

2011860-47-2

2922210-69

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית
27-11-2016
נתקבל
נצבת עולגת

נספח נוף

תכנית מספר גנ / 17206

שינוי תוואי דרך מס' 7 אמירים

הודעה על אישור תכנית מס' 17206
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
מיום _____

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תש"ח-1965
אישור תכנית מס' 17206
הועדה המחוזית לתכנון ובנייה החליטה
ביום 27.6.16 לאשר את התכנית
מנהל מינהל התכנון
ארי אלון - י"ר הועדה המחוזית

9טטמבר 2014

עורך :
"אלונים" - אדר' נוף אבולעפיה יצחק
ד.נ. בקעת בית כרם, מכמנים 20106
טל': 04-9883261 פקס. 04-9583486

עורך התב"ע:
אדר' רוזי ברגר
ת"ד 31700 חיפה
טל': 04-8362005 פקס. 04-8383425

תוכן העניינים:

1. כללי

2. הוראות פיתוח

3. נספח תוכניות:

- עקרונות טיפול נופי

1. כללי:

שטח התוכנית נמצא בוואדי המרכזי, החוצה את מושב אמיריס. יעוד התכנית הוא צומת חדשה לכבישים 2 ו-7. התכנית המוצעת משונה את תוואי כביש 7 המאשר, באזור הצומת עם כביש 2, והצומת מתוכננת מערבית לתוואי הוואדי, כך ששיפועי הכביש החדשים יקטינו את הפגיעה בנוף. נצפותו של האתר היא בעיקר מצד דרום, בתחום של חורש א"י צפוף ומכאן הרגישות הרבה לפיתוח.

מטרת נספח הנוף לאפיין את הפיתוח, שיעשה בתחום התכנית, לתת דגשים לצורך התכנון הנופי, למזער, ככל האפשר, הפגיעה בנוף ולאפיין את המפגש בין הדרים לסביבת הוואדי.

הגשת תוכניות:

תוכניות הפיתוח יוכנו ע"י אדריכל נוף רשום ויהוו בסיס לשילוב הפיתוח הציבורי בשולי התכנית, עם הפיתוח בתחום התוכנית. תוכניות אלו גם יהוו בסיס להגשת תכניות יועצי התשתיות.

יחד עם הגשת הבקשה להיתר, על היזם להגיש תוכנית פיתוח בקנ"מ 1:250, לכל האתר. התוכנית תכלול תאום בין הפיתוח הפרטי לפיתוח הציבורי.

תכנית הפיתוח:

התוכנית תכלול:

- א. סימון גבהים בקווי גובה כל 0.25 מ' מינימום.
- ב. סימון גובהי 0.00 מבנים, בגובה קומת הכניסה.
- ג. גובה מול כניסות למבנים.
- ד. סימון סלעיות, גבולותיהן ודרגת השיפוע שלהן.
- ה. כל מרכיבי הפיתוח: קירות, סלעיות, מיקום אבני שפה מונמכות או אבני עליה לרכב, גדרות, מעקות, מאחזי יד, פנסי תאורה, הידרנטים, שעוני מים ושאר מרכיבי הפיתוח והתשתית, לפי הצורך.
- ו. טיפול בשטחים הגובלים בתכנית כגון: כבישים, שצ"פים, מגרשים נטונים, שטחי ייעוד ושטחים חקלאיים. הטיפול בגבולות המשותפים יתואם בין המתכננים ויכלול:
 1. תיאום בטיפול בקירות החזית ובפינות, משני צדי הרחוב
 2. חיבור לתשתיות ציבוריות, מתואם עם המתכננים הראשיים של הח.ב.ע.
- ז. אבני שפה מונמכות בכל המעברים בין מדרכות, דרך, כביש או חניות.
- ח. גישה אחת לפחות, לכל מבנה.

2. הוראות פיתוח:

עבודות הכביש ומערכת הניקוז של הוואדי יתואמו בתכנית נופית משולבת אחת, שתדגיש את הוואדי.
עבודות הפיתוח יעשו, אך ורק בתחום ההיתר, ועל פי תנאי ההיתר, ולא תותר חריגה מעבר לשטח זה, אלא באישור מהנדס הועדה.
לא תותר הקמה של גומחות לתשתיות בתחום התכנית, למעט בריכות ביקורת לתשתיות שונות, בתוואי הכביש.

עבודות עפר:

עם תחילת העבודה, תוגש למהנדס הועדה תכנית עבודות עפר, ובה תהולך העבודה שיכלול:

- ציון השטחים בהם תיחשף הקרקע, לפני ביצוע כל עבודה בה
- סימון כל אזורי הצמחייה לשימור או להענתקה, עפ"י הצורך, בתאום עם רשמי לגבי אופן העתקת גיאופיטים
- מיקום ערמות הקרקע שתיחשף, והאזור אליו הן מיועדות לחיפוי
- מיקום סלעים, שהוצאו מפני שטח עליונים, והאזור אליו הם מיועדים
- אזורי המילוי והחפירה, אופן הטיפול לשיקום השטח ושוליו

לא יותר שפך קרקע, מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית, למעט לצורך חיפוי מדרונות. כל פינוי עוזפי עפר יהיה בתאום עם הועדה ובאישורה.
לא תותר כל פעילות בשטחים ירוקים, או חקלאיים גובלים, לרבות נטיעה, אחסון ושפיכה של פסולת וכל פעילות אחרת, העלולה לגרום נזק לפני השטח הטבעיים. שטחים אלה יגודרו וישולטו ע"י מבקש ההיתר, עפ"י הנתיית הועדה.

כל אדמה שתיחפר מפני השטח העליונים, בכל האתר, תשמר לצורך שימוש לשטחי גינון וחיפוי עבודות פיתוח, בשולי התכנית.
לא יותר שימוש באדמת גן שאינה מקומית, או שאינה זהה לה מבחינת תכונותיה.
יש לשמר את הסלעים מפני השטח העליונים ולרכוס לצורך שימוש בפיתוח.
על מבקש ההיתר לשקם כל שטח קרקע חפור בתחום ההיתר, וכן באזור ביצוע תשתיות על, מחוץ לתחום ההיתר, במידה ויידרשו.

חומרי גמר:

לצורך עבודות הפיתוח יש להשתמש בגמר אבן גיר מקומית לצורתיה השונות. אין לשלב אבן שאינה שייכת לאזור.
יש לשלב, ככל האפשר, סלעים מקומיים לתוך הפיתוח, הן בקירות תומכים והן באלמנטים שונים.
קרקע למילוי בשטחי גינון תהיה מסוג סרה רוסה בלבד.
מכסים לשוחות ביקורת יהיו על פי דרישת הרשות המקומית.
לא תותר הצבת ארונות תשתית או גומחות כולטות כשטח, בשום תנאי.
חיבורים לקווי תשתית ציבוריים ישולכו בשוחות מתאימות, למעט ברזי כיבוי אש.

תמיכות:

בכל מקום בו נדרשות תמיכות קרקע, יש להעדיף שימוש במסלעות מגוונות. במידה והדבר אינו מתאפשר, תותר הקמת קירות תומכים, בגמר אבן גיר בלבד.
במידה ויוחלט על שימוש בקירות קרקע משוריינת, יחופו קירות אלה באבן גיר.
תמיכות בתחום הכביש, ידורגו, באופן שיקטין את גובה התמיכות כלפי שטחים ניצפים. יש להימנע ככל האפשר מתמיכות גבוהות מעל 3 מ' ובמידה והדבר אינו מתאפשר, יש לדדג את התמיכות.

מסלעות:

עם הגשת תכנית עבודות עפר, יש לציין אזור לאחסון זמני של סלעים מקומיים, לצורך ביצוע מסלעות.
מסלעות קונסטרוקטיביות ייבנו מסלעי גיר מקומיים, ועל פי הנחיות יונוץ ביסוס.
מסלעות לשימור קרקע בלבד, ייבנו כשיפוע שלא יגדל 1 מ' גובה על 2 מ' רוחב (1:2), כולל השארת כיסי נטיעה בין הסלעים.
לא תותר הקמת מסלעה רציפה בגובה מעל 3 מ'. יש לבצע הפרדה מינימאלית של 1.5 מ' בין מסלעות.

קירות תומכים:

תותר בניית קירות, במידה ויוכח כי אין אפשרות אחרת.
קירות יבוצעו כשילוב של סלעים מקומיים בחזיתם.
באזור הצומת, יש לוודא שהקירות אינם גורמים להסתר ראייה.
עם הגשת התוכנית, על היזם להגיש פרט לקירות אלו, התואם את הוראות הנספח.
ככלל, לא יותר לבנות קיר בגובה מעל 3 מ'.
במקרים בהם יש צורך לבנות קיר גבוה יותר, תותנה הבנייה בכניית קיר נמוך, כחזית הקיר, בלוויית ערוגת גינון ברוחב 1.5 מ' לפחות, ובאופן שניתן יהיה לטפל בערוגה זו.
במידה ויש צורך בתמיכות גמישות, על פי הנחיות יועץ הקרקע, תוגש תכנית עיצובית לתמיכות אלו לאישור מהנדס הועדה.

חניות:

לא תותר חניה בתחום הצומת.

נטיעות:

בכל שטח התכנית הקרקע היא מסוג טרה דוסה, והסלעים מסוג גיר קשה, ועל כן בכל שטח התוכנית יש להשתמש בצומח חורש א"י בלבד.
כמו כן, יעשה מאמץ, לשמר שטחי חורש ולהשתמש בהם כחלק מהשטחים הפתוחים, שבתחום התכנית. יש לשלב בתחום הגינון צמחים מקומיים מהעתקה, וכן גיאופיטים שנשמרו משלב עבודות העפר.
שולי התוכנית יינטעו אך ורק בעצי חורש א"י וזאת על מנת להשתלב בנוף האזורי.

תכנית השקיה:

תכנית השקיה יתבססו על מערכת ממוחשבת. על מבקש ההיתר לתאם את דרישות הרשות לפני התכנון.
יש להגיש תכנית עקרונית להשקיה בזמן מתן ההיתר. התכנית תכלול מיקום חיבור למים, מיקום ראשי המערכת, מיקום מעברי כביש ושרוולים.

שילוט:

יש לוודא כי השילוט בתחום הצומת ישתלב בנוף הסביבה.
על היזם להגיש תכנית לאישור מהנדס הועדה, ולבצע שילוט ההכוונה בתחום התכנית, כחלק מעבודות הפיתוח.

מפגש בין מגרשים פרטיים לדרכים:

עבודות פיתוח

גבול הדיקור של עבודות הפיתוח בין מגרש פרטי לדרך, יהיה במרחק על לפחות 1 מ' מגבול המגרש הפרטי.

נטיעות

גבול בין מגרשים פרטיים לדרך, יינטעו צמחי חורש א"י.

חתימות

.....

.....

.....

.....



15.9.14