

3000257707-69

3008200-47

הוועדה הרפואית לתכנון ובניה  
מ"מ 1015

24-03-2014 03/03/2014 53-01

נספח סביבו

חוק ה"ס'

חוק הליכי תכנון ובניה להאצת הבניה למגורים  
(הוראת שעה), התשע"א 2011  
משרד הפנים - מחוז חיפה

הוועדה לדיור לאומי החליטה ביום:  
30.12.13

לאשר את התוכנית  
תכנית 1889

התוכנית לא נקבעה טעונת אישור השר   
התוכנית נקבעה טעונה אישור השר

25.3.14  
תאריך

י"ר הוועדה לדיור לאומי

ונוף הוראות פיתוח נופי



**תכנית מס' 353-0121889**  
**פרדס חנה - כרכור**  
**מתחם הטריז**  
**תכנית מפורטת**  
**נספח נוף מנחה**

**תכולת הנספח: הוראות פיתוח נופי ותשריט**



- יזומי התכנית - מינהל מקרקעי ישראל
- מגיש התכנית - מינהל מקרקעי ישראל
- בעל עניין בקרקע - מינהל מקרקעי ישראל
- עורך התכנית - יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ
- עורך הנספח - יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ



**יעד אדריכלים**  
ומתכנני ערים ונוף בע"מ

עד דג משיב טל 04-9002215  
סניף 20155 טלס 04-9000900  
email: office@yeed-arc.co.il

הודעה על הפקדת תכנית מס' 353-0121889

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6693

ביום 14.11.13

הודעה על אישור תכנית מס' 353-0121889

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6998

ביום 11.5.14

מהדורה מס' 02 - שלב: מילוי תנאים למתן תוקף  
13/03/2014

יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ  
13/03/2014

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות  
חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו כאח במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל צווי 1407  
למען הסר ספק מוצהר בזה כי לא נעשה או ייעשה על ידנו הסכם חוזהא בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בכל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת חנומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית  
תאריך: 23/03/14 רשות מקצועי ישראלי - מרכז חיפה

**א. עקרונות תכנון:**

(עקרונות אלו מתייחסים לשתי התכניות: שטח הטריז ומחנה 80).

1. המשך שדרת הראשונים של דרך הנדיב (כביש 652) מקצה צפוני קיים ועד לכביש 65. הגדרת שער כניסה לפרדס חנה בצומת חנה.
2. הדגשת הכניסה לשכונה מדרך עירון (כביש 6502) בכרכור.
3. פיתוח ציר שדרה מרכזי מזרח – מערב ("עוקף דרומי").
4. שלד שצ"פים שכונתיים ועל שכונתיים משולבים כעמוד שדרה ירוק ורציף הנמצא במרכז הכובד של השכונה ובנוסף אליו גני כיס וגנים שכונתיים מקומיים בטווחי הליכה עד 200 מ' המקושרים בצירים ירוקים.
5. פיתוח מערך שבילי הולכי רגל ורוכבי אופניים.
6. שימור מירבי של עצי האקליפטוס הבוגרים בשטח מחנה 80.

**ב. שטחים פתוחים:**

**ב.1 פרוט סוגי השטחים הפתוחים והנחיות לתכנונם:**

מס' תא שטח	תאור
	<b>שצ"פ:</b>
604, 605, 607, 608	<p><b>שצ"פ על שכונתי:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- יכלול מוקדים נפרדים לקבוצות הגיל 0-5, 6-12, בני נוער וצעירים. המוקדים יכללו מגרשים למתקני משחק, מגרשים למשחקי כדור (מוצע למקס בסמיכות לביה"ס), שטחים פתוחים למשחקי כדור לא פורמאליים, רחבת החלקה, מתקני טיפוס, מכשירי כושר ומתקנים לבעלי מוגבלויות.</li> <li>- מוצע לשקול שילוב של גופי מים.</li> <li>- פינות ישיבה ימוקמו ליד כל מוקד פעילות, לאורך שבילים ובמקומות מבודדים.</li> <li>- פינות ישיבה, רחבות ומתקני משחק יוצללו באמצעות פרגולות, מפרשות צל וכד'. מערכת שבילי הליכה מרוצפים, אסתטיים, מתאימים לסביבה ונוחים לתנועת עגלות ולמוגבלי נידות, כוללת שבילים ישרים וטבעתיים להליכה, ריצה ורכיבה על אופניים. רוחב שבילי אופניים - לפחות 2.5 מ', רוחב שביל הליכה ראשי לפחות 4.0 מ'. מערכת השבילים תחובר לצירי תנועה גובלים.</li> <li>- יותר מזנון / בית קפה צמוד לתשתית דרך ולמבנה שירותים, גובה עד קומה אחת.</li> <li>- סה"כ שטח תכנית בנוי מרוצף או סלול עד 10%.</li> <li>- השצ"פ ייתוכן לניצול וקליטה של נגר עילי מהסביבה.</li> <li>- ריכוז פיתוח אינטנסיבי במקומות מוגדרים, השארת חלקים גדולים באופן טבעי ואקסטנסיבי עד 50% מהשטח.</li> <li>- יתוכן שטח מגודר לכלבים בגודל 0.5-3.0 ד', מאובזר כנדרש.</li> <li>- גינון ונטיעות בעיצוב מגוון: שילוב עצים בעלי נוף רחב חלקם נשירים חלקם ירוקי עד, שיחים בעלי עלווה ופריחה מגוונת. רוב הצמחיה תהיה חסכונית במים וממינים ארץ ישראלים. צפיפות נטיעה של לפחות 7 עצים לדונם, 50% מהשטח יהיה חשוף לשמש בחורף ובעונות מעבר. תתוכן מדשאה לשימוש המבקרים.</li> <li>- תתוכן חניה עבור מבקרים בשני מוקדים של כ- 20 מקומות חניה.</li> </ul>



<p><b>שצ"פ שכונתי:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- מתקנים למשחק וספורט, פינות ישיבה ושבילים כמו בשצ"פ על שכונתי אך במספר ובמגוון קטנים יותר.</li> <li>- ריהוט גן, גינון ונטיעות כמו בשצ"פ על שכונתי.</li> </ul>	<p>603,602,601, 501 (חלקי), (חלקי)</p>
<p><b>שפ"פ פנים שכונתי גן כיס:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- כמתואר בשצ"פ שכונתי אך במגוון וכמות קטנים יותר.</li> <li>- השטחים הנ"ל יוקצו במסגרת תכנון בינוי המגרשים.</li> </ul>	<p>301 (חלקי) 302 (חלקי) 303 (חלקי) 304 (חלקי) 307 (חלקי) 308 (חלקי) 606</p>
<p><b>שצ"פ אקסטנסיבי – חייץ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- חייץ ירוק בין השכונה למפרדן ואזור המסחרי בצומת כרכור. יתוכננו סוללות מגוננות היוצרות הפרדה ירוקה ע"י שימוש בשיחים ועצים בעלי נוף מתאים ושתילתם בצפיפות המתאימה.</li> </ul>	
<p><b>מעברים:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- מיועדים למעברי הולכי רגל ורוכבי אופניים, לקישור בין רחובות, חלקי ישוב ואזורי ציבור.</li> <li>- מיועד למעבר תשתיות עיליות ותת קרקעיות.</li> <li>- יש לשלב רחבות, פינות ישיבה / מנוחה ונטיעות הצללה לאורך שבילי הולכי הרגל ורוכבי האופניים.</li> </ul>	<p>801-811</p>





## 2.2 הנחיות לפיתוח שצ"פ

1. 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.  
יצירת "נוף פנימי" עשיר ע"י עיצוב מענין לתוואי השבילים, עיצוב פני השטח באופן תלת מימדי, שימוש בצמחיה בעלת מופע, גבהים וגוונים עשירים.



2. תכנית פיתוח של שצ"פ (בק"מ 1:250 או 1:100) תכלול: כל הגבהים הסופיים; סימון גובה כניסות; מערכת דרכים ושבילים; תניונים עם מקומות חנייה; פתרונות ניקוז; גובה עליון של קירות; פרישת קירות; תוואי מעקות וגדרות עם גבהים; שטחי גינון; מתקני משחק; ריהוט גן; מדרכות וחנייה הנכללים בשצ"פ ופרטים מיוחדים של הגן. כמו כן יצורף מפרט טכני ברור המחייב חומרי גמר באיכות טובה וביצוע קפדני.

3. תמיכות (קירות, מסלעות וכ"ו) יתוכננו בגובה עד 1.2 מ'. במקרה של הפרש גובה גדול יותר יש לפצל את התמיכה למרחק אופק 1.0 מ'.  
מעקות וגדרות יהיו באופי "אורירי - שקוף" - מפרופילים או רשתות מתכת.

4. חומרי גמר:

ריצופים - ניתן להשתמש בחומרים כדוגמת - אבני ריצוף טרומיות, בטון יצוק באתר, בטון בציפוי גרנוליט, בטון צבעוני / מוטבע, אריחי אבן טבעית נסורה או מסותתת, ריצוף עץ וכד'.  
קירות - חיפוי אבן, חיפויים קשיחים אחרים שווי ערך, "קיסטון" וכד'.



5. בכל שצ"פ יישמרו העצים הקיימים וייעשו כל הפעולות הדרושות לשימורם ולטיפוחם.

6. תצורף תכנית גינון והשקיה. כמו כן תצורף במידת הצורך רשימת עקירות והעתקות לאישור ע"פ תקנות החוק.

7. מתקן הנדסי המשולב בתכנון השצ"פ - יתוכנן באופן שעבודות העפר ודרכי הגישה תהיינה מינימליות ויבוצע בהן שיקום מלא לצורך הטמעתן והסתרתן.

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



9. לא תותר חריגה מקוי דיקור לצורך עבודות חפירה, חציבה ומילוי עבודות אלה יבוצעו בזהירות מירבית, תוך נקיטת כל אמצעי הזהירות למניעת שפיכת חומר מעבר לקוי הדיקור.





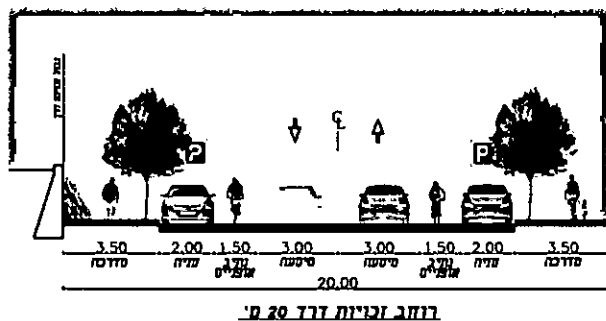
**ג. כבישים וחניות:**

**ג.1 פרוט סוגי כבישים, דרכים וחניות:**

מספר	תאור:
1. כביש מסי 1 - ה"שדרה הראשית"	<p>שדרה ראשית, המשך כביש "עוקף דרומי" ברוחב 23 מ', כולל:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- עיצוב כניסות (ממערב וממזרח) לשכונה.</li> <li>- נטיעת עצים בשני צידי הרחוב וגם במפרדה המרכזית (שצ"פ).</li> <li>- עיצוב גינון יחודי: שימוש בעצי שדירה מיוחדים (לבחינה: שילוב עם עצי הדר).</li> <li>- הדגשת צמתים של השדירה עם כביש הטבעת.</li> <li>- במפגש עם השצ"פ המרכזי החוצה: ריצוף מסעות.</li> <li>- פיתוח שביל אופניים והולכי רגל עם מוקדי פעילות (בתחום השצ"פ).</li> </ul>

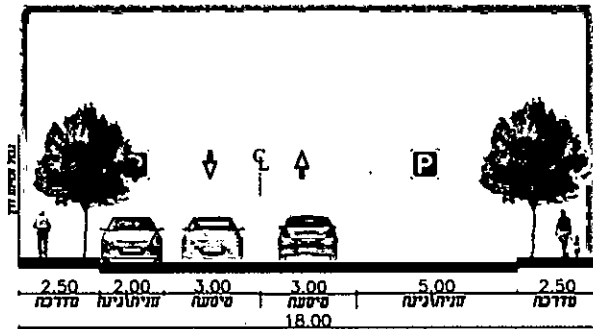


2. כביש מסי 2 - כביש טבעת	<p>כביש טבעת ראשי בשכונה ברוחב 20 מ' כולל:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- מדרכות.</li> <li>- מפרצי חניות לאורך עם הפסקות לערוגות גינון ולכניסות לחניות במגרשים (בשני הצדדים).</li> <li>- נטיעת עצים בשני צידי הרחוב.</li> <li>- במקומות שמתאפשר, ו/או באזור מבני ציבור, שצפ"ים וכו' - הפסקות בחניות האורך לצורך הרחבת המדרכה עם נטיעות הצללה מרובה וריהוט רחוב.</li> <li>- פיתוח שביל / נתיב אופניים.</li> </ul>
------------------------------	--





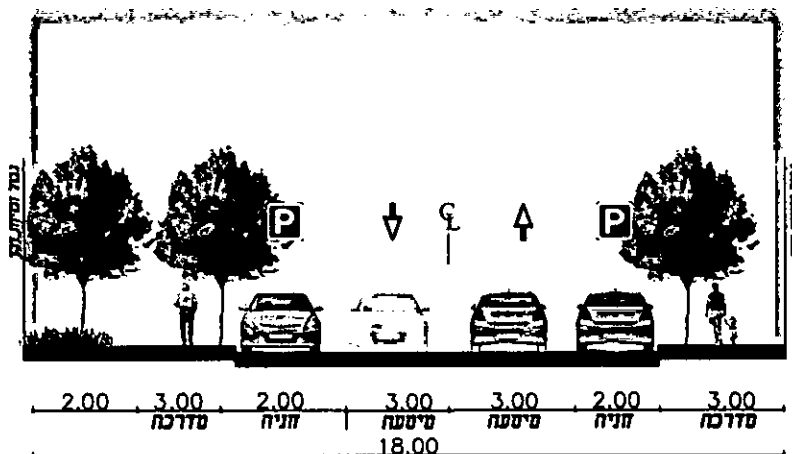
<p>3. כביש מסי 4 -</p> <p>כביש ראשי בין שכונות ברוחב 18 מ' כולל:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- מדרכות ושבילים לרוכבי אופניים.</li> <li>- מפרצי חניות לאורך עם הפסקות לערוגות גינון ולכניסות לחניות במגרשים.</li> <li>- נטיעת עצים בשני צידי הרחוב.</li> <li>- במקומות שימתאפשרו / או באזור מבני ציבור - הפסקות בחניות האורך לצורך הרחבת המדרכה עם נטיעות וריהוט רחוב.</li> </ul>	
---	--



**רוחב זכויות דרך 18 מ'**



<p>4. כביש מסי 6502 -</p> <p>כביש ראשי - כרכור</p> <p>כביש ראשי בין שכונות ברוחב 18 מ' כולל:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- מדרכות.</li> <li>- מפרצי חניות לאורך עם הפסקות לערוגות גינון ולכניסות לחניות במגרשים.</li> <li>- נטיעת עצים בשני צידי הרחוב.</li> <li>- במקומות שמתאפשר, ו/או באזור מבני ציבור, שצפויים וכו' - הפסקות בחניות האורך לצורך הרחבת המדרכה עם נטיעות וריהוט רחוב.</li> </ul>	
---	--



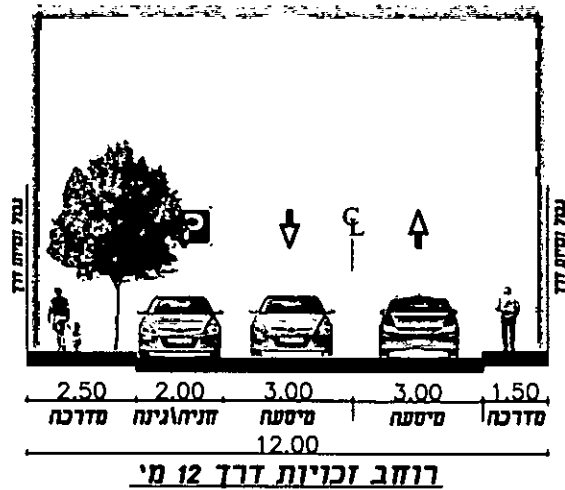
**רוחב זכויות דרך 18 מ'**

**כביש מסי 6502**





<p>5. כביש מסי 28,7,6,5</p> <p>רחובות מקומיים ברוחב 12 מ' – רחוב שכונתי פנימי כולל:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- מדרכה מצד אחד ושביל אופניים בצד הנגדי.</li> <li>- מפרדי חניות לאורך עם הפסקות לערוגות גינון לכניסות למגרשים – בצד אחד.</li> <li>- נטיעת עצי רחוב בצד אחד.</li> <li>- ניתן לפתח כרחוב משולב.</li> </ul>	
---	--



<p>6. כביש מסי 3</p> <p>רחוב מקומי ברוחב 10 מ' כולל:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- פיתוח כרחוב משולב עם מדרכת מילוט.</li> <li>- ערוגות גינון</li> <li>- מפרצי חניה</li> <li>- נטיעת עצי רחוב בצד אחד.</li> </ul>	
---	--



<p>7. חניות</p> <p>חניות ציבוריות:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- מדרכות</li> <li>- מפרצי חניה – ערוגות גינון</li> <li>- נטיעת עצי צל כל 10 מ'</li> </ul>	
---	--





## ג. הנחיות לפיתוח כבישים ודרכים:

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. כל כביש יתוכנן בתכנון כולל כיחידה אחת (ללא קשר לשלבי הביצוע).

3. מערכת שבילי האופניים תתוכנן כחלק בלתי נפרד מתכנון הכבישים.



4. תכנית פיתוח של כביש תכלול את כל האמור בסעיף ב' 2 בפיתוח שצפויים, וכן סימון של מערכות תת קרקעיות מתוכננות וסימון הכניסות והחניות של המגרשים לאורך הכביש. תכנית כזו תלווה בחתכים אופייניים של הכביש והמדרכה.

5. תצורת תכנית גינון והשקיה, כמו כן תצורת במידת הצורך רשימת עקירות מאושרת לפי חוק. יש לשלב בתכנית עצי רחוב להצללה וערוגות מגוננות במידת האפשר. מרווחי הנטיעה של העצים יהיו 6 – 15 מ' בהתאם למין העצים שיינטעו. נטיעת עצים תבוצע משני צידי הרחובות, כמתאפשר לפי חוק הנגישות.

6. תכניות מפורטות לכבישים ומדרכות טעונים אישור הרשות המקומית לפני הוצאת היתרי בניה.

7. תמיכות (קירות, מסלעות וכו') בגבול שבין כבישים למגרשים מבונים יהיו בגבהים המפורטים בהנחיות לפיתוח מגרשים.

מעקות וגדרות יהיו באופי "אוורירי – שקוף" – מפרופילים או רשתות מתכת.



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.ד הנחיות לפיתוח מגרשים

1. במגורים ג' - הקצאת שצ"פ פנים שכונתי / גן כיס במסגרת בינוי מגרש בשטח 1-2 דונם.

#### 2. גינון:

- א. הגינון בחזית הרחוב ברצועה של גדר חיה ברוחב 1 מ' לפחות עם נטיעת עץ רחב נוף 1 לפחות לכל 15 מ"א חזית ובכפוף לאמור בהוראות התכנית.
- ב. בכל מגרש מגורים א' ו- ב' יהיה לפחות 15% מהשטח מגוון או חדיר לחלחול נגר וניקוז המגרש יכוון אל שטח זה. במגרש מגורים ג' יהיה לפחות 30% מהשטח מגוון או חדיר לחלחול.
- ג. עומק אדמת גן בפיתוח מעל חניונים תת קרקעיים יהיה לפחות 1.2 מ'.
- ד. בגינון ישולבו עצים בעלי נוף גבוה (לפחות 3 עצים במגרשי מגורים א' ו ב' ולפחות 8 עצים במגורים ג').
- ה. בחניות פתוחות באזור מגורים ג' יינטעו עצים בכמות של עץ אחד לפחות לכל 4 מקומות חניה.
- ו. יינקטו כל האמצעים לצורך שימור עצים קיימים בתחום המגרש כולל הקלות / שינוי קו בנין.



#### 2. תמיכות:

- א. תמיכה בין מגרשים, בין מגרשים לכבישים ובין מגרשים לשצ"פים לא תעלה על גובה 1.5 מ'. במידת הצורך בתמיכה גבוהה יותר יש לפצלה למרחק אופקי של 1.5 מ' לפחות.
- ב. קירות ייבנו עם חזית בגמר אחיד לאורך הרחוב. מעקות וגדרות יהיו באופי "אוורירי - שקוף" מפרופילים או רשתות מתכת.
- 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 הצמחיה המקומית.



#### 3. חמרי גמר:

כמפורט בסעיף ב-2 תת סעיף 3 לעייל.

