

משרד הפנים
מחוז הצפון ועיריית פתח תקווה
05-03-2013
נ ת ק ב פ
מברשת עובדת

אכסאל – תכנית מתאר נספח נופי

משרד הפנים מחוז צפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ב 1965
16578
אישור תכנית מס' 6584
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 30.9.13 לאשר את התכנית
מנהל מינהל התכנון
אילנה שפירא אד"ר
יו"ר הועדה המחוזית

6578
הודעה על אישור תכנית מס' 6584
פורסמה בילקוני הפרסום מס' 39/4/13
מיום

יעד אדריכלים
ומתכנני ערים ותוך בע"מ



יעד ר.ג. מוטב 04-9902215 נג
מיקוד : 20155 פקס. 04-9909990
enail : office @yaad-arc.co.il

אוקטובר 2011

(עדכון ינואר 2013)

א. עקרונות תכנון:

1. מערכת השטחים הפתוחים תתן מענה לצורכי האוכלוסיה ברמה השכונתית והכלל ישובית.
2. ישמרו מבטים מהישוב אל המרחב הסובב. זאת באמצעות המשך פיתוח צירי רחובות רדיאליים.
3. התכנית תקרא לשימור עצי הזית עתיקים הנמצאים ברחבי הכפר.
4. יפותח קשר טיילות אל רכס הרי נצרת.

ב. פרוט סוגי השצ"פים והנחיות לתכנונם:

1. אזור כניסה	עיצוב כביש הכניסה לישוב מכביש עפולה /נצרת כמבואת שדרה העוברת בתוך מרחב חקלאות שימור. הדגשת הכניסות לישוב ע"י עיצוב גנים ייצוגיים. הדגשת צמחי הכניסה מכביש הטבעת לרחובות הכפר ע"י עיצוב ככרות / גנים יחודיים.
2. גנים ציבוריים	- גני משחקים לפעוטות בשטח של 1.0 – 0.50 דונם ובטווחי הליכה של כ- 100-150 מ'. יכללו מתקני משחק לגילאים שונים, פינות ישיבה מוצללות, צמחיה וריהוט גן. במסגרת הכנת תכניות מפורטות יש להקצות עבורם שטח עפ"י המצויין בתשריט. - גני משחקים לילדים בשטח של 3.0-1.0 דונם ובטווחי הליכה של כ- 250-300 מ'. יכללו מתקני משחק לגילאים שונים, פינות ישיבה מוצללות, משטחי משחק ומדשאה, צמחיה וריהוט גן. במסגרת הכנת תכניות מפורטות יש להקצות עבורם שטח עפ"י המצויין בתשריט. - גנים שכונתיים בשטח של כ- 10.0 – 5 דונם. יכללו פינות משחקים לגילאים שונים, אזורי התכנסות, מדשאה, פינות ישיבה מוצללות, ריהוט גן, צמחיה ושבילים מיקומם העקרוני וגודלם הנדרש מסומן בתכנית. הגן השכונתי במתחם ג' ישמש גם כפארק ישובי.

מיועד להקמת מגרשים ומתקנים לסוגי ספורט שונים, יציעים לקהל, מבני שרות למתקנים הנ"ל, חניות.	3. אזור ספורט
מיועדים למעברי הולכי רגל לקישור בין רחובות, חלקי ישוב ואזורי הציבור. בנוסף, מיועד השטח למעבר תשתית ציבורית עילית ותת-קרקעית. התכנון יקח בחשבון מגבלות טופוגרפיות ויאפשר תנועה נוחה ככל האפשר להולכי רגל. יש לשלב רחבות, פינות ישיבה/מנוחה ונטיעות להצללת המעברים.	4. מעברים

* הקצאות שטחי שצ"פים עפ"י "תדריך תכנון להקצאת קרקע לצרכי ציבור" מאת לרמן (הוצאת מנהל התכנון) וכולל פיצוי בגין מחסור שצ"פים בישוב הקיים.

ג. הנחיות כלליות לעבודות פיתוח

1. תכנון עבודות הפיתוח יעשה תוך השתלבות בקיים, שמירה על ערכי טבע קיימים, הדגשת הנוף המקומי ופגיעה מנימלית בקיים.
2. יש לדאוג במידת האפשר למצב של איזון בין כמות המילוי לכמות החפירה ע"מ לצמצם מצבים של עודפי חפירה.
3. יאסר לשפוך שפכי בניה / חפירה בשטחים שאינם מאושרים לצורך זה ע"י הרשות המקומית.
4. יוזם התכנית יחדש את הצמחיה הטבעית באיזורי המדרונות אשר יפגעו במשך תהליך הפיתוח או ע"ג מדרונות מילוי חדשים, לפי תכנית שתילה שתוגש לרשות המקומית כחלק מתכנית הפיתוח.
5. שיקום מדרונות שיעשה בעקבות עבודות פיתוח, יבוצע עם סיום העבודות כתנאי למתן תעודת גמר עבודה. עבודות השיקום יכללו חיפוי המדרונות באדמת חישוף/ אדמה גננית בעובי של 20 ס"מ לפחות.
6. עקירת עצים תתבצע רק באישור הרשות המקומית בתאום עם קק"ל (או רשות שמורות הטבע) ולאחר אישור מראש.
7. לא תותר חריגה מקוי דיקור לצורך עבודות חפירה, חציבה ומילוי עבודות אלה יבוצעו בזהירות מירבית, תוך נקיטת כל אמצעי הזהירות למניעת דידור סלעים ושפיכת חומר מעבר לקוי הדיקור.

ד. הנחיות לפיתוח שצ"פים:

1. העבודות יבוצעו על בסיס תכנית עיצוב אחידה ובשימוש בחומרים דומים תוך שמירה על רציפות עיצוב לאורך צירים.
2. תכנית פיתוח של שצ"פ תכלול: (בק"מ 1: 250 או 1: 100) כל הגבהים הסופיים; סימון גובה כניסות; מערכת דרכים ושבילים; חניונים עם מקומות חנייה; פתרונות ניקוז; גובה עליון של קירות; פרישת קירות; תוואי מעקות וגדרות עם גבהים; שטחי גינון; מתקני משחק; ריהוט גן; מדרכות וחנייה הנכללים בשצ"פ ופרטים מיוחדים של הגן. כמו כן יצורף מפרט טכני ברור המחייב חומרי גמר באיכות טובה וביצוע קפדני.
3. תמיכות (קירות, מסלעות וכו') יתוכננו בגובה 0.5 – 3.0 מ'. לא תותר תמיכה בגובה העולה על 3.0 מ'. במקרה של הפרש גובה גדול יותר יש לפצל את התמיכה.
4. תצורף תכנית גינון והשקיה. כמו כן תצורף במידת הצורך רשימת עקירות לאישור הרשות המקומית.
5. בכל שצ"פ יישמרו העצים הקיימים וייעשו כל הפעולות הדרושות לשימורם ולטיפוחם.
6. בריכות מים, חדרי טרנספורמציה, תחנת סניקה ומתקנים הנדסיים ישולבו בתכנון השצ"פ כך שעבודות העפר שיעשו על מנת למקם יהיו מינימליות ויתחשבו בטופוגרפיה הקיימת ובמצב הקיים. יש לתכנן מינימום דרכים אל האתרים, ולבצע שיקום מלא של האזורים שנעשו בהם עבודות עפר.
7. סוגי הצמחיה המתוכננים יותאמו לתנאי הקרקע והאקלים ולדרישות השקיה נמוכות.

ה. הנחיות לפיתוח מגרשים:

1. כתנאי להוצאת היתר בניה תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית פיתוח המגרש (בק"מ 1: 250 או 1: 100) שתכלול את כל המפלסים הסופיים, פתרון חניה, חיבורי תשתיות למערכות הציבוריות, פתרון ניקוז נגר עילי, מיקום הבנין, קירות תומכים, גובה עליון של קירות ופרישת קירות, מסלעות, שפכי עפר, מיקום מתקני אשפה, מערכת שבילים ודרכים, תוואי מעקות וגדרות. והכל לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה ומהנדס המועצה המקומית.
2. במידת האפשר ישולבו ארונות חברת החשמל, בזק, טלוויזיה בכבלים בקירות / מסלעות / גדרות שבגבול המגרש.
3. תמיכות (קירות, מסלעות וכו') בגבול שבין כבישים למגרשים יתוכננו בגובה שלא יעלה על 3.0 מ'. במקרה של צורך בתמיכה גבוהה יותר יש לפצלה.
4. בגבול שבין מגרשים לשטחים פתוחים מכל סוג יבוצעו התמיכות כמתואר בסעיף 3 לעיל. במקרה של מסלעות ושפכי עפר יש לשקם את התמיכה בנטיעות שיכללו עצים ושיחים רב שנתיים המתאימים לאופי הצמחיה המקומי ולתנאי מיעוט בהשקיה.

1. פיתוח כבישים ודרכים:

<p>דרך הגישה לישוב:</p> <ul style="list-style-type: none"> - שימור אופיו היחודי של ציר הכניסה ע"י מניעת פעולות פיתוח לאורכו, כולל מניעת התפתחות פעילות עיסקית לאורכו ו/או נטיעות המשנות את אופיו. - יתוכנן ויעוצב כשדרה וטיילת להולכי רגל כולל מדרכה של 3 מ', ערוגת גינון מפרידה של כ-2 מ' בין המדרכה לכביש והצללה מרובה. 	<p>1. כביש מאסף ראשי</p>
<p>הרחובות הראשיים בישוב:</p> <ul style="list-style-type: none"> - מדרכות. - מפרצי חניות לאורך עם הפסקות לערוגות גינון ולכניסות לחניות במגרשים (בשני הצדדים). - נטיעת עצי רחוב לאורך הרחובות. - במקומות שמתאפשר, ו/או באזור מבני ציבור, שצפ"ים וכו' - הפסקות בחניות האורך לצורך הרחבת המדרכה עם נטיעות וריהוט רחוב. - ציר מקשר מוקדים יתוכנן ויעוצב כשדרה להולכי רגל כולל מדרכה, ערוגה מפרידה והצללה מרובה. 	<p>2. רחוב מאסף</p>
<p>רחוב שכונתי פנימי:</p> <ul style="list-style-type: none"> - מדרכה. - מפרצי חניות לאורך עם הפסקות לערוגות גינון ולכניסות לחניות במגרשים - בצד אחד. - נטיעת עצי רחוב לאורך הרחובות. 	<p>3. רחוב מקומי</p>

2. הנחיות לפיתוח כבישים ודרכים:

1. כל הכבישים המוגדרים כסיווג אחד יתוכננו בתכנון דומה לפי ההנחיות שבפרק זה. כל סיווג יאופיין בפרטים דומים כגון: סוג צמחיה, גופי תאורה, סוג ריצוף וריהוט הרחוב.
2. כל כביש יתוכנן בתכנון כולל כיחידה אחת (ללא קשר לשלבי הביצוע).
3. תכנית פיתוח של כביש תכלול את כל האמור בסעיף ד' 2 בפיתוח שצפ"ים, וכן סימון של מערכות תת קרקעיות מתוכננות וסימון הכניסות והחניות של המגרשים לאורך הכביש. תכנית כזו תלווה בחתכים אופייניים של הכביש והמדרכה.
4. תצורף תכנית גינון והשקיה, כמו כן תצורף במידת הצורך רשימת עקירות לאישור הרשות המקומית. יש לשלב בתכניות עצי רחוב להצללה וערוגות מגוננות במידת האפשר. מרווחי הנטיעה של העצים יהיו 6 - 10 מ' בהתאם למין העצים שיינטעו. נטיעת עצים תבוצע משני צידי הרחובות.
5. תכניות מפורטות לכבישים ומדרכות טעונים אישור הרשות המקומית לפני הוצאת היתרי בניה.
6. תמיכות (קירות, מסלעות וכו') בגבול שבין כבישים למגרשים יתוכננו בגובה שלא יעלה על 3.0 מ'. במקרה של צורך בתמיכה גבוהה יותר יש לפצלה.
7. ייאסר לשפוך שפך בנייה ו/או לאחסן מילוי, סלעים או חומרי בנייה מחוץ לתחום הכביש אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י הרשות המקומית.