



26/12/2022
2201M5451.docx



נספח נוף	
לתכנית מס' 208-0440024	
כרמיאל	
הרחבה אזור תעשייה צפון	
נספח לתכנית 4 עמודים	
תחולה	מחייב חלקי
תיאור	הנחיות נופיות
תאריך עריכת הנספח	26/12/2022
שמות וחתימות:	
עורך הנספח	
שם: אדרי' קרן אורקין	חתימה:
תאגיד: יעד אדריכלים מתכנני ערים ונוף בע"מ	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ





26/12/2022
2201M5451.docx

א. סיווג השטחים הפתוחים:

1. שצפ"ים בפיתוח אקסטנסיבי מס' 452-455, 457-459. שטחים אלו משמשים כרצועות חיץ, להעברת תשתיות ולהסדרת ניקוז. הטיפול הנופי יכלול חיפוי באדמת חישוף/אדמה גננית ונטיעות עצים ושיחים בעלי אופי מקומי עם דרישות אחזקה והשקיה נמוכות. בשצ"פים מס' 453, 454 יותר פיתוח מרכזי מיחזור, פינות ישיבה ושהיה כולל הצללות וריצוף.



2. שטחים פתוחים לאורך נחל שזור מס' 431-435, 437-438. תכנון רצועת הנחל והשטחים הפתוחים הסמוכים אליה כמשאב עירוני רציף ונגיש לציבור. הטיפול הנופי יכלול נטיעות הצללה, שיקום צמחי ושבילי נחל רציף להולכי רגל ואופניים. הפיתוח והשיקום כולל שיקום צמחי ילווה ע"י אקולוג ויתואם עם רשות הניקוז.

3. שטחים פתוחים חורש לשימור-תא שטח 640. תא שטח אשר טרם אישור תכנית זו ייעודו היה תעשייה. עם זאת, השטח בפועל עשיר בחורש טבעי צפוף ושזורים בו עצים רחבי עלים מפותחים. בהתאם לכך, התכנית קובעת שינוי הייעוד לשטח פתוח בו יישמר החורש הקיים. יותר מעבר תשתיות כולל שיקום נופי שלהן. יותר התווית שבילי טיול להולכי רגל ורכבי אופניים לאורך נחל שזור.

ב. הנחיות כלליות לעבודות פיתוח



1. מערכת השצ"פים תעוצב תוך התאמה למבנה השטח, נוף מקומי ואופייני. שטחים אלו יישמרו ככל האפשר בטבעיותם בתוספת נטיעות.

2. סוגי הצמחיה המתוכננים יותאמו לתנאי הקרקע והאקלים ולדרישת השקיה נמוכות.

3. יש לדאוג במידת האפשר למצב של איזון בין כמות המילוי לכמות החפירה.

4. עקירת עצים תבצע רק בתאום ואישור קק"ל עפ"י חוק.

5. לא תותר חריגה מקווי דיקור לצורך עבודות חפירה ומילוי. עבודות אלה יבוצעו בזהירות מירבית, תוך נקיטת כל אמצעי הזהירות למניעת שפיכת חומר מעבר לקוי הדיקור.



6. קירות תמך ייבנו עם גמר אבן טבעית.

ג. הנחיות לפיתוח וגיבון מגרשים:

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, גיבון עקרוני, והכל לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה ומהנדס העיר.

2. גידור מגרשים יהיה בגובה עד 2.5 מ' מקיר בנוי בגמר אבן טבעית דוגמת קירות תומכים ו/או מגדר שבכת ברזל.





26/12/2022
2201M5451.docx

3. שטח הגדר האטומה (קיר בנוי) לא יעלה על 25% משטח הגידור הכולל במגרש.

4. לא תבנה גדר אטומה (קיר בנוי) על גבי קיר תומך שגובהו מעל 1.5 מ'.

5. ארונות חברת החשמל, בזק, טלויזיה בכבלים וכד' ימוקמו במידת האפשר בחזיתות צד של המגרשים תוך שילובם והצנעתם בקירות / גדרות שבגבול המגרש ותוך שימוש בציפוי אבן זהה לגדרות המגרש.

6. גימור מדרכות וריצופים יהיה בחמרים עמידים, איכותיים דוגמת אריחי בטון או אבן משתלבת, יציקת בטון חזותי בגימורים שונים וכד'.



7. תמיכות במפגש מגרש / כביש:

תמיכת מגרשים מעל כבישים במצב מילוי: יתוכננו קירות תומכים בגובה שלא יעלה על 3.0 מ'. במקרה של צורך בתמיכה גבוהה יותר יתוכנן קיר בגובה עד 3.0 מ' ומעליו מדרון מגוון בשיפוע 1:2.5 מינ'. או באמצעות קיר מפוצל עם רצועה מגוננת ברוחב 1.5 מ' לפחות, תמיכת מגרשים מעל כבישים במצב חציבה/חפירה: יתוכנן קיר ניקיון בגובה עד 1.0 מטר עם ברמה מגוננת ברוחב מינימלי 1.5 מטר, יותר להשאיר מדרון חצוב אך משוקם (שיפוע המדרון עפ"י יועץ קרקע). לחילופין ניתן לבנות קירות תמך בגובה עד 3 מ' עפ"י המתואר בסעיף א' לעיל.

8. תמיכות במפגש מגרש / מגרש / שצ"פ:

א. בגבול שבין מגרשים לשטחים פתוחים ובין מגרשים צמודים יתוכננו קירות תומכים בגובה שלא יעלה על 3.0 מ'. במקרה של צורך בתמיכה גבוהה יותר קיר מפוצל עם רצועה מגוננת ברוחב 1.5 מ' לפחות.
ב. בהפרשי גובה מתונים בין המגרשים לשצ"פ יבוצע מדרון מגוון בשיפוע 1:2.5 מינ'.



9. גיבון במגרשים:

א. כללי: סוגי הצמחים המתוכננים יותאמו לתנאי הקרקע והאקלים ולדרישות השקיה נמוכות.
ב. לפחות 15% משטח המגרש יהיו מגוננים/חדירים לקליטת נגר.
ג. לאורך חזיתות המגרשים תבוצע רצועת גיבון ברוחב 1.5 מ' לפחות. ברצועה יינטעו עצים גודל 8 בגובה 2 מ', קוטר גזע 2" ובכמות של עץ אחד לפחות לכל 10 מ'. החניות יוצללו ע"י נטיעת עצים (1 עץ לכל 4 מקומות חניה).





26/12/2022
2201M5451.docx

ז. הנחיות לפיתוח שצ"פים ושטחים פתוחים:

1. בכל שצ"פ/שטח פתוח יישמרו עצי הבר במידה וקיימים וייעשו כל הפעולות הדרושות לשימורם ולטיפוחם.
2. תצורף תכנית גינון והשקיה.
סוגי הצמחיה המתוכננים יותאמו לתנאי הקרקע והאקלים ולדרישות השקיה נמוכות.
3. בריכות מים, חדרי טרנספורמציה, תחנת סניקה ומתקנים הנדסיים יתוכננו עם מינימום דרכי גישה ותוך שילובם והצנעתם בתכנון השצ"פ.



ה. הנחיות לפיתוח כבישים ודרכים:

1. כל הכבישים יתוכננו בתכנון אחיד המאופיין בפרטים דומים כגון: סוג צמחיה, גופי תאורה, סוג ריצוף וריהוט הרחוב.
2. גימור מדרכות וריצופים יהיה בחמרים עמידים, איכותיים דוגמת אריחי בטון, אספלט או אבן משתלבת.
3. תכנית פיתוח של כביש תכלול:
(בקנ"מ 1:250 או 1:100) כל הגבהים הסופיים, מדרכות, מקומות חניה, פתרונות ניקוז, גובה עליון של קירות, פרישת קירות, תוואי מעקות וגדרות עם גבהים, שטחי גינון, סימון מערכות תת קרקעיות מתוכננות וסימון הכניסות והחניות של המגרשים לאורך הכביש. תכנית כזו תלווה בחתכים אופייניים של הכביש והמדרכה.
כמו כן יצורף מפרט טכני ברור המחייב חומרי גמר באיכות טובה וביצוע קפדני.
4. תצורף תכנית גינון והשקיה. יש לשלב בתכניות עצי רחוב להצללה וערוגות מגוננות. מרווחי הנטיעה של העצים יהיו 6 – 15 מ' בהתאם למין העצים שיינטעו.
5. תכניות מפורטות לכבישים ומדרכות טעונות אישור הרשות לפני הוצאת היתרי בניה.
6. בחציית נחל שזור תילקח בחשבון אפשרות מעבר הולכי רגל ושיקום נופי של אזור המעבר.
7. תכנון כביש 220 יאפשר ניקוז אל בריכת החורף הסמוכה לתכנית.

