



KAV-BANOF  
LANDSCAPE ARCHITECTURE LTD.



משרד הפנים  
מחוז הצפון ועדה מחוזית  
03.04.2013  
נתן קבל  
נצרת עילית

משרד הפנים מחוז צפון  
חוק התכנון וחבניה תשכ"ה 1965  
אישור תכנית מס' 19781  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 20/10/12 לאשר את התכנית  
מנהל סניהל התכנון  
אלטנברג, אדרי  
מ.מ. ררר העדה המחוזית

# שלומי גבעת החמודות מתחם 5

הודעה על אישור חכנית מס' 19781  
סורסמה בולקוט הפרסומים מס'  
מינח

## נספח פיתוח נופי תכנית מס' ג' 19781 מתחם 5

מהדורה 1

משרד הבינוי והשיכון  
20.12.2012

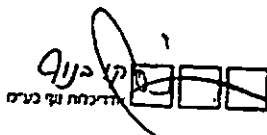
מתן תוקף

### עורכי התכנית:

בני איזק אדרכלים ומתכנני ערים  
רח' מאפו 4 חיפה, טל: 04-8255435

### תכנון נופי:

קו בנוף אדריכלות נוף בע"מ  
רח' אלון התבור 21, פארק התעשייה הדרומי קיסריה, טל: 04-6276727



תוכן עניינים:

1.	כללי
2.	<u>הנחיות לתכנון נופי ליעודי השטחים המופיעים בתכנית</u>
2.1	שטחים ציבוריים פתוחים (שצפ"ים)
2.2	נגישות
2.3	בטיחות
2.4	השקיה
2.5	גינון
3.	מעברים ציבוריים
4.	<u>הנחיות כלליות לפיתוח נופי לכל שטח האתר</u>
4.1	קירות חזית בגבולות מגרשים
4.2	קירות בין מגרשים
4.3	קירות תמך בגבול אחורי של מגרשים
4.4	מסלעות
4.5	חדרי טרנספורמציה
4.6	מבני עזר, ביתני מסתור לאשפה, מוני מים חשמל ותקשורת, ריהוט רחוב
5.	צמחיה
6.	שמירה על עצים קיימים
7.	רשימת עצים מנחה
8.	שיחים צמחי כיסוי
9.	פרטים טיפוסיים - ק.מ. משתנה
10.	נספח פיתוח נופי - תכנית מס' 2.1 ק.מ. 1:1250
"	- חתכים תכנית מס' 2.2 ק.מ. 1:500

## 1. כללי:

האתר ממוקם בסמוך לכביש 70 ממזרח לשוב שלומי, על קו התפר בין הגליל המערבי למישור החוף הצפוני, במרחק של כ- 5 ק"מ מהחוף וברום של כ- 50 מ' מעל פני הים. הקרקע היא מסלע גלילי אופייני והשטח מכוסה בחורש טבעי של מזרח אגן הים התיכון – אלון מצוי, אלה א", חרוב, אלת המסטיק, קידה שעירה וצמחיה עונתית.

## 2. הנחיות לתכנון נופי ליעודי השטחים המופיעים בתכנית:

## 2.1 שטח ציבורי פתוח (שצפ"ים), כולל פארק, גן ציבורי

**שימושים:** השטח ישמש כריאות ירוקות של האזורים הבנויים, למקום בילוי ומשחק, מעברים להולכי רגל, מקום מנוחה ומפגש. בשטחים אלו יותר לבצע פיתוח נופי וגינון אינטנסיבי ע"פ שיקול דעתו של אדריכל הנוף, הכולל מתקני משחק ונופש פעיל, מתקני ספורט וכושר, גינון, שבילים ורחבות, אמפיתיאטרון, מתקני הצללה, פרגולות, אלמנטי מים, ריהוט גן, תאורה. ניתן לשלב בשטחי הפארק מיקום לנושא ייעודי כגון גן ארכיאולוגי (בעדיפות לתא שטח 7004 לנושא זה), גן מדע, גן בוטני וכו', הכל בתיאום ואישור מהנדס הרשות המקומית. לא תותר כל בנית מבנים למעט מבנה לתשתיות חשמל (טרנספורמציה) ומיקומו יתואם עם אדריכל הנוף ומהנדס הרשות המקומית.

**חניה:** אין לתכנן שטחי חניה בשצפ"ים מעבר למתוכנן בנספח הנוף והתנועה. לא תותר כל כניסת רכב ממונע מכל סוג שהוא, או אופניים לשטח השצפ"ים, למעט רכב חרום ומיקומו ייקבע ע"פ שיקול דעתו של אדריכל הנוף ויועץ הבטיחות.

**חניון:** חיפוי משטחי תאי החניה יהיה באבן משתלבת ע"פ תכנון של אדריכל הנוף, וחיפוי המיסעות יהיה באספלט ובאישור מהנדס הרשות המקומית.

בין משטחי החניה יש לטעת עצי צל בוגרים ורחבי גוף, היחס יהיה לא פחות מעץ אחד לכל 5 חניות. באיי התנועה יש לשתול צמחיית כיסוי בשילוב עצים בוגרים. עדיפות מרשימת הצמחיה המקומית המנחה.

## 2.2 נגישות

כל אזורי הפעילות בשטחי השצפ"ים יהיו נגישים לאנשים בעלי מוגבלויות לפי חוק הנגישות ובאישור מורשה נגישות מוסמך

## 2.3 בטיחות

כל אזורי הפעילות והמתקנים יאושרו כחוק ע"י מורשה בטיחות מוסמך.

**2.4 השקיה**

כל מערכות ההשקיה יהיו ממחשבות ובתיאום עם מנהל מחלקת גנים ונוף ברשות המקומית.

**2.4 גינון**

כל השטחים אשר אינם מיועדים לרחבות משחק ופעילות ספורט או אינם מרוצפים, יהיו מגוננים. יש להעדיף שימוש בצמחיה מקומית טבעית כולל עצים.  
 עצים - בשצפ"ים יש לטעת לפחות עץ בוגר אחד כל 50 מ"ר גינון ובמדרכות לפי תכנית שתילה מתואמת עם התשתיות.

**3 מעברים ציבוריים:**

שימושים: לצורך מעבר מגוון בין שצפ"ים, כבישים, או בין מגרשים. השבילים בשטחים אלו יהיו מרוצפים וישולבו בהם שטחי גינון, תאורה, ריהוט רחוב ופרגולות. אם מתוכננות מדרגות בשטחים אלו, יש לתכנן במידת האפשר גם רמפות לאנשים בעלי מוגבלויות ועגלות ילדים. בכל מקרה יש לקבל את אישורו של יועץ נגישות מוסמך לעניין. הטיפול בשטחי הגינון במעברים יהיה אינטסיבי או אקסטנסיבי, הכל ע"פ שיקול דעתו של אדריכל הנוף ובתיאום ואישור מהנדס הרשות המקומית. לאורך השבילים יש לטעת עצים בוגרים כל 7-8 מ'. לא תותר כל כניסה לרכב או אופניים, או הצבת מתקני משחק במקום.

**4 הנחיות כלליות לפיתוח נופי לכל שטח האתר:**

**4.1 קירות חזית בגבולות מגרשים:** קירות תומכים וקירות גדר יבוצעו כקירות בטון עם חיפוי אבן מקומית מנוסרת ומסותתת בעיבוד ע"פ פרט של אדריכל הנוף ובאישור מהנדס הרשות המקומית. לכל הקירות וקירות הגדר יבוצע קופינג אבן מאותו סוג אבן החיפוי, אך בעובי 7 ס"מ. במגרשים "בנה ביתך" ולאורך עיקולי הכבישים 1+2 (מגרשים מס' 1201-1223, ומגרשים 1324-1301) קירות החזית יהיו ללא מעקה מתכת בגובה בין 1.6 מ' - 1.10 מ' מפני המדרכה.

במגרשים עם בניה מדורגת החזיתות יהיו עם גדר מתכת זקורטיבית, בגובה של 1.10 מ' ע"ג קיר בגובה עד 90 ס"מ מפני המדרכה, בחיפוי אבן לפי פרט אדריכל הנוף ובאישור מהנדס הרשות המקומית.

דירוג בין רומי הקיר לא יפחת מ- 20 ס"מ. לא תותר הקמת גדר רשת קלה מכל סוג שהוא או מחומרים פלסטיים בכל שטח האתר.

- 4.2 **קירות בין מגרשים:** יהיו גדרות מתכת דוגמת "גדר מעיין חרוד" תוצרת גדרות אורלי או ש"ע ע"ג קיר בטון עם חיפוי אבן כדוגמת קירות הפיתוח באתר.
- 4.3 **קירות תמך בגבול אחורי של מגרשים**  
במקרה של מגרשים גבוהים בגבול שצ"פ או שטח פתוח אחורי, יהיו קירות תמך בגובה מקסימלי של 3.5 מ'. במידה ויהיה צורך לגשר על הפרשי גבהים מעל 3.5 מ', יתוכנן קיר נוסף במרחק של 1 מ' מינימום מגב הקיר הראשון וביניהם רצועת גיבון, במידת הצורך יתוכנן קיר נוסף בנסיגה של 1 מ' מהקיר השני. לא יורשה קיר הגבוה מ- 3.5 מ'. בכל מקרה יש לקבל אישור ותכנון מהנדס קונסטרוקטור.
- 4.4 **מסלעות:** לא תותר בניית מסלעות בחזית מגרש הפונה לרחוב או לשצפ"ם. בתוך שטחי המגרשים/שצפ"ם ניתן להשתמש במסלעות לצורך פיתוח השטח. המסלעה תהיה מסלעים שטוחים מאבן מקומית עם מקום לכיסו שתילה.
- 4.5 **חדרי טרנספורמציה:** במידה ותידרש הקמת חדרי טרנספורמציה נוספים מיקומם יתואם עם אדריכל הנוף של האתר ומהנדס הרשות המקומית. חיפוי קירות המבנה יהיה באבן טבעית כדוגמת קירות הפיתוח באתר.
- 4.6 **מבני עזר, ביתני מסתור לאשפה, גומחות למוני מים וחשמל ותקשורת:** כל האלמנטים הנ"ל ישולבו בקירות הפיתוח, גודלם ומיקומם לפי תכנית הפיתוח של הנספח הנופי וגיליון פרטים מנחים, ובתיאום ואישור מהנדס הרשות המקומית, כך שיהיו מוסתרים מהדרך. פתח הכניסה יהיה מדלת פח מגולבן וצבוע בתנור בגוון לפי האדריכל. תאי חילחול במגרשים ימוקמו לפי תכנית הפיתוח ובתיאום עם יועץ הניקוז ואדריכל הנוף. כניסת רכב למגרשים תהיה עם אבן שפה מונמכת וריצוף לכל רוחב המדרכה.
- 4.7 **ריהוט רחוב:** ספסלים, פרגולות, אשפתונים ועמודי תאורה, שילוט ועמודי מודעות, יתוכננו ע"י אדריכל הנוף ויהיו ממתכת או מעץ באופי עיצובי הרמוני ואחיד ובתיאום ואישור של מהנדס הרשות המקומית.
5. **צמחיה:**  
בשטחים ציבוריים פתוחים ובמעברים ציבוריים יש להשתמש ככל האפשר בצמחיה מקומית טבעית האופיינית לאזור, עצים שיחים ובני שיח. בחזית מגרשים פרטיים הפונים לכיוון רחוב או שצ"פ על בעל המגרש לטעת עץ בוגר אחד לכל 8-10 מ' אורך חזית מגרש במרחק של עד 2.5 מ' מהגדר. העץ יהיה בוגר בגובה מינימלי של 2 מ' עד פיצול ענפים ראשון וקוטר גזע 5 ס"מ מדוד בגובה 20 ס"מ מפני הקרקע. בחזית מבני ציבור או הינוך הפונים לרחוב או לשצ"פ, יש לתכנן רצועת גיבון

ברוחב מינימלי של 2 מ' בשילוב נטיעות עצים בוגרים כל 8-10 מ' אורך גדר חזית המגרש. העצים יהיו בוגרים בגובה 2.5 מ' מינימום עד פיצול ענפים ראשון וקוטר גזע 5 ס"מ מינימום בגובה 20 ס"מ מפני הקרקע. במדרכות לאורך הכבישים יש לטעת עצים במרחקים של כ- 10 מ' כך שתתאפשר כניסה חופשית ומעבר לרכב למגרשים, ומעבר חופשי במדרכות לאנשים בעלי מוגבלויות.

פסי הפרדה בין כבישים יש לשלב את נטיעות העצים עם פסי גינון ומיקום של עמודי התאורה. כל התכניות הנ"ל יהיו בתיאום מלא עם מהנדס הרשות המקומית.

#### 6. שמירה על עצים קיימים:

בתכניות ההגשה יש לסמן את כל העצים הקיימים ע"פ הנחיות פקיד היערות של קק"ל, גודלם וסיווגם. יש לפעול במידת האפשר לשמירת העצים הקיימים בתוך שטחי המתחמים השונים בתיאום עם אדריכל הנוף של האתר, פקיד היערות ומהנדס הרשות המקומית.

6.1 בכל בקשה להיתר בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, ייפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה ופיתוח, בכל מקרה של חשש לפגיעה בעץ המיועד לשימור יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.

6.2 במקרים מיוחדים בלבד בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור הוועדה המקומית לאחר תיאום וקבלת חוות דעת מפקיד היערות.

6.3 בעת הגשת בקשה להיתר בניה ולאז היתר לשימור בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בק.מ. 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ בצירוף דו"ח והנחיות מאגרונום מומחה לטיפול בעץ להבטחת קליטתו המלאה. תנאי לקבלת טופס 4 במקרה הנ"ל יהיה דו"ח בקרה ופיקוח של האגרונום על העתקת העץ.

6.4 בעת הגשת בקשה להיתר בניה ולאז היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף בכתב דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, כולל סוג העץ, גודלו, מצבו האגרונומי וסיבת הכריתה בצירוף תכנית המפרטת את העצים או העץ אשר יינטעו במקום העץ, מספרם, סוגם ומיקומם. תנאי לקבלת טופס 4 יהיה הגשת מפת מדידה של האתר ערוכה ע"י מודד מוסמך המציין את מיקום העץ/עצים החדשים אשר ניטעו.

6.5 בתכנון המפורט, העצים המופיעים תחת הגדרת "אחר" ייבדקו ביתר פירוט, ואם יתאפשר תועדף האפשרות לשמרם.

**7. רשימת עצים מנחה:**

אלון מצוי, אדר סורי, מילה ירוקת עד, מילה סורית, אלון השעם, אלון ארוך עוקצים, חרוב מצוי (נקבה), כליל החורש, מיש גשר הזיו, לבנה רפואי, כליל קנדי, אלה ארץ ישראלית, ברזש אריזוני, ברזש מצוי ארץ ישראלי, אורן הסלע, אגס קלריאני, זית אירופי.

**8. שיחים, צמחי כיסוי:**

אלת המסטיק, קידה שעירה, סירה קוצנית, לוטם מצוי, לוטם מרווני, רוזמרין בלו לגון, שיח אברהם מצוי, בוגוביליה מינים שונים, עץ השמן הנקוד, אחירותם החורש, הרדוף הנחלים.

