



## יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

### Ya'ad Architects & Planners Ltd.

27/12/2017

1703M5581.docx



<b>נספח נוף</b>	
<b>לתכנית מס' תמ"ל 1063</b>	
<b>דיר אל אסד - הרחבה</b>	
<b>נספח לתכנית 5 עמודים</b>	
<b>תחולה</b>	<b>מנחה</b>
<b>תיאור</b>	<b>הנחיות נופיות</b>
<b>תאריך עריכת הנספח</b>	<b>27.12.2017</b>
<b>שמות וחתימות:</b>	
<b>עורך הנספח</b>	שם: אדרי' קרן אורקין
	חתימה: 
	תאגיד: יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ





## יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

### Ya'ad Architects & Planners Ltd.

27/12/2017

1703M5581.docx

#### 1. פירוט סוגי השטחים הפתוחים והנחיות לתכנונם:

שצ"פים ומעברים אינטנסיביים:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- גני משחקים לפעוטות וילדים בשטח 10.0-1.0 דונם ובטווחי הליכה כ- 250 מ' שיכללו: מתקני משחק וכושר לקבוצות גיל שונות – 0-5, 6-12, בני נוער וצעירים.</li> <li>- פינות שהיה ליד מוקדי פעילות ולאורך שבילים.</li> <li>- הצללה של מוקדי פעילות ושהיה.</li> <li>- שבילי הליכה נגישים מרוצפים, מתאימים לסביבה.</li> <li>- גינון אינטנסיבי.</li> <li>- שטחים ומתקנים לפיקניק בתוך היער הקיים.</li> <li>- ככל האפשר ישמרו הצמחיה והיער הקיימים.</li> <li>- מעברים – מיועד למעברי הולכי רגל לקישור בין רחובות, חלקי ישוב ואזורי ציבור. בתכנון יילקח בחשבון מגבלות טופוגרפיות ויתאפשר תנועה נוחה ככל הניתן.</li> <li>- יש לשלב פינות ישיבה ונטיעות הצללה לאורך שבילי הולכי הרגל.</li> </ul>	<p>תאים וחלקי תאים: 306, 305, 301-303</p>
שצ"פים, מעברים אקסטנסיביים, רצועות תשתית:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- שטחי חייץ, מעבר תשתיות ושימור צמחיה קיימת ישוקמו באופן אקסטנסיבי ע"י נטיעות באופי הצמחיה המקומית.</li> <li>יפותח כטיילת נופית תוחמת בינוי עם שביל מרוצף, פינות ישיבה, הצללה מצפורים וגינון. בגבול הטיילת עם השטח הפתוח יבוצע קיר עם מעקה.</li> <li>- שימור יער וחורש קיימים ושיקום נופי ע"י נטיעות באופי הצמחיה הקיימת.</li> <li>-</li> </ul>	<p>תאים וחלקי תאים 421-429</p> <p>411</p> <p>301</p>





## יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

### Ya'ad Architects & Planners Ltd.

27/12/2017

1703M5581.docx

#### 2. הנחיות כלליות לעבודות פיתוח

- 2.1 תכנון עבודות הפיתוח יעשה תוך השתלבות בקיים, שמירה על עצים וערכי 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 עבודה. עבודות השיקום יכללו חיפוי המדרונות באדמת חישוף/ אדמה גננית בעובי של 30 ס"מ לפחות.
- 2.6 עקירה/העתקה של עצים תבצע רק באישור ותאום 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.
- 2.8 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% 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.
- 2.9 בטרם ביצוע עבודות הפיתוח יסקרו ויאתרו הגיאופיטים הקיימים בשטח. הגיאופיטים יועתקו ישירות לאזורים פתוחים סמוכים, או ישמרו באופן מבוקר עד לביצוע עבודות שיקום הנוף.





## יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

### Ya'ad Architects & Planners Ltd.

27/12/2017

1703M5581.docx

#### 3. הנחיות לפיתוח שצ"פים:

- 3.1 בכל שצ"פ יישמרו הקרקע הטבעית, העצים הקיימים וייעשו כל הפעולות הדרושות לשימורם ולטיפוחם.
- 3.2 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.
- 3.3 העבודות יבוצעו על בסיס תכנית עיצוב אחידה ובשימוש בחומרים דומים תוך שמירה על רציפות עיצוב לאורך צירים.
- 3.4 תמיכות (קירות, מסלעות וכו') יתוכננו בגובה 2.0 – 0.5 מ'. לא תותר תמיכה בגובה העולה על 2.0 מ'. במקרה של הפרש גובה גדול יותר יש לפצל את התמיכה למרחק אופקי מינימלי של 1.5 מ'. גמר קירות תומכים – אבן טבעית.
- 3.5 תצורף תכנית גינון והשקיה. כמו כן תצורף במידת הצורך רשימת עקירות/העתקות לאישור לפי חוק. הגינון יהיה בדגש של צמחיה מקומית חסכונית במים ובתחזוקה.
- 3.6 בריכות מים, חדרי טרנספורמציה, תחנת סניקה, מתקנים הנדסיים ומתקני אשפה ומחזור 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.

#### 4. הנחיות לפיתוח מגרשים:

- 4.1 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 וגדרות. והכל לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה ומהנדס המועצה המקומית.
- 4.2 ארונות חברת החשמל, בוק, 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.

27/12/2017

1703M5581.docx

4.3 תמיכות (קירות, מסלעות וכו') יתוכננו בגובה כמפורט בהוראות התכנית. גמר קירות תומכים – אבן טבעית.

#### 5. הנחיות לפיתוח כבישים ודרכים:

- 5.1 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 כל כביש יתוכנן בתכנון כולל כיחידה אחת (ללא קשר לשלבי הביצוע).
- 5.3 תכנית פיתוח של כביש תכלול את כל האמור בסעיף 3.2 בפיתוח שצפויים, וכן סימון של מערכות תת קרקעיות מתוכננות וסימון הכניסות והחניות של המגרשים לאורך הכביש. תכנית כזו תלווה בחתכים אופייניים של הכביש והמדרכה.
- 5.4 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).
- 5.5 תכניות מפורטות לכבישים ומדרכות טעונים אישור הרשות המקומית לפני הוצאת היתר בניה.
- 5.6 תמיכות (קירות, מסלעות וכו') בגבול שבין כבישים למגרשים יתוכננו בגובה כמפורט בהוראות התכנית. גמר קירות תומכים – אבן טבעית.
- 5.7 ייאסר לשפוך שפך בנייה ו/או לאחסן מילוי, סלעים או חומרי בנייה מחוץ לתחום הכביש אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י הרשות המקומית.

