



נספח נוף		
לתכנית מס' 263-0260489		
כאבול		
שכ' צפון מערבית		
22109/ג		
נספח לתכנית		
מנחה	תחולה	
הנחיות נופיות	תיאור	
22/02/2023	תאריך עריכת הנספח	
שמות וחתימות:		
חתימה:	שם: אדר' קרן אורקין	עורך הנספח
 יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	תאגיד: יעד אדריכלים מתכנני ערים ונוף בע"מ	

פברואר 2023





א. עקרונות תכנון:

1. כלל השטחים הפתוחים בשכונה והצירים הירוקים להולכי רגל מהווים מערכת אחת שיש לשמור על רציפותה והמשכיותה.
2. מערכת השטחים הפתוחים תיתן מענה לצורכי האוכלוסיה ברמה השכונתית.
3. מערכת השצ"פ כולה תעוצב תוך התאמה למבנה השטח, נוף מקומי ואופייני. המערכת תשפר את חזות הישוב ואיכות החיים בו.
4. סוגי הצמחיה המתוכננים יותאמו לתנאי הקרקע והאקלים ולדרישת השקיה נמוכות.



ב. פרוט סוגי השטחים הפתוחים והנחיות לתכנונם:

מס' תא שטח	תאור
גנים ציבוריים, מעברים ושצ"פ אינטנסיביים:	
612, 608-611, 601-606	- גנים ציבוריים בשטח 0.5-3.0 דונם שיכללו: מתקני משחק וכושר לגילאים שונים, שבילים, רחבות ופינות ישיבה, אזורי התכנסות, אזורים מוצלים, מדשאות, גינות אינטנסיבי.
	- בתא שטח 605 יתוכנן בנוסף - מצפור.
	- תאי שטח 608, 610, 622, 623 יתוכננו, בהתאמה ובשילוב עם רצועת הנחל.
739, 738, 736, 731-734	- מעברים בפיתוח אינטנסיבי, שיכללו: שבילים, ו/או מדרגות, פינות ישיבה, תאורה, גינות ומעבר תשתיות.
	- שצ"פ עם מתקן הנדסי- ישוקם יוטמע ע" צמחיה מתאימה
608, 607, 603, 605	
שצ"פ ומעברים אקסטנסיביים:	
621-626, 630	- מעברים ו/או שטחי חיץ בפיתוח אקסטנסיבי: שימור צמחיה קיימת, נטיעת חורשות, שבילים, מעבר תשתיות.



ג. הנחיות כלליות לעבודות פיתוח

1. תכנון עבודות הפיתוח יעשה תוך השתלכות בקיים, שמירה על ערכי טבע קיימים, הדגשת הנוף המקומי ופגיעה מינימלית בקיים.
2. יש לדאוג במידת האפשר למצב של איזון בין כמות המילוי לכמות החפירה ע"מ לצמצם מצבים של עודפי חפירה.
3. אין לערום עודפי עפר מחוץ לקו הכחול של התכנית.





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.

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 20 ס"מ לפחות.

6. טיפול בעצים: שמירה, עקירה או העתקה – יבוצע עפ"י חוק.

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.



ד. הנחיות לפיתוח שצ"פים:

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

2. תכנית פיתוח של שצ"פ תכלול: (בק"מ 1:250 או 1:100) כל הגבהים הסופיים; סימון גובה כניסות; מערכת דרכים ושבילים; חניונים עם מקומות חנייה; פתרונות ניקוז; גובה עליון של קירות; פרישת קירות; תוואי מעקות וגדרות עם גבהים; תכנית גינון והשקיה; 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. תמיכות (קירות, מסלעות וכו') יתוכננו בגובה 0.5 – 3.0 מ'. לא תותר תמיכה בגובה העולה על 3.0 מ'. במקרה של צורך בתמיכה גבוהה יותר יש לפצלה למספר תמיכות שהמרחק ביניהן יהיה 1.5 מ' לפחות.

4. בכל שצ"פ יישמרו העצים הקיימים וייעשו כל הפעולות הדרושות לשימורם ולטיפוחם.

5. בריכות מים, חדרי טרנספורמציה, תחנת סניקה ומתקנים הנדסיים 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.



6. שצ"פים יפותחו וייבנו באופן שתאפשר נגישות באמצעות "דרך נגישה" (ללא מדרגות) אל השימושים העיקריים ובמידת הצורך גם חניה נגישה. הסדרי הנגישות יהיו מותאמים לחוק ולתקנים.





ה. הנחיות לפיתוח 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. והכל לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה ומהנדס המועצה המקומית.



2. במידת האפשר ישולבו ארונות חברת החשמל, בזק, טלויזיה בכבלים בקירות / מסלעות / גדרות שבגבול המגרש.

3. גובה מכס' לקירות תומכים:

- במגרשים עולים בחזית הרחוב יותר קיר בגובה עד 3 מ'. במקרה של צורך בתמיכה גבוהה יותר יואשר להוסיף קיר בגובה עד 2 מ' נוספים, שמרחקו 2 מ' מהקיר הראשון. בתוך המגרש תותר בניית קירות בגובה עד 6 מ' בתנאי שימוקמו בחצי המגרש הרחוק מחזית הרחוב.

במגרשים יורדים תותר בניית קירות עד 6 מ'.
במגרשים יורדים, בגבול אחורי עם מגרש 803 (רצועת תשתית) יותר קיר בגובה עד 3 מ' בלבד.

- במגרשים בני 2 יח"ד יותרו קירות בגובה 3 מ'. במקרה צורך בתמיכה גבוהה יותר יש לפצלה למספר תמיכות שהמרחק ביניהן יהיה 2.0 מ' לפחות.



4. בגבול שבין מגרשים לשטחים פתוחים מכל סוג יבוצעו תמיכות בגובה שלא יעלה על 4.5 מ'. במקרה של צורך בתמיכה גבוהה יותר יש לפצלה. במקרה של מסלעות ושפכי עפר יש לשקם את התמיכה בנטיעות שיכללו עצים ושיחים רב שנתיים המתאימים לאופי הצמחייה המקומי ולתנאי מיעוט בהשקיה.

5. בשטח שבו שיפוע הקרקע עולה על 20%:

- יותר לבצע מעל לקיר תומך מדרון מילוי בשיפוע 1:2.5. המדרון יחופה באדמת גן או אדמת חישוב בעובי 20 ס"מ לפחות. המדרון ישוקם עם צמחייה טבעית ואופיינית לסביבה.

- בכפוף לאישור יועץ קרקע יותר לבצע מדרון חצוב בסלע עד גובה 3 מ' עם ערוגת שתילה ברוחב 2 מ' לפחות בתחתיתו. בערוגה תישתל צמחייה להסתרת המדרון החצוב.

- לא יותרו עבודות עפר שלאחר ביצוען ישארו מדרונות ללא שיקום נופי.
- קירות תמיכה יבוצעו עפ"י סע' ה', ס"ק 3,4.



6. חזית קירות תומכים תהיה בגמר אבן טבעית.

7. חצר פילרים: גמר חזית – אבן טבעית, סגירת פתח בדלת פח.

8. גינון: בחזית הכביש תבוצע רצועת גינון ברוחב 1 מ' לפחות.

9. גדרות בחזית הרחוב: תותר גדר מסוג "שקוף" (שבכה או רשת מולחמת מברזל) בגובה עד 1.5 מ'.





א. פיתוח כבישים ודרכים:

<p>רוחב 16 מ'. כולל:</p> <ul style="list-style-type: none"> - מדרכות. - מפרצי חניות לאורך עם הפסקות לערוגות גינון ולכניסות לחניות במגרשים (בשני הצדדים). - נטיעת עצי רחוב לאורך הרחובות (בשני הצדדים). - במקומות שמתאפשר, ו/או באזור מבני ציבור, שצפ"ים וכו' - הפסקות בחניות האורך לצורך הרחבת המדרכה עם נטיעות וריהוט רחוב. 	<p>1. רחוב ראשי מס' 6</p>
<p>רוחב 13 מ' ו-14 מ'. כולל:</p> <ul style="list-style-type: none"> - מדרכות. - מפרצי חניה לאורך עם הפסקות לגינון ולכניסות לחניות במגרשים (בצד אחד). - נטיעת עצי רחוב (בצד אחד לפחות). 	<p>2. רחובות מאספים מס' 2, 8, 7, 6</p>
<p>רוחב 6-10 מ'. רחובות משולבים. כולל: גישה למגרשי מגורים, מסעה, חניה, מדרכה וגינון.</p>	<p>3. רחובות משניים / משולבים מס' 12, 9, 4, 3</p>

ב. הנחיות לפיתוח כבישים ודרכים:

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.
2. כל כביש יתוכנן בתכנון כולל כיחידה אחת (ללא קשר לשלבי הביצוע).
3. תכנית פיתוח של כביש תכלול את כל האמור בסעיף ד' 2 בפיתוח שצפ"ים, וכן סימון של מערכות תת קרקעיות מתוכננות וסימון הכניסות והחניות של המגרשים לאורך הכביש. תכנית כזו תלווה בחתכים אופייניים של הכביש והמדרכה.
4. תצורף תכנית גינון והשקיה, כמו כן תצורף במידת הצורך רשימת עקירות לאישור הרשות המקומית. יש לשלב בתכנית עצי רחוב להצללה וערוגות מגוננות במידת האפשר. מרווחי הנטיעה של העצים יהיו 6 - 10 מ' בהתאם למין העצים שיינטעו. נטיעת עצים תבוצע משני צידי הרחובות.
5. תכניות מפורטות לכבישים ומדרכות טעונים אישור הרשות המקומית לפני הוצאת היתרי בניה.





6. תמיכות (קירות, מסלעות וכו') בגבול שבין כביש למגרש שמתחתיו יתוכננו בגובה שלא יעלה על 4.5 מ'. במקרה של צורך בתמיכה גבוהה יותר יש לפצלה.

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.

8. תתאפשר נגישות לאנשים עם מוגבלות לדרכים, מעברים ומתקנים שנועדו לשימוש הציבור הרחב ע"י "דרך נגישה" אחת לפחות כהגדרתה בת"י 1918.

