



שכונת מגורים בנצרת, מתחם 12 מתחם דרומי

**תכנית מס' 211-0238683
ג/21890**



**נספח נוף ופיתוח
הוראות התכנית**



**ייעוץ נוף:
אדריכלות נוף ותכנון סביבתי
דפנה גרינשטיין גיל הר-גיל**



**כלניות 7, חיפה 34353
טל' 04-8380407
פקס: 04-8382536**



**מאי 2012
עדכון: יולי 2015**



תוכן עניינים

פרק

עמוד

פרק א' – הנחיות נופיות לייעודי השטחים המופיעים בתכנית.

3-5

1. אזור מגורים – שטח פתוח במגרשים לבניה (חצרות המגרשים)
2. אזור מבנים ומוסדות ציבור – שטח פתוח במגרש למבני ציבור
3. שטח ציבורי פתוח (שצ"פ)
4. שטחים פתוחים במבנים ומוסדות ציבור
5. דרך קיימת או מאושרת או מוצעת – נוף ופיתוח

פרק ב' – הנחיות נופיות לכל השטח בתכנית.

6-9

6. קירות, מסלעות וגדרות
7. עודפי קרקע ושפכי בניה, איסור פגיעה בשטחי החורש
8. הוראות בדבר חיסכון במים ושימור מי נגר
9. מבני עזר, אלמנטים, מתקני תשתית ומבני טרנספורמציה
10. רהוט רחוב וחומרי גמר
11. שילוט מואר ותאורת חוץ במגרשי בנייה
12. נגישות נכים
13. צמחייה
14. תכנית נוף ופיתוח
15. הכנת תכניות, חובת ביצוע ותעודת גמר

תשריט נספח נוף ופיתוח

נספח נוף – תשריט נוף ופיתוח מהווה חלק בלתי נפרד מנספח הנוף והפיתוח.





א. הנחיות נופיות לייעודי השטחים המופיעים בתכנית.

1. אזור מגורים ב' ואזור מגורים ג' – שטח פתוח במגרשים לבניה (חצרות המגרשים בתאי

שטח 1001-1013, 1101-1113)

כל שטח המגרשים באזורי מגורים אלה, מלבד השטח עליו יעמדו המבנים, יהווה את חצרות המגרשים.

1.1. בשטח הפתוח (חצרות המגרשים), יותר לבצע בין היתר; גינון, מתקני משחק, ריצוף וריהוט

חוצות. כל השטח שאינו מרוצף יגון ויושקה עם מערכת טפטוף ממוחשבת.

1.2. לפחות 50% מהשטח הפתוח במגרשים יהיה על קרקע ולא יהיה על גג מבנה.

1.3. בחזית שטח זה, בגבול בין חצר המגרש לרחוב או לשצ"פ, יש לתכנן לפחות עץ בכיר אחד כל 7 מ"א חזית מגרש.



2. אזור מבנים ומוסדות ציבור – שטח פתוח במגרש למבני ציבור

(חצרות המגרשים בתאי שטח 31-33)

2.1. בשטח זה יותר לבצע, שבילים ורחבות גינון, מתקני משחק, ריצוף וריהוט חוצות. כל השטח

שאינו מרוצף יגון ויושקה עם מערכת טפטוף.

2.2. בחזית שטח זה, בגבול בין חצר מבנה הציבור לרחוב או לשצ"פ, יש לתכנן לפחות עץ בכיר

אחד כל 7 מ"א חזית מגרש.

2.3. לכל בקשה להיתר בניה של מבנה חדש, תצורף תכנית נוף ופיתוח של חצר המגרש כתנאי

למתן היתר בניה. התכנית תהיה בקנ"מ 1:100, או בקנ"מ 1:250, כמפורט בסעיף "תכנית

נוף ופיתוח" במסמך זה.



3. שטח ציבורי פתוח (שצ"פ) (תאי שטח 41-54)

3.1. **שטח ציבורי פתוח – שטחים בפיתוח נופי שישמשו למעבר הולכי רגל, כמקום מנוחה, בילוי**

ומשחק לרווחת התושבים. בשטחים אלה יותר גינון ופיתוח נופי, תאורה, פינות ישיבה,

שבילים, קירות תמך, מדרגות, הצללות וכדומה. לא תותר כל בניה, למעט ריהוט חוצות,

מתקני משחק ונופש, תאורה ומערכות תשתית תת-קרקעיות. מיקום המתקנים המותרים

יתואם עם אדריכל הנוף, המתכנן את השצ"פ ועם אגף הנדסה של הרשות המקומית. כל

השטח שאינו מרוצף, או לא משמש למתקני משחק, יגון ויושקה עם מערכת טפטוף

ממוחשבת. לכל אזורי הפעילות בשצפ"ם, תתוכנן גם גישה ללא מדרגות (ע"י רמפה) עבור

מוגבלים ועגלות ילדים עפ"י התקן העדכני.

3.1.1. **שצ"פ לגיל הרך (תאי שטח 44,45,47,49,50) – בשטחים אלו ישולבו פינות**

משחק לפעוטות, עם משטחי גומי יצוק ומתקני משחק.





3.1.2. **שצ"פ שכונתי (תא שטח 48)** – שטח גדול לפעילויות במגוון גילאים, שממוקם בלב השכונה. השצ"פ ישמש את ציבור השכונה המתוכננת ותושבי השכונה הקיימת. בשטח זה ישולבו מתקני משחק לגילאים שונים.

3.1.3. **טיילת (תא שטח 41-42)** – רצועה ירוקה משולבת בשביל רחב מרוצף להולכי רגל, שיאפשר הליכה בטוחה ורציפה בשיפועים נוחים. לאורך הטיילת ימוקמו פינות ישיבה מוצלות, תאורה וריהוט רחוב. ניתן לקבוע את מפלס הטיילת במפלס המדרכה של הדרך ההיקפית המזרחית או במפלס מוגבה עד 2 מ' ממפלס המדרכה. במידת הצורך, ייבנו קירות תמך לטיילת או לתימוך השיפוע שמעליה. ייעשה שימוש בצמחייה מקומית וחסכונית במים. הנטיעה תהיה בעיקר חורשת עצים וצומח לייצוב המדרונות.



3.1.4. **שביל (תאי שטח 51-54)** – שטחים למעבר הולכי רגל, גינון וקווי תשתיות. שבילי הולכי הרגל יאפשרו הליכה בטוחה. הפרשי הגובה יגושרו ע"י מהלכי מדרגות וקירות תמך. בשטחים אלו לא תותר כל בניה. יותר מעבר תשתיות תת קרקעיות בלבד, יותרו תאורה וריהוט רחוב.

3.1.5. **רצועה ירוקה (תא שטח 43,46)** – שטח המיועד בעיקר לנטיעה אקסטנסיבית של חורשה וצמחיית חורש טבעי. ברצועה יותרו פינות ישיבה מוצלות ומאורות בצמידות למדרכה.



3.2. **ניקוז מי נגר עילי** – ייפתר בתחום השצ"פ (ע"י חלחול) ולא יועבר למערכת הניקוז ברחובות הסמוכים / דרכים.

3.3. **חניה בשצ"פ** – לא יותר מיקום שטח חניה בשצ"פ, מעבר לשטחי חניה המסומנים כמופיע בנספחי הנוף והתנועה.

3.4. **בקשה להיתר בניה** – לבקשה להיתר בניה של כל שצ"פ תצורף תכנית נוף ופיתוח, כולל תכניות הצמחייה וההשקיה, שיוכנו ע"י אדריכל נוף, עפ"י סעיף "תכנית נוף ופיתוח" במסמך זה.



4. **שטחים פתוחים מבנים ומוסדות ציבור (תא שטח 34)**

חלוקת השטח בין מבני ציבור ומוסדות לבין שטחים פתוחים, תיעשה כך שהשטחים הפתוחים יהיו בגודל של לא פחות מ- 1.5 דונם וממוקמים בצמידות לדרך. מימדיהם יהיו באופן שמאפשר הקמת אזורים למתקני משחק ופעילות.

בין מבני הציבור והמוסדות לבין הדרכים, תבוצע רצועה ירוקה ברוחב שלא יקטן מ- 2 מ'. על השטחים הפתוחים בתחום תאי שטח אלו, יחולו כל ההנחיות המופיעות בסעיף 3.1, 3.2, 3.3, 3.4 במסמך זה.





5. דרך קיימת או מאושרת או מוצעת – נוף ופיתוח

5.1. הנחיות פיתוח נוף – צירי ההליכה (המדרכות) לאורך הדרכים (הכבישים), ירוצפו

שילוב רהוט רחוב, תכנון אזורי ישיבה, תאורה וגינון. לאורך מדרכות שרוחבן 2.0 מ' ויותר ובמקומות בהם אין רצועת גינון המיועדת לכך, ישולבו עצי רחוב במדרכה. תישמר מדרכה רציפה, ללא מכשולים, ברוחב של לא פחות מ- 1.3 מ'. עצים אלה יהיו עצים בוגרים (להלן: עץ בכיר מס' 7 לפחות, לפי הגדרת משרד החקלאות). העצים יושקו במערכת השקיה קבועה וממוחשבת. מרווח השתילה הממוצע, בין העצים לאורך המדרכה, לא יעלה על 7 מ'. העצים ברחובות ישתלו במגבילי שורשים, למניעת פגיעה בריצוף ובתשתיות תת-קרקעיות. עצים קיימים בתחומי הדרכים שלא ניתנים לשימור, ישולבו בתחום השצ"פים.



5.2. חניות – בנתיבי החניה לאורך כבישים, במגרשי חניה, ובמגרשים הציבוריים והפרטיים

יתוכננו "אוזניים" לעצים. יעשה מאמץ, כי נתיבי ומשטחי החניה יתוכננו כך שיהיו לכל היותר 7 מקומות חניה בניצב, ברצף אחד ולכל היותר 5 מקומות חניה במקביל, ברצף אחד. בין רצף אחד למשנהו תהיה ערוגת ("אוזן") גינון להפרדה. בכל ערוגת גינון יינטע לפחות עץ בוגר אחד.

5.3. רצועות ירוקות בתחום דרך – רצועות שרוחבן עולה על 2 מ' יוגנו בצמחייה חסכונית

במים ונוחה לתחזוקה, מתחת ל- 2 מ' ירוצפו.



5.4. בחניות מרוכזות – יבוצעו נטיעות אינטנסיביות של עצים להצללה ולריכוך המשטח.

הנטיעות יבוצעו בהיקף החניה וב"אוזני" גינון.

5.5. מעברי חצייה – במעברי החצייה תבוצע הנמכת אבן שפה למעבר עגלות ילדים ולהקלה

על מוגבלים, עפ"י הנחיות הרשות המקומית.

5.6. תיאום מערכות – בעת הכנת תכנית תאום מערכות לרחובות תחשב מערכת העצים

ברחובות כאחת ממערכות התשתית ותתואם עם שאר המערכות.

5.7. מועד ביצוע – הפיתוח, הגינון והשיקום הנופי בצידי הכבישים והדרכים, יבוצעו בד-בבד

עם ביצוע הכבישים החדשים.





ב. הנחיות נופיות לכל השטח בתכנית:

6. קירות, מסלעות וגדרות

- 6.1. **גבול מגרש** – בגבול מגרש עם רחוב או שצ"פ יבוצעו קירות תומכים או קירות גדר. לא תותר בניית מסלעות בחזיתות המגרשים.
- בגבול בין מגרשים, במקרה של הפרשי גובה, יבוצע קיר תומך (לא יותר ביצוע מסלעה). במקרה של הפרשי גובה של עד 3 מ', ניתן לבצע קיר אחד. במקרה של הפרשי גובה מעל 3 מ', יבוצע קיר מדורג, כאשר גובה הקיר התחתון יהיה מקסימום 2 מ'. בין שני הקירות יישמר מרווח של 1 מ' נטו לגיבון.
- קירות בחזיתות מגרשים גבוהים, בגבול הרחוב או בגבול עם שצ"פ, יהיו בגובה מכסימאלי של 1.6 מ' מפני המדרכה, או מעל פני הקרקע, שבתחום הרחוב או השצ"פ. במקרה ונידרש תימוך גבוה יותר מ-1.6 מ', יבוצע קיר מדורג, שחלקו הנמוך לא יעלה על 1.6 מ'. בין שני הקירות יישמר מרווח של 1 מ' נטו לגיבון.
- 6.2. **אופי הקיר והגדר** – קירות תמך וקירות גדר יבוצעו כקירות בטון עם גמר או חיפוי אבן או אבן מתועשת. מעל הקיר הבנוי, בגבול המגרש עם הרחוב, או בגבול עם המדרכה או השביל, ניתן לבצע גדר. הגדר תהיה אזורית ממתכת. לא תותר הקמת גדרות מרשת קלה, מחומרים פלסטיים, מאלמנטי בטון טרומי ולא גדרות אטומות.



7. עודפי קרקע ושפכי בניה, איסור פגיעה בשטחי החורש

- 7.1. בכל מקרה לא תהיה כל פגיעה, נגיעה או שימוש במדרונות החורש הטבעי מדרום וממזרח לקו הכחול של התוכנית.
- 7.2. אין לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן מילוי או סלעים מחוץ למגרש המיועד לבניה, לא באזורי שצ"פ או כל אזור אחר שאינו מיועד לכך.
- 7.3. אין לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן מילוי או סלעים אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י אגף הנדסה של העירייה.
- 7.4. יזם התכנית ישקם את השטחים שנפגעו מחוץ לגבולות המגרש, במהלך הבניה והסלילה. כולל: חיפוי באדמת גן מאושרת בעובי מינימאלי של 40 ס"מ ושטילת צמחייה. היזם יהיה אחראי לשיקום הנופי עד לקליטה מלאה, או שנתיים לפחות מיום השתילה.



8. הוראות בדבר חסכון במים ושימור מי נגר

תכניות ופתרונות מקצועיים לנושא חסכון במים, שימוש במי מזגנים, ושימור מי נגר יוגשו כחלק מן הבקשה להיתר בניה ויתואמו לפני הביצוע, עם מחלקת הגנים ומחלקת המים של הרשות המקומית.





9. מבני עזר, אלמנטים, מתקני תשתית ומבני טרנספורמציה

9.1. **מיקום מבני עזר** – כל מבני העזר ומיכלי התשתיות יתוכננו ויבוצעו לפי הנחיות ובתאום עם הרשות המקומית. מבנים, מיכלים ומתקנים ימוקמו בתחום המגרשים לבניה. מיקום בתחום השטחים הציבוריים, יעשה רק לפי נספח המהווה חלק מתכנית זו או לפי הנחיה מפורשת של הרשות המקומית.

9.2. **הנחיות פיתוח למבני עזר** – המבנים, האלמנטים והמיכלים ימוקמו בנישה סגורה משולבת בקיר או בגדר בסמוך לרחוב, או בחזית המגרש, קירות הנישה יהיו, בכל מקרה, לפחות 20 ס"מ מעל גובה המיכל. קירות הנישה יהיו קירות בבניה קשיחה. גמר מבני הטרנספורמציה, הנישות ושאר האלמנטים יהיה איכותי, באופי הדומה לגמר של קירות בחזיתות חצרות מבני המגורים הסמוכים.



פרטים של כל האלמנטים האלה, לרבות ארונות הסתעפות לחשמל ולתקשורת, מכלי אשפה, מוני גז ומים, יוגשו לאישור אגף ההנדסה של הרשות המקומית.

9.3. **הצנעה והסתרה** – יש לתכנן ולבצע רצועת גיבון, ברוחב מינימאלי של 2.0 מ' נטו, בין מבנה הטרנספורמציה למדרכות ולשבילים הסמוכים אליו.

10. רהוט רחוב וחומרי גמר



10.1. **רהוט רחוב** – ריהוט, כמו ספסלים, אשפתונים ברחובות, בשבילים ובשצפי"ם, יבוצע באופי עיצובי הרמוני, לפי תכניות של אדריכל נוף, בתאום עם נציגי הרשות המקומית.

10.2. **אופי** – בכל המתחם יעשה שימוש בחומרי בניה וגמר באופי הרמוני. גמר או חיפוי קירות וקירות גדר יהיה אבן או אבן מתועשת. המעקות (הגדרות הקלות האזוריות) יעשו ממתכת.

11. שילוט מואר ותאורת חוץ במגרשי בניה



11.1. על חזית מבנה לרחוב יותקן במקום גלוי לעין שלט מואר המורה על שם הרחוב ומספר הבית.

11.2. תאורת חוץ במגרשי הבנייה תתוכנן כחלק מעיצוב פיתוח המגרש כולו, ותוגש במסגרת תכניות הפיתוח בבקשה למתן היתר.

12. נגישות נכים

כל המדרכות, מעברי החצייה, מעברים לסוגיהם השונים, מבני הציבור, והשצ"פים יהיו נגישים לנכים עפ"י תקנות התכנון והבנייה, החלות על בנייה מסוג זה, לרבות תקן ישראלי 1918 על חלקיו השונים בסעיפים הרלוונטיים לעבודות הפיתוח השונות. במידה ומתאמים של שמירת ערכי טבע, ערכים אדריכליים, בעיות טופוגרפיה, שאינה מאפשרת מתן נגישות כפי הנדרש בתקנות ובתקנים, יש לקבל אישור מהנדס העיר לצרכי הקלה.



13. צמחיה

13.1. **סוגי צמחיה** – יעשה מאמץ להשתמש בצמחיה חסכונית במים והמותאמת לאזור

ולתנאיו – צמחיית חורש מקומי, כגון עצי אלון, אלה, חרוב וכד'.

13.2. **אדמת חיפוי** – כל אזורי הגינון יחופו באדמה גננית פורייה בעובי 40 ס"מ לפחות.

13.3. **שמירת עצים** – בתכנית הנוף והפיתוח שתהווה חלק מן הבקשה להיתר בניה, יסומנו כל העצים הקיימים בתחום התכנית, תוך סיווגם לפי גודל וסוג, ותצוין כוונת התכנית לגביהם. כל העצים ישמרו, יועברו או יכרתו על פי נספח עצים, עפ"י סעיף 89 בחוק התכנון והבניה, לפי הנחיות מהנדס הרשות המקומית, הכל באחריות ועל חשבון המבקש.

13.4. **העתקת עצים** – כל עץ בוגר שיסומן בתכנית הנוף והפיתוח ל"העתקה", יועתק. העץ יינטע מחדש במיקום מתאים, בתחום התכנית, לפי הנחית אדריכל הנוף. העתקת העץ תכלול: גיזום, השקיה לרוויה, הוצאת העץ מן הקרקע, הובלה, נטיעה מחדש ותחזוקה במשך לפחות 3 חודשים. העתקת העץ תבוצע לפי הנחיות ובפיקוח אגרונום, או בעל מקצוע אחר בתחום זה, בעל ניסיון מוכח בהעתקת עצים בוגרים.

13.5. **תיאום עם יועץ דרכים** – בצמתים וביציאה מחניות בעת התכנון לביצוע, יתואם מיקום העצים עם יועץ התחבורה, על מנת למנוע הסתרה לנהגים.

13.6. **עצים בחזית המגרש לבניה** – חובה על בעל המגרש לנטוע עץ בוגר אחד לכל 7 מ"א חזית מגרש לכיוון רחוב ו/או שצ"פ, במרווח בין המבנה לבין הרחוב. הנטיעה תבוצע בתחום המגרש בחזית לכיוון הרחוב, העץ יהיה עץ בכיר (מס' 8 לפחות לפי הגדרת משרד החקלאות).

14. תכנית נוף ופיתוח

לצורך הוצאת כל היתר בניה בתחום התכנית, תוכן תכנית נוף ופיתוח לאישור הוועדה המקומית, לכל שטח התכנית או לקטעים על פי שיקולו. תכנית פיתוח הנוף תכלול בין היתר:

- פרטי קיר וגדר בגבול מגרש עם הרחוב ו/או השצ"פ, כניסות לחצר ולחניה, סימון שבילים, רחבות, אזורי גינון ומקומות חניה, פרטי פיתוח, פתרונות ניקוז, גובה ראש קיר של קירות תומכים וקירות גדר, פרטים ופתרונות הסתרה לארונות תקשורת, מתקני אשפה, חשמל, כבלים, מתקני גז ומונים, קווי חשמל מים וביוב ומכולות אשפה. כחלק מתכנית הנוף והפיתוח יוגשו חתכים טיפוסיים ופרישת קירות וכן, תכנית צמחיה, תכנית השקיה ורשימת צמחיה וכן רשימת חומרי גמר של הקירות, הגדרות והאלמנטים הבנויים.
- נספח עצים הכולל סימון עצים לכריתה ולהעתקה, לפי תיקון 89 לחוק התכנון והבניה.
- תכנון הכבישים והמדרכות, קביעת מפלסי הכבישים וכן תכנון מערכת תיעול וניקוז, כולל שילוב עצי רחוב במדרכות, לפי הנחיות התקנון.
- תכנון קווי טלפון ומתקני חברת חשמל לרבות קווי מתח נמוך ותכנית תחנות טרנספורמציה לפי הנחיות התקנון.



- תכנון התשתית שבתחום התכנית, תאורת רחובות, ביוב, מים, טל"כ, וכן מערכת וצנרת הידרנטית לכיבוי אש, והתאמתם למיקום עצי הרחוב.

15. הכנת תוכניות, חובת ביצוע ותעודת גמר

15.1. היזם יהיה חייב בהכנת תכנית בינוי המפרטת גבהי המגרשים. מתן היתר בניה יותנה בתאום בין תכניות הפיתוח לתכנית הבינוי.

15.2. חובה על היזמים ועל בעלי המגרשים לסיים את עבודות הפיתוח במגרש, כולל שתילה,

נטיעה והשקיה, ביצוע הריצופים, נישא לתשתיות, הסרת מבנים זמניים ופינוי פסולת ועודפי בניה, לפני אכלוס המבנים.

15.3. תנאי לקבלת תעודת גמר, הוא סיום עבודות הפיתוח במגרש.

15.4. תכניות הפיתוח והנוף, כולל תכניות הצמחייה וההשקיה, לכל השטחים הציבוריים הפתוחים והדרכים, יוכנו ע"י אדריכל נוף.

15.5. תכניות הפיתוח והנוף, כולל תכניות הצמחייה וההשקיה, לכל השטחים הפתוחים במגרשים לבניה (חצרות המגרשים) בכל ייעודי הקרקע, יוכנו ע"י אדריכלי נוף ויוגשו כחלק מן הבקשות להיתרי בניה.

15.6. ביצוע הפיתוח, יעשה על פי תכניות והפיתוח והנוף ויתבצע ברצף אחד ובצמידות להתקדמות הבניה במגרשים לבניה ולביצוע הכבישים הסמוכים.



V:\תכתובת לפי פרויקטים\נצרת, נוף נצרת, מתחם 12, 1089\נספח נוף.doc

