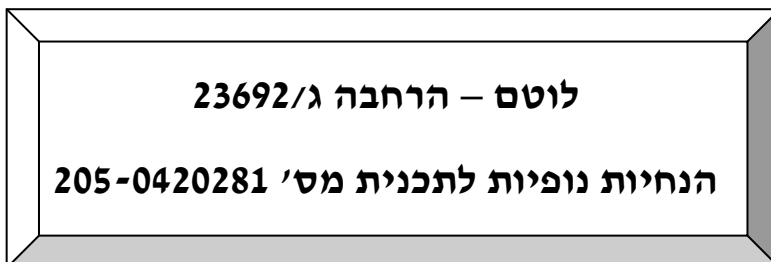




## יעד אדריכלים ומתכננים ערים ונוף בע"מ

**Ya'ad Architects & Planners Ltd.**

29/11/2018  
1802R5519



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

שצ"פים ומעברים אינטנסיביים:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- גן משחקים לפעוטות וילדים בשטח 1.0 דונם מינימום שיכללו: מתקני משחק וכושר לקבוצות גיל שונות – 0-5, 6-12, בני נוער וצעירים.</li> <li>- פינות שהיה ליד מוקדי פעילות ולאורך שבילים, כולל הצללה.</li> <li>- שבילי הליכה נגישים מרוצפים, מתאימים לסביבה.</li> <li>- מצפור ופינות מפגש.</li> <li>- מדשאות וגינון אינטנסיבי.</li> <li>- ככל האפשר תשמר הצמחיה הקיימת.</li> </ul>	<p>חלקי תאים: 508, 507</p>
שצ"פים אקסטנסיביים ומעברים:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- שטחי חייץ ושימור צמחיה קיימת.</li> <li>- שיקום נופי אקסטנסיבי ע"י נטיעות באופי הצמחיה הקיימת.</li> <li>- שימור רציפות שטחים פתוחים.</li> <li>- יותרו פעילויות נופש, שבילי הולכי רגל ואופניים, מעבר תשתיות, מרכז מחזור.</li> </ul>	<p>501-506, 509-512 חלקי תאים: 507, 508</p>



### 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 טרם תחילת עבודות הפיתוח יאותרו, יסומנו, יישמרו ובמידת הצורך יועתקו לשטחים פתוחים גיאופיזיים הנמצאים בתחום עבודות הפיתוח.
- 2.3 יש לדאוג במידת האפשר למצב של איזון בין כמות המילוי לכמות החפירה ע"י לצמצם מצבים של עודפי חפירה.
- 2.4 יאסר לשפוך שפכי בניה / חפירה בשטחים שאינם מאושרים לצורך זה ע"י הרשות המקומית.



1

יעד ד.נ. משגב 20155 • טלפון: 04-9902215 • פקס: 04-9909990

Ya'ad 20155 Israel • Tel: 972-4-9902215 • Fax: 972-4-9909990  
E-Mail: [office@yaad-arc.co.il](mailto:office@yaad-arc.co.il), Web: [www.yaad-arc.co.il](http://www.yaad-arc.co.il)





## יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

### Ya'ad Architects & Planners Ltd.

29/11/2018  
1802R5519

2.5 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.

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

2.7 עקירה/העתקה של עצים תבצע רק באישור ותאום עם קק"ל לפי חוק ולאחר אישור מראש.

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

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 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.

### 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 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.

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.





## יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

### Ya'ad Architects & Planners Ltd.

29/11/2018  
1802R5519

3.6 בריכות מים, חדרי טרנספורמציה ומתקני אשפה ומחזורי יסולבו 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.



#### 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 הבניין, 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, טלוויזיה 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') בגבול שבין כבישים למגרשים יתוכננו כמפורט בסעיף 3.4

4.4 בגבול שבין מגרשים לשטחים פתוחים מכל סוג יבוצעו התמיכות כמתואר בסעיף 3.4 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 ויהיו תנאי לקבלת תעודת גמר ואישור איכלוס.

#### 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.



3

יעד ד.נ. משגב 20155 • טלפון: 04-9902215 • פקס: 04-9909990

Ya'ad 20155 Israel • Tel: 972-4-9902215 • Fax: 972-4-9909990  
E-Mail: [office@yaad-arc.co.il](mailto:office@yaad-arc.co.il), Web: [www.yaad-arc.co.il](http://www.yaad-arc.co.il)





## יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

### Ya'ad Architects & Planners Ltd.

29/11/2018  
1802R5519

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 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 1.5 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.



יעד אדריכלים  
ומתכנני ערים ונוף  
בע"מ

