

תכנית שכונה מערבית דבוריה

الخارطة الهيكلية للحي الغربي-دبورية

נספח מס' 3:

נספח נוף

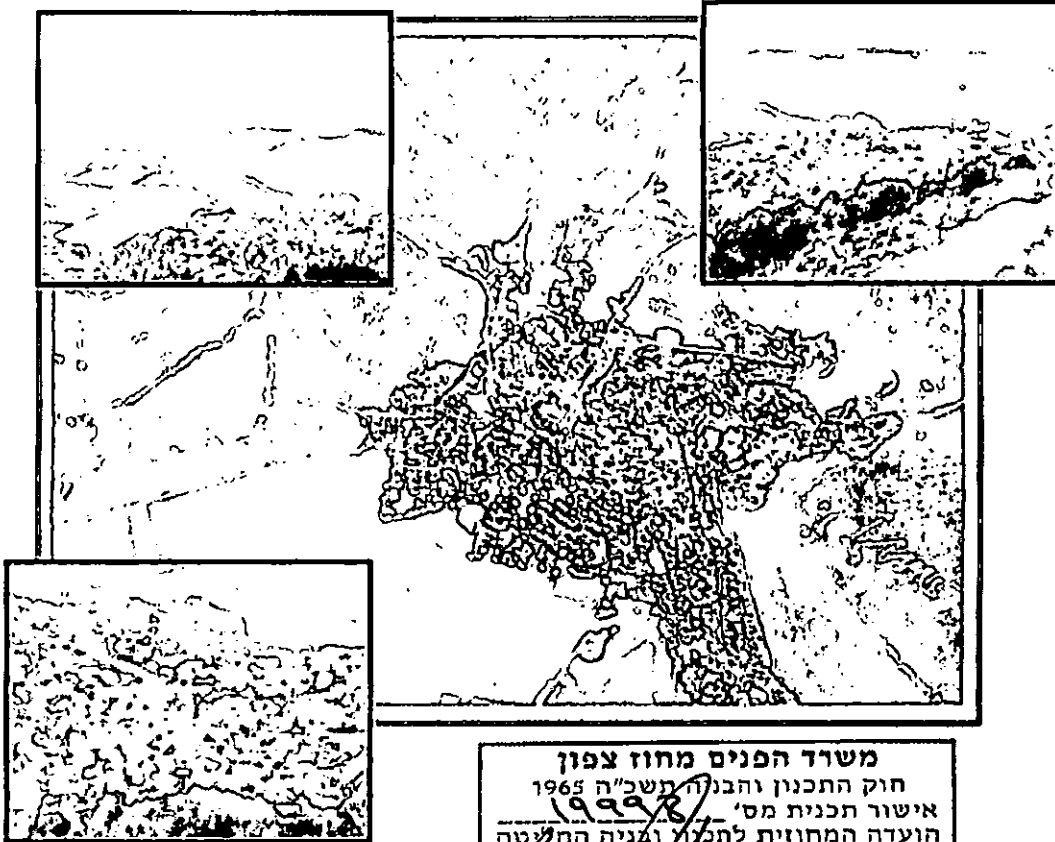
משרד הפנים
מחוז הצפון נצרת עילית

23-07-2013

החזקה על אישור תכנית מס' 19998
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'

מיום

יולי 2013



משרד הפנים מחוז צפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 19998
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 10.6.13 לעשר את התכנית

מנהל מינהל התכנון
אלכס טפול, אדריכל
ס.מ. ירד הועדה המחוזית

יזמין מחול - קובטי
אדריכלות נוף ומעבדה מים
מ.ר. טל 052-25753

עורכת : יסמין מחול קובטי – אדריכלית נוף . יאסמין محول - قبطي
רח' 7031, ת.ד. 12790, נצרת 16000 טל : 04-6466401 פקס : 04-6467119

e-mail : y_mak@barak.net.il

נספח נוף לתב"ע מס' ג/19998

פברואר 2013

היזום : משרד הבינוי והשיכון, מנהל מקרקעי ישראל.
בעלי הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל ופרטיים.
עורכי התכנית : אדריכלים שרי קלאוס ויאיר אביגדור
עורכת הנספח הנופי : יסמין מח'ול קובטי

ת.ד 12790 נצרת 16000

טל : 04-6466401 פקס : 04-6467119

e-mail: y_mak@barak.net.il

תוכן החוברת:

1. מבוא
2. פרק 1 – ניתוח מצב קיים.
3. פרק 2 – מפגשים לטיפול.
4. פרק 3 – הנחיות נופיות.
5. פרק 4 – שטחים ירוקים פתוחים – פרוגרמה.
6. נספח שיפועים
7. תשריטים מצורפים

מספר תכנית	תוכן
1	תכנית שצ"פים
2	חתכים

מבוא :

הכפר דבוריה ממוקם למרגלותיו של הר תבור, מאופיין בטופוגרפיה קשה ומגיע בצדו המערבי לאזור מישורי - עמק אכסאל .

העמק ממשך מערבה וממולו ובמקביל לו ממשך הר דבוריה (סורטוכה) שמסתיים בהר הקפיצה של נצרת. בין העמק וההר עובר כביש קיצור דרך דבוריה-אכסאל-נצרת.

במפגש הזה שבין העמק, היער והכפר הקיים תוקם השכונה המערבית.

התכנית מציעה שכונה חדשה העונה על הקריטריונים והדרישות המודרניות תוך יצירת מערכת החדית בינה לבין הכפר הקיים מבלי לפגוע בזרימה הטבעית ובהרמוניה של הבניה הכפרית שמייחדת את הכפרים הערביים בארץ .

ייעודי הקרקע הקיימים בגבולות השכונה הינם משני סוגים עיקריים : יער נטע אדם שמור ואדמות חקלאיות פרטיות.

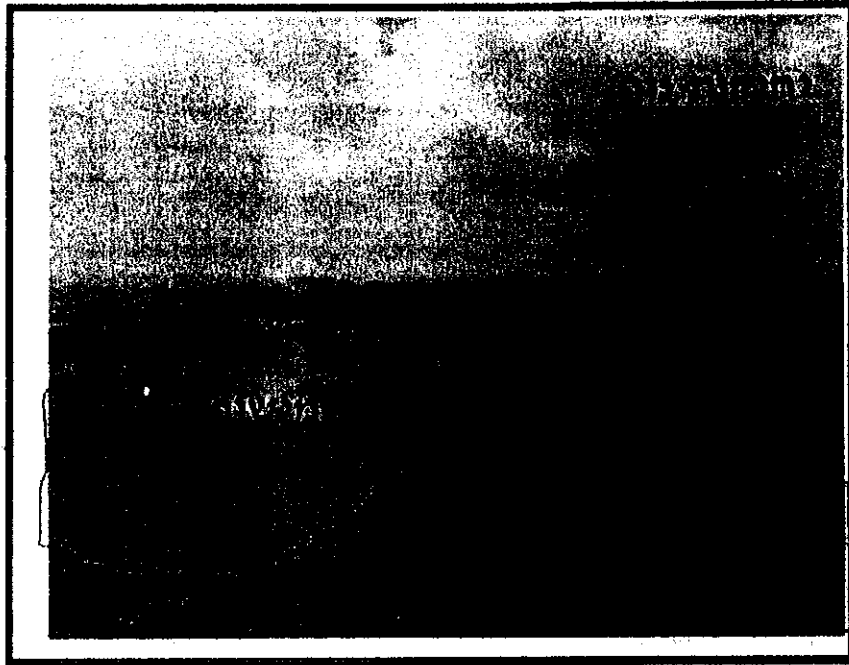
התכנון מאפשר ניצול מקסימלי של השטח, תוך מענה על צרכי הישוב הדחופים לתוספת יחידות דיור, שצ"פים שטחים לבניה ציבורית ועוד.

משימה זו מהווה אתגר תכנוני המחייב התחשבות בנקודות התורפה וטיפול בהן.

הטיפול הנופי המוצע בחוברת זו מתייחס לנקודות אלה ומציע להן פתרונות.

הטיפול הנופי מתייחס לשכונה כחלק מהמרקם הכללי של הכפר ומציע לחבר אותו אליו מתוך גישה תכנונית הקובעת שהשטחים הירוקים הינם אחד האלמנטים החשובים למיזוג וגיבוש השכונה החדשה והכפר.

פרק 1 - ניתוח מצב קיים



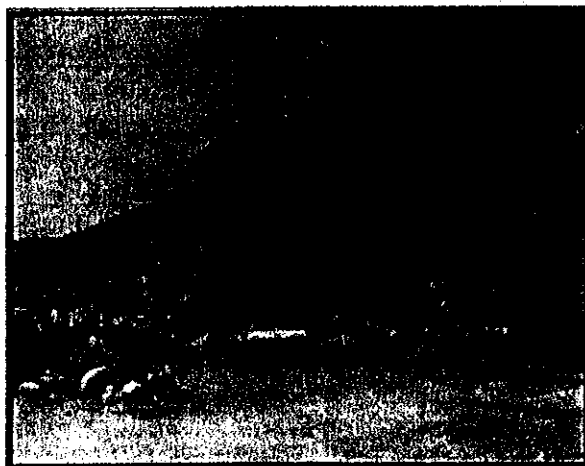
יחידות נוף :

הר, יישוב קיים ומישור חקלאי.

1.1 הר דבוריה

הר המכוסה ביער נטע אדם שחונק את דבוריה מהצד הצפון-מערבי. הוא מסתירים באותה נקודה שמתחיל המישור החקלאי.

1.1.1 הכפר גולש כיום לתוך חתר בקצוות "יכובש" חלקים ממנו, דבר שגורם, בין היתר, לחפרשי גובה גדולים וחתכים לא מטופלים במדרון.



- 1.1.2 תוך כדי בנית בתי המגורים, תוכננו ובוצעו דרכים פנימיות בשיפועים לא תקינים.
- 1.1.3 דרך קק"ל עוברת בפניה הצפון- מזרחית של השכונה ומקשרת בין דבוריה לשאר הישובים באזור.

1.2 חכר דבוריה

- 1.2.1 האדמות והבתים בבעלות פרטית והבנייה הפרטית מגיעה ל-4 קומות לכל היותר.
- 1.2.2 הבניה צפופה ואין בה קו ארכיטקטוני אחיד.
- 1.2.3 בכפר חסרים שטחים ירוקים ציבוריים גם ברמת התכנון וגם ברמת הביצוע.

1.3 מישור חקלאי

מישור חקלאי לגידולי שדה, בו עובר כביש דבוריה-אכסאל-נצרת.

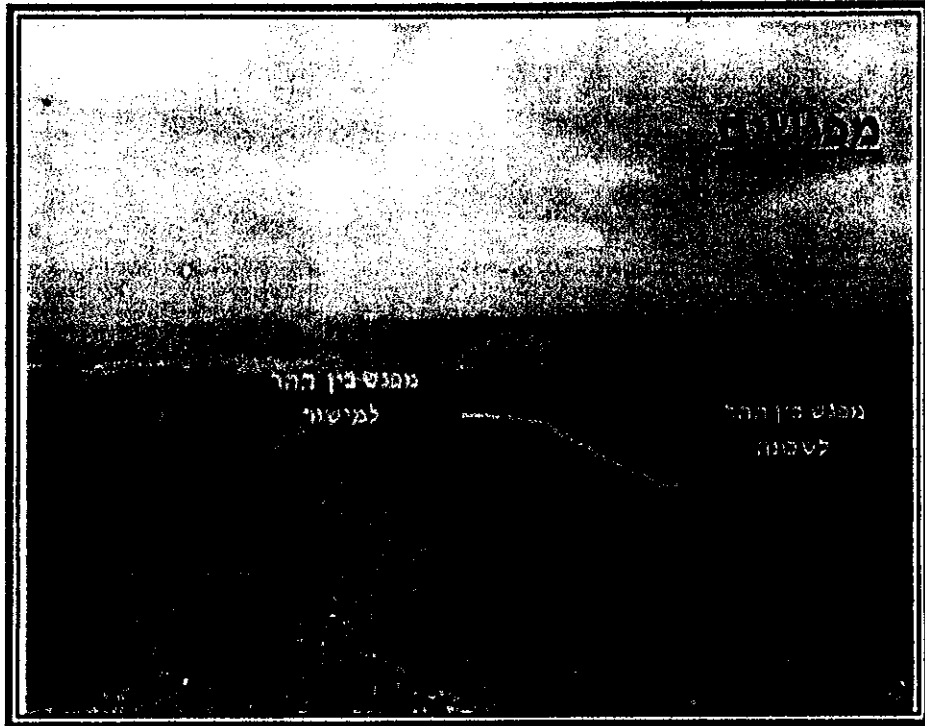
1.4 תנאי שטח - ראו תכנית מס' 1

אחד מהמאפיינים הבולטים של שטח התכנית הוא השיפוע, מאפיין שיש לו השלכות רבות על צורת הבנייה, הכבישים והשצי"פים.

1.5 ערכיות השטח

- התכנית ממוקמת בשטח המחולק לשלושה חלקים בסיסיים:
 - א. שטח חקלאי מעובד לגידולי שדה – חלק דרום-מערבי.
 - ב. מחצבה לשיקום – חלק צפון-מזרחי.
 - ג. שטח יער נטע-אדם של ברושים ואורנים בלבד – לאורך השכונה (רי תצ"א).

פרק 2 - מפגשים לטיפול



2.1 מפגש בין החר לשכונה :

דקירה בחר לאורך כביש מס' 2 מחייבת טיפול נופי אינטנסיבי, תוך כדי פגיעה מינימלית בעצים.

2.2 מפגש בין החר למישור.

2.3 מפגש בין הקיים למתוכנן:

2.3.1 טיפול בשולי הכפר הקיים וחיבורו עם השכונה המוצעת, תוך טיפול במדרונות הנוצרים כתוצאה מחיבור זה.

2.3.2 המשכיות של כבישים קיימים לתוך השכונה החדשה.

2.3.3 הקצאת שטחים ירוקים במספר נקודות מפגש על מנת לאפשר חיבור טבעי וגיבוש בין שני הקצוות.

פרק 3 - הנחיות נופיות

לכל אזור- מגורים, מתחם ציבורי, ספורט, תעשייה או כל שימוש אחר, יוכנו תוכניות מפורטות הכוללות: בינוי מפורט ומחייב לכלל השטח, תוך קביעת דרכים ומדרכות, העמדת מבנים, נספח נופי וטיפול באזורי החציבה.

הנחיות לעיצוב נופי בכל שטח התכנית

הבנייה והגינון יעשו בדירוג הומוגני שמתייחס לטופוגרפיה הקיימת ולמערכת הכבישים המתוכננת, תוך שימת דגש על איזון בין כמויות החפירה והמילוי עד כמה שהדבר אפשרי.

3.1 שם ועודפי קרקע

3.1.1 הטיפול בעודפי עפר ופסולת בניין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה הרלוונטיות ובכל מקרה לא יפוזרו עודפי עפר ופסולת באזור הישוב.

3.1.2 הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה של עודפי חפירה ופסולת בניין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.

3.1.3 בכל מקרה ייאסר לשפוך שפך בנייה ו/או סלעים באזורי שצ"פ ו/או שטחים פנויים אחרים בשכונה ובהיקפה.

3.1.4 כתנאי להגשת חיתר, יידרש שיקום הצמחייה הטבעית באזורים הסובבים למגרש שנפגעו במשך תהליך הבנייה. השיקום יעשה לפי תכנית שתילה שתוגש לאישור מהנדס המועצה.

3.1.5 השטחים בקצות הישוב, הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יוגדרו בזמן העבודות ועד לסיומן במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.

3.2 קירות תומכים, מסלעות ומדרונות

3.2.1 הקירות התומכים והגדרות הפונים לשטחים ציבוריים ורחובות, יצופו באבן על פני לפחות 50% משטחם. בקירות ישולבו המתקנים הטכניים (ארונות חשמל ותקשורת מים וכדומה) בתוך נישות סגורות. ניתן למקם ארונות חלוקה לתשתיות (חשמל, תקשורת, מים, גז וכדומה) גם בקירות פיתוח הניצבים לגבול המגרש, בחזית הרחוב, ובתנאי שמול הארון יהיה מרווח של 1.5 מ' לפחות וחגישה אליו תהיה חופשית מהרחוב, ללא צורך לעבור גדר, שער, מחסום, מקום חנייה וכדומה.

3.2.2 קירות תמך לאורך חזיתות מגרשים יבוצעו בצורה מדורגת כך שפני ראש הקיר יהיו אופקיים.

3.2.3 במהלך עבודות הבינוי במגרשים, לא תותר כל שפיכת עפר, פסולת בניין וכדומה, מעבר לתחומי המגרש.

- 3.2.4 במגרשים המיועדים למגורים, גובה הקירות התומכים הפונים לרחובות, לשטחים הציבוריים, ובין המגרשים, כולל מעקה האבן הבנוי מעליהם, לא יעלה על 4.0 מ'. במקרה בו יש הכרח לעבור גובה זה, ייבנה קיר קדמי בגובה של עד 1.5 מ' ובמרחק של 1.0 מ' לפחות, תוך שמירה על אפשרות גישה לטרסת ביניים זו לצורך גינון וטיפול. הוועדה המקומית רשאית לשנות את הגבלת גובה הטרסה במקרים מיוחדים. במגרשים בהם פונות הטרסות בקירות לכיוון דרך או מגרש ציבורי פתוח, חלח חובת נטיעת עצים בגורים בטרסה.
- 3.2.5 בתכנית הפיתוח המחווה חלק מהיתר הבנייה יש לפרט את כל הקירות התומכים והמסלעות.
- 3.2.6 הקמת מסלעה תותר רק בתוך המגרשים ולצורכי עיצוב נופי בלבד. לא תותר הקמת מסלעות בגובה העולה על 1.0 מ'. לא תותר הקמת מסלעות בגבולות שבין מגרשים כולל בין מגרש לבין מגרש ציבורי או לגבול התכנית.
- 3.2.7 במדרונות בעלי שיפוע 20% או יותר, יש לדאוג ליציבות המדרון בכל האמצעים ההנדסיים הנדרשים. טיפול המדרון יתייחס לנושאים כגון: תימוך, מניעת סחף ושימור צמחייה קיימת.

3.3 מעקות, גדרות ושערים

- 3.3.1 הקירות המפרידים בין מגרשים ורחובות או שצפ"ים יהיו בגמר אבן.
- 3.3.2 כל הגדרות בחזית הפונה לרחוב, שאינם קירות אבן, וכן כל שערי הכניסה למגרשים יהיו מפרופילי מתכת.
- 3.3.3 בין מגרשים סמוכים, אשר אינם מופרדים ע"י דרך או קיר – תוקם גדר.
- 3.3.4 לגדר תהיה חגורת מסד שגובהה מעל מפלס הקרקע הסופית שלידה לפחות 15 ס"מ.
- 3.3.5 הגדר תורכב מפרופילי מתכת מגולוונים, לא תותר הקמת גדרות רשת או תיל.
- 3.3.6 כל הגדרות, המעקות הנמוכים ומעקות הבטיחות בשטחים ציבוריים שונים (לאורך כבישים, שצפ"ים רותביים ואחרים) יהיו מפרופילי מתכת בלבד.
- 3.3.7 על כל אלמנטי הגידור לעמוד בתקני הבטיחות של מכון התקנים הישראלי, המתעדכנים מעת לעת, והרלוונטיים.

הנחיות לעיצוב נומי בשטחים ציבוריים:

3.4 הנחיות כלליות לשצ"פים

- 3.4.1 חלוקת השצ"פים בשכונה נעשתה תוך כדי התחשבות בשיפוע באזור המתוכנן. שטחים שהטיפול הנופי בהם, צפוי שיהיה כרוך בהוצאות גדולות מדי בקירות תומכים רבים ובהרס טבעי לא מקובל, הוחלט להשאיר אותם כשטחים טבעיים עם טיפול אקסטנסיבי – שלוחות ירוקות בתוך השכונה (כדוגמת שצ"פ מס' 603 שהשיפוע בו מגיע ל-40% ויותר).
- 3.4.2 מגרשי השטחים הציבוריים יפותחו כמעברים ציבוריים, טיילות וגנים שכונתיים וציבוריים הכלולים מגרשי משחקים, שבילים, מסלולי אופניים ויכללו ריהוט רחוב ותאורה, עפ"י עקרונות הנספת הנופי. כמו כן ישמשו השצ"פים להעברת תשתיות תת קרקעיות.
- 3.4.3 בכל השטחים הציבוריים, תבוצענה העבודות לפי תכנית עיצוב אחידה, באישור מהנדס המועצה תוך שימוש בפרטי עיצוב וחומרים דומים ומאותה משפחה, לשמירה על רצף העיצוב (הערה זו מתייחסת לשבילי הולכי רגל, מדרכות ציבוריות רחבות, מדרגות, מעקות נמוכים, מעקות בטיחות, קירות, ריהוט רחוב ותאורה).
- 3.4.4 טיילות וצירי מעבר יבוצעו בהתאם להנחיות אדריכל הנוף ויכללו רחבות מרוצפות, מדרגות, פינות ישיבה, אזורי גינון ותאורה. הפיקוח על הביצוע באחריות מהנדס המועצה.
- 3.4.5 לא יותר מעבר כלי רכב בשצ"פים למעט רכב שרות וחרום במידת האפשר.
- 3.4.6 באם קיים צורך בביצוע מחלכי מדרגות, מספר המדרגות בכל מקבץ לא יעלה על 9, ולאורכן יוקם מעקה בטיחות או מאחז יד ע"פ הצורך ותקני הבטיחות. יש למקם אזור ישיבה ומנוחה כל 3-5 מחלכי מדרגות. השבילים יכללו רחבות מרוצפות. תבוצע תאורת גן לאורך השבילים ובאזור הישיבה, עפ"י תכנון מהנדס חשמל ותאורה.
- 3.4.7 תכנון נטיעות יתחשב בצמחייה הקיימת באזור ויבוצע על ידי אדריכל נוף, תוך התחשבות בכל הקריטריונים הגננים המקצועיים.

3.5 מיתוח שצ"פים אקסטנסיבי

- 3.5.1 בשצ"פים אקסטנסיביים, שמהווים ראות ירוקות בלבד, יש לבצע נטיעה צפופה של עצי איי ולדאוג להשקיה ואחזקה עפ"י הנחיות המפרט הבין-משרדי.
- 3.5.2 יש לדאוג לטיפול במדרונות וייצובם עקב עבודות הבנייה השונות הסמוכות להם, לפי תוכניות מאושרות ע"י מהנדס המועצה.
- 3.5.3 צמחים מומלצים: אלונים (מינים שונים), אדר סורי, אלה איי, חרוב מצוי, ברושים, תות לבן, שקד מצוי ועוזרר.

3.6 צמחית

3.6.1 הטיפול בעצים קיימים יהיה לפי הנחיות קק"ל והן כדלקמן:

3.6.1.1 שצ"פים 601, 602, 603, 605, 606, 666 ו-680 – לשימור.

שצ"פים 608, 609 ו-610 – לכריתה.

שצ"פים 600, 604, 612, 613 ו-614 – לא קיימים עצים, שטח חקלאי.

3.6.1.2 הנחיות לשימור העצים:

א. בביצוע כבישים (בעיקר ההיקפי) תחומי מגרשים פרטיים הנושקים לשצ"פ, יש לבצע את העבודה ע"י קלונסאות להקטנת רוחב החפירות כדי למנוע שפיכת עודפי חפירה ופגיעה בעצים הגובלים בתשתיות שונות.

ב. יש לבצע גידור היקפי מסביב לשצ"פ הכולל עצים לשימור עד להתחלת עבודות הפיתוח הסופיות בשצ"פ.

3.6.2 בכל מגרש ינטע עץ בוגר אחד לפחות. לצורך זה יחשב עץ בוגר כזה שגובהו 4.5 מ' לפחות, גזעו בקוטר 4" לפחות, מעוצב בגובה 2.0 מ' לפחות.

3.6.3 יש להשתמש בצמחיה חוסכת מים ובמידת האפשר בצמחי אי"י.

3.6.4 הצמחיה המומלצת ברחובות: מיש, חרוב, כליל החורש אלונים (מיניס שונים) ואדר סורי.

3.7 כבישים מדרכות וחניות

3.7.1 במדרכות שרוחבן 2.5 מ' ויותר יש לנטוע לאורך הרחובות, לפי תכנית נטיעה כללית שתוגש לאישור מהנדס המועצה. העצים יהיו בוגרים, גודל 7 או 8.

3.7.2 תכנון נטיעת העצים יעשה עפ"י קריטריונים גננים מקצועיים שיתייחסו למרווחים הנדרשים, גבחים מותרים וכל השיקולים שיבטיחו צמחייה אופטימלית ואיכות גננית לאורך זמן.

3.7.3 בחנייה המקבילה למדרכה יש להכין מקום לנטיעת עץ כל 15 מ', במפרץ עם מיגון העץ ע"י סורג לעצים (כל 3 חניות אורכיות).

3.7.4 נתיבי החניה לאורך צירי הנסיעה - לא יהיו רציפים באורך העולה על 30 מ'. יש לבצע מפרצי גינון כל 30 מ' (6 חניות).

3.7.5 בכל החניות והמדרכות, לאורך הרחובות, יבוצעו העבודות לפי תכנית עיצוב אחידה ובשימוש בחומרים דומים ובאיכות טובה וזחים לאלו של השצ"פים - לשמירה על רצף העיצוב (כולל ריחוט רחוב).

3.7.6 בכל מקרה של פירוק והריסת דרכים קיימות יש להעביר הפסולת למקום מאושר ע"י הפיקוח והמועצה, יש לשקם השטח שנהרס ולהחזירו למצבו הטבעי.

3.7.7 כבישים מס' 8 ו-9 בהמשך לשצי"פים מס' 601 ו-602, ירוצפו באבנים משתלבות כדוגמת המדרכות בהמשך הכביש.

3.8 חדרי טרנספורמציה

- 3.8.1 יותר להתקין חדרי טרנספורמציה בשצי"פים בתאום עם מהנדס המועצה ואדריכל הנוף.
- 3.8.2 חדרי השטאים יתוכננו ויבוצעו כחלק מתכנית הפיתוח של השצי"פ כדי לשלב את המבנה בסביבתו, בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר. תכנית הפיתוח תכלול את מיקום החדר, מיקום קירות, מסלעות, גינון ודרך גישה לחדר השטאים.
- 3.8.3 המבנים יחופו באבן בהתאם למבנה קירות הפיתוח.

3.9 ריהוט רחוב

- 3.9.1 ריהוט רחוב- ספסלים, עמודי מודעות, פרגולות, אשפתונים ומתקני מים- יבוצעו לפי דגם אחיד בכל מתחם. הדגם, חכמות והמיקום יקבעו ע"י אדריכל הנוף ובאישור מהנדס המועצה.
- 3.9.2 תאורה – יקבע סוג ודגם אחיד לעמודי התאורה ברחובות ובשצי"פים, ע"י מתכנן התאורה ובשיתוף ותאום עם אדריכל הנוף, באישור מהנדס המועצה.
- 3.9.3 שילוט- יקבע עיצוב אחיד ע"י אדריכל נוף ובאישור מהנדס המועצה. כמות, מיקום, וגובה השלטים יקבע לפי הוראות מהנדס המועצה.
- 3.9.4 יש למקם בורות תשתית במקומות המגוונים ולא בשבילי הולכי רגל. במקרים שיש אילוץ למקם בשביל הולכי רגל, יש לשלב את המכסים כחלק מדוגמת הריצוף הכוללת במקום, לפי הנחיות מהנדס המועצה ולבצע מכסה מיציקת ברזל.

3.10 מתקנים לאיסוף אשפה

- 3.10.1 מתקנים ביתיים לאיסוף והרחקת אשפה יהיו בשיטה, בעיצוב ובנפח שיקבע מנהל אגף איכות הסביבה והתברואה במועצה. המתקנים יתוכננו כך שניתן לבצע בהם הפרדה בהתאם לחוק המחזור.
- 3.10.2 יש להסתיר את מתקני האשפה, תוך שילוב המסתורים בפיתוח עפ"י הוראות מהנדס המועצה.
- 3.10.3 המתקנים ימוקמו בנישות מיוחדות בהתאם להוראות המפורטות בנספח זה.
- 3.10.4 ארגזי מחזור ימוקמו עפ"י פריסה שתוגדר ע"י מהנדס המועצה, עפ"י אזורי חלוקה ונגישות ו/או באזור חמפגש בכניסה ליישוב. במידה ויעלה צורך בביצוע אזורי מחזור בתוך הכפר, המתחמים יבוצעו בשטח מבני הציבור – באחת מפניות המגרש, אופי בניוי המתחמים יהיה זהה לקירות התמך וחדרי החשנא.

3.11 תכנית פיתוח

(כתנאי להוצאת היתר בניה)

- 3.11.1 על מגישי בקשות להיתר בניה למבנים לדאוג לביצוע כל עבודות הפיתוח עד להשלמת הבניה, בהתאם לתקנות ולדרישות הרשויות ולשביעות רצון הועדה המקומית, כתנאי למתן אישור גמר בניה.
- 3.11.2 תכנית פיתוח המגרש תוגש לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה כחלק מהבקשה להיתר עבור המבנים במגרש, התכנית תתואם עם נספח הבינוי והנספח הנופי שאושר כתנאי להיתר בניה.
- 3.11.3 כל תכניות הפיתוח, הגינון וההשקיה, יוגשו לאישור מהנדס המועצה לפני הגשתן לאישור הועדה המקומית.
- 3.11.4 תכנית הפיתוח תכלול: (כל הגבהים סופיים) סימון גובה, כניסות לבניינים, שבילי גישה ומדרגות, חניונים עם סימון מקומות חניה, רחבות מרוצפות, קומות עמודים פתוחות, גבהי גמר סופיים של פיתוח המגרש, העמדת המבנה, תוואי קירות וגדרות, חומרי גמר וגבהי הנ"ל.
- 3.11.5 תוואי וגבהי פתרונות ניקוז, פרטים וחתכים עקרוניים לקירות כולל פריסת הקירות, מתקני אשפה, עמודי תאורה, ארונות תקשורת, קווי חשמל, טלוויזיה, תקשורת, מים, ביוב וגז, מתקני גז ומונים, חיבור לתשתיות ציבוריות, מרכזיות תשתית, שטחי הגינון כולל מתקני משחקים וריחוט גן, ריהוט רחוב, מדרכות וחניה בדרכים הנכללות בתכנית הפיתוח, כולל חומרי גמר וריצוף עם צבעים ודגמים.
- 3.11.6 תצורף תכנית נטיעות ועקירות (באישור מהנדס המועצה) של עצים ושתילת צמחים ושיחים עם סימון מערכת השקיה עקרונית, רשימת עצים לנטיעה ולעקירה.
- 3.11.7 יש לתאם את תכנון הפיתוח של כל מגרש עם תכניות הפיתוח של כל המגרשים השכנים, לדרכים, לצמתים ולשצ"פים הסמוכים למגרש, כדי לייצור חזית אחידה לרחוב.

פרק 4 - שטחים ירוקים פתוחים

פרוגרמה

ראו יחד עם תכנית שצ"פים מס' 2

4.1 שטחים לתכנון

- א. שצ"פים אינטנסיביים : גינות שכונתיות, גינות ציבוריות וכלל-כפריות, שבילים וכבישים מגוננים.
- ב. שצ"פים אקסטנסיביים : עבודות פיתוח מינימליות ונטיעות.
- ג. נקודות מפגש עם ההר.

4.2 שצ"פים אינטנסיביים

4.2.1 שטח דרוש לפי קריטריונים של משהב"ש :

566 יחידות דיור

גודל משק בית צפוי : 5 נפשות בממוצע.

2830 נפשות בשכונה החדשה.

גנים שכונתיים וציבוריים לפי 5 מ"ר לנפש – 14.15 דונם.

גן כלל-יישובי : 2 מ"ר לנפש – 5.66 דונם.

גנים דרושים סה"כ – 19.81 דונם

4.2.2 מוצע לפי תכנית :

שצ"פים 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 608, 609, 610, 612, 613, 614, 666, 680 ו-809.

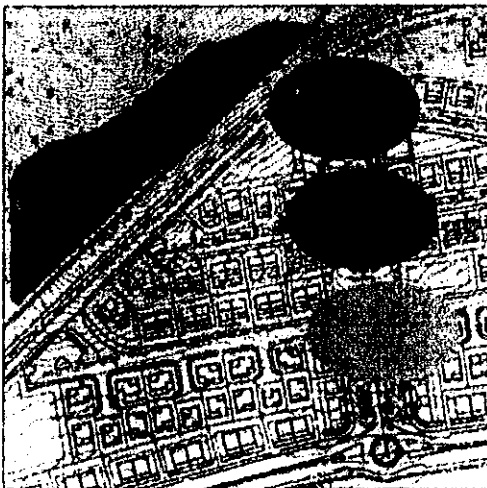
סה"כ שטח – 28,641 דונם.

מתוכם יוקצו שטחים עבור :

- מעברים ציבוריים מגוננים : 608, 609, 610, 612 ו-809. שטח כללי – 2.95 דונם.

- רצועות גינון בצידי הכבישים : 613 ו-614. שטח כללי – 0.94 דונם.

ירוק בפוקציות שונות-המיפוגרפיה מאילוף למנוף.



התכנית מציעה 28.64 דונם לגינות ציבוריות, אך בגלל תנאי הטופוגרפיה, חלק גדול מהשטח יוקצה לטיפול בהפרשי גבהים ע"י טרסות, כיסי שתילה וכדומה. במקרים מסוימים, הפרשי הגבהים יטופלו ע"י חלוקה לתת-שצ"פ (כדוגמת שצ"פ 605 המחולק לשלושה מקטעים עם הפרשי גובה גדולים).

4.2.3 שצ"פ 601 ו-602: הגן המרכזי בשכונה, חוצה אותה מדרום לצפון ומחבר בין שלושה כבישים 2, 8 ו-9. כתוצאה מתכנון הבינוי והכבישים, מתחלק שצ"פ זה לשני חלקים כהמשך לשתי רצועות ירוקות (613 ו-614), הממשיכים זה את זה. ביחד נוצר מסדרון ירוק לאורך השכונה עד המפגש עם החר.

חלק ראשון (601), גן שכונתי: שטח = 3.17 דונם, ממוצע שיפוע = 14%. כולל: מתקני משחק לילדים, פינות ישיבה, נטיעות ושתילות, אזורי גינון, אלמנטי הצללה ושבילים.

ההגעה אל הגן מכביש מס' 9 ומכביש מס' 8 על ידי מדרגות ורמפות. החלק האמצעי ייושר באופן שיאפשר התקנת מתקני המשחק. חלק שני (602), גן ציבורי: שטח = 3.97 דונם ממוצע שיפוע: 14%. גן זה מהווה את החלק העליון, כהמשך טבעי לחלק הראשון, ההגעה אליו נעשית במדרגות ורמפות מכביש מס' 8 ובאמצעות מדרגות מכביש מס' 2.

בתכנון המפרט של שצ"פ זה יש לתכנן קשר הליכה רציף מ-601 ל-602 ולכביש 2.

חומרים: כבישים מס' 8 ו-9 בקטעים הסמוכים לשצ"פ זה יהיו מרוצפים באבנים משתלבות עם פסי האטה כדי שניתן יהיה להתייחס אליהם כחלק מהגן בקטעים אלה. ראו תכנית מס' 1.

ייעוד: שטח ציבורי רחב להתאספות הכולל חצר גדולה, אזורים מוצלים ופינות ישיבה.

מוצע לבנות תיאטרון שפונה לכוון השכונה ומשקיף עליה ועל הנוף החקלאי הפתוח ומאפשר להתגבר בצורה טבעית ועדינה על הפרשי הגובה הגדולים. בקצה העליון יתוכננו טרסות חקלאיות עם בנייה כפרית טיפוסית, דבר המאפשר טיפוס טבעי והדרגתי לכיוון כביש מס' 2 והשתלבות הדרגתית בנוף החורשה ברקע.

עצים מומלצים: עצי זית, רימונים, תות, עצי הדר, אלונים, ער אציל, חרוב ופקאן.

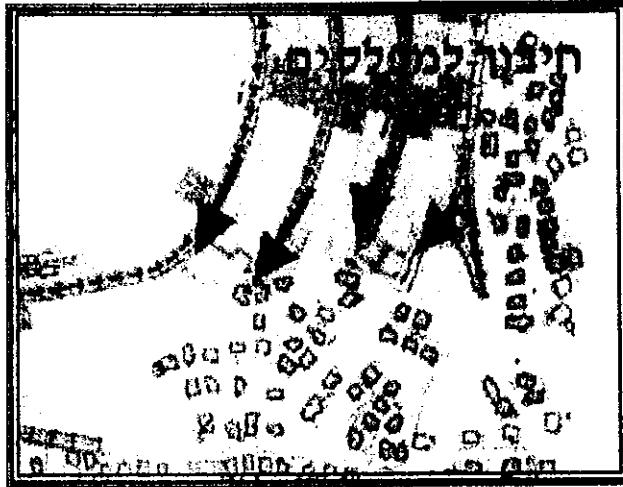
4.2.4 שצ"פ 605, גנים תת שכונתיים, "גני דבוריה":

שטח = 9.7 דונם ממוצע שיפוע = 27%-48%.

תיאור: גנים אלה מהווים סיומת ירוקה לכבישים 2,3,4 ו-5. הם מהווים פינות חמד לאוכלוסיה של האונה המזרחית בשכונה.

שצ"פ זה מחולק ל-3 טרסות מדורגות בהתאם לדירוג הרחובות. כל כביש מסתיים בשצ"פ באותו מפלט.

ייעוד: שצפ"ים אלה יחוו מקומות מפגש בין השכנים, יותקנו בהם מקומות ישיבה מוצלים, חצרות, מתקני משחק לגיל הרך ומקומות מיוחדים לקהילה המבוגרת. תהיה אפשרות מעבר בין שלושת החלקים דרך מדרגות מרוכזות.



4.2.5 שצ"פ 604, גן שכונתי:

שטח = 2.02 דונם אחוז שיפוע = 8.5%

תיאור: שטח זה נקודת מפגש בין השכונה החדשה לישוב הקיים.

ייעוד: יתוכנן בצורה שתאפשר שימוש בשני החלקים, ויותקנו בו מתקני משחק לגיל הרך, מקומות ישיבה וכדומה.



4.2.6 שצפ"ים 606, 666 ו-680 (אזור תמחצבה), גנים ציבוריים:

שטח = 4.26 דונם. ממוצע שיפוע = 2.0% - 10%.

טיפול בשצ"פ זה מותנה בטיפול במחצבה ע"י הקרן לשיקום מחצבות.

תיאור: קצה השכונה המערבית וחוליה מקשרת בינה לבין שאר הכפר, השטח מתון יחסית בשיפועו ומאפשר ניצול מרבי.

ייעוד: גן ייחודי כלל כפרי.

4.2.7 שצ"פים 608, 609, 610, 612 ו-809 מדרגות מגוננות:

מעבר ציבורי בתוך השכונה ובין השכונה לכפר הקיים.

4.2.8 שצ"פ 600

שטח 0.79 דונם. שיפוע 7%.

ייעוד: פינת מנוחה ירוקה בקצה הרחוב ובקצה השכונה.

4.3 שצ"פים אקסטנסיביים:

4.3.1 שצ"פ 603 מהווה שלוחה של ההר בתוך השכונה, היער יישמר בטבעיותו, ינוקה ויסודר.

4.3.2 שמירה על הצמחייה הקיימת, הטיפול בה, יצירת שבילים מסודרים ממצעים או חצץ.

4.3.3 אין לתכנן מקומות מיוחדים למנגלים כדי לא ליצור מקור הפרעה לדיירים בשכונה.

4.4 נטיעות בכבישים

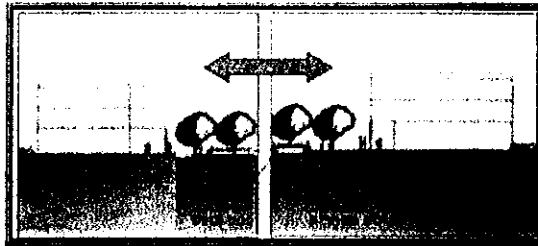
4.4.1 כביש מס' 10:

תיאור: תנועת רכב לכוון הצפון בשילוב תנועת רגל מצולבת צפון – דרום, מזרח – מערב.

במפלס הרחוב חוויית מפגש חברתית ומסחרית, קפיטריות, בתי מאפה, מסעדות, חנויות מזכרת וכדומה.

הקומה העליונה מיועדת למגורים או למשרדים.

ייעוד: יצירת מקומות ישיבה בודדים וקבוצתיים בחצרות הפונות לרחוב, גינון בערוגות, נטיעת שדרת עצים כפולה לאורך הרחוב, שורה אחת צמודה למבנים ושורה שניה צמודה לנתיב התנועה.



4.5 נקודות מפגש עם חתר: ראו גיליון מס' 3.

4.5.1 החתך שיוצר כביש מס' 2 בהר דורש טיפול נופי אינטנסיבי ומבוקר.

4.5.2 במקומות שיש בהם הפרש גובה, יבנו קירות לקט מאבן מקומית. גודל האבנים לא יפחת מ-30/50 והפוגות יהיו שקועות ב 2 ס"מ לפחות.

4.5.3 במקומות שהפרש הגובה בהם הוא יותר מ-4.0 מ' יש לדרג הקירות. ראו חתך בגיליון מס' 3.

4.5.4 הצמחים שיינטעו דומים ומתאימים לעצים הקיימים בהר.