



## משהב"ש - מחוז חיפה

מושב גורן

הרחבה מוצעת



תוכנית מתאר מקומית מס' 255-0283911

נספח תכנון נוף מנחה



יוני 2019



בתיה קשת  
אדריכלות נוף  
ע.מ. 012683855

אדריכלות נוף

בתיה קשת - אדריכלות נוף

טל' 8120933-04 נייד' 054-5979959

אימייל: batya@bkeshet.com





## משהב"ש - מחוז חיפה

### מושב גורן

### הרחבה מוצעת

תוכנית מתאר מקומית מס' 255-0283911

### נספח תקנון נוף מנחה

#### תוכן עיניים

פרק 1- הנחיות כלליות

פרק 2\*- פיתוח מגרשים למגורים

פרק 3\*- פיתוח שטחים פתוחים

פרק 4\*- פיתוח רחובות

פרק 5 - הוראות לנספח עצים בוגרים

פרק 6- רשימת תכונות בנספח הנופי

\* שימו לב!!! כל סעיפי פרק 1 מהווים חלק מתקנון פרקים 2, 3, 4.

בפרקים 2, 3, 4 פורטו סעיפים שהינם תוספת להנחיות שבפרק 1





## **פרק 1 – הנחיות כלליות**

הערה: ההנחיות הכלליות בפרק חלים על כל סעיפי פרקים 2, 3, 4 בפרקים 2, 3, 4 יפורטו סעיפים שהינם תוספת להנחיות אלו.

### **1.1 תוכנית פיתוח כחלק מבקשה להיתר בניה / היתר סלילה**

1.1.1 כחלק בלתי נפרד מכל תכנית שתוגש להיתר בניה תצורף תוכנית פיתוח תוך דגש על הפיתוח הנופי ותוך מתן עדיפות לשיקולי הנוף.

1.1.2 לא תותר כל פעולת פיתוח ללא ליווי אדריכל נוף מורשה ואגרונום.

1.1.3 העמדת המבנים בשטח ותכנית הפיתוח יהיו תוך השתלבות מקסימלית במצב הקיים, תוך מגמה לפגוע בצורה מינימלית בערכי הטבע והנוף.

1.1.4 יש לתאם את תכנון הפיתוח של כל מגרש עם תוכניות הפיתוח של המגרשים השכנים, הרחובות, השביל (דרך הפטרולים) והשצ"פים הסמוכים על מנת להתאים את הגבהים ולבחון את השתלבות "חזית ההרחבה המוצעת" כלפי הרחוב, כלפי הסביבה וכן לבחון בטיפול בין מגרשים.

1.1.5 לבקשת היתר בנייה של כל מגרש לבניה, המבוססת על תכנית מפורטת, תצורף תכנית פיתוח וחזיתות המגרש כתנאי למתן היתר בנייה בק.מ. 1:100 או 1:250 (ק.מ. עפ"י הנחיות הועדה לתכנון ובניה)

1.1.6 לבקשת היתר לבניה של כביש או דרך פטרולים, יסומנו עצים קיימים עד מרחק 5.0 מ' מקו דיקור לביצוע עבודות הכביש/ דרך הפטרולים, ויסומנו גם עצים מתוכננים בחתכים ובתנוחות כולל גם בורות לנטיעת עצים מתוכננים ומידותיהם.

גם בחתכים לתאום מערכות ובכל החתכים הטיפוסיים יסומנו עצים קיימים עד מרחק 5.0 מ' מקו דיקור לביצוע עבודות הכביש/ דרך הפטרולים, וגם עצים מתוכננים ובורות השתילה- במידות שייקבעו ע"י אדריכל נוף.

על אגרונום לתת הנחיות לגבי עצים קיימים שמרחקם עד 5.0 מ' מקו דיקור/ גבול ביצוע עבודות בכביש / דרך פטרולים מתוכנן.

1.1.7 בקשת ההיתר תכלול גם תוכנית שיקום של עבודות עפר, חפירות, חציבות, מדרונות מילוי שפכי קרקע וכו' הצפויים בזמן הבניה.

1.1.8 חומרי מילוי וחפירה: לכל בקשת היתר בנייה יצורפו גם כל המסמכים בנושא עבודות עפר. יש לשאוף להציג איזון עבודות עפר בתוך המגרש בין מילוי וחפירה.

1.1.9 לכל בקשה להיתר תצורף התחייבות היזם לאיסוף פקעות ובצלים בכל מגרש בו יאותרו פקעות ובצלים, טרם ביצוע עבודות עפר. הפקעות והבצלים יוטמנו מחדש בכל מקום אשר יורה עליו אדריכל הנוף בתיאום עם הרשות המקומית.

1.1.10 לכל בקשה להיתר בניה- מגרשים וכבישים- יצורף נספח עצים בוגרים כנדרש בתיקון 89 לחוק התכנון והבניה. לא תותר כל פעולת פיתוח ללא אישור פקיד היערות כנדרש בחוק.



## 1.2 עבודות עפר

1.2.1 לפני תחילת ביצוע עבודות העפר – יהיה איתור סימון ומדידה של ערכי הטבע והנוף המיועדים לשימור, כגון אזורים של פקעות ובצלים לאיסוף או עצים המיועדים לכריתה/להעתקה (בתאום עם אדריכל הנוף, מפקח הבניה ופקיד היערות).

1.2.2 לפני תחילת ביצוע עבודות העפר- יש לקבל אישור פקיד היערות על כריתה/העתקה/שימור עצים על פי נספח עצים בוגרים שיוגש כנדרש בתיקון 89 לחוק התכנון והבניה.

1.2.3 לא תותר שפיכת עודפי עפר בשטחים סמוכים לגבול התוכנית- בפרט בפארק גורן ובשמורת נחל כזיב. בכל תכנית שתוגש להיתר בנייה- לפיתוח שצ"פים, מגרשים לבניה, כבישים ודרך פטרולים – יצורף מסמך המפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי והפתרונות לטיפול בהם.

תוצג גם תכנית שלבי ביצוע לעבודות עפר, כולל הצגת דרכי הובלה לשינועו, ומסמך נלווה/מנחה המבטא את המשמעות הנופית-סביבתית-תחבורתית של הפתרונות, לרבות היבטי הניקוז, והיבטים הידרולוגיים.

יש לבחון אפשרות של שימוש חוזר בעודפי חפירה בתוך הפרויקט לצורך בנייה, סלילה, עיצוב, פיתוח ושיקום נופי, או ייצוא ושיווק חומר הגלם לגורמים אחרים.

1.2.4 סלעים מקומיים נבחרים יישמרו במקום מוגדר על מנת לשמש לפיתוח סביבתי במקום.

1.2.5 שטח זמני לטיפול בחומרי חפירה ומילוי:

בכל תכנית עבודות עפר שתוגש, יוצגו חלופות לשטחים זמניים לטיפול בחומרי חפירה ומילוי. יש לבחור בשטחים ללא רגישות או ייחוד נופי. השטחים ישמשו לצורך התארגנות, מיון, עיבוד, ועירום זמני של חומרי החפירה ומילוי. שטח זה יהיה בתחום הקו הכחול של התכנית.

בתום השימוש בשטח זמני לטיפול בחומרי חפירה ומילוי, יבוטל שימוש זה ויוחזר מצב השטח לקדמותו.

לא יינתן היתר לשימוש בשטח הזמני, אלא לאחר שהוגשה ואושרה תכנית לשיקום נופי של השטח ע"י הרשות המקומית. התכנית לשיקום נופי של השטח תלווה בערבות/התחייבות לביצוע ע"י היזם.

1.2.6 עודפי קרקע ופסולת בנין יפונו ע"י מפתחי המגרשים לאתר מורשה ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון ובניה- שמאפשר ע"י המועצה המקומית. בשום מקרה לא ייערמו עודפי קרקע ופסולת בניין במקומות בהם יהוו הפרעה או מטרד חזותי ובפרט לא יפונו עודפי קרקע לשצ"פ.

אסור לשפוך שפך בנייה ו/או לאחסן מלאי סלעים מחוץ למגרש שבתחומו מתבצעת עבודת בניה, אלא רק במקום שתואם ואושר מראש ע"י הרשות המקומית, אדריכל הנוף ומפקח הבניה.

1.2.7 שיקום עבודות עפר, חפירות, חציבות, מדרונות מילוי שפכי קרקע וכו' יעשו תוך כדי או לכל המאוחר מיד עם תום עבודות הפיתוח הכלליות עפ"י תוכנית שיקום שאושרה ע"י הרשות המקומית. לא יאושר סיום עבודה בטרם בוצע שיקום נופי מלא לכלל עבודות העפר שבוצעו.

1.2.8 קווי הדיקור של עבודות העפר יסומנו היטב בצבע בולט על קרקע, סלעים, עצים וכיו"ב בכל מהלך העבודות וזאת בנוסף לסימון ביתדות. לא תותר כל חריגה מקווי הדיקור לצורך עבודות חציבה, חפירה ומילוי, התוויית דרכים זמניות, דרכי גישה, שפיכת עודפי חפירה וחציבה וכיו"ב.



1.2.9 היה ולמרות האמור בסעיפים גרם הקבלן לשפיכה או דרדור חומר מעבר לגבול התוכנית, יהיה חייב הקבלן לסלק את החומר ע"י איסוף ידני או מכני או ריסוקו בשטח וקבורתו על מנת להחזיר את המצב בשטח לקדמותו, ולשקם שיקום נופי את השטח שנפגע עפ"י הנחיות אדריכל נוף.

1.2.10 כל דרכי הגישה והעבודה, מחנות העבודה ושטחי ההתארגנות יהיו בתחום הקו הכחול/ גבול התוכנית.

1.2.11 טרם התחלת ביצוע עבודות עפר לבניית דרך הפטרולים בתא שטח 600 - יש לבצע קירות תומכים / קירות ניקיון כנדרש בגבול התכנית - למניעת שפיכה ודרדרת עודפי עפר מעבר לקו הכחול.



### 1.3 ניקוז, תיעול והחדרת מים

1.3.1 עודפי נגר עילי משטחים פרטיים ומשטחים ציבוריים יופנו בהתאם למפורט בנספח הניקוז, על מנת למנוע הצפות של שימושי קרקע והצטברות מי נגר בכבישים ובדרך הפטרולים.

1.3.2 לצורך שימור נגר עילי והחדרתו למי התהום, יישמר שטח מחלחל ( לא בנוי) בהיקף של לפחות 20% משטח כל מגרש לבנייה .

שטחים אלה לא ירוצפו ולא ימוקמו מעל חניונים או מבנים תת קרקעיים אחרים. דרכים מוצעות להשגת יעד זה מפורטות במדריך לתכנון ובנייה משמרת נגר עילי (אוקטובר 2004, הוצאת משרד הבינוי והשיכון בשיתוף משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה)

1.3.3 מי הנגר העילי יטופל ככל האפשר בתחומי המגרשים לבנייה, באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים לצמצום הנגר העילי והגברת השהייתו והחדרתו לקרקע. להלן כמה דרכים להשגת יעד זה:

(א) שימוש בשטח מגוון ותכסית המאפשרת חלחול- והימנעות ככל האפשר מרצף שטחים אטומים

(ב) כל מרזבי המבנים יוזרמו לעבר שטחים אוגרי מים בשטח המגרש או לשטחים אוגרי מים ציבוריים, או לחילופין יחוברו למתקני החדרה מקומיים.

1.3.4 עודפי מים ממגרשי מגורים יופנו, ככל הניתן, לשטחים פתוחים אשר ישמשו כשטחי השהייה וחלחול באופן שיאפשר קליטה והשהייה של מי נגר עילי.

1.3.5 תישמר הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז לבין מערכת השפכים למניעת זיהומי קרקע ומים.

1.3.6 היתרי בניה במגרשי מגורים: לצורך החדרת נגר עילי לתוך הקרקע, תכסית קומת המרתף בבניין לא תעלה על 80% משטח המגרש, באופן שיתרת שטח המגרש תהא מגוננת על הקרקע הטבעי, ו/או לחילופין פתרון הנדסי שיאפשר הובלת הנגר לצורך החדרתם למי התהום. הפתרון ההנדסי כפוף לאישור מהנדס הרשות המקומית.

1.3.7 במדרכות ובאיי תנועה בכבישים יישמר כשטח מחלחל ( לא בנוי) כל השטחים המסומנים לגינון בתכנית. מפלס סופי של הקרקע/חומר חיפוי יהיה כ-5 ס"מ מתחת לאבן גן/אבן שפה /ריצוף הסמוך –כדי להבטיח איגום הנגר בערוגה.



### 1.4 תשתיות- שיקום נופי ותאום מערכות

1.4.1 תכנון וביצוע תשתיות ייעשה כך שיתאפשר שימור עצים קיימים עד כמה שניתן, וכן ביצוע כל העצים המתוכננים ברחובות ובשצ"פים כמסומן בתכנית נוף כללית ובחתכים עם פיתוח נופי, גליונות 1 ו- 2 בנספח הנופי.





בכל תכנית תאום מערכות יסומנו עצים מתוכננים וגם עצים קיימים עד למרחק 5.0 מ' מהמערכות המתוכננות – בתנוחות ובחתיכים.

1.4.2 כל קוי התשתיות יהיה טמונים בקרקע- ברחובות, בדרך הפטרולים ובשצ"פים.

## 1.5 גינון והשקייה

1.5.1 יש להקפיד להשתמש בתכנון בצמחייה מקומית- צמחים עמידים, מתאימים לאקלים וקרקע במקום, אשר הינם חסכוניים במים ואשר משתלבים בנוף, בהסתמך על רשימת הצמחים המומלצים המצורפת.



1.5.2 בכל האתר יש להבטיח שלפחות 70% מהעצים יהיו בגודל 7 בגוש גדול- משמעו עץ בגובה 2.50 מ' עם קוטר גזע כ-1.5" כשההתפצלות הנמוכה ביותר של הענפים הראשיים לא תהיה פחות מ- 1.80 מ' מפני קרקע. יתר העצים המתוכננים יהיו בגודל 7 בגוש רגיל- בגובה 1.70 מ' וקוטר גזע כ- 1" - על פי הגדרת סטנדרטים ("תקנים") לשיתילי גנות ונוי, הוצאת משרד החקלאות ופיתוח הכפר, שירותי ההדרכה והמקצוע, המחלקה להנדסת הצומח, גנות ונוי.

1.5.3 יישמרו העצים הקיימים באתר עד כמה שניתן וייעשו כל הפעולות הדרושות לשימורם ולטיפוחם. יועתקו עצים שלא ניתן לשמרם למקומות שייקבעו ע"י אדריכל נוף.

1.5.4 פעולות דילול ו/או גיזום בעצים בכלל- יבוצעו אך ורק על פי הוראות ובליווי אדריכל נוף ואגרונם.



1.5.5 העתקת/כריתת עצים קיימים תיעשה אך ורק על פי תכנית אדריכל נוף שתואם עם הרשות המקומית ועל פי נספח עצים בוגרים שאושר על ידי פקיד היערות, כנדרש בתיקון 89 לחוק התכנון והבניה.

1.5.6 בכל שטחי הגינון בשצ"פים וברחובות, ולצידי דרך הפטרולים תותקן מערכת עם השקייה בטפטוף, מחשבים להשקייה – הכל על פי תכנית השקייה מפורטת שתוכן ע"י בעל ניסיון מוכח בתחום, ובהתאם לדרישות הרשות המקומית.

## 1.6 הנחיות סביבתיות לתקופת הפיתוח

להלן הנחיות המומלצות לביצוע:



1.6.1 מתקן גריסה נייד ומכולה לפינוי פסולת מוצקה ימוקמו באתר בעת הבנייה- על פי תאום ואישור הרשות המקומית. לחילופין, פינוי פסולת בניה לאתר מוסדר ו/או למתקן למיחזור פסולת בנין.

1.6.2 פסולת העלולה להתפזר ולעוף תפונה מדי יום לאתר פסולת מאושר.

1.6.3 ימוקמו שרותים לעובדים באתר הבניה.

1.6.4 צמצום אבק יעשה על ידי הרטבת דרכים בזמן הבניה (לא המלחה).

1.6.5 ייעשה שימוש במכונות קידוח ייעודיות בעלות מסנני אבק.

1.6.6 יבוצע כיסוי משאיות הנושאות פסולת בנין או פסולת אחרת העשויה לגרום למעוף חלקיקים.

1.6.7 תבוצע שטיפת גלגלי המשאיות ביציאה מהאתר.

1.6.8 יוגדר חניון לרכב וציוד מכני כבד.





## 1.7 מניעת פגיעה בשטחים הגובלים באתר ושיקום סביבתי

1.7.1 אין לפגוע בשטחים פתוחים הגובלים באתר. יש לנקוט בזהירות יתר בכל עבודות הפיתוח שיבוצעו בגבולות התוכנית ולהימנע מפגיעה בקרקע, בצומח ובחי בשטחים הגובלים באתר.

טרם התחלת עבודות פיתוח, בשלב ראשון, יש להקים קיר ניקיון בגבולות התכנית- בעיקר לאורך הגבול הסמוך לפארק גורן ושמורת נחל כזיב.



1.7.2 הנחיות מיוחדות למניעת פגיעה בגבול שטח פארק גורן / שמורת נחל כזיב

(א) כל עבודות הפיתוח על גבול פארק גורן, לרבות שיקום השטח, יבוצעו בתיאום ובליווי של קק"ל.

(ב) כל עבודות הפיתוח על גבול שמורת נחל כזיב, לרבות שיקום השטח, יבוצעו בתיאום ובליווי של רטי"ג.

(ג) גינון ונטיעות בגבול פארק גורן יבוצע מצומח מקומי לפי רשימת הצמחים המצורפת ובתיאום ובליווי של קק"ל.

(ד) גינון ונטיעות בגבול שמורת נחל כזיב יבוצע מצומח מקומי לפי רשימת הצמחים המצורפת ובתיאום ובליווי של רטי"ג.



1.7.3 שטחים פתוחים אחרים הגובלים באתר לפיתוח אשר ייפגעו במשך תהליך הבניה, ישוקמו לפי תכנית פיתוח ושתילה שתוגש לרשות המקומית כחלק מהתכניות שיוגשו להיתר לבניה. תוכנית השיקום תאושר ותלווה ע"י אדריכל הנוף.

שיקום מדרונות וטיפול בשפכי עפר יבוצע מיד עם סיום עבודות הפיתוח. לא יינתן אישור לאיכלוס או לסיום העבודה בטרם בוצעו עבודות השיקום והדבר נבדק וודא ע"י מפקח בנייה, אדריכל נוף, והועדה המקומית לתכנון ובניה.

1.7.4 בתכנית פיתוח של המגרשים הבאים עם חזית לפארק גורן / שמורת נחל כזיב יש לשים דגש על הפיתוח המוצע בגבול המגרש בחזית הדרומית והמערבית של המגרשים שפונה לפארק/לשמורה, כך שישתלב באופי השטח הפתוח הסמוך (פארק גורן / שמורת נחל כזיב), תוך דגש על הימנעות מפגיעה בקרקע קיימת ובצמחים ובעצים הקיימים בסמוך לגבול זה:



שצ"פים 500, 501, 502, 503, דרך הפטרולים בתא שטח 600, ומגרשים מספר 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 231, 311, 312, 314, 315 –

בתוכנית הפיתוח המוצעת תוצג גם תכנית צמחיה מפורטת. בחזית המגרשים הפונה לפארק גורן/שמורת נחל כזיב יעשה שימוש בצומח מקומי בלבד ולפי רשימת הצמחייה המצורפת. מרווחי השתילה יבטיחו חזית ירוקה רציפה.

התכנית תוכן בליווי אדריכל נוף.





## **1.8 שילוט בשכונה**

- 1.8.1 שילוט לעסקים וכד' בשכונה ישולב בגדרות בחזית לרחוב בלבד-לא יורשה התקנת שלטים על חזית מבנה . לא יורשה שלטים מוארים בלילה –ובפרט יש להימנע משילוט מואר שפונה לבית שכן.

## **1.9 תאורה**

- 1.9.1 גבולות לפיזור אור מגופי תאורה : תאורת רחובות ובתים לא תחרוג מעבר לשטח התכנית. תאורה משצ"פ לא תחרוג למגרש שגובל בשצ"פ.



## **1.10 תכנון צמחיה**

להלן רשימת עצים מומלצים לנטיעה

אלון ארוך עוקצים	זית בוגר
אלון מצוי	רימון
אלון תבור	אדר סורי
אלון תולע	מיש
כליל החורש / קנדי	אלה ארץ ישראלית / סינית
חרוב	דולב מזרחי
זית	ברוש







## פרק 2 – פיתוח וגינון מגרשים למגורים

### 2.1 קירות תומכים וטיפול בהפרשי גובה

2.1.1 קירות תומכים וקירות גדר יבוצעו כקירות עם חזית אבן טבעית בכל הפיאות החשופות. לכל הקירות וקירות הגדר יבוצע קופינג מאבן טבעית באותו סוג של אבן החיפוי. האבן תהיה מהסוג, בעיבוד ובגוון שיאושר ע"י הועדה המקומית.

2.1.2 קירות תומכים בגבול מגרש-בחזית לרחוב :

במקומות בהם פני המגרשים נמוכים מפני הרחוב יוקם קיר תומך מאבן, כמפורט בסעיף 2.1.1, כשראש הקיר בגובה של כ-20 ס"מ מעל פני המדרכה, ועל פני ראש הקיר תוקם מעקה בטיחות.

2.1.3 בין מגרשים סמוכים :

במקרה של הפרש גובה בין המגרשים, הגדר תוקם על ראש חגורת/קיר מסד שגובהה יהיה 15 ס"מ לפחות מעל מפלס הקרקע הסופי שלידה.

בגבול בין מגרשים יש לבצע גדר מפרופילי מתכת מגולוונים – לפי פרט שתאושר ע"י הועדה המקומית

חגורת/קיר מסד יהיו כדוגמת קירות הפיתוח באתר-ראה סעיף 2.1.1.

לא ייבנו גדרות מרשת קלה.

לא תותר בניית מסלעות בגבול בין מגרשים שכנים.

2.1.4 קירות תומכי מגרשי מגורים ושצ"פים

כל הקירות התומכים מגרשי מגורים, שצ"פים ודרך הפטרולים עם חזית לשמורת נחל כזיב ופארק גורן יהיו כמפורט בסעיף 2.1.1. יוגש לאישור הועדה המקומית חזית ופריסת קירות אלה.

גובה הקירות תומכי מגרשי מגורים לא יעלה על 4.00 מ'.

גובה קירות תומכי שצ"פים ידורגו כך שלא יעלו על 2.00 מ'.

2.1.5 קירות תומכי שצ"פים – וקירות תומכי מגרשי מגורים

קירות התומכים ייבנו כמפורט בסעיף 2.1.1.

גובה קיר תומך מגרש מגורים לא יעלה על 4.00 מ'.

במקרה של קיר תומך מעל 4.00 מ', ידורג הקיר כאשר רוחב המדרגה האפקית תהיה מגוננת ברוחב לא פחות מ-0.80 מ' נטו.

תוקם מעקה בטיחות בראש קיר תומך לפי דגם שיאושר ע"י הועדה המקומית.

### 2.2 חנייה

2.2.1 חניות במגרשים : תבוצע נטיעת עצים בכל היקף החניות במגרש כדי לקבל הצללה מקסימלית במתחם החניות.

כל העצים שיינטעו סביב החניות במגרשים יהיו בוגרים – עץ בגודל 7 גוש גדול לפחות, גובה 2.50 מ' וקוטר גזע 1.5" לפחות – וילוו במערכת השקיה קבועה. מרווח השתילה בין העצים לא יעלה על 8 מ'. סוגי העצים יהיו לפי רשימת העצים המומלצים המצורפת לנספח תכנון נוף.





## 2.3 שילוב תשתיות במגרש

2.3.1 ארונות הסתעפות לחשמל ותקשורת, מוני גז ומים ישולבו במבנה המגורים או יוסתרו בנישת מערכות סגורה בקירות בטון מחופים באבן / טיח . קופינג הקיר יהיה מאבן . הנישה תשולב בפיתוח המגרש.

הנישות למערכות ימוקמו בתוך גבולות המגרשים למגורים ובשצ"פים - בשום אופן לא ימוקמו על חשבון המדרכות, וגם לא יופנו ארונות הסתעפות כלפי חזית הרחוב ללא סגירת הנישה בדלת הסתרה .

סגירת הנישה תעשה ע"י דלת מתכת/פח אטומה, דלת רפפה או כל חומר אחר שיאושר ע"י הרשות המקומית. כמו-כן, גם גוון הדלת יוגש לאישור הוועדה. גובה קירות הנישות לא יעלה על 1.80 מ.

פרטים של אלמנטים אלה יוגשו לאישור אגף ההנדסה של הרשות המקומית.

2.3.2 ישולבו מתקני אשפה בנישות מערכות בפיתוח – סוג המתקן ומיקומו יוגש לאישור אגף ההנדסה של הרשות המקומית.



## 2.4 גינון במגרש

2.4.1 יש לשתול מטפסים לרגלי קירות תומכים שהחזית שלהם פונה לתוך המגרש, לכל אורך תחתית הקיר, כך שתתקבל חזית קיר תומך ירוקה בתוך המגרש.

2.4.2 נטיעות בהיקף חניית במגרש יבוצעו בהתאם למפורט בסעיף 2.2

## 2.5 מגרשים עם חזית לפארק גורן / שמורת נחל כזיב

2.5.1 להנחיות פיתוח וגינון במגרשים עם חזית לפארק גורן / שמורת נחל כזיב – ראה סעיף 1.7.4





## פרק 3 - פיתוח שטחים פתוחים

### **3.1 תוכניות פיתוח שיוגשו לאישור הרשות המקומית**

- 3.1.1 תכנון השטחים הפתוחים יעשה במגמה להשתלב בקיים ולשמור על ערכי טבע קיימים, ולטפח ערכים נופיים.
- 3.1.2 כל שצ"פ המוגדר כיחידה אחת בתכנית יתוכנן בתכנון כולל בשלמותו, ללא קשר לשלבי הביצוע.
- 3.1.3 תכנית הפיתוח ופרטי פיתוח יתוכננו ע"י אדריכל נוף ויוגשו לאישור הרשות המקומית
- 3.1.4 התכנון המפורט של כל שטח פתוח ופרטי הפיתוח יותאמו להנחיות בתקנון והמפורט בתכניות של הנספח תכנון נוף
- 3.1.5 אחסנת חומרי בנייה תעשה באתר מאושר על ידי הרשות המקומית, המפקח ואדריכל הנוף.



### **3.2 גינון והשקיה**

- 3.2.1 יש להקפיד להשתמש בתכנון הצמחייה בצמחים עמידים, מתאימים לאקלים והקרקע במקום. בהסתמך על רשימת הצמחים המומלצים המצורפת לנספח תכנון נוף. יש להקפיד שבמרביט השטחים הצמחים יתבססו על צמחיה אשר יכולה להתפתח במופע בוגר ללא השקיה או בהשקיה מינימלית.
- 3.2.2 גודל העצים, שימור על עצים קיימים, דילול / גיזום/ העתקה ו/או עקירת עצים- הכל יבוצע כמפורט בפרק 1.5 למעלה.



### **3.3 שצ"פים – הנחיות פיתוח**

- 3.3.1 פיתוח איזורי משחקים בשצ"פים :
  - בשצ"פים 500, 502, 503 יבוצעו איזורים עם מתקני משחק במקומות שסומנו לכך בגיליון 1 בנספח הנופי. בשטחים אלה תבוצע העתקה/ כריתת עצים כדי לאפשר בניית שבילים נגישים ויישור שטחים למתקני משחק נגישים
- 3.3.2 מאפיינים של מתקנים בשצ"פים :
  - מתקני המשחק בשצ"פים יהיו מחומרים עמידים, מתאימים לת"י למתקני משחק ולת"י לנגישות. לריהוט בשצ"פים תהיה שפה עיצובית אחידה - ספסלי הישיבה יהיו עם מושבים וגב מלוחות עץ ושלד מפלדה או בטון, האשפונים יהיו בעיצוב תואם - הכל לפי תכנית שתוגש ותאושר ע"י הרשות המקומית
- 3.3.3 מאפייני ניקוז בשצ"פים :
  - ניקוז של נגר עילי תתוכנן באופן שלא יעמדו מים בשלוליות, ויתוכננו גם אמצעים למניעת סחף-כגון שטח מדורג להאט את זרימת הנגר העילי, חיפויי קרקע כגון רשת קוקוס עד להשלמת כיסוי צמחי, כנדרש. יוסדרו איזורים להחדרת נגר עילי בהתאם לנדרש בנספח ניקוז
- 3.3.4 יש לחפות שבילים, רחבות, מדרגות ומעברים להולכי רגל באבן טבעית, או באלמנטים מתועשים דמוי אבן טבעית – הכל באישור הרשות המקומית.
- 3.3.5 לא יורשה הנחת צוברי גז, מיכלי סולר ודלק בשצ"פים.





## פרק 4 - פיתוח רחובות

### 4.1 רחובות- תכנון נוף

4.1.1 מדרכות לאורך הדרכים ירוצפו באבן משתלבת תוך שילוב ריהוט רחוב, פינות ישיבה, תאורה וגינון. לאורך הרחוב בתוכנית ישולבו עצי רחוב במדרכה. פיזור הנטיעות ברחובות יהיה בהתאם למסומן בגליון 1 בנספח תכנון נוף.

בניגוד למפורט בסעיף 1.5, כל העצים שיינטעו ברחובות יהיו בוגרים – עץ בגודל 7 גוש גדול לפחות, גובה 2.50 מ' וקוטר גזע 1.5" לפחות – וילוו במערכת השקיה קבועה. מרווח השתילה הממוצע בין העצים לאורך המדרכה לא יעלה על 8 מ'. העצים ברחובות ישתלו במגבילי שורשים למניעת פגיעה בתשתיות תת-קרקעיות. סוגי העצים יהיו לפי רשימת העצים המומלצים המצורפת לנספח תכנון נוף.

4.1.2 במעברי החציה תבוצע הנמכת אבן שפה למעבר נכים ועגלות בהתאם להנחיות ת"י 1918.

4.1.3 תוכניות הפיתוח והגינון של הרחוב יוגשו לאישור יחד עם תוכנית הכביש החדש.

4.1.4 תוגש לאישור כחלק מבקשה להיתר סלילת הכביש החדש ודרך הפטרולים תכנית פיתוח וגינון בכל השצ"פים על פי המפורט בתכנית נוף גיליון מס' 1 בנספח תכנון נוף. התכנית תכלול תכנון כולל של השצ"פים-ללא קשר לשלבי ביצוע

4.1.5 הפיתוח, הגינון והשיקום הנופי במדרכות, בצידי הכבישים ודרך הפטרולים בתא שטח 600 -כמפורט בתכנית ובחתיכים בגליונות 1 ו-2 בנספח תכנון נוף- יבוצעו בד בבד עם ביצוע הכבישים החדשים ודרך הפטרולים.

### 4.2 חניה

4.2.1 בנתיבי החניה לאורך כבישים, בשטחים הציבוריים ובמגרשי חניה לא יותר לתכנן ולבצע יותר מ- 5 מקומות חניה בניצב ברצף אחד כאשר בין כל רצף של חניות יש למקם "לשונית" במידות 2.00 מ' / 5.00 מ' המאפשר מעבר בטוח של הולכי רגל בין החניות ומקום לנטיעת עץ.

בחניות במקביל לא יותר לתכנן ולבצע יותר מ- 5 מקומות חניה במקביל ברצף אחד. בין רצף אחד למשנהו יבוצעו "לשוניות" להפרדה - באופן שיאפשר מעבר הולכי רגל- וערוגת גינון במידת האפשר. בכל ערוגת גינון יינטע לפחות עץ בכיר אחד – שגובהו 2.50 מ' וקוטר גזע "2 לפחות

4.2.2 יש להקצות חניות למוגבלים והנמכות מדרכה לאורך הרחובות על פי ת"י 1918-נגישות הסביבה הבנויה -חלק 2

### 4.3 ריהוט רחוב וחומרי גמר

4.3.1 ריהוט רחוב – הריהוט ברחובות, במעברים ובשטחים הפתוחים, כמו: ספסלים, עמודי מודעות, אלמנטי שילוט, פרגולות, אשפתונים יבוצע לפי קו עיצובי הרמוני, מגובש ועקבי, בתאום עם אדריכל נוף.

### 4.4 נגישות במדרכות וברחובות – הקצאה למוגבלים

4.4.1 הנמכת מדרכות במעברי חצייה וברחוב יעמדו בדרישות ת"י 1918-נגישות הסביבה הבנויה .

4.4.2 יש לבצע בכבישים אבן עליה לרכב מול הכניסות לחניות במגרשים כדי ליצור מדרכה במפלס אחד רציף

4.4.3 ש להקצות חניות למוגבלים בחניות לאורך הרחובות על פי ת"י 1918-נגישות הסביבה הבנויה-חלק 2





## **4.5 תכנית פיתוח**

- 4.5.1 רחובות השכונה יתוכננו בתכנון כולל כיחידה אחת (ללא קשר לשלבי ביצוע).
- 4.5.2 תוכנית הפיתוח, גינון והשקייה יתוכננו על ידי אדריכל נוף.
- 4.5.3 התכנון המפורט של הרחוב, פרטי הפיתוח והצמחיה יותאמו להנחיות שפורטו בנספח תכנון נוף מנחה הזה, בתכניות וחתכים שבנספח תכנון נוף ויובאו לאישור הועדה לתכנון ובניה.





## **פרק 5- הוראות לנספח עצים בוגרים**

בהתאם לתיקון 89 חוק תכנון ובניה

### **5.1 נספח עצים בוגרים לתוכנית**

- 5.1.1 לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה; לשימור, העתקה או כריתה. תשריט תחום הנספח בקנ"מ 1:500 ופרק ההנחיות בהוראות התכנית **תחולתם מחייבת**.
- 5.1.2 הנספח חל על התחום המסומן **בתשריט תחום הנספח**, המצורף **כמסמך מחייב** והינו חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.



### **5.2 הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור**

- 5.2.1 עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
- 5.2.2 קו בניין מעץ לשימור יהיה במרחק לפחות 6.00 מ' ממרכז העץ (רדיוס 6.0 מ'). שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.
- 5.2.3 בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ למניעת פגיעתו במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.
- 5.2.4 כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה בסמוך לשורשיו, לגזעו ולצמרתו ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. יש לתת תשומת לב מיוחדת ולנקוט בזהירות יתרה במתחם הרדיוס 6.0 מ' סביב העץ לשימור. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.
- 5.2.5 במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.



### **5.3 הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה/כריתה**

- 5.3.1 בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה או כריתה, תצורף לבקשה תכנית בקנ"מ 1:500 או 1:250 כנדרש, בה יסומן המיקום אליו יועתקו העצים המיועדים להעתקה, בצרוף מפרט מיוחד המתיחס לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח העתקה זהירה וקליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, תוך אבחנה בין עצים הדורשים העתקה רגילה לעצים הדורשים העתקה רב-שלבית, כולל גם הנחיות למערכת השקייה הדרושה לקליטת העצים המועתקים. יסומנו בתכנית גם דרכי גישה שיש לפרוץ אל העצים להעתקה ואל שטחי ההעתקה. העתקת עצים לתחום פארק גורן תבוצע אך ורק בתאום ולווי של קק"ל. כל האמור לעיל יוכן בליווי אגרונום מומחה לתחום.
- 5.3.2 יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה יחד עם פיקוח צמוד של קק"ל. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר





יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ ואישור בכתב של המפקח מטעם קק"ל.

5.3.3 במקרה של עץ שסומן לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.

5.3.4 לבקשה להיתר יצורף גם העתק המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית/ מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.



5.3.5 יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.

#### **5.4 הוראות בנוגע לעצים בחורשה לשימור:**

5.4.1 בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומנה חורשה לשימור, כל העצים יסומנו לשימור למעט עצים שיסומנו להעתקה לפי הקריטריונים המפורטים להלן. במקרים מיוחדים בלבד, יסומנו להעתקה עצים שיוכח שלא ניתן לשמור עליהם בשל עבודות מילוי ו/או חפירה מתוכננות בגובה / לעומק של מעל 1.00 מ' במרחק של עד 3.0 מ' ממרכז העץ שיתבצעו בסמוך ל- 50% מהיקף העץ או יותר.



המשך ההוראות הנוגעות לעצים להעתקה כמפורט בסעיף 5.3 למעלה.

במקרה ונדרש לשנות סווג עץ במתחם חורשה לשימור לסיווג של עץ לכריתה או העתקה יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור הוועדה המקומית, לאחר תיאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. יותר שינוי סיווג של לכל היותר 10% מכמות העצים הבוגרים הקיימים במתחם של חורשה לשימור.

#### **5.5 הוראות בנוגע לעצים בגבולות חורשה קיימת שלא בוצעה בה מדידה פרטנית של**

##### **כל עץ ועץ - במגרשים לבניה, בתואי של דרך ביטחון וקוי תשתיות תת"ק מתוכננות:**



5.5.1 בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בכל מגרש לרבות שצ"פים ורחובות, יצורף נספח עצים בוגרים עם מדידת העצים הבוגרים במגרש כולל גם סימון עצים עד מרחק 6.0 מ' מגבולות המגרש, טבלאות, תמונות, הכל כנדרש בחוק.

5.5.2 בבקשת היתר לבנייה תיבדק בחורשה הנ"ל האפשרות לשמור על עצים במגרש- תוך מתן תשומת לב מיוחדת לעצים בגבולות המגרש - ואם ימצאו כאלה, יסומנו לשימור. יסומן להעתקה רק עץ שיוכח שלא ניתן לשמור עליו בשל עבודות מילוי ו/או חפירה מתוכננות במרחק של עד 3.0 מ' ממרכז העץ, ושיתבצעו בסמוך ל- 50% מהיקף העץ או יותר.



עקב הבניה הצפויה במגרשים אלה, לרוב יסומנו העצים להעתקה או כריתה במתחם הזה.

5.5.3 המשך ההוראות הנוגעות לעצים להעתקה כמפורט בסעיף 5.3 למעלה.



## **פרק 6- רשימת תכניות בנספח תכנון נוף**

משהב"ש מחוז חיפה  
מושב גורן, הרחבה מוצעת



תוכנית מתאר מקומית מס' 255-0283911



רשימת תוכניות ומסמכים לנספח תכנון נוף מנחה:

מספר גיליון	שם גיליון	קב"מ
1	תכנית נוף כללית	1:1250
2	חתכים עם פיתוח נופי	1:2000 , 1:250
3	נספח עצים בוגרים	1:500
-	טבלת עצים בוגרים	
-	נספח תכנון נוף מנחה	
-	נספח נופי סביבתי	

