

הצגת מסמך

נספח נוף
לתכנית מס' ש/1479/חכ/100
אזור תעסוקה משותף אזורי

יעד אדריכלים
ומתכנני ערים ונוף בע"מ




יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ
טל: 04-9902216
פקס: 04-9909990
מיקוד: 20155
email: office@yaad-arc.co.il

עורכת הנספח: אדרי' נוף קרן אורקין

יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ
קרן אורקין

יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

ספטמבר 2015

מינהל התכנון
הועדה המחוזית-מחוז חיפה
19-09-2019
נתקבל

מינהל התכנון-מחוז חיפה
חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965
הועדה המחוזית החליטה ביום:
16.5.16
לאשר את התכנית
23.9.19
תאריך יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 8457
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 25.9.19
ביום

א. סיווג השטחים הפתוחים:

1. שצ"פים בפיתוח אינטנסיבי: רצועות לאורך הכבישים המיועדות לגנים ציבוריים לרווחת העובדים באתר ולחניית ציבוריות וכניסה למגרשים ולמבני טרנספורמציה יתוכננו עם פינות שהייה ושיבה, שבילים מרוצפים, גינות ונטיעות בעלות הצללה רבה.
2. שצ"פים בפיתוח אקסטנסיבי: רצועות חיץ והפרדה מכביש 4 ובין מבנים, יתוכננו עם צמחייה צפופה, עצים ושיחים, בעלי דרישות אחזקה והשקייה נמוכות.

ב. הנחיות כלליות לעבודות פיתוח וגינות:

1. עבודות הפיתוח ישאפו לאיזון בין כמויות המילוי לכמויות החפירה ע"מ לצמצם מצבים של עודפי חפירה.
2. יאסר לשפוך שפכי בניה / חפירה בשטחים שאינם מאושרים לכך.
3. יש להעדיף במידת האפשר שימוש חוזר באדמת החישוף המקומית לשטחי הגינות.
4. עצים – יטופלו לפי הנחיות נספח עצים בוגרים לתכנית.
5. גינות: בגין נצפות האתר נדרש שימוש מירבי בגינות גבוה ורחב: סוגי הצמחיה המתוכננים יותאמו לתנאי הקרקע והאקלים ולדרישות השקיה נמוכות. ככלל – כל שטחי הגינות יוצללו ע"י עצים גבוהים. מיני צומח אפייניים:
עצים (גודל 7-8 לפחות): אלון, חרוב, אדר, כליל, מילה, מייש, אקליפטוס, פיקוס (בשצפ"ים), תמר, ברוש, גלדיציה, גרוילאה, שוטיה.
שיחים (גודל 3-4 לפחות): אבליה, יסמין, אלת המסטיק, אוג, רוזמרין, מורן, כסיה, ערער.
6. ייאסר שימוש במינים פולשים עפ"י הגדרתם מעת לעת ע"י הגופים המוסמכים (משי החקלאות, רשות הטבע והגנים, משרד להגנת הסביבה).

ג. הנחיות לפיתוח וגינות מגרשים:

1. כתנאי להוצאת היתר בניה תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית פיתוח המגרש (בק"מ 1: 250 1: 100) שתכלול את כל המפלסים הסופיים, פתרון חניה, חיבורי תשתיות למערכות הציבוריות, פתרון ניקוז נגר עילי, מיקום הבנין, קירות תומכים, גובה עליון של קירות ופרישת קירות, מסלעות, שפכי עפר, מיקום מתקני אשפה, מערכת שבילים ודרכים, תוואי מעקות וגדרות. והכל לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה ומהנדס המועצה המקומית.
2. גידור מגרשים יעשה בקירות בנויים בציפוי נדבכים אפקיים של אבן טבעית נסורה ומסותתת. בקירות בנויים ישולבו שבכות ברזל ששטחן המירבי יהיה 60% משטח הגדר.
3. ארונות חברת החשמל, בזק, טלויזיה בכבלים וכד' ימוקמו במידת האפשר בחזיתות צד של המגרשים תוך שילובם והצנעתם בקירות / גדרות שבגבול המגרש ותוך שימוש בציפוי אבן זהה לגדרות המגרש.
4. גימור מדרכות וריצופים יהיה בחמרים עמידים, איכותיים דוגמת אריחי בטון או אבן משתלבת, יציקת בטון חזותי בגימורים שונים.

5. במגרש לתחמ"ש חובה להקים גדר בנויה אטומה כמפורט בסעי' 2 לעיל. גובה הגדר יהיה 2.5 מ'. לא תותר התקנת גדר תייל על גבי הגדר באופן שיראה כלפי חוץ. בנוסף, תבוצע רצועת גינון (עצים / שיחים גדולים) ברוחב 10 מ' בצד הפנימי של הגדר לצורך הסתרת המתקנים).

6. גינון במגרשים :

- א. כללי: לפי הנחיות כלליות – סעי' ב' לעיל.
- ב. לפחות 15% משטח המגרש יהיו מגוננים.
- ג. לאורך חזיתות המגרשים הפונות לכבישים, לשטחים ציבוריים אינטנסיביים ולאורך רצועת תשתיות לקוי דלק תבוצע רצועת גינון ברוחב 2.0 מ' לפחות. ברצועה ינטעו עצים גודל 8 בגובה 2 מ', קוטר גזע 2" ובכמות של עץ אחד לפחות לכל 6 מ'.
- ד. החניות יוצללו ע"י נטיעת עצים (1 עץ לכל 4 מקומות חנייה).
- ה. יתוכננו שטחים לשהיית העובדים – פינות ישיבה, מנוחה, אכילה וכד'.

ד. הנחיות לפיתוח שצ"פ:

1. העבודות יבוצעו על בסיס תכנית עיצוב אחידה ושימוש בחומרים דומים תוך שמירה על רציפות עיצוב לאורך צירים.
2. תכנית פיתוח של שצ"פ תכלול: (בק"מ 1: 250 או 1: 100) כל הגבהים הסופיים, מערכת דרכים ושבילים; חניונים עם מקומות חנייה; פתרונות ניקוז; גובה עליון של קירות; פרישת קירות; תוואי מעקות וגדרות עם גבהים; תכנית גינון והשקייה; 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. בריכות מים, חדרי טרנספורמציה, תחנת סניקה ומתקנים הנדסיים יתוכננו עם מינימום דרכי גישה ותוך שילובם והצנעתם בתכנון השצ"פ.
4. שצ"פ בפיתוח אקסטנסיבי יתוכננו כרצועות חניץ מתשתיות גובלות. הנטיעות ברצועות אלו יצרו הפרדה ירוקה ע"י שימוש בעצים ושיחים בעלי נוף מתאים ושיתלתם בצפיפות המתאימה.
5. גינון: לפי הנחיות כלליות סעי' ב' לעיל.

ה. הנחיות לפיתוח כבישים וחניות:

1. הרחובות הראשיים יתוכננו כשדירות בחתך הכולל: מפרדה רחבה מגוננת, מדרכות רחבות, ושבילי אופניים.
2. כל הכבישים יתוכננו בתכנון אחיד המאופיין בפרטים דומים כגון: סוג צמחיה, גופי תאורה, סוג ריצוף וריהוט הרחוב.
3. גימור מדרכות וריצופים יהיה בחמרים עמידים, איכותיים דוגמת אריחי בטון או אבן משתלבת, יציקת בטון חזותי בגימורים שונים. גימור שבילי אופניים יהיה כני"ל או באספלט מדרכות בגימור צבעוני.



4. תכנית פיתוח של כביש תכלול את כל האמור בסעיף ד'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. תצורף תכנית גינון והשקיה, כמו כן תצורף במידת הצורך רשימת עקירות לאישור עפ"י חוק. יש לשלב בתכניות עצי רחוב להצללה (גודל 8) וערוגות מגוננות. מרווחי הנטיעה של העצים יהיו 6 – 10 מ' בהתאם למין העצים שיינטעו. נטיעת עצים תבוצע משני צידי הרחובות וגם במפרדה שבמרכזם. חניות ציבוריות יוצללו ע"י נטיעת עצים כנ"ל (1 עץ לכל 6 חניות). הנחיות כלליות לגינון לפי סעי' ב' לעיל.
6. תכניות מפורטות לכבישים ומדרכות טעונים אישור הרשות המקומית לפני הוצאת היתרי בניה.
7. יתוכננו רצועות שיקום נופי ברוחב 3 מ' לפחות לאורך קירות התמך/סוללות הגשר. רצועות אלו יגוננו ע"י צמחיה מתאימה, גבוהה ורחבה לצורך הסתרה/מיסוך של הקירות. לפי הנחיות כלליות בסעיף ב' לעיל.