

200028 3895 - 69



**נספח נוף
לתכנית מתאר
21095/ג**

בענה – שכונה דרומית

מינהל התכנון הועדה המחוזית - חיפה צפון	
10-11-2016	
תקף	
21095	
הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה	
ביום 16.11.2016 קבעה את התכנית	
לשם תכנון ולבניה של	
השטח שבין	
מנהל מרחב תכנון	
21095	
החלטת הוועדה המחוזית	
מיום	

מוגש ע"י: אדר' שלומית שלמה – מקום בנוף גבעת-עוז אדר'-נוף
טלפון: 04-9596405 פקס: 04-98989206

אוקטובר 2016

3.0	<u>הנחיות פיתוח נופי :</u>
	<u>תוכן העניינים :</u>
3.1	<u>כללי :</u>
3.2	<u>הנחיות לעבודות עפר ולשיקום נופי :</u>
	א. דרכי גישה ועבודה.
	ב. חציבה ע"י פיצוץ
	ג. חריגות בביצוע.
	ד. סילוק עודפים.
	ה. חשוף השטח.
	ו. מסלעות.
3.3	<u>הנחיות תכנוניות</u>
3.4	<u>מפגש בין חלקות פרטיות</u>
3.5	<u>הנחיות לתכנון צמחיה</u>
3.6	<u>שצפ"ם</u>
	רשימת עצים ושיחים מומלצים

3.1 כללי:

השטח עליו ממוקמת השכונה הוא מדרון סלעי תלול בעל מופע ייחודי הנקרא: 'תצורת בענה'.
השכונה משתרעת על מדרון דרומי הפונה אל כביש 85- עכו - כרמיאל.
תצורת בענה בגיאולוגיה היא תצורה הבנויה מאבן גיר, אשר מופעה מתבטא במרבד של מסלע בעל פטינה אפורה אחידה ומיוחדת.
חלק גדול מהמסלע הייחודי כוסה ונחפר בעת בניית השכונה הקיימת.
נותר רק המדרון המיועד לשכונה הדרומית המתוכננת. בתב"ע מוגדר שצ"פ גדול לאורך כל החלק הדרומי של השכונה.
השצ"פ מיועד לשמירה על המופע המרשים של התצורה הנופית הייחודית לבענה והקרויה על שמה.
הסלעים ב'תצורת בענה' מאופיינים בפטינה אפרפרה הנראית כמעט אחידה לכל המסלע, אך כאשר מזיזים סלע, מתגלה חזיתו הטמונה בקרקע והיא אדומה, כך שכל נגיעה בסלעים גורמת להפרת תצורת הנוף.
יש להמנע מכניסה לשצ"פ הדרומי עם כלים כלשהם, למעט לצורך ביצוע קו הביוב ודרך השרות הנלווית אליו, וגם זה בזהירות רבה שלא לשפוך תומר לצדדים, או להזיז אבנים שלא לצורך!

א. הנחיות לצורת העבודה בישוב:

- 1.א. תיחום אזור העבודה ע"י לוחות פח או חומר קשיח אחר שיאושר ע"י המפקח, ע"מ למנוע פגיעה בשטחים צמודים ע"י חומר חפירה ו/או חציבה וכלים כבדים.
- 2.א. כל הפסולת אשר לא תשמש כמילוי חוזר (חציבה, פסולת בנין וכו') תילקח אל מחוץ לאתר למקום מאושר, בתנאי שלא יפגע בחזות הנוף באזור.
- 4.א. בכל עבודות החפירה/חציבה מתוכננות הכוללות פינוי עודפים ו/או פסולת בנין, יש לציין ולקבל אישור על תכנית העבודה לסילוק הפסולת (דרכים, כלי עבודה וכו') ממהנדס המועצה.

- ב. תכניות פיתוח תוגשנה כחלק מהבקשה להיתר בניה בקנה מידה 1:250 לפחות, תהיינה חלק בלתי נפרד מהבקשה ותכלולנה תאום עם תכנון השצ"פ, שפ"פ, או מגרש ציבורי הגובל במגרש.

בתכנית הפיתוח יסומנו:

- 1.ב. גבהי כניסה לבניינים, שבילים וחניות
- 2.ב. פרוט אזורי הגינון בנוסף לאזורי הבניה הנדרשים בבינוי המגרש.
- 3.ב. פרוט חומרי הגמר של הפיתוח.
- 4.ב. תכנית המראה את ניקוז המגרש – כחלק מהניקוז הכללי.

3.2 הנחיות לעבודות עפר ושיקום נופי :

א. דרכי גישה ועבודה :

- א.1 כל דרכי הגישה והעבודה יהיו בתחום עבודות העפר של הכביש ו/או המבנה ולפני תחילת כל עבודה ינקטו צעדים ע"מ לשמור על השוליים של אזור העבודה מפני מפולת, פסולת דרדרת וכד'.
- א.2 לא תיפרצנה דרכים נוספות לתוואים המתוכננים בתכנית כבישים ודרכים.
- א.3 יחד עם זאת, תתאפשר התנועה בדרכים קיימות וניתן יהיה לנקוט בפעולות לשיפור עבירותן ע"י הידוק. כל זאת בתאום עם אדריכל הנוף והרשות המקומית.
- א.4 למרות האמור לעיל, אם ייווצר הכרח בפריצת דרכים נוספות מחמת אילוצי הביצוע יעשה הדבר רק לאחר קבלת אישור מראש ממנהנדס המועצה המלווה את הפרויקט, ובתנאי של שמירה מוחלטת על כל שטח שאינו מיועד לבניה.
- א.5 עם תום עבודות העפר, תבוצענה כל הפעולות האפשריות להחזרת המצב לקדמותו ו/או לשיקומו לפי תכנית פיתוח מאושרת ע"י חיפוי באדמה ושיקום צמחי, בהתאם לתכנית שתוכן ע"י אדריכל נוף, לפני תחילת עבודות העפר.

ב. חציבה ע"י פיצוץ

- ב.1 לא תותר חציבה ע"י פיצוץ.

ג. חריגות בביצוע

- ג.1 לא תותר כל חריגה בביצוע מעבר לקווי הדיקור הן בקטעי מילוי והן בקטעי חפירה וחציבה, אלא באישור מהנדס המועצה והאדריכל ובתאום עם המפקח הראשי.
- ג.2 כל חריגה כזאת, במידה ותהיה, תתוקן ע"י המבצע ועל חשבונו בהתאם להוראות אדריכל הנוף ומהנדס המועצה.

ד. סילוק עודפים

חומרי חציבה וחפירה אשר ניתן לעשות בהם שימוש יערמו או יפוזרו בתחומי האתר, במידה ותכונותיהם יתאימו לדרישות המילוי שיוגדרו ע"י יועץ הקרקע, בהתאם לתכניות הפיתוח. במידה ולא יתאימו יסולקו למקומות שפיכה מאושרים מחוץ לאתר.

ה.	<u>מסלעות</u>	
1.ה.	במרווחים בין הסלעים ומעל המסלעה, תפוזר אדמת גן פורייה ופני המסלעה יגוננו.	
2.ה.	לא יורשה שימוש במסלעה, במפגש חלקה פרטית או ציבורית עם הכביש.	
3.ה.	לא יורשה שימוש בסלעים רכים ומתפוררים.	
4.ה.	שיפועי המסלעה יקבעו ע"י יועץ קרקע וביסוס ובהתאם להנחיות אדרי' הנוף.	
5.ה.	המסלעה תהיה מאבן שכבות גלילית קשה או לפי הנחיות אדרי' הנוף. שכבת הסלעים התחתונה תהיה קבורה בקרקע לפי הנחיות יועץ קרקע וביסוס וע"פ פרט אופייני : כאשר לפחות שליש מגובהם יוטמן באדמה לצורך הבטחת יציבות. גודל האבנים לא יהיה קטן מ- 50 / 80 / 100 ס"מ. הסלעים יונחו כאשר הפאה הרחבה כלפי הקרקע והקטנה כלפי מעלה. הסלעים יונחו אחד על השני בחפיפה לסירוגין. יש לוודא קיום מגע טוב בין האבנים, ובמידת הצורך למלא בצורות אבן לייצוב ואדמת גן לשתילה לפי תכנון אדרי' הנוף.	
6.ה.	באם יש צורך במילוי בגב המסלעה – הוא יונח בשכבות של 30 ס"מ מינימום, במקביל להנחת אבני המסלעה.	
3.3	<u>הנחיות תכנוניות</u>	
א.	במפגש חלקה פרטית או ציבורית עם כביש, יש לבצע קירות אבן ובטון בגובה משתנה לפי תקנון התב"ע.	
ב.	עמדות אשפה, חיבורי מים ופילרים לחשמל ולתקשורת ימוקמו בתפר שבין שני מגרשים כגומחות, כך שלא יבלטו מעבר לגבול המגרשים ויבנו ע"פ פרט מחייב, כמופיע בנספח הנופי להלן.	
ג.	ברחובות ובשצ"פים יינטעו עצים ע"פ תכנית אדריכל נוף. סוגי העצים יבחרו מתוך "רשימת העצים" ויותר לא יותר משני סוגי עצים ברחוב אחד. לכל עץ ייחפר בור בגודל מינימלי של 1.00 / 1.00 / 1.00 מ'. לכל בור יש להוסיף קרקע גננית מעולה מהאזור, נקייה מדגניים ומעורבת ב- 0.05 מ"ק קומפוסט מאושר. על האדריכל לבחור בעצים שאינם בעלי שורשים תוקפניים, לנטיעה ברחוב.	
3.4	<u>מפגש בין חלקות פרטיות</u>	
א.	במידה ונוצרים הפרשי גובה בין חלקה לחלקה יש לפתור הפרשים אלה ע"י קירות תמך.	

3.5 הנחיות תכנון צמחיה

- א. יש לבחור צמחיה מתאימה לאזור ולמקום.
- ב. בצידו התחתון של הרחוב יש לשמור על גובה צמחיה שתאפשר מבט לנוף.
- ג. עצים: יש לשאוף לשימוש מירבי בעצי א"י (ראה רשימה).
- ד. יש להכניס מיקום נטיעת העצים ברחובות בתכנית "תאום תשתיות".
- ה. יש לבצע שרולים מצינור פוליאטילן קשיח או PVC בקוטר 4" לכל עץ, גינה או שצ"פ בשטחים הציבוריים.

3.6 שצפ"ם

- א. מעברים ציבוריים הניצבים לרחובות:
 - א.1 יבוצעו שבילי מעבר להולכי רגל שתפקידם לחבר בין הרחובות במפלסים השונים.
 - א.2 יש לטעת עצי צל במרחקים מכסימלים של 10.0 מ' בצידו השביל על מנת ליצור מעברים מוצלים.
 - א.3 בהתרחבויות המעברים יתוכנן גן ציבורי שכונתי אשר ישרת אוכלוסיית מבוגרים וילדים בגילאים שונים.
 - א.4 יש להקפיד שלא לטעת צמחיה רעילה בשצ"פים ובכלל.

ב. כללי:

- 1.ב הפיתוח יהיה בטרסות בנויות מקירות ו/או מסלעות או בשיפועים סבירים (עד 4%), כאשר כל טרסה תיועד לפעילות מסוימת כמו משחקים, טיול, שהיה וכד'.
- 2.ב בכל שצ"פ יישמרו "חלונות לנוף" אשר יאפשרו קשר ויזואלי ישיר לנוף רחוק.
- 3.ב במפגש של שצ"פ עם כביש, יהיה תמיד קיר בטון מצופה אבן. (ראה סעיף 3.3 – א)
- 4.ב יש ליצור שביל גישה לנכים בכל אזור שזה ניתן מבחינת השיפועים ורוחב השצ"פ.
- 5.ב הצמחייה בשצ"פים תתבסס על צמחים הדורשים אחזקה מועטת ומתאימים לאזור.
- 6.ב בכל שצ"פ מתאים מבחינת גודל וטופוגרפיה יש לתכנן אזורים מוצלים לשיבה, שהייה ומשחק.
- 7.ב בכל השצפיים תהיה תאורת גן מסודרת – לכל הפחות לאורך השבילים, אשר תבוצע ע"י הרשות המקומית ו/או היזם בעת הכנת התשתיות.
- 8.ב פיתוח ואחזקת השצ"פים יהיו באחריות הרשות המוניציפאלית.

רשימת עצים ושיחים מומלצים

- אלונים למיניהם
- אלות למיניהן
- חרוב
- ער אציל
- אלה א"י
- אלה אטלנטית
- ברוש
- FRAXINUS UHDIE מילה ירוקת עד
- L.OVLIFOLIUM ליגוסטרום יפני
- כליל החורש
- אדר סורי
- שזיף פיסרדי
- תאנה – (רק בשצ"פים)
- עוזרר החורש
- לבנה רפואי
- תות
- שקד
- קלוטריה