

4.4.2004 עמ"מ

מילר-בלום ושות' תכנון סביבתי בע"מ
חיפה 34527, רח' התשבי 14 טל' 8339070-04
ת-א 67898, רח' עמינדב 23 טל' 5622123-03
י-ם 93102, רח' הצפירה 28 טל' 5664940-02

=====

4629

מחוז צפון נפת גולן

מרחב תכנון מקומי - קצרין

תכנית מס' ג12485/

רובע 10 קצרין

נספח נופי מחייב

משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 12485/6 אישור תכנית מס.עדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 28.05.04 לאשר את התכנית. 90

12485/6 7311 הודעה על אישור תכנית מס. מורשמה בילקוט הפרסומים מס. מיום 6.7.04

תכנון אדריכלי: עוזי גורדון
תכנון נופי ואדריכלות נוף: מילר-בלום

קצרין - רבע 10

נספח מחייב לתכנון נוף ופיתוח השטח

1. תכנית נוף ופיתוח

תכנית נוף ופיתוח של השטח תוכן ע"י אדריכל נוף ותוגש לוועדה כחלק מתכנית ההגשה לאישור היתרי הבניה.

התכנית הכללית תהיה בקנה מידה 1:250 עם קטעים מפורטים בקנה מידה של 1:100. התכניות יכללו:

- תכנית ופריסת קירות, גדרות, מעקות ושערים.
- תכנית ריצופים למדרכות, מסעות במידת הצורך (ברחובות משולבים), מעברי חציה ורחבות.
- גבהי קרקע סופיים במגרשים.
- גבהים במדרכות ובשצ"פים, כולל פתרונות התנועה, מדרגות ורמפות.
- מיקום פילרים, מיכלי אשפה, גז, דלק, חשמל, תקשורת, מים, ראשי מערכת להשקיה.
- מיקום מסתורי כביסה.
- ריהוט רחוב: ספסלים, אשפתונים, מתקני שתיה, סריגים לעצים, מגיני עצים, מחסומי רכב וכו'.
- מיקום עמודי תאורה, הדרנטיים, ואלמנטים נוספים במדרכות הקשורים למערכות התת קרקעיות.
- פרטים לעיצוב שוחות במדרכות להולכי רגל ובגינן.

תכנית פיתוח השטח תלווה בחתכים אופייניים של המגרשים, בחזיתות של הקירות והגדרות הפונים אל הכבישים, המדרכות ואל כל שטחי הציבור המרוצפים או המגוננים כמו כן, יצורפו לתכנית פרטי פיתוח אופייניים.

2. שטחים ציבוריים

א. בשבילים להולכי רגל ובחניות יבוצעו העבודות על בסיס תכנית עיצוב אחידה ובשימוש בחומרים דומים תוך שמירה על רציפות עיצובית לאורך צירים.

ב. השטחים הציבוריים במתחם יעוצבו כגנים אינטנסיביים תוך שימוש בעצים בוגרים, אזורי הצללה מתקני משחקים וכדומה.

ג. בשצ"פ המרכזי יפותח "ציר המעיין" בתעלת מים שתאפשר זרימת מים גרויטציונית. תעלת המים והבריכות לאורכו יעוצבו באמצעות בולדרים מבזלת וחלוקי נחל במופע טבעי.

ד. לאורך השצ"פ תפותח טיילת מרוצפת ובתוכה מוקדים למתקני משחקים, ריהוט רחוב, פרגולות וגינות.

3. גינות והשקיה

א. עבור כל מבן תוגשנה למהנדס העיר תכנית גינות ונטיעות ותכנית השקיה. אישור התכניות יהווה תנאי למתן היתר בניית המבן.

ב. תכנון פיתוח השטח יכלול שילוב נטיעות עצים במדרכות שרוחבן עולה על 2.5 מ', ינטעו עצים בוגרים במרווח נטיעה מקסימלי של 10 מ'.

ג. בשטחי חניות שלאורך כבישים ישולבו מפרצים שימשו לגינות ונטיעות. המפרצים בין החניות יהיו ביחס של עץ בוגר לכל 5 מקומות חניה. העץ יהיה בקוטר 2" לפחות ובגובה 3 מ'.

מגרשי חניה הצמודים למדרכות ילוו לכל אורכם בערוגה שתוקם בתוך שטח המגרש. רוחב הערוגה 1.0 מ' לפחות ובה נטיעות של שיחים ועצים מבוגרים.

ד. במגרשי הבנייה, הגינות יהווה לפחות 25% משטח המגרש, מיושם ע"ג קרקע טבעית לשם חלחול מי נגר עילי.

ה. מערכות ההשקיה הציבוריות יחוברו למחשב השקיה מרכזי.

ו. הרחובות המשולבים יתוכננו בשילוב אדר' הנוף ותנאי לאישורם הינו תכנית נוף ופיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר.

4. ניקוז מי גשם

בתכנון מערכת הניקוז של המגרשים והשצ"פים תינתן עדיפות להחדרת מי הגשמים אל מי התהום. התכנון יבוצע באופן הבא:

א. ניקוז שצ"פים:

מי השצ"פים לא יחוברו לתיעול מרכזי וינוקזו למקומות נמוכים בתוך השצ"פ או לתוך תעלת המעיין.

ב. ניקוז המגרשים:

מי מרזבים ומי גשם יתועלו לשטחי הגינות הפרטיות והשפ"פים.

5. מיכלי דלק וגז

א. מבנים, מיכלים ופחים לאשפה:

במידת האפשר ישולבו אלו במבנה או בעיצוב השטח כך, שלא יראו מן הכביש. במידה וימוקמו בסמוך לכביש ו/או בחזית המגרש הם יוצבו בנישה סגורה, המשולבת בקיר התומך או הגדר. סגירת הנישה תעשה ע"י דלת פח צבועה. בכל מקרה, מיכלי ומבני האשפה ימוקמו בתחומי השטחים המסומנים בת.ב.ע. כאזורי מגורים ולא בתחומי השטחים הציבוריים הפתוחים.

ב. מיכלי גז:

מיכלים או "בלוני" גז ישולבו במבנה או בעיצוב השטח כך שלא יראו מן הכביש.

ג. מיכלי דלק:

יותקנו בשילוב עם המבנה או עיצוב השטח יוסתרו ע"י קירות או יהיו סמויים בקרקע כך שהמיכל, כולל הצנרת ופתח המילוי, לא יראו מן הכביש.

6. תשתיות

מבנים, ארונות וקופסאות חשמל ותקשורת: ימוקמו בחזית המגרש בתוך נישה סגורה. הנישה שתשולב בגדר או בקיר התומך. סגירת הנישה תהיה ע"י דלת פח. הצנרת בין הארון לבית תהיה סמויה מאחורי הקיר או טמונה בקרקע.

תותר בניית תחנות טרנספורמציה בשטחים ציבוריים בתנאי שישולבו בתוך קירות פיתוח מוסתרים ע"י צמחיה מתאימה ובאישור מהנדס העיר.

7. הפרשי גבהים - קירות

א. הפרשי הגובה וכן קירות גדר יהיו בגמר אבן לקט מקומית מבזלת, באישור מהנדס העיר.

ב. לאורך כבישים יבנו הקירות כך, שפני הקיר העליוניים יהיו אופקיים או לפי אישור מהנדס העיר.

ג. הפרשי גובה של חצרות המגרשים לכיוון השצ"פ יגושרו ע"י מסלעות מאבן בזלת או קירות בהתאם לאישור מהנדס העיר.

8. הפרשי גבהים - מסלעות

המסלעות תבננה בהתאם למפרט הבנימשרדי. מסלעות, שגובהן 2.0 מ', יורגו כך שהמרחק בין דירוג אחד למשנהו יהיה לפחות 1.5 מ', וייעודו לנטיעות. במסלעות ישולבו כיסי שתילה בכמות שתבטיח כיסוי מלא.

המסלעות תונחנה בבניה אופקית, כשהפאה הרחבה כלפי הקרקע והקטנה כלפי מעלה הסלעים יונחו זה על זה בחפיפה לסרוגין, המסלעה תבנה מאבן בזלת, שלוקטה מעל פני השטח (ולא מחציבה) גודלה לא יהיה קטן מ-75/160 ס"מ וגובהה - 60 ס"מ.

9. מעקות, גדרות ושערים קלים:

כל הגדרות והמעקות וכן כל שערי הכניסה למגרשים יהיו מפרופילי ברזל צבועים בגוונים אפור או ירוק כהה או בגוון באישור מהנדס העיר. לא תותר הקמת גדרות רשת למעט גדרות הפרדה בין המגרשים. במקרה זה תוקם גדר מרשת מרותכת ומגולוונת. כל הגדרות והמעקות יותאמו למעקות הביניים.

10. שמירת עצים

יעשה נסיון לשלב את כל העצים המשמעותיים הקיימים בתכנון המפורט ובקשות להיתרי בניה. העצים ישמרו, ו/או יועתקו ו/או יכרתו על פי התכנית הנופית, לפי הנחיות מהנדס העיר ובתאום עם מח' הגיבון, באחריות ועל חשבון המבקש.

11. שפך ועודפי קרקע

א. לא יותר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן מילוי או סלעים באזורי שצ"פ.

ב. לא יותר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן מילוי או סלעים מחוץ לאזור התכנית אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י מהנדס העיר.