בטיח כורכרי או אבן.

4.3 גדרות מתכת ורשת ברזל :

יבוצעו מחומרים קשיחים ויציבים. לא יורשה שימוש בכדים או יריעות. לא יורשה גידור בגדר אטומה במלוא היקף השטח, ע"מ לאפשר מעבר בע"ח.

Margalit Suchoy
LANDSCAPE ARCHITECT

רח' היוזמה 2, פארק העסקים, טירת כרמל 39032

טל': 8580852-04 - פקס': 8580896-04

E-MAIL: MARGALIT@MARGALIT-S.COM

4.4 מבנים תנדסיים:

ימוקמו בשטח אך ורק באישור הועדה המקומית.

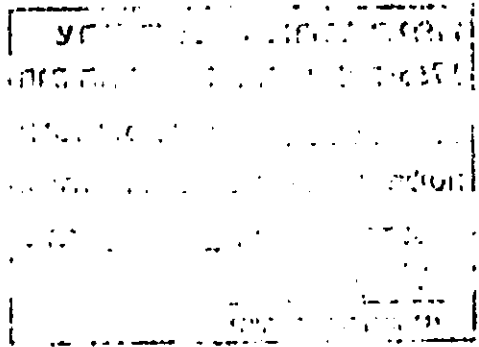
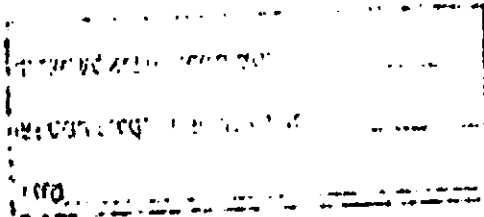
4.5 צמחיה:

יעשה שימוש בצמחיה מקומית, נטע אדם, דוגמת זיתים, רימונים וכו'. העצים יינטעו כך שצמרותיהם יגעו זו בזו וייצרו רצף צומח סביב הלולים. לאורך הגדר ינטעו שיחים ליצירת מראה גדר חיה. סוג העצים יתואם עם נציג החברה להגנת הטבע, עפ"י החלטת הועדה המחוזית.

4.6 תאורה:

תאורת המגרש ותאורת הלולים תופנה אל המגרש בלבד. לא תותר תאורת המגרשים חשכנים אלה בפזור אור משני בלבד.

5. תשריט נספח הנוף



Margalit Suchoy
LANDSCAPE ARCHITECT

רח' היחמה 2, פארק העסקים, טירת כרמל 39032
טל: 8580852-04 - פקסי: 8580896-04
E-MAIL: MARGALIT@MARGALIT-S.COM

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מנשה אלונה
 תכנית נ.ע. מס' 400/א
הומלץ להפקדה
 בשינוי מס' 131 ביום 12.3.2008
 יושב ראש הועדה _____ מהנדס הועדה _____

הודעה על הפקדת תכנית מס' א/400
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3.2008 ביום 12.3.2008
 מיום 14.6.2008

שרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס' א/400
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 7.10.11 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית _____

הודעה על אישור תכנית מס' _____
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
 ביום _____

