

מינהל מקרקעי ישראל

דחי

תוכנית מיתאר מפורטת מס' ג/15418

נספח נופי – מסמך מנחה

הנחיות והמלצות לתכנון הנוף, לעבודות הפיתוח והבינוי

יהודית גרמי אדריכלות נוף בע"מ

יודפת, ד.נ. משגב, 2018

טל. 9800485-04, פקס. 9800335-04

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 15418
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 25.12.07 לאשר את התכנית
מאיר שטרית
סמנכ"ל לתכנון
שר הפנים

מרץ 2005

עידכונים:

24.8.2005

10.11.2005

26.6.2006

3.9.2006

3.9.2008

נספחים/181- דחי

תוכן

1. מבוא

1.1 כללי

1.2 עקרונות התכנון הנופי

2. הנחיות עקרוניות לתכנון הנוף, לעבודות הפיתוח והבינוי

2.1 עבודות עפר ופיתוח - כללי

2.2 מגורים

2.3 שצפ"ים

2.4 מעברים ציבוריים - שבילים להולכי רגל

2.5 כבישים

2.6 קווי תשתיות (מים, ביוב וכו')

2.7 ניקוז ומי נגר

2.8 שיקום נופי למפגעים נופיים קיימים

2.9 חומרים ופרטים לביצוע

2.10 צומח ונטיעות

3. נספחים / תוכניות

גליון מס' 1.נ - נספח נופי – פרישת השצפ"ים והנחיות עקרוניות לתכנון הנוף

1. מבוא

1.1 נספח זה מהווה נספח מנחה והשלמה לנספח הבינוי ולהוראות התכנית.

1.2 עקרונות התכנון הנופי

- * **הרחבת הישוב** תהיה המשך ישיר לישוב הקיים.
- * **החיבור לנוף הקרוב והרחוק** יעשה במתינות, להשתלבות עם הסביבה: אופי ותכסית הצמחיה, מפלסי הקרקע וכו'.
- תשומת לב יתירה יש לתת לנושא באזורים שרגישותם הנופית הוגדרה כגבוהה ובינונית.
- * **שימור אזורים בלתי מופרים ושילובם בתכנון.**
- * **מפגעים נופיים** – מפגעים קיימים כאתרי שפיכה ופסולת, קווי תשתיות וכו', ישוקמו. צמצום המפגעים הנופיים הנגרמים בעטיין של עבודות הפיתוח ושיקומן בתום העבודות.
- * **פיתוח השצפ"ים והכבישים כמערכת היררכית** המתאימה לעיצוב, חומרים, סוגי הנטיעות ומימשק / אחזקה.
- * **חומרי פיתוח** ישתלבו בסביבה ויהוו רצף הרמוני המקשר את הישוב לסביבתו.

2. הנחיות עקרוניות לתכנון הנוף ולעבודות הפיתוח והבינוי

2.1 עבודות עפר ופיתוח - כללי

- שמירה על מתאר פני השטח** - בתכנון המגרשים, הכבישים והשצפ"ים יוקפד במידת האפשר על שמירת הטופוגרפיה הקיימת וצמצום היקף עבודות העפר.
- חריגה מגבולות התכנון** - לא תותר כל חריגה מקווי הדיקור המתוכננים לצורך עבודות עפר, התוויית דרכים זמניות, אחסון עודפי חפירה וכו', למעט במקומות שאושרו מראש. עבודות החציבה יבוצעו בזהירות מירבית. סלעים שיתדרדרו ויתפזרו מעבר לנקודות הדיקור המתוכננות יאספו והשטח ישוקם.
- שמירה על עצים קיימים** - חל איסור מוחלט על פגיעה בעצים הנמצאים בתחומי התכנית. עקירת העצים טעונה אישור הועדה המקומית ותאום עם הקק"ל.
- תשומת לב יתירה יש לתת לנושא באזורים שרגישותם הנופית הוגדרה כגבוהה ובינונית.

- מערכות ניקוז** – שימור, ככל האפשר, של מערכות טבעיות
- ייצוב מדרונות** – שימוש באמצעים ידידותיים לסביבה
- עודפי קרקע ופסולת בניה ואחרת** – יפזרו אל מקום מאושר ע"י הרשות המקומית
- מסלעות** – ייבנו בשיפועים עפ"י הנחיות יועץ קרקע.

שיפוע ובניית המסלעה יאפשרו נטיעות בכל שטחה
גידור אתרי בניה – האתרים יגודרו למניעת זיהום חזותי ומפגעים אחרים (בטיחות, אבק
וכו')

2.2 מגורים

2.2.1 מפלסי המגרשים והבינוי

תכנון המגרשים יכוון לשמירת המשכיות תוואי הקרקע הקיימת, כך שהפרשי הגובה
(חפירה או מילוי) בין המגרש לסביבתו יהיה קטנים ככל האפשר ויישמר המירקם
הטבעי. חשיבות מירבית יש לנושא במגרשים הקיצוניים, בהיקף הישוב, בשטחים
שרגישותם הנופית הוגדרה כגבוהה ובינונית.
מפלסי הבינוי יתייחסו לפני הקרקע הטבעית ולמגרשים הסמוכים.

2.2.2 תיחום ותימוך המגרשים

2.2.2.1 מפגש בין מגרש מגורים לכביש

מגרש עולה

התימוך יהיה ע"י קירות תומכים. לא יהיה שימוש במסלעות.
גובה מירבי לקיר יהיה 3.0 מ'.

קיר גבוה יותר יחייב הוספת ערוגה לנטיעות בבסיס הקיר ברוחב מינימלי של 0.7 מ'
(במפלס המדרכה). הנ"ל בשטח רצועת הכביש.

לא תותר בניית מסלעה בהמשך לקיר תומך. המשך אפשרי לבניית מסלעה כנ"ל יהיה רק
לאחר נסיגה של 1.0 מ' לתוך שטח המגרש.

השארית קירות חציבה, ללא תימוך ו/או ייצוב נוסף, תתאפשר רק לאחר קבלת אישור
יועץ קרקע ליציבות המדרון.

תימוך מסוג זה יחייב בניית קיר נקיון בגובה של 1.0 מ' וערוגה לנטיעות ברוחב מינימלי
של 1.0 מ'. כל הנ"ל בשטח מגרש המגורים.

מגרש יורד

תימוך הכביש – יהיה תמיד ע"י קיר תומך. לא יהיה שימוש במסלעות.

2.2.2.2 מפגש בין מגרש מגורים עולה לשצ"פ

קיר תומך או מסלעה – הנ"ל בשטח המגרש הנתמך

2.2.2.3 מפגש בין מגרשי מגורים

קיר תומך או מסלעה – הנ"ל בשטח המגרש הנתמך

2.2.2.4 מפגש בין מגרש מגורים עולה למבני ציבור

קיר תומך או מסלעה - הנ"ל בשטח המגרש הנתמך

2.2.3 פיתוח המגרשים

חשיבות רבה לאופי הפיתוח של גבול המגרש על נוף הרחוב. דגש מיוחד יש לתת לכך ברחובות צרים.

יש לעודד ולטפח את החצרות והגינות הפרטיות כחלק מנוף הישוב. חניות מקורות יהיו בנסיגה של 1.0 מ' פנימה מקו המגרש.

2.2.4 ניקוז המגרשים

התייחסות אל המגרש כאל אגן ניקוז עצמאי. שמירת תכסית פנויה לקליטת והחדרת מי נגר, בהיקף של 20% משטח המגרש. מתן פתרון לזרימה עודפת

2.2.5 אישור התוכניות

הכנת תוכנית פיתוח מפורטת, הכוללת מפלסי בינוי והמתייחסת להוראות שפורטו לעיל, כתנאי למתן היתר בניה.

2.2.6 מתקני איסוף אשפה

סוג ופרישה עפ"י הנחיות הרשות המקומית קביעת המיקום בתחומי המגרש יהיה חלק מתוכנית הפיתוח המפורטת המוגשת לאישור הועדה.

2.2.7 ארונות תשתית ומוני מים

יעשה המירב ע"מ להצניעם ולשלבם בעבודות הפיתוח. ראה בנוסף בסעיף מס' 2.5.3

2.3 שצפ"ים

2.3.1 נושאים עיקריים בתכנון השצפ"ים:

- * **מערכת היררכית** - השצפ"ים יפותחו עפ"י מערכת היררכית המתאימה לעיצוב, חומרים, סוגי הצמחים ומימשק האחזקה.
פיתוח השצפ"ים המלווים את הכבישים ישולב בצורה אינטגרלית עם פיתוח הכביש וערוגות הגינון שלו.
- * **מתקני משחק וספורט** - הפיתוח צריך לכלול מגוון מתקנים המתאימים לגילאים השונים, משטחים המתאימים למשחקי כדור (פורמליים ובלתי פורמליים) ועוד.
- * **הצללה** - יש לספק אמצעי הצללה בדרכים שונות (עצים נשירים ונותני צל בוגרים, סוכות צל ועוד) שיהיו מיום פתיחת הגן.
- * **מקומות ישיבה** - בכל גן צריך שיהיו מספיק מקומות ישיבה נוחים, המפוזרים ליד כל מקומות הפעילויות השונים.
- * **נגישות** - יש ליצור מכסימום דרכי גישה וכניסות חופשיים לאתר. הנגישות צריכה להיות נוחה מבחינת השיפוע. יש לאפשר מעברים מתאימים לנכים ולעגלות ילדים.
- * **גילאי המשתמשים** - יש לזכור שאוכלוסיית המבוגרים והקשישים מהווה גם היא קהל יעד לשימוש בגנים השונים ולהם דרישות אחרות וייחודיות.
- * **תכנון תאורה** לבטיחות ולניצול שטחי השצפ"ים גם בשעות החשכה.
- * **החומרים** שירכיבו את ריהוט הגן ומתקני המשחקים יהיו חומרים ידידותיים לסביבה.
- * **חסכון במים** – שימוש בצמחיה חסכונית במים, במערכות השקיה ובקרה מתאימות, שימוש בחיפוי בקרקע מגזם מקומי או אחר וכו'.
- * **ניקוז ומי נגר** - איתור ותכנון אזורים קולטי מי נגר, הן של גשם והן של מי נגר משטחים סמוכים, תוך מתן פתרון לזרימה עודפת.
- * **חייץ ירוק וגידור** – יש לייצור חייץ בעזרת צמחיה מתאימה ו/או גידור עפ"י הצורך להפרדה בין הגן לסביבתו. החייץ לא יהווה חייץ חזותי.
- * **בטיחות** – יש להקפיד על הבטיחות בגן, הן של המתקנים והן במרחבי הפעילויות השונים.
- * **תאום בין תכניות הפיתוח של השצפ"ים** ושל המגרשים הסמוכים.

2.3.2 שצפ"ים המופיעים בשילוב עם מבני ציבור

- תוכניות פיתוח וגינון** - הגשת תוכניות לשצ"פ, שתוכנה ע"י אדריכל נוף, תהווה חלק בלתי נפרד מהתנאים למתן היתר הבניה למבני הציבור.
- התוכניות תוכנה עפ"י ההנחיות שפורטו לעיל.

מיקום השצ"פ – יהיה גלוי לעין וחשוף לציבור. רצוי שלפחות רבע מהיקפו יפנה אל הרחוב או לאזור ציבורי אחר.

2.3.3 ריכוז ופרוט שטחי השצפ"ים

מספר השצ"פ	מתקני משחק	מימשק	הערות והנחיות לתכנון
56	-	אינטנ. למחצה	נטיעות להפרדה בין הכביש למגורים. שביל לחיבור ליער הקיים
315	-	אכסטנסיבי	נטיעות בלבד לחיבור ליער הקיים
408	+	אינטנסיבי	מתקני משחק וכושר מבנה ציבור משולב עם שצ"פ
411	+	אינטנסיבי	מבנה ציבור משולב עם שצ"פ
413	-	אינטנ. למחצה	פינת ישיבה
414	-	אכסטנסיבי	שביל הולכי רגל. פינת ישיבה ותצפית בחיבור לשטח
424	-	אינטנ. למחצה	פינת ישיבה
466	-	אינטנ. למחצה	נטיעות להפרדה בין הכביש למגורים. שביל לחיבור ליער הקיים. הערה: השביל יתוכנן בשצ"פ זה או בשצ"פ 56
471	-	אינטנ. למחצה	שביל הולכי רגל
472	-	אינטנ. למחצה	שביל הולכי רגל. חיבור לשטחים בהיקף הישוב, למטעי הזיתים
494	+	אינטנסיבי	מגרש משחקים. ראה הגדלה בגליון מס' נ.1
495	-	אינטנ. למחצה	נטיעות להדגשת הכניסה לישוב ולהפרדה בין הכביש למגורים
498	-	אינטנ. למחצה	נטיעות להדגשת הכניסה לישוב ולהפרדה בין הכביש למגורים
499	-	אינטנ. למחצה	נטיעות להדגשת הכניסה לישוב ולהפרדה בין הכביש למגורים

2.3.4 תוכנית רעיונית

ראה בגליון מס' נ.1: פרישת השצפ"ים והנחיות עקרוניות לתכנון הנוף

2.4 מעברים ציבוריים – שבילים להולכי רגל

לשבילים חשיבות רבה לחיבור אזורי המגורים למוסדות הציבור ולשצפ"ים ויש לעודד את השימוש בהם.

פיתוח השבילים במקביל לעבודות הפיתוח והבניה בשטחים הסמוכים

יצירת תשתית נוחה להולכי רגל – מעבר ללא הפרעה ע"י ריהוט גן ומכשולים אחרים
תכנון תאורה

שילוב פינות ישיבה ותצפית

תאום תכנון בין השבילים למגרשים הסמוכים - היות והשבילים נמצאים בין מספר
מגרשים יש להבטיח תאום בין תכניות הפיתוח של השבילים והמגרשים התוחמים אותם,
כולל זמינות השטחים ומעברים.

הצמתים ונקודות המפגש עם הכבישים יפותחו ויודגשו. תהיה התייחסות לנושא
הבטיחותי (הבטחת שדה הראיה / גינון נמוך, מעקות בטיחות ועוד).

2.5 כבישים

2.5.1 הנחיות כלליות לעבודות הפיתוח

מערכת היררכית - הכבישים יפותחו עפ"י מערכת היררכית המתייחסת לעיצוב, חומרים,
סוגי הנטיעות ומימשק / אחזקה.

לוי'ז לעבודות הפיתוח - עבודות הפיתוח והשיקום הנופי בכבישים יבוצעו במקביל לביצוע
הכבישים ולהתקדמות הבניה במגרשים הגובלים.

פיתוח השצפ"ים המלווים את הכבישים ישולב בצורה אינטגרלית עם פיתוח הכביש
ורצועות הגינון שלו.

יהיה תאום בשימוש בחומרים, בפרטים ומיני הנטיעות.

2.5.2 ריהוט רחוב ותאורה

ספסלים ופינות ישיבה, סוכות צל ועמודי תאורה יתוכננו לאורך הכבישים לרווחת
הציבור ויהוו חלק מנוף הרחוב.

2.5.3 ארונות הסתעפות לחשמל ותקשורת ומוני מים

יעשה המירב ע"מ שלא יהוו מפגע חזותי. ימוקמו וייבנו עפ"י הצורך, במשולב בקירות
תומכים, גדרות אבן ומסלעות.

מוצע למקמם, כל הניתן, בשבילים הציבוריים המתפצלים מן הכבישים.

2.5.4 שילוט ופרסום מסחרי

השלטים יהיו בעלי מידות מינימליות תוך הבטחת מתן מענה לתפקודם. תכנון השילוט יהיה חלק מתכנית הבינוי המהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

2.5.5 תעלות ניקוז

לא יהיה שימוש בתעלות עפר פתוחות ללא פעולות לשיקום נופי הכולל גינון בתעלות / נטיעת צמחיה המתאימה לייצובן ולתפקודן התקין.

2.5.6 צומח ונטיעות

שדרות עצים ינטעו לאורך הכבישים להצללה, ליצירת מיקרואקלים נוח, לעיצוב הנוף ולחיזוק דימויו.

העצים ינטעו משני צידי הכביש, כולל ב"אוזני" מפרצי החניה ובהתאמה לכניסות למגרשים ולחניות ולתשתיות מתחת ומעל.

יש להקפיד על הכנת תוכניות לתאום מערכות – להבטחת הנ"ל. פרוט ראה בסעיף מס' 2.10 – צומח ונטיעות להלן.

2.5.7 הדרך הנופית

דרך קיימת המחברת את גרעין הישוב לבית העלמין ואזור מגדל התצפית. שינויים שיידרשו בהמשך יחייבו הכנת תוכנית מפורטת שתוכן ע"י אדריכל נוף ותאושר ע"י מהנדס הרשות. עיקרי התוכנית: שילוב חזותי של הדרך עם סביבתה, מניעת חסימתם של מבטים או פתיחת מבטים לנוף ושיקום מפגעים נופיים קיימים ו/או כאלו שייגרמו לאורך התוואי כתוצאה מביצועה.

2.5.8 תאור הכבישים

ראה חתכים טיפוסיים בגליון מס' נ.1: פרישת השצפ"ים והנחיות עקרוניות לתכנון הנוף

2.6 קווי תשתיות (מים, ביוב וכו')

ביצוע קווים הנמצאים מחוץ לגבולות מגרשי המגורים והמבנים הציבוריים מחייב הכנת תכנית לשיקום נופי שתאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית, כולל ליווי ופיקוח בזמן הביצוע.

2.7 ניקוז ומי נגר

בכל תכנית פיתוח לשצפ"ים, מבני מציבור, מסחר, תעסוקה, ישולבו אמצעים להחדרת מי נגר לקרקע בשטחים פתוחים והקטנת הזרימות העיליות. השארית 20%-40% משטח המגרשים הבנויים ללא אספלט או שימוש בחומרים מתאימים, כדי לאפשר החדרת מי גשם לקרקע.

2.8 שיקום נופי למפגעים נופיים קיימים

שיקום נופי לאתרי פינוי פסולת / מדרונות המילוי הקיימים בישוב ובהיקפו -
השיקום יעשה כחלק מתוכניות הפיתוח של ייעודי הקרקע הנ"ל ו/או הצמודים להם.
שיקום נופי לצידי כבישים ודרכים - כנ"ל

2.9 חומרים ופרטים לביצוע

חשיבות רבה לגיבוש "שפה" למרכיבים העיקריים הבונים את נוף הישוב ותדמיתו:
לקירות תומכים וקירות גדר - אבן טבעית ו/או אבן נסורה ומעובדת
מעקות בטחון וגדרות - מתכת בלבד. במגרשי המגורים יתאפשר גם מעקה מעץ.
אופי המעקה יהיה "שקוף".
ריצופים ומדרגות - העדפה לשימוש באבן טבעית ו/או מנוסרת ומסותתת.
שימוש באבנים משתלבות יחייב שילוב / שימוש חלקי באבן טבעית ו/או מנוסרת -
כ- 20% לפחות.

ריצופים במדרכות לאורך הכבישים – אבנים משתלבות

2.10 צומח ונטיעות

2.10.1 כללי

התכנון יתייחס להיררכיה: גינון אינטנסיבי במרכז הישוב ובשטחי מבני הציבור ואכסטנסיבי בשוליים.
בדופן הישוב יושם דגש על נטיעות המבוססות על צמחיית החורש הטבעי, ליצירת חיבור הדרגתי וזורם בין הישוב לסביבתו.
שילוב בוסתנים וחלקות מטעי זיתים קיימים ומתוכננים בחצרות הבתים ובשטחי הציבור.

חסכון במים – יהיה שימוש בצמחיה חסכונית במים והמתאימה לאזור

2.10.2 עצים במדרכות ובשבילים ציבוריים

בכבישים יודגש ויורחב השימוש בעצי רחוב.
נטיעת עץ כל 6-8 מ', בהתאם למצב הפיסי בשטח, כולל תשתיות וסוג העץ.
יש להבטיח כי לעצים במדרכות תהיה אדמת גן טובה ועמוקה.
במידה ויש קירבה לתשתיות יהיה שימוש במגביל שורשים.
הבטחת השקיית התבססות סדירה לכל עץ במשך שלוש השנים הראשונות לפחות.
הגנה על עצים נטועים ע"י תמיכה והפרדה במגן לעץ מצעירותם ועד לבגרותם.
במדרכות - נטיעת עצים בוגרים בלבד וזאת למניעת פגיעה וונדליזם בעצים צעירים.
הבטחת מעבר חופשי במדרכות נטועות להולכי רגל, עגלות ילדים ונכים.
בחירת סוגי עצים המתאימים לרחוב, על מגבלותיו, בהתאם לצורתם, אופן צמיחתם, התאמה לתנאי האקלים וכו'.