

נאוה רגב

אדריכלות ועיצוב סביבתי
רח' הראל 8 תל-אביב 69276 טל: 03 - 5757379 פקס: 03 - 5756942
e-mail: regovdes@netvision

הודעה על הפקדת תכנית מס' 1453/ש
פרסמה בילקוט הפרסומים מס' 6460
ביום 16.3.12

חוק הליכי תכנון ובניה להאצת הכניה למגורים (הוראת שעה), התשע"א 2011 משרד הפנים - מחוז חיפה
הוועדה לריור לאומי החליטה ביום: 4.11.11
לאשר את התוכנית
<input checked="" type="checkbox"/> התוכנית לא נקבעה טעונה אישור חשר
<input type="checkbox"/> התוכנית נקבעה טעונה אישור חשר
תאריך: 10.1.13
י"ר הוועדה לריור לאומי

תוכנית מס' ש/1453

שם תוכנית:

"מבנן מגורים צפוני באור עקיבא"

מחוז: חיפה

מרחב תכנון מקומי: השומרון

רשות מקומית: אור עקיבא

הודעה על אישור תכנית מס'
פרסמה בילקוט הפרסומים מס'
ביום

סוג תוכנית: מפורטת

שלב: מתן תוקף

נספח נוף מנחה - הנחיות

משרד תכנון והשיכון

מחוז חיפה

שד' הפליים 15 ת.ד. 272

טל: 04-8630666

משרד תכנון והשיכון

אד"ר סליה כונג

סגנית מנהל קוסי-טכניון

(הכנה)

תאריך עידכון: שלב 1: תאריך: 1/1/2013

משרד תכנון והשיכון

אדריכלות ועיצוב סביבתי

מס' רשיון 12402

טל: 052-2335666 מחוז חיפה, תל-אביב

נאוה רגב 18.1.2013

נאוה רגב

אדריכלות ועיצוב סביבתי

רח' הראל 8 תל-אביב 69276 טל: 03 - 5757379 פקס: 03 - 5756942

e-mail: regevdes@netvision

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז חיפה
05.02.2013
נתקבל
תיק מס'

תוכנית מס' ש/1453

שם תוכנית:

"מבנן מגורים צפוני באור עקיבא"

מחוז: חיפה

מרחב תכנון מקומי: השומרון

רשות מקומית: אור עקיבא

סוג תוכנית: מפורטת

שלב: מתן תוקף

נספח נוף מנחה - הנחיות

תאריך עידכון: שלב 1 תאריך: 1/1/2013

נאוה רגב

אדריכלות ועיצוב סביבתי

רח' הראל 8 תל-אביב 69276 טל: 03 - 5757379 פקס: 03 - 5756942

e-mail: regevdes@netvision

התוכן:

- א. הנחיות פיתוח נופי למגרשים למגורים בבניה רוויה:
- ב. הנחיות פיתוח נופי למגרשים ציבוריים:
- ג. הנחיות פיתוח לשצ"פים ולמעברים להולכי רגל.
- ד. הנחיות פיתוח נופי לאורך רחובות ובחניות:
- ה. דרישות לקבלת היתרים.

א. הנחיות פיתוח נופי למגרשים למגורים בבניה רוויה:

1.1 כללי

1. יש להקפיד על אחידות עיצובית ותכנונית בכל שטח התכנית המוגשת להיתר. האחידות תתבטא בחומרים, בגוני החומרים ובעיצוב פרטי הפיתוח. כל זאת, לצורך קבלת זהות משותפת לכל שטח המגרש ו/או המתחם המוגש להיתר.

1.2 מפלס הבניין

מפלס הכניסה הקובעת למבנים יהיה כמצוין בתכנית הבינוי ובנספח הפיתוח. תותר סטייה של עד 0.50 מ' מהמצוין בתכנית זאת, ללא צורך באישור מיוחד של מהנדס העיר.

1.3 ניקוז

1. מכסת שטחים מחלחלי מים במגרש לא תפחת מ- 15% משטחו.
2. ניקוז המגרש יפתר בהתאם לנספח הניקוז. הפתרונות יפורטו בתכניות הפיתוח של המגרשים.
3. שיפועי הניקוז בשטחים מרוצפים יהיו 1.5% לפחות. שיפועי ניקוז בשטחי גינון יהיו 2% לפחות.
4. פתרונות הניקוז למרחבים יופיעו בתכניות הפיתוח, בהגשה להיתר.

1.4 קירות פיתוח

1. כל השפכים הנוצרים מעבודות עפר ושינויי מפלסים יסופלו בתוך גבולות המגרש. לא יותר שימוש במסלעות לייצוב הקרקע. כל תמיכה תעשה בתוך בגבולות המגרש.
2. בגבולות המגרש, יבנו קירות תמך ו/או קירות גדר. הקירות יהיו בחיפוי אבן כורכר מתועשת ונסורה. בגבולות בין מגרשים, יהיה מסד אבן כורכר מתועשת ומנוסרת כנ"ל בשילוב טיח, או מסד + גדר פרופילים. חובת מבקש ההיתר לתכנן ולבנות את הקירות במגרש, כולל קטעי קירות הגובלים במגרש השכן בו לא מבוצעות עדיין עבודות בנייה. תכנון הקיר בגבול מגרש לא מתוכנן יתבסס על נתוני המפלס הנדרש לבניין השכן, כפי שהם מצוינים בתכנית הבינוי. במקרים אלו תבוצע בניית הקיר לכל גובהו, כולל תמיכת הפרשי הגובה עם המגרש השכן, וכולל השלמת גמר הקיר וביצוע ראש הקיר.
3. גובה קירות בחזית מגרשים הפונים לשטח ציבורי (דרך, שצ"פ, שב"צ – שטח בינוי ציבורי): לא יפחת מ- 0.9 מ'. הגבהת גדרות בגבול המגרשים עם שטח ציבורי, רחוב, שביל הולכי רגל או שצ"פ תותר בתנאי שיוגש ויבוצע פרט גדר מפרופילי מתכת, בגוון אחיד לכל השכונה לפי הנחיית מהנדס העיר.
4. לפני תחילת הפיתוח של השכונה תוקם גדר הפרדה קשיחה בגבול הצפוני שלה על מנת למנוע כל פגיעה בשטחים הפתוחים שמצפון לה וחדירה אליהם בזמן העבודות ולאחר האכלוס.

1.5 מתקני אשפה

1. כמות וסוג המתקנים לפינוי האשפה יהיו לפי דרישות העירייה המעודכנות למועד הגשת התכנית.
2. תכנית הפיתוח המוגשת לוועדה תכלול את פתרון פינוי האשפה התואם את הדרישות כנ"ל.

3. בתכנית יוספו הוראות לכך שהמבנים יהיו ערוכים להפרדת פסולת במקור (מבחינת נקודות איסוף ופינוי במבנים) ויותר עמדות/מרכזי איסוף שכונתיים.
4. המבנים יהיו ערוכים להפרדת פסולת במקור. הנושא יטופל במסגרת התיאום מול מחלקת תברואה, ויהיה בתוך גבולות המגרש.
5. בתשריט מופיעים מתקני אשפה מוטמנים. המתקן המוטמן יהיה לפי דרישות העירייה כנ"ל. הוא יהיה בתוך המגרש, ניתן למקם אותו בגבול מגרש ובתנאי שעבודות הפיתוח סביבו יהיו בתוך גבולות העבודה של המגרש, והמתקן כולו יהיה בתוך המגרש!

1.6 מתקני תשתית

ארונות למתקני תשתית מכל הסוגים, ימוקמו על קו גבול המגרש בתוך גומחות השקועות בקיר הגדר, ולא יבלטו כלפי חזית הרחוב. מיקום הארונות יהיה בסמוך לכניסת הרכב לחניה. עדיפות תינתן למיקום על קיר שאינו פונה לכביש ראשי. יש להימנע מקרבה בין הפילרים לכניסה הראשית לבנין. קירות הפיתוח בשני צידי הפילר יהיו בגובה הפילר או גבוהים ממנו לאורך 1 מ' לפחות משני צידי הפילר. לגומחות הארונות הפונים כלפי חזית המגרש והמיועדים למערכות תשתית כלליות, (מים, בזק, טל"כ) יותקנו דלתות מתכת. גוון הדלתות יהיה בגוון אחיד לכל השכונה לפי הנחיית מהנדס העיר.

1.7 צוברי גז

מיקום הצוברים ביחס למבנה, לגבול המגרש ולכביש ייקבעו ע"פ הוראות הבטיחות, החוק והתקן וכפוף לאישור חברת הגז המספקת. יש לנצל שטחים מתים במגרש למיקום צוברי הגז. סביב פתח הצוברים תוקם גדר כנדרש. לא תותר הוצאת הצוברים מחוץ לגבולות המגרש.

1.8 כניסות לבניינים

1. הכניסות לבניין יתוכננו לפי דרישות הנגישות, ע"פ חוק התכנון והבנייה.
2. בבניינים הסמוכים לשצ"פים, מותרת יציאה נוספת מהבניין או החצר ישירות לשצ"פ. רוחב הכניסה מהשצ"פ לא יעלה על 1.5 מ'.
3. חומרי הריצוף ברחבות הכניסה, יהיו מאבן מסותתת, או מאבן משתלבת. לא יותר שימוש בקרמיקה בשטחי ריצוף. גבול ריצוף יבוצע באמצעות אבני שפה לא תותר חגורה נסתרת.
4. לא יותר שימוש באספלט בתחום מגרשי הבנייה למגורים והבניין הציבורי.

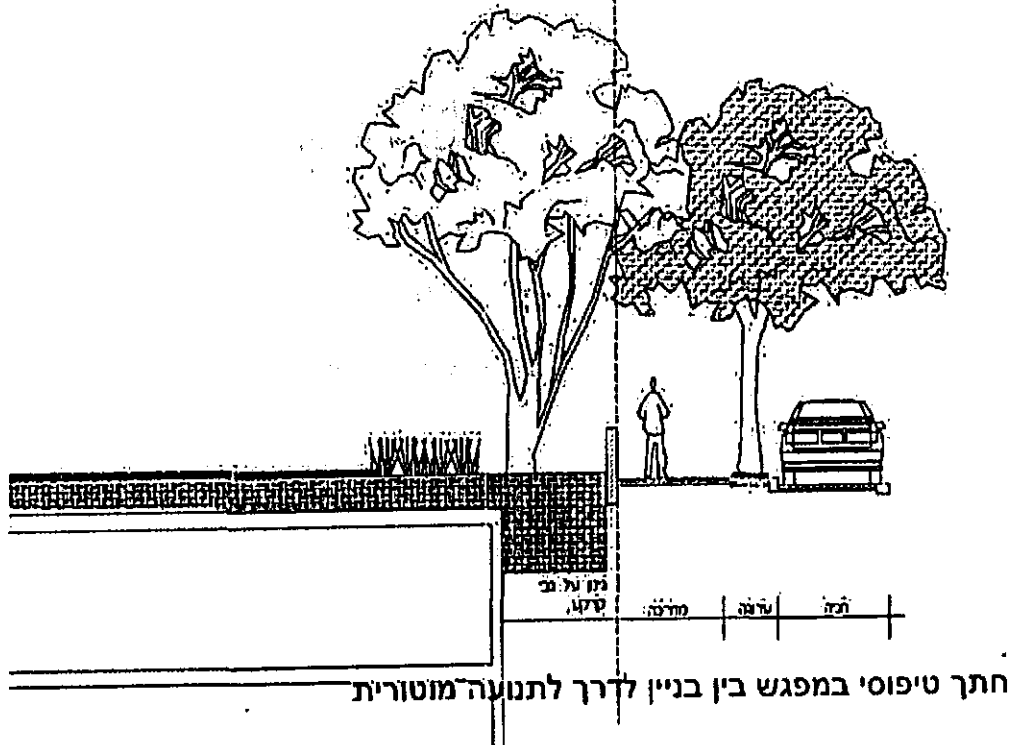
1.9 חניה / חניה תת קרקעית / רחבות כיבוי אש

1. מיקום הכניסות לחנייה/ חנייה תת קרקעית יהיו בהתאם לתכנית הבינוי. כל שינוי מתכנית זו, יחייב אישור אדריכל/מהנדס העיר, ותאום עם תכניות התשתית והפיתוח.
2. כניסה לחנייה תת קרקעית: קירות הפיתוח משני צידי רמפת הכניסה לחניון יהיו מחופים באבן כדוגמת הקירות בגבול המגרשים. החיפוי באבן ימשיך לפחות עד 1.0 מ' מעבר לקו הקירוי של החניון.
3. ריצוף הכבש המשופע (רמפה) בכניסה לחניון תת- קרקעי יהיה באבנים משתלבות, וימשיך לפחות עד 1.0 מ' מעבר לקו הקירוי של החניון ו/או עד תעלת הניקוז בתחתית הכבש המשופע. פרט ביסוס האבנים המשתלבות ברמפה לפי הנחיות מהנדס.

4. במקומות בהם נדרש מעקה בטיחות יבנה קיר גדר בנוי או מעקה מתכת, כדוגמת פרטי הפיתוח של המגרש.
5. קיר חניון תת קרקעי המשיק לחזית המגרש לרחובות, יהיה במרחק של 1.2 מ' לפחות מגבול המגרש. בקטעים קצרים יוכל החניון להשיק לגבול המגרש כדי לאזור את החניון. הרצועה בין גבול המגרש לבין מבנה החניון תיועד לגיטון, כולל נטיעת עצים גדולים. שינוי ברוחב הרצועה, מחייב אישור מהנדס העיר.
6. אוורור החניה: אוורור החניונים הוא חלק מהחזית של המגרשים כלפי הרחוב. יש לטפל באוורור החניונים בתוך פרישת הקירות.
7. ניתן ליצר אוורור למרתפים באמצעות ספסלי אוורור. הספסלים יהיו מחופים כדוגמת קירות הפיתוח. פרט, חתך ופריסה של הספסלים, יהיו חלק מתכנית הפיתוח.
8. במקרה של חניות עיליות במגרש, ריצוף החניות יבוצע ע"י אבן משתלבת וסימונם יהיה באמצעות אבן בגוון שונה. לא יותר סימון באמצעות צביעה על גבי הריצוף. פרט הריצוף יופיע בתכנית הפיתוח.
9. רחבות כיבוי אש: מספר וגודל הרחבות, לפי דרישות מכבי אש לזמן הוצאת ההיתר. ריצוף הרחבות אם הוא מעל קרקע ולא מעל חניה ובתנאי שהוא בתוך גבול המגרש, יעשה באמצעות ריצוף מחלחל. פרט ריצוף וסימון רחבת כיבוי אש יופיע בתכנית הפיתוח.
10. בחניות העיליות, יתוכנן עץ מצל כל 4 חניות לכל היותר. העץ יכול להיות ברצועה מאחורי החניות, ובתנאי כי יוכח שמצל על החניות, או באוזן ביניהן.

1.10 תאורה

1. התאורה בשטח המגרש: בכניסה לבנין, במיסעות ובחניות תהיה לפי התקנים הנדרשים ולפי הנחיות מח' מאור בעירייה. העמודים וגופי התאורה יהיו אחידים בעיצובם ובגוניהם לכל שטח מתחם הבנייה המוגש להיתר.
2. תאורת השטח הבנוי במגרשים 1, 2, 3 ונהיה נמוכה, התאורה תופנה כלפי פנים המגרש השפועותיה, לא יחרגו מתחום התכנית.
3. גופי התאורה, יהיו מסוג אשף מונע פיזור האור כלפי מעלה, למניעת סינוור בפתחי הדירות.



1.11 גיבון על גגות חניונים

1. בין ה - 0.00 של הבניין לבין גג החניון יישמר הפרש גובה שיאפשר את ניקוז גג החניון ויאפשר מילוי מצעים לצורך נטיעות.
2. שילוב נטיעות ושטחי גיבון על גגות חניונים מחייבת הקפדה יתרה על הכנת גג המותאם מבחינת כושר הנשיאה, כהכנה לעומסים הצפויים של שטחי הגיבון והנטיעות. פרטי הבידוד והאיטום לשטחי הגיבון יתוכננו ע"י מהנדס איטום. כמו כן, יש להקפיד על בחירת סוג צמחייה המותאם לגידול במיכלים.
3. חובה לדאוג לניקוז הערוגות למערכת הניקוז. שטחי גיבון גדולים ורצופים יש לנקז באמצעות צינור שרשורי מחורר המתחבר למערכת הניקוז.
4. עומק שכבת המצע - בהתאם לסוג הצמחייה המתוכנן. לעצים - נטו 0.80 מ' לפחות, למדשאות, לשיחים ולצמחי כיסוי - נטו 0.40 מ' לפחות. גג החניה יתוכנן לסוג ועומס המצע שיונח עליו.
5. מערכת השקיה לגיבון מעל תקרות חניונים תהיה עם דוד דישון ו"אל חוזר".
6. כל העצים יתוכננו עם אמצעי תמיכה ועיגון.

1.12 הוראות לטיפול בעצים ובצמחייה - העתקה, נטיעות והשקיה

1. על תאי שטח בהם מסומנים העץ הבוגר בתשריט התכנית בסימונים של "עץ להעתקה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
2. תנאי המתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ לשימור והעתקה - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.
3. תנאי להעתקת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה וכן אישור לפי פקודת היערות.
4. תכנון הצמחייה בשטחי המגרשים ייעשה תוך דגש על אחזקה יעילה וחסכונית, ותוך העדפה של צמחיה חסכונית במים.
5. בגבולות מגרשים עם מדרכות /רחובות/שצ"פ תהיה רצועת שיחים ועצים ברוחב 1.0 מ' נטו מינימום.
6. שטח המגרש פחות השטח של הבניין העומד עליו לחלק לחמישים ייקבע את מספר העצים במגרש. העצים יהיו בוגרים, בגודל 9 ממיל 100 ליטר (עובי גזע מינימלי של 3" ותחילת נוף מגובה 2 מ' לפחות).
7. כל נטיעות העצים בסמוך לריצופים ייעשו עם מגביל שורשים.
8. גמל מים וראש מערכת השקיה יוסתרו בתוך גומחות.
9. מערכת השקיה עם ראש מערכת אוטומטי ואל חוזר הם חובה לכל בנין, כולל מבנה הציבור.

ב. פיתוח נופי למבנה הציבור.

על כל מבנה ציבור שייבנה חלות כל הדרישות שחלות על הבניה הרוויה.

ג. הנחיות פיתוח נופי לשצ"פים ומעברים להולכי רגל:

1. מערך השצפ"ים בשכונה כולל את תאי השטח: 21, 23, 24, 43.
2. בשצ"פ הנמצא בתא שטח מס 23 "הרצועה הצפונית" תהיה הקפדה על שתילה של מינים מקומיים בלבד. תנאי להיתר בנייה ראשון בתכנית יהיה אישור תכנית פיתוח לשצ"פ זה, ואישור רשימת צמחיה על ידי רט"ג. תנאי לאיכלוס המבנים במגרשים הגובלים יהיה פיתוח בפועל של הרצועה, כולל השקייה בשלוש השנים הראשונות.
3. צירי הולכי רגל בשכונה, יסומנו ע"י עץ רחב נוף מוביל שיינטע במרחקים קבועים כדי לקבל רצף של צל.
4. יש לאפשר מעבר רוכבי אופניים ולצידם מעבר בטוח של הולכי רגל.
5. יש להקפיד על תאורת לילה של כל הגנים והמעברים הציבוריים בשכונה. לא תותקן תאורה שגורמת סנוור לבתים הגובלים בשצ"פ.
6. במקומות בהם יש מעבר הולכי רגל שמגיע לכביש, יש לדאוג לאפשרות חצייה בטוחה ומוארת של הכביש.
7. יש לאפשר נגישות עגלות ילדים ואנשים עם צרכים מיוחדים, לכל המרחב והמתקנים הציבוריים.
8. תא שטח 21 גן מרכזי: לצד תפקודו של הגן כציר תנועה להולכי רגל, לרוכבי אופניים ולמחליקי גלגליות, נותן הגן מענה לצורכי התושבים הגרים בסמיכות אליו. לפיכך, יש לכלול בגן מתקני משחק לגילאים שונים, מקומות ישיבה, מקומות התכנסות מדשאות וכיו"ב.

ד. פתוח נופי לאורך רחובות וחניות

1. פרטי הפיתוח במדרכות יתואמו עם מהנדס העיר.
2. לאורך המדרכות יינטעו עצים רחבי נוף, מעוצבי גזע בקצב קבוע ככל שניתן. מרחק מקסימלי יהיה 12 מ' בין העצים. עצים שיינטעו יהיו בגודל 9, בעובי מינימאלי של 3" ובגובה נוף של 2 מ'.
3. החניות יסומנו באמצעות אבני ריצוף משתלבות בלבן. לא יותרו סימוני צבע ע"ג הריצוף. סוג אבן הריצוף וקשת הצבעים תהיה אחידה לכל השכונה, דגם וצורת הנחה יפורטו בתכנית לביצוע ואישור ע"י מהנדס העיר. לכל 3 חניות מקבילות יינטע לפחות עץ אחד.
4. ריהוט הרחוב, עמודי התאורה, והשילוט יהיו אחידים בכל השכונה.
5. במגרשי חניה לציבור שאינם מקורים, יש לתכנן עץ רחב נוף על כל 4 חניות לכל היותר.

ה. מרכזי איסוף שכונתיים לפסולת ולמיחזור

בתכנית הפיתוח המפורטת של השכונה, יש לסמן את עמדות/מרכזי איסוף שכונתיים לפסולת גזם ולמיחזור.

ו. דרישות לקבלת היתרים

- תכניות פיתוח להגשה להיתר יכללו:
- תכנית פיתוח על רקע מפה טופוגרפית מאושרת ע"י מודד העירייה. קנ"מ 1:250 או מפורט יותר. (מעודכנת לחצי השנה האחרונה)
1. בתכנית יסומנו פרטי קומות הקרקע של המבנים המתוכננים, כולל כל הכניסות היציאות, חדרי האשפה. המחסנים אם יש כאלה. כולל מיקום תשתיות וגומחות לתשתיות, סימון קירות, כולל גובה הקירות.

2. במבנים שלהם כניסות במפלסים שונים, תוגש תכנית פיתוח נפרדת, לכל אחד מהמפלסים.
3. בתכנית הגבהים המתוכננת במגרש יהיו קווי גובה כל 25 ס"מ. נקודות גובה יציגו במקומות של חוסר רציפות טופוגרפית. יפורטו בתכנית: מפלסי המגרשים השכנים והגבהים בדרכים בגבול המגרש. אם קיימים ואם מתוכננים. בתכנית יהיו סימון קירות, כולל גובה הקירות.
4. פתרון לניקוז המגרש על בסיס הנחיות נספח הניקוז.
5. סימון כבישים ומדרכות, קיימים ומתוכננים, בחזיתות המגרש. כולל: גבהים, מידות, חומרים, וסימון האלמנטים הקיימים והמתוכננים בתחום המדרכות (עצים, עמודי תאורה וכיו"ב).
6. תכנית פיתוח המדרכה בחזית/ות המגרש, כולל פרטי ריצוף או גיבון בהסתמך על תכנית הבינוי הנספחת לתב"ע. מדרכות בחזיתות המגרשים יפורטו ויהיו מתואמים לפי הנחיות מחלקת מהנדס העיר.
7. פרישת כל קירות הפיתוח, כולל מיקום ארונות וגומחות של מערכות תשתית. קנ"מ לפחות 1:100. הפרישות יציגו גם את מפגשי הקירות עם קירות במגרשים השכנים. קו הקרקע האחורי יוצג בקו מקווקו.
8. פרטי פתרונות ניקוז, פרטי גדרות, מעקות, פרטי ריצוף, פרטי קירוי והצללה, פרטי תאורה פרטי ארונות וגומחות לתשתיות, כולל פירוט האופן בו הם משתלבים בקירות הפיתוח. וכל פרט אחר הנדרש להבנת התכנית. מיקום גמל מים, מיקום ראש מערכת השקיייה.
9. פתרון לאיסוף האשפה, אם נדרש פרט, יכלול הפרט בהגשה.
10. תכנית צמחיה, כולל רשימת עצים ושיחים, בקנ"מ 1:250 או מפורט יותר. בתכנית יציין המתכנן את מספר העצים כפי שנדרש לעשות על פי הנחיות העירייה. (חישוב כמות עצים.)
11. מערכת ההשקיה והגמלים יוסתרו בגומחה עם דלת מתכת.
12. תכנית השקיה, כולל ראש מערכת סכמאטי ומקרא הצנרת, בקנ"מ 1:250 או מפורט יותר.
13. תכנית הפיתוח תכלול את מיקום שטחי ההתארגנות ומחנות הקבלן. שטחים לעירום חומרים, דרכי גישה, גידור אחסון חומרי בנייה, טיפול בעודפי בטון, טיפול בפסולת בניין טיפול בפסולת מוצקה, מניעת גלישה של חומרי חציבה ומילוי למגרשים גובלים מניעת זיהום הקרקע ומי התהום, מניעת רעש מניעת זיהום אוויר, מניעת מטרדים ויזואליים, ניקוז תשטיפים ודרכי התנועה של כלי רכב כבדים.
14. יוגש חישוב עבודות עפר למגרש כולל פיגוי או מילוי.