

2000254743-69

1

הודעה על אישור תכנית מס' 20616
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
מיום _____

מינהל התכנון - מחוז צפון
חוק התכנון והבנייה תשנ"ה 1965
אישור תכנית מס' 20616
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 25.1.17 לאשר את התכנית
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
<input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

משרד הבינוי והשיכון – מחוז הגליל

עילבון – שכונה מזרחית

תוכנית מס' ג/20616

נספח נופי - מסמך מנחה

הנחיות והמלצות לתכנון הנוף, לעבודות הפיתוח והבינוי

יהודית גרמי אדריכלות נוף בע"מ

יודפת, ד.נ. משגב, 20180

טלפ. 04-9800485, פקס. 04-9800335

02.2019

מהדורה 01 – שלב מילוי תנאים לתוקף

יהודית גרמי  
אדריכלות נוף בע"מ

עילבון-318

## **תוכן**

### **1. מבוא**

- 1.1 תאור המקום
- 1.2 כללי
- 1.3 עקרונות התכנון הנופי

### **2. הנחיות עקרוניות לתכנון הנוף, לעבודות הפיתוח והבינוי**

- 2.1 עבודות עפר ופיתוח - כללי
- 2.2 מגורים
- 2.3 שצפיים
- 2.4 מעברים ציבוריים - שבילים להולכי רגל
- 2.5 כבישים
- 2.6 דופן הישוב
- 2.7 קווי תשתיות (מים, ביוב וכו')
- 2.8 פינוי אשפה
- 2.9 חומרים ופרטים לביצוע
- 2.10 צומח ונטיעות

### **3. נספחים**

- נספח 1 – רשימת תשריטים נילווים
- נספח 2 – מפת שיפועים

## **1. מבוא**

### **1.1 תאור המקום**

עילבון ממוקמות במדרונות המערביים של הר הקוץ, ממערב לכביש 65. השכונה המזרחית, הנדונה, מהווה הרחבה לשוב הקיים וגובלת בשמורת הטבע הר קוץ. השטחים ברובם משופעים ומכוסים בחורש ים תיכוני מדוכא הסובל מרעיית יתר ושריפות.

מאזור ההרחבה מבטים מרשימים לכיוונים השונים, לנוף הקרוב והרחוק.

### **1.2 כללי**

נספח זה הינו נספח מנחה ומהווה השלמה לנספח הבינוי ולהוראות התכנית ומהווה חלק בלתי נפרד מהם.

### **1.3 עקרונות התכנון הנופי**

**הרחבת הישוב ותחילת המשך ישיר לבינוי הקיים.**

**החיבור לנוף הקרוב והרחוק** יעשה במתינות, להשתלבות עם הסביבה: רצף של שטחים פתוחים, אופי ותכסית הצמחיה, מפלסי הקרקע וכו'.

**שימור אזורים בלתי מופרים ושילובם בתכנון.**

**מפגעים נופיים** – מפגעים קיימים כאתרי שפיכה ופסולת וכו', ישוקמו

צמצום המפגעים הנופיים הנגרמים בעטיין של עבודות הפיתוח ושיקומן בתום העבודות.

**פיתוח השצפ"ים והכבישים כמערכת היררכית המתאימה לעיצוב, תומרים, סוגי הנטיעות ומימשק / אחזקה.**

**חומרי פיתוח** ישתלבו בסביבה ויהוו רצף הרמוני המקשר את השכונות לסביבתן.

## **2. הנחיות עקרוניות לתכנון הנוף ולעבודות הפיתוח והבינוי**

## **2.1 עבודות עפר ופיתוח - כללי**

**שמירה על מתאר פני השטח** - בתכנון השצפ"ים יוקפד במידת האפשר על שמירת הטופוגרפיה הקיימת וצמצום היקף עבודות העפר.

**חריגה מגבולות התכנון** - לא תותר כל חריגה מקווי הדיקור המתוכננים לצורך עבודות עפר, התוויית דרכים זמניות, אחסון עודפי חפירה וכו', למעט במקומות שאושרו מראש.

עבודות החציבה יבוצעו בזהירות מירבית. סלעים שיתדרדרו ויתפזרו מעבר לנקודות הדיקור המתוכננות יאספו והשטח ישוקם.

**שמירה על עצים קיימים** - חל איסור מוחלט על פגיעה בעצים הנמצאים בתחומי התכנית. עקירת העצים טעונה אישור הועדה המקומית ותאום עם הקק"ל.

**מערכות ניקוז** – שימור, ככל האפשר, של מערכות טבעיות

**ייצוב מדרונות** – שימוש באמצעים ידידותיים לסביבה

**עודפי קרקע ופסולת בניה ואחרת** – יפונו אל מקום מאושר ע"י הרשות המקומית

**מסלעות** – ייבנו בשיפועים עפ"י הנחיות יועץ קרקע.

שיפוע ובניית המסלעה יאפשרו נטיעות בכל שטחה (גובהה)

**גידור אתרי בניה** – האתרים יגודרו למניעת זיהום חזותי ומפגעים אחרים (בטיחות, אבק וכו')

## **2.2 מגורים**

### **2.2.1 מפלסי המגרשים והבינוי**

תכנון המגרשים הקיצוניים, בהיקף הישוב, יכוון לשמירת המשכיות תוואי הקרקע הקיימת, כך שהפרשי הגובה (חפירה או מילוי) בין המגרש לסביבתו יהיה קטנים ככל האפשר וישמר המירקם הטבעי.

מפלסי הבינוי יתייחסו למפלסי המגרשים הסמוכים.

### **2.2.2 תיחום ותימוך המגרשים**

#### **2.2.2.1 מפגש בין מגרש מגורים לכביש**

## **מגרש עולה**

התימוך יהיה ע"י קירות תומכים. לא יהיה שימוש במסלעות.  
גובה מירבי לקיר יהיה 3.0 מ'.  
לא תותר בניית מסלעה בהמשך לקיר תומך. המשך אפשרי לבניית מסלעה כנייל  
יהיה רק לאחר נסיגה של 1.0 מ'.  
השארית קירות חציבה, ללא תימוך ואו ייצוב נוסף, תתאפשר רק לאחר קבלת  
אישור יועץ קרקע ליציבות המדרון.  
תימוך מסוג זה יחייב בניית קיר נקיון, בבסיס החציבה, בגובה של 1.0 מ' וערוגה  
לנטיעות ברוחב מינימלי של 1.0 מ'. כל הנייל בשטח מגרש המגורים.

## **מגרש יורד (המגרש מתחת לכביש)**

תימוך הכביש – יהיה תמיד ע"י קיר תומך.  
גובה מירבי לקיר יהיה 3.0 מ'.  
קיר תומך גבוה יותר יחייב דרוג.  
לא יהיה שימוש במסלעות.

### **2.2.2.2 מפגש בין מגרש מגורים לשצ"פ**

קיר תומך – הנייל בשטח המגרש הנתמך  
לא יהיה מפגש בין שצ"פ למגרש מגורים באמצעות מסלעה.

### **2.2.2.3 מפגש בין מגרשי מגורים**

קיר תומך או מסלעה – הנייל בשטח המגרש הנתמך

### **2.2.2.4 מפגש בין מגרש מגורים למבני ציבור**

קיר תומך או מסלעה - הנייל בשטח המגרש הנתמך

### **2.2.3 פיתוח המגרשים**

חשיבות רבה לאופי הפיתוח של גבול המגרש על נוף הרחוב. דגש מיוחד יש לתת  
לכך ברחובות צרים.  
יש לעודד ולטפח את החצרות והגינות הפרטיות כחלק מנוף הישוב.

### **2.2.4 ארונות תשתית ומוני מים**

יעשה המירב ע"מ להצניעם ולשלבם בעבודות הפיתוח.

- \* שילוב בגומחות בקירות תמך ו/או מסלעות
- \* העברת חלק מהארונות הציבוריים המתוכננים לאורך הכבישים לשטחי השצפ"ים והשבילים – למקומות בהם הם ניצפים פחות.
- \* ארונות תשתית פרטיים לא ימוקמו בשצפ"ים.
- \* מיקום בניצב לכביש

## 2.3 שצפ"ים

### 2.3.1 נושאים עיקריים בתכנון השצפ"ים:

- מערכת היררכית** - השצפ"ים יפותחו עפ"י מערכת היררכית המתאימה לעיצוב, חומרים, סוגי הצמחים ומימשק האחזקה.
- פיתוח השצפ"ים המלווים את הכבישים ישולב בצורה אינטגרלית עם פיתוח הכביש וערוגות הגינון שלו.
- מתקני משחק וספורט** - הפיתוח צריך לכלול מגוון מתקנים המתאימים לגילאים השונים, משטחים המתאימים למשחקי כדור (פורמליים ובלתי פורמליים) ועוד.
- הצללה** - יש לספק אמצעי הצללה בדרכים שונות (עצים נשירים ונותני צל בוגרים, סוכות צל ועוד) שיהיו מיום פתיחת הגן.
- מקומות ישיבה** - בכל גן צריך שיהיו מספיק מקומות ישיבה נוחים, המפוזרים ליד כל מקומות הפעילויות השונים.
- נגישות** - יש ליצור מכסימום דרכי גישה וכניסות חופשיים לאתר. הנגישות צריכה להיות נוחה מבחינת השיפוע. יש לאפשר מעברים מתאימים לנכים ולעגלות ילדים.
- גילאי המשתמשים** - יש לזכור שאוכלוסיית המבוגרים והקשישים מהווה גם היא קהל יעד לשימוש בגנים השונים ולהם דרישות אחרות וייחודיות.
- תכנון תאורה** - לבטיחות ולניצול שטחי השצפ"ים גם בשעות החשכה.
- החומרים** שיוכיבו את ריהוט הגן ומתקני המשחקים יהיו חומרים ידידותיים לסביבה.
- חסכון במים** – שימוש בצמחיה חסכונית במים, במערכות השקייה ובקרה מתאימות, שימוש בחיפוי בקרקע מגזם מקומי או אחר וכו'.
- ניקוז ומי נגר** - איתור ותכנון אזורים קולטי מי נגר, הן של גשם והן של מי נגר משטחים סמוכים, תוך מתן פתרון לזרימה עודפת.

**חייץ ירוק וגידור** – יש לייצור חייץ בעזרת צמחיה מתאימה /או גידור עפ"י הצורך להפרדה בין הגן לסביבתו.

**בטיחות** – יש להקפיד על הבטיחות בגן, הן של המתקנים והן במרחבי הפעילויות השונים.

**תאום בין תכניות הפיתוח של השצפ"ים** ושל המגרשים הסמוכים.  
**אישור תוכניות נטיעה** – להבטחת שדה הראיה בצמתים - תוכניות הנטיעה יאושרו ע"י יועץ התנועה.

### 2.3.2 סוגי שצפ"ים :

#### א. שטח לנטיעות

השצפ"ים מלווים את הכבישים והצמתים.

בשצפ"ים אלו יבוצעו עבודות גינון ועבודות עפר ופיתוח עפ"י הצורך.

בחלקם ישולבו פינות ישיבה.

#### ב. "פארק / גן ציבורי" – ללא מתקני משחק

בשצפ"ים אלו יבוצעו עבודות עפר ופיתוח, גינון, שבילים ופינות ישיבה

ותצפית.

#### ג. "פארק / גן ציבורי" – כולל מתקני משחק

השצפ"ים יפותחו כמגרשי משחקים לגילאים השונים.

השצפ"ים יכללו: עבודות עפר ופיתוח, שבילים, פינות ישיבה ותצפית,

מתקני משחק וגינון

#### ד. מעבר ציבורי

### פרוט ראה בסעיף 2.3.3

### 2.3.3 פרוט השצפ"ים

פרוט ראה בתשריטי הנספח הנופי :

1. תוכנית פיתוח רעיונית

2. תוכנית עקרונית לפיתוח השצ"פים

א. נטיעות	
מספר השצ"פ	הערות לתכנון ותכולה
902, 901	נטיעות "שער הכניסה" לאזור ההרחבה
903, 907, 912	חלקות בצמתי כבישים, נטיעות
908, 909	ניתן לשלב פינות ישיבה
כיכרות	נטיעות

ב. פארק / גן ציבורי (ללא מתקני משחק)	
מספר השצ"פ	הערות לתכנון ותכולה
904, 911	פינות ישיבה, גינון
ג. פארק / גן ציבורי (כולל מתקני משחק)	
מספר השצ"פ	הערות לתכנון ותכולה
900	מגרש משחקים לגיל הרך, פינות ישיבה ופרגולות, גינון.
905	שצ"פ בראש הגבעה, חלק מהשטחים מיועדים לשימור ולטיפוח. השטח פגוע מרעיית יתר ומשריפות. כולל: שביל היקפי, שבילים ופינות ישיבה ותצפית, חיבורים למרכז השטח. התכנון יתייחס למחשופי הסלע הקיימים באתר. דופן השצ"פ החצוב, לאורך כביש 15, יעובד עפ"י החתך הטיפוסי וישולבו בו ברמות מגוונות. תחנת טרנספורמציה מגרש משחקים, פינות ישיבה ופרגולות, גינון כולל מדשאה
906	מגרש משחקים, פינות ישיבה ופרגולות, גינון כולל מדשאה תחנת טרנספורמציה בשולי השצ"פ ונטיעות להסתרה חלקית.

ד. מעבר ציבורי	
מספר השצ"פ	הערות לתכנון ותכולה
910	שביל הולכי רגל, כולל מהלכי מדרגות, לחבור כבישים 13 ו-12, חיבור בין ההרחבה המתוכננת לישוב הקיים. פינות ישיבה ותצפית. גינון



## **2.4 שצפ"ים - מעברים ציבוריים – שבילים להולכי רגל**

פרוט ראה בתשריטי הנספח הנופי :

תוכנית פיתוח רעיונית ותוכנית עקרונית לפיתוח השצפ"ים לשבילים חשיבות רבה לחיבור אזורי המגורים למוסדות הציבור ולשצפ"ים ויש לעודד את השימוש בהם.

פיתוח השבילים יהיה במקביל לעבודות הפיתוח והבניה בשטחים הסמוכים. יצירת תשתית נוחה להולכי רגל – מעבר ללא הפרעה ע"י ריהוט גן ומכשולים אחרים

תכנון תאורה

שילוב פינות ישיבה ותצפית

תאום תכנון בין השבילים למגרשים הסמוכים - היות והשבילים נמצאים בין מספר מגרשים יש להבטיח תאום בין תכניות הפיתוח של השבילים והמגרשים התוחמים אותם, כולל זמינות השטחים ומעברים.

הצמתים ונקודות המפגש עם הכבישים יפותחו ויודגשו. תהיה התייחסות לנושא הבטיחותי (הבטחת שדה הראיה / גינון נמוך, מעקות בטיחות ועוד).

## **2.5 כבישים**

ראה בתשריטי הנספח הנופי :

חתכים טיפוסיים בכבישים – מערכות (נטיעת עצים)

### **2.5.1 הנחיות כלליות לעבודות הפיתוח**

**מערכת היררכית** - הכבישים יפותחו עפ"י מערכת היררכית המתאימה לעיצוב, חומרים, סוגי הנטיעות ומימשק / אחזקה.

**לו"ז לעבודות הפיתוח** - עבודות הפיתוח והשיקום הנופי בכבישים יבוצעו במקביל לביצוע הכבישים ולהונקדמות הבניה במגרשים הגובלים.

**פיתוח השצפ"ים המלווים את הכבישים** ישולב בצורה אינטגרלית עם פיתוח הכביש ורצועות הגינון שלו.

יהיה תאום בשימוש בחומרים, בפרטים ומיני הנטיעות.

### **2.5.2 ריהוט רחוב ותאורה**

ספסלים ופינות ישיבה, ועמודי תאורה יתוכננו לאורך הכבישים לרווחת הציבור ויהוו חלק מנוף הרחוב.

### **2.5.3 ארונות הסתעפות לחשמל ותקשורת ומוני מים**

יעשה המירב ע"מ שלא יהוו מפגע חזותי. ימוקמו וייבנו עפ"י הצורך, במשולב בקירות תומכים, גדרות אבן ומסלעות. מוצע למקמם, כל הניתן, בחלק ה"עולה" (ביחס לכביש) ולא ביורד. אין למקמם בשצפ"ים קטנים / צרים.

### **2.5.4 שילוט ופרסום מסחרי**

השלטים יהיו בעלי מידות מינימליות תוך הבטחת מתן מענה לתפקודם. תכנון השילוט יהיה חלק מתכנית הבינוי המהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

### **2.5.5 תעלות ניקוז**

לא יהיה שימוש בתעלות עפר פתוחות ללא פעולות לשיקום נופי הכולל גינון בתעלות / נטיעת צמחיה המתאימה לייצובן ולתפקודן התקין.

### **2.5.6 צומח ונטיעות**

שדרות עצים יינטעו לאורך קטעי כבישים להצללה, ליצירת מיקרו אקלים נוח, לעיצוב הנוף ולחיזוק דימויו. העצים ינטעו משני צידי הכביש, כולל ב"אוזניים" מפרצי החניה ובהתאמה לכניסות למגרשים ולחניות ולתשתיות מתחת ומעל. להבטחת מעבר חופשי להולכי רגל במדרכה שרוחבה 2.0 מ' ייבנו גומות העצים עם אבן תיחום גומה לעץ – ראה פרט בתשריטי הנספח הנופי : חתכים טיפוסיים בכבישים – מערכות (נטיעת עצים)

### **2.6 דופן הישוב**

פיתוח קו התפר של הישוב, להשתלבות עם הסביבה הקרובה והרחוקה ולחיבור לשטחים הפתוחים בהיקף הישוב : חשיבות רבה יש לתת לתכנון ולפיתוח במגרשים הקיצוניים, הגובלים בד"כ בשטחים בעלי ערכים נופיים גבוהים וזאת להתחברות ולהשתלבות עם הסביבה הקרובה והרחוקה. נטיעות יתוכננו להסתרה חלקית של קירות תומכים או מסלעות חלקית ולהתחברות חזותית לשטחים הפתוחים בהיקף.

## **2.7 קווי תשתיות (מים, ביוב וכו')**

ביצוע קווים הנמצאים מחוץ לגבולות מגרשי המגורים והמבנים הציבוריים מחייב הכנת תכנית לשיקום נופי שתאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית, כולל ליווי ופיקוח בזמן הביצוע.

## **2.8 פינוי אשפה**

פינוי האשפה יהיה עפ"י הנהוג במועצה המקומית – בעגלות בנפח 360 ליטר. עגלה אחת ל- יח"ד.

## **2.9 חומרים ופרטים לביצוע**

חשיבות רבה לגיבוש "שפה" למרכיבים העיקריים הבונים את נוף הישוב ותדמיתו. החומרים העיקריים:

**לקירות תומכים וקירות גדר** - אבן טבעית ו/או אבן נסורה ומעובדת

**מעקות בטחון וגדרות** - מתכת בלבד. במגרשי המגורים יתאפשר גם מעקה מעץ.

אופי המעקה יהיה "שקוף".

**ריצופים ומדרגות** – אבנים משתלבות, אבן טבעית ו/או מנוסרת ומסותתת.

## **2.10 צומח ונטיעות**

### **2.10.1 כללי**

התכנון יתייחס להיררכיה: גינון אינטנסיבי במרכז הישוב ובשטחי מבני הציבור ואכסטנסיבי בשוליים.

בדופן הישוב יושם דגש על נטיעות המבוססות על צמחיית החורש הטבעי, ליצירת

חיבור הדרגתי וזורם בין הישוב לסביבתו.

חסכון במים – יהיה שימוש בצמחיה חסכונית במים והמתאימה לאזור

### **2.10.2 עצים במדרכות ובשבילים ציבוריים**

בכבישים יודגש ויורחב השימוש בעצי רחוב.

ראה בתשריטי הנספח הנופי:

חתכים טיפוסיים בכבישים – מערכות (נטיעת עצים)

נטיעת העצים בהתאם למצב הפיסי בשטח, כולל תשתיות וסוג העץ.

יש להבטיח כי לעצים במדרכות תהיה אדמת גן טובה ועמוקה.  
במידה ויש קירבה לתשתיות ניתן להשתמש במגביל שורשים  
הבטחת השקיית התבססות סדירה לכל עץ במשך שלוש השנים הראשונות לפחות.  
הגנה על עצים נטועים ע"י תמיכה והפרדה במגן לעץ מצעירותם ועד לבגרותם.  
במדרכות - נטיעת עצים בוגרים בלבד וזאת למניעת פגיעה וונדליזם בעצים  
צעירים.  
הבטחת מעבר חופשי במדרכות נטועות להולכי רגל, עגלות ילדים ונכים.  
בחירת סוגי עצים המתאימים לרחוב, על מגבלותיו, בהתאם לצורתם, אופן  
צמיחתם, התאמה לתנאי האקלים וכו'.

3. נספחים

נספח 1 – רשימת תשריטים נילווים

מהדורה		שם התוכנית
מספר	תאריך	
01	02.2017	תוכנית פיתוח רעיונית
01	02.2017	תוכנית עקרונית לפיתוח השצפ"ים
01	02.2017	חתכים טיפוסיים בכבישים – תאום מערכות (נטיעת עצים)
01	02.2017	מפת שיפועים
01	02.2017	נספח עצים בוגרים

1 יהודית גרמי  
אדריכלות נוף בע"מ