

2 12260169

נשמר 6.7.09



יהודה פרחי
 אדריכלות נוף, כבישים, פיתוח שטח
 תכנון, ייעוץ ופיקוח
 www.farhi.co.il
 רח' וולג'וד 6, חיפה 34635. טל' 8103182-3-4-6 פקס 8103187 פלאפון 054-8088290



מחוז הצפון

**מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים
תחום שיפוט מוניציפלי יוקנעם**

**תכנית מס' ג/17319
שכונת מגורים גבעת השיטה, יקנעם עילית,**

**נספח נוף ופיתוח מנחה
התקנון נופי לת.ב.ע**

פברואר 2017

הודעה על אישור תכנית מס' 17319/ג
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
 מיום _____

מינהל התכנון - מחוז צפון
 חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 17319/ג
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 19/12/16 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה תמנה אישור שר
 התכנית נקבעה טעם התאשר שר
 בהג' מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

ג/17319 – שכונת מגורים גבעת השיטה – יקנעם עילית
נספח פיתוח נופי מנחה לת.ב.ע

גבעת השיטה- יוקנעם עילית
161 יח"ד + 85 יחידות משנה

רשימת תכניות

מס'	תאור	ק.נ.מ.	מהדורה	תאריך	גודל גיליון
4-1	נספח נוף רחוב ושצ"פים	משתנה	34	05.02.17	914X2200
4-2	נספח פינוי פסולת	1: 500	7	05.02.17	900X1800
4-3	חזית צפונית כבישים 1-4	1: 500	8	05.02.17	AO
4-4	חזית דרומית כבישים 1-4	1: 500	10	05.02.17	AO
4-5	פרטי פיתוח שטח	משתנה	8	05.02.17	914X2200
4-6	חתכים עקרוניים	1: 500	8	05.02.17	914X2000
4-7	פ"ש, חזית וחתך בניה רוויה	1: 100	2	05.02.17	914X1400
4-8	פ"ש, חזית וחתך קוטגים טיפוסיים	1: 100	3	05.02.17	914X1200

פרק 1 – נוף ופיתוח סביבתי

1.0 שטח ציבורי פתוח אינטנסיבי :

- 1.1 מגרשים מס' 201,202,204.208,215,200,211,212 יוגדרו כשצ"פ בפיתוח אינטנסיבי .
 - 1.2 במגרשים המיועדים לשצ"פ ששטחם עולה על 5 דונם , תותר בניית מבני שרותים בגודל מכסימלי של 50 מ"ר. מחסני תחזוקת גן בגודל מכסימלי של 3X3X3 מ"ר ומקומות חניה לשימוש המבקרים בלבד בשעור של 1:250.
 - 1.3 מגרשים ששטחם קטן מ-5 דונם לא תותר בניית שום מבנה או משטח חניה ולא תותר הצבת שום מתקן תשתיות (טרנספורמטור, מגוף ראשי וכו').
 - 1.4 השטחים הציבוריים הפתוחים יתבצע ברצף אחד ובצמידות להתקדמות הבנייה במגרשים הצמודים אליהם. כל תכנית הפיתוח יוכנו ע"י אדריכל נוף.
 - 1.5 קווי תשתית ותקשורת יהיו תת קרקעיים. דרכי התפעול והתחזוקה לקווי תשתיות יהיו בתוך שטח התכנית. אביזרים אשר יבלטו, יהיו בתוך מבנה מגודר.
 - 1.6 חזיתות המבנה, הגידור סביבו, וחיפוי החצר יתוכננו תוך התחשבות בבינוי ונוף ויחויבו באישור עורכי התכנית כתנאי למתן היתר.
 - 1.7 שימור עצים : תשמר הצמחייה הטבעית ויעשו כל הפעולות הדרושות לשימורם וטיפוחם. עצים אשר יועתקו משטחי מגרשים ודרכים יועברו לשטחי שצ"פים. עקירה/העתקה של עצים , חייבים להיות באישור פקוד היערות.
 - 1.8 כל פיתוח/ בנייה בתחום השצ"פ יתוכנן בכפוף לאישור בכתב מרשות העתיקות.
 - 1.9 בהתאם לתכנית הפיתוח המנחה, יתוכננו אזוריים למתקני משחק בשצ"פים.
 - 1.10 פינות ישיבה יתוכננו בשטחים הירוקים, תוך שימת לב שלא יהיו בקרבת מגרשי מגורים.
- 1.11 מעברים :**
 המעברים הציבוריים בין המגרשים, יתוכננו בחלקם עם שבילים מקשרים וגינון אינטנסיבי, חלקם יתוכננו כמקשרים ירוקים לתשתיות בלבד, בטיפול נופי של תימוך וגינון אקסטנסיבי.

2.0 שטח ציבורי פתוח אקסטנסיבי:

- 2.1 מגרשים מס' 203,205,206,207,214,216,217,209,210,213 יוגדרו כשצ"פ אקסטנסיבי.
- 2.2 תקנות הפיתוח של שטחים אלה יהיה כשל ייעור ושיקום טבע. רוב הצימחיה תהיה צעירה יותר ואין הכרח במערכת השקיה קבועה.
- 2.3 בשצפ"פ אקסטנסיביים, לאחר שהשכונה נבנתה וניבנו בה כל תחנות המיתוג הדרושות, ניתן יהיה למקם תחנות נוספות אך ורק באישור מהנדס הרשות המקומית. תכנון ועיצוב תחנות אלה ייעשה ע"י אדריכל נוף, גובה המבנים לא יעלה על 3.0 מ'.

- 2.4 שצ"פ אקסטנסיבי ישוקם בצימחיה עמידה, חסכנית במים ובעלת אופי מקומי. תובטח השקיה בשנה הראשונה.

3.0 שצ"פ הגובל ברצועת הנחל

- 3.1 בשצ"פ הגובל ברצועת הנחל המצוי בחלקה הדרומי של התכנית, ישמרו הצמחיה הטבעית, גדת הנחל ואופיו הטיבעי ויעשו כל הפעולות הדרושות לשימורם וטיפוחם. היתרי בניה במגרשים הגובלים בשצ"פ מס' (מגרשים 1-12,100), יוגשו ע"י אדריכל נוף וחייבים אישור רשות הניקוז והמשרד לאיכות הסביבה.

4.0 כבישים חרכים

- 4.1 צירי הליכה לאורך הדרכים ירוצפו ושולבו בהם מתקני ריהוט חוצות, תאורה וגינון. לא יותרו שפכים וחציבות בצידי הדרכים והכבישים ישוקמו על פי תכניות שיקום נופי.
- 4.2 לאורך כל אחד מרחובות התכנית יינטעו עצים במרווחים של כ- 8 מ' לפחות ויצוידו במתקני השקיה קבועים. בתוואי הכבישים, לפני סלילתם, יבוצע חישוף הקרקע. שכבת הקרקע העליונה תיאסף ותשמש לשיקום שולי כבישים פסי גינון ושצפ"פ.
- 4.3 50% מהעצים המתוכננים יהיו בכירים ויעשה שימוש בצימחיה חסכנית במים ועמידה. ביצועם יעשה במקביל להרחבת הרחוב ולפני אכלוס השכונה.
- 4.4 הכבישים הגובלים במגרשים יתוכננו עם חניות מקבילות בשילוב עצי צל.
- 4.5 העצים ממוקמים בערוגות משני צדי כניסות לחניות המגרשים הפרטיים ובאיי הפרדה בין חניות מקבילות ובערוגות בודדות.
- 4.6 לא יסללו יותר מ- 4 חניות ברצף, ללא ערוגה לעץ צל.
- 4.7 מעברי החצייה להולכי רגל יבוצעו מאבן ריצוף דוגמת ריצוף המדרכות, או אחרת, בתיאום עם מהנדס הכבישים.

- 4.8 ירידות מהמדרכה אל מעברי החצייה, ובכניסות לחניות הפרטיות, תבוצע אבן שפה מונמכת שתגיע עד לגובה אפס עם הכביש, ותשמש למעבר נכים ועגלות תינוקות. הכל כמופיע בתכנית מנחה בנספח.
- 4.9 אין להתחיל בביצוע הפיתוח הסופי והגינון (פרט לעבודות עפר), לפני סיום כל עבודות התשתית ובניית הבניינים וסילוק כל פסולת הבנייה מהשטח למקומות המיועדים לכך, לפי הוראות הרשות המקומית.

5.0 ריהוט רחוב.

כל הרכיבים של ריהוט הרחוב יהיו בעיצוב ארכיטקטוני מגובש, ויעמדו בתקן הישראלי. הרכיבים יהיו של חברה, או חברות בעלות תקן, בהתאם להחלטת הרשות המקומית. זאת על מנת להקל על הרשות באחזקה השוטפת של המתקנים השונים: ספסלים, עמודי מודעות, עמודי וגופי תאורה, שילוט רחוב, אשפתונים, מתקני מים וכד'. הדגם, הכמות והמיקום ייקבעו על ידי אדריכל הנוף של התכנית, באישור מהנדס הועדה והישוב.

6.0 שטח פרטי פתוח :

השטחים הפרטיים הפתוחים – חצרות המבנים הצמודות למבני מגורים, ציבור ומסחר – יכללו חניות מרוצפות, גינות, רחבות מרוצפות, מתקני משחק לילדים וריהוט חוצות. 50% מתכסית החצר הפרטית יוותרו ללא תכסית קשיחה, אך מחלחלת מים. בכל מגרש על המבקש לטעת לפחות עץ בכיר לכל 5.0 מ' חזית לרחוב כמפורט: במגרשים העולים- העצים יינטעו ברצועת גינון ברוחב 1 מ' במרווח הקדמי ובמפלס הרחוב. במגרשים היורדים - העצים יינטעו 1.0 מ'. במפלס הרחוב בשילוב עם עמדת המערכות, ובמגרשים בבניה- רוויה יינטע עץ לכל יחיד ועץ לכל קומת דיוור. לא יינתן אישור אכלוס לבנין בתחום המגרש לפני אישור מהנדס המועצה, להשלמת ביצוע פיתוח המגרש ולשביעות רצונו.

6.1 מפלס המבנים במגרשים

על בעלי הבקשה להיתר להגיש, כחלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר הבניה, תכנית פיתוח שטח מפורטת בקני"מ 1:100, הכוללת גבהים סופיים של הפיתוח, קירות, גדרות ומעקות, שבילים, רחבות מרוצפות, מדרגות ופתרונות ניקוז. חתכים אופייניים של המגרש, בניצב לכביש, עד למגרש השכן מתחתיו או מעליו ולרוחב המגרש, להראות את התייחסותו למגרשים השכנים מצדדיו. חזיתות ותימוך המגרשים.

6.1.1 גובה ה- 0.00 של המבנה יהיה הקומה הקרובה למפלס הכביש בנקודת הכניסה למגרש. שאר הקומות יסומנו בגבהים יחסיים לקומת ה- 0.00. גובה מפלס 0.00 מעל הכביש לא יעלה על - 4 מ'.

6.1.2 גובה ה- 0.00 של המבנה, יקבע בהתאם לגבהים מנחים במגרשים, כמופיע בחתכים המנחים. הגבהים המנחים הם לגובה רצפת קומת הכניסה, ומתייחסים לגובה ציר הכביש בתכנון המוקדם, מול מרכז המגרש. יותר לסטות מגבהים אלו בשיעור של 1.0 (+, -) מ'.

6.1.3 גובה מגרשים בסמוך למעברים ציבוריים תלוי במפלסי תחתית קירות תומכי מעבר, כל שינוי במפלסי הבתים, אשר ישפיע על ביסוס הקירות במעבר הציבורי, יהיה באחריות יוזם השנוי - על כל המשתמע מכך.

6.1.4 גובה קיר תומך לא יגבה מעל 5 מ'. כדי לגשר על הפרש גובה מעל 5 מ', יש להשתמש בסדרה של קירות תומכים, כשהראשון הינו בגובה 15 מ', ולכולם ערוגה ברוחב 1 מ' מינימום.

6.2 תימוך מגרשים :

תימוך המגרשים בינם לבין עצמם, ובין המגרשים לשצ"פים, יעשה בקירות תומכים בלבד. גובה הקירות לא יעלה על 6 מ'.

6.2.1 במסגרת הבקשה להיתר, יוגשו תכניות לחזיתות הקירות הפונים אל הרחוב ואל כל שטחי הציבור המרוצפים או המגוננים.

6.2.2 חזיתות הקירות במגרשים הפונים לחזית הרחוב ו/או לשטחים ציבוריים פתוחים, יעוצבו לפי פרטים המנחים בנספח הנופי, או בהתאם לפרט אחר שיתוכן במסגרת התכנון המפורט ויאושר על ידי הועדה המקומית.

6.2.3 כל הקירות בחזיתות המגרשים, יהיו אופקיים וידורגו בהתאם לשיפוע הכביש, לא יאושרו קירות משופעים. גובה קיר תומך, לא יעלה על 5 מ'.

6.2.4 חומר, גובה ועיצוב הקירות והגדרות יהיה בהתאם לחזית רחוב מנחה בנספח הפיתוח ובהתאם להחלטת הועדה המקומית.

6.2.5 קיר הגדר יהיה בנוי מאבן גלילית, וישולבו בו סלעים קיימים העוברים בנתיב הקיר.

6.2.6 נדבך ראש הקיר יהיה מאבן טבעית מסותתת מסוג דולומיט.

6.2.7 לא יותר שימוש במסלעות לתימוך.

6.2.8 גובה מירבי של קירות התמך, קירות תמך מפוצלים :

בכל מגרש למגורים א' ינטעו לפחות 2 עצים בוגרים שישומנו בתכנית הפיתוח ונטיעתם תהווה תנאי לאישור איכלוס.

6.2.9 גובה קיר תמך ימדד מראש הקיר הבנוי (ללא מעקה קל) ועד לדיקורו עם קרקע טבעית או פני פיתוח מתוכננים.

גובה המירבי של קיר תמך יהיה כדלהלן :

קיר תמך בתוך מגרש – 3 מ'.

קיר תמך המפריד בין מגרש עולה למגרש יורד (מפריד מרווחים אחוריים) – 4 מ'.

קיר תמך כלפי שצ"פ 204 – 6 מ'.

קיר תומך כביש כלפי מגרש מגורים – 4 מ'.

קיר תומך כביש כלפי שצ"פ – 6 מ'.

בכל מקרה בו ידרש קיר גבוה יותר, הקיר יהיה מדורג, כך שהמרחק האופקי בין פני הקירות המדורגים לא יפחת מ- 1 מ'.

7.0 מחסני גינה

- 7.1** בכל המגרשים, יתוכננו מחסני גינה, שיהוו חלק בלתי נפרד מהבנין ויתוכננו כחלק ממנו. המחסנים יבנו מחומרים קשיחים כדוגמת המבנה עצמו ואו הקיר התומך דהיינו בטון, אבן מסוגים שונים, בלוקים טרומיים בבנייה נקייה, בלוקי סיליקט, גרנוליט וכד'. חומר אחר שאינו מופיע ברשימה זו ידרוש אישור מהנדס הועדה המקומית.
- 7.2** מחסן הגינה יהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

8.0 עבודות עפר

- 8.1** תוגש תכנית עבודות העפר לאישור הועדה לתכנון ובניה, יחד עם תכנית הפיתוח, העמדת המבנים, גובה ה- 0.00 של המבנים, החתכים הכלליים ופרישת הקירות התומכים.
- 8.2** לא יותר לשפוך שפך עפר, או בניה, ואו לאחסן מילוי, או סלעים בשצ"פים.
- 8.3** יותר לשפוך עודפי חפירה, או שפך בניה ואו לאחסן מילוי או סלעים מחוץ לאזור התכנית, במקום, שתואם מראש ואושר בכתב ע"י מהנדס הועדה.
- 8.4** קירות תומכים יבנו לפני תחילת עבודות עפר לחסימת שפכי עפר מחוץ לגבול התכנית.

9.0 מעקות גדרות ושערים קלים:

- 9.1** כל הגדרות, המעקות ושערי הכניסה שיותקנו בין המגרשים לבין השטחים הציבוריים והכבישים יהיו עשויים פלדה מגולוונת. לפחות 70% משטח הפנים שלהם יהי עביר לרוחות ומשבי אויר.
- 9.2** לא ייבנו גדרות מאלומיניום, בטון טרום או חומרים פלסטיים.
- 9.3** בשום מקרה, לא יותרו גדר רשת או קיר בטון חשוף בחזית.
- 9.4** בין מגרשים שכנים, תוקם גדר הפרדה מרשת מרותכת בתוך מסגרת צינור, או ברזל שטוח.

10.0 מערכות תשתית:

- 10.1 גמלי מים מרכזיים:** גמלי מים עיליים, יבוצעו בנקודות שיתואמו בין אדריכל הנוף למהנדס המים והביוב וימוקמו בתוך גיטון, בגומחות בקיר התומך בצד הגובה של הרחוב בלבד, או בפינה פנימית, נסתרת של הקיר הנוצרת מעיצוב הקיר במדרגות כלפי קו הרחוב, בצל הקירות התומכים את המגרשים הגבוהים מהכביש.
- גובה הגמל לא יעלה על 0.60 מ'.** מציר הצינור ועד פני הקרקע סופיים או בשוחה תת-קרקעית ע"פ החלטת הרשות המקומית.
- 10.2** ארונות למערכות תשתית, (חשמל ותקשורת, מים, ביוב, גז, טלפון, הקמת מתקני איסוף אשפה, אמצעים סניטריים, התקנת הידרנטים וגמלי מים) ימוקמו בגומחות בקירות תומכים באופן מרוכז ובין שני מגרשים. חזית הגומחות תצופה אבן, כדוגמת הקירות. במגרשים הנמוכים מהכביש הגומחות ישולבו מעל הקירות התומכים.

11.0 שוחות

השוחות יהיו מכסי יציקת פלדה המיועדים לריצוף, אשר בתוכם תמשיך דוגמת הריצוף המתוכננת לאותו אזור, או מכסה פלדה רבוע עם סמל הרשות.
לא יותר שימוש במכסי בטון באזורים מרוצפים.

12.0 מיכלי אשפה

מיכלי האשפה יהיו מכלים ביתיים לפסולת רטובה ולפסולת יבשה בנפח של 360/250 ליטר כל אחד לכל משפחה בבניה צמודת קרקע, ושרוול אשפה טמונה בנפח 5 מ"ק בבניה רוויה, ע"פ נספח פינוי אשפה מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה. המיכלים שימוקמו בתוך גומחות מרוכזות המכילות גם את הארונות לסוגים השונים של התשתיות. הגומחות ממוקמות על קו הגבול בין המגרשים ומשרתות בד"כ שני מגרשים ולעיתים מגרש אחד. הגומחות יהיו סגורות, עם דלתות פח מעוצבות מגולוונות וצבועות, בהתאם לתכנית ופרטים מנחים בנספח הנופי. בגמל המיס של המונים יש לשלב יציאה לברז גן.

13.0 תחנות מיתוג

תחנות הטרנספירמ: ייה ימוקמו בתיאום עם חברת החשמל, מהנדס החשמל ואדריכל הנוף בשטחים ציבוריים פתוחים בשילוב עם הטופוגרפיה ובהתאם לתקנון הבינוי.

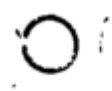
14.0 פילוס וניקוז

- 14.1 לא יינתן היתר בנייה, בטרם הובטח ניקוז השטח, הכלול בתכנית זו, בהתאם לתכניות, שיאושרו ע"י מהנדס האחראי על הניקוז במועצה ושיבוצעו לשביעות רצונו המלאה.
- 14.2 פילוס וניקוז של קרקע, שעתידים לנצלה לפעולות בניה, יעשה בהתחלת הבניה עפ"י תכניות באישור הועדה המקומית.
- 14.3 היה, וסברה הועדה, שטיבה של קרקע כלשהי בתחומי התכנית מחייב טיפול מיוחד, יהיה בסמכותה לכלול בהיתר הבניה על קרקע כזו, את תנאי הטיפול הנדרשים לדעתה.

15.0 בניה משמרת מים

- 15.1 ניקוז מגרשים יתוכנן בהתייחסות כוללת לבניה משמרת מים, תוך התחשבות בקרקע הקיימת ובהתייחסות לייעוץ קרקע ספציפי לכל פרויקט.
- 15.2 מי הנגר העילי ינוקזו במגרשים, ואו לשטח הירוק הגובל בהם. יש להקפיד על פתרונות למוצא הצ.מ.גים: עיבוד בריפרפ או בריצוף קשיח אחר, או בטוף, שישמרו שהקרקע לא תיסחף ותיחרץ. השיפועים בחצרות יתוכננו להרחיק את המים מהמבנים, למרחק של 4 מ' מינימום. חשוב לנקז את המים בנגר עילי להספגות בקרקע ולא לתכנן ניקוז תת קרקעי.
- 15.3 במגרשים מעל הכביש, ינוקזו המים דרך הקירות לכביש ואו לשצ"פ סמוך להם.
- 15.4 אין לתכנן מוצאי צ.מ.גים באזורי כניסה למבנים.

- 15.5** גובה יציאת צינור הניקוז מעל גובה הריצוף- 10 ס"מ מתחתית צינור לפני מדרכה. ריצופים במוצאי צ.מ.גים יבוצעו על מצע טיט בטון ברדיוס של 1 מ' סביב מוצא הצ.מ.ג. במגרשים מעל הכביש, ינוקזו המים דרך הקירות לכביש, ואו לשצ"פ סמוך להם.
- 15.6** נטיעות בשטח מגרש ציבורי ובכבישים יבוצעו עפ"י תכנית נטיעות, שתיכלל בתכניות הפיתוח בקני"מ- 1: 250, או 1: 100, בהתאם לגודל השטח המתוכנן.
- 15.7** יש להקפיד להשתמש בתכנון הצמחייה, בצמחים עמידים, מתאימים לאקלים ולקרקע הקיימת באזור, מתאימים להגדרות משרד החקלאות כחסכני מים, ואינם גורמים לאלרגיות, אינם -בעלי שורשים תוקפניים ובעלי פרות מלכלכים ומזריעים.
- 15.8** באזור המתוכנן לשצ"פים/שפ"פים יעשה שימוש במערכות חוסכות מים, כגון מערכת השקיה חסכונית המבוססת על טפטוף, או השקיה ממוחשבת, ברזים חוסכי מים, מערכת סניטרית חסכונית ושימוש בחיפוי קרקע בגזם עצים וכן יעשה ככל הניתן שימוש חוזר במים.



נספח מנחה
תכנית ג-17319 תכנון שכונת המגורים-
בגבעת השיטה יוקנעם עלית

מס' תכנון: 17319-ג
 תאריך: 06-03-2017
 ג ד י ז ה ל

1. קווי מים וכיוב יחוברו למערכות העירונית הקיימות בתאום עם ראשות המקומית.
2. קטע תוואי מוצע של קו המים, מנקודת ההתחברות ועד לתחומי גבולות האתר יתואם ויוסדר על ידי הרשות המקומית.
3. התחברות המים לכל מגרש, יבוצע על חשבון בעל הנכס, בהתאם לדרישות והתקנונים של הרשות המקומית.
4. התחברות כל מגרש לכיוב יבוצע על חשבון של בעל הנכס, בהתאם לדרישות והתקנונים של הרשות המקומית.
5. קווי מים וכיוב יבוצעו באחריותו של יזם הפרויקט, משרד הבינוי והשיכון.
6. בגלל האופי הטופוגרפי של השכונה, קווי כיוב המנקזים את המגרשים העליונים, יועברו לתחומי המגרשים התחתונים,
7. סמוך לגבול, בין שני מגרשים הגובלים, ויבוצעו יל ידי יזם הפרויקט, משרד הבינוי והשיכון. הגברת או הקטנת לחץ נקודתית, במידה ותידרש, יבוצע על חשבון של בעל הנכס.

דגן מיכאל
 מנהל תכנון



דגן מיכאל, אינג'נר בהנדסה אזרחית:
 ייעוץ, תכנון, פיקוח וניהול פרויקטים תשתיות אינסטלציה,
 ביקורת בטיחות ושיקום מבנים,
 תכנון מטבחים ציבוריים ומפקח על עבודות אסבסט.
 רח' ירושלים 23, קרית אתא 28077
 טל/פקס: 04-8445822, פל': 050-7647076,
 דואר אלקטרוני: daganmic@zahav.net.il