

מרחב תכנון מקומי - נצרת עילית

האתר: **הר ברק**

**נספח ותקנון נופי לתכנית מפורטת מס' ג במ 145**

מינהל מקרקעי ישראל

בעל הקרקע:

"ערים" חב' לפיתוח עירוני בע"מ

יוזם התכנית:

ינואר 1994

הוכן ע"י :

**יהודה פרחי** אדריכלות נוף, כבישים, תכנון, יעוץ ופיקוח

רח' רחל 3 חיפה, 34401, טל: 241123, 254139, 244533 - 04

FAX 04 - 345651



מרחב תכנון מקומי - נצרת עילית

האתר: הר ברק

נספח ותקנון נופי לתכנית מפורטת מס' ג/במ/145

בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל

יוזם התכנית: "ערים" חב' לפיתוח עירוני בע"מ

ינואר - 94

יהודה פרחי - אדריכלות נוף, רחוב רחל 3 חיפה 34401  
טל': 254139, 241123, Fax-04-345651

נספח ותקנון נופי לתכנית מפורטת הר ברק

ג/במ/145

כללי:

מטרת נספח זה להנחות ולהורות את העוסקים והיוזמים בתכנית הנ"ל בנושא שימור ושיקום נופי, פיתוח שטח ואדריכלות נוף ושילוב מערכות תשתית.

להלן הנושאים המטופלים בנספח זה:

**1. שטחים ציבוריים:**

רמות הפיתוח של סוגי שטחים ירוקים ציבוריים ופרטים:

א. ציבורי פתוח עם טיפול אינטנסיבי

ב. שטח ירוק ליד מבנה ציבור.

ג. שבילים להולכי רגל ומעברי מערכות.

ד. שטחים ירוקים פרטים.

ה. קריטיונים לבחירת צמחיה.

ו. עצי רחוב.

ז. דרך משולבת.

**2. פיתוח מגרשים:**

א. תכנון ופיתוח המגרש.

ב. ניקוז.

ג. נטיעות בתחום החלקה.

3. תקנון שיקום נופי לעבודות עפר

- א. דרכי גישה ועבודה.
- ב. חציבה על ידי פיצוץ.
- ג. חריגות בבצוע.
- ד. סילוק עודפים.
- ה. העתקת עצים בוגרים.
- ו. חישוף קרקע פוריה.
- ז. שיקום שפכי בניה.
- ח. שיקום מזוקים חצובים.
- ט. שיקום שטחים ירוקים.

4. ריכוז מערכות בתחומי המגרש בצורה משולבת

- א. כללי.
- ב. גומחות לארונות חשמל ותקשורת.
- ג. גודל ארונות.
- ד. גומחה לשעוני מים.
- ה. גוף תאורות.

5. גדרות וקירות.

## 1. שטחים ציבוריים

### רמות פיתוח של סוגי שטחים ירוקים ציבוריים ופרטים

בתכנון השכונה יש להבחין בסוגי שטחים ירוקים כדלקמן:

#### א. צבורי פתוח עם טיפול אינטנסיבי

שטח באחריות ציבורית משמש לפעילות נופש דורש טיפול אינטנסיבי. לדוגמא דשאים וצמחיה עתירת מים ואחזקה. בשטח מסוג זה יש לדאוג לתאורה בשעות החשיכה, של רחבות ואזורים להתכנסות שכונתית. יש לדאוג לספק הצללה מיום פתיחת הגן ע"י פרגולות ו/או עצים בוגרים. מקומות הישיבה יפוזרו סביב נקודות פעילות הגן. אופי המתקנים וסוגם יתאים לקשת גילאים רחבה ככל האפשר, שטחים לא מוגדרים יתוכננו כמקום פעילות אקטיבי של ילדים, תוך התחשבות בחומר המשטח ברוחב ומיקום המעברים להולכי רגל.

#### ב. שטח ירוק סביב מבנה צבורי

יהיה ברמת טיפול מעורב. טיפול אינטנסיבי ואבסטרנסיבי. לדוגמא, גנים ואזורי משחק לגיל הרך יהיו בטיפול אינטנסיבי. השטח יתוכנן כך שמחצית המשטח המטופל יבנה עם כיסוי המאפשר הליכה בעונות הרטובות של השנה. בבחירת הצמחיה יש להשתמש בתחליפי דשא שהם צמחי כיסוי וליצור גן באופי גן עציצים.

#### ג. שבילים להולכי רגל ומעברי מערכות

שביל הולכי רגל מהווה המשך טבעי של שטח צבורי פתוח וישמש לתנועת הולכי רגל בלבד. יש להבטיח מניעת אפשרות של כניסת רכב לתחומיו, אך יתאפשר מעבר לרכב חרום, במידה ויתאפשר טופוגרפית. שביל הולכי רגל יהיה מרוצף תוך שילוב אלמנטי ריהוט רחוב, תאורה וגינון.

מעברי חציה להולכי רגל יבוצעו לפי הנחיות הרשות המקומית במעברי החציה תבוע  
הנמכת אבן שפה למעבר נכים ועגלות תינוקות.

ברצונות הירוקות יותר מעבר למערכות.

#### ד. שטחים ירוקים פרטיים

נמצאים באחריות התושבים ויטופל לפי ראות עיני התושבים. באופן כללי יש  
לשים דגש על נושא הצללה של החצר. בכל חצר יטע המשתכן 5-10 עצים בכל חלקה  
(שטחים אלו יפותחו ע"י המשתכנים ובאחריותם).

#### ה. קריטריונים לבחירת צמחיה

1. מקורות המים המועטים בהר ברק והמדיניות לצמצום השימוש במים שפירים  
להשקיה, מחייבים בחירת קריטריונים ברורים לצמחיה ולשימוש בה.

2. תכונות נדרשות מצמחים:

א. צמחי חורש שכמות המים השנתית הדרושה להתפתחותם היא 500-600 מ"מ

גשם לשנה.

ב. צמחים עמידים ליובש.

ג. צמחים הדורשים אחזקה מועטה.

ד. צמחים שאינם מהוים בעיה אקולוגית (אלרגים לכולך, נשירה, ריחות  
דוחים פגיעה בצמחים אחרים).

ה. עמידות למרווח טמפרטורות גבוהה בין יום ללילה.

ו. כיסוי מלא ככל האפשר.

ז. גידול מהיר.

ח. חדירות שורשים, טובה לכל הקרקעות.

ט. חלק מהצמחים יהיו בעלי רטיבות גדולה (סוקלנטים).

י. מרווחי נסיעה של צמחים 0.8 מ' מינימום.

## 1. דרך משולבת

הדרך המשולבת תשמש לתנועת הולכי רגל ולתניות רכב מוגלות, ותרופף כמשטח אחד ללא הפרדה בין מסעה ומדרכה, תוך שילוב אלמנטי גינון תאורה וריהוט רחוב. המסעה תעוצב כך שתמנע נסיעה מהירה בתחום הדרך המשולבת.

## 2. פיתוח במגרש

### א. תכנון ופיתוח המגרש

1. לבקשת היתר בניה תצויר תכנית נוף ופיתוח סופי של המגרש בק"מ 1:100, או 1:250. במסגרת התכנית יסומנו גבהים סופיים של פיתוח חצר, קירות תומכים, מעקות וגדרות, שבילים, מסלעות, רחבות מרוצפות ומדרגות ופתרונות ניקוז. יסומנו קוי חשמל, טלויזיה בכבלים, טלפון, מים וביוב, יסומנו מתקני גז ואשפה, ארונות חשמל ותקשורת, מקומות לתליית כביסה ושעון מים. כמו כן ינתן מפרט עם חומרי גמר, צבעים ודוגמאות.

2. כחלק מתכנית פיתוח השטח יוגשו חתכים אופייניים של המגרשים, חזיתות

הגדרות והקירות הפונים אל "הרחוב" ואל כל שטחי הצבור המרוצפים או המגוננים וכן את עיצוב הכניסה אל המגרש. בבקשות המתייחסות לבניה המיועדת לשימוש צבורי או לבניה המיועדת למגורים הכוללים 5 יח"ד ומעלה יעשה תכנון הפיתוח ע"י אדריכל נוף רשוי.

3. תכניות הפיתוח והגינון ותכנית השיקום הנופי למדרגות שפכים (מילוי) ולחציבות, יוכנו ויוגשו לאישור יחד עם תכניות הכבישים.

4. הפיתוח, הגיון והשיקום הנופי למדרונות השפכים ולחציבות בצידי כבישים והדרכים, כולל חיפוי באדמה ושיקום דרומי יבוצעו בד בבד עם בצוע הכבישים ובצמידות להתקדמות הבניה במגרש הגובלים (ראה תקנון שיקום נופי).

## ג. ניקוז

1. לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח ניקוז השטח הכלול בתכנית זו, בהתאם לתכניות שיאושרו ע"י מהנדס הרשות המקומית ושיבוצעו לשביעות רצונות המלאה.

2. פילוס וניקוז יעשו לפי טבלת מפלסים מצורפת לתכנית באישור הועדה המקומית.

3. מי הנגר העילי ינוקזו מן המגרשים לרחוב, מלבד מקרים מיוחדים בהם יותר ניקוז נגר, העילי בין מגרש למשנהו, במקרה זה לא תותר הקמת גדר או מבנה ארעי בין המגרשים אשר יצור הפרעה לזרימה החופשית של הנגר העילי.

4. מי הגשם ינוקזו אל הכביש הקרוב או אל קולטן ומערכת תיעול, באישור מהנדס הרשות המקומית. ניקוז מי גשם מגגונים ממרפסות אדניות יהיה רק בצנורות מי גשם סמויים בלבד.

## ד. נטיעות

על היזם לטעת בתחום המגרש לפחות עץ אחד בכיר על כל יחידת דיור (עץ בכיר - עץ עם גזע בקוטר 7 ס"מ בגובה 60 ס"מ מעל הקרקע. גובה גזע מן הקרקע ועד נקודת פיצול הענפים 1.60 מ'). כל זאת עד סיום הבניה.

## 3. תקנון שיקום נופי לעבודות עפר



**א. דרכי גישה ועבודה**

- (1) כל דרכי הגישה והעבודה יהיו בתחום עבודות העפר של המבנה.
- (2) לא תפרצנה דרכים חדשות.
- (3) יחד עם זאת, תתאפשר התנועה בדרכים קיימות וניתן יהיה לנקוט בפעולות לשיפור עבירותם על ידי הידוק וסילוק מכשולים, כל זאת בתאום עם אדריכלי הנוף ופקח רשות שמורות הטבע.
- (4) למרות האמור לעיל, אם ייוצר הכרח בפריצת דרכים נוספות מחמת אילוצי הבצוע, יעשה הדבר רק לאחר קבלת אישור מראש ממהנדס העיר או מאדריכל הנוף.
- (5) עם תום עבודות העפר, תבוצענה כל הפעולות האפשריות להחזקת המצב לקדמותו ע"י חיפוי באמדה ושיקום צמחי בהתאם לתכנית שתוכן ע"י אדריכל הנוף, וזאת לפני תחילת עבודות עפר.

**ב. חציבה על ידי פיצוץ**

בצוע החציבה יהיה בפיצוצים מבוקרים ככל שניתן, במידה ויורשן ע"י משרד העבודה. בולדרים וסלעים גדולים, אשר יועפו מעבר לקוי הדיקור לערוצים ומדרונות ויגרמו עקב כך למפגע ויזואלי, יאספו מהשטח, יפוצצו או ייקברו במקום, בהתאם להנחיות אדריכלי הנוף. הכל ע"ח קבלן המבצע.

**ג. חריגות בבצוע**

- (1) לא תותר כל חריגה מעבר לקוי הדיקור הן בקטעי מילוי והן בקטעי חציבה וחפירה, אלא באישור מהנדס העיר ואדריכל העיר ובתאום עם המפקח העירוני.
- (2) כל חריגה כזאת במידהו תהיה, תתוקן על ידי המבצע ועל חשבונו בהתאם להוראות אדריכל הנוף.

3) למרות האמור לעיל, תתאפשר חריגה של עד 2 מ' לצורך הקמת מחסומי בולדרים ובניית תושבת למסלעות.

#### ד. סילוק עודפים

1) היה ותוך כדי מהלך עבודות העפר או בסיומן, יוצרו עודפי חומרי חציבה וחפירה אשר לא ניתן לעשות בהם שימוש לצרכי הכביש, יערמו או יפוזרו החומרים העודפים בתחומי האתר במידה ותכנוניהם יתאימו לדרישות המילוי שיגדרו ע"י יועץ הקרקע, בהתאם להנחיות אדריכל הנוף, או יסולקו למקומות שפיכה מאושרים מחוץ לאתר.

2) החומרים העודפים יכוסו באדמת חישוף או אדמת גן. על אדמת החיפוי יבוצעו נטיעות על פי תכנית הצמחיה, שתמסר ע"י אדריכל הנוף במהלך הבצוע.

#### ה. העתקת עצים בוגרים:

בשטח המיועד לעבודות עפר, יסומנו העצים הבוגרים שסיכוייהם טובים להעברה ע"י נציג הרשות המקומית ו/או הקרן, הקיימת, והעצים יועברו למקום שידרה הממונה או ינטעו בתוך שטחים ירוקים צמודים.

#### ו. חישוף שכבת קרקע פוריה:

1) חישוף שכבת הקרקע העליונה יעשה לכל שטח החפירה בכל השטח המיועד לשינוי (שטח המיועד לחציבה ולחפירה ושטחים עליהם מיועד לבוא מילוי), פרט לשטחים טרשיים במיוחד.

2) הקרקע שתאסף בפעולת החישוף תוערם בערימות ותשמר לשם חיפוי המדרגות ומדרונות המילוי.

3) במידה ויהיה מחסור באדמת חיפוי, תובא אדמת חיפוי נוספת מאתרים אחרים באזור. סוג האדמה והאתרים יקבעו בהתאם להנחיות שיקבע אדריכל הנוף. במידה ולא תמצא באזור אדמת חיפוי מתאימה, יעשה החיפוי באדמת גן - הררית אחרת.

#### ז. טיפול בשפכי בניה

היזם יחוייב להמנע משפיכת שפכי בניה ועודפי מילוי מחוץ לגבולות החלקה שפכים עודפים יפוננו מהאתר או ישוקמו. שיקום שפכי הבניה יבוצע באחת או יותר מהשיטות הבאות לפי החלטת הרשות המקומית.

- 1) כיסוי השפך באדמת גן בעובי 40 ס"מ מעורבת עם זרעים ודשנים.
- 2) נטיעת שתילים כולל מערכת השקיה.
- 3) נטיעת עצי צל המעודדים צימוח.
- 4) זריעה על גבי אדמת החיפוי, בזרעים של צמחי בר.
- 5) עיבוד וחסיפוס המדרון ע"י "סהרונים" או "רומבואידים".

#### מחסום בולדרים

בשפכים מתוכננים יש להקים מחסום "בולדרים", או קיר נמוך בגובה 1 מ' בתחתית המדרון בנקודת הדיקור המתוכננת ובתחום המגרש. כל זאת ע"מ למנוע גלישת עפר לשטח הציבורי - הפתוח.

#### ת. טיפול במצוקים חצובים

על מצוקים חצובים אשר נשארים חשופים במצב תכנון סופי (לפי אישור יועץ הקרקע), תפרס רשת ברזל מצופה ניילון עד 1 מ' מקצה ראש מדרון. בראש המצוק ובתחתיתו ישתלו מטפסים ומשתלשלים עמידים בתוספת עצים מחטניים, בעלי נוף רחב ובעלי פוטנציאל גובה, בעתיד. ע"ג המדרון תפרס רשת השקיה. כל העבודות יעשו לפי מפרט שיקום מדרונות, שיוכן ע"י הרשות המקומית.

**ט. שיקום שטחים ירוקים**

הבניה מתבצעת בשטח משופע, ולכן על היזם לתכנן את תחומי עבודתו כך ששטחי יעור וחורש שאין צורך לפלוש אליהם, לצרכי עבודתו - לא יפגעו.

כל שטח חורש/או יער שיפגעו כתוצאה מפעילות הקבלן בשטח, ישוקם ע"י פעולות נטיעה, השקיה ו/או פעולות אחרות שיראו למהנדס העיר עד לכיסוי מלא של השטח בצמחיה, לשביעות רצון מהנדס העיר.

**י. מסלעות:**

1. בסיס המסלעה יורחק לפחות 1 מ' מקצה עליון של הקיר, במקרה של שילוב קיר + מסלעה.
2. במרווחים בין הסלעים ועל המסלעה, תפוזר אדמת גן פוריה ופני המסלעה יגוננו.
3. לא יורשה שימוש במסלעה, במפגש חלקה פרטית עם כביש.
4. לא יורשה שימוש בסלעים רכים ומתפוררים.
5. שיפועי המסלעה ייקבעו ע"י יועץ קרקע וביסוס.
6. המסלעה תהיה מסלע שלוקט מעל פני השטח (לא מחציבה). שכבת הסלעים התחתונה תהיה קבורה בקרקע, לפי הנחיות יועץ קרקע וביסוס. גודל האבנים לא יהי קטן מ-50 ס"מ / 75 ס"מ / 75 ס"מ. הסלעים יונחו כאשר הפאה הרחבה כלפי הקרקע והקטנה כלפי מעלה.
- הסלעים יונחו אחד על השני בחפיפה לסרוגין. במסלעה יבוצע כיסוי אדמת גן לשתילה ושתילה של צמחיה מתאימה, בתאום עם הגורמים הנוגעים בדבר.

**5. ריכוז מערכות בתחום המגרש בצורה משולבת**

**א. כללי:**

### מערכות

כל המערכות מים, חשמל, תקשורת, טל"כ, אשפה, דואר וגז ירוכזו בחזית המגרשי בתוך גומחות בנויות ומוסתרות, או בצמוד אליהן. כל הגומחות יאפשרו גישה נוחה אליהם.

לכל חלקה או שתי חלקות תהיה יחידת ריכוז מערכות כל האתר יפותח עם דגמים של ארון למערכות תלוי בטיפוסי הדירות, כפי שיאושר ע"י הרשות המקומית, והרשויות האחרות הנוגעות בדבר.

### ב. גומחות לארונות חשמל ותקשורת פרטים וציבורים

ארונות חשמל ותקשורת ציבוריים ישולבו בגדר המגרשים ע"ח השטח הפרטי.

ג. גודל הארונות: יקבע לפי דרישת הרשויות השונות. מכסה הארון יהיה שקוע במעט מפני הקיר, והצנרת המובילה אל הקופסה תהיה צמודה לקיר.

### ד. גומחה לשעוני מים:

במקום כניסת צנור המים לחלקה תותקן גומחה שקועה בקיר לסולם שעוני מים - או בצמוד לגומחות של מערכות אחרות.

### ה. גוף תיאורית

בבניינים שגובהם  $\pm 0.00$  גבוה מ-2.0 מ' מעל פני הכביש ימוקם גוף התיאורית ועליו שם הרחוב ומספר הבית בחזית קיר תומך, במקום שקל לזהותו מהמדרכה.

ו. עמדות אשפה לעגלות אשפה יבנו באחריות היזם בתחומי המגרש בתוך גומחות כאמור בפרק ריכוז מערכות בתחום המגרש.

6. גדרות וקורות

א. במגרשים הפונים לרשות הצבור תבנה גדר לאורך כל החזית, למעט פתח לבנין ו/או חניה, חומר, גובה ועיצוב הגדרות ו/או הקירות התומכים יהיה בהתאם לנספח שיוצא ע"י הרשות המקומית.

ב. קירות

קירות גדר, קורות תמך כולל חזיות, יבנו מאבן לקט מקומית עם פוגות בטון שקועות. הקופינג (ראש הקיר) יהיה מבטון חשוף במידות שיוגדרו ע"י מהנדס העיר.

הודעה על אישור תכנית מס. 145/22/1  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. \_\_\_\_\_  
 מיום \_\_\_\_\_

מסדוק והחלטת מנהל העבודה  
 חוק העבודה (תקנות) (תקנות) (תקנות) (תקנות) 1955  
145/22/1  
 אישור תכנית מס. \_\_\_\_\_  
 (38-33)  
 הודעה על אישור תכנית מס. (מס.) \_\_\_\_\_  
 תחילתה ביום 16/95 כאשר יאיר התכנית  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_