

20099970 (47)

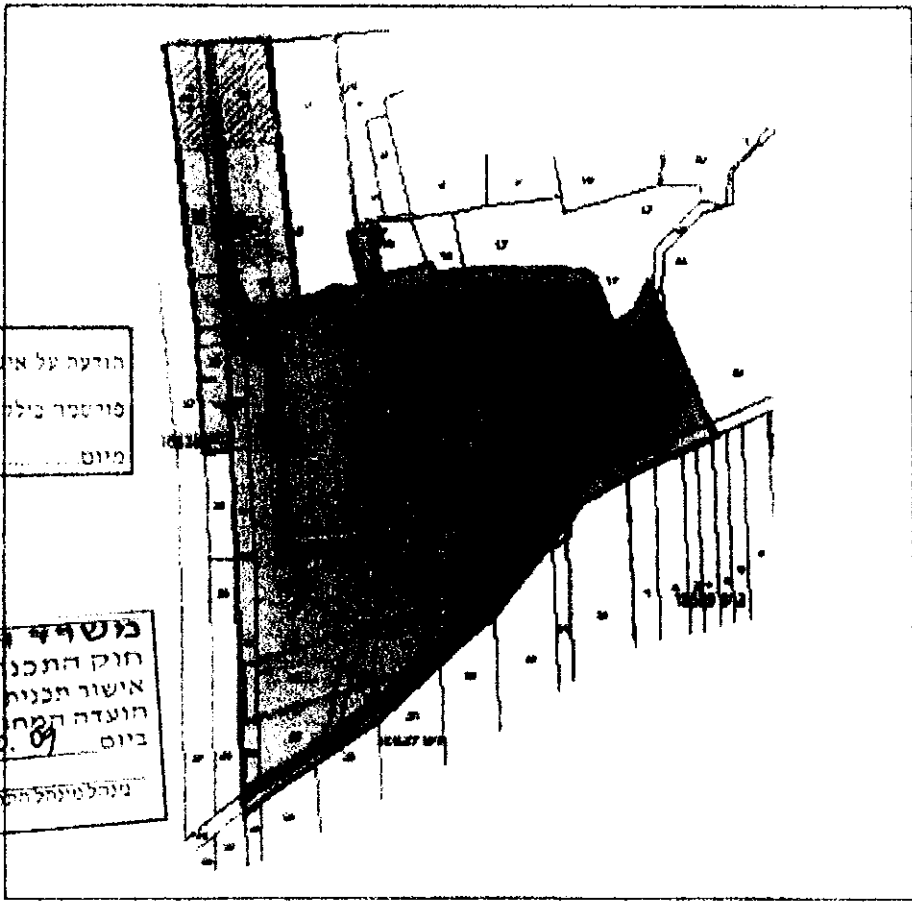
# תכנית שכונה מערבית טורעאן

## الخارطة التفصيلية للحي الغربي - طرعان

משרד הפנים  
מחוז הצפון ועדה מחוזית  
25-02-2009  
ג'ת קבל  
נצרת עילית

### נספח נוף

יולי 2008



הודעה על אישור תכנית מס' 12293  
מסמך בלוקט הפרסומים מס' .....  
מיום .....

משרד הפנים מחוז טורעאן  
חוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965  
אישור תכנית מס' 12293  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 12.10.09 כאשר את התכנית  
ניתליתיהל התכנון

שדרת: יסמין מח'ול קובטי - אדריכלית סף. יאסין חול - קבטי  
רח' 7031, ת.ד 12790, נצרת 16000 טל: 04-6466401 מקס: 04-6467119  
e-mail: y\_mak@barak.net.il

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965  
הפקדת תכנית מס' 12293  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 12.10.09 להפקיד את התכנית  
ניתליתיהל התכנון

מספר תכנית ג/ 12293  
(ג/ 16470 ישן)

הודעה על הפקדת תכנית מס' 12293  
מסמך בלוקט הפרסומים מס' .....  
מיום .....

## מקרא

עמוד

3

מבוא

4-6

פרק 1 – ניתוח מצב קיים

7-8

פרק 2 – נקודות לטיפול נופי

9-11

פרק 3 – מצב סטטוטורי

12-16

פרק 4 – הנחיות נופיות

17

פרק 5 – שטחים ירוקים פתוחים ( שצ"פים )

מצורף עם :

תכנית חלוקת שצ"פים

קנ"מ 1:1250

## **מבוא:**

התוכנית המוצעת היא בגבולה הדרום מערבי של הכפר טורעאן והמשך לשטח בנוי ומאוכלס.

יעוד האדמה כיום חקלאי: מטע זיתים.

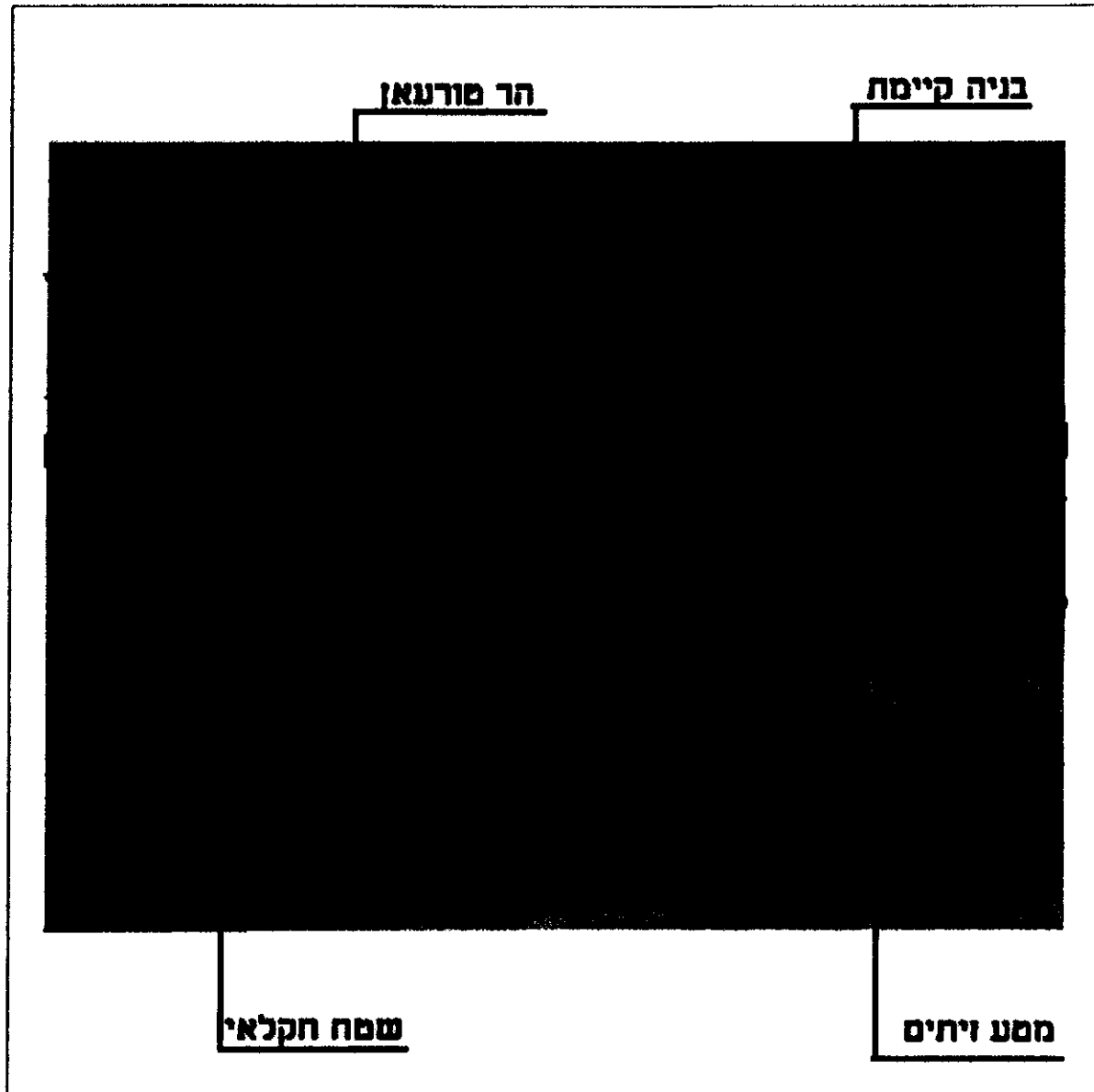
המטרה של התכנית היא להגדיל שטח הבינוי בכפר, תוך ניצול מקסימאלי של השטח, הפרשת שטחים ציבוריים למיתוח, דבר הנחוץ ביותר בטורעאן, וגם הקצאת שטחים למבני ציבור.

הטיפול הנופי בנספח זה מתייחס לשכונה בתור חלק בפזל הכללי של הכפר ומנסה לחבר אותו לשאר החלקים בצורה הומוגנית וטבעית.

שטח התכנית כ 93 דונם.

שטח השצ"מים כ 8 דונם 8.5%.

## פרק 1 - ניתוח מצב קיים

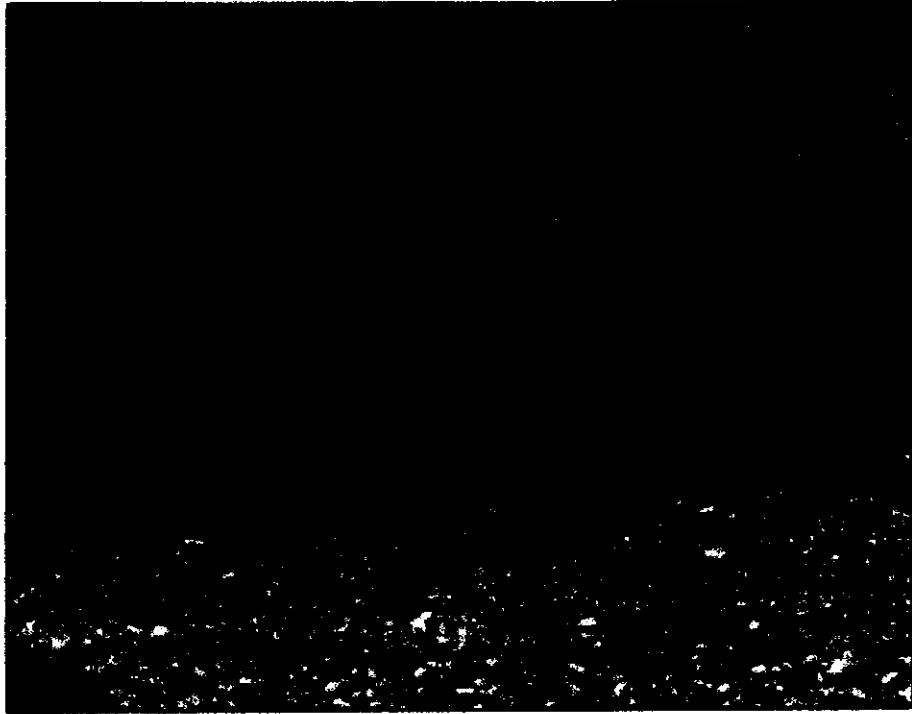


**א. יחידות הנוף:** הר טורעאן, קצה הישוב, שטח חקלאי (מטע) וואדי.

- הר טורעאן: שטח מוכרז כשמורת גנים לפי תמ"א 35.

- הישוב טורעאן: האדמה והבתים בבעלות פרטית והבניה פרטית שמגיעה ל כ 4 קומות. הבנייה בקצוות הכפר לא צפופה לעומת הגרעין הצפוף והעמוס (גם בתנועה).

- מטע זיתים : עצי זית בבעלות פרטית, שטח מטופל וחרוש.



- ואדי : חוצה את השטח לרוחב בחלקו הדרומי ומגיע בסוף למעביר מים שחוצה את הכביש, הוואדי בשיפוע מתון.



ממוצע השיפוע כ 5% בשכונה המוצעת, השיפוע המרבי הוא 7%.

ב. שיפוע:

כביש 7 המוצע קיים בפועל.

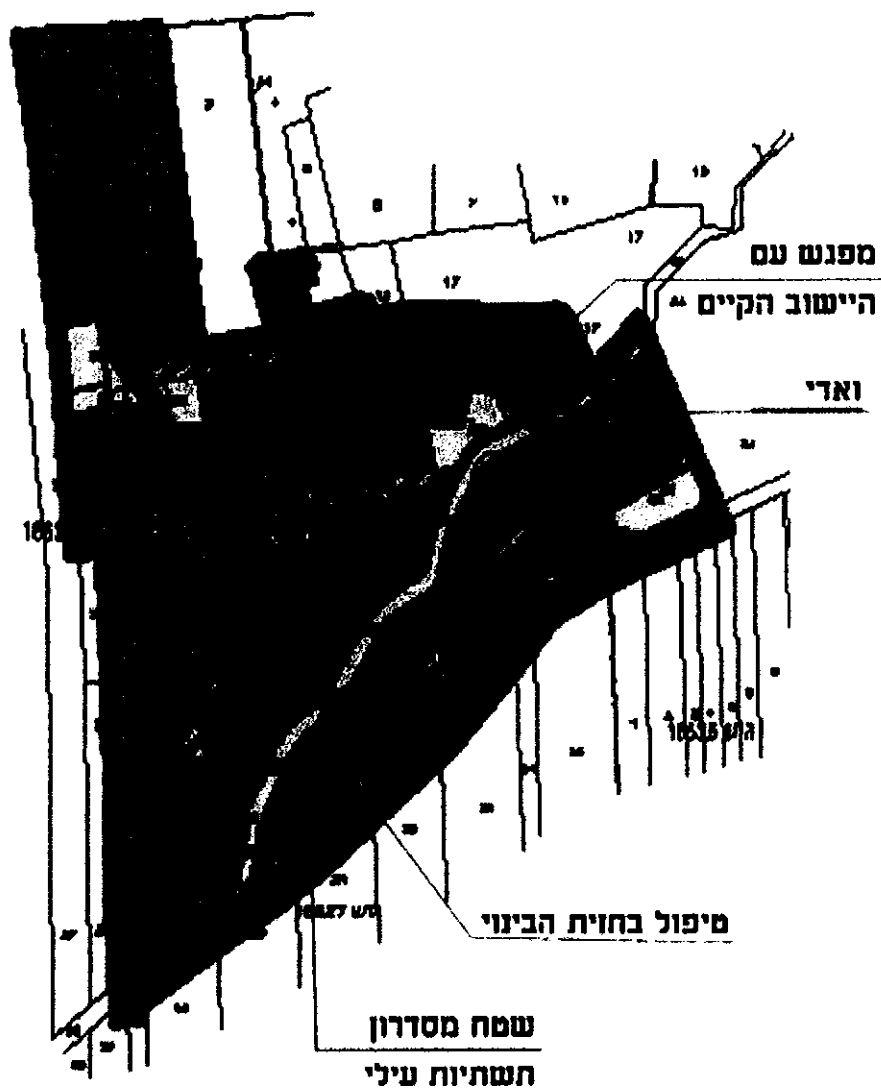
ג. כבישים:

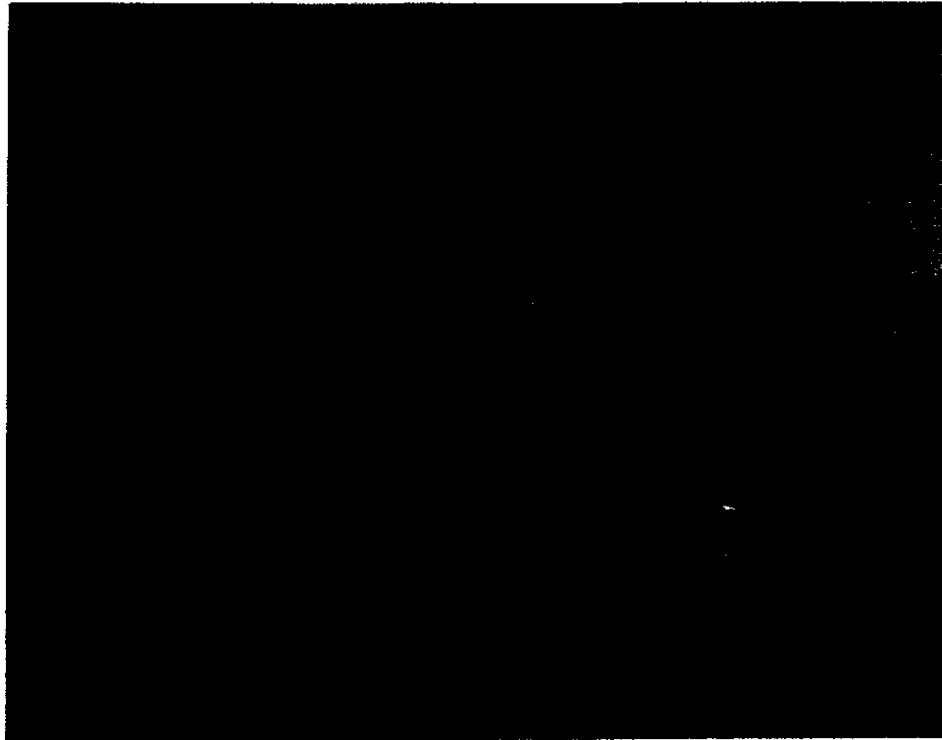


אין בכפר גינות, פארקים ושצ"פים למיניהם.

ד. שצ"פים:

## פרק 2 - נקודות לטיפול נופי





1. מפגשים עם ישוב קיים : טיפול בקירות גדר (אין צורך בקירות תמך).
2. טיפול נופי בוואדי.
3. טיפול בחזית הבינוי הדרומית וחמערבית.
4. טיפול בשטח מסדרון התשתיות.





## פרק 3 - מצב סטטוטורי :

התוכנית המוצעת נמצאה :

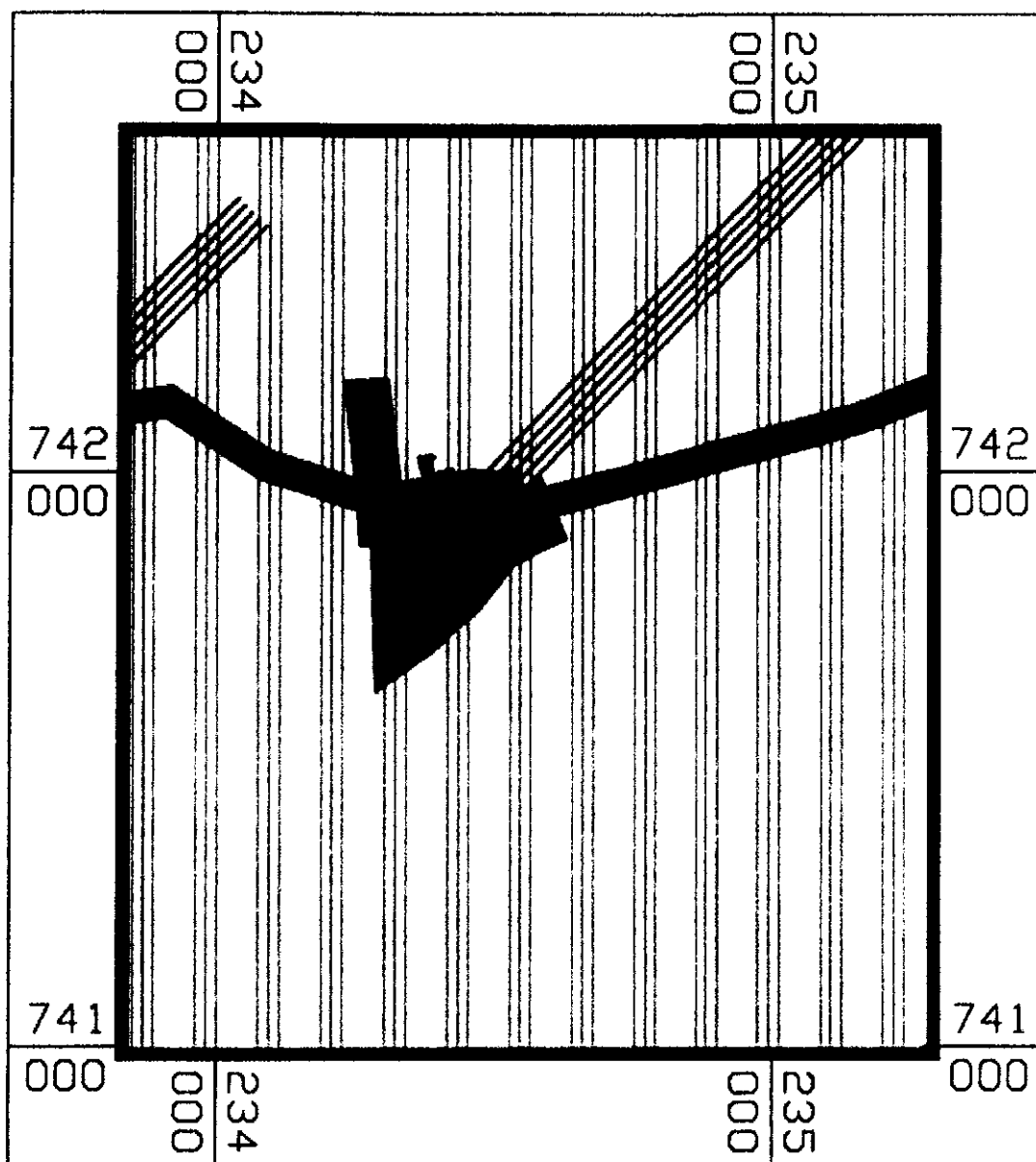
א. שטח המוגדר לפי תמ"א 35 כשטח בעל "ריגישות נופית וסביבתית גבוהה" אך הוא המשך לאזור בנוי ומאושר. גם חלק מחדרכים המוצעות בתכנית קיימות בפועל.

ב. שטח לשימור משאבי מים – התכנית ברובה המוחלט לא נמצאת בשטח לשימור משאבי מים.

ג. שטח מרקם שימור ארצי – התכנית קיבלה את אישור רשות הטבע והגנים בתאריך 21.9.06.

### לסיכום :

1. התכנית ברובה מציעה בניה נמוכה, השוליים של השכונה יתוכננו נופית ע"י אדריכלות נוף, לפי קריטריונים של נספח זה.
2. אין במימוש התכנית פגיעה בערכים טבעיים או נופיים, מלבד מטע הזית שיעקר. העצים יועתקו למקומות אחרים שיאושר ע"י היוזם והמועצה המקומית.
3. השכונה המוצעת תהווה המשך טבעי לבנייה קיימת ולא תהיה חריגה בנוף.



**תמ"א 35-תכנית סביבה**  
**קנ"מ 1 : 10000**



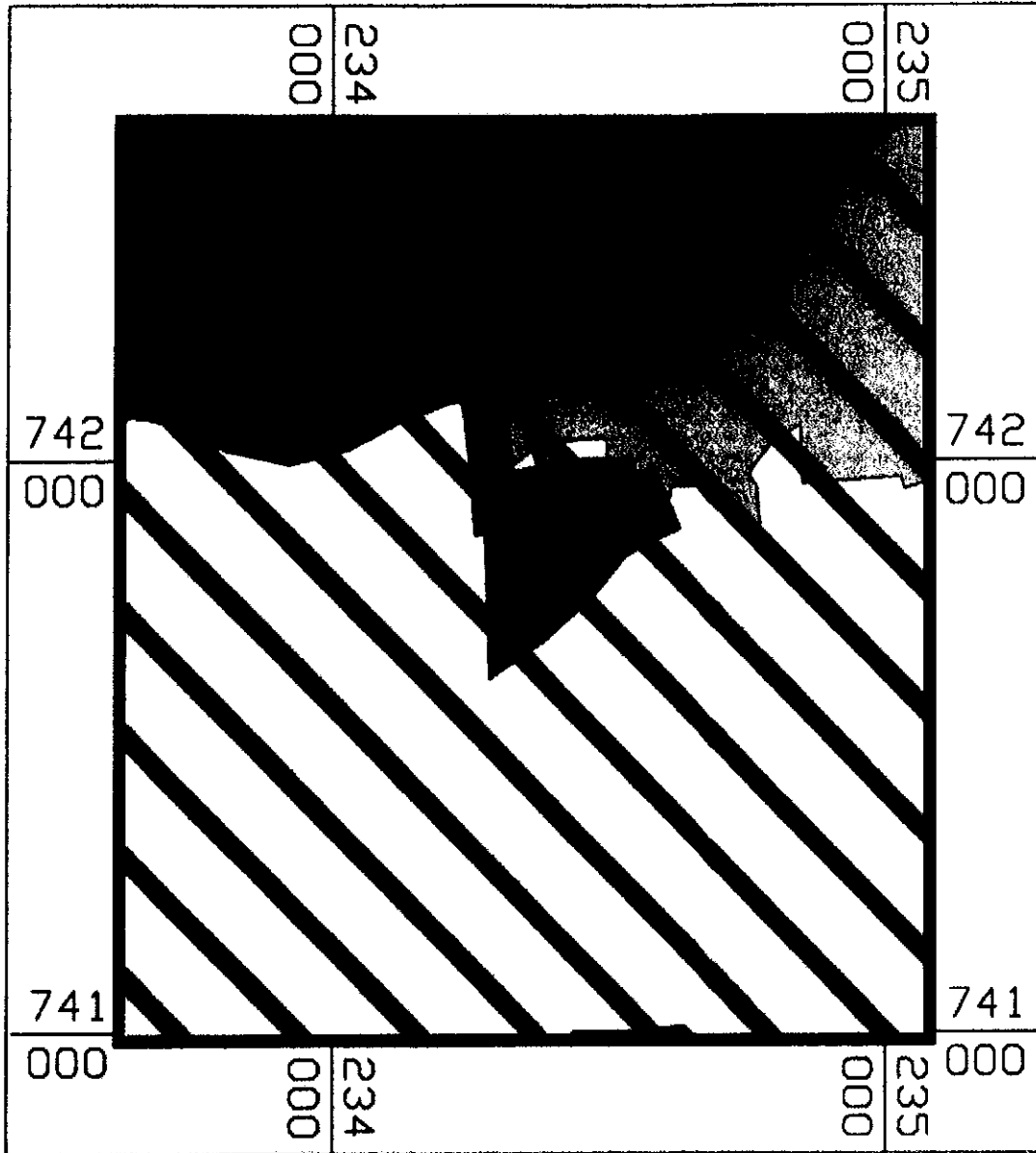
מקרא

רגישות נופית - סביבתית גבוהה



שטחי שימור משאבי מים



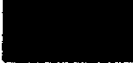




**תמ"א 35 - תכנית מרקמים**

**קני"מ 1 : 10000**



**מקרא**

- שטח בנוי 
- שמורות וגנים 
- מרקם שמור ארצי 

## פרק 4 - הנחיות נופיות

לכל אזור: מגורים, מתחם ציבורי או כל שימוש אחר, יוכנו תוכניות פיתוח הכוללות: בינוי מפורט ומחייב לכלל השטח, תוך קבעת דרכים ומדרכות, העמדת מבנים, נספח נופי וטיפול באזורי החציבה.

### הנחיות לעיצוב נופי בכל שטח התכנית.

#### 4.1 - חזית הבינוי הדרומית והמערבית :

- 4.1.1 יש לדאוג שחזית המבנים (דרומית ומערבית) ישתלבו בצורה טבעית עם השטח החקלאי ע"י קביעת 0.00 למבנים שלא יעלה על 2 מ' מהשטחים הצמודים, ובכך לחימנע מבנית קירות תומכים גבוהים וניתוק אגרסיבי עם חטבע החקלאי.
- 4.1.2 השטח שיפריד בין המבנים והשטח החקלאי יהיה מגוון בצורה אינטנסיבית : בכל מגרש בניה יש לנטוע שני עצים בוגרים גודל 8 בצד זה.
- 4.1.3 באם יתוכננו במקומות אלה חניות יש לתכנן פס גינון 1.5 מ' לפחות בצד הדרומי והמערבי ובו יינטעו עצים בוגרים גודל 8 כל 7 מ' לפחות.

#### 4.2 קירות תומכים

- 4.2.1 הפרשי גובה כלפי דרכים, רחובות ושטחים ציבוריים יתמכו ע"י קירות מאבן טבעית או מסותתת, (לפי פרט מאושר ע"י מהנדס המועצה). ארונות חשמל, מים וגז ימוקמו בתוך נישות בקירות לפי פרט אחיד.
- 4.2.2 קירות תמך לאורך חזיתות מגרשים יבוצעו בצורה מדורגת כך שפני ראש חקיר יהיו אופקיים.
- 4.2.3 גובה הקירות התומכים של המגרשים בגבולות קדמיים, אחוריים וצדדים הגובלים בשטחים ציבוריים או פרטיים לא יעלה על 3.00 מטר.
- באם קיים צורך בקירות גבוהים יותר, הם יעשו בצורה מדורגת והמרחק האופקי בין ראש קיר תחתון לקיר שמעליו יהיה לפחות 1.00 מ' נטו כשטח לאדמת גינון. עומק המקום לשתילה יהיה מיני 80 ס"מ, יש לבצע שבירת רציפות הקיר גם בממד של אורך הקיר, ככל האפשר.
- 4.2.4 בתכנית הפיתוח המהווה חלק מהיתר הבניה יש לפרט את כל הקירות התומכים והמסלעות.

### 4.3 מעקות, גדרות ושערים

- 4.3.1 הקירות המפרידות בין מגרים ורחובות או שצפייים יהיו בגמר אבן.
- 4.3.2 כל הגדרות בחזית הפונה לרחוב, שאינם קירות אבן, וכן כל שערי הכניסה למגרשים יהיו מפרופילי מתכת.
- 4.3.3 בין מגרשים סמוכים, אשר אינם מופרדים ע"י דרך או קיר – תוקם גדר.
- 4.3.4 לגדר תחיה חגורת מסד שגובהה מעל מפלס הקרקע חסופית שלידה לפחות 15 ס"מ.
- 4.3.5 הגדר תורכב מפרופילי מתכת מגולוונים, לא תותר הקמת גדרות רשת או תיל.
- 4.3.6 כל הגדרות, המעקות הנמוכים ומעקות הבטיחות בשטחים ציבוריים שונים (לאורך כבישים, שצפייים רוחביים ואחרים) יהיו מפרופילי מתכת בלבד.
- 4.3.7 על כל אלמנטי הגידור לעמוד בתקני הבטיחות של מכון התקנים הישראלי, המעודכנים מעת לעת, והרלוונטיים.

### הנחיות לעיצוב נופי בשטחים ציבוריים :

#### 4.4 תנחיות כלליות לשצ"פים

- 4.4.1 מגרשי השטחים הציבוריים יפותחו כמעברים ציבוריים טיילות וגנים שכונתיים וציבוריים הכוללים מגרשי משחקים, שבילים, מסלולי אופניים ויכללו ריהוט רחוב ותאורה, עפ"י עקרונות הנספח הנופי. כמו כן ישמשו השצ"פים להעברת תשתיות תת קרקעיות.
- 4.4.2 בכל השטחים הציבוריים, תבוצענה העבודות לפי תכנית עיצוב אחידה, באישור מהנדס המועצה תוך שימוש בפרטי עיצוב וחומרים דומים ומאותה משפחה, לשמירה על רצף העיצוב (הערה זו מתייחסת לשבילי חולכי רגל, מדרכות ציבוריות רחבות, מדרגות, מעקות נמוכים, מעקות בטיחות, קירות, ריהוט רחוב ותאורה).
- 4.4.3 טיילות, וצירי מעבר יבוצעו בהתאם לתנחיות אדריכל הנוף המתכנן ויכללו רחבות מרוצפות, מדרגות, פינות ישיבה, אזורי גינון ותאורה.
- הפיקוח על הביצוע באחריות מהנדס המועצה.
- לא יותר מעבר כלי רכב בשצ"פים למעט רכב שרות וחרום במידת האפשר.
- 4.4.5 באם קיים צורך בביצוע מחלכי מדרגות, יש להקפיד על מתלכי מדרגות של לא יותר מ – 9 מדרגות בכל מקבץ, ולבצע לאורכן מעקה בטיחות או מאחו יד עפ"י הצורך ותקני הבטיחות.
- יש לבצע אזור ישיבה ומנוחה כל 3-5 מחלכי מדרגות. השבילים יכללו רחובות מרוצפות כמפורט. תבוצע תאורת כן לאורך השבילים ובאזור הישיבה, עפ"י תכנון מהנדס חשמל ותאורה.
- 4.4.6 תכנון נטיעות יתחשב בצמחיה הקיימת באזור, ויעשה על ידי אדריכל נוף תוך התחשבות בכל הקריטריונים הגננים המקצועיים.

## 4.5 פיתוח שצ"פים אקסטנסיבי

4.5.1 בשצ"פים אקסטנסיביים, שמחויים ראות ירוקות בלבד, יש לבצע נטיעה צפופה של עצי ארץ ישראל ולדאוג להשקיה ואחזקה עפ"י הנחיות המפרט הבין משרדי.

4.5.2 יש לדאוג לטיפול במדרונות וייצובם עקב עבודות הבניה השונות הסמוכות להם לפי תוכניות מאושרות ע"י מהנדס המועצה .

4.5.3 צמחים מומלצים :  
זית, אלה ארץ ישראלית, חרוב מצוי, ברזים,  
תות לבן, שקד מצוי ועוזרר.

## 4.6 צמחיה

4.6.1 יש להשתמש בצמחיה חוסכת מים ובמידת האפשר צמחי א"י.

4.6.2 הצמחיה המומלצת ברחובות : מיש, חרוב, כליל החורש אלונים (מינים שונים) אדר סורי.

4.6.3 בתכנית יסומנו העצים הקיימים והמיועדים לשימור ו/או העתקה.

אישור התכנית יהווה תנאי למתן היתר.

## 4.7 טיילות, כבישים מדרכות וחניות:

4.7.1 יש לנטוע לאורך הרחובות והדרכים לפי תכנית נטיעה כללית שתוגש לאישור מהנדס המועצה. העצים יהיו בוגרים דרג 7 או 8.

4.7.2 תכנון נטיעת העצים יעשה עפ"י קריטריונים גננים מקצועיים שיתייחסו למרווחים הנדרשים, גבחים מותרים וכל השיקולים שיבטיחו צמחיה אופטימאלית ואיכות גננית לאורך זמן.

4.7.3 בחנייה המקבילה למדרכה יש להכין מקום לנטיעת עץ כל 15 מ', במפרץ עם מיגון העץ ע"י סורג לעצים (כל 3 חניות אורכיות).

4.7.4 נתיבי החניה לאורך צירי הנסיעה- לא יהיו המשכיים באורך העולה על 30 מ' יש לבצע מפרצי גיטון כל 30 מ' (6 חניות) .

4.7.5 בכל החניות והמדרכות, לאורך הרחובות, יבוצעו העבודות לפי תכנית עיצוב אחידה ובשימוש בחומרים דומים ובאיכות טובה וזחים לאלו של השצ"פים - לשמירה על רצף העיצוב (כולל ריחוט רחוב).

4.7.6 בכל מקרה של פרוק והריסת דרכים קיימות יש להעביר הפסולת למקום מאושר ע"י הפיקוח והמועצה, יש לשקם השטח שנהרס ולהחזירו למצבו הטבעי.

#### **4.8 חדרי טרנספורמציה :**

4.8.1 יותר להתקין חדרי טרנספורמציה בשצ"פים בתאום עם מהנדס המועצה ואדריכל הנוף.

4.8.2 חדרי השנאים יתוכננו ויבוצעו כחלק מתכנית הפיתוח של השצ"פ כדי לשלב את המבנה בסביבתו.  
תכנית הפיתוח תכלול את מיקום החדר, מיקום קירות, מסלעות, גינון ודרך גישה לחדר השנאים.

4.8.3 המבנים יחופו באבן בחתאם למבנה קירות הפיתוח.

#### **4.9 פסולת**

##### **4.9.1 פסולת גושית**

4.9.1.1 קיימת תחנה לאיסוף פסולת גושית בצד המזרחי של הכפר, באזור מחצבת גולני והיא מאושרת. משם האשפה מועברת למיון בתחנות מאושרות מחוץ לכפר.

##### **4.9.2 שפד ועודפי עפר**

4.9.2.1 הטיפול בעודפי עפר ופסולת בנין יעשה בחתאם לתקנות התכנון והבניה הרלוונטיות ובכל מקרה לא יפוזרו עודפי עפר ופסולת באזור הישוב.

4.9.2.2 לא יותר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן חומר מילוי או סלעים אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

4.9.2.3 בכל מקרה ייאסר לשפוך שפך בניה ו/או סלעים באזורי שצ"פ ו/או שטחים פנויים אחרים בשכונה ובחיקפו.

##### **4.9.3 פסולת ביתית**

4.9.3.1 פסולת ביתית תיאסף ותועבר לתחנת המעבר המאושרת בכפר כנא (כנהוג חיום בכפר)

4.9.3.2 מתקנים ביתיים לאיסוף והרחקת אשפה יחיו בשיטה ובנפח שיקבע מנחל אגף איכות הסביבה והתברואה במועצה.

4.9.3.3 המתקנים הביתיים ימוקמו בנישות מיוחדות בקירות המפרידות בין החצרות הפרטיות והמדרכות (ראה סעיף 4.2.1). יחד עם ארונות השמל, תקשורת ומים לפי פרטים אחרים שיתוכננו ע"י אדריכל נוף ויאושרו ע"י מהנדס המועצה (מצורפים פרטים מנחים). לא יונחו מתקני אשפה על המדרכות או בכל מקום מחוץ לגבולות המגרש.

4.9.3.4 מתקני אשפה במוסדות הציבור ימוקמו בגבול חצר המוסד עם אפשרות לגישה נוחה להעמסה. גודלם יקבע ע"י מנחל אגף איכות הסביבה והתברואה במועצה המקומית. יש לשלב את המתקנים בפיתוח החצרות וחקירות.

## 4.10 תכנית פיתוח :

- (כתנאי לחוצאת היתר בניה)
- 4.10.1 על מגישי בקשות להיתר בניה למבנים לדאוג לביצוע כל עבודות הפיתוח עד לחשלמת הבניה, בחתאם לתקנות ולדרישות הרשויות ולשביעות רצון הועדה המקומית, כתנאי למתן אישור גמר בניה.
- 4.10.2 תכנית פיתוח המגרש תוגש לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה כחלק מחבקשה להיתר עבור המבנים במגרש, התכנית תתואם עם נספח הבינוי והנספח הנופי שאושר כתנאי להיתר בניה.
- 4.10.3 כל תכניות הפיתוח, הגינון והחשקיה, יוגשו לאישור מהנדס המועצה לפני הגשתן לאישור לוועדה המקומית.
- 4.10.4 תכנית הפיתוח תכלול: (כל הגבהים סופיים) סימון גובה, כניסות לבניינים, שבילי גישה ומדרגות, חניונים עם סימון מקומות חניה, רחובות מרוצפות, קומות עמודים פתוחות, גבהי גמר סופיים של פיתוח המגרש, העמדת המבנה, תוואי קירות וגדרות, תומרי גמר ובחי הנ"ל.
- תוואי וגבהי פתרונות ניקוז, פרטים וחתכים עקרוניים לקירות כולל פריסת חקירות, מתקני אשפה, עמודי תאורה, ארונות תקשורת, קווי חשמל, טלוויזיה, תקשורת, מים, ביוב וגז, מתקני גז ומונים, חיבור לתשתיות ציבוריות, מרכזיות תשתית, שטחי הגינון כולל מתקני משחקים וריהוט גן, ריהוט רחוב, מדרכות וחניה בדרכים הנכללות בתכנית הפיתוח, כולל חומרי גמר וריצוף עם צבעים ודגמים.
- 4.10.5 תצורף תכנית נטיעות ועקירות (באישור מהנדס המועצה) של עצים ושתילת צמחים ושיחים עם סימון מערכת השקיה עקרונית, רשימת עצים לנטיעה ולעקירה.
- 4.10.6 יש לתאם את תכנון הפיתוח של כל מגרש עם תכניות הפיתוח של כל המגרשים השכנים, לדרכים, לצמתים ולשצ"פ הסמוכים למגרש, כדי לייצור חזית אחידה לרחוב.



## פרק 5 – שטחים ירוקים פתוחים

שני סוגים של שצ"פים :

1. שצ"פ איקסטנסיבי עם "מתחמים" אינטינסיביים- רצועת ניקוז :  
שצ"פ 304 , 305 , 306 , 307 (חלקה מקורית 39) = 4515 מ"ר .  
בתחום שצ"פ זה , בנוסף להגדרה הבסיסית בסעיף 4.5 בנספח זה) יוקמו מתחמי משחקים, שבילי הליכה, פינות ישיבה וכו' . . . יחד עם זאת יש לשמור ככל הניתן על עצי הזית האופייניים למקום .  
תכנון השצ"פ יעשה ע"י אדריכל נוף ויאפשר זרימת מי הגשם במסלולם הטבעי והגעתם למעביר המים .  
יש לקחת בחשבון את מיקום מובל המים המתוכנן ע"י רשות הניקוז .  
הקטע המישורי הצמוד לשצ"פ 303 יהיה חלק מהגינה הציבורית וישתלב בתכנון הגינה הציבורית .

2. שצ"פ אינטנסיבי – גינות שכונתיות :

שצ"פ 303 = 1138 מ"ר

שצ"פ 308 = 1006 מ"ר

שצ"פ 302 = 511 מ"ר

שצ"פ 301 = 477 מ"ר

שצ"פ 300 = 833 מ"ר

- שצ"פ 303 : גינה ציבורית שמתחברת גם לשצ"פ 305 , תוכנן לשימוש השכונה החדשה והשכונה הקיימת והיא תכלול מתקני משחק , פינות ישיבה , שבילים , גינות .  
הגינה תתוכנן ע"י אדריכל נוף .  
כנ"ל גם לגבי שצ"פים – 300 , 301 , 302 , 308 .