

3191723-69

3-42-8567-3

דוד אלחנתי | אדריכלות נוף בע"מ
אדריכלות נוף ותכנון אזורי עישוב עירוני
קיבוץ רמות מנשה, ד.ג.מגידו, 19245
טל: 04-9895705 | פקס: 04-9895707

דוד אלחנתי | אדריכלות נוף
אדריכלות נוף | תכנון אזורי | עיצוב עירוני



משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז חיפה

קיבוץ רגבים

05-05-2015

נספח נופץ לתכנית מתאר מ/392

נתקבל

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
תיק מס'
הועדה המחוזית החליטה ביום:



סגור

12.14
לאשר את התכנית

יוסף משלך
יו"ר הוועדה המחוזית
27.6.15
תאריך



392/מ' הודעה על אישור תכנית מס'
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7075
מיום 13.7.15

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מנשה אלונה
תכנית ב.ע. מס' 392/מ'
הומלץ להפקדה
בשנת מס' 144 מיום 15.9.09
יושם ראש הועדה
מהנדס הועדה

מחוז חיפה – נפת חדרה
מרחב תכנון מקומי "מנשה אלונה"
מועצה אזורית מנשה
עורך התכנית: אדר' ערן מבל
עורך הנספח: דוד אלחנתי אדריכלות נוף
תאריך: 1.2014

הודעה על הפקדת תכנית מס' 392/מ'
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6835
מיום 14.7.14

דוד אלחנתי | אדריכלות נוף

אדריכלות נוף | תכנון אזורי | עיצוב עירוני



נספח נופי

קיבוץ רגבים

תכנית מתאר מס' מ/392

הנספח כולל:

תקנון נוף ופיתוח

תוכנית סיווג שטחים פתוחים



עקרונות והנחיות תכנון נוף ופיתוח

1.0 תיאור כללי

רקע

ברגבים מתגוררים 400 תושבים, מתוכם 265 חברים. הקיבוץ נמנה עם קיבוצי התק"ם. הקיבוץ נמצא בתחום המועצה האזורית מנשה, הוא שוכן באזור הרי מנשה בערך 3 ק"מ ממזרח לגבעת עדה, דרומית למו"אז אלונה כ-4 ק"מ בקו אווירי מצומת עירון.

הקיבוץ נוסד בשנת 1947, על ידי ראשוני תנועת "דרור-הבונים" מצפון אפריקה שהתחילו בהכשרה בקיבוץ בית-אורן ובקיבוץ בית השיטה וכן מגרעין איטלקי שהגיע מקיבוץ גבעת ברנר וקיבוץ דגניה א'. לאחר תקופת השתלמות בכפר סבא, עלתה הקבוצה המייסדת לקיבוץ רגבים להתיישבות במשלט "בוטימת" שבהרי אפריים (כיום, גבעת הרקפות סמוך לקיבוץ גלעד), אליהם הצטרפו עוד צעירים מצפון אפריקה ואיטליה.

בשנת 1949 עברה כל הקבוצה המייסדת להתיישבות קבע במקומו הנוכחי של הקיבוץ והוחלט לקרא לו "רגבים", באופן סמלי ועל לשון רגב – אדמה (גוש בוץ קשה).

כללי

עקרונות והנחיות תכנון נוף פיתוח וגינון לשטחים פתוחים בפרויקט הרחבת רגבים כוללים: גנים ציבוריים, שבילים מרוצפים להולכי רגל, רחובות משולבים, כבישים מאספים, מדרכות, ופיתוח מגרשי מגורים צמודי קרקע.

השבילים והרחוב המשולב להולכי רגל מהווים מרכיב חשוב באופי ובמבנה השכונה, ומאפשרים תנועה בטוחה של הולכי הרגל אל מוסדות החינוך והציבור בקיבוץ.

יעשה שימוש רב בצומח לקבלת קיבוץ ירוק ועשירה בצמחיה, תוך שימור אופיו הצמחי של הקיבוץ הקיים.

מטרת ההנחיות להקנות אופי נופי ייחודי ומתמשך לכל מערכת השטחים הפתוחים בקיבוץ, כיישוב המשתלב בסביבתו ומשמר את איכותו ואופיו המאפיינים את הקיבוץ הקיים.



2.0 עקרונות והנחיות תכנון נוף כלליות עבור פיתוח

כללי

עקרונות והנחיות תכנון נוף פיתוח גינון לשטחים פתוחים בתכנית היישוב כוללים: גנים ציבוריים, שבילים להולכי רגל, רחובות משולבים, רחובות ראשיים, כבישים, מדרכות, פיתוח מגרשי מגורים, תאורת רחובות, אשפה, פילרים לחשמל, ריהוט רחוב וכד'. הרחוב המשולב והשבילים להולכי רגל מהווים מרכיב חשוב באופי ובמבנה השכונה, ומאפשרים תנועה בטוחה של הולכי הרגל. יעשה שימוש רב בצומח לקבלת שכונה ירוקה ועשירה בצמחיה, המשתלבת עם סביבתה. מטרת ההנחיות להקנות אופי נופי ייחודי ומתמשך לכל מערכת השטחים הפתוחים בשכונה. לתכניות הביצוע יתווספו מפרטים מיוחדים כהשלמה למפרט הכללי לעבודות בניה בהוצאת משרד הביטחון, משרד השיכון ומע"צ. תוכניות הפיתוח והגינון של הדרכים, תכניות הדרכים המשולבות ושבילי הלכי הרגל ותוכניות השיקום הנופיים למדרונות של מילוי וחציבה בצדי הדרכים, יוכנו ויוגשו לאישור יחד עם תוכניות הכבישים.

אופן השתלבות הבינוי והפיתוח המוצעים

יש להקפיד ולשמור על אופי בינוי נמוך, מלווה טופוגרפיה ככל הניתן. יש להעדיף גוויי בינוי אחידים או בסקלה מצומצמת ולשאוף לשפה ארכיטקטונית אחידה הנובעת משפה וחומרים מקומיים. על מנת לרכך את קו הדיקור של שורת המבנים האחרונה, יש להתאים את שיפועי המילוי ואת מיני הצומח המייצבים את המילוי לאלו הקיימים בסביבה. באופן זה יטושטש השוני בין החדש והישן ויחזק הקשר בין אזור המבנים והשטח הטבעי. אפשרות הפיתוח המומלצת לאור השיפועים הקיימים באתר יהיה של מדרון מילוי מיוצב בצמחיה. פתרון זה מתאים לאופי השטח ולשולי הישוב הקיימים. מדרון קרקע מעוצב, למרות רגישות לארזיה, במידה וממתנים את שיפועיו, ודואגים לכיסויי בשכבה עליונה של קרקע מקומית, ולנטיעות של מיני צומח מקומי - יהפוך עם השנים למרבד צמחי התואם את סביבותיו. זאת ועוד, ניתן להיעזר בסלעים מקומיים לדירוג שיפועי העפר, ובכך אף לחזק את ההתאמה למראה הטבעי של מסלע חשוף האופייני לסביבה. פרטי התמך, לעומת זאת, הנם אלמנט מבונה שהטיפול הנופיי בו והרצון לשלבו או למזער את השפעתו, מצריכים תשומת לב יתרה. בשל הגובה, הגוון, הצורניות ובעיקר הרציפות של פרטים כאלה הופכים קירות התמך לאלמנט ויזואלי נצפה וחריג בנוף.



גובה פרטי התמך הנו אולי הנתון המשמעותי ביותר בהשפעתם הויזואלית. אי לכך, כבר בשלב ההחלטות העקרוניות לגבי הפרשי הגובה בין מפלסי הפיתוח ואופן פריסת הבינוי יחסית לטופוגרפיה, יש לשאוף לפיתוח באופן כזה שידרוש גובה מינימאלי של קירות תומכים, וחלוקה שווה של הפרשי הגובה. לצמחייה תפקיד חשוב באפיון ועיצוב מערכת השטחים הפתוחים הן מבחינה תפקודית שימושית, דוגמת שדרות עצים המייצרים נתיבי תנועה מוצלים ונוחים להליכה, והן מבחינה חזותית – סוג ואופי הצומח וההקשר הסביבתי שלו.

מומלץ ליצור "שלד צמחי" ברור, כזה שיזוהה גם עם הקיים בשאר שכונות הישוב. לצורך כך, כדאי להשתמש בשיחים ועצים מקומיים, המותאמים למשטר האקלים והמים באזור. מומלץ ליצור אבחנה בין סוגי הצומח בשטחי המגורים (בשדרות, בשצ"פים וכו'), ובין הצומח בשולי השטח (אזורי המילוי והחיץ הירוק). בצורה זו ניתן יהיה להבטיח את החיבור בין שטח התכנית לבין השטחים סביבו, הבנויים והפתוחים בהתאם.

עקרונות התשריט הנופי

כביש מס' 2 וחניות

כביש הטבעת - רצועת דרך הרחוב 20 מ' אשר מקיפה את הקיבוץ ונושקת לשכונת ההרחבה, לאזור התעשייה ולשדות החקלאיים.

הכביש יפותח כ"שדרה" ויכלול לפחות 2 עצים בכירים לכל 12-15 מ"א חזית מגרש משני צידי הרחוב. אבן השפה באזור מעבר החצייה תהיה מונמכת. באזור כניסות לחניות תבוצע אבן שפה מונמכת (או אבן שפה עליה לרכב) ומותאמת למעבר נכים ועגלות תינוק.

המדרכות ירוצפו. לאורך הכביש בסמיכות לאזורי מגורים תשולבנה פינות ישיבה מוצלות. כמו כן תשולבנה רחבות לריכוז אשפה וגזם ע"פ פרט אחיד לקיבוץ.

באזורי בהם הכביש חוצה או בצמוד ליער העצים יהיו מסוג העץ יער המוביל.

מיקום העצים יקבע בתכנית נטיעות בשימת לב למניעת הפרעות לשדה הראיה, למניעת הסתרת התאורה, תוך השתלבות עם הטופוגרפיה והסביבה צמחית קיימת.

כביש 2, בין החתכים 200 ו-228 יושב על מילוי משתנה בעובי עד 5 מטר (באזור הכיכר). האזור לא נצפה מהיישוב או מחוץ ליישוב, הרי המבט מופנה לאזור המשקי הקיים. מומלץ לבצע קיר תומך בשילוב הסדרת מדרון קרקע בשיפוע 1:3 בתוספת נטיעות, תוך השתלבות וחיבור למדרון הקיים לאורך הכביש. יש לצמצם למינימום את קווי הדיקור של הכביש עד כדי ביטול נציב מדרכה על מנת לנצל את הצמחייה הקיימת בשטח.



טיילת היקפית

יש לנצל את רוחב רצועת הדרך ליצירת טיילת לאורך הכביש הטבעתי המקיף את היישוב. הכביש ההיקפי יכול למדרכה בצד אחד שבה ברוחב של 3-3.5 מ' נטו ללא הפרעות או מכשולים (הרוחב של המדרכה נותן גם אפשרות לרכיבת אופניים לאורך כל מסלול הטיילת), בגבול החיצוני של הכביש. בגבול בין המדרכה לכביש תתוכנן ערוגת גינון לאורך הכביש שתכלול עצי צל. עצים אלו יתנו הצללה גם למדרכה וגם לכביש עצמו. ימוקמו ספסלי ישיבה לאורך הטיילת כל 200 מטר. החניה ברוחבות תופרד מהמיסעה באמצעות אבן שפה "מעבר" כך שתהיה מוגבהת מהכביש ב- 3-5 ס"מ. במדרכות ובאי התנועה יינטעו עצים ירוקי עד כדוגמת איקליפטוסים, פיקוסים או תמרים. עמודי התאורה בגובה ע"פ הנחיות יועץ תאורה. גוף התאורה אחיד לכל הכבישים הראשיים. העמודים ימוקמו במדרכות מצד אחד של הכביש. ימוקם ריהוט רחוב כדוגמת ספסלים, אשפתונים, שילוט ותמרורים, במקומות שיתאפשר ימוקמו ערוגות צמחיה.

רחוב משולב

הרחוב המשולב מקנה זכות קדימה להולך הרגל, רוכב האופניים והילד המשחק. מהירות הנסיעה המרבית המותרת היא 20 קמ"ש. הכניסות לרחובות המשולבים יזוהו ע"י אבן שפה מונמכת או אבן שפה עליה לרכב ותמרור "רחוב משולב". הרחובות המשולבים יבוצעו על בסיס הנחיות משרד התחבורה. החניה תהיה מקבילה או ניצבת. ברחוב תשולבנה ערוגות צמחיה חופשיות מארבעה כיוונים השוכרות את מסלול הנסיעה כל 30-50 מ'. הערוגות תתוחמנה באבן לקט טבעית ו/או מאבן שפה שיפועית טרומית. פני הערוגה 15-20+ ס"מ מפני הריצוף. הכוונת הניקוז תיעשה באמצעות אבן שפה רחבה. בערוגות יינטעו עצים מסוג זית אירופאי, כליל החורש, סיגלון חד-עלים וכו'. ימוקמו עמודי תאורה במרווחים ממוצעים של כ- 15-20 מ', עמודים בגובה עד 5 מ'. גבולות הרחוב יוגדרו ע"י קירות החצרות. יש לאפשר כניסת רכב לחניה פרטית בתחום המגרש. ישולבו אלמנטים של ריהוט רחוב כגון ספסלים, שילוט וזיהוי.

שטחים פתוחים

פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יעשה לפי תוכנית שתאושר ע"י הרשות המקומית. פיתוח הגנים כולל: שבילים ודרכי גישה, רחבות, מקומות ישיבה, פרגולות וסככות צל, ספסלים, אשפתונים, מתקני שתייה ותאורה להולכי רגל. בגנים ימוקמו אזורי משחק- מוקדי משחק בעלי אופי ותפקוד שונה שיתנו מערכת משחק עשירה ומותאמת לגילאים השונים. מתקני המשחק יהיו משולבים בחללי ישיבה מוצלים ומזורים להורים. קירות תומכים וקירות לערוגות יבנו כקירות כובד מאבן לקט טבעית ו/או ממסלעה מסלעים טבעיים.

דוד אלחנתי | אדריכלות נוף

אדריכלות נוף | תכנון אזורי | עיצוב עירוני



שבילי הולכי הרגל יבוצעו מבטון סרוק. יותר שילוב אבן שכבות טבעית בשבילים וברחבות להדגשת שבילים או אזוריים ייחודיים.
העצים המובילים בגנים הציבוריים: זית אירופי, אלון התולע, - ע"פ סקר עצים לשימור. יינטעו עצים בכירים ומעוצבי גזע. הדשאים יוגבלו לאזורי פעילות ומשחקי כדור בלבד. תותקן מערכת השקיה ממוחשבת על בסיס טפטפות והמטרה.
מערכת התאורה כוללת עמוד בגובה 4 מ' - גוף התאורה אחיד לכל השטחים הפתוחים.

תאורה

התאורה בשטח התכנית תהיה בתחום היישוב בלבד. התאורה תהיה היקפית, דרכי הנגישות והגישה, השבילים והרחבות מוארים בלבד. התאורה תופנה לתוך שטח הקיבוץ ולא כלפי השטחים שמחוץ לו תוך דגש על מניעת תאורה לכיוון הסביבה, זאת לצורך מניעת זיהום אור לסביבה החיצונית הגובלת את הישוב. גוף התאורה אחיד לכל צירי התנועה בקיבוץ, ליצירת שפה עיצובית אחידה.

צמחייה

יש להימנע משימוש במיני צומח פולש ומתפרץ (Invasive Alien Species), על מנת למנוע את הסיכון לזיהום והתפרצות של מיני צומח פולשים ולא מקומיים, וגורמים להשפעה אקולוגית בעייתית בסביבה החדשה, עפ"י רשימת צמחי הנוי הזרים הלא-רצויים בישראל.
יש להשתמש בנטיעת עצים ממינים מקומיים בכל שטח התכנית, כגון אלון תבור ואלה אטלנטית.

סיווג שטחי ציבור עפ"י ייעודם

שצ"פ מרכזי

תא שטח : 431,405,425

שטח כללי בדונם: 5.82

שטח ציבורי מרכזי זה מסתמך על השטח הקיים כיום שנמצא בלב היישוב, הוא יושב במקום אסטרטגי חשוב ליד פונקציות ציבוריות חשובות בקיבוץ, שהם חדר האוכל, צרכניה, בריכה ונושק את מתחם החינוך והפנימייה. השטח יהווה אזור ההתכנסות המרכזי של הקיבוץ. יש בו הרבה אפשרויות לפעילות ולמנוחה, בו נמצא אזור לספורט, אזור חופשי כמו רחבה ומדשאה, אזור למשחקים ומתקנים, אזורים להתכנסות ועוד.



שצ"פ שכונתי

תא שטח : 421,422,424,435,438,439

שטח כללי בדונם: 4.90

שטחים ציבוריים אלו, הם שטחים ששטחם בין 0.5-2 דונם. שטחים אלו מפוזרים בכל רחבי הקיבוץ, מסביב לשצ"פ המרכזי, כך שמהווים רצף והיררכיה של שטחים ציבוריים פתוחים. אזורים אלו בעקרון מיועדים לשרת חלק ניכר מאוכלוסיית השכונה ומשמש למגוון פעילויות בעיקרון פינת ישיבה ומתקני משחקים. הוא כולל יש בו את ריהוט הגן הדרוש לפעילות יום ולילה. בנוסף לפינת משחקים, יש בו גם אזורי התכנסות, פעילות, מנוחה, שטחי נטיעות וצמחייה, מדשאה, שבילים ועוד.

גן משחק מקומי

תא שטח : 408,413,420,423,437,441,511

שטח כללי בדונם: 2.915

גודל עד 0.7 דונם, גן רחוב, גן קטן בקרבת המגורים המשרת אזור מצומצם. משמש פעוטות וילדים בלזות מבוגר. ניתן לספק בו מתקני משחק בודדים בהתאם לגיל לו הוא מיועד בשטחים הגדולים, ובשטחים הקטנים ניתן לספק רחבה קטנה עם ספסל ישיבה והצללה.

חיץ מגונן

תא שטח : 400,406,407,433,459,460

שטח כללי בדונם: 13.92

שטחי חיץ מהווים בעקרון מחיצה בין האזור המשקי לאזור מגורים, או בין כביש לאזור מגורים. בנוסף לכך, אזורים אלו נמצאים בשולי דרכים, או בתוך מתחם הקיבוץ באזורים שלא מצטרפים טיפול. שטחים אלה בעקרון משמרים על שטח פתוח עם פיתוח אקסטנסיבי, נטיעות להצללה (כגון פיקוסים), צמחייה שלא מצריכה מים והשקעה. תא שאח 400 מתבסס על שמירת צמחייה עבותה קיימת.

גן ציבורי קטן

תא שטח : 409,411,414,415,419,429,434,436,440,442,443,444,445,448,449,450,454

שטח כללי בדונם: 2.595

שטחים מגוננים המהווים בעקרון מחיצה בין מגרשי מגורים, או בין כביש לאזור מגורים, או בין שביל למגרשי מגורים.



גן כניסה

תא שטח : 451,431

שטח כללי בדונם: 7.72

תאי שטח אלו מהווים את חזות הקיבוץ לנכנסים לקיבוץ ולהרחבה. השטח הוגדר כגן מטעים, כך שהתכנון שלו מיועד להמשיך את הרצף החקלאי של הסביבה וכהמשך רצף והיררכיה של חקלאות אל תוך היישוב.

גן טיילת נחל עדה

תא שטח : 453

שטח כללי בדונם: 6.79

שטח הנמצא בגבול הצפוני של היישוב. הזדמנות ליצירת טיילת לאורך הדופן הדרומי של נחל עדה וחיבורה למערך הולכי רגל של הגן הכניסה והטיילת הטבעית. רצועה ברוחב ממוצע של 12 מטר. הפיתוח כולל יצירת שביל מצעים להליכה ברוחב ממוצע 1.5-2 מ' עם דפנות מאבן טבעית ותכנון ספסלי ישיבה במוקדים נבחרים בהתאם לממצאים בשטח.

שביל הולכי רגל

צירי הולכי רגל מרכזיים המחברים את הפיתוח והמתחמים החדשים ומקשרים אותו עם היישוב הקיים. צירים אלו מייצרים חיבור בין השטחים הפתוחים, ומחברים את היישוב עם הסביבה מסביב. השבילים הציבוריים יהיו ברוחב מינימאלי של 1.50 מ' וירוצפו לכל רוחבם באספלט ו/או בבטון סרוק, תוך שילוב אלמנטי ריהוט רחוב, תאורה וגיבון. השבילים יהיו מוארים באמצעות עמודי תאורה בגובה 4 מ' במרווחים ממוצעים של כ- 12 מ'. גוף התאורה אחיד לכל השטחים הפתוחים. תוכניות הפיתוח והגיבון של המדרכות ושבילי הולכי הרגל יוכנו ויוגשו לאישור יחד עם תוכניות הבינוי, ויבוצעו בד בבד עם ביצוע המדרכות ושבילי הולכי הרגל ועל ידי אותו יזם ו/או מבצע ובצמידות להתקדמות הבנייה במגרשים הגובלים. בשטחי הגיבון ינטעו עצים מעוצבי גזע מסוג בוהיניה, כליל החורש ו ליגוסטרום יפני, ערערים וצמחי כיסוי.



3.0 תכנון ופיתוח המגרש

תוכנית בינוי ופיתוח

הכנת תוכנית פיתוח למתחם שלם על ידי אדריכל נוף ואישורה על ידי הועדה המקומית יהוו תנאי לאישור בקשה בניה למבנה חדש. התוכנית תיערך בקנה מידה 1:500 על רקע מדידה מהימן ותכלול, בין השאר, את הפרטים שלהלן: תיאור העמדת בנינים לרבות מבני עזר, הסדרי חניה, מיתקנים לעצירת אשפה, תחנות איסוף ומחזור, גדרות (חומרים ועיצוב), פרטי פיתוח אופייניים, תחנות טרנספורמציה, מפלסי קרקע קיימים ומתוכננים, הסדרי ניקוז נגר עילי, מיקום שוחות ביוב, גינון ופיתוח סביבתי. התוכנית תכלול גם חתכים וחזיתות אופייניים של קו הרחוב.

גבולות המגרשים

כל הקירות, קירות התומך, המעקות והגדרות יבנו באופן שתודגש אופקיות השפה העליונה מלבד קירות תומכי כביש ו/או תומכי שבילים ציבוריים. קירות תומכים וגדרות חזית לרחובות, רחובות משולבים ושטחים ציבוריים פתוחים יבנו עם חזית אבן ו/או קירות אבן. על פי פרט אחיד מאושר על ידי הרשות המקומית. המעקות, הגדרות והשערים הקלים שלא ייבנו מאבן, וכן שערי הכניסה למגרשים, יהיו ממתכת מגולוונת. על פי פרט אחיד מאושר על ידי הרשות המקומית.

קירות תומכים וגדרות חזית לרחובות ורחובות משולבים

בגבול דרך (דרך משולבת, מדרכה, או כל שטח ציבורי מרוצף או מגונן, להלן ה"דרך"), תעוצב חזית הגדר בגובה ראש קיר בהתאם למפורט בהמשך.

- א. קיר גבול במגרש עולה מפני הכביש, לא יעלה על 1.5 מטר גובה. הפרשי גובה של יותר מ-1.5 מטר בין המגרש הפרטי לבין הכביש יפתרו ע"י בנית קירות מדורגים, מסלעות ו/או עיצוב טופוגרפיה בתחום המגרש, כאשר המרווח האופקי המינימאלי בין קירות תמך מדורגים או בין קירות תמך למסלעה יהיה 80 ס"מ אדמה נטו. גובה ראש קיר ייבנה אופקי עם דירוג בהתאם לשיפוע המדרכה.
- ב. קיר גבול במגרש למגורים יורד מפני הכביש ותומך דרך, ייבנו עם ראש קיר בגובה 20 ס"מ במקביל מעל פני המדרכה ובתוספת מעקה בטיחות על פי דגם וגוון אחיד מאושר ע"י הועדה המקומית. במידה וקיר תומך נבנה ע"י מבצעי הכביש, על בעל המגרש להוסיף לו, על חשבוננו, מעקה ברזל על פי פרט מוסכם ואחיד לשכונה. במידה ולא קיים קיר תומך האחריות לבנייתו חלה על בעל המגרש/חוכר המגרש.

המעקות, הגדרות והשערים הקלים שלא ייבנו מאבן, וכן שערי הכניסה למגרשים, יהיו ממתכת מגולוונת או מעץ עם שלד מתכת. לא תותר הקמת גדר רשת, פלסטיק או בד.



גבול בין שני מגרשים שכנים, גב אל גב, צד אל צד.

יותר הקמת גדר חייה בלבד לצורך הפרדה בין שני מגרשים שכנים. יותר לבנות קיר מעקה, קיר מסלעה וכו', לפתרון בעיית הפרשי גבהים בין שני מגרשים ובלבד שכל שיפועי הקרקע, המסלעות או הקירות התומכים שיבנו יהיו בתחומי המגרש הפרטי ותוך הימנעות מיצירת אילוצים לגבי הפתרון הטופוגרפי של המגרש השכן.

עיצוב פני הקרקע מעל הקיר התומך לא יהיה בכל מקרה בשיפוע העולה על 1:2. המרווח האופקי המינימאלי בין קירות תמך מדורגים או בין קירות תמך למסלעה יהיה 80 ס"מ אדמה נטו.

גבול בין מגרש לבין שטח ציבורי פתוח

תותר בניית קיר תומך או מסלעה ע"פ ההנחיות. כל שיפועי הקרקע, המסלעות או הקירות התומכים שיבנו יהיו בתחומי המגרש הפרטי בלבד.

מסלעות

יותר לבנות מסלעות בגבול בין מגרשים שכנים ובגבול בין מגרשים לבין שטח פתוח. בגבול בין מגרשים לדרך, יותר לבנות מסלעה רק בהמשך להנחיות חזיתות הרחוב. בין קיר התומך לבין המסלעה יהיה מרווח אופקי מינימלי של 80 ס"מ לפחות אדמה נטו. בשום מקרה לא תהיה מסלעה ברצף אחד בגובה של מעל 200 ס"מ. במידה ויהיה צורך לגשר על הפרשי גובה גדולים יותר, יגושר הפער במספר מסלעות, כל אחת מהן בגובה מכסימלי של 200 ס"מ וביניהן מרווח אופקי של לפחות 80 ס"מ אדמה נטו. שכבת הסלעים התחתונה תהיה קבורה לפחות בשליש מגובה הסלע בקרקע. גודל אבנים לא יהיה קטן מ- 80/60/50 ס"מ. הסלעים יונחו כאשר הפאה הרחבה כלפי הקרקע והפינה כלפי מעלה. הסלעים יונחו אחד על השני בחפיפה לסירוגין. במסלעה יבוצעו כיסי אדמה חקלאית לשתילה.



4.0 הוראות מוצעות למזעור הפגיעה באיכויות נופיות סביבתיות

מספר עקרונות והמלצות עומדים בבסיס התפישה הנופית

שימושיות

רמת השימוש בשטחים הפתוחים תלויה בתנאים שיאפשרו אותה – שיפועי הליכה נוחים, תחומים בטוחים לפעילות ילדים, תנאי מיקרו אקלים נוחים, וכו'. אלו הם תוצרי תכנון הבוחן בעקביות את תפקוד המערכת במבחן השימושיות.

יש לשלב פונקציות ופעילויות ציבוריות בשטחים הפתוחים, או לחלופין להשעין עליהם, דבר שיגדיל באופן משמעותי את רמת השימוש יעשיר ויתרום למבנים ופעילויות אלו.

מאפייני הצמחייה

לצמחייה תפקיד חשוב באפיין ועיצוב מערכת השטחים הפתוחים הן מבחינה תפקודית שימושית, דוגמת שדרות עצים המייצרים נטיבי תנועה מוצלים ונוחים להליכה, והן מבחינה חזותית – סוג ואופי הצומח וההקשר הסביבתי שלו.

רצוי לאמץ מספר מיני צומח מקומי, ולהשתמש בהם כצמחים מזבילים בתכנון הכולל, כך "יוכנסו" מאפייני הצומח המקומי פנימה לתוך היישוב. ניתן ורצוי ליצור מעברים הדרגתיים בסוגי הצמחייה מפנים היישוב לשוליים- ממקומות בהם הצמחייה והגינות יהיו יותר אינטנסיביים בחלקו הפנימי, ועד השוליים בהם מופיע הנוף הטבעי האקסטנסיבי, הדליל יותר.

שצפ"ים הגובלים בשולי היישוב מן הראוי שיתוכננו כאזורים אקסטנסיביים בעלי מאפייני צמחייה זהים לשוליים להם הם חופפים.

ניקוז מי גשם

פתרון הניקוז בכללותו יהיה חלק בלתי ניפרד מהיתר הבניה, ומסתמך על הגובה הכבישים המתוכננים. מי הנגר העילי ינוקזו מן המגרשים אל הרחובות ושטחים ציבוריים באופן עילי. תאושר ניקוז ממגרש למגרש עד למקסימום של 2 מגרשים ברצף. בפרויקט ייושמו הנחיות לתכנון משמר מים כדלקמן:

- גודל התכסית הפנויה באתר, לצורך החדרה של מי גשם ונגר עילי ממרזבי גגות וממשטחים מרוצפים בתחום המגרש, יהיה לפחות 30% משטח המגרש. לצורך כך תחשב קרקע פנויה ובמיקום מתאים, ובלבד שאין מתחתיה מרתף או חניון.



- אגירת מים בשטחי מגורים והחדרתם תתבצע על ידי הטיית שיפוע מפלס הפיתוח כך שתמנע זליגה של מי נגר אל מחוץ למגרש, כאשר השטח יהיה בשיפוע מהמבנה כלפי חוץ.
- יש להקפיד כי הנגר ינותב לאזורים הנמצאים במרחק סביר מהמבנה עצמו, למניעת החלשות מערכת הביסוס של המבנה. בדיקה זו תלווה באישור מהנדס מוסמך.
- יצירת ערוגות עצים וצמחיה תעשה בתוואי שטח נמוכים מהשטחים המרוצפים ובאופן שיאפשר קליטת הנגר מהשטחים המרוצפים למגוננים.
- למרות כל האמור למעלה, במקרה של עוצמות גשם חזקות, יש לדאוג לגלישת מים באופן עילי מחוץ למגרש לאזורים ציבוריים. הנקודה הנמוכה של פני הפיתוח תהיה לכיוון הכביש או לשטח הציבורי.
- השטח הירוק שימצא מתאים להחדרה ו/או השהית מי נגר עילי, יפותח באופן שיאפשר החדרה והשהיה, ויתאפשרו בו שימושי נוף ונופש כגון פיתוח נוף ומתקני שעשועים אשר אינם מצריכים ריצוף והידוק קרקע.
- לא תותר הכנסת מזהמים אל מערכת הניקוז.
- תעשה הפרדה מלאה בין תכנית הניקוז לתכנית הביוב. מכסי שוחות הביוב ימוקמו במפלסים מתאימים שלא יאפשרו גלישה של מי נגר באזורי החדרה למערכת הביוב.

עבודות מקדימות לעבודות עפר ותשתיות

חישוב

חישוב שכבת הקרקע העליונה יעשה בכל שטח האתר. הקרקע שתיאסף תיערם ותישמר במקומות מתוכננים מראש. הקרקע תגודר ותשמר לשיקום מחשוףי סלע שיתהוו כתוצאה מעבודות העפר באתר. במידה ויהיה מחסור באדמת חיפוי, תובא אדמת חיפוי נוספת מאתרים אחרים באזור. סוג האדמה והאתרים יקבעו בהתאם להנחיות שיקבעו אדריכל הנוף מתכנן הת.ב. במידה ולא תמצא אדמת חיפוי מתאימה, יעשה חיפוי באדמת גן הררית אחרת.

כיסוי באדמת חישוב או אדמה מובאת

החומרים, המילוי והעודפים יכוסו באדמת חישוב או אדמת גן מובאת שהרכבה זהה לאדמת החישוב באתר. על אדמת החיפוי יבוצעו נטיעות על פי תכנית צמחיה. לפני הנחת אדמת החישוב/חיפוי, יבוצע פתרון למניעת חלחול מהיר של המים, בתאום עם יועץ הקרקע.



פיזור אדמת חישוב על גבי מחשופי הסלע

האדמה שתיחשף תפוזר על כל מחשופי הסלע בסיום חציבת המדרגה העליונה. לא יותר מעבר משטח אחד למשנהו ללא חיפוי.

איסוף פקעות ובעלים

בעת חישוב התוואי הדרך וכן במקומות המיועדים כאתרים לעודפים, יש לאסוף פקעות, בעלים של צמחיה במקום על מנת להשתמש בהם בשיקום הנופי (לתאום עם רשות הטבע והגנים).

שמירת עצים

התכנית תעמוד בהוראות תיקון 89 לחוק, לרבות הגשת סקר עצים. בתכנית הבקשה להיתר בניה יסומנו כל העצים הקיימים בתחום התוכנית, תוך כדי סיווגם לפי גודל וסוג, ותצוין כוונת התוכנית לגביהם. ייעשה ניסיון לשלב את כל העצים המשמעותיים הקיימים בתכנון המפורט. חובה להעתיק לשצ"פים כל העצים אשר יעקרו משטחי המגרשים והדרכים ואשר מהווים אילוצים לביצוע עבודות בניה והסלילה לפי תוכנית העקריות הנ"ל.

ביקורת כריתת עצים

על מנת למנוע תופעה של כריתת עצים שלא לצרכי בינוי, יש להגדיר בחוזה כי העצים אינם רכוש הקבלן.

העתקת עצי בר משטח מיועד לבינוי, פיתוח וכבישים

העתקת עצי בר תעשה בתאום עם רשות הטבע והגנים ו/או קק"ל ותמורת כופר עצים לפי תעריף קק"ל. על הקבלן מוטלת החובה להגיש תכנית מדידה בכתב מאדריכל הנוף מתכנן הת.ב.ע ומפקח רשות הטבע והגנים.

בטרם יבצע פעולת עקירה – על הקבלן לקבל אישור בכתב מאדריכל הנוף מתכנן הת.ב.ע ומפקח רשות הטבע והגנים. עצים שנתקבל אישור להעתקתם, יועתקו למקום ריכוז שיקבע מראש במפרט. השטח שיועד לקליטת עצים מועתקים יושקה ויטופל על ידי הקבלן או על ידי רשות הטבע והגנים במימון היזמים במשך שתי עונות רצופות.

עץ שסיכויי ההצלחה בקליטתו מחדש בשטח לאחר העתקתו קטנים, או שקליטתו נכשלה, יעקר ובמקומו יספק היזם עץ שווה ערך ושווה איכות על פי החלטת אדריכל הנוף מתכנן הת.ב.ע ופקח רשות הטבע והגנים.



העתקת זימים

השימוש בזימים מועתקים דורש טיפול וכמויות מים גדולות בשנים הראשונות לקליטתו. אי לכך, מומלץ שהשימוש בזימים יהיה בצורה מרוכזת, במקום ובאופן שניתן יהיה לספק להם מים. לפני תחילת ביצוע עבודות כלשהן באתר, על הקבלן להגיש תכנית עבודות עפר על רקע סימון עצים קיימים לאדריכל הנוף מתכנן הת.ב.ע.

ארגון וביצוע עבודות הפיתוח

להלן המלצות בהן יש להתחשב תוך כדי תכנון האתר לזמן עבודות עפר ואחרי סיומן. המלצות אלה מיועדות למניעת פגיעה בנוף הקיים, לצמצום הנזק הצפוי ולהכנת תשתית לשיקום נופי. הנחיות לשיקום הנופי כדלקמן:

דרכי גישה, שירות ועבודה

דרכי הגישה יהיו בתחום קווי הדיקור בלבד. אולם תתאפשר התנועה בדרכים קיימות תוך הימנעות מוחלטת מפגיעה בצומח ובנוף הטבעי, הרחבה או חציבה של התוואי הקיים. אם ייוצר הכרח בפריצת דרכים מחמת אילוצי הביצוע, יעשה הדבר רק לאחר קבלת אישור מהמפקח והאדריכל, ולאחר תיאום מראש עם פקח הרשות המקומית. בכל מקרה, כל פריצת תוואי חדש יבוצע מטעמי תכנון בטיחות ותחבורה בלבד. מיד עם תום השימוש בדרכים הזמניות יבוצע בהן טשטוש וחיפוי באדמה עבודות העפר תבוצענה כל הפעולות האפשריות להחזרת המצב לקדמותו על ידי חיפוי באדמה ושיקום בהתאם להוראות האדריכל.

מחנות עבודה ואתרים למגרסות

מחנות עבודה ומגרסות ימוקמו בתחום האתר באתרים המפורטים בתכנית שתוצא על ידי אדריכל הנוף מתכנן הת.ב.ע ויעשה שימוש במגרסות ניידות בלבד אשר יפוננו לאחר גמר עבודות הסלילה והבניה. מחנות עבודה ומגרסות לא יחרגו מהמקום והשטחים שהוקצו להם בתכנית המפורטת הנ"ל. הגדלת שטח מחנות ואתרי עבודה או הוספת אתרים חדשים למטרה זו יעשה רק לאחר קבלת אישור והוצאת תכנית מיקום ושיקום נופי על ידי אדריכל הנוף מתכנן הת.ב.ע. אם יתעורר הצורך לשנות מיקום מחנה העבודה או מגרסה ייעשה הדבר רק לאחר תאום עם אדריכל הנוף מתכנן הת.ב.ע ופקח רשות הטבע והגנים. מיד עם תום העבודה יבוצע באתרים הנ"ל ניקיון השטח מפסולת, מחומרי בניה ומסלעים על מנת להחזיר את המצב לקדמותו. האתרים יכוסו באדמת חיפוי בעובי 30 ס"מ לפחות.



עבודות עפר וטיפול בעודפי קרקע

בשלב התכנון ייבדק האיזון בין חפירה ומילוי ויאותרו אתרים לשפיכת עודפים בצורה מבוקרת ומתוכננת על ידי אדריכל נוף מתכן הת.ב.ע.

לא תותר שפיכת לעפר מעבר לגבולות המגרש בהם מתבצעות עבודות פיתוח. במידת הצורך, יבנו לפני תחילת כל עבודה בשטח, קירות תמך, מסלעות או גדרות להבטחת האמור לעיל.

במידה שיהיה צורך בשפיכת עפר מחוץ לגבולות המגרש, תעשה השפיכה באישור הרשות המקומית. בכל מקרה לא תותר שפיכת עפר בשטחים המיועדים להיות ציבוריים/פרטיים פתוחים ולא ע"ג דרך השירות של קווי הביוב.

בעל המגרש ו/או מבצעי העבודה יהיו אחראים לשקם שיקום נופי הנדסי וצמחי מלא את שפכי העפר והחציבות שנגרמו במהלך העבודה בתוך המגרש ומחוצה לו, כולל סילוק פסולת בניין ועודפי עפר לאתר מאושר ע"י הרשות המקומית.

בכל אתר תצוין כמות העפר הנשפכת. היה ותוך כדי מהלך עבודות עפר או בסימון ייווצרו עודפים, אשר לא ניתן לעשות בהם שימוש לצורכי הפיתוח או באזור אחר, יערמו או יפזרו העודפים בתחומי האתר, כולל פתרון למניעת חלחול מהיר, בהתאם להנחיות אדריכל הנוף מתכנן הת.ב.ע ומבלי לחרוג מנקודות דיקור מתוכננות.

טיפול בפסולת

כל הפסולת המתקבלת מפירוקים, חישוב וכן כל עודפי החפירה אשר אינם ראויים למילוי או כל פסולת אחרת, תסולק מחוץ לאתר למקום מאושר על ידי הרשויות. סילוק הפסולת היא באחריות הבלעדית של בעל המגרש/זים.

במידה שיהיה צורך בשפיכת עפר מחוץ לגבולות המגרש, תעשה השפיכה באישור הרשות המקומית.

מבנים, מכלים ופחים לאשפה, לגז ולמתקני חשמל

המבנים והמכלים ישולבו בעיצוב השטח כך שלא יראו מן ה"כביש". במידה וימוקמו בסמוך ל"כביש" בחזית המגרש הם ימוקמו בנישה סגורה המשולבת בקיר התומך או הגדר. סגירת הנישה תעשה ע"י דלת פח צבועה. בכל מקרה, מכלים ומבנים לאשפה ימוקמו בתחומי השטחים המסומנים בת.ב.ע.

כאזורי מגורים ולא בתחומי השטחים הציבוריים הפתוחים.

מכלים או בלונים של גז ומתקני חשמל ישולבו במבנה או בעיצוב השטח כך שלא יראו מן הכביש. הם יותקנו בשילוב עם המבנה או עם עיצוב השטח באופן שיוסותרו ע"י קירות או יקברו בקרקע כך שהמכל, כולל הצנרת ופתח המילוי, לא יראו מן הכביש.

המבנה יהיה באופי מחומרים ועם פרטי גמר הזהים לאלו של קירות תומכים וקירות הפיתוח בחזית הרחוב. פנים המבנה יהיה בו נקודת שטיפה, כולל ברז מים ונקודת ניקוז המחוברת למערכת הניקוז התת



קרקעי. מיקום מכולת האשפה ומבנה להסתרת המכולה יוגשו כחלק ממערכת תוכניות הפיתוח ו/או המבנה ויהיו חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה.

תחנות איסוף ומחזור

תנאי לאישור תוכנית בינוי הינו אישורה על ידי הועדה המקומית של תוכנית פריסה של תחנות איסוף ומחזור על פי דרישותיה.

התחנות ימוקמו במרחקים סבירים מאזורי המגורים (עד 200 מ"א) וליד מרכזים מסחריים, מכולת שכונתית, בקרבת מוסדות ציבור וכד'. בכל תחנה ייבדק התקנת מתקן לאיסוף בקבוקי פלסטיק, איסוף קרטונים, איסוף נייר עיתון ואיסוף הגזם המפונה מהגינות הפרטיות. הפרוגרמה הכמותית ועיצוב התחנה תתואם עם הועדה המקומית בזמן עריכת תוכנית בינוי מפורטת. יתוכנן פרט אחיד לתחנת איסוף ומחזור בכל הקיבוץ, תוך התאמה לאופיו של הקיבוץ.

תשתיות

ארונות חשמל ותקשורת, מוני מים ומתקן לפחי אשפה ימוקמו בחזית המגרש בתוך מבנה "פילר" משולב סגור ו/או בתוך נישה סגורה. הנישה תשולב בגדר או בקיר התומך. סגירת הנישה תהיה ע"י דלת מתכת מגולוונת וצבועה. כל המתקנים לא יהיו גלויים מהדרך. צנרת בין הארונות לבין הבית תהיה סמויה מאחורי קיר או טמונה בקרקע.

בכל מקרה ימוקם הפילר בתחומי המגרשים למגורים ולא כאלמנט עצמאי על המדרכות. חומר הגמר לחזיתות הפילרים יהיה כחזיתות קירות הגדר הפונים לרחוב. במגרשים בהם או בגבולותיהם עוברים קווי תשתית ציבוריים, יש להתאים את גובה ואופן פיתוח המגרש למפלסי הקווים. חדרי טרנספורמציה, ארונות חשמל, ארגזי טלפון ותקשורת עיליים, ברזי שריפה וכו': מיקומם, גובהם וצורתם הסופית ישתלבו במערכת הריצופים, קירות תומכים וריהוט הרחוב. יש לאפשר דרך גישה לרכב לחדר הטרנספורמציה.

תשתית ביוב מחוץ לתחומי בינוי

תוואי ביוב אשר יעבור לאורך גבול הבינוי ובשטח ציבורי פתוח אינטנסיבי ישוקם שיקום נופי אשר יכלול שיקום פיזי ושיקום צמחי. תוכנית פתוח תוואי צינור הביוב והמתקנים אשר יבנו לאורכו, תכלול תוכנית שיקום נופי אשר תוכן על ידי אדריכל הנוף.

נגישות

בזמן הגשת תכנית בינוי, ועפ"י חוק שוויון זכויות פרק הנגישות, יידרש אישור של מורשה נגישות מתו"ס (מבנים, תשתיות וסביבה).



שילוט רחובות

לוחות מודעות ושילטי רחובות ימוקמו בצדי המדרכות באופן שלא יפריעו לרצף התנועה של הולכי הרגל. מומלץ שאביזרים ומתקנים אלו יותאמו באופיים לאופי הארכיטקטוני בשכונה ולפי הנחיות המועצה. המיקום יקבע לפי תכנית כללית לריהוט רחוב ושילוט. כל השלטים יתוכננו כמערכת שכונתית אחידה. ניתן לסווג את מערכת השילוט בשכונה:

- זיהוי רחובות
 - שילוט הכוונה והתמצאות בשכונה כולל זיהוי אתרים ומוסדות ציבור
 - מספור בתים - כל יחידת מגורים תדאג לשילוט מואר לזיהוי הכתובת לפי הפרטים והנחיות שיתקבלו מהרשות המקומית.
- מומלץ להשתמש בסמלים גרפיים בנוסף לשימוש בכתב.

חובת ביצוע

יש לסיים את עבודות הפיתוח במגרש ואת הסרת המבנים הזמניים, פינוי פסולת עודפי הבנייה ושיקום נופי, כולל חיפוי באדמה ושתילה של מדרונות שפכים, מילוי של חציבות בגבולות המגרשים ובצדי הכבישים והדרכים, לפני אכלוס המבנים. יש היזם לסיים בתוך 6 חודשים ממועד אכלוס המבנים את יתר עבודות הפיתוח, כולל בניית החניות והריצופים, צמחייה ורשת השקיה.