



נספח נוף

תכנון מתחם מס' 11 גת

תכנית מס' 255-0377960

מועצה מקומית יאנוח-גת

יוזם התכנית:

בבעלות מדינה + פרטיים

בעל זכויות בקרקע:

טל : 04-9977050

פאדל פאעור

עורך תכנית :

טל: 04-6466401

יסמין מח'ול קובטי, אדריכלית נוף

עורך נספח נוף :

פקס: 04-6467119

רח' 7031 נצרת 16000



מאי 2018

יסמין מח'ול - קובטי
אדריכלית נוף ומעצבת פנים
המ"ר רח' 7031 - נצרת

עורכת : יסמין מח'ול קובטי - אדריכלית נוף . یاسمین مخول - قبطي

רח' 7031 , ת.ד. 12790 , נצרת 16000 מל : 04-6466401 פקס: 04-6467119

e-mail : yas.makhoul@gmail.com



מבוא

1. מבוא

התכנית מציעה הרחבה לישוב ג'ת הגלילית בצדה המזרחי.

שטח התכנית כ 38 דונם. ומציעה 133 יח"ד.

מדובר בתכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים חלה עליה תכנית ג/18234

מתחם מס' 11 מתוך 15 מתחמים.

גושים וחלקות:

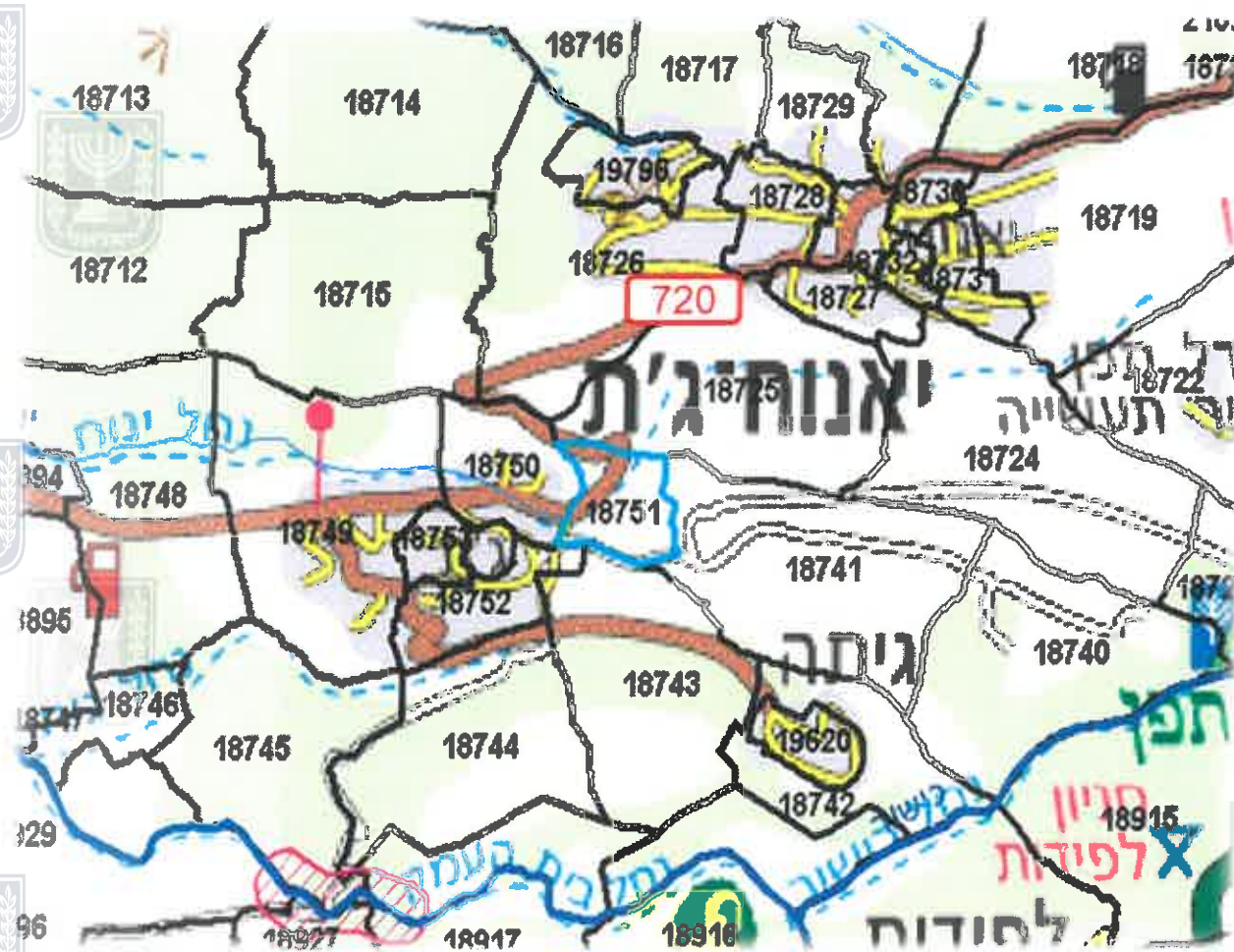
גוש 18743 חלקה 103

גוש 18751 חלקות 1,17,47,57,73,87

גוש 18752 חלקה 75-76

התכנית משנה ייעוד ממגורים ל: דרכים, מגורים ב', שטחים ציבוריים פתוחים ובנויים. כולל קביעת מערכת מים וביוב, וטיפול בניקוז ומי נגר עילי.

בנספח זה מנתחים את השפעת התכנון על הנוף והסביבה, תוך מתן הנחיות לעידוד ההשתלבות ומזעור הפגיעה בנוף הקיים.



תוכן החוברת

מבוא

ניתוח מצב קיים:

- מיקום
- מאפיינים כללים בשטח
- נצפות ומבטים
- טופוגרפיה

סטטיסטיקה:

- תמ"א 35 מרקמים
- תמ"א 35 הנחיות סביבתיות
- תמ"א 3/34
- תמ"מ 9/2 ייעודי קרקע
- תמ"מ 9/2 הנחיות

סביבתיות

מצב מוצע

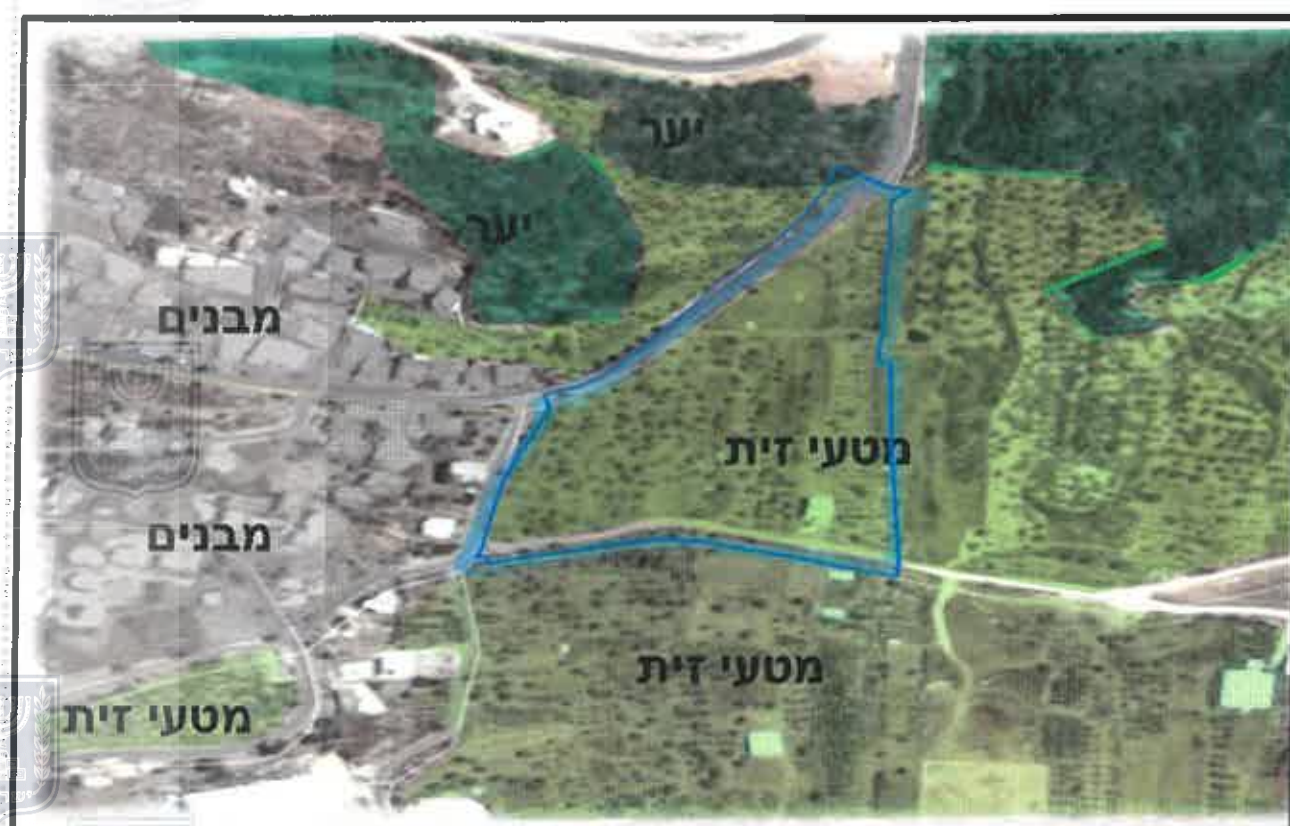
מצב מוצע + פרוגרמא
הנחיות נופיות

סקירת מצב קיים

כללי:

מאפיינים כלליים:

- שטח התכנון הינו חקלאי פרטי (מטעי זית).



מיקום

שטח התכנון הינו מזרחה ליישוב גת הגלילית, דרום מזרח לכביש המחבר בין יאנוח לגת הגלילית מס' 720. השטח ברובו מטעי זית של אנשים פרטיים.



סקירת מצב קיים



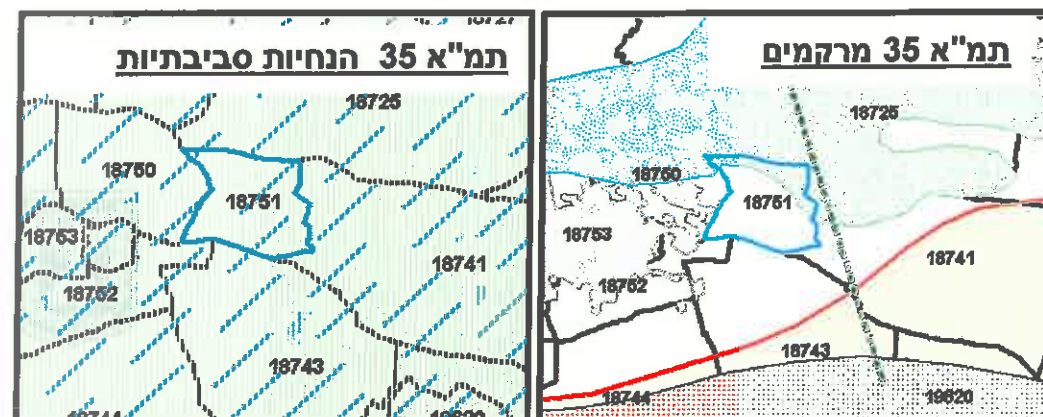
סטטיסטיקה

תמ"א 35 - הנחיות סביבתיות-שטח בעל רגישות נופית גבוהה ושטח לשימור משאבי מים:

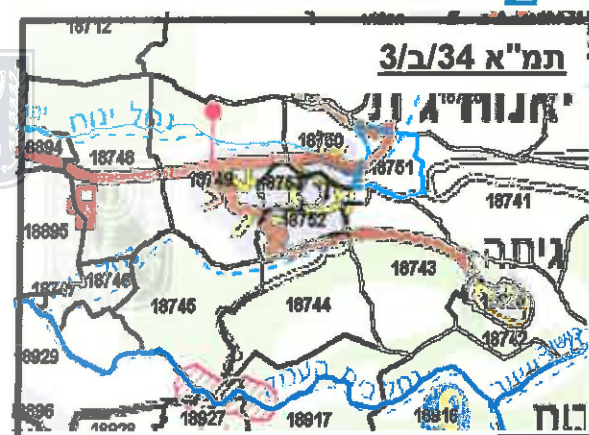
שטח התכנון באזור עם רגישות נופית סביבתית גבוהה ושימור משאבי מים:

שטח התכנון הינו צמוד דופן לשטח בנוי בפועל והוא ממשיך את האופי הנופי של המקום.

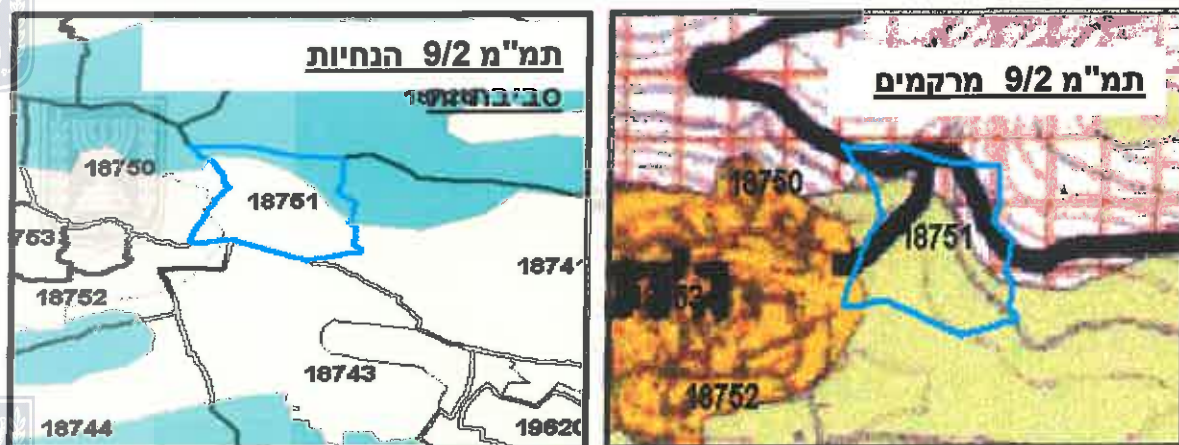
נספח נוף זה נותן הנחיות מפורטות לאופן ההשתלבות עם הנוף, ומזעור הפגיעה כתוצאה מהפיתוח והבניה.



רגישות נופית - סביבתית גבוהה
שטח לשימור משאבי מים



נחל משני נחל ינוח



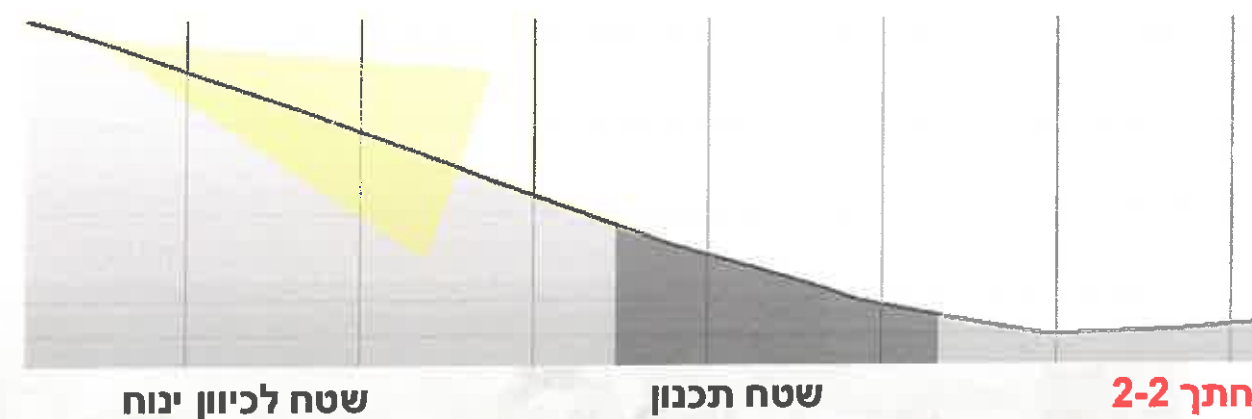
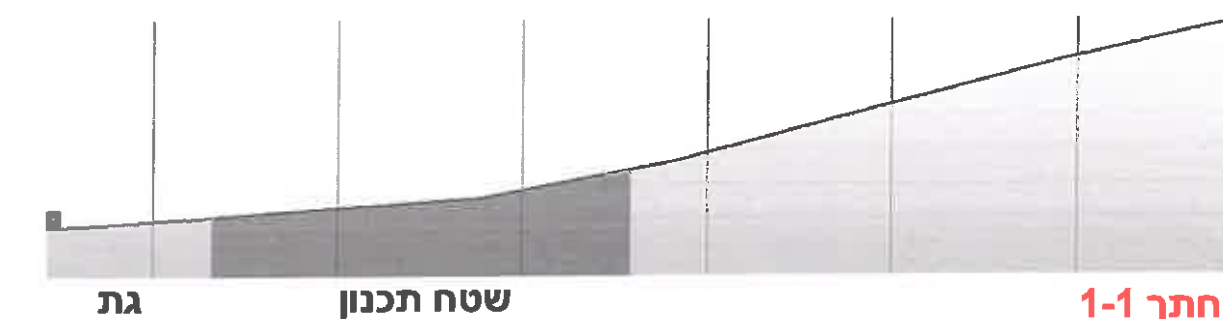
שטח לשימור משאבי מים (3)

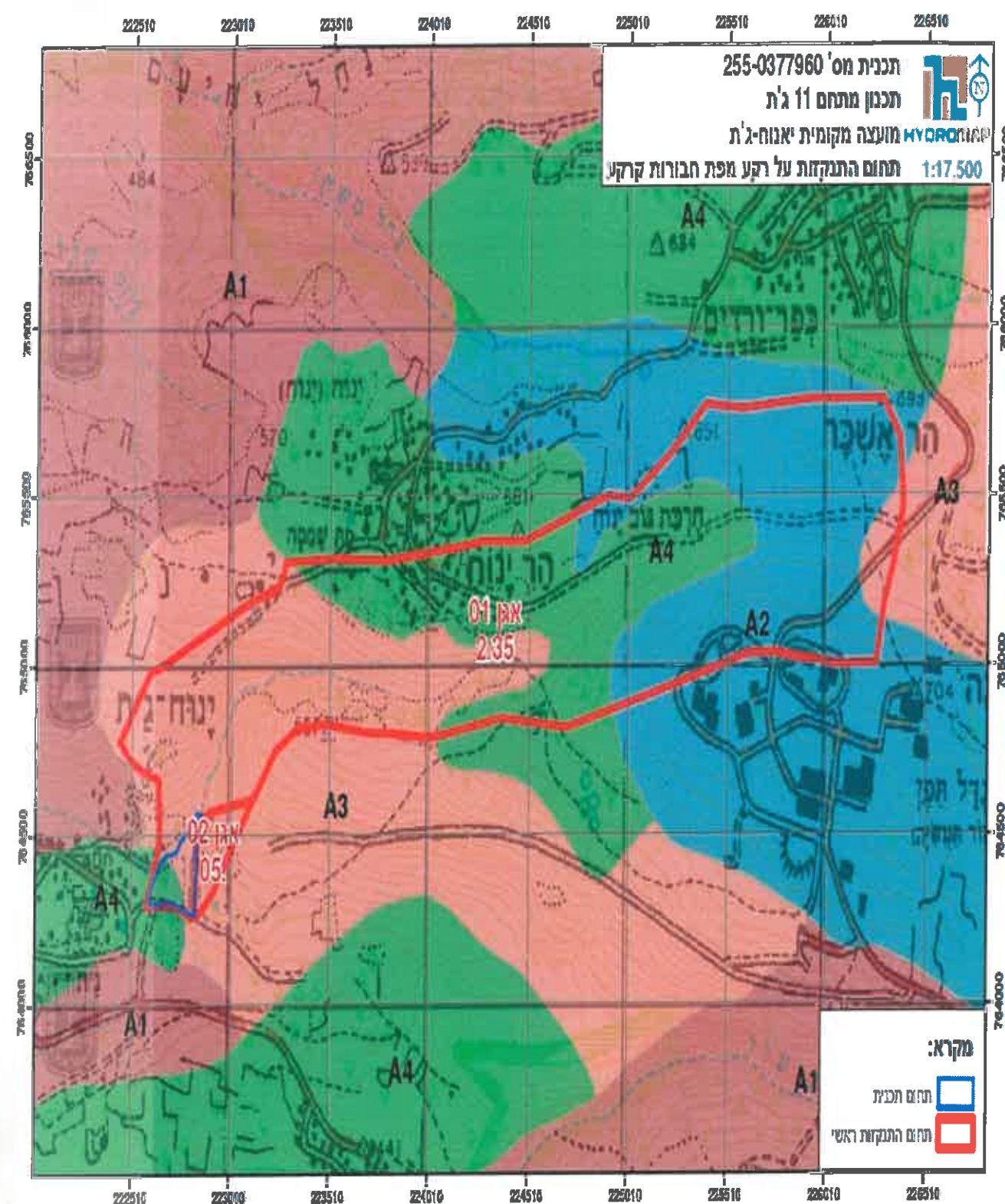
סקירת מצב קיים

כללי:

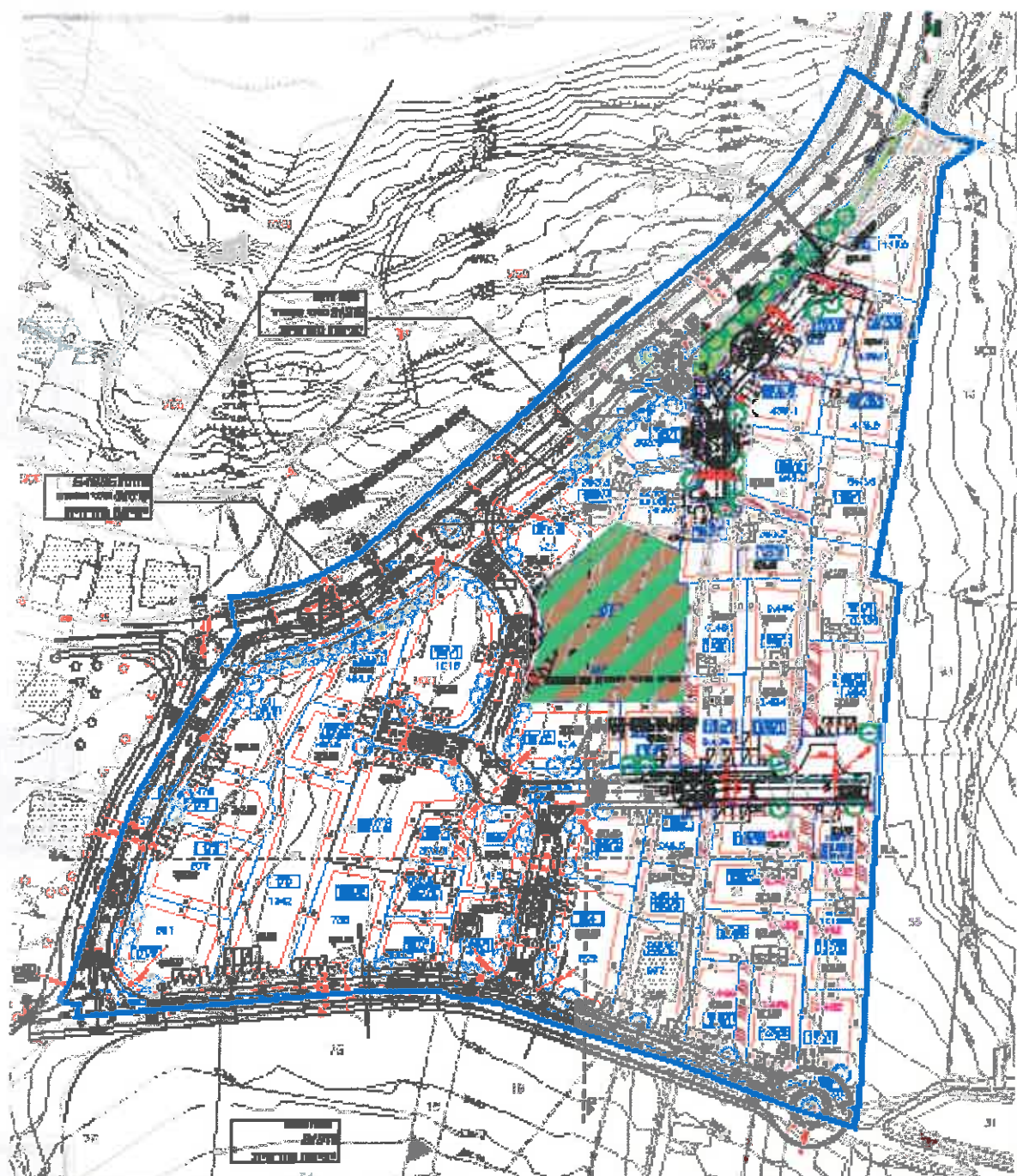
נצפות וטופוגרפיה:

שטח התכנון עם שיפוע 10%-18%, השטח נצפה מרוב המקומות.

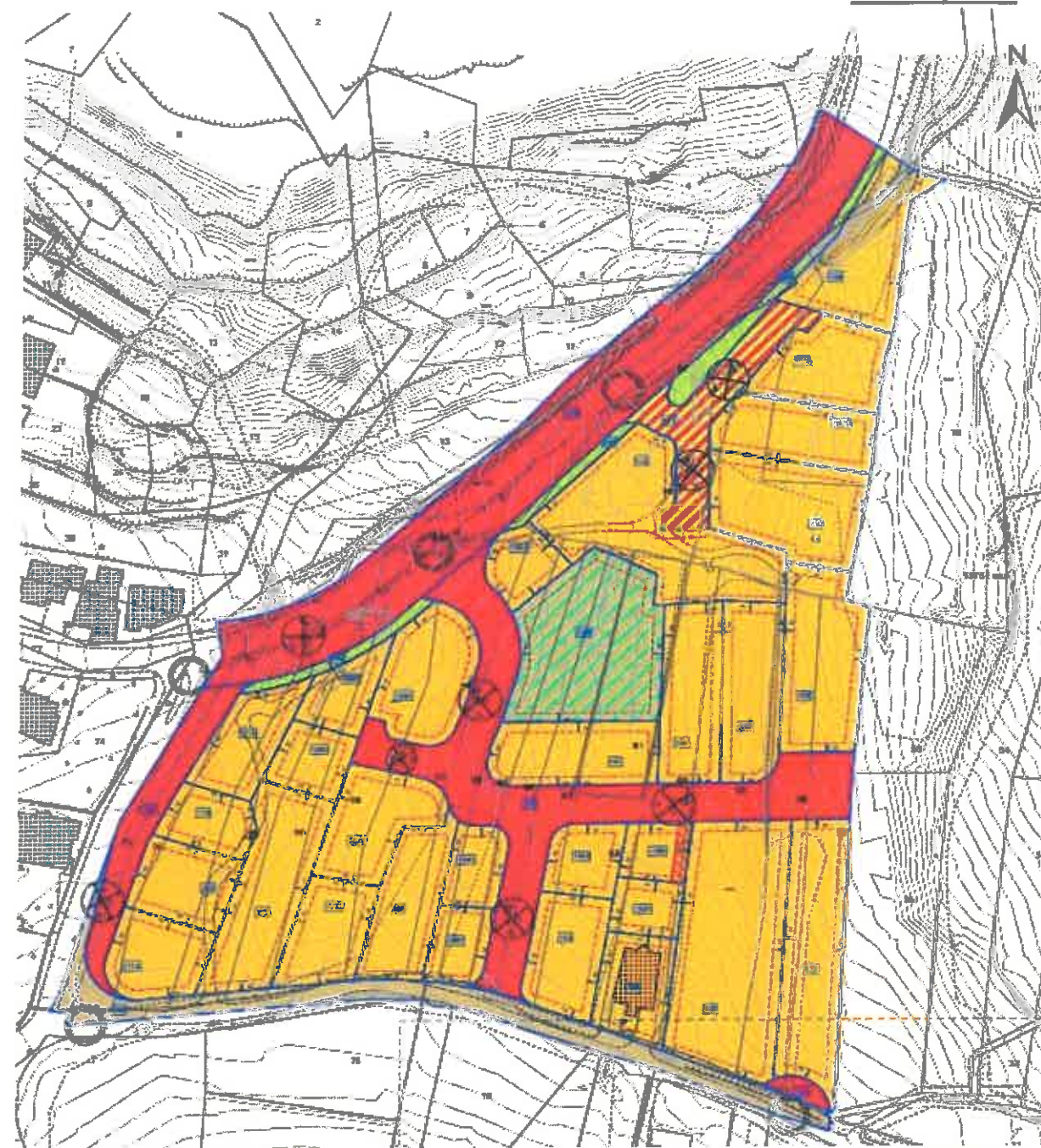




מצב מוצע

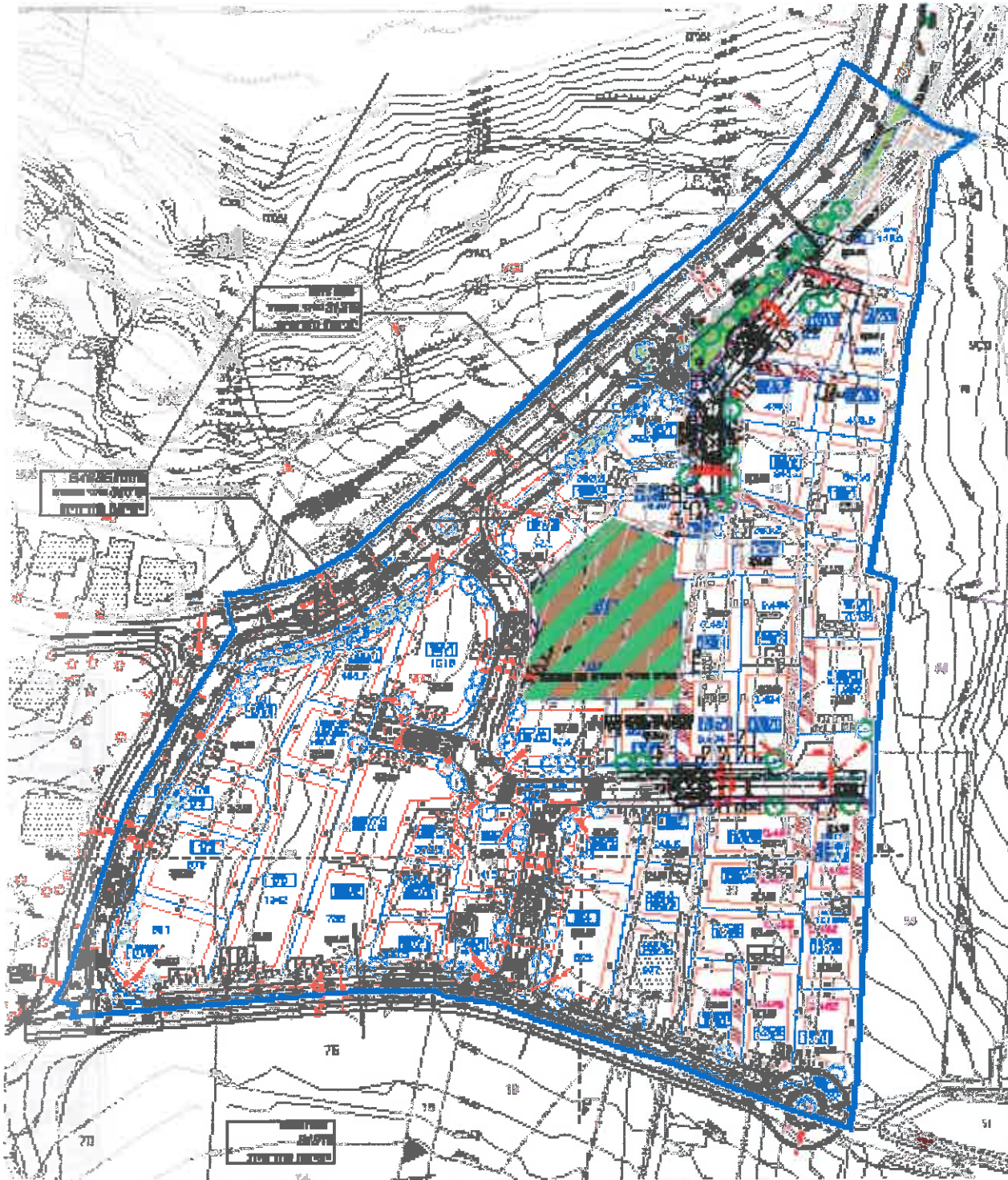


תכנון מוצע



- | | |
|----------------------------------|--|
| שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות צבור | |
| דרך משולבת | |
| דרך מוצעת | |
| דרך מאושרת | |
| שטח ציבורי פתוח | |
| מגורים ב | |
| זיקת הנאה למעבר ברכב | |
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | |
| קו-בנין | |
| קו עזר | |
| מידות | |

מצב מוצע

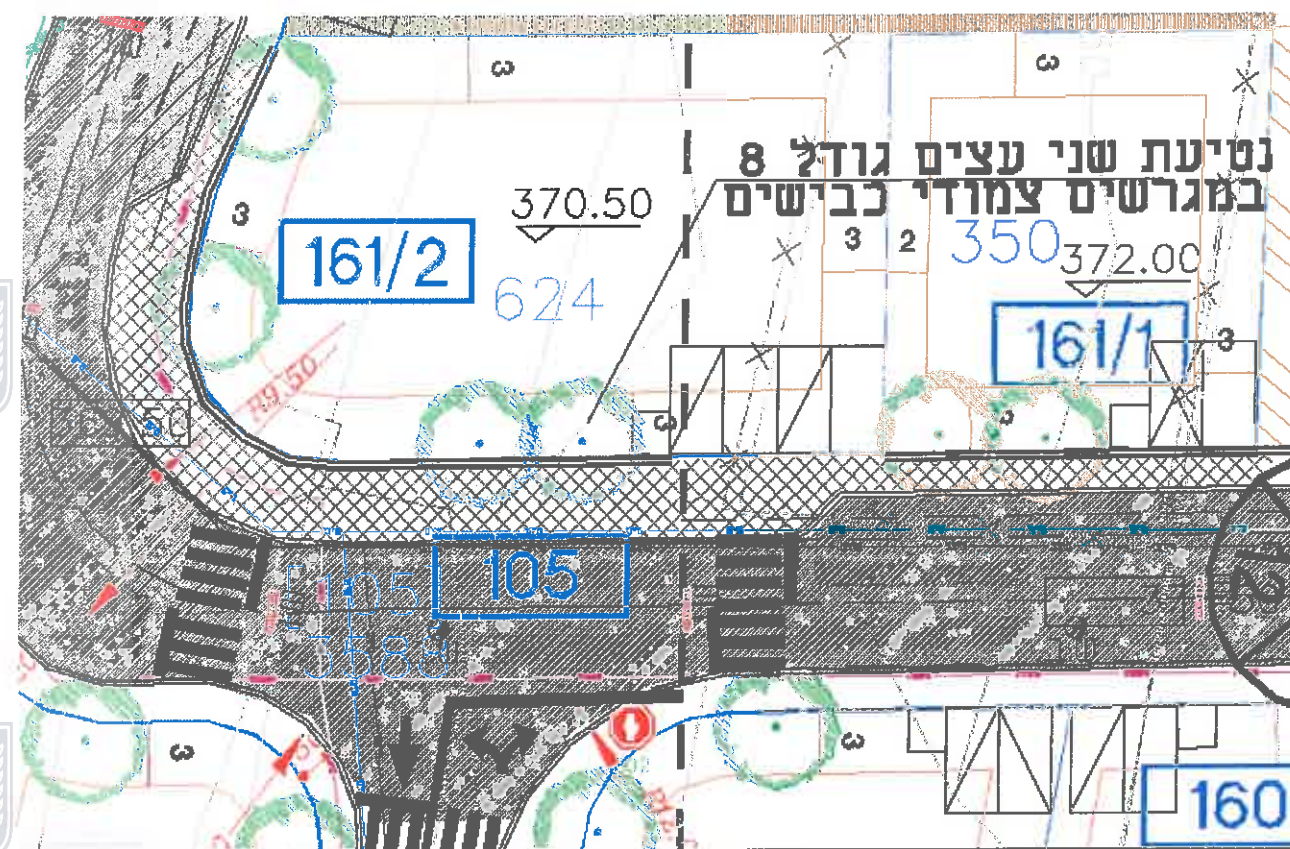


פרוגרמה:

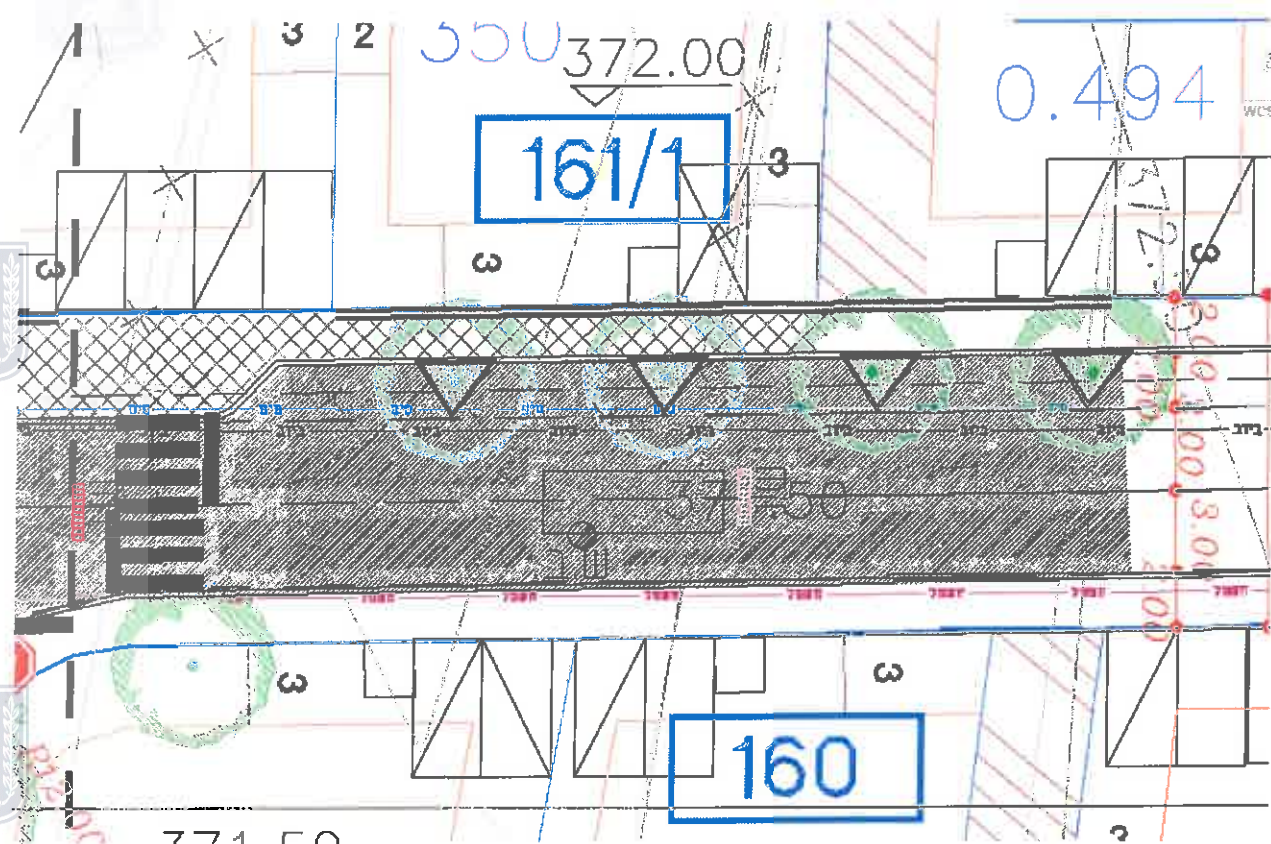
1. שטח ציבורי פתוח ומוסדות ציבור : שטח ציבורי יהווה 50% מכלל השטח (2 דונם) – סה"כ 1 דונם יוקצאו לגינה מרכזית אשר תשרת את השכונה והמודד הציבורי בשווה. גינה זו תכלול מתקני משחק, רחבות ישיבה, רחבות ביקניק, גינות ונטיעות.
2. שצ"פים לאורך כביש 8720:
שצ"פים רציפים לאורך כביש ראשי, המהווים ביחד עם המדרכה טיילת רחבה, הכוללת מקומות ישיבה, גינות ונטיעות. להלן פירוט תאי שטח:
א. שצ"פ 108 שטח 397.4 מ"ר, רוחב נע בין 8-3.2 מ'
ב. שצ"פ 107 : שטח 102.35 רוחב מקסימאלי 2.8 מ'
ג. שצ"פ 106 : שטח 189 מ"ר, רוחב 3.20 מ'
3. נטיעות בחזית מגרש קדמי:
מאחר ואין אפשרות להרחיב מדרכות לצורך הקצאת שטח לגינות, יש צורך בדרישת נטיעות בגודל 8 בחזית מגרש קדמית (הפונה לכביש) לפחות שני עצים בכל מגרש, על מנת לאפר הצללה להולכי רגל במדרכות.
4. יש צורך בבדיקת נטיעות במפרצי חניה בשלב ביצוע מפורט ראה פרט מוצע.

מצב מוצע

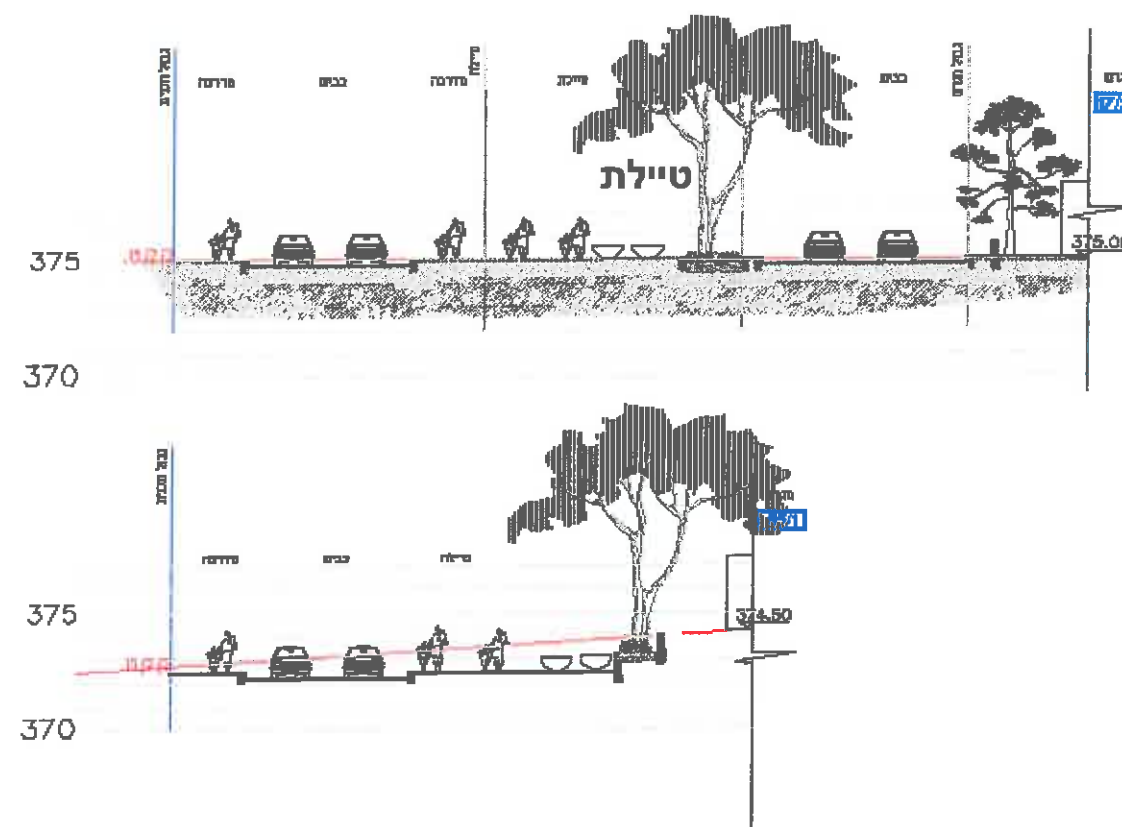
דוגמה לנטיעות בחזית קדמית למגרשים



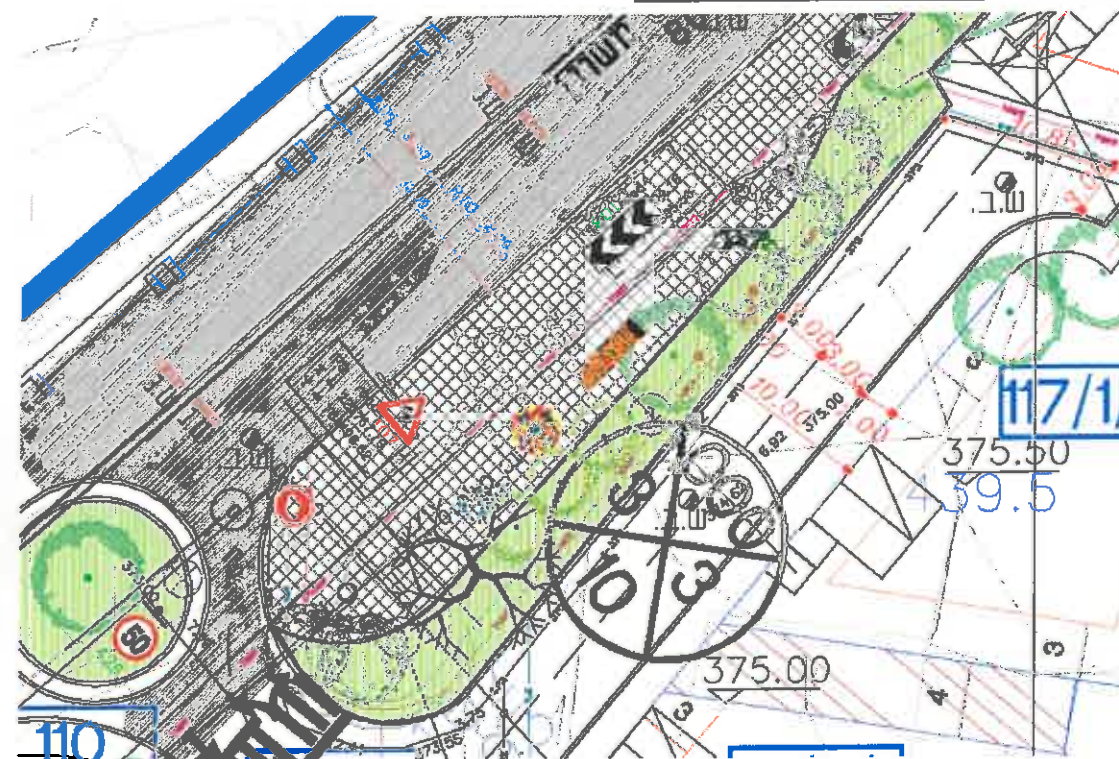
דוגמה לנטיעות בכבישים



חתכים טיפוסיים בטיילת



דוגמה לשילוב שצ"פ עם מדרכה לטיילת





הנחיות סביבתיות

3.1 שפך ועודפי עפר

- 3.1.1 הטיפול בעודפי עפר ופסולת בניין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה הרלוונטיות, ובכל מקרה לא פוזרו עודפי עפר ופסולת באזור הישוב, ולא מחוץ לקו הכחול של התכנית.
- 3.1.2 לא יותר לשפוך שפך בנייה ו/או לאחסן חומר מילוי או סלעים, אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י מהנדס המועצה.
- 3.1.3 בכל מקרה יאסר לשפוך שפך בנייה ו/או סלעים באזורי שצי"פ ו/או שטחים פנויים אחרים בשכונה ובהיקפו.
- 3.1.4 על כל מבקש היתר לחדש את הצמחייה הטבעית באזורים הסובבים למגרש שנפגעו במשך תהליך הבנייה. השיקום יעשה לפי תכנית שתילת שתוגש לאישור מהנדס המועצה.

3.2 קירות תומכים

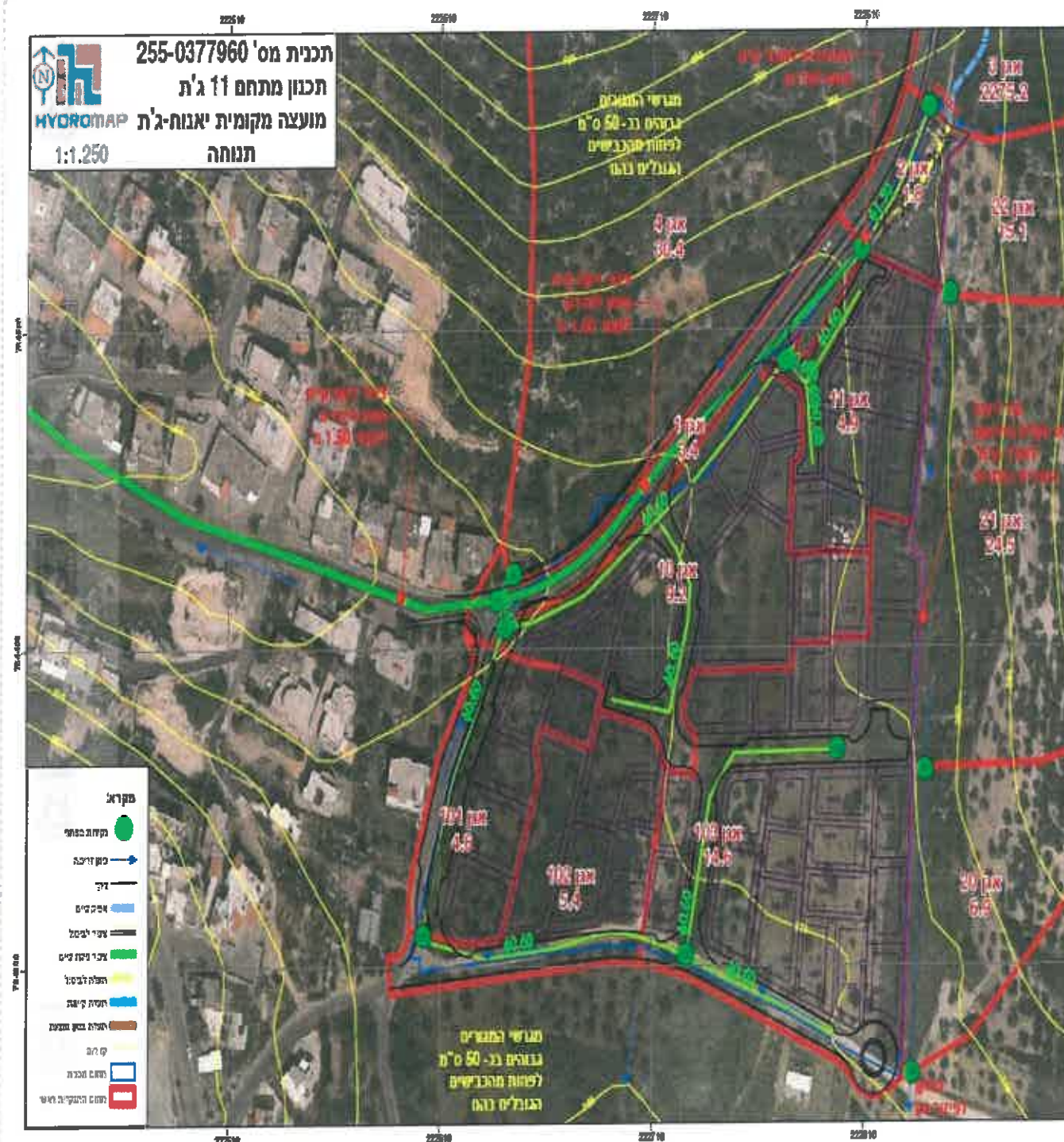
- 3.2.1 הפרשי גובה כלפי דרכים, רחובות ושטחים ציבוריים יתמכו ע"י קירות מאבן טבעית או מסותתת (לפי פרט מאושר ע"י מהנדס המועצה). ארונות חשמל מים וגז ימוקמו בתוך נישות בקירות.
- 3.2.2 קירות תמך לאורך חזיתות מגרשים יבוצעו בצורה מדורגת כך שפני ראש הקיר יהיו אופקיים.
- 3.2.3 גובה הקירות התומכים של המגרשים בגבולות קדמיים ואחוריים הגובלים בשטחים ציבוריים או פרטיים לא יעלה על 3.5 מ'. גובה קירות צדדיים בין שני מגרשים פרטיים לא יעלה על 3 מ'. באם קיים צורך בקירות גבוהים יותר, הם יעשו בצורה מדורגת והמרחק האופקי בין ראש קיר לתחתון לקיר שמעליו יהיה לפחות 1 מ' נטו, כשטח לאדמת גינון. עומק המקום לשתילה היה מינימום 80 ס"מ, יש לרציפות הקיר גם בממד של אורך הקיר, ככל האפשר.
- 3.2.4 בתכנית הפיתוח המהווה חלק מהיתר הבנייה, יש לפרט את כל הקירות התומכים.

3.3 מעקות, גדרות ושערים

- 3.3.1 הקירות המפרידים בין מגורים ורחובות או שצי"פים יהיו בגמר אבן.
- 3.3.2 כל הגדרות בחזית הפונה לרחוב, שאינם קירות אבן, וכן כל שערי הכניסה למגרשים יהיו מפרופילי מתכת.
- 3.3.3 בין מגרשים סמוכים, אשר אינם מופרדים ע"י דרך או קיר – תוקם גדר.
- 3.3.4 לגדר תהיה חגורת מסד שגובהה מעל מפלס הקרקע הסופית שלידה לפחות 15 ס"מ.
- 3.3.5 הגדר תורכב מפרופילי מתכת מגולוונים, לא תותר חקמת גדרות רשת או תייל.
- 3.3.6 כל הגדרות, המעקות הנמוכים ומעקות הבטיחות בשטחים ציבוריים שונים (לאורך כבישים, שצי"פים רוחביים ואחרים) יהיו מפרופילי מתכת בלבד.
- 3.3.7 על כל אלמנטי הגידור לעמוד בתקני הבטיחות של המכון התקנים הישראלי, המעודכנים מעת לעת, והרלוונטיים.

מצב מוצע

תכנון ניקוז מוצע : מערכת תת קרקעית בדרכים





הנחיות סביבתיות

3.10 מתקנים לאיסוף אשפה:

- 3.10.1 מתקנים ביתיים לאיסוף והרחקת אשפה יהיו בשיטה, בעיצוב ובנפח שיקבע מנחל אגף איכות הסביבה והתברואה במועצה. המתקנים יתוכננו כך שניתן לבצע בהם הפרדה בהתאם לחוק המיחזור.
- 3.10.2 יש להסתיר את מתקני האשפה תוך שילוב המסתורים בפיתוח ע"פ הוראות מהנדס המועצה.
- 3.10.3 המתקנים ימוקמו בנישות מיוחדות בהתאם לפרטים המצורפים בנספח זה.
- 3.10.4 יוקצו שטחים להצבת מוקדי מיחזור לפי פרט שיוצע ע"י אדריכל נוף ויאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה והמועצה המקומית. ראה גיליון מס' 5: מוצעים 3 מקומות בשטחים ציבוריים.

3.11 חניות:

- 3.11.1 חניות ציבוריות יתוכננו ע"י מהנדס הכבישים, לאורך הכבישים, לפי תקן משרד התחבורה. החניות יהיו חלק מנספח התנועה.
- 3.11.2 חניות פרטיות יהיו אך ורק בתוך המגרשים: בתצר חניה או בקומת מרתף, לפי הנחיות המועצה המקומית.
- 3.11.3 בחניות יהיו גומות עץ לפי המופיע בתשריט מצורף. ינטעו בגומות אלו עצים בוגרים בגודל 7 או 8.

3.12 תכנית פיתוח:

(כתנאי להוצאת היתר בנייה)

- 3.12.1 על מגישי בקשות להיתר בנייה למבנים לדאוג לביצוע כל עבודות הפיתוח עד להשלמת הבנייה, בהתאם לתקנות ולדרישות הרשויות ולשביעות רצון הוועדה המקומית, כתנאי למתן אישור גמר בנייה.
- 3.12.2 תכנית פיתוח המגרש תוגש לאישור הוועדה המקומית לתכנון ובנייה כחלק מהבקשה להיתר עבור המבנים במגרש, התכנית תתואם עם נספח הבינוי והנספח הנופי שאושר כתנאי להיתר בנייה.
- 3.12.3 כל תכניות הפיתוח, הגיגון והשקיה, יוגשו לאישור מהנדס המועצה לפני הגשתן לאישור לוועדה המקומית.
- 3.12.4 תכנית הפיתוח תכלול: (כל הגבהים הסופיים) סימון גובה, כניסות לבניינים, שבילי גישה ומדרגות, חניונים עם סימון מקומות חנייה, רחבות מרוצפות, קומות עמודים פתוחות, גבהי גמר סופיים של פיתוח המגרש, העמדת המבנה, תוואי קירות וגדרות, חומרי גמר והי הנ"ל.
- תוואי וגבהי פתרונות ניקוז, פרטים וחתכים עקרוניים לקירות כולל פריסת הקירות, מתקני אשפה עמודי תאורה, ארונות תקשורת, קווי חשמל, טלוויזיה, תקשורת, מים, ביוב וגז, מתקני גז ומונים, חיבור לתשתיות ציבוריות, מרכזיות תשתית, שטחי הגיגון כולל מתקני משחקים וריהוט גן, ריהוט רחוב, מדרכות וחנייה בדרכים הנכללות בתכנית הפיתוח, כולל חומרי גמר וריצוף עם צבעים ודגמים.
- 3.12.5 תצורף תכנית נטיעות ועקירות (באישור מהנדס המועצה) של עצים ושתילת צמחים ושיחים עם סימון מערכת השקיה עקרונית, רשימת עצים לנטיעה ולעקירה.
- 3.12.6 יש לתאם את תכנון הפיתוח של כל מגרש עם תכניות הפיתוח של כל המגרשים השכנים, לדרכים, לצמתים, ולשצי"פים הסמוכים למגרש, כדי ליצור חזית אחידה לרחוב.

3.4 הנחיות כלליות לשצי"פ ולטיילת

- 3.4.1 השצי"פ יפותח כגן מרכזי לשכונה הכולל: מגרשי משחקים, שבילים, ריהוט רחוב ותאורה, ע"פ עקרונות הנספח הנופי.
- שטחים ציבוריים פתוחים צמודים לכביש קיים ישמשו להעברת תשתיות תת-קרקעיות, גיגון, טיילת מרוצפת מקומות ישיבה מוצלות יינתן דגש עם יצירת שדרה ירוקה לאורך הכביש.
- 3.4.2 בכל השטחים הציבוריים, תבוצענה העבודות לפי תכנית עיצוב אחידה, באישור מהנדס המועצה, תוך שימוש בפרטי עיצוב וחומרים דומים, לשמירה על רצף העיצוב (הערה זו מתייחסת לשבילי הולכי רגל, מדרכות ציבוריות רחבות, מדרגות, מעקות נמוכים, מעקות בטיחות, קירות, ריהוט רחוב ותאורה).
- 3.4.3 באם קיים צורך בביצוע מחלכי מדרגות, יש להקפיד על מחלכי מדרגות של לא יותר מ-9 מדרגות בכל מקבץ, ולבצע לאורך מעקה בטיחות או מאחז יד ע"פ הצורך ותקני הבטיחות. יש לבצע אזור ישיבה ומנוחה כל 3-5 מהלכי מדרגות. השבילים יכללו רחבות מרוצפות כמפורט. תבוצע תאורה לאורך השבילים ובאזור הישיבה, ע"פ תכנון מהנדס חשמל ותאורה. תכנון נטיעות יתחשב בצמחייה הקיימת באזור, ויעשה ע"י אדריכל נוף תוך התחשבות בכל הקריטריונים הגנניים המקצועיים.

3.6 צמחייה

- 3.6.1 בשטח התכנית קיימים מטעי זיתים. בבקשות להיתרי בנייה, תוכנן תכנית פיתוח שבה יסומנו העצים הקיימים המיועדים לשימור ו/או העתקה, על רקע תכנית מודד מוסמך. אישור התכנית יהווה תנאי להיתרי בנייה.
- 3.6.2 יש להשתמש בצמחייה חוסכת מים, ובמידת האפשר, צמחי א"י.
- 3.6.3 הצמחייה המומלצת ברחובות: מילה ירוקת עד, שזיף, חרוב, כליל החורש, אלוניים (מינים שונים), אדר סורי ועץ זית. אישור התכנית יהווה תנאי למתן היתר.
- 3.7 נטיעות במגרשים צמודי כבישים:
- 3.7.1 יש לנטוע במגרשים צמודי כבישים לפחות שני עצים בגודל 8 על מנת לתת הצללה גם במדרכות, ולחניות אורחים.
- 3.7.2 תכנון נטיעת העצים יעשה ע"פ קריטריונים גנניים מקצועיים שיתייחסו למרווחים הנדרשים, גבהים מותרים וכל השיקולים שיבטיחו צמחייה אופטימלית ואיכות גניית לאורך זמן.
- 3.7.3 בכל החניות והמדרכות, לאורך הרחובות, יבוצעו העבודות לפי תכנית עיצוב אחידה ושימוש בחומרים דומים ובאיכות טובה וזחים לאלו של השצי"פים – לשמירה על רצף העיצוב (כולל ריהוט רחוב).
- 3.8 חדרי טרנספורמציה:
- 3.8.1 יותר להתקין חדרי טרנספורמציה בשצי"פים בתיאום עם מהנדס המועצה ואדריכל הנוף. בתנאי ששטחו לא יעלה על 34 מ"ר.
- 3.8.2 חדרי השנאים יתוכננו ויבוצעו כחלק מתכנית הפיתוח של השצי"פ כדי לשלב את המבנה בסביבתו. מומלץ למקם את חדרי השנאים בפניות של השצי"פים במרחק של 3 מ' ממבני המגורים בקו בניין 0.00 מהמדרכה.
- 3.8.3 המבנים יחופו באבן בהתאם למבנה קירות הפיתוח.