



22/02/2017

1701M5576.docx

יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

Ya'ad Architects & Planners Ltd.

נספח נוף

לתכנית מס' 205-0416610

מצפה אבי"ב - תכנית מפורטת לישוב

נספח לתכנית 5 עמודים

תחולה מנחה

תיאור הנחיות נופיות

תאריך עריכת הנספח 22/02/2017

שמות וחתימות:

עורך הנספח

חתימו

שם: אדר' קרן אורקין

יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

תאגיד: יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ





22/02/2017

1701M5576.docx

יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

Ya'ad Architects & Planners Ltd.

1. פירוט סוגי השטחים הפתוחים והנחיות לתכנונם:

שצ"פים ומעברים אינטנסיביים:	
- גני משחקים לפעוטות וילדים בשטח 05-3.5 דונם ובטווחי הליכה כ- 250 מ' שיכללו: מתקני משחק וכושר לקבוצות גיל שונות – 05-12, 6-12, בני נוער וצעירים.	תאים וחלקי תאים: 1,345, 1,351, 1,355, 1,356
- פינות שהיה ליד מוקדי פעילות ולאורך שבילים.	1,358, 1,359
- הצללה של מוקדי פעילות ושהיה.	1,365-1,362, 1,368
- שבילי הליכה נגישים מרוצפים, מתאימים לסביבה.	1,374-1,373
- מדשאות וגינון אינטנסיבי.	1,378-1,376
- ככל האפשר תשמר הצמחה הקיימת	1,388, 1,389, 1,381
- מעברים – מיועד למעברי הולכי רגל ורוכבי אופניים, לקישור בין רחובות, חלקי ישוב ואזורי ציבור. התכנון יקח בחשבון מגבלות טופוגרפיות ויאפשר תנועה נוחה ככל האפשר.	1,411, 2,001, 1,412
- יש לשלב פינות ישיבה ונטיעות הצללה לאורך שבילי הולכי הרגל.	1,347
- מרכז מחזור	
שצ"פים ומעברים אקסטנסיביים:	
- שטחי חייץ ושימור צמחיה קיימת.	תאים וחלקי תאים 1,346, 1,348, 1,349
- שימור יער וחורש קיימים ושיקום נופי ע"י נטיעות באופי הצמחיה הקיימת.	1,350, 1,354-1,352
- יותרו שבילי הולכי רגל ואופניים, פינות ישיבה ומצפור, פעילויות נופש.	1,360, 1,361, 1,366
- שטח פתוח מיועד למעבר תשתיות.	1,372-1,369, 1,367
- ישוקמו באופן אקסטנסיבי ע"י נטיעות באופי הצמחיה המקומית.	1,373, 1,376, 1,375
	1,386-1,379, 1,357
	1,359, 1,364, 1,390
יער קיים:	
- יער, חורש וכרמי זיתים קיימים לשימור וטיפוח.	1,399, 1,553-1,551
- יותרו פעילויות נופש, שבילי הולכי רגל ואופניים.	1,556
דרך וטיפול נופי:	
- שיקום אקסטנסיבי ע"י שימוש צמחיה מקומית ואופיינית ותמיכת הדרך.	61





22/02/2017

1701M5576.docx

יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

Ya'ad Architects & Planners Ltd.

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 תתבצע 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 הגיאופיזיים הקיימים בשטח. הגיאופיזיים יועתקו ישירות לאזורים פתוחים סמוכים, או ישמרו באופן מבוקר עד לביצוע עבודות שיקום הנוף.
- 2.10 תמיכות ייעשו באמצעות קירות או מסלעות של שתי שורות אבנים מקסימום, בכדי למנוע חדירת מושבות שפני סלע ליישוב. במסלעות ישולבו כיסי קרקע לגינון. לא יותר פתרון תימוך המשלב קירות ומסלעות, זה מעל זה או זה לצד זה בדופן אחד של המגרש.





22/02/2017

1701M5576.docx

יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

Ya'ad Architects & Planners Ltd.

3. הנחיות לפיתוח שצ"פ:

- 3.1 בכל שצ"פ יישמרו הקרקע הטבעית, המסלע, והעצים 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 0.5 – 3.5 מ'. לא תותר תמיכה בגובה העולה על 3.5 מ'. במקרה של הפרש גובה גדול יותר יש לפצל את התמיכה למרחק אופקי מינימלי של 2 מ'. גמר קירות תומכים – אבן טבעית (כולל ראש קיר).
- 3.5 תצורה תכנית גינון והשקיה. כמו כן תצורף במידת הצורך רשימת עקירות/העתקות לאישור לפי חוק. הגינון יהיה בדגש של צמחיה מקומית חסכונית במים ובתחזוקה. מינים מומלצים עפ"י תכנית האב הנופית.
- 3.6 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.
- 3.7 ניקוז השטח הפתוח ייעשה ע"י הפניית הנגר העילי לשטחים מגוננים או טבעיים. במידת הצורך ישולבו בפיתוח אמצעים להשהייה והחדרת נגר עילי.

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, בזק, טלויזיה בכבלים, מבני גז ומים ישולבו בקירות / מסלעות / גדרות שבגבול המגרש. במידת האפשר רצוי להפנותם לחזית צדדית הפונה לשטחים פתוחים ומעברים.
- 4.3 תמיכות (קירות, מסלעות וכו') יתוכננו בגובה 0.5 – 3.5 מ'. לא תותר תמיכה בגובה העולה על 3.5 מ'. במקרה של הפרש גובה גדול יותר יש לפצל את התמיכה למרחק אופקי מינימלי של 1.5 מ'. גמר קירות תומכים – אבן טבעית.





יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

Ya'ad Architects & Planners Ltd.

22/02/2017

1701M5576.docx

4.4 תכנון המגרש והבנייה ייעשו, ככל הניתן, תוך שמירה על שולי המגרש במצב הטבעי, בטווח 1-2 מ' מגבול המגרש.

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. מערך השילוט יהיה בעיצוב אחיד.



5.2 כל כביש יתוכנן בתכנון כולל כיחידה אחת (ללא קשר לשלבי הביצוע). ויעוצב תוך שמירה על התחשבות בטבע ובנוף, הצביון הכפרי, העדפת הולכי רגל, הקפדה על נגישות ובטיחות, ניקוז חסכוני ומשמר.

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 בקטעי רחוב טיפוסיים של הכביש והמדרכה להצגת השתלבות אלמנטים כגון: רכיבי מיתון תנועה, כניסות, תאורה ושילוט, גינון.

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 בתכנון 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). ככל הניתן, יינטעו עצים ברצועות גינון.



5.5 תכניות מפורטות לכבישים ומדרכות טעונים אישור הרשות המקומית לפני הוצאת היתרי בניה.

5.6 תמיכות (קירות, מסלעות וכו') בגבול שבין כבישים למגרשים יתוכננו בגובה שלא יעלה על 3.5 מ'. במקרה של צורך בתמיכה גבוהה יותר יש לפצלה למרחק אופקי מינימלי של 2 מ'. 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.

5.8 פרטי מערכת הניקוז יעוצבו באופן המשתלב באופי הרחוב. לא ייבנו רכיבי ניקוז גלויים מבטון חשוף / גבוינים וכיו"ב. ישולבו רכיבים המשתלבים במצב הטבעי.



5.9 לאורך הרחוב הראשי ישולבו מוקדי פעילות ופיתוח כגון – מצפור, פינות ישיבה, מתקני כושר חוץ וכיו"ב, עפ"י החתך המנחה.

