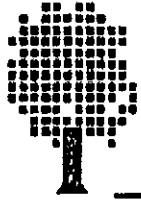


12.12.17



יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ
Ya'ad Architects & Planners Ltd.

משרד הסנים מחוז עפולה
מחוז העפולה ועדה מחוזית
12-12-2012
נתקבל
נצרת עילית

29/05/2012
1201R5438.doc

2010266 (47)

פלך - תכנית מפורטת לישוב
תכנית מס' ג/19045
הנחיות נופיות

1. כללי:

- 1.1 פיתוח הרחבת הישוב יבוצע באופן המשמר במידה המקסימלית את ערכיו הטבעיים של המקום - עצי חורש טבעי, מסלע וכו' יש להמנע מעקירת עצים ולתכנן את הפיתוח כך שידרשו מינימום עקירות. עצי חורש שלא ניתן לשמרם במסגרת הפיתוח יועתקו לאתרים מיועדים שייקבעו מראש. עקירת/העתקת עצים תבוצע רק באישור הרשות המקומית ו/או גורמים נוספים שידרשו על ידה.
- 1.2 תאסר פגיעה בשטחי חורש טבעי ושטחי יער הנמצאים מחוץ לתחומי הכבישים והמגרשים. הפגיעה מתייחסת לשפיכת חומרי מילוי, חציבה, השלכת פסולת, מעבר לדרכי שירות, אחסנת ציוד וכלים ועוד.
- 1.3 לא תותר חריגת מקווי דיקור לצורך עבודות הפירה, חציבה ומילוי.
- 1.4 אדמת הישוף וסלעים מקומיים נבחרים יישמרו באתר אחסון מוגדר לצורך שימוש לחיפוי/שיקום מדרונות מילוי ובנית מסלעות.
- 1.5 עודפי קרקע ופסולת יפוננו לאתר מאושר ע"י המועצה האזורית.
- 1.6 בקשות לחיתרי בניה ולמבנים, כבישים שצפויים, תשתיות וכו' יוגשו על רקע תכנית מדידת מצב קיים כוללת סימון מפורט של כל העצים הקיימים לסוגיהם, סימון עצים מיועדים לשימור ו/או להעתקה. תבקשה להיתר תכלול תכנית פיתוח מפורטת בקניימ" 1:250 או 1:100 הכוללת בין היתר: גבהי הפיתוח הסופיים, סימון גובה כניסות לבניינים, דרכים, מדרגות ושבילים, פתרונות לחנייה, פילרים, מיכלי אשפה, ניקוז, פרישת קירות, תוואי מעקות וגדרות עם גבהים.
- 1.7 בכל עבודות הפיתוח השונות ביצוע מדרונות חציבה/מילוי יחויב בשיקום נופי מקיף.

הודעה על אישור תכנית מס' 19045
מורסמה בילקוט הפרסומים מס'
מיום

משרד הסנים מחוז עפולה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
19045
אישור תכנית מס'
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 12.12.2012 לאשר את התכנית
מנהל מחוז התכנון
מלכת עפולה יו"ר הועדה המחוזית

יעד ד.ג. משגב 20155 • טלפון: 9902215-04 • פקס: 9909990-04

Ya'ad 20155 Israel • Tel: 972-4-9902215 • Fax: 972-4-9909990
E-Mail: office@yaad-arc.co.il





יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

Ya'ad Architects & Planners Ltd.

29/05/2012

1201R.5438.doc

1.8 יתוכנן ניקוז המשמר במידת האפשר נגר עילי תוך איתור ופיתוח אזורי/אמצעי החדרה כליווי תכנון נופי תואם. הוראות לבניה משמרת מים:

- יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום מגרש הבניה (מגורים, מבני ציבור, תעסוקה).
- 15%-20% לפחות משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו.
- מי מרזבי הגגות (במידה וקיימים) יופנו לשטח המחלחל.
- יש לתת עדיפות לחזרמת מי נגר של כבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים.

1.9 חומרי גמר מומלצים לעבודות הפיתוח:
קירות תומכים - אבן גיר טבעית / אבן לקט מקומית.
מדרכות - אבן גיר טבעית/או בטון.

1.10 בסמכות מהנדס הועדה המקומית לאשר סטיה מדרישות אלה.

2. פיתוח מגרשים:

2.1 כדי לשמור במידה המקסימלית של ערכי הטבע בתחומי המגרש, יש למלא אחר הדרישות הבאות:

- העמדת הבית במגרש תתייחס למיקום עצים קיימים ותצמצם למינימום את הפגיעה בהם.
- הועדה המקומית תהיה רשאית לתת הקלות מקווי הבנין במגרש לצורך שימור עצים קיימים (הקטנת קו בניה כגון זו תחיה חייבת באישור השכן הסמוך).
- תוואי הכניסה למגרש בעת ביצוע הבנייה יהיה ברוחב המינימלי החכרחי.
- מפלסי הבתים ייקבעו בתכנית בינוי כוללת לשכונה.
- מפלס הבית ייקבע בהתאמה לפני השטח הטבעיים במגרש ובחתייחס למגרשים הגובלים, באופן שיקטין למינימום הצורך בעבודות עפר ופגיעה בשטח הטבעי.
- ניתן לחציב את הבתים על גבי מסד סגור בגובה מקסימלי של 1.8 מ'.
- בתחום קווי הבניין שבין הבית והרחוב ינטעו עצים במידה ולא ישמרו עצי החורש הטבעיים. מסי העצים המינימלי שבחזית הרחוב יהיה 2 עצים.

2.2 הטיפול בחפרשי הנבחים במגרשים יהיה כלהלן:

- בתוך המגרשים או בגבול בין המגרשים לשטחים פתוחים - הפרש גובה מעל 1 מ' יטופל ע"י קירות תומכים / טרסות בגובה שלא יעלה על 1 מ' ובמרחק אופקי מינימלי של 0.5 מ'.





יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

Ya'ad Architects & Planners Ltd.

29/05/2012
I201R5438.doc

- בגבול בין מגרשים צמודים - יותרו קירות תומכים בגובה שלא יעלה על 1.5 מ'.
בהפרש יותר גבוה הקירות יפוצלו עם מרחק אופקי של 1 מ'. הקירות ימוקמו
בשטח המגרש הגבוה מבין השניים.

3. פיתוח תשתיות:

- 3.1 ארונות הסתעפות לחשמל ותקשורת, מוני גז ומים יוצנעו ע"י מיקומם במשולב עם קירות תומכים וצמחיה להסתרתם.
כמידת האפשר ימוקמו הארונות בחזית צדדית לרחוב, כך שיופנו לשטחים פתוחים ומעברים.
- 3.2 תכניות לקווי תשתיות (כביוב, מים, חשמל, תקשורת, טל"כ וכדומה) יוגשו, יאושרו ויבוצעו אך ורק בצמוד לתכניות שיקום נופי, אשר יחוו חלק בלתי נפרד מהתכניות ההנדסיות ומביצוע הקווים. כמידת האפשר ישולבו קווי התשתיות במקביל או בתחומי דרכים ותמנע פריצה מיוחדת עבורם.
- 3.3 תחנות שאיבה, טרנספורמציה, מיכלי אשפה ומתקנים הנדסיים אחרים, יקבלו פתרון אדריכלי ונופי לשילובם בסביבה במסגרת התכנון המפורט.
חמכנים ימוקמו במרחק של 3 מ' לפחות מקו הרחוב ויוצנעו בכל החזיתות ע"י נטיעת עצים ושיחים.

4. פיתוח שטחים פתוחים:

- 4.1 השטחים הפתוחים יתוכננו כמערכת רציפה הכוללת מעברים לקישור אזורי המגורים אל שימושי הקרקע הציבוריים האחרים, ולמעטפת החורש הטבעי שבהיקף הישוב.
- 4.2 השטחים הפתוחים ישמרו לרוב בטבעיותם. הקרקע הטבעית והיער יישמרו, למעט באזורים בהם יפותחו שבילים, משטחי משחק, התכנסות פינות ישיבה ומצפורים.
מיקומם של אלה ייקבע בהתייחס למיקום עצים ואו ערכי טבע איכותיים אחרים ותוך צמצום הפגיעה בהם למינימום.
- 4.3 הפרשי גבהים שבין שטחים הפתוחים לכבישים/מגרשים או הפרשי גובה בתוך השטחים הפתוחים עצמם, יטופלו ע"י קירות תומכים / טרסות בגובה שלא יעלה על 1.0 מ' ובמרחק אופקי מינימלי של 1 מ'.
- 4.4 הגינון יהיה בדגש של צמחיה מקומית הסכונית כמים ובתחזוקה. העצים המומלצים: אדר סורי, אלה (מינים שונים), אלון (מינים שונים), כליל החורש, מילה (מינים שונים), זית אירופאי, רימון מצוי, שקד מצוי, תאנה, תות לבן וכד'. הגינון יעשה תוך שילוב עצים, גיאופטיס וסלעים שהועתקו מאזורי בניה וכבישים.
- 4.5 תכנית פיתוח לשצ"פ תכלול את כל האמור בסעיף 1.6, וכן: תכנית גינון וחשיקה, פרוט מתקני משחק, ריחוט גן, ופרטים מיוחדים של הגן. התכנון יאפשר פתרונות נגישות לנכים ומוגבלים.





5. פיתוח רחובות:

- 5.1 ציר הכניסה לישוב ישמר במופעו הטבעי באזורים האפשריים לצידו הציר ישמרו רצועות ברוחב 10 מ' לפחות אשר כהן ישמרו הקרקע הטבעית והחורש הקיים. בתחום רצועות אלה יותרו נטיעות של עצים מהמינים המקומיים לצורך שיקום נופי במידה ויידרש. לאורך הציר – צמוד לצידו האחד תהיה מדרכה רחבה עם עצי שדרה.
- 5.2 תכנית פיתוח של כביש תכלול את כל האמור בסעיף 1.6, וכן סימון של מערכות תת קרקעיות מתוכננות וסימון תכניסות והחניות של המגרשים לאורך הכביש. תכנית כזו תלווה בחתכים אופייניים של הכביש והמדרכה.
- 5.3 תצורת תכנית גינון וחשקיה, כמו כן תצורת במידת הצורך רשימת עקירות לאישור הרשות המקומית. יש לשלב בתכניות עצים לחצללה וערוגות במידת האפשר. מרווחי הנטיעה של העצים יהיו 6 – 10 מ' בחתום למין העצים שיינטעו. נטיעת עצים תבוצע לפחות בצד אחד של הרחוב (רצוי משני צידי הרחוב).
- 5.4 תכניות מפורטות לכבישים ומדרכות טעונים אישור הרשות המקומית לפני הוצאת היתרי בנייה.
- 5.5 קירות תומכים בגבול שבין כבישים למגרשים יורדים יתוכננו בגובה שלא יעלה על 3.0 מ'. במקרה של צורך בתמיכה גבוהה יותר יש לפצלה למרחק אופקי מינימלי של 1 מ'.
- 5.6 קירות תומכים בגבול בין כבישים למגרשים עליונים יתוכננו בגובה שלא יעלה על 1 מ'. במקרה של צורך בתמיכה גבוהה יותר יש לפצלה למרחק אופקי של 1 מ'.

