

2000308 849 - 69 (D)



יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

Ya'ad Architects & Planners Ltd.

26/04/2018
1801M5527.doc

מנהל התכנון - נחשו צפון
חוק התכנון והבנייה תשי"ח - 1965
אישור תכנית מס' <i>7.6.17</i>
הועדה העירונית לתכנון ובנייה
ביום <i>7.6.17</i> לאשר את התכ
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה העונה אישור שר
<input type="checkbox"/> התכנית נקבעה העונה אישור שר
מנהל טיפול התכנון יו"ר הוועדה הפיר

שעל - תכנית מתאר

הנחיות נופיות לתכנית מס' ג/21600

הדעה על אישור תכנית מס' *21600*
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
מיום _____

1. הנחיות כלליות לעבודות פיתוח

- 1.1 תכנון עבודות הפיתוח יעשה תוך השתלבות בקיים, שמירה על עצים וערכי טבע קיימים, הדגשת הנוף המקומי ופגיעה מינימלית בקיים.
- 1.2 יישמר ויטופח היער הקיים בתחום הישוב. שימושים מותרים ביער: מתקני נופש פעיל, שבילים, חניונים, מעבר תשתיות במידת הצורך. בשטחים ביעוד תיירות תינתן עדיפות לפתרונות פיתוח המשמרים את היער הקיים.
- 1.3 יש לדאוג במידת האפשר למצב של איזון בין כמות המילוי לכמות החפירה ע"מ לצמצם מצבים של עודפי חפירה.
- 1.4 יאסר לשפוך שפכי בניה / חפירה בשטחים שאינם מאושרים לצורך זה ע"י הרשות המקומית.
- 1.5 יוזם התכנית יחדש את הצמחיה הטבעית באיזורי המדרונות אשר יפגעו במשך תהליך הפיתוח או ע"ג מדרונות מילוי חדשים, לפי תכנית שתילה שתוגש לרשות המקומית כחלק מתכנית הפיתוח.
- 1.6 שיקום מדרונות שיעשה בעקבות עבודות פיתוח, יבוצע עם סיום העבודות כתנאי למתן תעודת גמר עבודה. עבודות השיקום יכללו חיפוי המדרונות באדמת חישוף/ אדמה גננית בעובי של 20 ס"מ לפחות.
- 1.7 עקירה/העתקה של עצים תתבצע רק באישור ותאום עם קק"ל לפי חוק ולאחר אישור מראש.
- 1.8 בטרם ביצוע עבודות הפיתוח יסקרו ויאתרו הגיאופיטים הקיימים בשטח. הגיאופיטים יועתקו ישירות לאזורים פתוחים סמוכים, או ישמרו באופן מבוקר עד לביצוע עבודות שיקום הנוף.
- 1.9 לא תותר חריגה מקוי דיקור לצורך עבודות חפירה, חציבה ומילוי. עבודות אלה יבוצעו בזהירות מירבית, תוך נקיטת כל אמצעי הזהירות למניעת דרדור סלעים ושפיכת חומר מעבר לקוי הדיקור.
- 1.10 יתוכנן ניקוז המשמר נגר עילי תוך איתור ופיתוח אזורי/אמצעי החדרה בליווי תכנון נופי הולם. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום מגרש הבניה (מגורים, מבני ציבור). 15-20% לפחות משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר מים (טוף, חצץ, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר של כבישים, משטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים.





יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

Ya'ad Architects & Planners Ltd.

26/04/2018
1801M5527.doc

2. הנחיות לפיתוח שצ"פים:

- 2.1 בכל שצ"פ יישמרו במידת האפשר הקרקע הטבעית, הצמחים והעצים הקיימים וייעשו כל הפעולות הדרושות לשימורם, לטיפוחם או להעתקתם בין השאר לשטחים הציבוריים למיניהם שבתוך התכנית.
- 2.2 תכנית פיתוח של שצ"פ תכלול: (בק"מ 1:250 או 1:100) כל הגבהים הסופיים; סימון גובה כניסות; מערכת דרכים ושבילים; פתרונות ניקוז; גובה עליון של קירות; פרישת קירות; תוואי מעקות וגדרות עם גבהים; שטחי גינון; מתקני משחק; ריהוט גן; מדרכות וחנייה הנכללים בשצ"פ ופרטים מיוחדים של הגן. כמו כן יצורף מפרט טכני ברור המחייב חומרי גמר באיכות טובה וביצוע קפדני.
- 2.3 העבודות יבוצעו על בסיס תכנית עיצוב אחידה ובשימוש בחומרים דומים תוך שמירה על רציפות עיצוב לאורך צירים.
- 2.4 תמיכות (קירות, מסלעות וכו') יתוכננו בגובה 0.5 – 1.5 מ'. לא תותר תמיכה בגובה העולה על 1.5 מ'. במקרה של הפרש גובה גדול יותר יש לפצל את התמיכה למרחק אופקי מינימלי של 1.5 מ'. גמר קירות תומכים – אבן בזלת טבעית.
- 2.5 תצורף תכנית גינון והשקיה. כמו כן תצורף במידת הצורך רשימת עקירות/העתקות לאישור לפי חוק. הגינון יהיה בדגש של צמחיה מקומית חסכונית במים ובתחזוקה.
- 2.6 בריכות מים, חדרי טרנספורמציה, תחנת סניקה, מתקנים הנדסיים ומתקני אשפה ומחזור ישולבו בתכנון השצ"פ כך שעבודות העפר שייעשו על מנת למקמם יהיו מינימליות ויתחשבו בטופוגרפיה הקיימת ובמצב הקיים. יש לתכנן מינימום דרכים אל האתרים, ולבצע שיקום מלא של האזורים שנעשו בהם עבודות עפר, כולל שיקום והסתרה בצמחיה.

3. הנחיות לפיתוח מגרשים:

- 3.1 כתנאי להוצאת היתר בניה תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית פיתוח המגרש (בק"מ 1:250 או 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, שפכי עפר, מיקום מתקני אשפה, מערכת שבילים ודרכים, תוואי מעקות וגדרות. והכל לשיעור רצון מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה ומהנדס המועצה המקומית.
- 3.2 ארונות חברת החשמל, בזק, טלוויזיה בכבלים, מבני גז ומים ישולבו בקירות / מסלעות / גדרות שבגבול המגרש. במידת האפשר רצוי להפנותם לחזית צדדית הפונה לשטחים פתוחים ומעברים.





יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

Ya'ad Architects & Planners Ltd.

26/04/2018
1801M5527.doc

- 3.3 תמיכות (קירות, מסלעות וכו') בגבול שבין כבישים למגרשים יתוכננו כמפורט בסעיף 2.4
- 3.4 בגבול שבין מגרשים לשטחים פתוחים מכל סוג יבוצעו התמיכות כמתואר בסעיף 2.4 לעיל. במקרה של מסלעות ושפכי עפר יש לשקם את התמיכה בנטיעות שיכללו עצים ושיחים רב שנתיים המתאימים לאופי הצמחיה הטבעית ולתנאי מיעוט בהשקיה. עבודות השיקום יבוצעו כחלק מעבודות הפיתוח במגרש ויהוו תנאי לקבלת תעודת גמר ואישור איכלוס.

4. הנחיות לפיתוח כבישים ודרכים:

- 4.1 כל הכבישים המוגדרים כסיווג אחד יתוכננו בתכנון דומה לפי ההנחיות שבפרק זה. כל סיווג יאופיין בפרטים דומים כגון: סוג צמחיה, גופי תאורה, סוג ריצוף וריהוט הרחוב.
- 4.2 כל כביש יתוכנן בתכנון כולל כיחידה אחת (ללא קשר לשלבי הביצוע).
- 4.3 תכנית פיתוח של כביש תכלול את כל האמור בסעיף 2.2 בפיתוח שצפויים, וכן סימון של מערכות תת קרקעיות מתוכננות וסימון הכניסות והחניות של המגרשים לאורך הכביש. תכנית כזו תלווה בחתכים אופייניים של הכביש והמדרכה.
- 4.4 תצורף תכנית גינון והשקיה, כמו כן תצורף במידת הצורך רשימת עקירת והעתקת עצים לאישור הרשות המוסמכת. מודגש כי יש לתת עדיפות לשימור עצים קיימים. יש לשלב בתכניות עצי רחוב להצללה וערוגות מגוננות במידת האפשר. מרווחי הנטיעה של העצים יהיו 6 – 10 מ' בהתאם למין העצים שיינטעו. נטיעת עצים תבוצע לפחות בצד אחד של הרחוב (רצוי משני צידי הרחוב).
- 4.5 תכניות מפורטות לכבישים ומדרכות טעונים אישור הרשות המקומית לפני הוצאת היתרי בניה.
- 4.6 תמיכות (קירות, מסלעות וכו') בגבול שבין כבישים למגרשים יתוכננו בגובה שלא יעלה על 1.5 מ'. במקרה של צורך בתמיכה גבוהה יותר יש לפצלה למרחק אופקי מינימלי של 1.5 מ'. גמר קירות תומכים – אבן בזלת טבעית.
- 4.7 ייאסר לשפוך שפך בנייה ו/או לאחסן מילוי, סלעים או חומרי בנייה מחוץ לתחום הכביש אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י הרשות המקומית.

