



עפולה

רובע יזרעאל

נספח נופי

תכנית מתאר מפורטת רובע יזרעאל עפולה ג/1188 נספח נופי * הנחיות ופרטים

תכנית מתאר מפורטת רובע יזרעאל עפולה ג/1188/1 מספח נופי* הנחיות ופרטים

עפולה

רובע יזרעאל

נספח נופי

עפולה, רובע יזרעאל

נספח נופי

מבוא

הנספח מציג הנחיות לתכנון סביבתי ונופי של מתחם "רובע יזרעאל" בעפולה. ההנחיות מתייחסות למגרשים המיועדים למגורים ולמבני ציבור, לשטחים צבוריים פתוחים, כבישים ושטחים פרטיים פתוחים. מטרת ההנחיות ליצור חזות נופי "ירוקה" בעלת מרקם רציף ואחיד לכל השכונה תוך החייכות ליחודו של המקום ולסביבה הנופית בה הוא ממוקמת. כמו כן, נועדו ההנחיות לצמצם נזק נופי וחזותי אשר עלול להגרם במהלך עבודות הביצוע. בכל מקרה של סתירה בין תקנון התכנית לנספח הנופי תהיה הקביעה עפ"י תקנון התכנית.

1.0.0 הנחיות לתכנון נוף - ברחובות

כללי	1.0.0
הנחיות לתכנון נטיעות וצמחיה	1.1.0
הנחיות לתכנון השקיה	1.2.0
הנחיות לתכנון ריהוט רחוב	1.3.0
הנחיות לתכנון ריצופים	1.4.0
הנחיות לתכנון חניות	1.5.0
הנחיות לתכנון תאורה	1.6.0
הנחיות לתכנון שילוש	1.7.0
מכסי בורות תשתית, תאי ביקורת וכו'	1.8.0
עבודות עפר	1.9.0
הנחיות לעצוב קירות	1.10.0
הנחיות לעצוב גדרות ושערים קלים	1.11.0
תאום מתקנים ותשתיות	1.12.0

2.0.0 הנחיות לתכנון נוף - בשצ"פים ובמעברים צבוריים

כללי	2.0.0
הנחיות לשמירה על צמחיה קיימת	2.1.0
הנחיות לנטיעת עצים	2.2.0
הנחיות לתכנון השקיה	2.3.0
הנחיות ריצופים ומדרגות	2.4.0
הנחיות לתכנון ריהוט גן	2.5.0
שפך ועודפי עפר	2.6.0
הנחיות לעיצוב מסלעות	2.7.0
הנחיות לעיצוב קירות	2.8.0
הנחיות לתאורה	2.9.0
הנחיות לתכנון הפארק המרכזי	2.10.0

3.0.0 הנחיות לתכנון נוף - במגרשים פרטיים

כללי	3.0.0
הנחיות לעבודות עפר	3.1.0
הנחיות לניקוז המגרשים	3.2.0
הנחיות לעיצוב מתקנים לחשמל ובזק, שעוני מים ואשפה	3.3.0
הנחיות לעיצוב קיר הגדר - גבול בין מגרש לכביש ו/או לשצ"פים ו/או למעברים ציבוריים	3.4.0
הנחיות לעיצוב גבול בין מגרשים שכנים (בחזית שאינה פונה לדרך או לשצ"פ)	3.5.0

4.0.0 הנחיות לתכנון נוף - בשטחים פרטיים פתוחים

כללי 4.00

פרטים אופייניים לפיתוח	5.0.0
פרט קיר עם חזית אבן מסותתת	5.1.0
פרט קיר אבן לקט	5.2.0
פרט מסלעה	5.3.0
פרט מדרגות אבן (עבור שצ"פ)	5.4.0
פרט מדרגות גרנוליט (עבור שפ"פ)	5.5.0
פרט ריצוף מדרכות אבן משתלבת	5.6.0
פרט ריצוף חניות אבן משתלבת	5.7.0
פרט מעקה	5.8.0
פרט מחסום לרכב	5.9.0
פרט מגן לעץ	5.10.0

1.0.0 הנחיות לתכנון נוף ברחובות

1.0.0 כללי

לכל הכבישים והרחובות יוכנו תכניות פיתוח מפורטות בקני"מ 1:250. התכניות יוכנו ע"י אדריכל נוף, שיוגשו לאישור מהנדס העיר. תכניות הפיתוח יכללו: תכנית כללית, תכנית צמחיה, תכנית השקיה, פרטים אופייניים, תכנית ריצוף.

1.1.0 הנחיות לתכנון נטיעות וצמחיה

- א. לאורך הרחובות יש לטעת עצי רחוב רחבי נוף בהתאם לתכנית נטיעות שתוגש ע"י אדריכל נוף לאישור מהנדס העיריה.
 - ב. בחניות מקבילות למדרכה יש לטעת עץ בערוגות גינון בין חניות "אונזן" כל 30 מ' מינימום (כל 5 חניות מיני) ו/או במדרכה עץ סריג מתכת.
 - ג. במדרכות יש לטעת עצים במרחקים שאינם עולים על 8 מ'. במדרכות שרוחבן עולה על 2.0 מ', תתוכנן רצועת גינון הכוללת גם עצים. רצועת הגינון תהיה צמודה לכביש השקיה בשטחים הציבוריים תהיה עפ"י תכניות אדריכל הנוף.
- 1.2.0 הנחיות לתכנון השקיה.**
מערכת ההשקיה תהיה ממחושבת.
כל שטחי הגינון ברחובות יחוברו למערכת ההשקיה.

1.3.0 הנחיות לתכנון ריהוט גן

ריהוט הרחוב יהיה בעיצוב אחיד ומגובש; ספסלים, לוחות מודעות, אשפתונים, מתקנים וכו' יקבלו ביטוי בתכניות הפיתוח ויוגשו לאישור מהנדס העיר.

1.4.0 הנחיות לתכנון ריצופים

כל המדרכות במתחם ירוצפו בדגם אחיד. הריצוף יהיה מאבן משתלבת ו/או עפ"י דרישות מדרכות ירוצפו באבן משתלבת לפי פרט שיאושר ע"י מהנדס העיר.

1.5.0 הנחיות לתכנון חניות

לאורך החניות ישולבו ערוגות גינון כולל עצים במידת האפשר.

1.6.0 הנחיות לתכנון תאורה

יקבע סוג ודגם אחיד לפי הנחיות העירייה, ובאישור מהנדס העיר, של מקור אור (גוף תאורה) להארת הרחובות.

1.7.0 הנחיות לתכנון שילוט

יקבע עיצוב שילוט אחיד באישור מהנדס העיר.

1.8.0 מכסי בורות תשתית ותאי ביקורת וכו'

תקבע העדפה למיקום שוחות בשטחי גינון ולא באיזורים מרוצפים. במקרה שהפתרון אינו בר ביצוע.
יש לשלב את המכסים של בורות תשתית ותאי ביקורת כחלק מדוגמת הריצוף.

1.9.0 עבודות עפר

לא יותר לשפוך שפך בנייה ו/או עודפי עפר וחציבה ו/או פסולת בניין לשטחים פתוחים ו/או מגרשים סמוכים.
עודפי עפר יפוננו למקום שפיכה מאושר ע"י הרשות המקומית.

1.10.0 הנחיות לעצוב קירות

הפרשי הגובה יתמכו ע"י קירות תמך מחופים באבן טבעית מסותתת או ע"י קירות תמך מאבן לקט האופיינית לנוף המקומי. הקירות יבנו כך שפני הקיר יהיו אופקיים (תודגש אופקיות השפה העליונה). גדרות המגרשים הפונים לרחוב יבנו מאבן נסורה ומסותתת וגובהם לא יעלה על 1.10 מ'.
סוג הקירות וגמר החזיתות בהתאם להנחיות מהנדס העיר.

1.11.0 הנחיות לעיצוב גדרות ושערים קלים

כל המעקות וכל שערי הכניסה למגרשים הפונים אל הכביש יהיו מפרופילים של ברזל מגולוון. לא תותר הקמת גדרות רשת בחזית הרחוב.

1.12.0 תאום מתקנים ותשתיות

מיכלים/מבנים/פחים לאשפה שימוקמו בסמוך לכביש ו/או בחזית המגרש יוצבו בגומחה סגורה, המשולבת בקיר התומך או הגדר. סגירת הגומחה תעשה ע"י דלת פח צבועה.
מבנים, ארונות וקופסאות לצנרת חשמל, לכבלים ולתקשורת לסוגיה השונים שימוקמו בחזית המגרש יותקנו בתוך גומחה שתשולב בגדר או בקיר התומך.

2.0.0 הנחיות לתכנון נוף בשצ"פים ובמעברים ציבוריים

2.0.0 כללי

השטחים הציבוריים הפתוחים - שצ"פים וכן המעברים הציבוריים יתוכננו ויפותחו ע"י יזמי התכנית, יש לקבל את אישור מהנדס העיר לכל התוכניות ולחומרי הגמר.

תכניות הפיתוח יכללו: תכנית כללית, תכנית מפלסים ומידות, תכנית צמחיה, תכנית השקיה, פרטים אופייניים, תכנית ריצוף, ופריסת קירות.

2.1.0 הנחיות לשמירה על צמחיה קיימת

בתכניות ההגשה יסומנו כל העצים הקיימים בתחום התכנית. יוצג סיווגם לפי גודל וסוג, כמו כן, תצוין כוונת המתכנן לגביהם. יעשה נסיון לשלב את כל העצים המשמעותיים בתכנון המפורט. העצים ישמרו או יועתקו על פי התכנית הנופית, לפי הנחיות מהנדס העיר.

2.2.0 הנחיות לנטיעת עצים

נטיעת עצים בשטחים ציבוריים תהיה על פי תכניות אדריכל נוף. העצים המיועדים לנטיעה יהיו בחלקם עצים בוגרים, ובחלקם עצים בגודל מינימלי של 50 ליטר ביחס שעל כל עץ בוגר ינטעו 2 עצים של 50 ליטר. כל הצמחייה תישתל ע"ג שכבה של כ-30 ס"מ אדמה גננית מטיב מאושר.

2.3.0 הנחיות לתכנון השקיה

ההשקיה בשטחים הציבוריים תהיה עפ"י תכניות אדריכל נוף. מערכת ההשקיה תהיה ממוחשבת. כל שטחי הגינון בשצ"פ יחוברו למערכת ההשקיה.

2.4.0 הנחיות לתכנון ריצופים ומדרגות

ריצופים ומדרגות בשטחים הציבוריים הפתוחים יבוצעו על בסיס תכנית עיצוב אחידה ובשמוש בחומרים דומים תוך שמירה על רצף עיצובי. הריצוף יהיה עפ"י דרישות מהנדס העיר.

2.5.0 הנחיות לתכנון ריהוט גן

בשטחים הציבוריים ישולבו אזורי שהייה מוצלים הכוללים ריהוט גן בעיצוב מגובש ואחיד עפ"י דרישות מהנדס המועצה כמו: ספסלים, פרגולות מעץ שעבר תהליך אימפרגנציה ו/או מתכת מגולוונת וצבועה, מתקני משווקן לילדים וכו'.

2.6.0 שפך ועודפי עפר

לא יותר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן חומר למילוי או סלעים באזורי שצ"פ או שפ"פ לא יותר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן חומר למילוי או סלעים מחוץ לאזור התכנית אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י מהנדס המועצה. יוזמי התכנית יחדשו את הצמחיה הטבעית באזור אשר תפגע במשך תהליך הבניה לפי תכניות שתילה והשקיה, שתוגשנה לאישור מהנדס העיר.

2.7.0 הנחיות לעיצוב מסלעות

המסלעות תבונה בהתאם למפרט הבינמשרדי. מסלעות שגובהן 2.0 מ', ידורגו כך שהמרחק בין דירוג הטרסות יהיה לפחות 1.5 מ', וישמש לנטיעות. במסלעות ישולבו כיסי שתילה בכמות, שתבטיח כיסוי מלא של חזית המסלעה. המסלעה תבנה בבניה אופקית, כשהפאה הרחבה כלפי הקרקע והקטנה ניצבת לה. הסלעים יונחו זה על זה בחפיפה לסירוגין. החפיפה לא תקטן מ-50 ס"מ. המסלעה תבנה מאבן, שלוקטה מעל פני השטח (ולא מחציבה) גודלה לא יהיה קטן מ-75/160 ס"מ וגובה מ-60 ס"מ.

2.8.0 הנחיות לעיצוב קירות

הפרשי הגובה יתמכו ע"י קירות תמך מאבן לקט האופיינית לנוף המקומי או אבן נסורה ומסותתת. לאורך כבישים יבנו הקירות כך, שפני הקיר יהיו אופקיים (תודגש אופקיות השפה העליונה). וגובהם לא יעלה על 1.10 מ'.

בקירות אבן לקט המישקים בין האבנים יהיו בעומק של כ-5 ס"מ וברוחב שבין 1-3 ס"מ. כמות האבן לא תעלה על 10 אבנים למ"ר.

2.9.0 הנחיות לתאורה

יקבע סוג ודגם אחיד של עמודי וגופי תאורה לפי הנחיות ובאישור מהנדס העיר. בפארק המרכזי, בשטחים ציבוריים ובמעברים להולכי רגל יתן תכנון התאורה מענה לשהיה בטוחה במשך כל שעות היממה.

2.10.0 הנחיות לתכנון הפארק המרכזי

הפארק יתוכנן כך שיכללו בו איזור התכנסות, איזור שהיה ומשחק, איזורים לנופש פעיל לפיקניקים, רחבות ריקודים/גלגליות, שבילי אופניים, רחרות, תצפית וכל שימוש נוסף בהתאם לפרוגרמה שתקבע ע"י מהנדס העיר.

בתכנון הפארק ינתן מענה לצורך ההתחברות אל הפארק העתידי מצפון, המעבר יהיה תת קרקעי ורוחבו המינימלי - 20 מ'.

3.0.0 הנחיות לתכנון נוף במגרשים פרטיים

3.0.0 כללי

בקשה להיתר בניה לכל מגרש תכלול גם תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:250 לאישור מהנדס המועצה.
גובה ה-0.00 + של כל המבנים יקבע בתכנית בינוי ופיתוח של המתחם.

תכנית הפיתוח תכלול: מפלס 0.00 + של המבנה, בהתאם למפלס שנקבע בתכנית הבינוי, תכנית עבודות עפר, תכנית גבוזים כולל פתרונות ניקוז, עיליים ותת קרקעיים, תכנית מידות, פרטי קירות וגדרות, מסלעות רחבות מרוצפות ומדרגות, מיקום גומחות למים וחשמל, פרטים אופייניים ועצים לשמור.
כחלק מתכנית פיתוח השטח יוגשו חתכים אופייניים של המגרשים, חזיתות הגדרות והקירות הפונים אל הכביש ואל שטחי הציבור.

3.1.0 הנחיות לעבודות עפר

לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבולות המגרש.
עודפי חפירה יפונו למקום שפיכה מאושר ע"י הרשות המקומית.

3.2.0 הנחיות לניקוז המגרשים

שטחי המגרש, החניות ודרכי הגישה ינוקזו בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה. פני השטח יהיו משופעים כ-2% להרחקת מי גשם מהמבנה. אחוז השטח "הקשה" במגרש (שטחים מרוצפים וסלולים שאינם סופגים מי נגר) לא יעלה על 50% מהשטח הכולל.

3.3.0 הנחיות לעיצוב מתקנים לחשמל ובזק שעוני מים ואשפה

המתקנים לחשמל בזק ושעוני מים ישולבו במבנים ו/או בשטח המגרשים הפרטיים.
במידה והמתקנים ימוקמו בחזית הפונה לכביש יש לשלבם בגומחה סגורה בקיר.
מתקנים להרחקת אשפה יהיו בשיטה, נפה ועיצוב שיקבע ע"י העיריה.

3.4.0 הנחיות לעיצוב קיר הגדר - גבול בין מגרש לכביש ו/או לשצ"פים ו/או למעברים ציבוריים ו/או לשפ"פים

- א. בחזית המגרש הפונה לכביש ו/או לשצ"פ ו/או למעבר ציבורי יבנה על ידי בעל המגרש קיר תומך או קיר-גדר שגובהו לא יעלה על 1.10 מ'.
הקיר יבנה עפ"י ההנחיות המפורטות לעיל:
- א. הקירות התומכים והגדרות במגרשים יבנו באופן שפני הקיר ו/או הגדר העליונים יהיו אופקיים.
- ב. הקירות יבנו מאבן נסורה ומסותתת.
- ג. מעל הקיר יוקמו במידת הצורך מעקות או גדרות ממתכת מגולוונת. לא תותר הקמת גדרות רשת.
- ד. מעל הקיר תותר נטיעה של "גדר חיה" עד לגובה של 1.80 מ' מהקרקע.

3.5.0 הנחיות לעיצוב גבול בין מגרשים שכנים (בחזית שאינה פונה לדרך או לשצ"פ)

בהפרשי הגובה בין מגרשים שכנים יבנה קיר תומך בגובה עד 80 ס"מ, חזית הקיר הגלויה מעל הקרקע תהיה בנויה ו/או מצופה אבן.
ע"ג הקיר תבנה גדר מתכת מגולוונת (גם במקרה שיהיה שמוש בגשר רשת היא תהיה רשת מרותכת ומגולוונת).
מעל הקיר תתאפשר נטיעה של "גדר חיה" עד לגובה של 1.80 מ' מהקרקע.

4.0.0 הנחיות לתכנון נוף בשטחים פרטים פתוחים

4.0.0 כללי

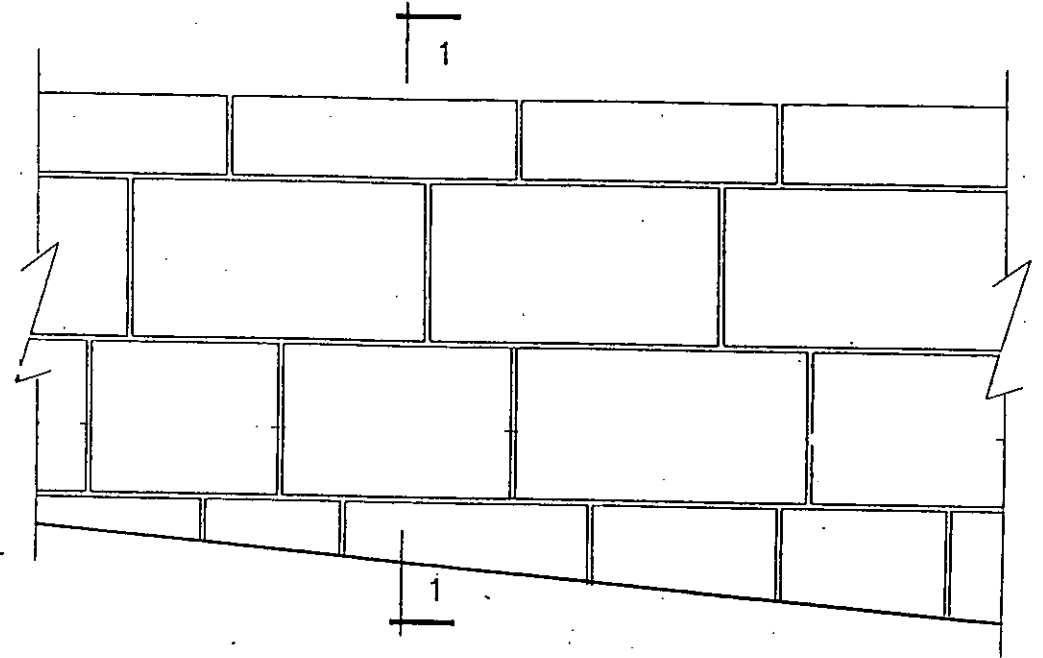
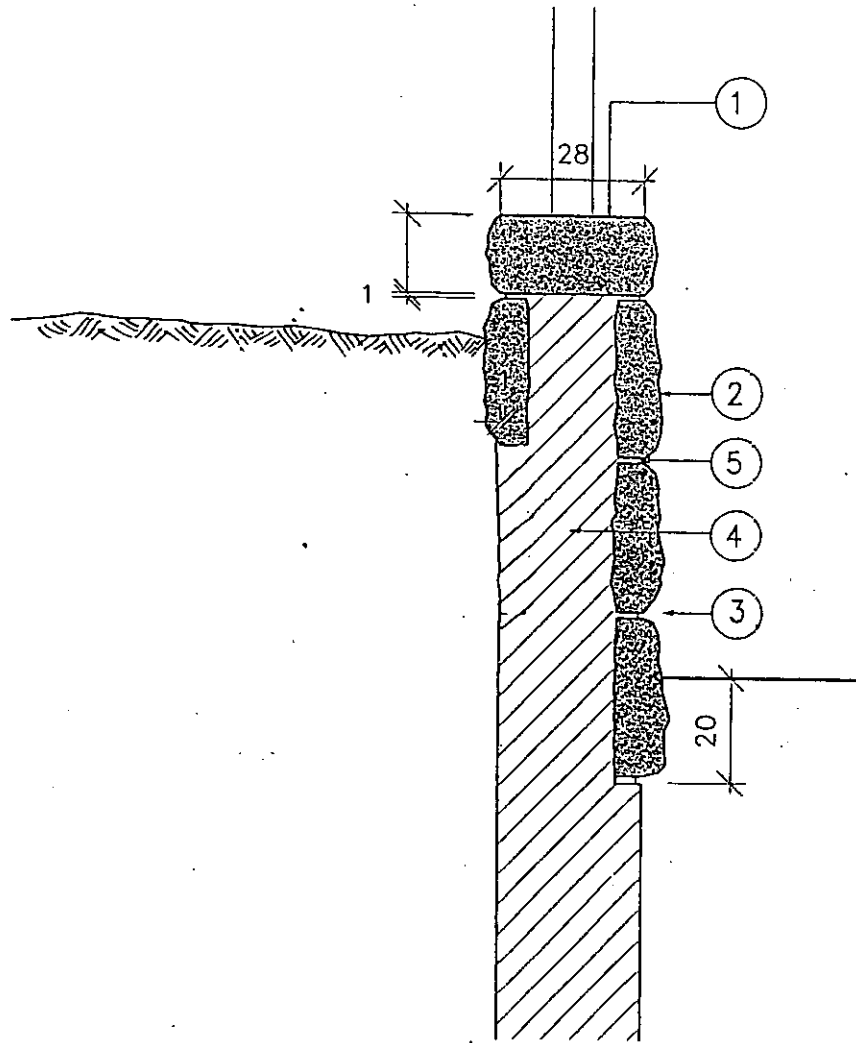
השטחים הפרטיים הפתוחים יתוכננו ויפותחו ע"י בעלי המגרשים.
יש לקבל את אישור מהנדס העיריה על כל התכניות וחומרי הגמר.

בתכניות ההגשה יסומנו כל העצים הקיימים בתחום התכנית.
יוצג סיווג לפי גודל וסוג, כמו כן, תצוין כוונת המתכנן לגביהם. יעשה נסיון לשמר ולשלב
את כל העצים המשמעותיים בתכנון המפורט. העצים ישמרו או יועתקו על פי התכנית
הנופית, לפי הנחיות מהנדס העיר.

5.0.0 פרטים אופייניים בפיתוח

פרט מס' 1 - קיר - חזית אבן מסותחת

קירות תומכים עם חזית מאבן מסותחת - למגרשים הפונים אל רחובות ככרות ציבוריות ושצ"פים.



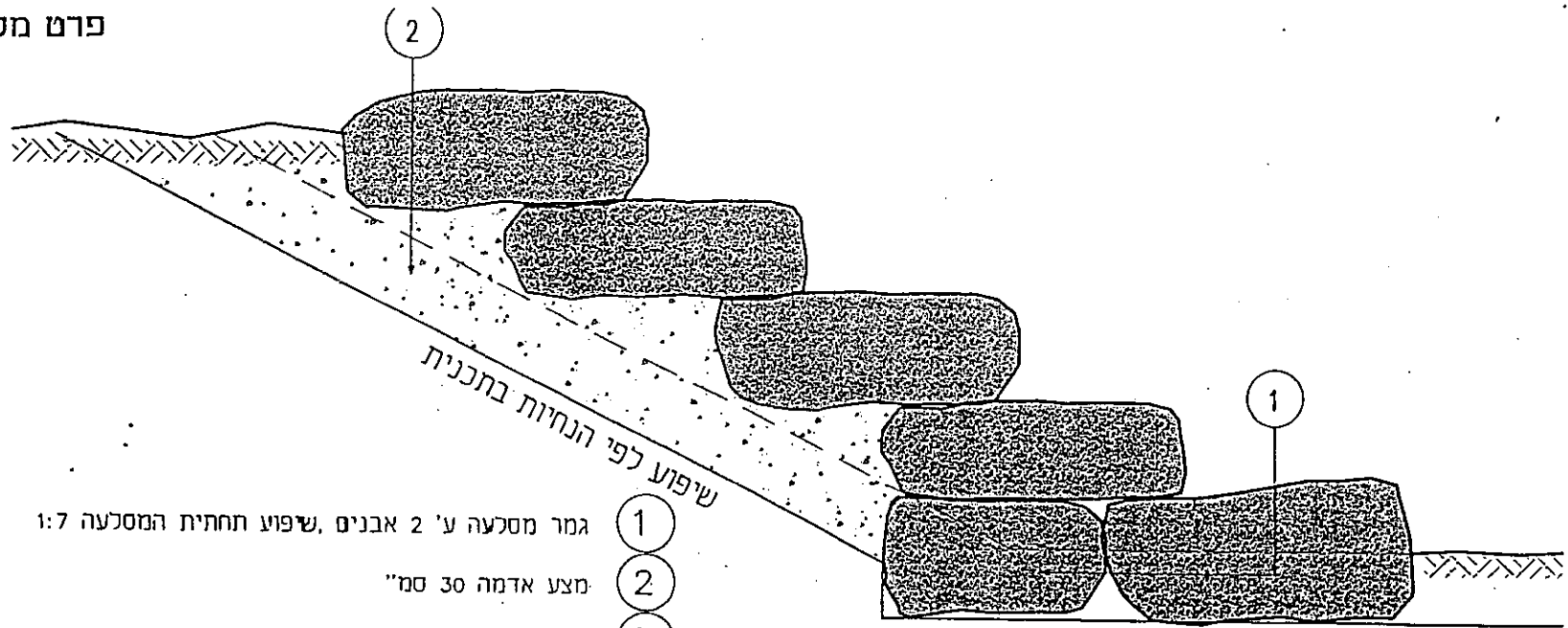
חזית

קיר-חזית אבן מסותחת

1. נדבך ראש אופקי מאבן מבעית מסותחת עובי מינימלי - 8 ס"מ כולל הכנה למעקות.
2. חיפוי חזית קיר באבן טבעית מסותחת "טובה".
3. מישקים שקועים ברוחב 1.0 ס"מ.
4. בטון (לפי תכנית קונסטרוקציה).
5. מדרכה/גינון.

חתך 1-1 10.10.10

מסלעה פרט מס' 3 - מסלעה



1 גמר מסלעה ע' 2 אבנים, שיפוע תחתית המסלעה 1:7

2 מצע אדמה 30 סמ"

3 חפיפה

4 כיס נטיעה

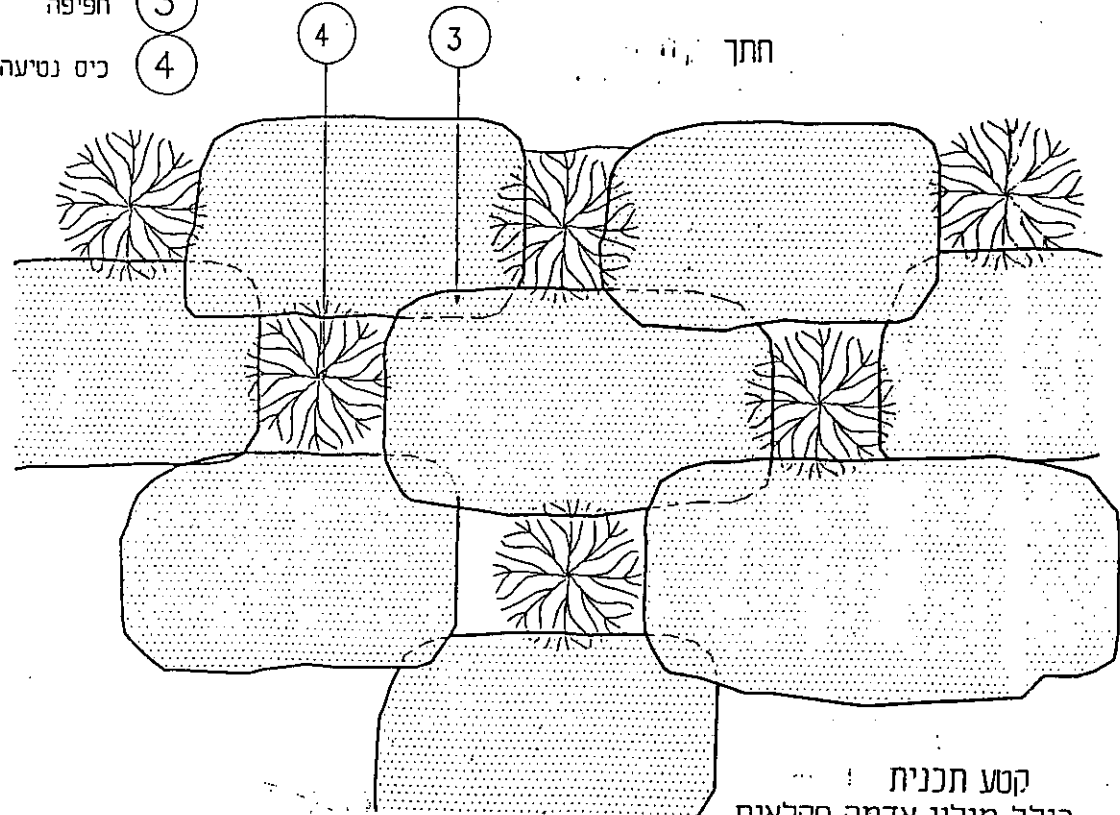
גודל אבנים: (מבט על)

40% לא קטן מ-150 סמ'

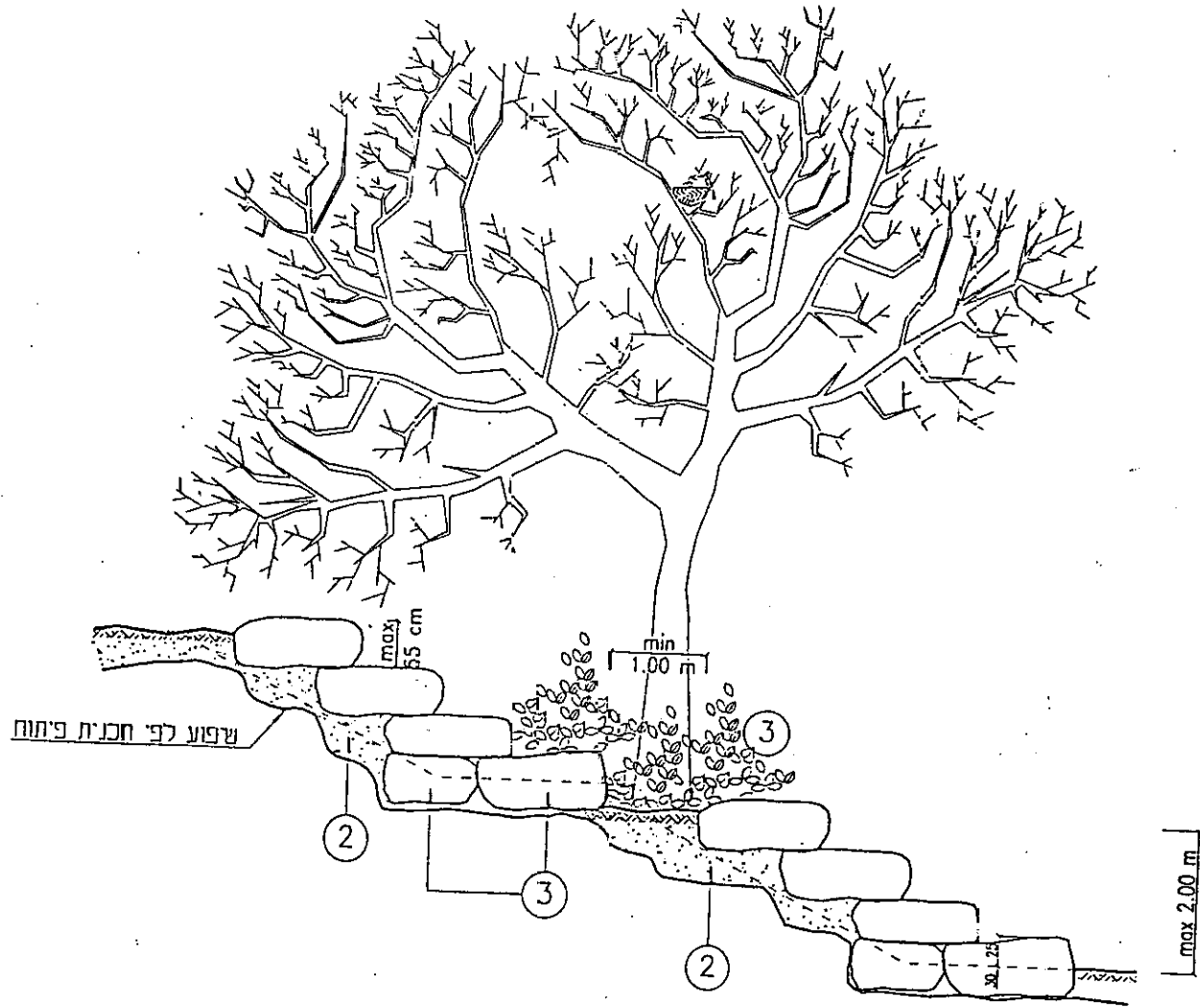
30% לא קטן מ-200 סמ"

30% לא קטן מ-100 סמ"

גובה אבנים מקס' 55 סמ"

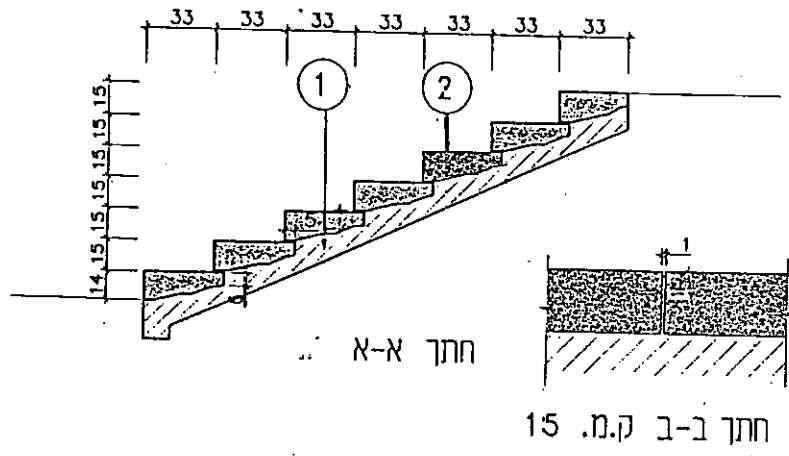


קטע תכנית
גודל מילון אדמה מהלגות

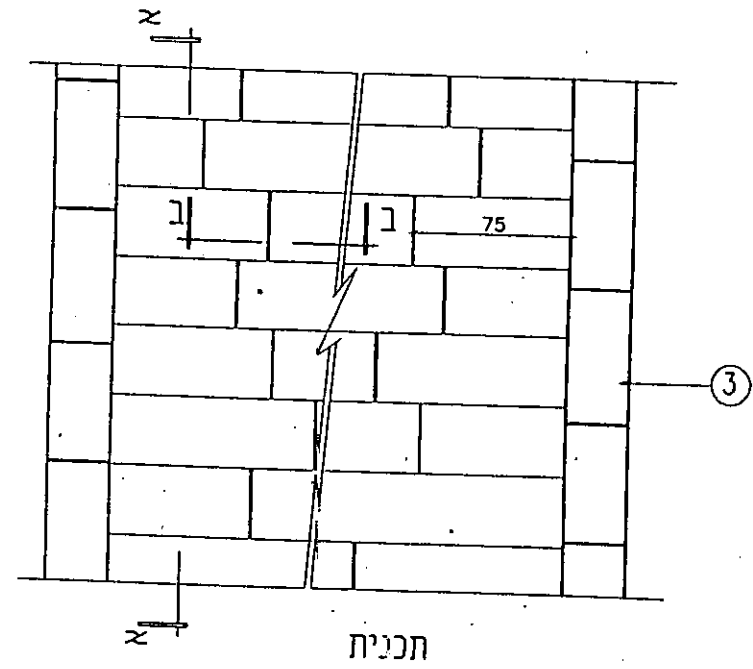


פרט מס' 4 - מדרגות אבן

מדרגות אבן - עבור שצ"פים.

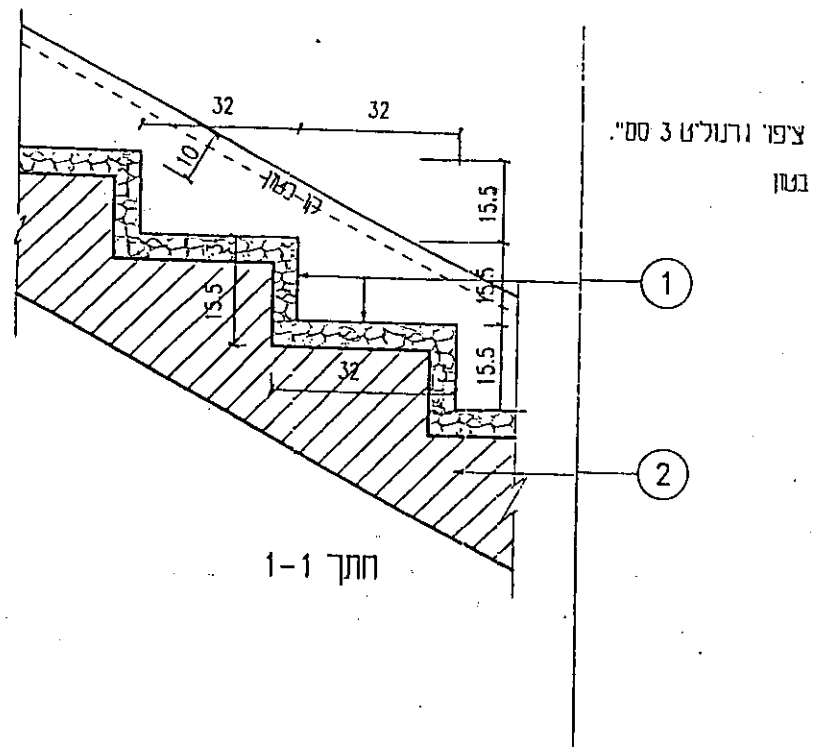


- ① בטון ב-20
- ② אבן, רום-סתות "טלטיש", שלח-סתות "מסמסס".
- ③ קיר עם ראש אבן.

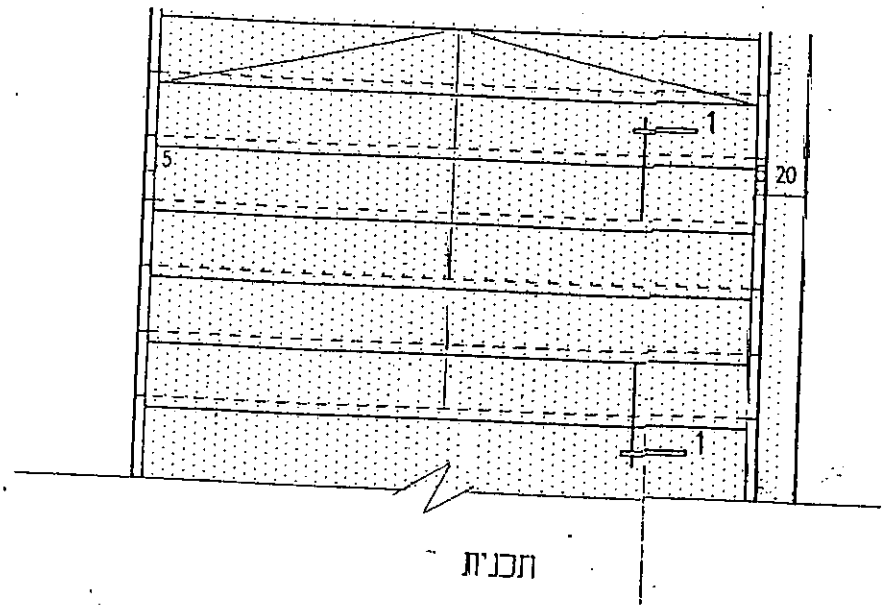


פרט מס' 5 - מדרגות גרנוליט

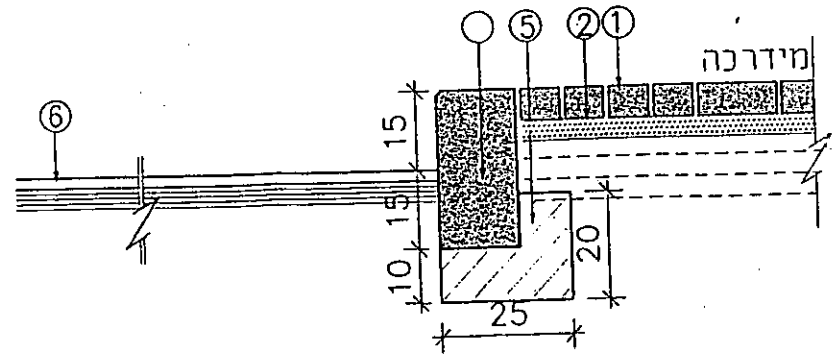
מדרגות בטון וחיפוי גרנוליט - עבור כניסות אל מגרשים פרטיים.



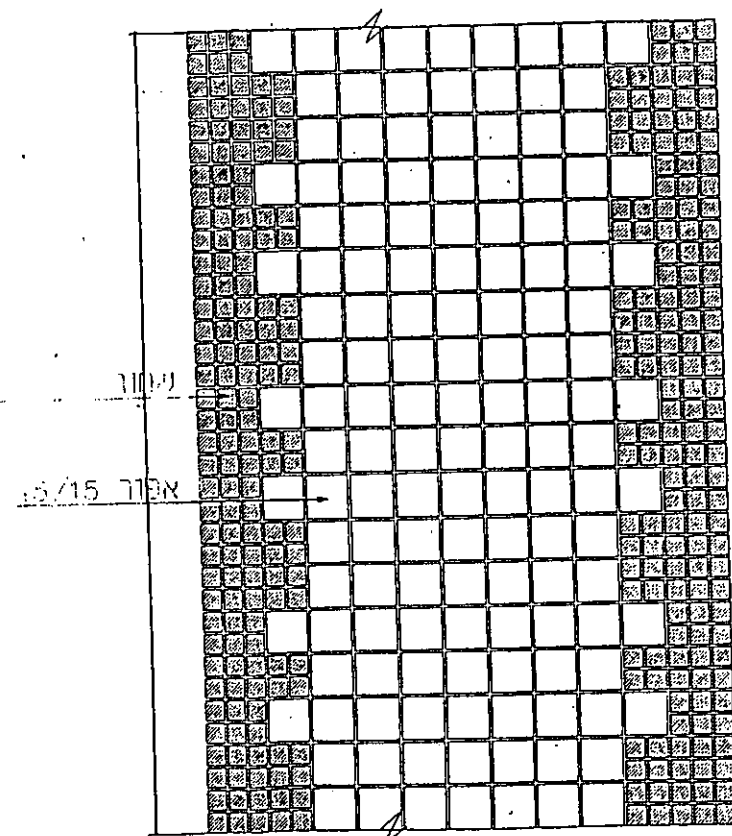
- 1
- 2



פרט מס' 7 - ריצוף מדרכות באבן משתלבת



חתך



תכנית

ריצוף במדרגה

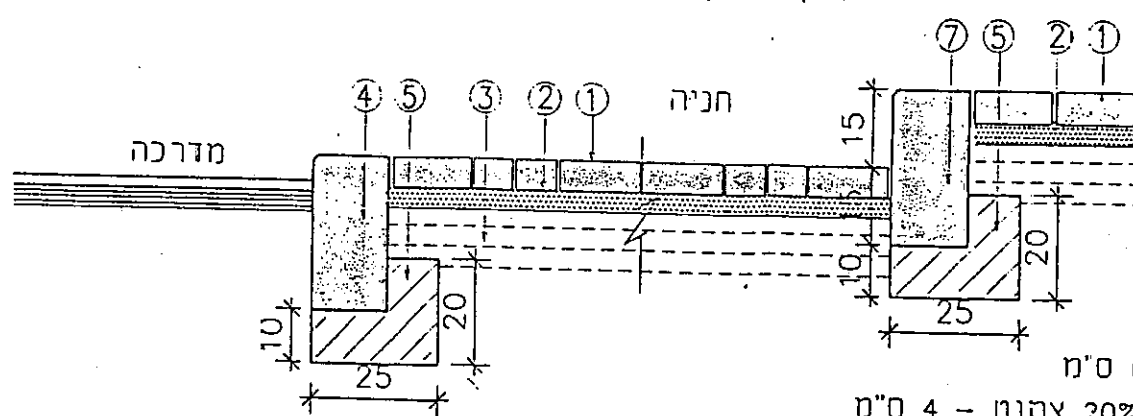
4577-3450

ריצוף מדרכות באבן משתלבת

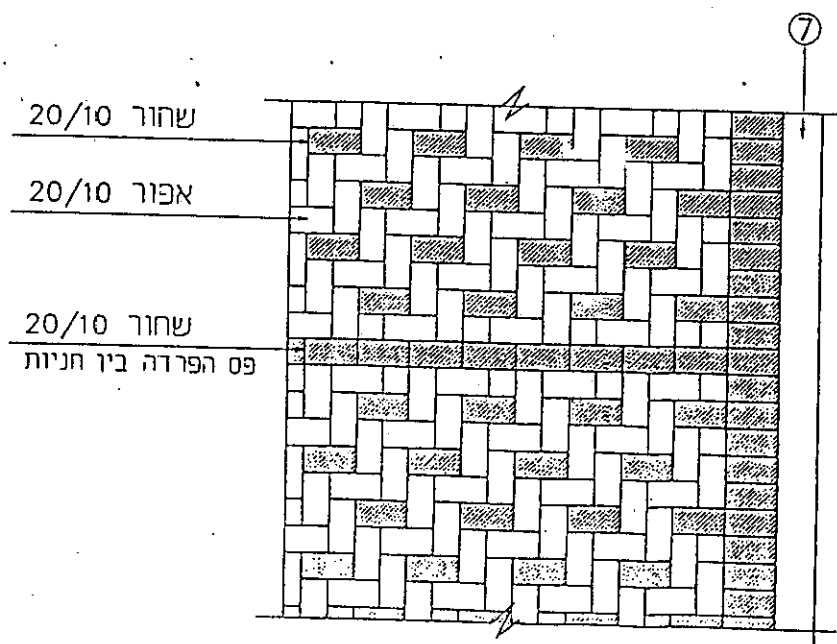
1. אריחי ריצוף מסוג אבן משתלבת בגוונים שונים.
2. תערובת חול + 20% צמנט
3. מצעים
4. אבן שפה
5. יסוד בטון
6. מסעה

פרט מס' 8 - ריצוף חניות באבן משחלבת

חתך לאורך חניה ק.מ. סדר 1

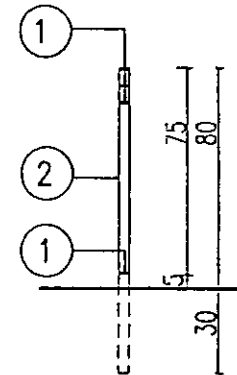
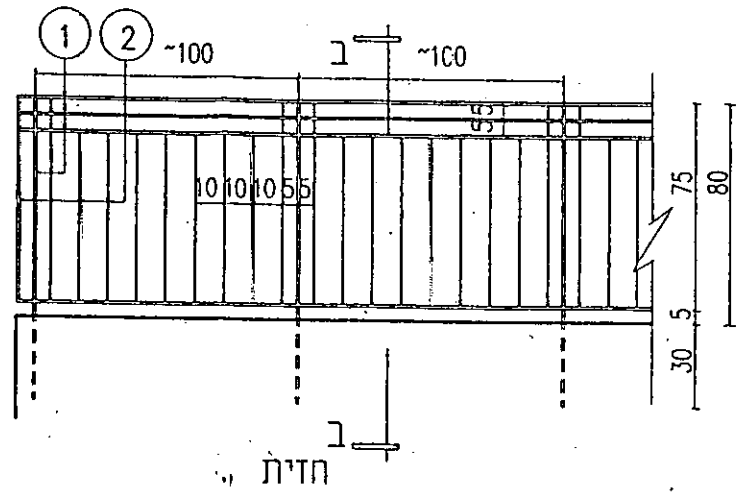


- ① ריצוף 6 ס"מ
- ② חול + 20% צמנט - 4 ס"מ
- ③ מצעים
- ④ אבן שפה 15/30 שקועה
- ⑤ בטון ב-20
- ⑥ אספלט-חניה
- ⑦ אבן שפה 15/30



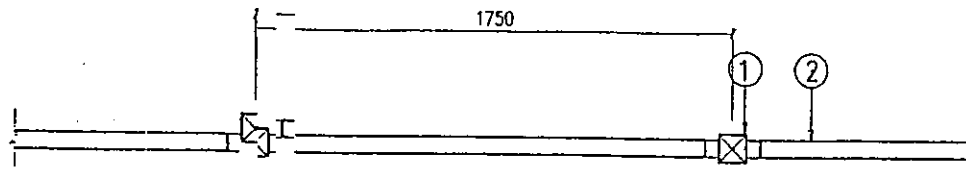
תכנית ריצוף בחניה

נועקה פרט מס' 9 -

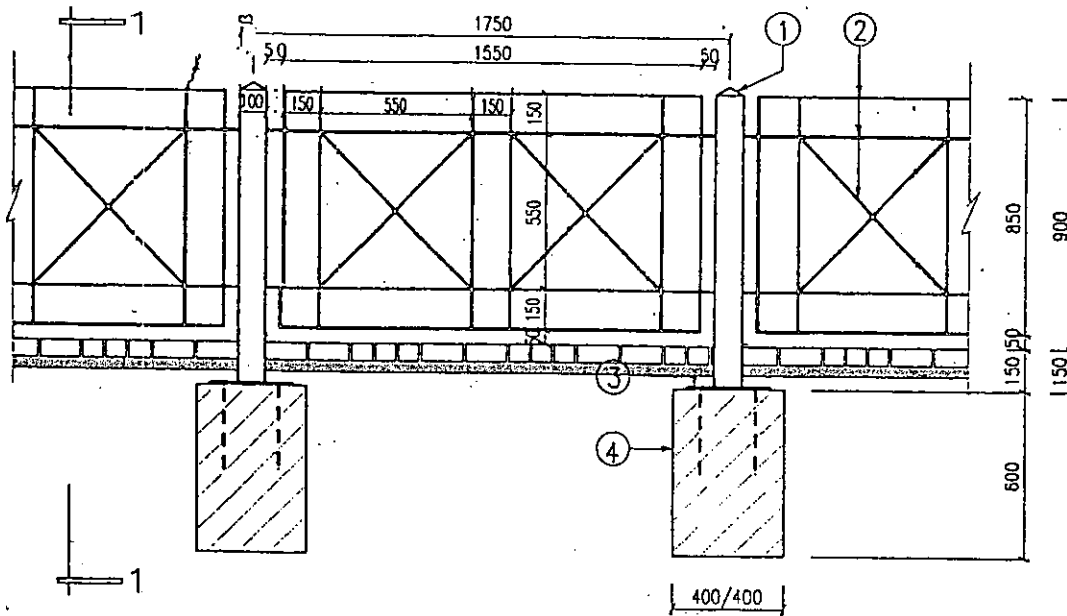


- + 40/10 (1)
- + 40/6 (2)

חתך ב-ב



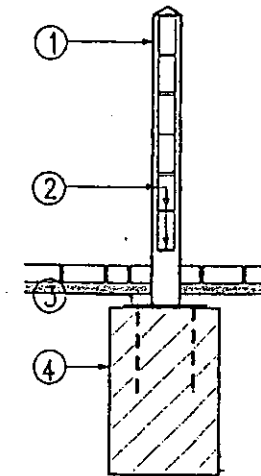
מבט על הימין



חזית

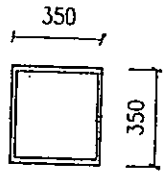
- ① R.H.S. 100/100 סוגר בצינור
- ② שטוח 60/8
- ③ 300/300/10
- ④ סוגר בלון 20-ב

כל המידות במ"מ.
צביעה לפי המפרט.

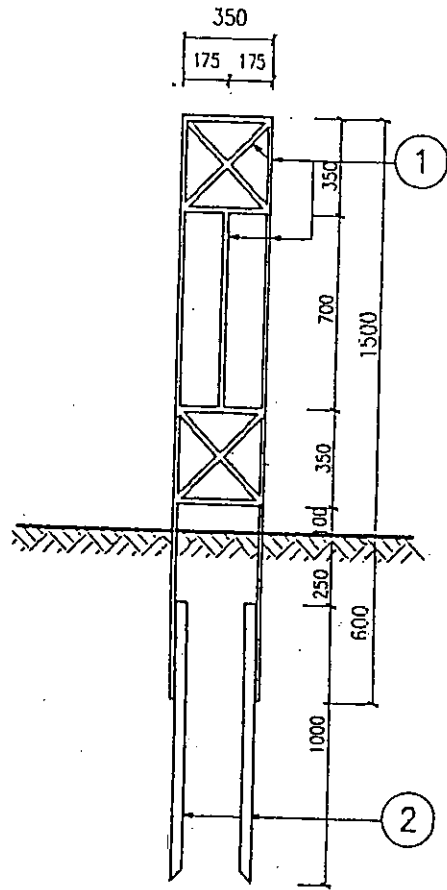


התך 1-1

פרט מס' 11 - מוגן לעץ

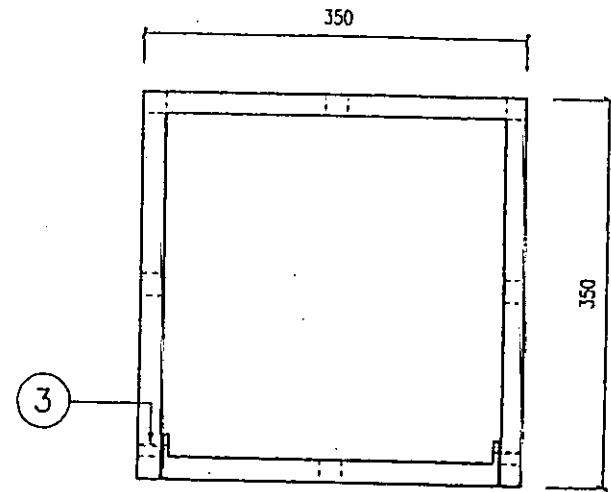


תכנית



חזית

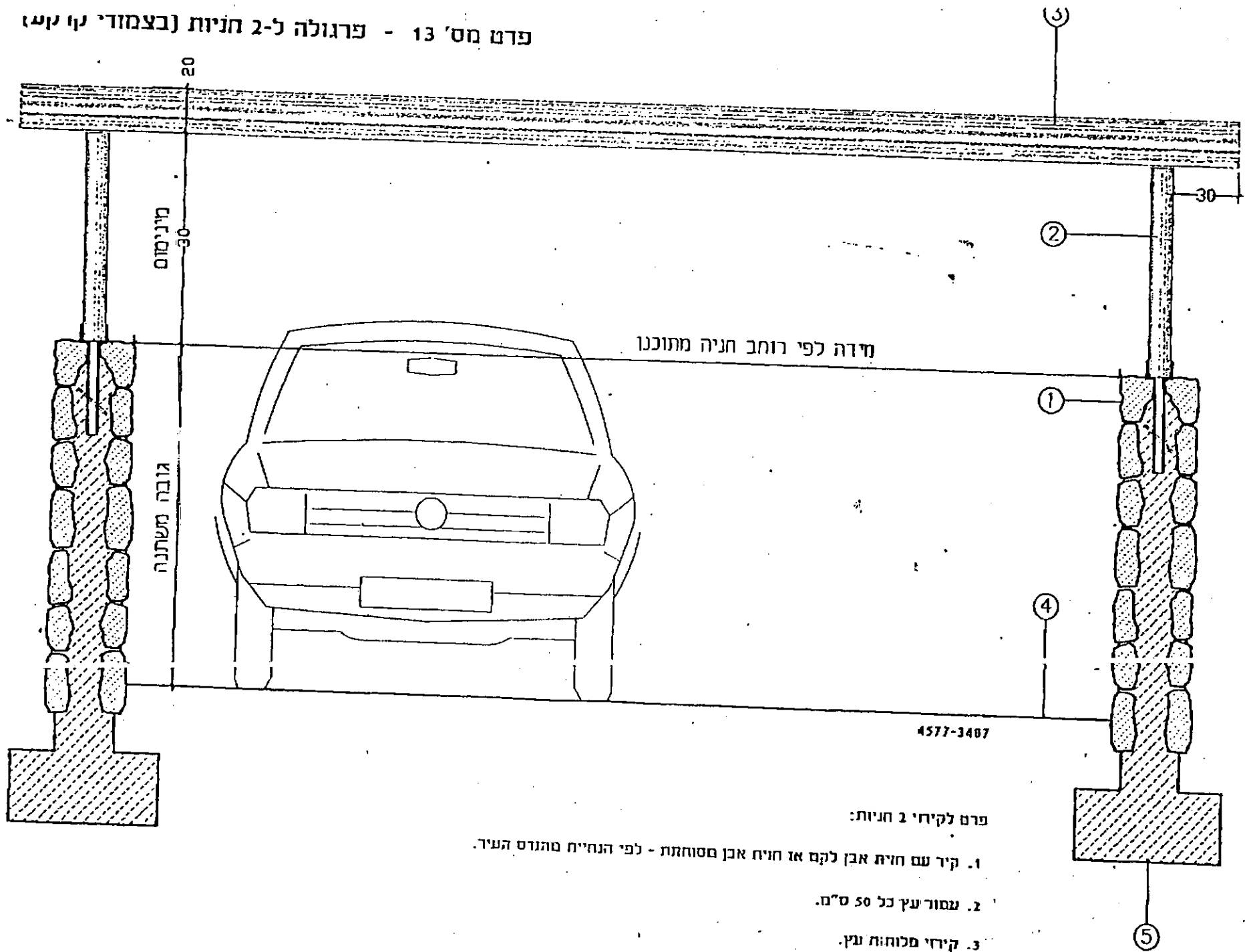
כל המידות במ"מ



תכנית יתום

- 1 מרובע מלא 20/20 מ"מ
- 2 ברזל ז"ת 40/40 באורך 1000 מ"מ
- 3 חיבור ע"י 2 ברגי "אלון" בדופן

פרט מס' 13 - פרגולה ל-2 חניות (בצמודי קו קט)



- פרט לקירוי 2 חניות:
1. קיר עם חזית אבן לקם או חזית אבן מסוחרת - לפי הנחייה מהנדס העיר.
 2. גמור עץ כל 50 ס"מ.
 3. קירוי מלוחות עץ.
 4. דימוף חניה כאבן מ' ג' בת.

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
11886 אישור תכנית מס.
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 2.2.66 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון _____
 יו"ר הועדה המחוזית _____

11886 הודעה על אישור תכנית מס.
11886 מודטמה בילקוט הפרסומים - א. מס.
 מיום 12/5/66