



יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ



Ya'ad Architects & Planners Ltd. יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

21.03.2016
 1602M5449.doc

נספח נוף	
לתכנית מס' 253-0272435	
דישון	
הרחבה קהילתית והסדרת ייעודי קרקע	
22117/ג	
נספח לתכנית	6 עמודים
תחולה	מנחה
תיאור	הנחיות נופיות
תאריך עריכת הנספח	21/03/2016
שמות וחתימות:	
עורך הנספח	שם: אדר' קרן אורקין תאגיד: יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ חתימה:



יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

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

מכון התקנים הישראלי

1
 יעד ד.ג. משגב 20155 • טלפון: 04-9902215, 04-9088700 • פקס: 04-9909990

Ya'ad 20155 Israel • Tel: 972-4-9902215, 972-4-9088700 • 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.

21.03.2016
1602M5449.doc

1. עקרונות תכנון:

1.1. כלל השטחים הפתוחים בשכונה והצירים הירוקים להולכי רגל מהווים מערכת אחת שיש לשמור על רציפותה והמשכיותה.



1.2. מערכת השטחים הפתוחים תיתן מענה לצורכי האוכלוסייה ברמה השכונתית והכלל יישובית.

1.3. מערכת השטחים כולה תעוצב תוך התאמה למבנה השטח, נוף מקומי ואופייני. המערכת תשפר את חזות הישוב ואיכות החיים בו.

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

1.5. יישמרו עצי החורש בתחומי השטחים הפתוחים. יישמרו ככל הניתן עצי החורש ובייחוד עצי האלה אטלנטית בתחומי שטחים לפיתוח ובדגש על מתחמי האירוח בהרחבה הקהילתית.

2. הנחיות כלליות לעבודות פיתוח



2.1. תכנון עבודות הפיתוח יעשה תוך השתלבות בקיים, שמירה על ערכי טבע קיימים, הדגשת הנוף המקומי ופגיעה מינימלית בקיים.

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

2.3. ייאסר לשפוך שפכי בניה / חפירה בשטחים שאינם מאושרים לצורך זה ע"י הרשות המקומית.

2.4. יוזם התכנית יחדש את הצמחייה הטבעית באזורי המדרונות אשר יפגעו במשך תהליך הפיתוח או ע"ג מדרונות מילוי חדשים, לפי תכנית שתילה שתוגש לרשות המקומית כחלק מתכנית הפיתוח.



2.5. שיקום מדרונות שיעשה בעקבות עבודות פיתוח, יבוצע עם סיום העבודות כתנאי למתן תעודת גמר לעבודה. עבודות השיקום יכללו חיפוי המדרונות באדמת חישוף/ אדמה גננית בעובי של 30 ס"מ לפחות.

2.6. עקירה והעתקת עצים תבצע רק באישור ובתאום עם קק"ל לפי חוק ולאחר אישור מראש.

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





יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

Ya'ad Architects & Planners Ltd.

21.03.2016
1602M5449.doc

2.8. בטרם ביצוע עבודות הפיתוח יסקרו ויאותרו הגיאופיטים הקיימים בשטח. הגיאופיטים יועתקו ישירות לשטחים פתוחים סמוכים או יישמרו באופן מבוקר עד לביצוע עבודות שיקום הנוף.

2.9. 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 המגרשים יהיו מגוננים או מכוסים חומר חדיר מים (טוף, חצץ, חלוקים וכו'), ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזב הגגות יופנו לשטח המחלחל. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר של כבישים, משטח בטון ואספלט לאזורים מחלחלים.

3. פרוט סוגי השטחים הפתוחים והנחיות לתכנונם:

תאור	מס' תא שטח
3.1. גנים ציבוריים ושצ"פים אינטנסיביים:	683, 682, 677, 665
3.1.1. גני משחקים לילדים בשטח של 0.5-1.5 דונם, שיכללו: מתקני משחק לפעוטות ולילדים, שבילי טיול, פינות שהייה, מדשאות וגינון אינטנסיבי.	חלקי תאי שטח: 402, 404
3.1.2. גנים שכונתיים בשטח של כ- 2-4 דונם, שיכללו: מתקני משחק לגילאים שונים, מתקנים למשחקי כדור (לא פורמליים), שבילים ורחבות, מדשאות וגינון אינטנסיבי.	
3.2. שצ"פים אקסטנסיביים ושטחים פתוחים:	666-669, 661-664
3.2.1. רצועת חייץ בכבישים – החורש הקיים ברצועה ישמר, יטופח ויבוצעו השלמות במקומות החסרים.	671, 687-690 678-680, 673-676 1137
3.2.2. רצועות הפרדה בין מגרשים – מיועדות למעבר קוי תשתית, פתרונות ניקוז והשהיית מי נגר עילי המשלבים שיקולים נופיים וסביבתיים שימור חורש בין המגרשים.	
3.2.3. רצועות סביב ההרחבה – בשטח זה, למעט הקטע הצמוד לדרך המערכת בו יבוצע שיקום נופי – יתר השטח ישמר בטבעיותו ללא כל פגיעה בטרשים ובעצים הקיימים.	644, 645, 654-658 541, 686
3.2.4. מעברים: מיועד למעברי הולכי רגל לקישור בין רחובות, חלקי ישוב ואזורי הציבור. בנוסף, מיועד השטח למעבר תשתית ציבורית עילית ותת-קרקעית. התכנון יתחשב במגבלות טופוגרפיות ויאפשר תנועה נוחה, ככל האפשר להולכי רגל (ואם ניתן גם לרוכבי אופניים). יש לשלב רחבות, פינות ישיבה/מנוחה ונטיעות להצללת המעברים.	681, 684
3.2.5. תאי שטח כפופים לשטח עתיקות מוכרז.	





יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

Ya'ad Architects & Planners Ltd.

21.03.2016
1602M5449.doc

4. הנחיות לפיתוח שצ"פים:

4.1. בכל שצ"פ יישמרו במידת האפשר הקרקע הטבעית, הצמחים והעצים הקיימים וייעשו כל הפעולות הדרושות לשימורם, לטיפוחם או להעתקם בין השאר לשטחים הציבוריים למיניהם שבתוך התכנית.



4.2. תכנית פיתוח של שצ"פ תכלול: (בק"מ 1:250 או 1:100) כל הגבהים הסופיים; סימון גובה כניסות; מערכת דרכים ושבילים; חניונים עם מקומות חנייה; 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.

4.3. העבודות יבוצעו על בסיס תכנית עיצוב אחידה ובשימוש בחומרים דומים תוך שמירה על רציפות עיצוב לאורך צירים.

4.4. תמיכות (קירות, מסלעות וכו') יתוכננו בגובה 0.5 – 3.0 מ'. לא תותר תמיכה בגובה העולה על 3.0 מ'. במקרה של הפרש גובה גדול יותר יש לפצל את התמיכה למרחב אופקי מינימלי של 1 מ'. גמר קירות תומכים – אבן טבעית.



4.5. תצורף תכנית גינון והשקיה. כמו כן תצורף במידת הצורך רשימת עקירות/העתקות לאישור לפי החוק. הגינון יהיה בדגש של צמחיה מקומית חסכונית במים ובתחזוקה.

4.6. בריכות מים, חדרי טרנספורמציה, תחנת סניקה ומתקנים הנדסיים ישולבו בתכנון השצ"פ כך שעבודות העפר שיעשו על מנת למקם 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.

5. כבישים וחניות:

5.1. פרוט סוגי הכבישים, דרכים וחניות:



- 5.1.1 כבישים מס' 171, רחוב טבעתי / מאסף ברוחב משתנה 14, 13 ו 12 מטר. כולל: 8, 9, 4, 172
- שביל לרוכבי אופניים.
 - מדרכות.
 - נטיעת עצי רחוב לפחות מצד אחד של הרחוב (עדיפות משני צדדיו).
 - מפרצי חניות לאורך עם הפסקות לערוגות גינון ולכניסות לחניות במגרשים – בצד אחד.





יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

Ya'ad Architects & Planners Ltd.

21.03.2016
1602M5449.doc

5.1.2 כבישים 10, 18, רחובות מקומיים ברוחבים 12 ו 10 מ' כולל:
- מדרכות. 2, 3, 4, 6, 7

- מפרצי חניות לאורך עם הפסקות לערוגות גינות
ולכניסות לחניות במגרשים – בצד אחד.
- נטיעת עצי רחוב לאורך צד אחד של הרחוב, לפחות.

5.1.3 ריכוזי חניה מס' - נטיעת עצי צל כל 10 מ' / 4 חניות.
- עדיפות לשימוש בחומרים מחלחלים בריצוף החניות. 631, 632

5.2 הנחיות לפיתוח כבישים ודרכים

5.2.1 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.

5.2.2 כל כביש יתוכנן בתכנון כולל כיחידה אחת (ללא קשר לשלבי הביצוע).

5.2.3 תכנית פיתוח של כביש תכלול את כל האמור בסעיף 4.2 בפיתוח שצפויים, וכן סימון של מערכות תת קרקעיות מתוכננות וסימון הכניסות והחניות של המגרשים לאורך הכביש.
תכנית כזו תלווה בחתכים אופייניים של הכביש והמדרכה.

5.2.4 תצורף תכנית גינות והשקיה, כמו כן תצורף במידת הצורך רשימת עקירות/העתקות לאישור ע"פ החוק. 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 מצד אחד של הרחוב (רצוי משני צידי הרחוב).

5.2.5 תכניות מפורטות לכבישים ומדרכות טעונות אישור הרשות המקומית לפני הוצאת היתרי בניה.

5.2.6 תמיכות (קירות, מסלעות וכו') בגבול שבין כבישים למגרשים יתוכננו בגובה שלא יעלה על 3.0 מ'. במקרה של צורך בתמיכה גבוהה יותר יש לפצלח למרחק אופקי מינימלי של 1 מ'. גמר קירות תומכים – אבן טבעית.

5.2.7 ייאסר לשפוך שפך בנייה ו/או לאחסן מילוי, סלעים או חומרי בנייה מחוץ לתחום הכביש אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י הרשות המקומית.





יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

Ya'ad Architects & Planners Ltd.

21.03.2016
1602M5449.doc

6. הנחיות לפיתוח מגרשים:

6.1. 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, שפכי עפר, מיקום מתקני אשפה, מערכת שבילים ודרכים, תוואי מעקות גדרות וגינון. והכל לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה ומהנדס המועצה המקומית.

6.2. מבני גז ומים, ארונות חברת החשמל, בזק, טלויזיה בכבלים ישולבו בקירות / מסלעות / גדרות שבגבול המגרש. במידת האפשר רצוי להפנותם לחזית צדדית הפונה לשטחים פתוחים ומעברים.

6.3. תמיכות (קירות, מסלעות וכו') בגבול שבין כבישים למגרשים יתוכננו כמפורט בסעיף 4.4 לעיל.

6.4. בגבול שבין מגרשים לשטחים פתוחים מכל סוג יבוצעו התמיכות כמתואר בסעיף 4.4 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.

