



משרד הבינוי והשיכון

תוכנית מס' 212-0409292



נצרת עילית מגורים - רחוב רימון



נספח נופי

נובמבר 2017



מירב רוזן – אדריכלית נוף

רשיון מס' 00108556



מירב רוזן – אדריכלות נוף
ת.ד. 22051 כרמיאל
טלפון: 04-9580113
merav@meravrozen.co.il



תוכן העניינים

3	.....מבוא	1.1
3	.....רקע	1.2
3	.....מבנה הנספח	1.3
3	.....מטרות הנספח	1.4
4	.....מעמד הנספח וזיקתו למסמכי התכנית האחרים	
4	.....מאפייני האתר וסביבתו	2.1
5	.....ממצאים עיקריים בעלי השלכה נופית	
5	.....ממצאים עיקריים בעלי השלכה נופית	3.1
5	.....ממצאים עיקריים בעלי השלכה נופית	3.2
5	.....ממצאים עיקריים בעלי השלכה נופית	3.3
6	.....ממצאים עיקריים בעלי השלכה נופית	3.4
6	.....ממצאים עיקריים בעלי השלכה נופית	4.1
6	.....ממצאים עיקריים בעלי השלכה נופית	4.1.1
6	.....ממצאים עיקריים בעלי השלכה נופית	4.1.2
7	.....ממצאים עיקריים בעלי השלכה נופית	4.2
7	.....ממצאים עיקריים בעלי השלכה נופית	4.3
7	.....ממצאים עיקריים בעלי השלכה נופית	4.4
8	.....ממצאים עיקריים בעלי השלכה נופית	4.5
8	.....ממצאים עיקריים בעלי השלכה נופית	5

נספח 1 – רשימת צמחים מומלצים

מסמכים נלווים

תשריט 1 - תשריט נספח נופי





1. מבוא

1.1 רקע

נספח זה הנו נספח מנחה הנלווה לתכנית מפורטת למתחם מגורים בנצרת עילית, בסמוך לרחוב רימון, באזור אשר קיימים בו מבני מגורים בסמיכות למבנים המוצעים. בתחום התכנית מספר רב של עצים בוגרים, בעיקרם מחטניים. המתחם יושב בסמיכות לתוואי כביש 75, גבול התכנית לכיוון הכביש מוכתב מקו זכות הדרך.

בתכנית שני ייעודי קרקע עיקריים – מגורים ומבנים ומוסדות ציבור, בייעוד מבנים ומוסדות ציבור יוקמו מבנים אשר ישרתו את תושבי מתחם המגורים כדוגמת גני ילדים, בית כנסת ועוד. בנוסף בתחום התכנית שטחים ציבוריים פתוחים ושטחי דרכים וחניות אשר ישרת את תושבי המתחם ואת דיירי המבנים הקיימים בהיקפו.



מבט מתחום התכנית אל רחוב רימון

1.2 מבנה הנספח

סדר הכנת נספח זה כלל את שלבי העבודה הבאים:

- סקירת מאפייני האתר וסביבתו.
- קביעת עקרונות התפישה הנופית בפיתוח מתחם המגורים.
- פירוט הנחיות נופיות לבינוי ולרכיבי הפיתוח העיקריים.
- פירוט הוראות ותנאים מומלצים למתן היתרי בניה ופיתוח להטמעה בהוראות התכנית.

1.3 מטרות הנספח

- קביעת עקרונות נופיים כבסיס לפיתוח מתחם המגורים תוך שמירה ככל הניתן על הצביון הקיים והשתלבות המתחם בסביבתו, הקטנת נצפות המתחם והפיכתו לנוח ונגיש.
- קביעת מפלסי הפיתוח ואמצעי התימוך במתחם.





- התוויית מערך תנועת הולכי הרגל במתחם תוך דגש על הנגשת המתחם ומבני הציבור שבו.
- אפיון השטחים הפתוחים במתחם בחלקם לשטחים פתוחים שמורים ובחלקם לגנים ציבוריים אשר ישרתו את תושבי המתחם וסביבתו בהתאמה למיקומם ולטופוגרפיה בהם והתוויית אופן ניקוז השטחים הפתוחים.
- התוויית אופי הפיתוח וחומרי הגמר.

1.4 מעמד הנספח וזיקתו למסמכי התכנית האחרים

הנספח הנופי הנו מסמך מנחה בלבד, ככל שקיימות סתירות בין המפורט בנספח זה לבין הוראות התכנית, יגברו הוראות התכנית.

2. מאפייני האתר וסביבתו



אתר התכנית נמצא בשטחה של נצרת עילית בסמוך לתוואי כביש 75 במעלה המדרון ממנו. המדרון עליו יושבת התכנית מכוסה בנטיעות עצים שרובם מחטניים - אורנים וברושים המלוות את תוואי כביש 75 מצומת רחוב חרמון מצפון ועד מבנה העירייה מדרום. הנטיעות על מדרון זה יוצרות דופן ירוקה בין הכביש ואזורי המגורים שבשוליה המערביים של נצרת עילית. המדרון פונה לדרום מערב וצופה לעבר נצרת, זהוה הכיוון בו יש לבינוי המוצע מבט למרחוק בעודה בכיוונים האחרים תחום התכנית מוקף במבני מגורים ותשתיות קיימים. עם זאת, תחום התכנית יושב בעיקרו על גבי מדרגת קרקע מפולסת. בהיקף התכנית השיפועים חדים ומבדילים בין הבינוי המוצע לבין המבנים הקיימים בהיקפו.



מבט אל תחום התכנית ולעבר נצרת



התכנית ממוקמת בלב אזור מגורים, בחלקו, לאורך רחוב רימון, הבניה היא בניה משותפת המאופיינת במבני מגורים בני 3-4 קומות ובחלקה היא בניה טורית בת 2-3 קומות. החניה הקיימת היא בחניונים פתוחים משותפים או בנתיבי חניה לאורך הרחוב.





2.1 ממצאים עיקריים בעלי השלכה נופית

נצפות:

- נצפות תחום התכנית – תחום התכנית נצפה מהרחובות ומאזורי המגורים שבהיקפו ומתוואי כביש 75.
- נצפות מהאתר – האתר צופה לכיוון דרום מערב למרחק בעוד בשאר הכיוונים הוא מוקף במבני מגורים.
- ניתן באמצעות קביעת מפלסי המבנים והצבתם ליצור עבורם פתיחה לנוף ולייצר הפרדה מתוואי רחוב רימון וכביש 75.

זיקה:

המתחם יבנה לתוך אזור מגורים קיים ובשטח בו קיימים כיום צירי רכב, צירי תנועת הולכי רגל ומערך שטחים פתוחים. המתחם המתוכנן צריך להשתלב לתוך מרקם המגורים הקיים ולשמר את המשכיות הצירים הקיימים ולהוסיף עליהם.

צמחיה ונטיעות:

מרבית שטח התכנית נטוע בעצים בוגרים משולבים בצמחיה טבעית. בהיקף התכנית קיים מערך שטחים פתוחים ובו נטיעות עצי נוי ושתילה קיימת.

3. עקרונות התפישה נופית

3.1 נצפות

- שמירה על העצים בהיקף תחום התכנית תקטין את נצפות הבינוי ותשמר את אופי המדרון שמעל כביש 75 וכן תייצר הפרדה בין המתחם למבני המגורים שבהיקפו ותימנע היווצרות מסת בינוי גדולה כתוצאה משילוב הבינוי הקיים והמוצע.
- בהצבת המבנים ובהפניית הפתחים תינתן העדפה להפניה לנוף הנשקף בכיוון דרום מערב
- פיתוח האתר והבינוי יעשו מתוך שאיפה להשתלבות בתוואי השטח הקיימים ובהתאמה למערך הרחובות בהיקף האתר

3.2 זיקה, התמצאות ונגישות

- מערך תנועת הולכי הרגל במתחם המגורים יהיה מוגש ככל הניתן.
- אופי הפיתוח של המתחם ייקבע באופן שיתרום להשתלבותו במרקם המגורים הקיים.
- יישמר רצף הצירים להולכי רגל הקיים בשטח התכנית

3.3 צמחיה

תכנון הגיבון והנטיעות בשטחים הציבוריים במתחם המתוכנן צריך להיעשות תוך שילוב מספר מטרות:

- שימור צביונו הנוכחי של השטח ושמירה ככל הניתן על העצים הקיימים באתר
- השתלבות במערך השטחים הפתוחים ויצירת המשכיות באמצעות התאמת אופי הנטיעות לקיים.
- יצירת עניין ומגוון חזותי - שימוש במגוון רחב של צמחים מטיפוסי צימוח שונים – עצים, שיחים, מטפסים, שרועים במגוון צבעים ומרקמים ליצירת אתר בעל חזות ירוקה ומגוונת, להגדרת שטחים וצירים ולמגוון מטרות נוספות.





- תחזוקה נמוכה – שימוש בצמחיה עמידה לאורך שנים ובעלת דרישות השקיה ואחזקה נמוכות ותך שאיפה ליצירת נוף צמחי בוגר-ותיק שאינו דורש השקיה במהלך הזמן.
 - שימוש בצמחיה כתחליף לתשתיות או לרכיבי פיתוח בנויים כדוגמת הסתרת מתקנים הנדסיים, ייצוב מדרונות, ערוצי ניקוז ועוד.
- לנספח זה מצורפות רשימת עצים וצמחים מומלצים.**

3.4 פיתוח בר קיימא



- התכנון והפיתוח יעשו תוך הקפדה על שימור ערכי טבע ונוף הקיימים בשטח ובהיקפו, הפיתוח יהיה בר קיימא וחסכוני בעלויות הקמה ובאחזקה.
- התכנון והפיתוח יעשו תוך הקפדה על שימור מי הנגר העלי, הכוונתם לאזורי גיבון, לשטחים הפתוחים ולערוצי ניקוז טבעיים. בפיתוח ישולבו אמצעים להשתיית ולהחדרת מי נגר עלי בשטח התכנית.
- חומרי הבניין ורכיבי הפיתוח והבינוי יהיו מאיכות גבוהה ובעלי עמידות לאורך שנים, לא יעשה שימוש בחומרים או רכיבים ארעיים או כאלה העשויים להוות פגיעה בטיחותית, חזותית או סביבתית.
- במתחם המתוכנן יותקן מערך אשפה, מיחזור ופינוי גזם בתיאום עם עיריית נצרת עילית, תכנון מתקני האשפה והמיחזור יעשה באופן אשר ימנע מפגעים חזותיים, מפגעי ריח וזיהום הסביבה.
- במהלך עבודות פיתוח ובנייה ולאחריהן יינקטו כל האמצעים לשימור ולהגנה על סביבת אתר הבנייה.



4. הנחיות פיתוח

4.1 פיתוח נופי

4.1.1 חומרי גמר

תכנון חומרי הגמר פרטי הפיתוח יעשה תוך שמירה על רוח המקום והשתלבות בסביבה, אופי חומרי וגווני הגמר ייקבע תוך שאיפה להשתלבות ולהקטנת נצפות הבינוי והפיתוח. השימוש בחומרי הגמר יעשה תוך שאיפה להיות גורם המאחד את כל חלקי המתחם.



- הפיתוח הנופי יעשה בתיאום עם חומרי הגמר של הבינוי ליצירת חזות אחידה ומשתלבת.
- דרכים וחניות – הפיתוח הנופי יהיה בהתאם לחתכים הטיפוסיים הנלווים לנספח זה, הדרכים והחניות יהיו בחיפוי אספלט בשילוב אבן או אבן משתלבת, המדרכות יהיו בחיפוי אספלט או בטון או אבן טבעית/משתלבת, ניתן לשלב בין חומרי הגמר.
- שבילים ורחבות – יהיו מחופים בחיפוי קשיח כדוגמת אספלט, בטון, אבן גיר, אבן משתלבת או שילוב שלהם.
- קירות ומסלעות - קירות פיתוח יהיו בגמר אבן לקט או אבן מסותתת גירנית, מסלעות ייבנו מסלעי גיר.
- מעקות וגידור - כל מעקות הבטיחות, מעקות ההולכה, מאחזי היד, הגידור והשערים יהיו ממתכת מגולוונת, העיצוב וגווני הגמר לכל סוג פריט יהיו אחידים בכל שטח המתחם.





4.1.2 פתרונות הפרשי גבהים – תימוך

יש להעדיף תימוך באופן אשר אינו מצריך שימוש במעקות בטיחות בהתאמה לת"י 2142 – בטיחות בשטחים פתוחים - פתרונות להפרשי גבהים.

תימוך הפרשי גבהים ייעשה באחד מהאמצעים הבאים:

- קיר בגמר אבן לקט/מסותתת גירנית כולל ראש קיר בגמר אבן, גובה קיר מקסימלי 3 מ', מעבר לגובה קיר זה יש לדרג את הקיר.
- קיר טרסה בבניה יבשה או דמוי יבשה בנוי אבן לקט/שכבות גירנית, גובה קיר מקסימלי 0.5 מ'.
- מסלעה גננית מסלעי לקט גירניים, במסלעה ישולבו כיסי קרקע לגינון. לא תותר בניית מסלעה לגובה שמעל שני נדבכים ללא מרווח לנטיעות שרוחבו המינימאלי 75 ס"מ.
- פיתוח מסלעה מעל או מתחת קיר תומך ייעשה תוך שמירת מרווח של לפחות 1.5 מ' בין קו גמר הקיר ונדבך המסלעה העליון/תחתון.



4.2 מתקנים וריהוט חוץ

- כל רכיבי ריהוט החוץ וחומרי הגמר יהיו באיכות גבוהה, בחירת פריטי ריהוט החוץ וחומרי הגמר תיעשה תוך הקפדה על עמידות לאורך זמן בפני ונדלזים ובפני תנאי האקלים.
- כל מתקני המשחקים יהיו בהתאמה לת"י 1498
- מתקני משחק סמוכים לדרכים או לחניות יופרדו מהם במחסום או בהפרש גבהים.



4.3 נטיעות וגינון

- תכנית נטיעות והשקיה כוללת בקנ"מ 1:250 הכוללת רשימת צמחים ופירוט ראשי מערכת ההשקיה תהווה תנאי לקבלת היתר בניה בהתאמה לשלביות ההקמה.
- כל פעולה הקשורה לעצים הבוגרים באתר תיעשה בהתאמה לתיקון מס' 89 לחוק התכנון והבניה ולהנחיות הקשורות בו.
- גינון ונטיעות בסמוך לדרכי רכב ובחניונים יעשו באופן אשר ישמור על שדה ראייה פתוח.
- בנטיעות עצים ייעשה שימוש במגוון סוגי וגדלי עצים לשם יצירת שלביות ומגוון נופי.
- תכנון מערכת ההשקיה תיעשה בתיאום עם עיריית נצרת עילית



4.4 מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים

- מתקנים הנדסיים כדוגמת חדרי טרנספורמציה יוצבו באופן שיקטין את נצפותם, בהיקף המבנים יבוצעו עבודות גינון להסתרה.
- יש להעדיף הצבת מגופי מים ורכיבי מערכת כיבוי אש בנישות בקירות פיתוח או מבנים או בסמוך לקירות.
- אופן ניקוז גגות המבנים, מי מזגנים, רחבות, שבילים, דרכים וחניות ינתב את מי הנגר העילי לשטחי גינון ונטיעות.
- תינתן העדפה לניקוז עלי. מערכות ניקוז תת קרקעיות, במידה ויבוצעו, יהיו קצרות ככל הניתן.





- רכיבים בנויים במערכת ניקוז כדוגמת מעבירי מים, יבוצעו בהתאם להנחיות הנופיות הנוגעות לקירות תומכים.
- תעלות ניקוז יהיו בעלות אופי נופי-טבעי. ההסדרה תיעשה באמצעות סלעי מסלעה ואבן לקט בשילוב שטחי גינון ונטיעות ליצירת חזות טבעית. לא יותר שימוש בגביונים או ריפרפ.

4.5 עבודות פיתוח



- בעת ביצוע עבודות פיתוח המצריכות חישוף שטח וחפירה, תישמר כל האדמה הגנתית אשר תיחפר באתר ותפוזר בתום העבודות בשטח.
- פסולת הקיימת באתר ופסולת בניה תפונה לאתר פינוי מאושר על ידי הרשות המקומית.
- כל עבודה בסמיכות לעצים המיועדים לשימור תיעשה בהתאמה להוראות אדריכל נוף/אגרונום
- עבודות עפר בשטח ייעשו תוך הקפדה על איזון כמויות חפירה ומילוי. במידה ונוצרו עודפי עבודות עפר, החומר העודף יטופל באתר לשימוש כחומר מילוי ככל הניתן.
- שטחים בהיקף תחום עבודות הבניה אשר נפגעו במהלך העבודות ישוקמו להשבת מצבם לקדמותו

5. קביעת תנאים מומלצים למתן היתרי בניה ופיתוח



הגשת תכנית פיתוח נופי בקנ"מ 1:250 ערוכה על ידי אדריכל נוף על פי עקרונות נספח זה, תהווה תנאי לבקשה להיתר בניה. התכנית תכלול התייחסות את מפלסי המבנים, המתקנים, התשתיות, דרכים, חניות ושבילים והשטחים הפתוחים, פתרונות ניקוז, גבהי קירות, גדרות ומעקות, מיקום רכיבי תשתיות ומתקנים הנדסיים, פירוט רכיבי הפיתוח הנופי וחומרי הגמר לתכנית הפיתוח יצורפו תכניות נטיעות והשקיה הכוללות רשימת צמחים והוראות באשר למרווחי הנטיעה, גודלי וכמות השתילים.

נספח 1 – רשימת צמחיה מומלצת



עצים:			
זית אירופאי	אלון התבור	אורן הגלעין	חרוב מצוי
כליל החורש	אלה ארצישראלית	ברוש מצוי צריפי	מילה סורית
אגס סורי	אולמוס קטן עלים	רימון מצוי	שקד מצוי
שיחים:			
הדס מצוי	בר זית בינוני	אלת המסטיק	יסמין גדול פרחים
אשחר רחב עלים	מורן החורש		
בני שיח ומשתרעים:			
רזמרין רפואי	אזוביון - מינים שונים	לבן עלה שיחני	מרווה – מינים שונים
מטפסים:			
קיסוס החורש	יערה – מינים שונים	יסמין – מינים שונים	

