

2000320129-69

2013754-49-3



מינהל התכנון מחוז צפון
התקנה 101
ועד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

Ya'ad Architects & Planners Ltd. 1012-2015

תוכנית מס' _____
 מס' תשריט גרסה _____
 מס' תקנון גרסה _____

נספח נוף

לתכנית מס' 208-0236901

פארק תעשייה מזרחי -

כרמיאל ג/21857

נספח לתכנית 4 עמודים	
תחולה	מנחה
תיאור	הנחיות נופיות
תאריך עריכת הנספח	16/12/2014
רשימת התרשימים	
שמות וחתימות:	
עורך הנספח	שם: אדרי קרן אורקין
	חתימה:
	תאריך: יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

מינהל התכנון - מחוז צפון
 חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 208-0236901
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 10.8.14 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר
 מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

208-0236901

הודעה על אישור תכנית מס' _____
 פורסמה בילקוט הפריסומים מס' _____
 מיום _____

1402M5481

1

י"ג ד.נ. משגב 2015 • טלפון: 04-9902215, 04-9088700 • פקס: 04-9909990

Ya'ad 2015 Israel • Tel: 972-4-9902215 • Fax: 972-4-9909990
 E-Mail: office@yaad-arc.co.il, Web: www.yaad-arc.co.il





יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

Ya'ad Architects & Planners Ltd.

א. סיווג השטחים הפתוחים:

1. שצפ"ים בפיתוח אקסטנסיבי המשיקים למורדות הר כמון מס' 151, 153, 155, 156, 157, 160 - מאופיינים במסלע וצמחייה מקומית. שטחים אלו יישמרו בטבעיותם בתוספת נטיעות והסדרת ניקוז. הטיפול הנופי עפ"י פרט פיתוח גי-3, הגדרות סעיף 8 ב' להלן וכמאופיין בחתכים טיפוסיים.



2. רצועות חייץ והפרדה מכביש 200 מס' 154, 158, 159 - יתוכננו עם צמחייה צפופה של עצים ושיחים.

3. שפ"פים מס' 103B, 107B, 108B, 109B, 110B, 512B, 112B - מיועדים לטיפול בהפרשי גובה בין מגרשים ויתוכננו לשיקום נופי אקסטנסיבי.

ב. הנחיות כלליות לעבודות פיתוח

1. מערכת השצ"פים תעוצב תוך התאמה למבנה השטח, נוף מקומי ואופייני. שטחים אלו יישמרו ככל האפשר בטבעיותם ובתוספת נטיעות.



2. סוגי הצמחייה המתוכננים יותאמו לתנאי הקרקע והאקלים ולדרישת השקיה נמוכות.

3. יישמרו עצי יער כגון: עצים מחטניים בתחומי השטחים הפתוחים.

4. יש לדאוג במידת האפשר למצב של איוון בין כמות המילוי לכמות החפירה ע"מ לצמצם מצבים של עודפי חפירה.

5. יוזם התכנית יחדש את הצמחייה הטבעית באיזורי המדרונות אשר יפגעו במשך תהליך הפיתוח. שיקום המדרונות יבוצע עם סיום העבודות כתנאי למתן תעודת גמר. עבודות השיקום יכללו חיפוי המדרונות באדמת חישוף / אדמה גננית בעובי של 20 ס"מ לפחות ושיקום הגינות.



6. עקירת עצים תבצע רק באישור הרשות המקומית בתאום עם קק"ל (או רשות שמורות הטבע) ולאחר אישור מראש.

7. לא תותר חריגה מקווי דיקור לצורך עבודות חפירה, חציבה ומילוי עבודות אלה יבוצעו בזהירות מירבית, תוך נקיטת כל אמצעי הזהירות למניעת דרדרור סלעים ושפיכת תומר מעבר לקוי הדיקור.

8. קירות תמך ייבנו עם גמר אבן טבעית.

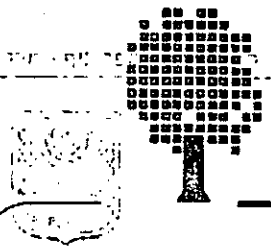
ג. הנחיות לפיתוח וגינון מגרשים:

1. כתנאי להוצאת היתר בניה תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית פיתוח המגרש (בק"מ 1: 100 1: 250) שתכלול את כל המפלסים הסופיים, פתרון חניה, חיבורי תשתיות למערכות הציבוריות, פתרון ניקוז נגר עילי, מיקום הבנין, קירות תומכים, גובה עליון



1402MS481





יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

Ya'ad Architects & Planners Ltd.

של קירות ופרישת קירות, מסלעות, שפכי עפר, מיקום מתקני אשפה, מערכת שבילים ודרכים, תוואי מעקות וגדרות, גינון עקרוני, והכל לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה ומהנדס העיר.

2. גידור מגרשים יהיה בגובה עד 2.5 מ' מקיר בנוי בגמר בטון גלוי או אבן טבעית דוגמת

קירות תומכים ו/או מגדר שבכת ברזל.

3. שטח הגדר האטומה (קיר בנוי) לא יעלה על 25% משטח הגידור הכולל במגרש.

4. לא תבנה גדר אטומה (קיר בנוי) על גבי קיר תומך שגובהו מעל 1.5 מ'.

5. ארונות חברת החשמל, בוק, טלוויזיה בכבלים וכד' ימוקמו במידת האפשר בחזיתות צד של המגרשים תוך שילובם והצנעתם בקירות / גדרות שבגבול המגרש ותוך שימוש בציפוי אבן זהה לגדרות המגרש.

6. גימור מדרכות וריצופים יהיה בחמרים עמידים, איכותיים דוגמת אריחי בטון או אבן משתלבת, יציקת בטון חזותי בנימורים שונים וכד'.

7. תמיכות במפגש מגרש / כביש:

א. תמיכת מגרשים מעל כבישים במצב מילוי: יתוכננו קירות תומכים בגובה שלא יעלה על 4.0 מ'. במקרה של צורך בתמיכה גבוהה יותר יתוכנן קיר בגובה עד 4.0 מ' ומעליו מדרון מגוון בשיפוע 2:1. אפשרות נוספת: קיר מפוצל עם רצועה מגוננת ברוחב 1.5 מ' לפחות,

ב. תמיכת מגרשים מעל כבישים במצב חציבה: יתוכנן קיר ניקיון בגובה עד 1.0 מטר עם ברמה מגוננת ברוחב מינימלי 1.5 מטר, מעליו יותר להשאיר מדרון חצוב אך משוקם (שיפוע המדרון עפ"י יועץ קרקע).

לחילופין ניתן לבנות קירות תמך גבוהים עפ"י המתואר בסעיף א' לעיל.
ג. תמיכת כביש מעל מגרש: יתוכננו קירות תומכים בגובה שלא יעלה על 5 מ'.

8. תמיכות במפגש מגרש / מגרש / שצ"פ / שפ"פ:

א. בגבול שבין מגרשים לשטחים פתוחים ובין מגרשים צמודים יתוכננו קירות תומכים בגובה שלא יעלה על 4.0 מ'. במקרה של צורך בתמיכה גבוהה יותר ניתן לבצע קיר בגובה מכס' 4.0 מ' ומעליו מדרון ושיפוע או קיר מפוצל עם רצועה מגוננת ברוחב 1.5 מ' לפחות.

ב. בגבול מגרשים 108A, 110A, 112A, 106, 105A עם שצ"פ 157 (גבול היער הקיים) יתוכנן מדרון חצוב אך משוקם מעל קיר תומך בגובה עד 4.0 מ' עם ברמה מגוננת ברוחב מינימלי 2 מטר. בכדי לשמר את היער הקיים תבוצע חציבה במדרון בשיפוע זקוף ככל האפשר בכפוף ליועץ קרקע.

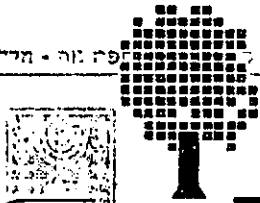
ג. בהפרישי גובה מתונים בין המגרשים לשפ"פ יבוצע מדרון מגוון בשיפוע 2:1.

ד. יותר למגרש התחתון לנצל את רצועת השפ"פ ע"י בנית קיר תומך בגובה שלא יעלה על 4.0 מ' ומעליו מדרון משוקם ובמרחק מינימלי של כ- 2.0 מטר מגבול מגרש עליון. (לצורך המשך קיום רצועת הפרדה מגוננת בין המגרשים).



1402M5481





יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

Ya'ad Architects & Planners Ltd.

9. גינון במגרשים:

- א. כללי: סוגי הצמחים המתוכננים יותאמו לתנאי הקרקע והאקלים ולדרישות השקיה נמוכות.
- ב. לפחות 10% משטח המגרש יהיו מגוננים.
- ג. לאורך חזיתות המגרשים הפונות לכבישים תבוצע רצועת גינון ברוחב 1.5 מ' לפחות. ברצועה יינטעו עצים גודל 8 בגובה 2 מ', קוטר גזע 2" ובכמות של עץ אחד לפחות לכל 6 מ'.
- ד. החניות יוצללו ע"י נטיעת עצים (1 עץ לכל 4 מקומות חניה).



ז. הנחיות לפיתוח שצ"פ/שפ"פ:

1. בכל שצ"פ יישמרו עצי הבר במידה וקיימים וייעשו כל הפעולות הדרושות לשימורם ולטיפוחם. תתוכנן השלמת חורש טבעי באופי החורש הקיים.
2. תצורף תכנית גינון והשקיה. כמו כן תצורף במידת הצורך רשימת עקירות לאישור הרשות המקומית.
3. סוגי הצמחיה המתוכננים יותאמו לתנאי הקרקע והאקלים ולדרישות השקיה נמוכות.
4. בריכות מים, חדרי טרנספורמציה, תחנת סניקה ומתקנים הנדסיים יתוכננו עם מינימום דרכי גישה ותוך שילובם והצנעתם בתכנון השצ"פ.



ה. הנחיות לפיתוח כבישים ודרכים:

1. כל הכבישים יתוכננו בתכנון אחד המאופיין בפרטים דומים כגון: סוג צמחיה, גופי תאורה, סוג ריצוף וריהוט הרחוב.
2. גימור מדרכות וריצופים יהיה בחמרים עמידים, איכותיים דוגמת אריחי בטון או אבן משתלבת.
3. תכנית פיתוח של כביש תכלול: (בקני"מ 1:250 או 1:100) כל הגבהים הסופיים, מדרכות, מקומות חניה, פתרונות ניקוז גובה עליון של קירות, פרישת קירות, תוואי מעקות וגדרות עם גבהים, שטחי גינון, סימון מערכות תת קרקעיות מתוכננות וסימון הכניסות והחניות של המגרשים לאורך הכביש תכנית כזו תלווה בחתכים אופייניים של הכביש והמדרכה. כמו כן יצורף מפרט טכני ברור המחייב חומרי גמר באיכות טובה וביצוע קפדני.
4. תצורף תכנית גינון והשקיה, כמו כן תצורף במידת הצורך רשימת עקירות לאישור הרשות המקומית. יש לשלב בתכניות עצי רחוב להצללה וערוגות מגוננות. מרווחי הנטיעה של העצים יהיו 6 - 10 מ' בהתאם למין העצים שיינטעו.
5. תכניות מפורטות לכבישים ומדרכות טעונות אישור הרשות לפני הוצאת היתרי בניה.
6. בחציית נחל שזור תילקח בחשבון אפשרות מעבר הולכי רגל ושיקום נופי של אזור המעבר.



1402M5481

