

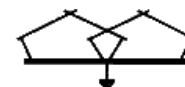


תכנית מס' 356-0257931

עוספיה – מתחם 4.3

2.2 נספח נופי

2.08.17







היררכית שצ"פים נדרשת



מיקום	טווח שרות מרבי	גודל הגן	סוג הגן
1. סמוך לאזור המגורים. 2. מיקום מרכזי. 3. נגישות מיידית 4. בסמיכות למוסדות ציבור	עד 150 מטר. עד 5 דקות הליכה.	מינימום 1.5-2.5 דונם	1. גן פנים שכונתי - גני משחק, גני כיס - משרת פעוטות והוריהם, קשישים. - סף כניסה- 1000 תושבים. - נגיש לעגלות.

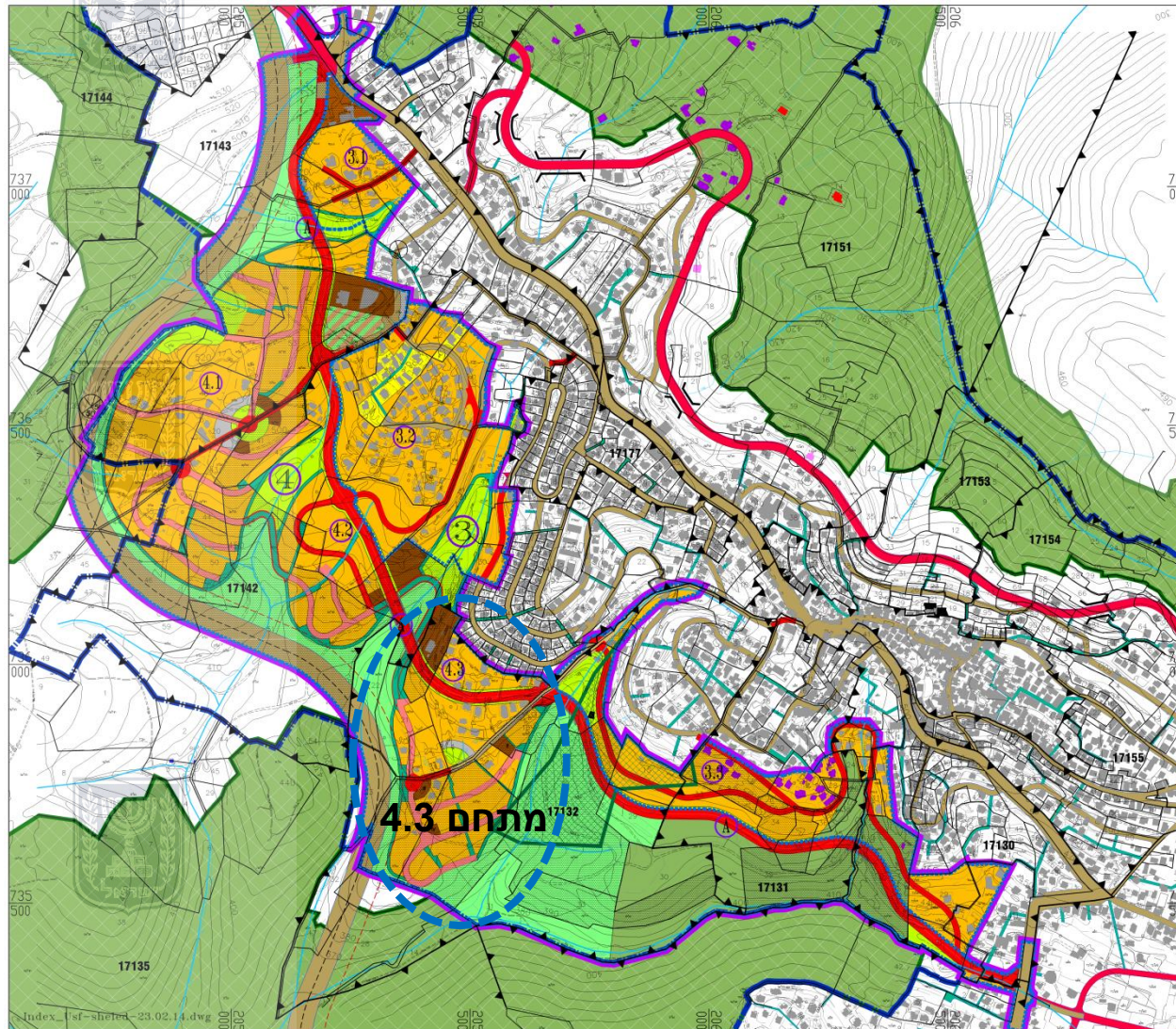
(ע"פ הגדרות משהב"ש, "מדריך לתכנון גנים ציבוריים" ותוכנית המתאר לעוספיה)



עוספיה שכונות מערביות

גיבוש המערך הנופי





מתחם 4.3 הינו המתחם הדרום
מערבי מבין מתחמי השכונות
המערביות של עוספיה.

השלד הנופי:

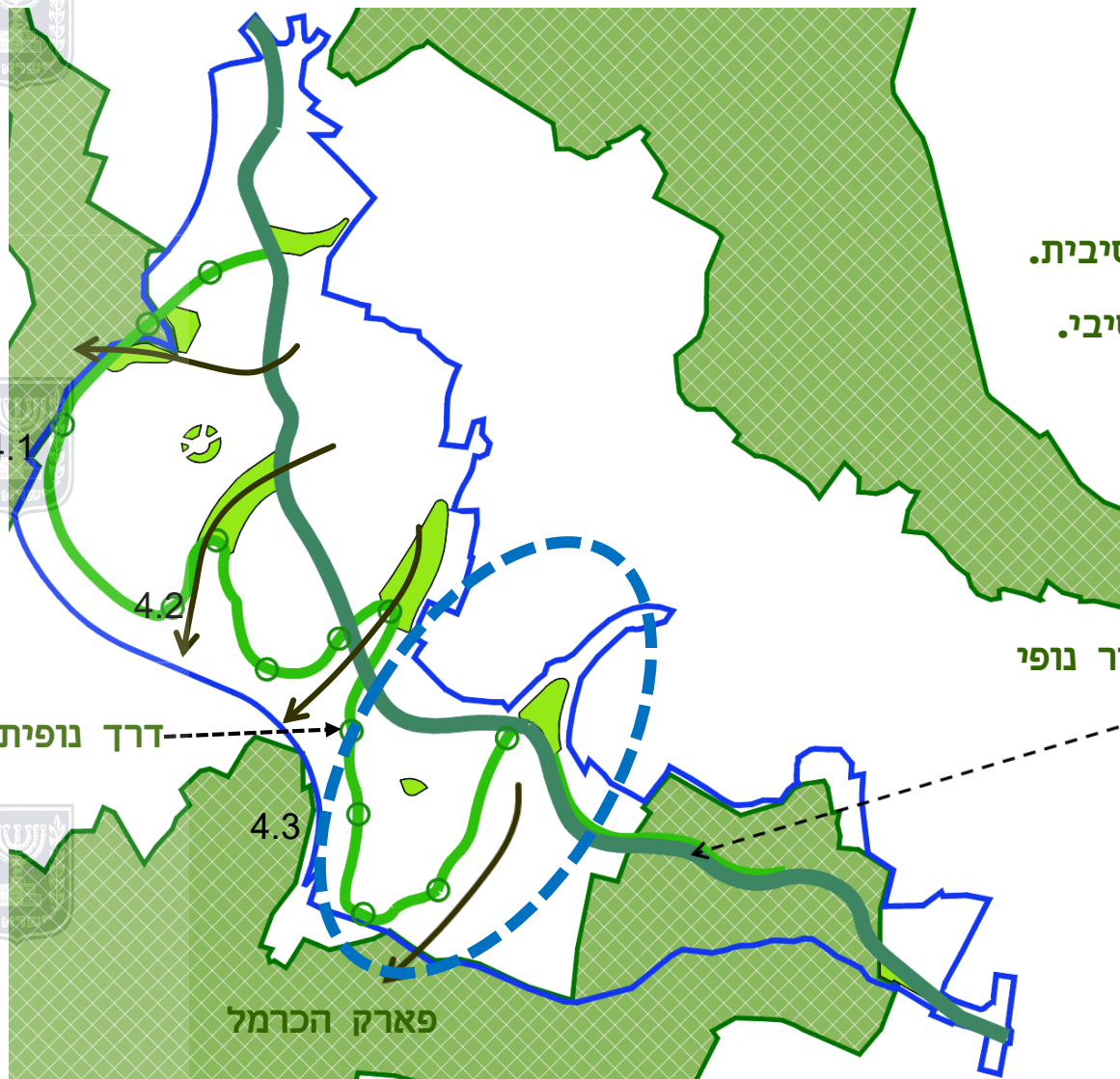
טיילת מרכזית – אינטנסיבית.

דרך נופית היקפית – אקסטנסיבית.

מוקדים – אינטנסיבי/אקסטנסיבי.

דרך מאספת עם ציר נופי

דרך נופית היקפית



תכנית פיתוח נופית



שטחים פתוחים בתכנית:

שטח ציבורי פתוח - 15,650 מ"ר

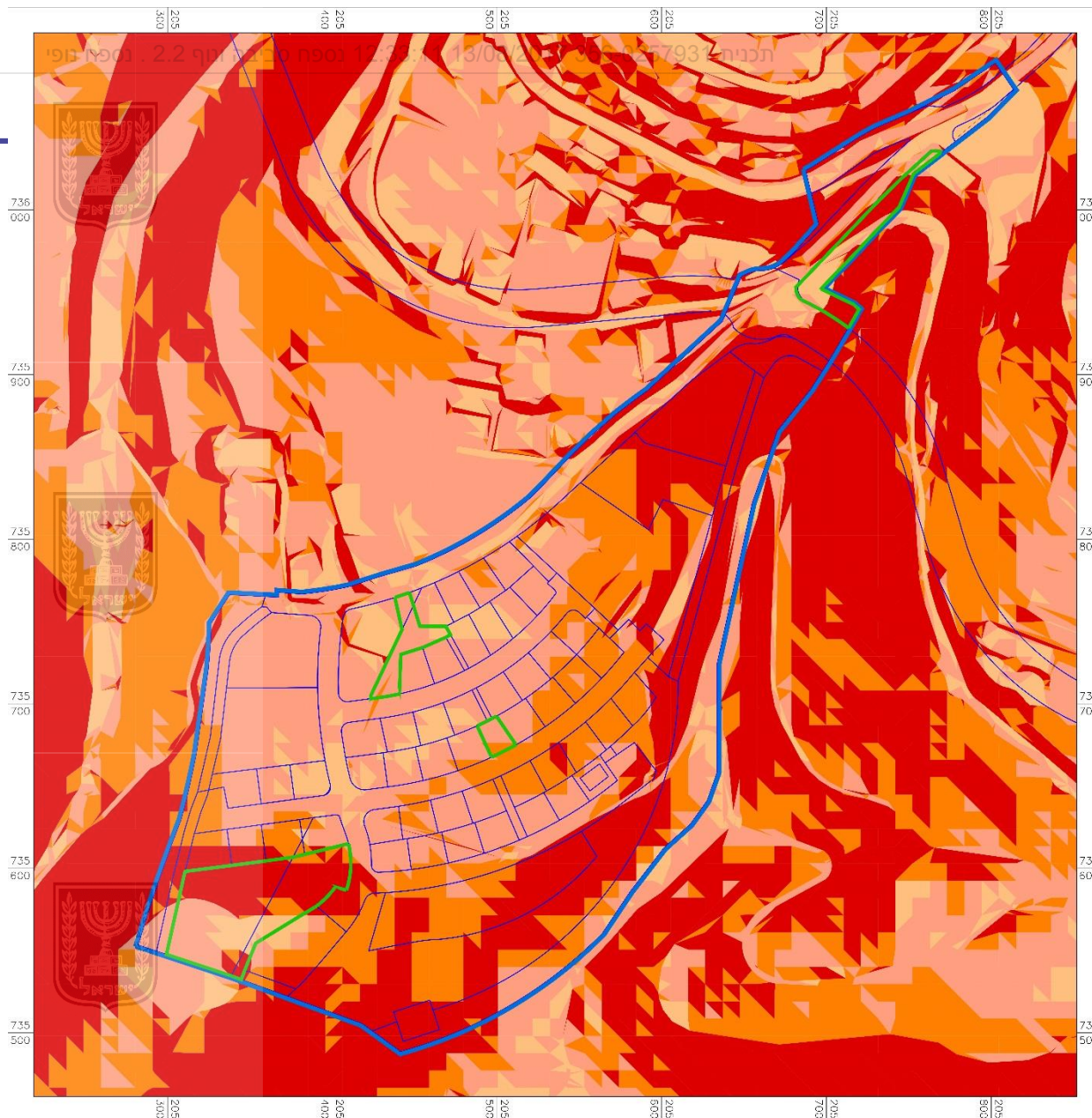
שבילים - 3,189 מ"ר

שטח פתוח שמור - 10,872 מ"ר

סה"כ שטחים פתוחים - 29,211 מ"ר

ניתוח שיפועים

- ניתן לראות כי השטחים הדרומיים הפונים ליובל נחל אורן תלולים מאוד.
- השצ"פים האינטנסיביים ממוקמים ברובם בשטחים בעלי שיפועים מתונים יחסית.
- עיקר שטחי הבינוי ממוקמים באזורים בהם השיפועים מתונים יחסית



SURFACE SLOPE DATA			
NUMBER	MINIMUM SLOPE	MAXIMUM SLOPE	COLOR
1	0.000%	10.000%	
2	10.000%	25.000%	
3	25.000%	40.000%	
4	40.000%	13202.426%	

מרכיבי הפיתוח הנופי



הפיתוח הנופי של מתחם 4.3 כולל שני מרכיבי פיתוח עיקריים:

א. פיתוח המערכות הציבוריות

ב. פיתוח במגרשים

פיתוח מערכות ציבוריות:

1. שטחים פתוחים כוללים שצ"פ אינטנסיבי, שצ"פ אקסטנסיבי, שטח פתוח שמור, מעברים וכן פיתוח דרך ביוב ודרך נופית

2. פיתוח כבישים



א. שצ"פים – בתכנית בסך הכל 15,650 מ"ר שטח ציבורי פתוח .

עקרונות פיתוח השצ"פים :

- השצ"פים יכילו מערכת שבילים להולכי רגל, רחבות ישיבה מוצלות ליחידים וקבוצות, מתקני משחק וכושר, פרגולות, סככות צל, אזורי דשא, שטחי התכנסות ועוד.
- עיצוב השצ"פים ישאב השראה מנוף החורש הטבעי שעוטף וחודר אל היישוב, הן בחומרי הקירות, כדוגמת אבן לקט מקומית בבניה יבשה ושילוב אבן טבעית במשטחי הריצוף
- שימוש בצמחייה: מיקום האתר הוא בעל רגישות גבוהה מאוד בשל קירבתו לשטח פארק הכרמל ושטחי חורש הכרמל הסובבים. בפיתוח השכונה יעשה שימוש בצמחייה ממינים מקומיים. לא יותר שימוש במיני צומח פולשניים ו/או מתפרצים העשויים לחדור אל שטח הנוף הפתוח הסובב.

שטח השצ"פים חולק לשני סוגים:

שצ"פ אינטנסיבי – שטחו כ – 5.48 ד'. עיקרו של השצ"פ האינטנסיבי בשולי התכנית על הגבעה הדרומית של המתחם בצמוד למבנה הציבור –

בתאי שטח 305,306, וכן שני מוקדים קטנים הממוקמים בין מגרשי המגורים שבמרכז המתחם - תאי שטח 303,304.

- פיתוח שטח השצ"פ העיקרי (תאי שטח 305,306) : יעשה תוך שמירה מרבית על תוואי הנוף הקיים, כולל שימור עצים קיימים רבים ככל הניתן. בשטח זה ימוקמו השימושים העיקריים של השצ"פים ובהם מוקד מתקני המשחק המרכזי לילדים ופעוטות, אזור התכנסות וישיבה, מתקני נופש פעיל וכד'.

- פיתוח מוקדים בתאי שטח 303, 304 : ישמשו למעבר ושהייה כולל שבילים ומדרגות, רחבות ישיבה, הצללות ומתקני משחק לפעוטות.

מרכיבי הפיתוח הנופי



שצ"פ אקסטנסיבי – תא שטח 307. שטחו כ – 9 ד'. שטח זה ממוקם למרגלות מגרשי המגורים והוא כולל בתוכו את תוואי דרך הביוב המשמשת גם כתוואי הדרך הנופית ההיקפית המיועדת להקיף את כל השכונות במרחב. הפיתוח בשטח זה יהיה מינימלי ויכלול שבילים להולכי רגל, מוקדי ישיבה ומנוחה מינימליים וכן קישור לשבילים המתחברים לשטחים הפתוחים הסובבים. חומרי הגמר בשטח זה יהיו מחומרים מקומיים כגון שימוש באבן לקט מקומית לתיחום שבילים, לתימוך וכד'. בשטח זה ישמרו ככל הניתן העצים הקיימים. השימוש בצמחייה יכלול צומח ממינים מקומיים בלבד, כולל עצי חורש של החורש הים תיכוני, כגון אלון מצוי, חרוב, אלה א", כליל החורש וכד'. תאי שטח 308, A391, B392, הם שצפ"ים אקסטנסיביים קטנים על ציר הכניסה לשכונה וישמשו לגינון והסדרת הכניסה. שטחם כ – 1230 מ"ר.

ב. שטח פתוח שמור – חלקו התחתון ביותר של המתחם - תא שטח 910, המשיק לשטח החורש הסובב הוגדר כשטח פתוח שמור. שטחו כ – 11 ד'. הפיתוח בשטח זה יכלול הסדרת שבילי הליכה ואופניים וחיבור למערכת השבילים הסובבת תוך הפרה מינימלית של השטח הטבעי. לא יבוצעו עבודות עפר ופיתוח מסיביות בשטח זה. יבוצעו עבודות שיקום וטיפול הצומח הטבעי. השימוש בצומח לשיקום יהיה בצומח ממינים מקומיים בלבד, כולל עצי חורש של החורש הים תיכוני, כגון אלון מצוי, חרוב, אלה א", כליל החורש וכד'.

ג. מעברים – סה"כ שטח המעברים בתכנית 3,189 מ"ר. פיתוח המעברים כולל שבילים ומדרגות, קירות תמך, תאורה וגינון מעברים 311, 312 – משמשים כתוואי מקשר בין שצ"פים 303, 304. מעברים 313, 314, 315 – משמשים כתוואי מקשר בין כבישים מס' 1, 4, 5, 6.

ד. דרך ביוב ודרך נופית – בשולי הבינוי יפותח תוואי דרך אשר תשמש כדרך ביוב וכן כדרך נופית הסובבת את המתחם. תוואי דרך זו מהווה חלק מתוואי הדרך הסובבת את מתחמי השכונות המערביות של עוספיה ומאפשרת מסלול הליכה וטיול היקפי המקשר בין מתחמי הבינוי וכן מקשר את הבינוי אל הנוף הפתוח הסובב. פיתוח תוואי זה הוא בדרך כלל מרכיב הפיתוח המהותי הממוקם בתפר שבין הבינוי ובין הנוף הטבעי הסובב על המורדות התלולים היוצרים לואדיות הסובבים את המתחם. פיתוח תוואי הדרך יאפשר מעבר הולכי רגל משולב במעבר רכב שירות לטיפול ואחזקת מערכת הביוב, וכן כדרך כיבוי וחירום. לאורך התוואי ימוקמו ספסלי ישיבה ומצפורי נוף. שיקום שולי התוואי יכלול שימוש בצומח ממינים מקומיים בלבד.



מרכיבי הפיתוח הנופי

הממשק שבין פיתוח השכונה והנוף הסובב

פיתוח המתחמים המערביים של עוספיה, ובכללם מתחם 4.3 נעשה בשטח בעל רגישות נופית וסביבתית גבוהה ביותר וזאת בשל הצמידות לשטח פארק הכרמל ולחורש הטבעי הסובב. רגישות זו גוברת בשל הטופוגרפיה התלולה של השטח והעובדה כי עיקר הפיתוח מתוכנן על גבי השלוחות, בשטחים הגבוהים של השטח. הסכנה הקיימת לשטח הסובב כוללת ארבעה מרכיבים עיקריים: פגיעה פיזית, חדירת צומח פולשני ומניעת שריפות

א. מניעת פגיעה פיזית: בשל הטופוגרפיה והמדרונות התלולים של השטח ומאחר והפיתוח העיקרי מתוכנן בחלקו העליון של השטח קיימת סכנה כי בעת ביצוע עבודות הפיתוח יתדרדרו עפר וסלעים על פני המדרונות ויגרמו לפגיעה פיזית וחזותית. בשל כך, כשלב ראשון של ביצוע עבודות הפיתוח יבנה קיר תמך ו/או יוקם אמצעי אשר יבטיח מניעת דרדרור עפר וסלעים במורד.

ב. מניעת חדירת צומח פולשני לשטחים טבעיים: בפיתוח השכונה יעשה שימוש בצמחייה ממינים מקומיים. לא יותר שימוש במיני צומח פולשניים ו/או מתפרצים העשויים לחדור אל שטח הנוף הפתוח הסובב.

השימוש בצמחייה יהיה על פי המדרג הבא:

- בתחומי המגרשים הכבישים והשצ"פים האינטנסיביים - יותר שימוש במיני צומח מקומי וצומח תרבות ממינים שאינם פולשניים ואינם מתפרצים
 - בשטח השצ"פ האקסטנסיבי יותר שימוש בצומח ממינים מקומיים בלבד.
 - בתחומי השטח הפתוח השמור וכן לצורך שיקום נופי של שולי דרך הביוב והדרך הנופית, תחנת השאיבה ומרכיבי פיתוח נוספים בשולי המתחם יעשה שימוש במיני צומח ממינים מקומיים בלבד אשר נאספו באתר וגודלו לצורך זה.
- יש לקבל את אישור אקולוג רשות הטבע והגנים למיני הצומח אשר יעשה בהם שימוש בתחומי התכנית.

ג. מניעת שריפות: מניעת שריפות יער ושמירה על הבינוי מפני שריפות אלה מחייבת פיתוח אזורי חיץ לאש וכן אמצעים לכיבוי השריפות. אזורי חיץ - סביב שטח הבינוי יפותח אזור חיץ למניעת התפרצות שריפות מהבינוי ליער ולפגיעה בבינוי בעת שריפת יער. פיתוח אזורי החיץ יכלול בין השאר דילול היער והרמת הנוף סביב שטח המתחם. רוחב הרצועה, היקף דילול היער ואמצעים נוספים ככל שיידרשו יקבעו ע"י נציבות הכבאות לעת מתן היתרי הבניה והפיתוח לאתר.

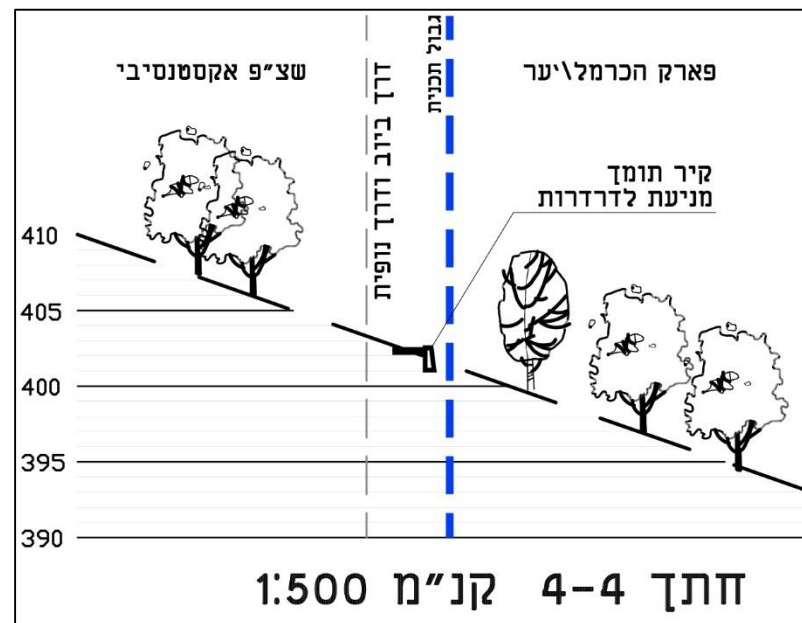
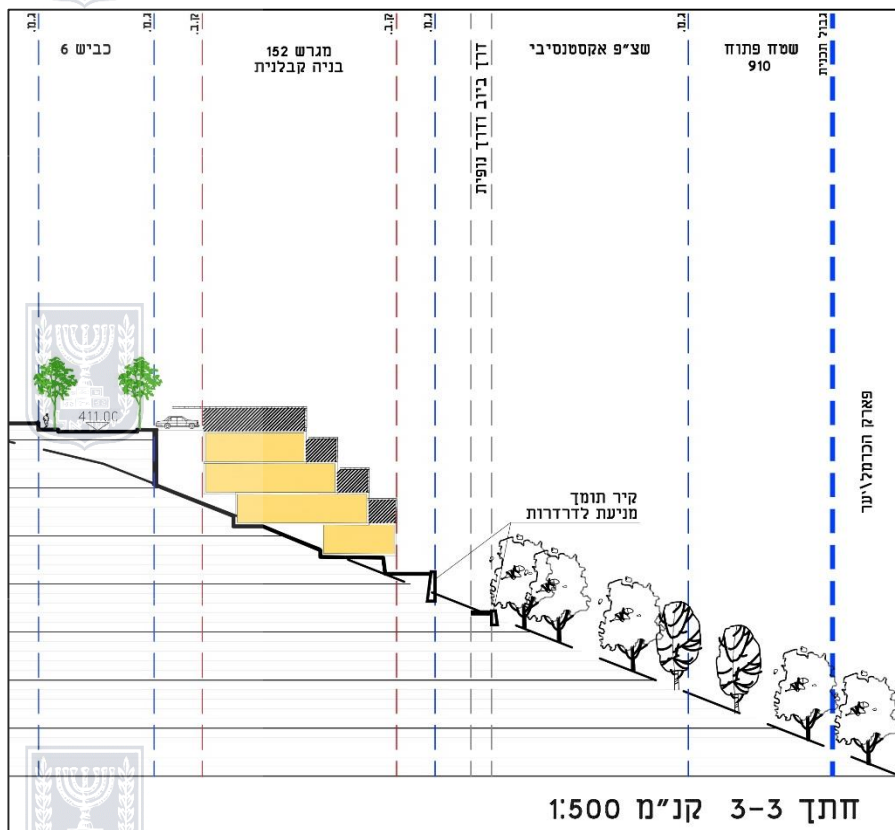
אמצעי כיבוי אש - שביל נופי היקפי – יתפקד כחלק מהחיץ. שביל זה יאפשר תנועה של כבאיות ורכבי חירום בשעת חירום בלבד. רוחב הציר יהיה 6 מ' ו/או ע"פ דרישות הכבאות וישלב בתוכו את כל התשתיות כולל ברזי כיבוי ורחבות כיבוי.

ד. מניעת זיהום אור: מערכת התאורה בשכונה תמוקם באופן שימנע ככל הניתן זיהום אור לשטחים הפתוחים הסובבים את השכונה. מניעת זיהום

אור תכלול התייחסות לגובה עמודי התאורה, סוג התאורה וכיוון גופי התאורה.

מרכיבי הפיתוח הנופי

הממשק שבין פיתוח השכונה והנוף הסובב חלקים אופייניים



בשלב ראשון של ביצוע עבודות הפיתוח יבוצע קיר תמך ו/או אמצעי אחר אשר יבטיח מניעת דרדרת עפר וסלעים במורד

מרכיבי הפיתוח הנופי

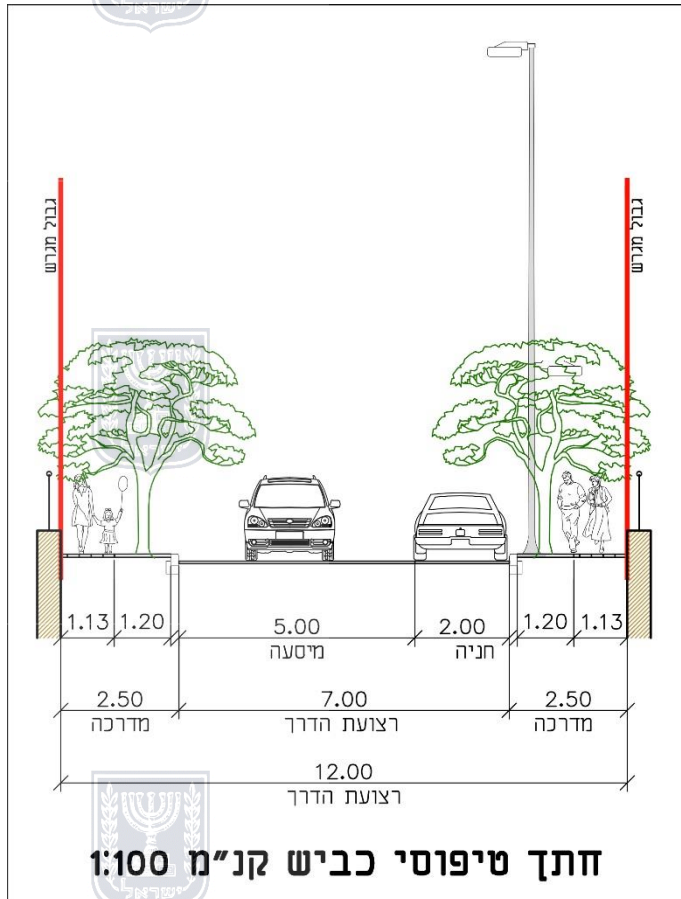
פיתוח כבישים:

א. עצי רחוב
ברצועת הדרך- יינטעו עצים במרווחי נטיעה של 8 מטר, כאשר מתאפשר מבחינת כניסות לחניות פרטיות במגרשים.
העצים יינטעו משני צידי הרחוב לסירוגין, ע"פ רוחב המדרכה.

פתחי נטיעה במדרכות - עצי רחוב יינטעו בתוך פתחי נטיעה במדרכות שרוחבן 2.50 מטר ומעלה. אבני התיחום לנטיעת עץ יהיו בגוון אפור או כורכרי. גודל פתח הנטיעה יהיה גדול ככל הניתן ולכל הפחות 1.5/2 מ'. יש לשלב אלמנט אוורור שורשים בבורות הנטיעה העשוי צינור שרשורי העטוף בדי ג'אוטכני. עצי רחובות- יעשה שימוש בעצי נוי כדוגמת בוהיניה מגוונת, שלטית אפריקנית, דקל כנרי, דקל וושינגטוניה, דקל תמר, סיגלון עלי מימוסה, אלביציה ורודה, פנסית דו נוצתית וכד'.

ב. ריצוף הרחובות
המיסעה תרוצף באספלט. המדרכות ירוצפו באבן משתלבת בגוון כורכרי ו/או אפור, תוך שילוב פסי עיטור מאבן משתלבת בגוון כורכרי או שחור. מפרצי חנייה ירוצפו באספלט או באבן משתלבת בגוון אפור או שחור.
רחובות משולבים- המיסעה תרוצף באבן משתלבת בגוון אפור או שחור. המדרכות ירוצפו באבן משתלבת בגוון כורכרי, תוך שילוב פסי עיטור מאבן משתלבת בגוון כורכרי או בגוון אפור.

ג. ריהוט רחוב
בפיתוח הרחוב ישולבו אלמנטי ריהוט רחוב, כולל ספסלים, אשפתונים ותאורה דקורטיבית. דגמי ריהוט הרחוב יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות המקומית.



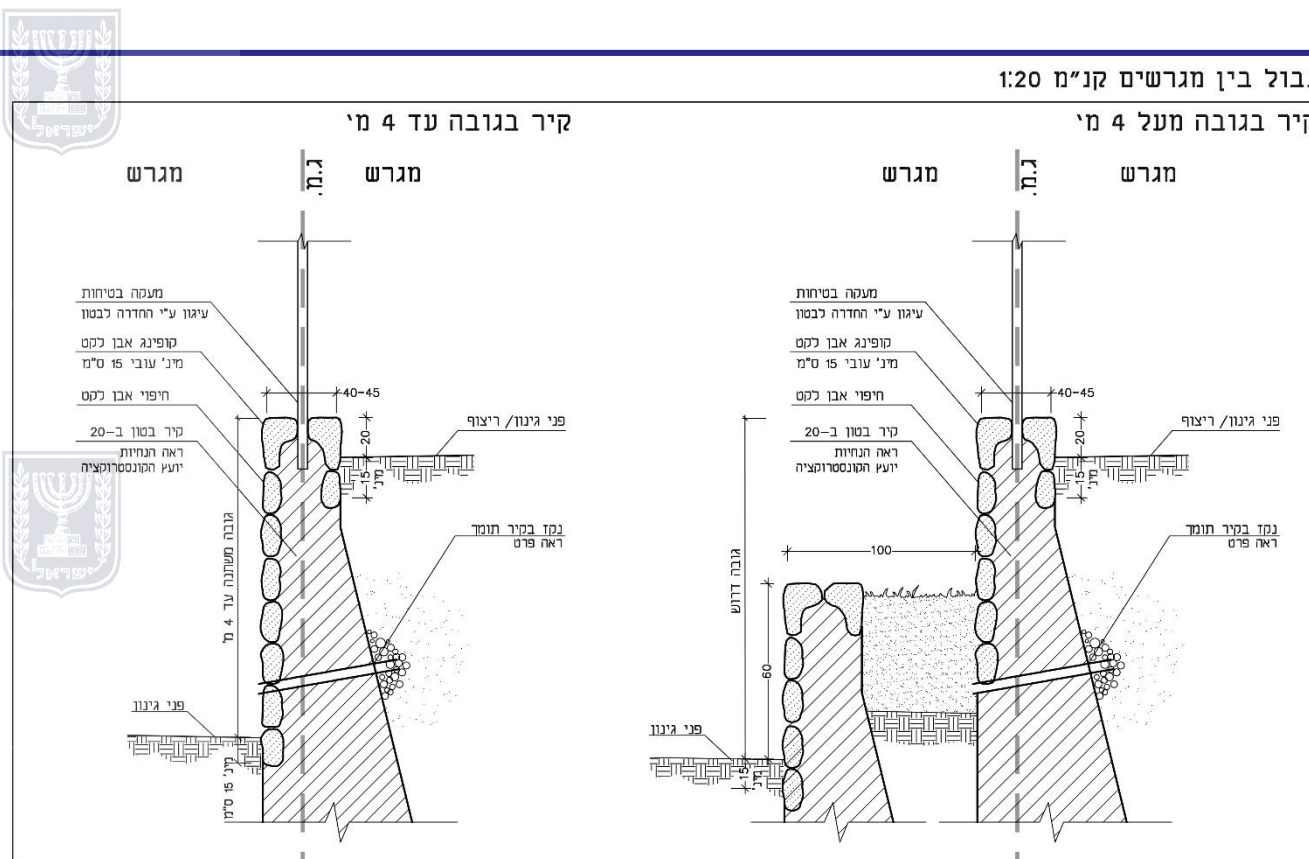
מרכיבי הפיתוח הנופי

פיתוח מגרשים:

גבול בין מגרשים קנ"מ 1:20

קיר בגובה מעל 4 מ' ג.מ.

קיר בגובה עד 4 מ' ג.מ.



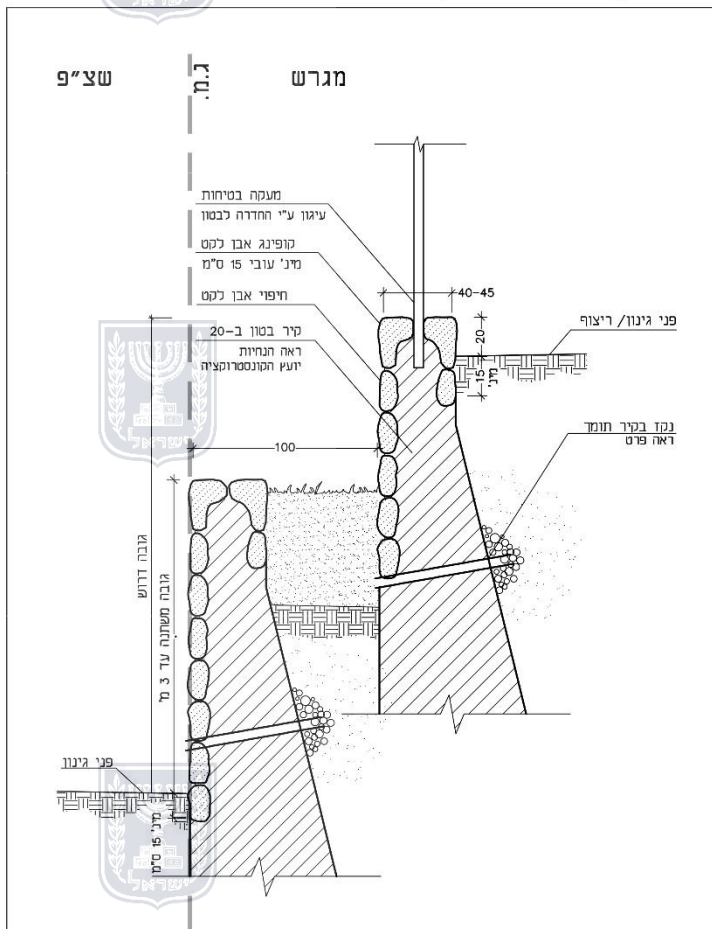
א. גבול בין מגרשים

בשל הטופוגרפיה התלולה במתחם, ייוצרו הפרשי גובה בין מבנים ומגרשים גובלים לאורך הרחוב (האחד ליד השני), והפרשי גובה ניכרים בין מבנים ומגרשים גובלים בין רחובות (האחד מתחת לשני).

1. מיקום הגבול בין המגרשים יהיה במרכז ראש הקיר התומך. מיקום הגדר יהיה במרכז הקיר וישמש כסימון הגבול. חזית הקיר תהיה אנכית.
2. בנית הקיר תהיה על פי תכנית מהנדס קונסטרוקציה אשר יאשר בכתב את תכנית הקיר ואת אופן בנייתו.
3. הפרשי גובה עד 4 מ' – יבנה קיר תומך אחד לתימוך הפרשי הגובה
4. הפרשי גובה מעל 4 מ' – יבנה קיר ניקיון נוסף בתחתית הקיר התומך בגובה מינימלי של 60 ס"מ ובמרחק מינימלי של 1 מ' (כולל רוחב קיר הניקיון) בניהם, כמפורט בפרט "קיר מעל 4 מ'". המרווח בין הקירות ימולא באדמה גנית ותישתל בו צמחייה לריכוך הקיר התומך. בנית קיר הניקיון וטיפול עוגת הגינון יהיו בתחום המגרש התחתון ויפותחו על חשבון.



גבול בין מגרש ושצ"פ קנ"מ 1:20



פיתוח מגרשים:

ב. גבול בין מגרש לשטח פתוח / ציבורי פתוח

1. גבול המגרש יהיה בחזית הקיר התומך . לא תותר חריגה של הקיר , כולל תחתית הקיר אל מחוץ לגבולות המגרש.
2. הפרשי גובה עד 3 מ' – בהפרשי גובה בין גובה הקרקע המתוכננת והקרקע הטבעית בחלקו הגובל של המגרש עם השטח הפתוח ו/או הציבורי הפתוח יבנה קיר תומך אחד .
3. הפרשי גובה מעל 3 מ' – בהפרשי גובה מעל 3 מ' בין גובה הקרקע המתוכננת והקרקע הטבעית בחלקו הגובל של המגרש עם השטח הפתוח ו/או הציבורי הפתוח יבנה קיר תומך בגובה של עד 3 מ'. להשלמת הפרשי הגובה יבנה בתחום המגרש קיר תומך עליון נוסף אשר ישלים את התימוך הדרוש. חזית הקיר העליון תבנה במרחק של 1 מ' לפחות מחזית הקיר התומך התחתון (כמתואר בפרט המצורף) .
4. בין הקירות התומכים תשתל צמחייה לריכוך חזות גובה הקיר התומך כלפי השטח הפתוח. הטיפול בערוגה זו, כולל השקייה יבוצע ע"י בעל המגרש ועל חשבונו.

הנחיות לפיתוח האתר



הנחיות לביצוע עבודות פיתוח האתר

מתחם 4.3 ממוקם על שלוחה מיוערת בשוליים המערביים של עוספיה. תכניות הפיתוח של האתר יכללו תכניות לשיקום הנוף אשר יוכנו ע"י אדריכל נוף.

פעולות מקדימות לעבודות העפר

- מדידה וסימון - איתור, סימון ומדידה של האתר, כולל דרך הגישה.
- כריתה, העתקה ושימור עצי החורש הקיימים על פי הנחיות פקיד היערות
- גידור - שטחים טבעיים הסמוכים לתחום שטח העבודה יגודרו וישולטו למניעת הפגיעה בהם בכל מהלך ביצוע העבודות.
- אדמת חישוף - לאורך הגבול המערבי של השכונה (השטח הטבעי המקושר לחוף הים). אדמת חישוף משטח זה, בעומק 20 ס"מ, תישמר בערמה נפרדת לצורך פיזור וחפיית בשטחי השיקום הנופי, הגובל עם השטח הטבעי. עובי שכבת החיפוי יהיה לא יותר מ 20 ס"מ.
- איסוף גיאופיטים - יעשה ידנית בתחום השטח המיועד לעבודות עפר, בתחום שטח התכנית המתוכנן ולאורך תוואי דרך הגישה. הגיאופיטים ישמרו ויוטמנו בשטחי השיקום הנופי ו/או ינטעו בשטחים הסובבים את האתר, בתאום עם רט"ג.
- קווי דיקור ותחום עבודה - יסומנו בשטח לפני ביצוע העבודות. לא תותר חריגה מקווי הדיקור.



דרכי גישה ושטח התארגנות

- דרך הגישה עד לאתר בזמן העבודה תהיה על בסיס דרכים ודרכי עפר קיימות.
- ביצוע עבודות הבניה
- עבודות בניה - עבודות הבניה יעשו בזהירות למניעת פגיעה בשטחים שאינם מיועדים לפיתוח ללא שפיכה של עודפי בטון ו/או חומרים אחרים
- ניקוי פסולת ושאריות בניה - בכל מהלך ביצוע העבודות לא תפוזר פסולת באתר. הפסולת תאסף מדי יום ותאוסף במיכלים למניעת פיזור בשטח ע"י רוח ו/או בעלי חיים. הפסולת תאסף ותפונה מהאתר אל אתר פסולת מאושר. לאחר השלמת עבודות הבניה תאסף שארית הפסולת וינוקו שאריות הבניה, כגון שאריות בטון, עץ, ברזל וכד' ויפוננו מהאתר אל אתר מאושר.



הנחיות לביצוע עבודות שיקום הנוף

הסדרת שטחים מופרים

- שטחים מופרים - שטחים מופרים בגבולות התכנית יחופו באדמת חישוף.
- דרכי גישה - דרכי הגישה לאתר שיפגעו בשל ביצוע העבודות, כולל דרכים שהורחבו, פסולת שנשפכה וכד' ישוקמו באמצעות הצרת רוחב הדרך, פינוי הפסולת וחפיית עליון של השטחים שנפגעו באדמת חישוף.

הנחיות לפיתוח האתר



יישור שטחים - בגמר עבודות העפר והבנייה ולאחר פינוי שאריות פסולת וחומרי בנייה, ייושר השטח המופר, על פי תכניות השיקום והנחיות המפקח.

שיקום צמחי

- שתילת גיאופיטים – בתחום השטחים המופרים שחופו באדמת חישוף ישתלו גיאופיטים אשר נאספו באתר ואוכסנו למשמורת. היה והגיאופיטים שנאספו נשתלו באתר אחר, ישתלו באתר גיאופיטים ממינים הקיימים באתר וממקור מאושר.
- שתילה ונטיעה – כמפורט בהנחיות למניעת חדירת צומח פולשני לעיל
- ביצוע השיקום הצמחי יהיה בראשית עונת הגשמים.



פינוי אשפה:

יותקנו פחי אשפה מסוג ובנפח שייקבע ע"י מחלקת תברואה של המועצה המקומית. בשכונה תתוכנן תחנת מחזור, במקום מרכזי ונגיש לציבור, שתכלול מתקני מחזור ע"פ הנחיות מחלקת התברואה של המועצה. התחנה תמוקם על משטח בטון או אבן משתלבת, עם גישה למשאית פינוי. בגב תחנת המחזור יש לתכנן קיר גדר בגובה מינימאלי של 1.20 מטר.

מערכת השקיה :

השקיית השטחים הציבוריים תעשה באמצעות מערכת השקיה ממוחשבת, בתאום עם הרשות המקומית.

ניקוז ושימור מי נגר

פיתרון הניקוז יתייחס לכלל המרחב המתגקז דרך המתחם ובהתאם לעקרונות ניקוז משמר מי נגר לפי תמ"א 4/ב/34. בנוסף לאמור בהוראות התמ"א, יובטח כי בשטחי המגרשים הפרטיים יותרו שטחים מחלחלים בשעור של 20% לפחות משטח המגרש. בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים האינטנסיביים יפותחו אמצעי השקיית מי הנגר, כדוגמת טרסות אבן נמוכות. מניעת התחתרות במוצאי הניקוז – במסגרת התכנון המפורט של מערכות הניקוז יבוצעו במוצאי הניקוז אמצעי השקייה ומיתון להחדרת הנגר וכן למניעת התחתרות ופגיעה בשטח הטבעי.

