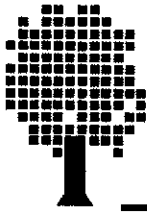


2014225.42



גורדון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
קרן היסוד 15. טירת כדור 3902634
טל 04-8580077
28/08/2016

יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

Ya'ad Architects & Planners Ltd.

31.7.2016
1601M5448A.doc

א.ת מעלות תרשיחא - כפר ורדים
נספח נוף – הנחיות
לתכנית מס' ג/21618

מינהל התכנון - מחוז צפון חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' <u>21618</u>
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>20.2.16</u> 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

הודעה על אישור תכנית מס' <u>21618</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס' <u>7596</u> מיום <u>21-09-2016</u>

יעד אדריכלים
ומתכנני ערים ונוף בע"מ

04-9902215 נר. משגב יעד ד.ג. משגב
04-9909990 פקס. 20155
email: office@yaad-arc.co.il

יעד אדריכלים
ומתכנני ערים ונוף
בע"מ

יולי 2016

מילוי תנאים למתן תוקף

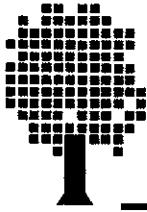
1601M5448A.doc

1

יעד ד.ג. משגב 20155 • טלפון: 04-9902215, 04-9088700 • פקס: 04-9909990

Ya'ad 20155 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.

31.7.2016
1601M5448A.doc

א. סיווג השטחים הפתוחים והנחיות לתכנונם:

תאור	מס' תא שטח	יעוד
רחבות עירוניות: בפינות המגרשים הפונות לצמתיים. פיתוח אינטנסיבי: שבילים, רחבות, פינות ישיבה, גינון, הצללות, פיסול.	1-5, 7, 8, 14, 15 (חלקי)	תעסוקה ומסחר
מעבר להולכי רגל: פיתוח אינטנסיבי – שבילים, פינות ישיבה, הצללות, גינון.	313	שצ"פ
שצ"פ: שטחו מאופיין במסלע וצמחיה מקומית – מרבית השטח תישמר בטבעיותה עם פיתוח אקסטנסיבי מינימלי. חלק מהשטח יפותח באופן אינטנסיבי עם שבילים להולכי רגל ואופניים, פינות ישיבה, הצללה וגינון.	312	
שטח פתוח - רצועות חייץ והפרדה: ישמשו לגישור על הפרשי מפלסים, מעבר תשתיות וחיץ ירוק. שיפוע מדרון מילוי 1:2.5 מיני. שיפוע מדרון חציבה 1:1 מיני. יתאפשר מיקום פינת מיחזור וגזם פיתוח אקסטנסיבי עם צמחיה של שיחים ועצים ממיני החורש והצומח הים תיכוני נטועים בצפיפות רבה. שמירת מסלע וצמחיה מקומית קיימים.	300-301, 314, 303-311 302	

ב. הנחיות כלליות לעבודות פיתוח

- מערכת השטחים הפתוחים, לרבות שצ"פים תעוצב תוך התאמה למבנה השטח, נוף מקומי ואופייני. שטחים אלו יישמרו ככל האפשר בטבעיותם ובתוספת נטיעות.
- סוגי הצמחיה המתוכננים יותאמו לתנאי הקרקע והאקלים ולדרישת השקיייה נמוכות.
- יישמרו עצי החורש והזיתים בתחומי השטחים הפתוחים ככל הניתן. עקירת עצים תתבצע רק באישור ע"פ תקנות החוק ובתאום עם קק"ל.
- יש לדאוג במידת האפשר למצב של איזון בין כמות המילוי לכמות החפירה ע"מ לצמצם מצבים של עודפי חפירה.
- יוזם התכנית יחדש את הצמחיה 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 צמחי.
- לא תותר חריגה מקוי דיקור לצורך עבודות חפירה, חציבה ומילוי עבודות אלה יבוצעו בזהירות מירבית, תוך נקיטת כל אמצעי הזהירות למניעת דידור סלעים ושפיכת חומר מעבר לקוי הדיקור.
- קירות תמך ייבנו עם גמר אבן טבעית.

1601M5448A.doc

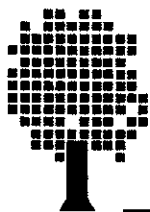
2

יעד ד.נ. משגב 20155 • טלפון: 04-9902215, 04-9088700 • פקס: 04-9909990

Ya'ad 20155 Israel • Tel: 972-4-9902215 • Fax: 972-4-9909990
E-Mail: office@yaad-arc.co.il, Web: www.yaad-arc.co.il



מכון התקנים הישראלי



ג. הנחיות לפיתוח וגינון מגרשים:

1. כתנאי להוצאת היתר בניה תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית פיתוח המגרש (בק"מ 1:250 / 1:100) שתכלול את כל המפלסים הסופיים, פתרון חניה, חיבורי תשתיות למערכות הציבוריות, פתרון ניקוז נגר עילי, מיקום הבנין, קירות תומכים, גובה עליון של קירות ופרישת קירות, מסלעות, מדרונות 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 2.0 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' ממפלס הרחוב.
5. ארונות חברת החשמל, בזק, 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 בגימורים שונים וכד'.
7. תמיכות במפגש בין מגרש / כביש:
 - א. תמיכת מגרשים מעל כבישים: יתוכננו קירות תומכים בגובה שלא יעלה על 3.0 מ' במקרה של צורך בתמיכה גבוהה יותר יתוכנן קיר מפוצל עם רצועה מגוננת ברוחב 1.5 מ' לפחות.
 - ב. תמיכת מגרשים מתחת לכבישים: יתוכננו קירות תומכים בגובה שלא יעלה על 4.0 מ' במקרה של צורך בתמיכה גבוהה יותר יתוכנן קיר מפוצל עם רצועה מגוננת ברוחב 1.5 מ' לפחות.
8. תמיכות במפגש בין מגרשים:
 - א. בגבול שבין מגרשים צמודים בחזית האחורית יתוכננו קירות תומכים בגובה שלא יעלה על 6.0 מ'. בגבול צידי של מגרשים יתוכננו קירות בגובה שלא יעלה על 3 מ'. במקרה של צורך בתמיכה גבוהה יותר יתוכנן קיר מפוצל עם רצועה מגוננת ברוחב 1.5 מ' לפחות.
9. תמיכות במפגש מגרש / שצ"פ:
 - א. בהפרשי גובה מתונים בין המגרשים לשצ"פ יבוצע מדרון מגונן בשיפוע 1:2.5.
 - ב. בהפרשי גובה גבוהים יתוכננו קירות תומכים בגובה שלא יעלה על 2 מ'. במקרה הצורך בתמיכה גבוהה יותר יתוכנן קיר מפוצל עם רצועה מגוננת ברוחב 1.5 מ' לפחות.





יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

Ya'ad Architects & Planners Ltd.

31.7.2016
1601M5448A.doc

10. הנחיות מיוחדות לדופן מגרשים בגבול כביש 8333 (קירות, גידור):

- א. מפלס ± 0.0 של המבנים יקבע כך שהכניסות אליהם יהיו קרוב ככל האפשר לגובה המדרכה.
- ב. גובה קירות תומכים (אם ידרשו) בחזית הרחוב לא יעלה על 1.5 מ' מגובה המדרכה.
- ג. על גבי הקירות יותקנו מעקות בטיחות תקינים משבכה "שקופה", או גדרות כנ"ל בגובה מכסי 2.0 מ' מראש הקיר.
- ד. ניתן לשלב במעקות או בגדרות עמודים בנויים / קירות בגמר בטון גלוי או אבן טבעית כדוגמת הקיר התומך, ובלבד ששטחם לא יעלה על 20% משטח המעקה / גדר.

11. גינון במגרשים:

- א. כללי: סוגי הצמחים המתוכננים יותאמו לתנאי הקרקע והאקלים ולדרישות השקיה נמוכות.
- ב. לפחות 15% משטח המגרש יהיו מגוונים.
- ג. לאורך חזיתות המגרשים הפונות לכבישים תבוצע רצועת גינון ברוחב 2.0 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).

ד. הנחיות לפיתוח שצ"פים:

1. בכל שצ"פ יישמרו במידת האפשר צמחיה ומסלע טבעיים 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 ע"פ תקנות החוק.
3. סוגי הצמחיה המתוכננים יותאמו לתנאי הקרקע והאקלים ולדרישות השקיה נמוכות.
4. יבנו מסלעות בגובה שלא יעלה על 2 מ' לתמיכת הפרשי גובה.
5. במעברים להולכי רגל יש להעדיף תכנון נגיש ללא מדרגות.
6. בריכות מים, חדרי טרנספורמציה, תחנת סניקה ומתקנים הנדסיים יתוכננו עם מינימום דרכי גישה ותוך שילובם והצנעתם בתכנון השצ"פ.

1601M5448A.doc

4

יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ • משגב 20155 • טלפון: 04-9902215, 04-9088700 • פקס: 04-9909990

Ya'ad 20155 Israel • Tel: 972-4-9902215 • Fax: 972-4-9909990
E-Mail: office@yaad-arc.co.il, Web: www.yaad-arc.co.il



מכון החקנים הישראלי



יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

Ya'ad Architects & Planners Ltd.

31.7.2016
I601M5448A.doc

ה. הנחיות לפיתוח כבישים ודרכים:

1. כל הכבישים יתוכננו בתכנון אחיד 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 ע"פ תקנות החוק. 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.

