



כפר יונה, עיבוי המרכז העירוני



נספח נוף ופיתוח



אדריכל נוף אילן עקריש
י.ל פרץ 38/26 תל אביב
0522840786



ינואר 2015



תוכן עניינים

שם הפרק עמוד

א. הנחיות נופיות לייעודי השטחים, המופיעים בתכנית

- | | |
|-----|--|
| 3 | 1. אזור מגורים ומסחר |
| 3-4 | 2. אזור מגורים בגב שדרות העצמאות |
| 4 | 3. שטח ציבורי פתוח (שצ"פ) |
| 5 | 4. דרכים (דרך קיימת, או מאושרת, או מוצעת) – נוף ופיתוח |

ב. הנחיות נופיות לכל השטח בתכנית

- | | |
|-----|--------------------------|
| 6-8 | 1. ריהוט רחוב וחומרי גמר |
| 8 | 2. שילוט ותאורת חוץ |
| 8-9 | 3. צמחיה |
| 9 | 4. תכנית נוף ופיתוח |
| 9 | 5. חובת ביצוע ותעודת גמר |



* תשריט הנוף מהווה חלק בלתי נפרד מהנוף והפיתוח



א. הנחיות נופיות ליעודי השטחים, המופיעים בתכנית

מכלול הנחיות הנוף והפיתוח מורכב מההנחיות המופיעות בפרק זה, המתייחסות לכל אחד מיעודי השטחים המופיעים בתכנית, באופן ספציפי, ומהנחיות הנוף והפיתוח הכלליות, המופיעות בפרק ב' "הנחיות נופיות לכל שטח התכנית".

1.5. העזר ועל עיצוב הכניסה לחניה. בחזיתות יופיעו גם קירות המגרשים והמבנים הסמוכים.

1. אזור מגורים ומסחר (חצרות המגרשים)

מבני מסחר ומגורים הפונים אל שדרות העצמאות ומשורתיים ממנו.



1.1 **פיתוח המגרש** – לכל מגרש תוכן תכנית בינוי, נוף ופיתוח בקנ"מ 1:250. התכנית תהיה

ערוכה ע"י אדריכל בליווי אדריכל נוף, ותוכן לאור ההנחיות שבסעיף "תכנית נוף ופיתוח" שבמסמך זה ולאור הנחית הרשות המקומית. התכנית תוגש לאישור הוועדה המקומית

1.2 **כניסת רכב למגרשים** – לכל מגרש פתח כניסת רכב בהתאם לתכנית התנועה והבינוי.

1.3 **חזית אל שדרות העצמאות** – חזית הפונה אל השדרה העירונית בלב המע"ר. לא יותרו גדרות בין הרחוב לשטח הפרטי. ריצוף המדרכות ברחוב ימשיך עד לקו המבנים. בשטחים



הפתוחים הצמודים לרחוב, כניסות צידיות למבנים וכל שטח הגובל במדרכות, ימשיך הריצוף אל תוך השטח הנ"ל לקבלת המשכיות ויזואלית רציפה. בדרך כניסת רכב אל המגרשים ימשיך ריצוף המדרכה לפחות 5 מטר מקו גבול המגרש פנימה.

1.4 **חצר אחורית** – (חצרות בגב המבנים שאינן פונות אל שדרות העצמאות). בשטח זה יותר לבצע בין היתר; גינון, ריצוף, ריהוט חוצות ותאורה. כל השטח שאינו מרוצף יגונן ויושקה עם מערכת טפטוף. לפחות 20% מהשטח הלא מבונה יהיה מגונן.

2. אזור מגורים בגב שדרות העצמאות (זיקה לרחוב עורפי, רחוב הגולן ורחוב אורן)

שטח פתוח במגרשים לבניה (חצרות המגרשים)



כל שטח המגרשים באזור, מלבד השטח עליו יעמדו המבנים, יהווה את חצרות המגרשים.

2.1 **תכולת השטח והנחיות פיתוח** – בשטח הפתוח במגרשים לבניה (חצרות המגרשים), יותר לבצע בין היתר; גינון, ריצוף, ריהוט חוצות ותאורה. כל השטח שאינו מרוצף יגונן ויושקה עם מערכת טפטוף. לפחות 25% מהשטח הלא מבונה יהיה מגונן.

2.2 **חניות בתחום מגרשים של בנייה רוויה** – החניות הפתוחות (לא מקורות) בתחום המגרשים ירוצפו באבן משתלבת, מחלחלת.

1.6 **מגרשים עם חניה תת קרקעית** - במגרשים בהם מתוכנן חניון תת-קרקעי, החורג מתכסית



המבנה, לפחות 20% משטח הגג יהיה מגונן ע"ג מצע מנותק איכותי (דוגמת פרלייט). גובה גינון מינימאלי מעל פני בטון ואיטום 40 ס"מ.



1.7. **בקשה להיתר בניה** – לבקשה להיתר הבניה, של כל מגרש לבניה, תצורף תכנית נוף ופיתוח בקנ"מ 1:250 או 1:100, התואמת את תכנית הבינוי שנערכה. התכנית תוכן לאור ההנחיות בסעיף "תכנית נוף" במסמך זה ואישור תכניות הבינוי, לרבות תכנית נוף, גינון והשקיה, יהווה תנאי למתן היתר בניה.

חזיתות המגרשים – כחלק מתכנית הנוף והפיתוח יוגשו חזיתות של המגרש, מכיוון הרחובות והשטחים הציבוריים הפתוחים, בקנה מידה 1:100. בחזיתות יופיעו קירות המגרשים, והשערים.



3. שטח ציבורי פתוח (שצ"פ)

3.1 **שטח ציבורי פתוח** – השטח הציבורי הפתוח (להלן שצ"פ) ישמש למעבר הולכי רגל כמקום

מנוחה ומשחק ו"ריאה ירוקה". בשטחים אלה יותר גינון ופיתוח נופי אינטנסיבי ואקסטנסיבי. לא תותר כל בניה, למעט שבילים, מדרגות ורחבות, ריהוט חוצות, אזור ישיבה לטובת הציבור ופעילות הרחוב, מתקני משחק וכושר ומערכות תשתית תת-קרקעיות. מיקום המערכות המותרות יתואם עם אדריכל הנוף, המתכנן את השצ"פ ועם נציגי הרשות המקומית. כל השטח שאינו מרוצף, יגונן ויושקה עם מערכת טפטוף. לכל אזורי הפעילות, תתוכנן במידת האפשר, גישה ללא מדרגות.



3.2 **שצ"פ לאורך רחוב כרמל** – שטח ירוק מגונן קיים. בשטח זה יותר לבצע שבילי הולכי רגל, פינות ישיבה ותגבור שתילה. כל זאת במסגרת שילוב העצים הקיימים בתכנון ושמירה עליהם.

3.3 **שצפ"ם רוחביים** - ישמשו ליצירת שטח ירוק מקשר לשדרות העצמאות. בשטחים אלו יותר גינון אינטנסיבי. לא תותר כל בניה, למעט שבילים, מדרגות ורחבות, ריהוט חוצות, מתקני משחק וכושר ומערכות תשתית תת-קרקעיות.

3.4 **חניה בשצ"פ** – בשטחים אלו יותר למקם שטחי חניה עד 15% משטח השצ"פ הכולל.



3.5 **שדירות העצמאות, שדירה מרכזית** - שטח זה מיועד בעתיד הרחוק לרצועה עבור מערכת הסעת המונים. השדירה משמשת כשטח ירוק פתוח במרכז ציר הכניסה ליישוב. לא תותר כל בניה, למעט שבילים, ורחבות, ריהוט חוצות, אלמנטי מים, שילוט, פיסול ומערכות תשתית תת-קרקעיות ובהתאם להוראות התכנית.

3.6 **בקשה להיתר בניה** – לבקשה להיתר בניה של כל שצ"פ תצורף תכנית נוף ופיתוח, כולל תכניות הצמחייה וההשקיה שיוכנו ע"י אדריכל נוף, עפ"י סעיף "תכנית נוף" במסמך זה.

3.7 **מועד ביצוע** – פיתוח השצ"פים לאור התכניות הנ"ל, יתבצע ברצף אחד ובצמידות



להתקדמות ולביצוע הכבישים הסמוכים ובהתאם להוראות התכנית.



4. דרך (קיימת או מאושרת או מוצעת) – נוף ופיתוח

4.1 הנחיות פיתוח – צירי ההליכה (המדרכות) לאורך הדרכים (הכבישים), ירוצפו תוך שילוב רהוט רחוב, אזורי ישיבה, אזורי גינון ותאורה.

4.2 עצי רחוב - לאורך כל המדרכות, ישולבו עצי רחוב במדרכה. עצים אלה יהיו עצים בוגרים (להלן: עץ בכיר מס' 9 לפחות, לפי הגדרת משרד החקלאות). העצים יושקו במערכת השקיה קבועה בטפטוף. מרווח השתילה הממוצע, בין כל שני עצים לאורך המדרכה, יהיה 8 מ' ובהתאם לתכנית הבינוי. העצים ברחובות ישתלו במגבילי שורשים, למניעת פגיעה בריצוף ובתשתיות תת-קרקעיות.



4.3 מעברי חצייה – במעברי החצייה תבוצע הנמכת אבן שפה בהתאם לתקני נגישות בתוקף.

4.4 תיאום מערכות – בעת הכנת תכנית תאום מערכות לרחובות, תחשב מערכת העצים ברחובות כאחת ממערכות התשתית החיוניות ותתואם עם שאר המערכות.

4.5 שבילי אופניים – יתוכננו בהתאם לתכניות התנועה וחתכי הרחוב. השבילים ירוצפו באספלט ויסומנו עם סימון מתאים.

4.6 מועד ביצוע – הפיתוח, הגינון והשיקום הנופי בצידו הכבישים והדרכים, יבוצעו בד-בבד עם ביצוע הכבישים החדשים.



4.7 ריצופים בשטחי חניה - שטחי החניה יופרדו מהמיסעה ע"י שוני בחומר הריצוף (ירוצפו בחומר שונה מאספלט).

4.8 אוזני גיבון בחניות - בחניון (במגרשי החניה), יתוכננו "אוזניים" לעצים ושיחים. יעשה מאמץ, כי משטחי החניה יתוכננו כך שיהיו לכל היותר 7 מקומות חניה בניצב, ברצף אחד ולכל היותר 5 מקומות חניה במקביל, ברצף אחד. בין רצף אחד למשנהו תהיה ערוגת ("אוזן") גיבון להפרדה. בכל אוזן גיבון יינטע לפחות עץ בוגר אחד גודל 9 לפי סטנדרטים של משרד החקלאות. בחניונים, במידת האפשר, תתוכנן רצועת גיבון בהיקף החניה, להצנעתה מסביבתה



ב. הנחיות נופיות לכל השטח בתכנית:

1. רהוט רחוב וחומרי גמר

1.1 רהוט רחוב – ריהוט, כמו ספסלים, אשפתונים ברחובות, בשבילים ובשצפי"ם, יבוצע באופי עיצובי הרמוני, לפי תכניות של אדריכל נוף, בתאום עם נציגי הרשות המקומית.

בכל המתחם יעשה שימוש בחומרי בניה וגמר באופי הרמוני. המעקות יהיו ממתכת.



1.2 חומרים ופרטי גמר לרחובות והשצפים – להלן רשימת חומרים ופרטי גמר מחייבים בעת ביצוע הרחובות הציבוריים והשצפים בתחומי התכנית:



• **ריצוף ברחובות** – אבנים ריבועיות, גמר איכותי, כדוגמת אבן הרובע, אורבנו, ליניארית או ש"ע. בגוונים סולידיים, דוגמת קוקטייל חרסית, קוקטייל מדברי וגוני חום בהיר וכו'. הגמרים יתואמו מול המועצה בזמן הכנת תכניות הבינוי. לאורך אבן השפה יתוכנן פס מוביל בגוון שונה מגוון הריצוף העיקרי.

• **אבני ריצוף לסימון ולמוגבלי ראייה** – אבנים טרומיות בגוונים ומידות לפי ההנחיות העירוניות ותקני הנגישות.

• **אבן גן (תיחום אזורי גיבון)** – אבן גן בחתך מלבני בתאום עם נציגי הרשות המקומית.



• **אבן שפה (בגבול מסעות)** – אבן שפה כביש של אקרשטיין או שו"ע בטקסטורה, בגוונים ומידות לפי ההנחיות נציגי הרשות המקומית.

• **אבני תיחום גומה, פתחים לעצים, במדרכות** – ארבע יחידות טרומיות, החובקות את הפתח. דוגמת אבן תיחום גומה 120 / 120 / 120 ס"מ, מסוג "אקרסטון" של אקרשטיין או שו"ע, בגמר מלוטש בגוני הריצוף. כלומר, נדרש שימוש באבנים טרומיות מיועדות למטרה זו. או פתח לעץ הבנוי מארבע אבני גן רחבות.

• **אבני חבק (במדרכה) לעמוד, למחסומי רכב** – ארבע יחידות טרומיות ה"חובקות" יחד את האלמנט. "אקרסטון" של אקרשטיין או שו"ע, עם גמר מלוטש, בטקסטורה, בגוונים ומידות לפי ההנחיות העירוניות. כלומר, נדרש שימוש באבנים טרומיות מיועדות למטרה זו.



• **ספסלים** – הספסלים יהיו מחומר עמיד, שילוב עץ ומתכת כדוגמת ספסל ברצלונה של חברת אקרשטיין או ש"ע.



• **אשפתונים** – יהיו עם פח פנימי נשלף. האשפתונים יהיו עץ ומתכת דגם תמר של שחם אריכא או ש"ע או דגם גליל ים של שחם אריכא או ש"ע.





- **עמודוני מחסום** – ככלל יש להימנע משימוש במחסומים לרכב ברחובות. במידה וקיים אילוץ ואין פתרון אחר, יעשה שימוש במחסום מתכת דגם עיריית תל אביב או ש"ע לו במראה ובחומר.



- **ריצוף בשדירה מרכזית** – ריצוף בטון איכותי יצוק באתר וריצוף אבן שכבות פראית טבעית.
- **עמודי תאורה** – העמודים יהיו מעוצבים באופי טכנולוגי מתקדם (הי טק), צבועים בגוון מתכתי, בחתך אחיד (לא משתנה). בתאום עם מחלקת התאורה העירונית. מוצע כי הצבע יהיה מסוג "גלימראק", או שו"ע.
- 1.2 **חומרים ופרטים בתחום המגרשים לבנייה:** להלן רשימת חומרים ופרטי גמר מומלצים בעת ביצוע הפיתוח של המגרשים לבניה.
- **ריצוף בחצרות המגרשים** – בשטחים המיועדים להליכה, הריצוף יהיה ריצוף טרומי מסוג איכותי. בשטחי הנסיעה, החניה והתפעול, הריצוף יהיה אספלט, או אבן משולבת.
- **ריצוף בחזיתות חצרות המגרשים** – בשטחים בחזית מגרשים המהווים המשך "ישיר" (ללא הפרדה לגדר) של שטחים צבוריים מרוצפים הריצוף יהיה זהה לריצוף המדרכה הציבורית הסמוכה.
- **מדרגות** – המדרגות תהיינה טרומיות





- **קירות בחזית, בגבול הרחוב והשצ"פ** – כל הקירות, כולל פאות הצד וראשי הקירות, יחופו באבן טבעית מנוסרת ומעובדת, מסוג ובאופי סולידי ובהתאם לתכנית הבינוי.

2. שילוט מואר ותאורת חוץ במגרשים לבניה

- 2.1 **שלט מבנה** - על חזית כל מבנה לכיוון הרחוב יותקן, במקום גלוי לעין, שלט מואר. השלט יצוין את שם הרחוב ומספר הבית (המבנה).
- 2.2 **תאורת חוץ** - תאורת חוץ, במגרשי הבנייה, תתוכנן כחלק מעיצוב פיתוח המגרש כולו.
- 2.3 **תכנית** - תכנית התאורה תוגש, ביחד עם תכניות הנוף והפיתוח, בבקשה למתן היתר לבניה.
- 2.4 **שילוט** – שילוט לפרסום יתוכנן, יבוצע וימוקם לפי הנחיות הרשות המקומית ותכנית הבינוי.



3. צמחיה

- 3.1 **אופי הצמחיה** - יעשה מאמץ להשתמש בצמחיה חסכונית במים והמותאמת לאזור ולתנאיו.
- 3.2 **צמחיה היסטורית**- תכנון השצפים והשדרה המרכזית יעשה שימוש בעצים שהיו חלק מההיסטוריה המקומית. עץ השדרה המוביל יהיו אלון תבור, גודל 9 לפחות בהתאם לסטנדרטים של משרד החקלאות. כמו כן יעשה שימוש בעצי פרדס כולל תפוז סיני בשדרה המרכזית ובשצפים והשפפים הרחביים. גודל 8 לפחות בהתאם לסטנדרטים של משרד החקלאות.
- 3.3 **אדמת חיפוי** – כל אזורי הגיבון יחופו באדמה גננית פורייה בעובי 40 ס"מ לפחות.
- 3.4 **תכנית צומח בשדרה המרכזית** – יעשה שימוש בצומח נמוך בכדי לאפשר פתיחות בין שני חלקי הרחוב, שדרה כחלק מחתך הרחוב.
- 3.5 **חיפוי על גבי גג** – באזורי גיבון, מעל מבנה חניה, יהיה עומק הקרקע (מצע) מינימום 40 ס"מ נטו. עצים יינטעו בערוגות בהם יהיה עומק הקרקע (מצע) 100 ס"מ נטו ובנפח שלא ייקטן על 4 מ"ק. פתרונות אלה יקבלו ביטוי בקונסטרוקציית מבנה החנייה.
- 3.6 **שמירת עצים** – בתכנית הנוף והפיתוח שתהווה חלק מן הבקשה להיתר בניה, יסומנו כל העצים הקיימים בתחום התכנית, תוך סיווגם לפי גודל וסוג, ותצוין כוונת התכנית לגביהם. יעשה ניסיון לשלב את כל העצים הקיימים בתכנון המפורט. כל העצים ישמרו, או יועברו, או יכרתו על פי התכנית הנופית, ולפי הנחיות מהנדס הרשות המקומית. הכול באחריות ועל חשבון המבקש. התכנית תתואם ותאושר מול פקיד היערות בהתאם לחוק.
- 3.7 **העתקת עצים** – כל עץ בוגר שיסומן בתכנית הנוף והפיתוח ל"העתקה", יועתק. העץ יינטע מחדש במיקום מתאים, בתחום התכנית, לפי הנחיות אדריכל הנוף. העתקת העץ תכלול: גיזום, השקיה לרוויה, הוצאת העץ מן הקרקע, הובלה, נטיעה מחדש ותחזוקה במשך לפחות 3 חודשים. העתקת העץ תבוצע לפי הנחיות ובפיקוח אגרונום, או בעל מקצוע אחר בתחום זה, בעל ניסיון מוכח בהעתקת עצים בוגרים.





3.8 תיאום עם יועץ דרכים – בצמתים וביציאה מחניות בעת התכנון לביצוע, יתואם מיקום העצים עם יועץ התחבורה, על מנת למנוע הסתרה לנהגים.

4. תכנית נוף ופיתוח

תכנית נוף ופיתוח תוכן לכל המגרשים לבניה שבתחום התכנית. ולכל המגרשים והשטחים הפרטיים והציבוריים המיועדים לפיתוח (דרכים, רחובות, שצ"פים וכו') במסגרת הבקשה להיתר.

4.1 תכולת התכנית של חצרות מגרשים לבניה - התכנית תכלול בין היתר: פרטי קיר וגדר

בגבול מגרש עם הרחוב ו/או השצ"פ, כניסות לחצר ולחניה, סימון שבילים, רחבות, אזורי גינון ומקומות חניה, פרטי פיתוח, פתרונות ניקוז, גובה ראש קיר של קירות תומכים וקירות גדר, פרטים ופתרונות הסתרה לארונות תקשורת, מתקני אשפה, חשמל.

4.2 תכולת התכנית של יעודי שטח אחרים – כמו דרכים רחובות ושצ"פים תהיה כנ"ל, אולם

בהתאמה לאופי ותכולת התכנית.

4.3 חתכים – כחלק מתכנית הנוף והפיתוח יוגשו חתכים טיפוסיים ופרישת קירות.

4.4 צמחיה והשקיה – כחלק מתכנית הנוף והפיתוח תוגש תכנית צמחיה, תכנית השקיה

ורשימת צמחיה

4.5 תשתיות – בהתאם להוראות התכנית

4.6 היתר בניה – לצורך הוצאת כל היתר בניה, בתחום התכנית, תוכן תכנית בינוי, נוף

ופיתוח שתוגש לאישור הוועדה המקומית.



5. חובת ביצוע ותעודת גמר

10.1 סיום עבודות נוף ופיתוח – חובה על היזמים ועל בעלי המגרשים לסיים את עבודות

הנוף והפיתוח במגרש, כולל שתילה, נטיעה והשקיה, ביצוע הריצופים, קירות, נישות

לתשתיות, הסרת מבנים זמניים ופינוי פסולת ועודפי בניה, לפני אכלוס המבנים.

10.2 תעודת גמר – תנאי לקבלת תעודת גמר (טופס 4), הוא סיום עבודת הפיתוח במגרש.

