



תכנית מס' 308-0127860
פרדס חנה – כרכור
מתחם מחנה 80
תכנית מפורטת
נספח נוף ומורשת מנחה

הודעה על הפקדת תכנית מס' 308-0127860
 פרסמה בילקוט הפרסומים מס' 6930
 ביום 3.12.14

תכולת הנספח: הוראות פיתוח נופי ותשריט



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

הודעה על אישור תכנית מס' 308-0127860
 פרסמה בילקוט הפרסומים מס' 7047
 ביום 28.5.15

יעד אדריכלים
 ומתכנני ערים ונוף בע"מ

טל. 04-9002215 נ.ד. טל. 04-9000990
 מקד. 20155
 email: office@yaad-arc.co.il

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

הוועדה לדיור לאומי החליטה ביום: 9.3.15
 לאשר את התוכנית

התוכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התוכנית נקבעה טעונה אישור השר

י"ר הוועדה לדיור לאומי 4.5.15
 תאריך

מהדורה מס' 01 – שלב: מתן תוקף
31/03/2015

יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

תוכנית זו נכנסה לתוקף ביום 31/03/2015
 ויקטור פילרסקי

תאריך: 29.4.15
 רשות מקרקעי ישראל - מחוז 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 ורצוף הנמצא במרכז הכובד של השכונה. ובנוסף אליו גני כיס וגנים שכונתיים מקומיים בטווחי הליכה עד 200 מ' המקושרים בצירים ירוקים.
5. פיתוח מערך רציף של שבילי הולכי רגל ורוכבי אופניים.
6. שימור מירבי של עצי האקליפטוס הבוגרים לאורך הצירים ההיסטוריים ומתחמי החורשות בשטח מחנה 80 כמסמלים את "רוח המקום".



ב. שטחים פתוחים:

ב.1 פרוט סוגי השטחים הפתוחים והנחיות לתכנונם:

מס' תא שטח	תאור
	שצ"פ:
601 (חלקי)	שצ"פ על שכונתי:
603 (חלקי)	- 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.
604 (חלקי)	- מוצע לשקול שילוב של גופי מים.
606	- פינות ישיבה ימוקמו ליד כל מוקד פעילות, לאורך שבילים ובמקומות מבודדים.
605	- פינות ישיבה, רחבות ומתקני משחק יוצללו באמצעות פרגולות, מפרשות צל וכד'. מערכת שבילי הליכה מרוצפים, אסתטיים, מתאימים לסביבה ונוחים לתנועת עגלות ולמוגבלי ניידות, 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 באופן שתישמר רציפותה. יותר מזנון / בית קפה צמוד לתשתית דרך ולמבנה שירותים, גובה עד קומה אחת.
	- סה"כ שטח תכסית בנוי מרוצף או סלול עד 10%.
	- השצ"פ ייתוכן לניצול וקליטה של נגר עילי מהסביבה.
	- ריכוז פיתוח אינטנסיבי במקומות מוגדרים, השארת חלקים גדולים באופן טבעי ואקסטנסיבי כחורשות עצים ללא השקיה או עם השקיה מועטה, עד 50% מהשטח.
	- יתוכן שטח מגודר לכלבים בגודל 0.5-3.0 ד', מאובזר כנדרש.
	גינון ונטיעות בעיצוב מגוון: שילוב עצים בעלי נוף רחב חלקם נשירים חלקם ירוקי עד, שיחים בעלי עלווה ופריחה מגוונת. רוב הצמחיה תהיה חסכונית במים



2.2 הנחיות לפיתוח שצ"פים

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; חניונים 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 "אזורי - שקוף" - מפרופילים או רשתות מתכת.

4. חמרי 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 שיקום מלא של אותם אזורים לצורך הטמעתן מזער נראותן בשצ"פ.



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.





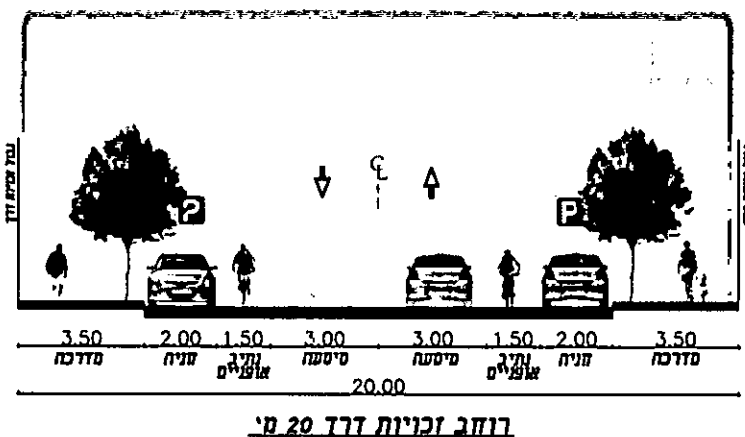
ג. כבישים וחניות:

1.1 פרוט סוגי כבישים, דרכים וחניות:

מספר	תאור:
1. כביש מס' 1 - ה"שדרה הראשית"	שדרה ראשית, המשך כביש "עוקף דרומי" ברוחב 44 מ', כולל: - עיצוב כניסות (ממערב וממזרח) לשכונה. - עיצוב גינון יחודי: שימוש בעצי שדירה מיוחדים (לבחינה: שילוב עם עצי הדר). - הדגשת צמתים של השדירה עם כביש הטבעת. - במפגש עם השצ"פ המרכזי החוצה: ריצוף מסעות. - פיתוח שביל אופניים והולכי רגל עם מוקדי פעילות.

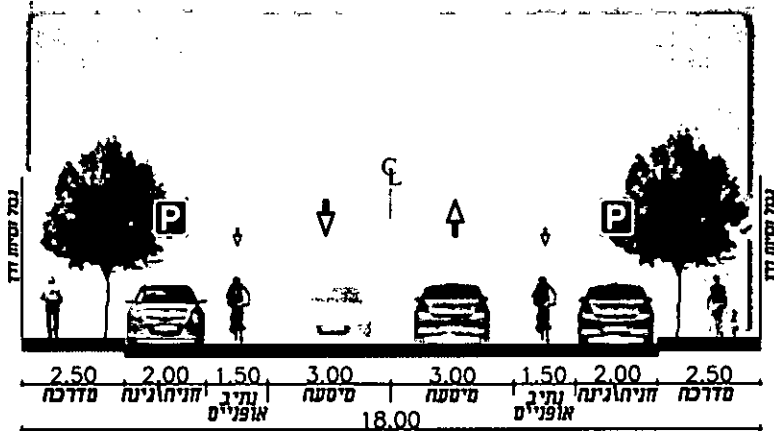


2. כביש מס' 2 - כביש טבעת	כביש טבעת ראשי בשכונה ברוחב 20 מ' כולל: - מדרכות. - מפרצי חניות לאורך עם הפסקות לערוגות גינון ולכניסות לחניות במגשיים (בשני הצדדים). - נטיעת עצים בשני צידי הרחוב. - במקומות שמתאפשר, ו/או באזור מבני ציבור, שצפייים וכו' - הפסקות בחניות האורך לצורך הרחבת המדרכה עם נטיעות הצללה מרובה וריהוט רחוב. - פיתוח שביל / נתיב אופניים.
------------------------------	---





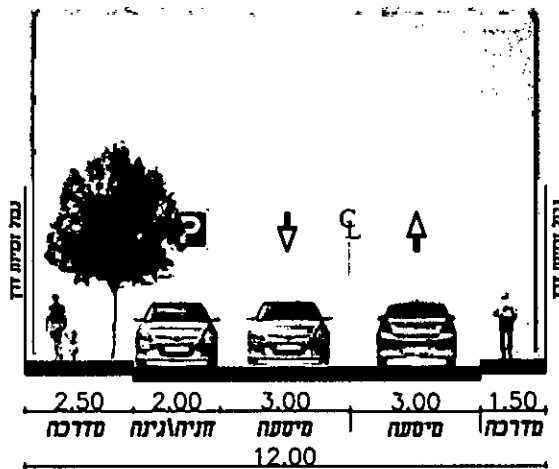
<p>כביש ראשי בין שכונות ברוחב 18 מ' כולל:</p> <ul style="list-style-type: none"> - מדרכות ושבילים לרוכבי אופניים. - מפרצי חניות לאורך עם הפסקות לערוגות גינון ולכניסות לחניות במגרשים. - נטיעת עצי רחוב לאורך הרחובות. - במקומות שימתאפשר'ו / או באזור מבני ציבור – הפסקות בחניות האורך לצורך הרחבת המדרכה עם נטיעות וריהוט רחוב. 	<p>3. כביש מסי 30 –</p>
---	-------------------------



רוחב זכויות דרך 18 מ'



<p>רחובות מקומיים ברוחב 12 מ' – רחוב שכונתי פנימי כולל:</p> <ul style="list-style-type: none"> - מדרכה מצד אחד ושביל אופניים בצד הנגדי. - מפרדי חניות לאורך עם הפסקות לערוגות גינון לכניסות למגרשים – בצד אחד. - נטיעת עצי רחוב. - ניתן לפתח כרחוב משולב. 	<p>4. כביש מסי 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20</p>
---	---

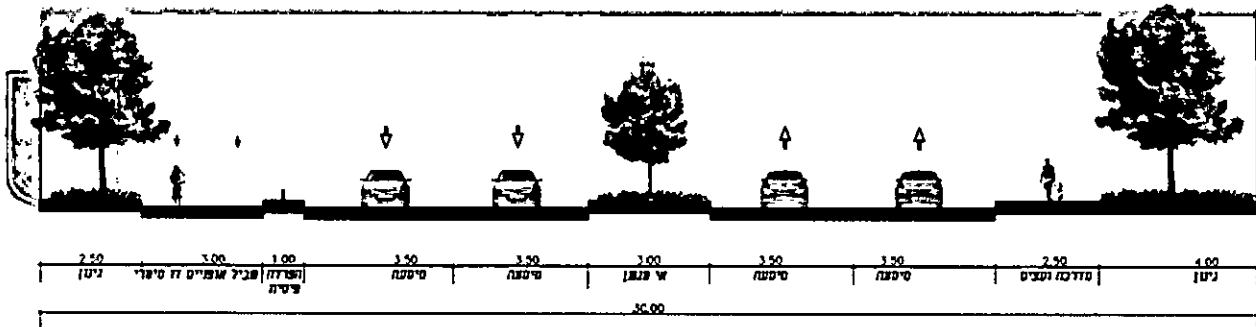


רוחב זכויות דרך 12 מ'





<p>כביש ראשי אזורי ברוחב 30 מ' (תוואי היסטורי). - מדרכות וריהוט רחוב - נתיב אופניים דו – סטרי - מפרדות וערוגות גינון - שימור שדרת עצי אקליפטוס - נטיעת עצים משני צדי הרחוב - פיתוח נופי המשמר ומטפח את הציריות הישרה של הדרך</p>	<p>5. כביש מס' 652 - דרך הנדיב.</p>
--	-------------------------------------



<p>חניות ציבוריות: - מדרכות - מפרצי חניה – ערוגות גינון - נטיעת עצי צל כל 10 מ'</p>	<p>6. חניות</p>
--	-----------------



2.ג הנחיות לפיתוח כבישים ודרכים:

1. כל הכבישים המוגדרים כסיווג אהד 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 תצורך במידת הצורך רשימת עקירות מאושרת לפי חוק. יש לשלב בתכניות עצי רחוב להצללה וערוגות מגוונות 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 מבונוים 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. הנחיות לפיתוח מגרשים

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

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 מגונן או חדיר לחלחול נגר וניקוז המגרש יכוון אל שטח זה. במגרש מגורים ג' יהיה לפחות 30% מהשטח מגונן 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.
- ה. במגרשים הגובלים בשצ"פים 609-607 ותא שטח 871 : במידה שייבנה בשצפ"ים קיר אקוסטי- גובה התמיכה בין המגרש לשצ"פ לא יעלה על 1 מ'. במידת הצורך בתמיכה גבוהה יותר יש לפצלה למרחק אופקי של 1.5 מ' לפחות. מעקות יהיו באופי אוורירי - שקוף. תוגדר רצועת גינון ברוחב 1 מ' לפחות בה תישתל גדר חיה.

3. חמרי גמר:

כמפורט בסעיף ב-2 תת סעיף 4 לעייל.