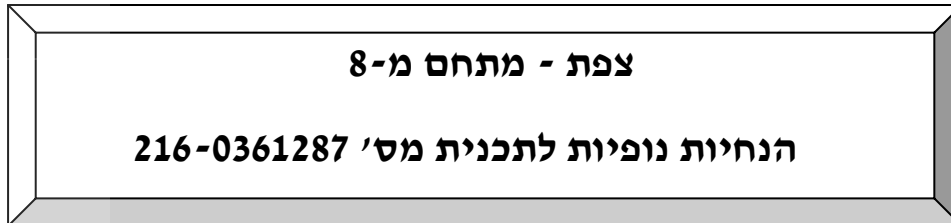




7.11.2018  
1801R5558

יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

Ya'ad Architects & Planners Ltd.



**כללי**



השכונה (מתחם 8) מהווה חלק מהמתחמים המזרחיים של העיר צפת ונמצאת בחלקם הצפוני, בהמשך לרצף הבנוי הקיים של העיר.

**1. עקרונות תכנון**

1.1 חיבורים ירוקים לשכונות הקיימות ולשטחים פתוחים הסמוכים.

1.2 פיתוח על גבי השטחים הפחות תלולים ושמירת יתרת השטח כשטח פתוח טבעי ללא פיתוח.

1.3 שמירת ערכי טבע ונוף בערוצי הנחלים.



1.4 יצירת מערכת שטחים פתוחים הנותנת מענה פרוגרמתי הולם לצרכי האוכלוסיה – הן בהקצאת השטחים והן בפרישה מתאימה ברחבי השכונה.

**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 גיאופיטים הנמצאים בתחום עבודות הפיתוח.



2.3 יש לדאוג במידת האפשר למצב של איזון בין כמות המילוי לכמות החפירה ע"מ לצמצם מצבים של עודפי חפירה.

2.4 יאסר לשפוך שפכי בניה / חפירה בשטחים שאינם מאושרים לצורך זה ע"י הרשות המקומית.

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 גנית בעובי של 40 ס"מ לפחות.

2.7 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.



יעד ד.נ. משגב 2015500 • טלפון: 04-9902215, 04-9088700 • פקס: 04-9909990

Ya'ad 201500 Israel • Tel: 972-4-9902215, 972-4-9088700 • Fax: 972-4-9909990  
E-Mail: office@yaad-arc.co.il , Web: www.yaad-arc.co.il





## יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

## Ya'ad Architects &amp; Planners Ltd.

7.11.2018  
1801R5558

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). 15-20% לפחות משטח המגרש יהיו מוגוננים 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 קירות תומכים: גמר אבן טבעית. גובה מקסימלי כמפורט בהוראות התכנית.

## 3. פרוט סוגי השטחים הפתוחים והנחיות לתכנונם:

מס' תא שטח	תאור
	<b>שצ"פ:</b>
217 (חלקי), 222 (חלקי) 951 (חלקי) 214, 226, 210, 204-208	<p><b>שצ"פ שכונתי ופנים שכונתי:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- יכלול מוקדים נפרדים לקבוצות הגיל 0-5, 6-12, בני נוער וצעירים. המוקדים יכללו מגרשים למתקני משחק, מגרשים למשחקי כדור (מוצע למקם בסמיכות לביה"ס), שטחים פתוחים למשחקי כדור לא פורמאליים, רחבת החלקה, מתקני טיפוס, מכשירי כושר ומתקנים לבעלי מוגבלויות.</li> <li>- פינות ישיבה ימוקמו ליד כל מוקד פעילות ולאורך שבילים.</li> <li>- פינות ישיבה, רחבות ומתקני משחק יוצללו באמצעות פרגולות, מפרשית צל וכד'. מערכת שבילי הליכה מרוצפים, אסתטיים, מתאימים לסביבה, מונגשים ונוחים לתנועת עגלות ולמוגבלי נידות, כוללת שבילים ישרים וטבעתיים להליכה, ריצה ורכיבה על אופניים. מערכת השבילים תחובר לצירי תנועה גובלים באופן שתישמר רציפותה.</li> <li>- סה"כ שטח תכסית בנוי מרוצף או סלול עד 25%.</li> <li>- השצ"פ ייתוכנן לניצול וקליטה של נגר עילי מהסביבה.</li> <li>- ריכוז פיתוח אינטנסיבי במקומות מוגדרים, השארת חלקים באופן טבעי ואקסטנסיבי כחורשות עצים ללא השקיה או עם השקיה מועטה, עד 50% מהשטח.</li> <li>- גינון ונטיעות בעיצוב מגוון: שילוב עצים בעלי נוף רחב חלקם נשירים חלקם ירוקי עד, שיחים בעלי עלווה ופריחה מגוונת. הצמחיה תהיה חסכונית במים וממינים ארץ ישראלים וים תיכוניים. צפיפות נטיעה של לפחות 7 עצים לדונם, 50% מהשטח יהיה חשוף לשמש בחורף ובעונות מעבר. תתוכנן מדשאה לשימוש המבקרים.</li> <li>- תתאפשר חניה לפי תקן.</li> </ul>
223, 221 222 (חלקי) 229, 230, 233, 819, 821 810, 809	<p><b>רצועת חיץ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- מיועדת לחיץ ירוק בין שימושי קרקע שונים.</li> <li>- יותר מעבר תשתיות.</li> </ul>
820 801 – 808 811 – 818	<p><b>שטחים פתוחים:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- בשטחים אלה ישמרו ערכי טבע ונוף לרבות מסלע עצים ושיחים קיימים.</li> <li>- שטחים אלה יישמשו לקליטה והשהיית נגר עילי.</li> <li>- יותר מעבר שבילי הולכי רגל ומעבר תשתיות.</li> </ul>





## יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

## Ya'ad Architects &amp; Planners Ltd.

7.11.2018  
1801R5558

מס' תא שטח	תאור
213, 212, 215, 216, 219, 220, 225, 227, 228	<b>מעברים:</b> - מיועדים למעברי הולכי רגל ורוכבי אופניים, לקישור בין רחובות, חלקי ישוב ואזורי ציבור. - מיועד למעבר תשתיות עיליות ותת קרקעיות. - יש לשלב רחבות, פינות ישיבה / מנוחה ונטיעות הצללה לאורך שבילי הולכי הרגל.
209, 200-203, 217, 211 (חלקי), 232, 218	<b>שצ"פ אקסטנסיבי:</b> - בשטחים אלה ישמרו ערכי טבע ונוף לרבות מסלע עצים ושיחים קיימים. - שטחים אלה יישמשו לקליטה והשהיית נגר עילי. - יותר מעבר שבילי הולכי רגל ומעבר תשתיות. - יותרו נטיעות בעלי אופי טבעי/מקומי. - ישמשו לשיקום נופי של תשתיות סמוכות (כבישים, ביוב וכד').

## 4. הנחיות לפיתוח שצ"פים:



4.1 בכל שצ"פ יישמרו הקרקע הטבעית, העצים הקיימים וייעשו כל הפעולות הדרושות לשימורם ולטיפוחם, ככל הניתן.

4.2 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.

4.3 העבודות יבוצעו על בסיס תכנית עיצוב אחידה ובשימוש בחומרים דומים תוך שמירה על רציפות עיצוב לאורך צירים.

4.4 תצורף תכנית גינון והשקיה. כמו כן תצורף במידת הצורך רשימת עקירות/העתקות לאישור לפי חוק. הגינון יהיה בדגש של צמחיה מקומית חסכונית במים ובתחזוקה.

4.5 בריכות מים, חדרי טרנספורמציה, תחנת סניקה, מתקנים הנדסיים ומתקני אשפה ומחזור ישולבו בתכנון השצ"פ כך שעבודות העפר שייעשו 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.

## 5. הנחיות לפיתוח מגרשים:

5.1 כתנאי להוצאת היתר בניה תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית פיתוח המגרש (בק"מ 1: 250 או 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.



יעד ד.נ. משגב 2015500 • טלפון: 04-9902215, 04-9088700 • פקס: 04-9909990





## יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

### Ya'ad Architects & Planners Ltd.

7.11.2018  
1801R5558



יעד ד.ג. משגב 2015500 • טלפון: 04-9902215, 04-9088700 • פקס: 04-9909990

Ya'ad 201500 Israel • Tel: 972-4-9902215, 972-4-9088700 • Fax: 972-4-9909990  
E-Mail: office@yaad-arc.co.il , Web: www.yaad-arc.co.il





## יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

### Ya'ad Architects & Planners Ltd.

7.11.2018  
1801R5558

5.2 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.

5.3 תמיכות בגבול שבין כבישים למגרשים יהיו בגובה כמפורט בהוראות התכנית.

5.4 בגבול שבין מגרשים לשטחים פתוחים מכל סוג יבוצעו התמיכות כמתואר בהוראות התכנית. בנית מסלעות תותר רק בכפוף לאישור אקולוג, מדרונות מילוי ישוקמו ע"י נטיעות שיכללו עצים ושיחים רב שנתיים המתאימים לאופי הצמחיה הטבעית ולתנאי מיעוט בהשקיה. עבודות השיקום יבוצעו כחלק מעבודות הפיתוח במגרש ויהוו תנאי לקבלת תעודת גמר ואישור איכלוס.

## 6. הנחיות לפיתוח כבישים ודרכים:

6.1 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.

6.2 כל כביש יתוכנן בתכנון כולל כיחידה אחת (ללא קשר לשלבי הביצוע).

6.3 תכנית פיתוח של כביש תכלול את כל האמור לעיל בפיתוח שצפויים, וכן סימון של מערכות תת קרקעיות מתוכננות וסימון הכניסות והחניות של המגרשים לאורך הכביש. תכנית כזו תלווה בחתכים אופייניים של הכביש והמדרכה.

6.4 תצורת תכנית גינון והשקיה, כמו כן תצורת 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 – 12 מ' בהתאם למין העצים שיינטעו. נטיעת עצים תבוצע לפחות בצד אחד של הרחוב (רצוי משני צידי הרחוב). פיתוח הרחוב תעשה עפ"י מפרט המבטיח בית גידול תת קרקעי ראוי לקליטה והתפתחות עצי הרחוב. נטיעת עצי הרחוב תלווה ע"י אגרונום מומחה או אדריכל נוף.

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

6.6 תמיכות בגבול שבין כבישים למגרשים יתוכננו בגובה כמפורט בהוראות התכנית.

6.7 ייאסר לשפוך שפך בנייה ו/או לאחסן מילוי, סלעים או חומרי בנייה מחוץ לתחום הכביש אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י הרשות המקומית.

קרן אורקין, אדרי' נוף

יעד אדריכלים  
ומתכנני ערים ונוף  
בע"מ



יעד ד.נ. משגב 2015500 • טלפון: 04-9902215, 04-9088700 • פקס: 04-9909990

Ya'ad 201500 Israel • Tel: 972-4-9902215, 972-4-9088700 • Fax: 972-4-9909990  
E-Mail: office@yaad-arc.co.il , Web: www.yaad-arc.co.il

