

אתר תעסוקה אזורי במתחם גרנות

נספח נופי

הנספח מציג הנחיות והמלצות לתכנון סביבתי ונופי במתחם גרנות, צמוד דופן לאזור התעשייה הקיים.

מזרחית לדרך הגישה ישנם מטעים ובריכות מים.
ההנחיות מתייחסות לפיתוח במגרשים תעסוקה, לפיתוח בשטחים הציבוריים הפתוחים, לפיתוח לאורך כבישים וכן הנחיות לשימור הממשק עם בריכות המים והשטח החקלאי.

תוכן העניינים

1. הנחיות להגשת תכנית פיתוח נוף.
2. עקרונות לתכנון הסביבתי.
3. הנחיות לשמירה על הסביבה הטבעית והנוף הקיים.
4. נספחים:
 - א. תכנית כללית- ללא קני"מ
 - ב. חתך כביש הגישה- עקרוני
 - ג. טיילת הולכי רגל לאורך כביש הגישה-מבט צפונה - הדמיה
 - ד. טיילת הולכי רגל לאורך כביש הגישה-מבט דרומה - הדמיה
 - ה. פרט גדר היקפית- עקרוני
5. תכניות (מקופלות בסוף חוברת זו):
 - א. תכנית הנספח הנופי- קני"מ 1:1250

1. תכנית פיתוח נוף

תכניות ההגשה להיתר, יכללו תכנית פיתוח נופית, שתוכן ע"י אדריכל נוף.

תכנית הפיתוח תציג את המרכיבים הבאים :

- השטחים הציבוריים הפתוחים כולל פירוט אופיים העיצובי.
- מדרכות, שבילים ומעברים ומשעולים להולכי-רגל.
- פירוט הקירות, המסלעות וכל פתרון אחר לגישור הפרשי גובה.
- מפלסים של גובה קיים, מפלס-פיתוח מתוכנן וגבהים של ראשי-קיר.
- נטיעות לאורך הכבישים ובשוליי תחום-התכנית (במעטפת).
- חומרי הגמר.

לתכנית הפיתוח יצורפו :

- חתכים אופייניים של השטח כולל ציון גובה הקרקע הקיימת וגובה מתוכנן.
- תכנון מקומי מפורט לאזורים יחודיים ובעייתיים.
- תכניות פיתוח לשצ"פים ולכבישים, יכללו גם :
- פרטים אופייניים לפיתוח (קירות, מסלעות, ריצופים, ריהוט חוץ, גופי תאורה וכדומה).
- תכנית לשימור צמחיה. התכנית תבטא את כוונת המתכנן לגבי הצמחיה הקיימת.
- תכנית נטיעות והשקיה

2. עקרונות לתכנון הסביבתי

2.1 רצועות ירוקות וגינות לאורך צירים ראשיים

- א. בשבילים וברחבות להולכי רגל וכן במדרכות ובחניות יבוצעו העבודות על בסיס תכנית שתבטא עיצוב אחיד באמצעות שימוש בחומרים דומים. זאת עמ"נ ליצור רצף עיצובי לאורך הצירים ובמרחבים הציבוריים.
- ב. לאורך הכבישים הראשיים – (תאי שטח 301-305) ובנוסף למדרכה, יתוכנן שביל אופניים ברוחב מינימאלי של 2 מ'.
- ג. הפיתוח לאורך כבישים אלה (כביש 65 מצפון וכביש היקפי מס' 1 ממזרח) יכלול נטיעות עצים בשדרות רציפות ואו במקבצים בודדים. לאורך המדרכות ינטעו עצים בוגרים במרווח נטיעה מקסימלי של 8.0 מ', תוך שימוש בעצים בוגרים ונותני צל וצמחיה חסכונית במים, כמו כן חסכון במשטחי דשא. התכנון הנופי יתחשב בשמירת מבטים לנוף הרחוק.
- ד. אופן הטיפול משני צידי כביש היקפי מס' 1 יהיה שונה:
- צידו המזרחי של הכביש- (שפ"פ-תא שטח 400) – מהווה כחיץ בין שימושי החקלאות השונים והבריכות, לבין שימושי התעסוקה. הכביש עולה בחלקו על תעלת גרנות, ועל מנת לשמר את רצף התעלה הקיימת לאורך בריכות המים, על יזם התכנית לטפל בה, וכן להעתיקה, במידת הצורך, מעבר לתחום הקו הכחול על מנת לשמר את המשכיותה.
- רצועת הגינות תהיה ברוחב מיני של 4 מ', וכוללת בתוכה, כאמור, קטעים מתעלת גרנות. תכנון הצמחיה יתחשב בהתאם לבתי גידול לחים טבעיים, שיקום צמחיית גדות ומים (קנה, הרדוף, פטל, ערבה וכו') וכן שתילת צמחית חורש אשר תשתלב בגבולות הרצועה.
- שמירה על רצועה זו תאפשר גם את תפקודו של הציר כשביל טיול – יובטח מעבר חופשי למטיילים ובעלי חיים לאורך הדרך ללא מכשולים כגון גידור, למעט אלמנטי פיתוח אשר ישתלבו במופע הטבעי כגון – בולדרים, חלוקי נחל וכו'. בפיתוח הרצועה יושם דגש מיוחד בתכנון תוואי השביל, והעמקת ערוץ התעלה תוך שיקום צמחית הגדות. ניתן לשלב בשטח רחבות מרוצפות לתצפית על הבריכות, מנוחה ושהיה, ריהוט חוצות, ותאורה. לאורך השביל ישולבו חיבורים ויציאות למסלולי טיול קיימים, שימור אתרים לאורך התוואי (שמירה על סבך המעיין-באר הכפר הצירקסית), וכמובן שימור מקסימאלי של קו הברושים אשר עובר בגבול הרצועה.
- מצד הכביש המערבי- תתוכנן רצועת גינות (שפ"פ-תאי שטח 301-305) ברוחב 10 מ' לפחות, ולאורכה תשולב גדר המתכת ההיקפית, ושביל האופניים (ראה תנך א-א).
- רצועת השפ"פ לאורך כביש 65, תהיה ברוחב 20 מ' לפחות -ראה סעיף ג.2.1.
- ה. בחניות לאורך כבישים ובמקבצי החניות (במתחמי הבינוי- תא שטח 200), ישולבו איים שימשו לגינות ולנטיעות, בהם ינטעו עצים בוגרים ונותני צל וצמחיה חסכונית במים, ללא שימוש במשטחי דשא. העצים יהיו בקוטר 2" לפחות ובגובה 3 מ', גזע העץ יהיה מוגן ע"י מגן

מתכת היקפי ופירות העץ יהיו מחסוג שאינו מהווה מטרד לרכב.

1. כל שטחי הגיגון האינטנסיבי בשטחים הציבוריים יצויידו במערכות השקיה, שיחברו למחשב השקיה מרכזי בהתאם להנחיות הרשות המקומית.

2.2 ניקוז

ניקוז כל שטחי המגרשים, החניות ודרכי הגישה יתוכנן בהתאם לתמ"א 4/ב/34 סעיף 23.3.2, ובהתאם לסעיף 6.3 ב' בהוראות התכנית.

2.3 הנחיות לפיתוח מגרשים

א. גיגון והשקיה:

- רצועות הגיגון בגבולות המגרש יהיו בהתאם לטבלה להלן:

רוחב רצועת הגיגון	גבול המגרש
2.0-4.0 מ'	לאורך גבול מגרש קדמי
2.0 מ'	לאורך גבול מגרש אחורי
2.0 מ'	לאורך גבול מגרש צדדי

- בכל רצועות הגיגון יינטעו שיחים ועצים, הנטיעות, כמפורט להלן:
- ברצועת גיגון קדמית: יינטעו עצים בוגרים בקוטר גזע 2" ובגובה של 2.5 מ' עד לפיצול הענפים, בכמות של עץ אחד לכל 8 מ"א.
- ברצועת גיגון צדדית ואחורית: יינטעו עצים בוגרים כנ"ל, כמות העצים לפחות עץ אחד לכל 6.0 מטר אורך גבול מגרש.
- במגרשי החניה ישולבו מפרצי גיגון במרווחים של עץ אחד לכל 5 מקומות חניה. העץ יהיה בקוטר 2" לפחות ובגובה 3 מ', גזע העץ יהיה מוגן ע"י מגן מתכת היקפי ופירות עץ יהיו מחסוג שאינו מהווה מטרד לרכב.
- בכל השטחים הפתוחים הממוקמים ע"י גגות ומיועדים לפיתוח נופי יתוכנן מראש מרווח עבור גיגון כמפורט: לשטחי מדשאה 50 ס"מ מצע מינימום, לשיחים 1 מ' ולעצים 1.5 מ' נטו מינימום בין פני הבטון לבין פני הפיתוח. על מנת שתתאפשר שתילה ונטיעה של צמחית בוגרת, מצע הגיגון יותאם למצע שתילה על גבי גגות ויהיה מסוג טוף מודרג או פרלייט או שו"ע.
- כל הנטיעות יחברו למערכת השקיה ויתחזקו לצמיתות על ידי בעלי המגרש לשביעות רצונה של מנהלת אזור התעסוקה.
- תכניות הגיגון וההשקיה יאושרו על ידי משרד מהנדס המועצה לפני אישור תכנית הבקשה להיתר בניה.
- בכל תכניות הצמחיה יהיה שימוש בצמחיה חסכונית במים ומיעוט במרבדי דשא.

ב. קירות:

הפרשי הגובה כלפי שטחים ציבוריים (דרכים, שבילים, ככרות וכו') בין מגרשים ובין הכבישים לבין המגרשים יתמכו ע"י קירות בטון בחיפוי אבן מסותתת ובאישור משרד מהנדס המועצה. לא יותר שימוש במסלעות. לאורך כבישים ייבנו הקירות כך שפני הקיר העליוניים יהיו אופקיים, וכך גם אופן הנחת שורת החיפוי. ראש הקיר יהיה קופינג בעובי 8 ס"מ או לחילופין יהיה שקוע מאחורי אבן בחזית הקיר.

ג. מעקות, גדרות ושערים קלים:

1. פרטי הגדרות, המעקות ושערי הכניסה למגרשים יהיו באישור מהנדס המועצה.
2. לא תותר הקמת גדרות רשת.

ד. מיכלי אשפה, דלק וגז ותשתיות

1. 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. 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 הרשות המקומית.

2. מיכלי גז:

מיכלי גז למיניהם ישולבו במבנה או בשטח הפתוח כך, שלא יראו מן הכביש והאיזורים הציבוריים.

3. 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 והאיזורים הציבוריים.

4. 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 לבין בית/הקיר תהיה סמויה מאחורי הקיר או טמונה בקרקע.

2.4 שפך ועחפי קרקע

לא יותר לשפוך שפך בניה, חומר מילוי וסלעים לאיזור בלתי מורשה.
הפסולת, לכל סוגיה, תועבר אתר מאושר ע"י מהנדס המועצה.

3. הנחיות לשמירה על הסביבה הטבעית והנוף הקיים

3.1 שמירת עצים קיימים

העצים הקיימים יישמרו, יועתקו או ייכרתו עפ"י "תכנית פיתוח נוף לשימור צמחיה" אשר תצורף לתכנית הבינוי, כאמור בסעיף 6.1. ג' בהוראות התכנית, לפי הנחיות מהנדס המועצה ובתאום עם מחלקת הגינון במועצה.

התכנית לשימור הצמחיה תבטא את כוונת המתכנן לגבי הצמחיה הקיימת.
לפני ביצוע פיתוח כלשהוא בשטח, יש לערוך תכנית סימון עצים קיימים מדויקת, כולל ציון סוגיהם ונקודות הגובה בצואר השורש. העצים המיועדים לשימור יסומנו בשטח באמצעות 4 פרופילי ברזל מגולוונים וביניהם יימתח כבל פלדה / גדר רשת. יש לציין ע"ג התכנית את העצים המיועדים לעקירה והעתקה, ולוודא כי על כל עץ שייעקר, ינטע עץ חלופי. תכנית זו תבדק ע"י מחלקת הגנים בעיריה, ולאחר אישורה יהיה ניתן לבצע את הפיתוח.

3.2 שיקום נופי לאחר הנחת התשתיות

עם תום הנחת התשתיות, ישוקמו כל האיזורים, שנחשפו ונחפרו לצורך העבודות או שצמחייתם הדלדלה. השיקום יכלול ישור פני הקרקע והתחברות למפלסים הקיימים, מילוי באדמה גננית, נטיעות עצים ושיחים לכדי כיסוי מלא של השטח. כמו"כ תוצב מערכת השקיה.

נספח א' תכנית כללית - ללא קנ"מ

(התוכנית מצורפת כתשריט בקנ"מ 1:1,250)

משרד המבנים והתשתיות
מחלקת תכנון ובנייה
מנהל תכנון ובנייה
מס' תכ. 1234
תאריך: 15.10.2015

שם הפרויקט: **תכנית כללית**
מס' התוכנית: **1234**
מס' התע"מ: **1234**
מס' התכ"מ: **1234**
מס' התמ"מ: **1234**

מס' התכ"מ: **1234**

מס' התמ"מ: **1234**

מס' התע"מ: **1234**

מס' התכ"מ: **1234**

מס' התמ"מ: **1234**

מס' התע"מ: **1234**

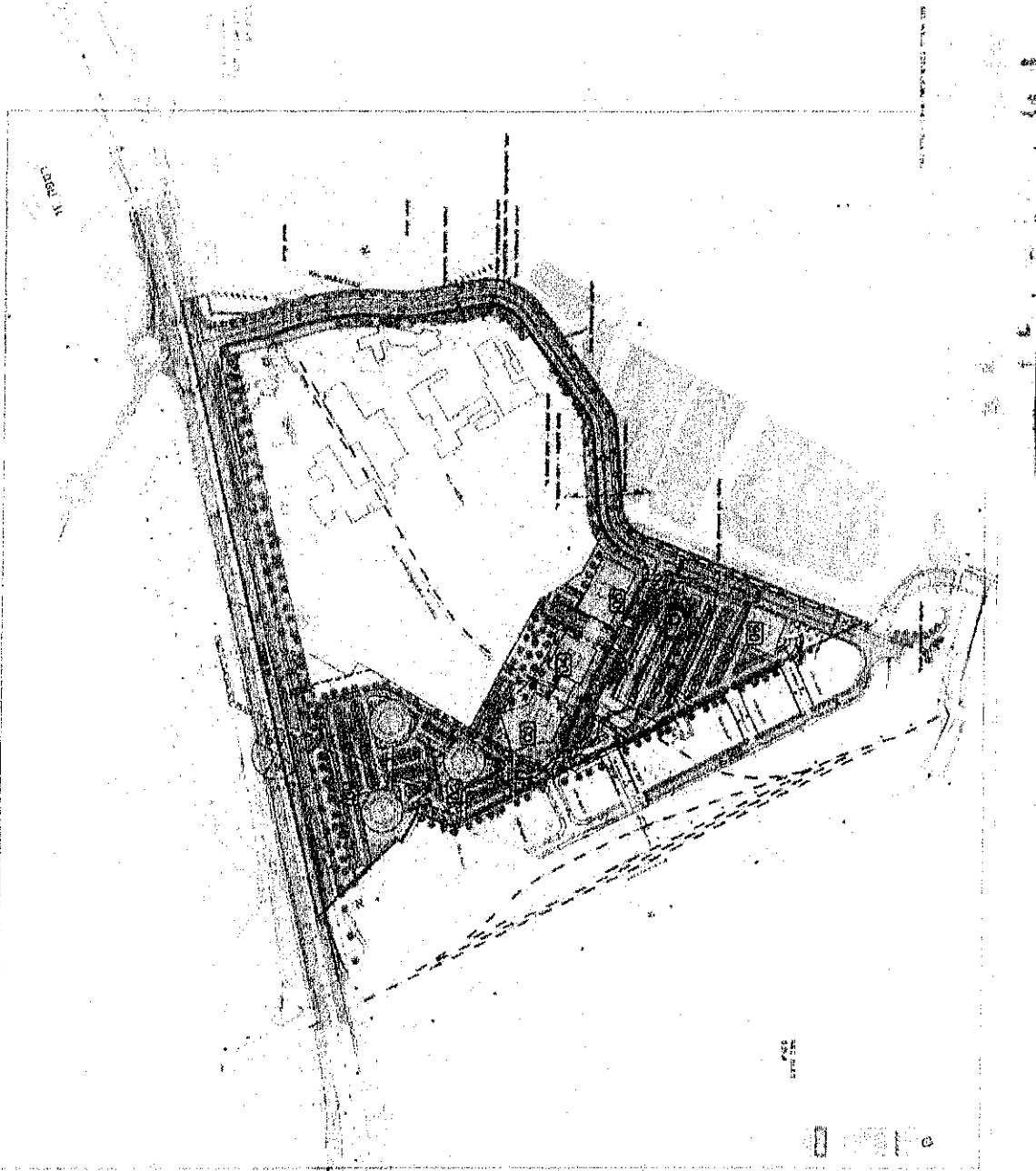
מס' התכ"מ: **1234**

מס' התמ"מ: **1234**

מס' התע"מ: **1234**

מס' התכ"מ: **1234**

מס' התמ"מ: **1234**



מס' התכ"מ: **1234**

נספח ג' טיילת הולכי רגל לאורך כביש הגישה-מבט צפונה - הדמיה

