

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה חתומית
17.06.2012
גדעון בל
נצרת עילית

עפולה

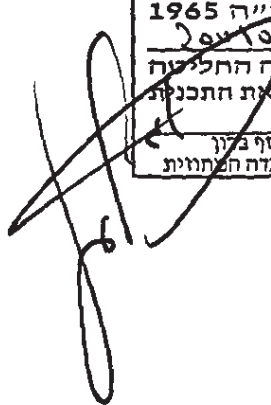
מתחם C1

תכנית מס' ג/20010

נספח נופי

הודעה על אישור תבנית מס' 20010/ג
מורטפה בילקוטה פוסטומימסי
מיום

משרד הפנים מחוז צפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 20010/ג
הועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה
ביום 26/12/11 לאשר את התכנית
מנהל מינהל התכנון יוסף ברוך
יו"ר הועדה השותפת



עפולה, מתחם C1

נספח נופי

מבוא

הנספח מציג הנחיות לתכנון סביבתי ונופי של מתחם "C1" בעפולה.
ההנחיות מתייחסות למגרשים המיועדים למבני תעשייה ולמבני ציבור, לשטחים
צבוריים פתוחים, כבישים ושטחים פרטיים פתוחים.
מטרת ההנחיות ליצור חזות נופית "ירוקה" בעלת מרקם רציף ואחד לכל המתחם
תוך התייחסות ליחודו של המקום ולסביבה הנופית בה הוא ממוקם. 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 שילוט	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
תאוס 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

3.0.0 הנחיות לתכנון נוף - במגרשים פרטיים

כללי	3.0.0
הנחיות לעבודות עפר	3.1.0
הנחיות לניקוז חמגרשים	3.2.0
הנחיות לעיצוב מתקנים לחשמל ובזק, שעוני מים ואשפה	3.3.0
הנחיות לעיצוב קיר הגדר -	3.4.0
גבול בין מגרש לכביש ואו לשצ"פים ואו למעברים ציבוריים	3.5.0
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	4.0.0
------	-------

1.0.0 הנחיות לתכנון נוף ברחובות**1.0.0 כללי**

לכל הכבישים והרחובות יוכנו תכניות פיתוח מפורטות בקניימ 250:1. התכניות יוכנו ע"י אדריכל נוף ושיגשו 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 "אוזן" כל 30 מ' מינימום (כל 5 חניות מיני) ואו במדרכה עם 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 ואו עפ"י חומר אחר 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 לסוגית 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 ויפתחו 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 הצמחיה תישתל ע"ג שכבה של כ-30 ס"מ אדמה גננית מטיב מאושר.

2.3.0 הנחיות לתכנון השקיה

ההשקיה בשטחים הציבוריים תחיה 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 ובשימוש 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 ואו מתכת מגולוונת וצבועה, מתקני משחק לילדים וכו'.

2.6.0 שפך ועודפי עפר

לא יותר לשפוך שפך בניה ואו לאחסן חומר למילוי או סלעים באזורי שצ"פ או שפ"פ לא יותר לשפוך שפך בניה ואו 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 הבנייה לפי תכניות שתילח והשקיה, שתוגשנה לאישור מהנדס העיר.

2.7.0 הנחיות לעיצוב מסלעות

המסלעות תבננה בתאם 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 תזית המסלעה. המסלעה תבנה בבניה אופקית, כשהפאה הרחבה כלפי הקרקע וחקטנה 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.

3.0.0 הנחיות לתכנון נוף במגרשים פרטיים

3.0.0 כללי

בקשה לחיתוך בניה לכל מגרש תכלול גם תכנית פיתוח שטח בקניימ 250: 1 לאישור מהנדס המועצה. גובה 0.00- + של כל המבנים יקבע בתכנית בניוי ופיתוח של המתחם.

תכנית הפיתוח תכלול: מפלס 0.00 + של המבנה, בהתאם למפלס שנקבע בתכנית הבינוי, תכנית עבודות עפר, תכנית גבהים 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. עורפי חפירה יפוננו 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 "חקשה" 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, נפת ועיצוב שיקבע ע"י העיריה.

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

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)

בהפרישי 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 העירייה על כל התכניות וחומרי הגמר.

בתכניות ההגשה יסומנו כל העצים הקיימים בתחום התכנית. יוצג סיווגם 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.