

4-12872 (47)

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן
 חכירת מתאר מפורטת מס' 15/50
 כישורה מס' 96000
 הורחט להמלוץ בפני הועדה המקומית
 מס' 33.3
 מנהל

מס' 30-3-1998
 מועד הדפוס - רמת גן
 מס' 30-3-1998

סניפי אם ניהול בניה בע"מ



מקב"ת ראש העין מזרח תכנית רנ/50/א- נספח נופי

משרד הפנים מחוז הדרום
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנון
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 בנין 451.00
 מס' 30-3-1998
 מנהל

התוכנית נכנסה לתוקף ביום 20.11.02
 על סמך החלטת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
 רמת גן מס' 30-3-1998
 מועד הדפוס - רמת גן
 מס' 30-3-1998

גד מנור אדריכלות וניהול בניה
 עזר סקורקי ישראלי
 מרץ 1998

רח' סוטין 26 גבע אביב 64684 טל: 03-5239470 פקס: 03-5234382

נבדק וניתן להסגיד (לאטן)
 החלטת הועדה המחוזית מס' 46.00 מיום 11.11.02
 מתכנתת המחוז תאריך

נספח נופי

1. כללי

המסמך הנוכחי הנו נספח מנחה לאדריכלות נוף ופיתוח שטח המסמך מתייחס לעקרונות התכנון הנופי, בהיבטיו השונים: פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים; פיתוח מגרשי מגורים בבניה רוויה ובבניה צמודת קרקע ופיתוח רחובות משולבים.

למסמך מצורפים שלושה תרשימים:

- תרשים התוכנית בקני"מ 1:1250, בציון השטחים הירוקים;
- תכנית שיפועים בקני"מ 1:2000.
- תרשימי סביבה וחתכי אורך, המציגים את השתלבות השכונה בסביבתה הקרובה.

2. עקרונות תכנון

העקרונות שגובשו על ידנו מטרתם לחזק ולבסס את תדמיתה העתידית של ראש העין, כעיר איכותית, ויחד עם זאת להבטיח את שימור השטחים הפתוחים בעיר וסביבה לנוכח הפיתוח האינטנסיבי הצפוי.

העקרונות שפורטו להלן נועדו להוות בסיס להכנת תוכנית מפורטת לתכנון הנוף, מערכת השטחים הפתוחים וחזות העיר.

שינוי תוכנית מתאר מקומית ר.ג. 50 א', כולל מערכות שטחים פתוחים על בסיס קשר רציף ומבנה היררכי של גן מרכזי כ-15 דונם, גנים משניים ומעברים ירוקים, מערכות שצ"פ. אלה משתלבים גם ברחובות המגורים בשכונה, שהם בחלקם רחובות משולבים.

הגן המרכזי ממוקם במרכז השכונה, שאליו ניגשים שדרה ירוקה מדרום ושטח מגוון - שדרה צפונית ומעברים ירוקים ממזרח ומערב. לפיכך, הגישה אליו נוחה מכל מקום בשכונה, והוא מתפקד היטב כמוקד מפגש ובילוי שכונתי. הגנים והמעברים הירוקים מהווים חוליות במערכות רציפות של שטחים פתוחים. איכותם העיצובית מבוססת על ניצול תנאי המקום, כגון - תצפית הנובעת ממיקומם הטופוגרפי.

השכונה תוכננה בהתחשב בטופוגרפיה קיימת, תוך שינויים מזעריים בעבודות עפר, קירות תומכים, ברובם עד 1.50 מ' עם דירוג.

הגובה המקסימלי של הקירות התומכים הוא 2.0 מטר, עם דירוג לאחר 1.0 מטר.

בתכנית הבינוי של השכונה קיימת הדגשה של טופוגרפיה: בניה מדורגת של צמודי קרקע עם מבט על הנוף. בשטחים בעלי שיפוע חזק יותר ובניה רוויה נלקחו בחשבון מרווחים גדולים בין הבתים. המרווחים תוכננו כשטח ירוק פרטי.

כמו כן, המרווחים הגדולים מאפשרים מבט לנוף - אתר מגדל הצדק, פארק עירוני, טיילת נוף וכד'.

הגברת הזיקה בין השכונה ואתרים אלו עושים אותה בעלת איכות סביבתית נופית גבוהה.

3. פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים

מסלול שכונתי ירוק: גנים, כיכרות, מעברים ירוקים וכד'. הקושרים בין מוקדים שונים לאזורים, כגון מוסדות ציבור, אמפיתיאטרון, מתקני משחק וספורט לילדים ונוער, רחבות ישיבה מוצלות, גנים נושאים ייחודיים וכד'.

כמו כן, נכלל בהם ריהוט גן ומתקני משחק ברמה גבוהה.

מערכת הגנים בשכונה תורמת ליצירת אופי ייחודי לשכונה, משפרות את איכות חיי התושבים ומהוות מוקדם מקומי להזדהות.

לרווחת התושבים תוכנן שטח ציבורי פתוח ירוק כחיץ בין שכונת גבעת הסלעים בצפון ות.ב.ע. ר.ג. 50 אי' המוצע.

כמו כן תוכנן חיץ ירוק לכל אורכו של הכביש העורקי העורף את השכונה מצפון מזרח וממזרח.

בצירים עירוניים, רחובות, כיכרות, טיילות שדרות וגנים יינטעו עצים, שיחים וצמחי כיסוי. מיקומם ומרחקי הנטיעה יקבעו בתוכנית צומח מפורטת. כל העצים יינטעו בבכירים ומעוצבי גזע.

ערוגות צמחיה ושטחים ירוקים יתוכננו במפלס נמוך יותר משטחים מרוצפים, כדי לאפשר ניקוז וחלחול טבעי מקסימלי בשטח הירוק. הערוגות תיבנה בחומרים זהים לריצוף ולציפויים בסביבתם ותחברנה למערכת ההשקיה.

מגיני עצים - עצים המשולבים במשטחים מרוצפים ימוגנו על-ידי מגיני עצים ממתכת בגובה של 1.5 מ'.

שריג לפתחי עצים - מפתחים לעצי הרחובות במדרכות ובמשטחים מרוצפים יכוסו בשריג אופקי מתאים מיציקת מתכת.

הספסלים ייעשו מעץ ומסגרת מתכת עם משכנת או ממתכת מגולוונת בגוונים אחידים.

השקיה - בכל שטחי הגינון תתוכנן מערכת השקיה ממוחשבת המבוססת על טפטפות בערוגות העצים, שיחים, צמחי כיסוי והמטרה במדשאות.

המערכת תותאם לרשות ההשקיה המקובלת בשטחי הגינון בראש העין.

4. פיתוח מגרשי מגורים בבניה רוויה

הכניסה לכל בנין תודגש על ידי רחבה מרוצפת אבן גיר נסורה ומלבנית. ערוגות צמחיה ואביזרי תאורה ייחודיים. שלט זיהוי לבנין עם שם הרחוב ומספר הבית יהיה משולב בגדר ליד הכניסה לבית. השלט יעשה מגוף מואר.

קירות בחזית המגרשים יבנו מאבן גיר מקומית וגובהם לא יעלה על 1.5 מ'.

הצמחייה תתבסס על עצים פיסוליים ברחבות הכניסה לבתים כדוגמת דקל התמר, דקל הושינגטונה, זית, הדר וכד'. עצים גדולים, רחבי עלים פורחים כדוגמת הפלטופורום והסיגלון בשילוב עצי ארץ ישראל כדוגמת רימון וחרוב. כמות המינימום של שטחי הצמחייה: כ- 20-25% משטח המגרש.

תותקן מערכת השקיה ממוחשבת על בסיס טפטפות והמטרה.

יש לראות את חצרות החניה כחלק אינטגרלי משטחי הפתוח הצמודים לבנין. בחניות יינטעו עצים למטרות הצללה והסתרה - עצים נשירים, בינוניים בגודלם כדוגמת מכנף נאה, סיגלון או שלטית.

החניות תהיינה מרוצפות ומוארות וישולבו בהן ערוגות צמחיה ושטחים ירוקים שיתוכננו במפלס נמוך יותר מהשטחים המרוצפים, כדי לאפשר ניקוז וחלחול טבעי מקסימלי בשטח הירוק. ריצוף החניות יהיה בהמשך לריצוף המדרכות וזאת כדי להקטין את ההשפעה החזותית השלילית של מגרשי חניה גדולים.

5. פיתוח מגרשי מגורים בבניה צמודת קרקע

הכניסה לבנין תודגש על ידי רחבה מרוצפת אבן גיר מקומית, אביזרי תאורה יחודיים ומספור הבית.

החניות יהיו מרוצפות באבן משתלבת כהמשך לרחוב המשולב.

קירות החזית כלפי הכבישים השונים יהיו אבן גיר מקומית וגובהם לא יעלה על 1.5 מ'. קירות בין מגרשים יבנו מבטון מצופה אבן גיר מקומית. גדרות על גבי הקירות יהיו לפי פרט מאושר.

פילרים לחשמל ולתשתיות אחרות וגומחה למיכל אשפה ישולבו בעיצוב קירות החזית פיתוח החצר כולל שבילי גישה, רחבה אחורית, חניות שביל כניסה וגינון.

הנטיעות והצומח יתבססו על שילוב של עצי ארץ ישראל כדוגמת תאנה, רימון, זית, דקל התמר וכד'. בשילוב עם עצי תרבות פורחים ונשירים כדוגמת שלטית מסופקת, סיגלון חד עלים וכד'. כמות המינימום של שטחי הצמחייה: כ- 20-25% משטח המגרש.

ניקוז המגרשים ברובו יהיה באמצעות חלחול טבעי במגרש עצמו ומיעוט יזרם כעודפים אל הרחוב הסמוך. לא יותר ניקוז למגרשים פרטיים סמוכים, למגרשים ציבוריים או לשבילי הולכי רגל.

פינוי האשפה ייעשה במכלים לכל בית או לכל קבוצת בתים לפי דרישות העירייה.

גומחות למכלי האשפה ישולבו בקירות החזית.

לכל זוג בתים יהיה פילר חשמל שישולב בקיר החזית בגבול בין המגרשים.

רחובות משולבים

.6

רחובות משולבים מהווים את אחד המאפיינים החשובים במערכת השטחים הפתוחים של השכונה. הרחוב מקנה זכות קדימה להולך הרגל, רוכב האופניים והילד המשחק. מהירות הנסיעה המרבית המותרת היא 20 קמ"ש. הכניסות לרחובות המשולבים יזוהו על ידי אבן שפה מונמכת או שפת עליה לרכב ותמרור רחוב משולב. הרחובות המשולבים יבוצעו על בסיס הנחיות משרד התחבורה ומהנדס העיר.

הרחוב המרוצף באבן משתלבת, משולבת באבן גיר מקומית, החניה מקבילה או ניצבת. ברחוב משולבות ערוגות צמחיה חופשיות מארבעה כיוונים השוברות את מסלול הנסיעה כל 30-50 מ'. הערוגות מתוחמות באבן שפה, פני הערוגה נמוכים יותר מפני הריצוף, כדי לאפשר ניקוז מהשטח המרוצף לשטחים הירוקים וחלחול טבעי מקסימלי בשטח הירוק. הכוונת הניקוז תיעשה באמצעות אבן שפה רחבה.

הרחוב יוגדר על ידי קירות החצרות. יש לאפשר כניסת רכב לחניה פרטית בתחום המגרש. בערוגות יינטעו עצים נשירים פורחים, כדוגמת שלטית מסופקת וסיגלון חד עלים בשלוב עם עצי ארץ ישראל כדוגמת רימון, זית, תאנה וכד'.

ימוקמו עמודי תאורה במרווחים של כ-20 מ'. עמוד התאורה יהיה בגובה 4 מ' ויאופיין כגוף תאורה אחיד המאפיין את ראש העין.

ישולבו אלמנטים של ריהוט. רחוב כגון ספסלים, שלטי זיהוי וכד'.