

מנהל מקרקעי ישראל
מחוז הצפון

תכנית מפורטת מס' ג/14117
שכניה

נספח נופי

כולל:

- תקנון מחייב (עמודים 1-14)
- תקנון מנחה (עמודים 15-16)
- תכנית פריסת שצ"פים

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשס"ה 1965
אישור תכנית מס' 14117 ג/18
הועדה הממוינת לתכנון ובניה החליטה
ביום 19/10/06 לאשר את התכנית
דוד גרין
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה הממוינת

הודעה על אישור תכנית מס' 14117 ג/18
פורסמה בלוקט הפרסומים מס' 5040
מיום 13.3.07

ינואר 2006

שכניה - תכנית מפורטת מס' ג/14117
נספח נפי

הישוב שכניה מתאפיין במרכיבי נוף היוצרים בו אוירה מיוחדת:

1. המיקום על רכס הר שכניה יוצר תצפיות נוף מרהיבות בפרט לכוון מערב וצפון.
 2. המורדות הצפוניים של הר שכניה הם חורש טבעי צפוף, עשיר ומגוון ביותר המוגדר כשמורת טבע בתכניות השונות. מיקום הישוב על הרכס בגבול השמורה הוא נכס לישוב גם מעשית - מבחינת אפשרויות הטיול והתצפית וגם הכרתית - השראה של אוירת השמורה על הישוב.
 3. התייחסות הישוב לנושא הפיתוח והגינות בשטחים הציבוריים היא בגישה של פיתוח צנוע ומשתלב וגינות במיני החורש הטבעי ובמיני תרבות המתאימים באופיים והווייתם לנוף הטבעי הסובב את הישוב.
גישה זו יצרה במשך השנים אוירה של ישוב גלילי, הררי, בעל אופי וזהות מיוחדים ויוצאי דופן באיכותם בין יישובי המוא"ז משגב. גם כשבמגרשים הפרטיים הגישה היא שונה, נוצר בישוב מרקם של שטחים ציבוריים בעלי מופע היוצר רוח מקום ייחודית.
- בהתאם לכך מטרת הנספח הנופי להתוות הנחיות והמלצות אשר ישמרו וידגישו את רוח המקום, אופיו ואווירתו.**

הנספח הנופי יתייחס לנושאים הבאים:

1. פיתוח השטחים הפתוחים בישוב: עקרונות הפיתוח, סוגי השטחים, אופיים, פריסתם ואופן הטיפול בהם. קביעת מאפיינים לשטחים הפתוחים כך שיווצר מרקם היוצר מופע דומה לזה של הישוב הקיים ובכך תורם לשימור רוח המקום.
2. פיתוח רחובות הישוב: חתכי הרחוב המוצעים, עקרונות הפיתוח.
3. פיתוח מגרשים למגורים: אפיון עקרונות הפיתוח.
4. מערך תנועת הלכי הרגל בישוב ובסביבתו: צירים ירוקים.
5. שטח למבני ציבור משולב עם מסחר, שטח לתעשייה: אפיון עקרונות הפיתוח.

פרק 1 – שטחים פתוחים

1.1 תכנון השטחים הפתוחים ייעשה במגמה להשתלב בנוף הקיים, לשמור על ערכי טבע קיימים, ליצור שטחים בעלי אופי הררי וגלילי מבחינת חומרי הגמר והגינון.

1.2 שטחים לשימור

א. בשטח ההרחבה קיימים שטחים נקודתיים אשר הוגדרו כשטחים איכותיים לשימור. שטחים אלו כוללים עצי אלון מצוי, אלה ארץ ישראלית או חרוב ומשטחי סלע לצדם. לפני הכנת תכנית בינוי מפורטת יש לסמן ולמזוד שטחים אלו במופעם הטבעי.

ב. שטחים אלו יישארו במופעם הטבעי וישולבו בשצ"פים או בצירים הירוקים.

1.3 יישמרו כל ערכי הטבע המצויים בתחום שצ"פ.

1.4 כל שצ"פ המוגדר כיחידה אחת בתכנית פריסת שצ"פים יתוכנן כיחידה אחת ללא קשר לשלבי הביצוע.

1.5 כל שצ"פ יתוכנן כך שיותאם לכל האוכלוסיה כולל אנשים בעלי מגבלות. במידה והשיפועים חריפים מידי יותאם רק חלקו המרכזי, האינטנסיבי של השצ"פ לנגישות לאנשים עם מוגבלות.

1.6 חזית הרחוב

המפגש בין שצ"פ לרחוב יתוכנן ככל האפשר כך שהשצ"פ יהיה חלק מהרחוב ולא יופרד ממנו. במפגש תתוכנן פינת ישיבה. במידה ויהיה צורך בקיר, מסלעה או גדר, ההנחיות על-פי פרק 3 סעיף 2: פיתוח למגורים- חזית הרחוב.

1.7 חומרי גמר

- בשצ"פים ייעשה שימוש בחומרים הבאים:

- טרסות בבניה דמוי יבשה. גובה טרסה לא יעלה על 1.0 מ'.
- סלעי ישיבה.
- ריצוף אבן שכבות גיר.
- ריצוף בטון מסורק עם שילוב של אבן שכבות גיר בתפרים (פוליגונומלית או חתוכה למלבנים באורך משתנה).
- אספלט עם שפה מאבן שכבות.
- קיר תומך מאבן לקט בבניה דמוי יבשה, ראש הקיר מעובד עם אבן.
- קירות ישיבה מאבן לקט. ראש הקיר ברזוב של 50 ס"מ.
- שטחים של מצע מהודק מצופה בשכבת חצץ "פוליה" מהודקת.

- שורות סלעים שטוחים בגובה 40 ס"מ לתמיכה ולישיבה.
- שילוב סלעים מקומיים המצויים בשטח ההרחבה כאלמטים פיסוליים או כסלעי ישיבה.
- ריצוף משטחים שאינם מיועדים לדריכה באבן לקט בבניה זמוי יבשה.
- שימור משטחי סלע קיימים ושילובם בפיתוח.
- שטחים מתחת לחורשות עצים וערוגות יחופו בשכבת חיפוי כדוגמת רסק עץ.
(מניעת התאדות, הגנה על הקרקע ומניעת עשבייה)

1.9 גינן

1.9.1 הגינן יהיה חסכוני במים ובתחזוקה. הצמחים יהיו מקומיים, מותאמים לתנאי המקום ומשתלבים בנוף הגליל. הכוונה לצומח טבעי של האזור ובנוסף צמחים בעלי מופע המשתלב במופע המקומי של הצומח, סוגי הצמחים – לפי הרשימה שבנספח המנחה.

1.9.2 בתכנון המפורט ייעשה ניסיון לצמצם את שטחי הגינן במגמה לחסוך בתחזוקה ובמים. הדבר ייעשה ע"י שילוב של אלמנטים כגון: ריצוף אבן מסוגים שונים, משטחי חצץ, משטחי סלע ושטחים נטועים בעצים עם חיפוי קרקע דוגמת רסק עץ.

1.9.3 תכנון הצמחייה יתייחס לתנאי השטח הספציפיים כגון מפנה, עומק וסוג הקרקע.

1.9.4 תכנון הצמחייה יתייחס לדרישות גובה למיסוך, הסתרה או חשיפה לנוף.

1.9.5 מדשאות: ניתן לשלב מדשאות בחלק מהשצ"פים. המדשאות ישולבו רק במקומות שיהיה בהן שימוש לישיבה על הדשא, בחללים קטנים ומוגדרים ובחסכון רב.

1.10 ניקוז

מערכת ניקוז מי הנגר העילי תתוכנן כך שרוב מי הנגר יושארו בשטח וישמשו להשקיית שטחי הנטיעות או יחלחלו ויתוספו אל מי התהום. ובכל מקרה לא יורחקו משטח התכנית. הנחיות מפורטות לניקוז משמר מים יפורטו בנפרד בנספח הסביבתי שיתלווה למסמכי התכנית.

1.11 עודפי עפר שיקום מדרונות

הנחיות כמו בפרק 2 סעיף 2.8

1.12 חדרי טרנספורמציה

1. עבודות העפר יהיו מינימליות ויתחשבו בטופוגרפיה קיימת ובמצב הקיים.
2. יבוצע שיקום מלא של האזורים שנעשו בהם עבודות עפר
3. כל תשתיות החשמל יהיו מוטמנות ותת קרקעיות.

1.13 פרוט השצ"פים

פיתוח השצ"פים ייעשה בהתאם לתשריט פריסת שצ"פים המצורף כחלק מנספח זה.

1.13.1 הגן המרכזי

הגן המרכזי נבנה כציר המשך לציר הראשי הקושר למרכז הישוב הקיים.
יהיה בו שביל רצוף ממרכז הישוב עד קצהו, שם יתחבר לציר הטיול המוצע על דרך
מקורות מצפון לישוב ולטיילת הר שכניה שמדרום.
הגן יותאם למגוון פעילויות נופש ופנאי הכוללות: מתקני משחק, מקומות ישיבה ושהייה,
הצללה, שבילי טיול, פיתוח וצמחיה.
מדשאות יהיו בכמות מוגבלת כמתואר בפרק 1 סעיף 1.9
הגן יהיה נגיש לכלל האוכלוסייה, כולל המוגבלים בתנועה.
בפיתוח השטח יותרו קירות עד גובה 60 ס"מ ומסלעות עד גובה 1.2 מ'. המסלעות ייבנו
במופע של טרסות.
בכל מפגש של הגן עם רחוב תוזה פינת ישיבה.
לפני תחילת העבודות יש לסמן את תחומי הגן ולנסות לשמור אותו במצבו הטבעי כולל
משטחי סלע וצמחיה טבעית. התכנון המפורט יתחשב בשטח הטבעי וישתלב בו.

1.13.2 גן שכונתי 2 ומעבר ירוק א2

גנים אלו נמצאים בין מקבצי מבנים ומשמשים כחלק ממערכת מעבר רגלי ירוק שכונתי.
רצף גנים אלה והמעברים יוצר אפשרות לנוע בישוב ברגל דרך מערכת שטחים פתוחים
אל מרכז הישוב.
- בגנים אלו ובמעברים שביניהן יתוכנן שביל הליכה רציף. במעבר רחב ניתן לשלב פינות
ישיבה ומקומות פעילות מצומצמים.
- השימושים ימוקמו בהתאם לשיפועים ולמיקום ביחס למגורים. בגן יהיו מתקנים
שיותאמו לפעוטות ולילדים. כמו כן, ישולבו שבילי הליכה, מקומות ישיבה ומנוחה
מוצללים. מומלץ להקפיד על רצועות הפרדה עם צמחיה במפגש עם המגרשים.
- במעברים ניתן להעביר תשתיות ולשלב מבני טרנספורמציה.
- במהלך העבודות יש לשמר את שטח הגן והמעברים או קטעים מתוכם במצבם
הטבעי בעיקר משטחי סלע ועצים אשר ישולבו בתכנון המפורט.

3.13.3 שטח טבעי לשימור - גן אקסטנסיבי

שטחים אלו נמצאים בשולי הישוב מצפון ומדרום והם נפגשים בקצה הצפון מערבי של
הישוב. זהו שטח פתוח של צמחיה טבעית - חברת אלון מצוי, אלת המסטיק ואלה איי.
שימור שטחים אלו משפר את ניצפות הישוב מבחוץ הן מצפון והן מדרום מכיוון טיילת הר
שכניה והכביש.
בשטח הצפוני מוצע שביל טיול על תוואי דרך מקורות, בגבול השמורה, עם תצפית רחבה
לכוון צפון.
לאורך השטח הדרומי מתוכננת המדרכה של כביש מסי 5 עם תצפית רחבה לכיוון דרום
ומערב.

1.13.4 שטחי שארית לטיפול כשטח טבעי/ משוחזר

שטחים שנותרו בצדי כבישים בין הכביש לגבול המגרש.

1. השטחים ינוצלו ליצירת פינות ישיבה מוצללות במפלס הרחוב.

2. ייעשה ניסיון לשמר שטחים אלו בצורתם הטבעית כולל משטחי סלע וצמחיה, במידה
והדבר לא ניתן, יש לשחזר את צורתם הטבעית, כך שיהיו שטח ירוק חסכוני
במים ובתחזוקה.

1.13.5 אמפיתאטרון

שטח מיועד לאמפיתאטרון אשר ישמש כאתר התכנסות לשוב כולו. השטח יתוכנן תוך ניצול תוואי השטח הטבעי. אופי הפיתוח יהיה צנוע משתלב בטופוגרפיה ובמופע השטח, ומבוסס על חומרי הגמר המפורטים בפרק 1 סעיף 1.7.

פרק 2 – פיתוח רחובות

2.1 פיתוח הרחובות יעשה בהתאם לחתכי הרחובות האופייניים כלהלן:-

רח' מס 3 - 4 : לפי חתך אופייני מס' 3
רחובות 6-12 : רחובות משולבים – לפי חתך מס' 8.
רחוב מס' 5 : לפי חתך מס' 5.
רחוב מס' 2 : רחוב קיים בתוספת מדרכה בצדו החיצוני.

2.2 גובה הבינוי יקבע צמוד ככל הניתן לקרקע טבעית כך שתכנון הרחובות ישתלב בקיים וישמור על ערכי טבע ונוף קיימים כגון משטחי סלע, עצים וקטעים טבעיים שניתן לשמרם.

2.3 כל רחוב יתוכנן בתכנון כולל כיחידה אחת (ללא קשר לשלבי ביצוע).
תכנית הפיתוח תוכן על ידי אדריכל נוף.

2.4 מדרכות

- במדרכות יינטעו עצי רחוב רבים ככל האפשר. סוג העצים לפי הרשימה בנספח המנחה סעיף 1.
- אזורים מסוימים במדרכה כגון כניסות למגרשים, פינות ישיבה בכניסה לשצי"פ ירוצפו בריצוף ייחודי שתשולב בו אבן טבעית.
- הכניסה לחניות בתחום המגרש תהיה באמצעות אבן עליה לרכב תוך שמירה על מפלס אחיד למדרכה.

2.5 חניות

רצף מקסימלי של חניות מקבילות יהיה 5 מקומות חניה. במרווחים בין מקומות החניה ניתן לשלב ערוגות ובהן עצים.

2.6 כיכרות

הכיכרות יתוכננו עם חומרי גמר כמו בפרק 1 סעיף 1.7.

2.7 גינון הרחובות

הנחיות הגינון כמו בפרק 1 סעיף 1.9.

2.8 ניקוז

שימור מי גשם - הנחיות כמו בפרק 1 סעיף 1.10.

2.9 חומרי גמר

- הנחיות כמו בפרק 1 סעיף 1.7.

- ברחובות המשולבים ניתן להשתמש באבן משתלבת ריבועית

- באיי תנועה ובערוגות שבמרווחים בין מקומות חניה ניתן לרצף באבן לקט, בבניה דמוי יבשה.

2.10 עודפי קרקע/מדרונות/שפך/חפירה/חציבה

- לפני תחילת עבודות העפר יבוצע חישוב עליון בעומק של 20 ס"מ לפחות. הקרקע תיאסף ותשמר בקפדנות לצורך חיפוי מדרונות המילוי.
- כמו כן ייאספו מן השטח הסלעים המקומיים וישמרו בצד לצורך שימוש כמסלעות, כסלעי ישיבה או כסלעים פיסוליים.
- עבודות מילוי: בשלב הראשון יוקם מחסום בולדרים מסלעים מקומיים שתפקידו מניעת דרדור ופיזור חומר המילוי בשטחים המדרוניים מעבר לנקודת הדיקור המתוכננת.
- עודפי קרקע ופסולת בנייה יועברו למקום מאושר על ידי המו"ז.
- שיקום חפירה/חציבה: השיקום יעשה בהתאם לתכנית-מאושרת ויבוצע עם סיום עבודות הסלילה של הכבישים והמדרכות. משטחים חצובים בסלע גיר קשה ישארו ללא ציפוי. לצידם תהיה ערוגה מגוננת.
- שיקום המדרונות אשר יפגעו בעקבות סלילת כבישים ומדרכות יעשה בהתאם לתכנית מאושרת ויבוצע עם סיום עבודות הסלילה של הכבישים והמדרכות.

פרק 3 – פיתוח מגרשים למגורים

3.1 אפיון חניות

- חניות מקורות יבנו במרחק של 1 מ' פנימה מקו המגרש.
- חניות מקורות צמודות לבניין יהיו מותאמות לסגנון האדריכלי של המבנה.
- חניות מופרדות מהמבנה – ייחשבו כחניות חוץ ואין חובה לקרותן. ניתן לקרותן באחד מהאופנים הבאים:
 - קירוי שטוח על גבי עמודים נפרדים מהמבנה מברזל או מעץ גושני, או ע"ג קירות תומכים. בכל מקרה הקירוי והקירות התומכים לא יהיו מיקשה אחת אלא יהיה קירוי "מרחף" בעזרת עמודוני עץ/מתכת.
 - חומרי הקירוי האפשריים: פוליגל שקוף, פח, עץ, סבכות ברזל ויציקת בטון.
 - במידה והקירוי אינו מבטון, יש לתכנן מסביבו מסגרת מחומרי העמודים כתוחם המסתיר את הקירוי.

3.2 תיחום חזיתות מגרש

תיחום מגרשים יעשה על פי ההנחיות המחייבות, תוך מתן עדיפות לחזית המומלצת. אופן פיתוח המגרש, עיצוב החזית וגבולות המגרש יפורטו לצורך קבלת היתר בניה, כולל מתן גבהים מתוכננים לפיתוח.

3.2.1 חזית מומלצת

פתוחה, מגודרת בצמחיה או תיחום נמוך - מאבן שפה מאבן טבעית שבורה, או שורת אבני מסלעה שטוחות. בין מפלס הרחוב למפלס המגרש – מדרון מגונן בו ישולבו נטיעות וגאופיטיס מקומיים.

3.2.2 במידה ונדרשת תמיכה מוצעות האפשרויות הבאות:

אפשרות א':

קיר תומך מאבן לקט גלילית, שאינה אדומה או מחוררת. חזית הקיר תהיה בגוון האבן הטבעי (כולל פטינה טבעית), עדיפות לבניה דמוי יבשה. ראש הקיר יהיה מאבן. קיר מטויח בגוון בהיר.

אפשרות ב':

מסלעה תיבנה מסלעים מקומיים נבחרים שנשמרו לפני הבניה או מסלעי אבן גיר שטוחים, בגובה מקסימלי של 2.0 מ', מקסימום 3 נדבכים ברצף. גודל מינימלי של הסלעים: $0.4 \times 0.6 \times 0.6$ מ', עם כיסי קרקע לגינון במינימום עומק של 0.5 מ'. מעל גובה 1.2 מ' יש לפצל את המסלעה ולהשאיר מרווח של לפחות 0.8 מ' כברמה לגינון, כך שיווצר מופע של טרסה. בניית מסלעה תותר רק כשהפרש הגובה בין המפלסים קטן מ- 2.0 מ'.

אפשרות ג':

שורת סלעים שטוחים מאבן גיר עד גובה 60 ס"מ ואחריה מדרון מגונן. לא יאושר מצב של פיתוח מדרון במסלעות בדירוג אנכי עם קירות.

3.2.3 גובהי קירות

- מגרש יורד: קיר תומך כביש. הקיר בולט 30 ס"מ מעל המדרכה. כלפי המגרש קיר עד גובה 3.0 מ'. מעל גובה זה יפוצל הקיר עם ברמה של לפחות 0.8 מ'.
- מגרש עולה: מעל הכביש, קיר עד גובה 1.2 מ', מעבר לכך יפוצל הקיר עם ברמה של לפחות 0.8 מ'.

3.2.4 גדר

מומלץ לתחום באמצעות גדר חיה לא אחידה מורכבת ממס' צמחים על-פי הרשימה שבנספח המנחה. במידה ונדרש מעקה הוא יהיה מברזל או עץ. עיצוב הגדר יהיה כך שמרביתה תהייה שקופה ולא אטומה. במידה ויהיו שערים הם יותאמו לצורת וחומרי הגדר.

3.2.5 מפגש צדי בין מגרשים

קירות תומכים עד גובה 2.0 מ'. על אף זאת תותר הקלה (בסמכות ועדה מקומית) עבור שמירת עצים וכו'.
לא יותר שילוב של קיר ומסלעה ברצף.
דירוג הקירות יהיה בתחום המגרש הנתמך.

3.2.6 מפגש אחורי של מגרשים:

א. קירות: יותרו קירות עד גובה 2.0 מ'. במידה ויש צורך בתמוך גבוה יותר יש לפצל את הקירות ולשמור על מירווח של 0.8 מ' לפחות כברמה לגינון.

ב. צורת הקיר: כמו בחזיתות מגרשים.

ג. מסלעה תיבנה מסלעים שטוחים בגודל מינימלי של $0.4 \times 0.6 \times 0.6$ מ', עם כיסי קרקע לגינון. גובה עד 2.0 מ', מקסימום 3 נדבכים. מעל גובה של 2.0 מ' יש לפצל את המסלעה ולהשאיר מירווח של לפחות 0.6 מ' כברמה לגינון.

ד. לא תותר בניית מסלעה וקיר בדירוג אנכי.

3.3 מתקני איסוף אשפה

ייקבעו בהתאם לדרישות המועצה האזורית, ומיקומם יהיה חלק מתכניות הפיתוח המפורטות המוגשות לאישור הועדה. המתקנים, בין אם זה דגם אחד או מספר דגמים, יהיו אחידים בכל השכונה, בהתאם לשוב כולו. מיקום המתקנים כולל אתר לאיסוף גזם, יקבע בתכנית הבינוי לביצוע.

3.4 גומחות לתשתיות

מיקום התשתיות יהיה במפגש בין מגרשים. ארונות התשתיות יהיו בניצב לכביש. בגומחה יוצב בנוסף לארונות חשמל ותקשורת, שעון המים ותשתיות נוספות במידת הצורך. בכל מקרה לא יוצבו מוני המים בחזית הרחוב.

3.5 תכנית פיתוח

3.5.1 העמדת המבנים בשטח ותכנית הפיתוח יהיו תוך השתלבות מקסימלית במצב הקיים, על מנת לפגוע בצורה מינימלית בערכי הטבע והנוף.

3.5.2 יש לתאם את תכנון הפיתוח של כל מגרש עם תוכניות הפיתוח של המגרשים השכנים, הרחובות ושטחי הציבור על מנת להתאים את הגבהים ולתכנן את "חזית הרחוב".

3.5.3 לבקשת היתר בנייה של כל מגרש לבניה, המבוססת על תכנית מפורטת, תצורף תכנית פיתוח וחזיתות המגרש בק.מ. 1: 100 או 1: 250 כתנאי למתן היתר בנייה.

3.6 מפגש בין מגרשים לבין שצ"פים

3.6.1 קירות: יותרו קירות עד גובה 2.0 מ'. במידה ויש צורך בתימוך גבוה יותר יש לפצל את הקירות ולשמור על מירווח של 0.8 מ' לפחות כברמה לגינון.

3.6.2 צורת הקיר כבחזיתות מגרשים.

3.6.3 מסלעה תיבנה מסלעים שטוחים בגודל מינימלי של 0.4x0.6x0.6 מ', עם כיסוי קרקע לגינון. גובה עד 2.0 מ', מקסימום 3 נדבכים. מעל גובה של 2.0 מ' – יש לפצל את המסלעה ולהשאיר מירווח של לפחות 0.6 מ' כברמה לגינון.

3.6.4 לא תותר בניית מסלעה וקיר בדירוג אנכי.

3.7 גינון מגרשים

3.7.1 מומלץ להשתמש בתכנון הצמחייה במגרש בצמחים עמידים, מתאימים לאקלים המקום, אשר הינם חסכוניים במים ואשר משתלבים בנוף הגלילי. רצוי להסתמך על רשימת הצמחים שבנספח המנחה סעיף 1. בכל מקרה יש לבצע את הגדר החיה או הצמחייה שבגבול המגרש על פי ההנחיות ורשימת הצמחים שבנספח המנחה.

3.8 עודפי קרקע

עודפי קרקע ופסולת בנייה יועברו למקום מאושר על ידי המוא"ז.

3.9 הנחיות סביבתיות לתקופת הבניה

3.9.1 טיפול בפסולת בניה בעזרת גריסה במקום. מתקן גריסה נייד ימוקם בישוב בעת הבניה. לחילופין, פינוי פסולת בניה לאתר מוסדר ו/או למתקן למיחזור פסולת בנין.

3.9.2 צמצום אבק על ידי הרטבת דרכים בזמן הבניה (לא המלחה).

3.9.3 כיסוי משאיות הנושאות פסולת בנין או פסולת אחרת העשויה לגרום למעוף חלקיקים.

3.9.4 שטיפת גלגלי המשאיות ביציאה מהאתר.

3.10 הנחיות סביבה לאחר תחילת האכלוס

3.10.1 לאחר אכלוס שלב ראשון ולקראת תחילת בניה של כל שלב נוסף תוכן תכנית מעודכנת למניעת מפגעים מהבניה החדשה, כולל הגדרת אזורי כניסה ויציאה זמניים שלא דרך המגורים הקיימים והגדרת שעות פעילות מותרות לציוד מכני הנדרש לבניה.

3.10.2 שיפוץ והרחבת בתים קיימים: כל פגיעה בתשתיות צבוריות תחייב החזרת המצב לקדמותו עם תום הבניה, עייח הבונה, כולל פינוי פסולת בניה למקום מאושר.

פרק 4 – מערך תנועת הולכי רגל בישוב

4.1 מערך תנועת הלכי הרגל בישוב יתוכנן כך שיעודד הליכה ברגל כיאה למקום של חיים בחיק הטבע. כל השבילים מקושרים ביניהם ומגיעים למרכז הישוב. הצירים בשולי הישוב מיועדים לטיול, הליכה, ריצה, ותצפית לנוף.

4.2 פרוט הצירים:

4.2.1 הציר המרכזי – יתוכנן כהמשכו של הציר המרכזי בישוב הקיים ממרכז היישוב לכוון צפון מערב. הציר עובר לאורכו של הגן המרכזי (1).

4.2.2 צירים שכונתיים – בכל גן שכונתי או מעבר ירוק יהיה שביל ברוחב 1.8 לפחות.

4.2.3 המדרכות המוצעות בכבישים 2, 3, 4 ו-5 יתחברו למערך הכולל.

4.2.4 שביל טיול על תוואי דרך מקורות בשולי הישוב מצפון, על גבול השמורה עד למצפור מנוף שם מוצע חיבור לטיילת הר שכנית.

4.2.5 הרחובות המשולבים 6 – 12 יתוכננו כצירי הליכה.

4.3 חומרי גמר

- השבילים יהיו מבטון מסורק או מאספלט עם שפה מאבן שכבות.
- ניתן לשלב בתפרים אבן גיר שכבות פוליגונלית או חתוכה למלבנים באורך משתנה.
- ניתן לשלב בשצ"פים שבילים ממצע מהודק מצופים בחצץ. (בתנאי שיהיה מענה לפרק 1 סעיף 1.5 – נגישות למוגבלים).

פרק 5 - פיתוח אזור מבני ציבור משולב עם מסחר

5.1 איפיון השטחים הפתוחים

- השטחים הפתוחים שבתחום המגרשים לבניית מבני ציבור ומסחר יתוכננו כגנים ופארקים לרווחת הציבור.
- תכנון השטחים יותאם לשימוש ולייעוד המבנה הציבורי, הן מבחינת גדלים ומכסות והן מבחינה נושאית.
- כל מגרש יתוכנן באופן שיותאם לכלל האוכלוסייה. במגרשים בעלי שיפועים גבוהים יותאם, לפחות האזור המפותח ברמת הפיתוח האינטנסיבית, לשימוש כלל האוכלוסייה.
- השטח יתוכנן כך שמפלסי הפעילות בחוץ יותאמו למפלסי המבנה.

5.2 אפיון חניות (בשטחים שמחוץ למבנים)

- תכנון החניות יותאם למבנה הטופוגרפי. במידת הצורך תהיה חלוקה למספר טרסות.
- בחניות יתוכננו נטיעות עצי צל בצפיפות מינימלית של עץ אחד לכל חמישה מקומות חניה.

5.3 אפיון חזית הרחוב

- פיתוח קירות ומסלעות יעשה עפ"י פרק 3 סעיף 3.2.
- ניתן לשלב מעקה או סבכה בקיר.
- קירות אבן בחזית מגרשים ציבוריים יבנו מאבן לקט גלילית בבניה דמוי יבשה או ברובה לבנה(מלט לבן). ראש הקיר יעובד מאותה אבן או בתוספת של קופינג מאבן גיר.
- במידה וקיימים קיר או מסלעה בחזית המגרש, תישאר רצועה לא בנויה בין המגרש למדרכה ברוחב מינימלי של 1.0 מ'.

5.4 תכנית פיתוח

- העמדת המבנים בשטח ותכנית הפיתוח יהיו תוך השתלבות מקסימלית במצב הקיים, על מנת לפגוע בצורה מינימלית בערכי הטבע והנוף.
- יש לתאם את תכנון הפיתוח של כל מגרש עם תוכניות הפיתוח של המגרשים השכנים, הרחובות ושטחי הציבור על מנת להתאים את הגבהים ולתכנן את "חזית הרחוב".
- לבקשת היתר בנייה של כל מגרש, המבוססת על תכנית מפורטת, תצורף תכנית פיתוח, חזיתות המגרש וגינון בק.מ. 1: 100 או 1: 250 כתנאי למתן היתר בנייה (עפ"י הנחיות הועדה לתכנון ובניה).

5.5 מפגש בין מגרשים למבני ציבור לבין שצ"פים ואו מגרשים פרטיים

- קירות: יותרו קירות עד גובה 2.0 מ'. במידה ויש צורך בתימוך גבוה יותר יש לפצל את הקירות ולשמור על מירווח של 0.8 מ' לפחות כברמה לגינון.
- צורת הקיר: כמו בחזיתות מגרשים.

- מסלעה תיבנה מסלעים שטוחים בגודל מינימלי של 0.4x0.6x0.6 מ', עם כיסוי קרקע לגיטון. גובה עד 2.0 מ', מקסימום 3 נדבכים. מעל גובה של 2.0 מ' יש לפצל את המסלעה ולהשאיר מירווח של לפחות 0.6 מ' כברמה לגיטון.
- לא תותר בניית מסלעה וקיר בדירוג אנכי.

5.6 גיטון

הנחיות כמו בפרק 1 סעיף 1.9 ובנספח המנחה סעיף 1.

5.7 עודפי קרקע/חציבה

עודפי קרקע יפונו ע"י מפתחי המגרשים עפ"י אישור המוא"ז למקום שמיועד לכך או למקומות אחרים, עפ"י צרכים המשתנים מעת לעת בתחומי מוא"ז משגב, ובשום מקרה לא ייערמו במקומות בהם יהוו הפרעה או מטריד חזותי.
ייאסר לשפוך שפך בנייה /או לאחסן מלאי סלעים מחוץ למגרש, שבתחומו מתבצעת עבודת בניה, אלא רק במקום שתואם ואושר מראש ע"י המוא"ז.

5.8 שיקום סביבתי

היוזם בנייה בתחום התכנית יחדש את הצמחיה הטבעית באזור. המדרונות אשר ייפגעו במשך תהליך הבניה ישוקמו לפי תכנית שתילה שתוגש לרשות המקומית כחלק מתכנית הפיתוח.
שיקום מדרונות וטיפול בשפכי עפר יבוצע עם סיום עבודות הפיתוח. לא יינתן אישור לאיכלוס בטרם בוצעו עבודות השיקום והדבר יבדק ויוודא ע"י מפקח בנייה מטעם הועדה המקומית לתכנון ובנייה שילווה את תהליך הבנייה והשיקום.

פרק 6 – פיתוח אזור תעשייה

6.1 תכנית הפיתוח, איפיון חניות, איפיון חזית הרחוב, גיטון, חציבה ועודפי קרקע, שיקום סביבתי – כמו ההנחיות בפרק 5.

נספח נפי - תקנון מנחה

1. רשימת הצמחים לגינון בהמשך לסעיף 1.9 בנספח המחייב

עצי רחוב:

כליל החורש
חרוב
אלון התבור, אלון השעם
זית
מייש גשר הזיו
ברוש צריפי
ברוש אריזוני
אדר סורי
אלה איי

עצים לשצי"פים:

חורשות:

ברוש מצוי צריפי
ברוש אריזוני
אדר סורי
אלה ארץ ישראלית
אורן ברוטיה

כליל החורש
לבנה רפואי
דולב מזרחי
צפצפה מכסיפה
אלון השעם
אלון ארוך עוקצים
אלון תבור
חרוב
אלון מצוי

בוסתן:

תאנה
רימון מצוי
תות לבן
זית
שקד
אגוז המלך
שזיף פיסרדי
חרוב
ועצי פרי נוספים

שיחים:

אלת המסטיק, אוג חרוק, פירקנתה אדומה, חבושית פרנשטי, מורן החורש, סוגי יסמין.

צמחי כיסוי:

רוזמרין זקוף, זוחל, בלו לגון
לבנדר רפואי, משונן, מכלוא
מרווה רפואית, משולשת
חבושית כפר הנשיא
יערה יפנית,
חבלבל מאוריטני
פלרגוניום חריף
צמחי תבלין וריח
זריעת פרחי בר

2. כיכרות (בהמשך לפרק 2 סעיף 2.6 בתקנון המחייב)

- בככר ישולב עץ אופייני כגון זית, כליל החורש, או אלון.
- רוב שטחה של הכיכר יהיה מרוצף באבן שכבות, אבן לקט, או משטחי חצץ.