

1965 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -

משרד האוצר - מחוז צפון
תכנית 257-0617423 מספר 13:13:07 22/04/2018 הוועדה המחוזית החליטה ביום:

30/05/2018

להפקיד את התכנית

01/04/2019

ניספח נופי לתוכנית בנין ערים מפורטת

תאריך

תכנית מספר 257-0617423

שכונה מזרחית- כפר כנא

מהדורה 2



ינואר 2018

עורך: "אלונים" - אדר' נוף אבולעפיה יצחק
ד.נ. בקעת בית כרם, מכמנים 20106
טל': 04-9883261 פקס. 04-9583486

עורך התב"ע: אדר' טלי דגן
טל': 03-5497447 פקס. 03-5497447





תוכן העניינים:

1. כללי

2. הוראות פיתוח

3. הוראות לתכנון שצ"פים ומגרשי ציבור

4. נספח תוכניות:

1 - תכנית נספח נופי קנ"מ 1:1000

2 - תכנית שצ"פ מרכזי קנ"מ 1:500

3- תכנית שצ"פים בין רחובות קנ"מ 1:250

5- חתכים בשצ"פים קנ"מ 1:250

6- תכנית שכונת כניסה קנ"מ 1:500

7- תכנית שכונת מרכזית קנ"מ 1:500

8- תכנית חתכים בין מגרשים קנ"מ 1:50



1. כללי:



שטח התוכנית נמצא על שלוחה, ממזרח לישוב הקיים כפר כנא. מצפון לשטח התכנית נמצאת בקעת טורעאן ממזרח וממערב לשטח התכנית המוצעת שטחים פרטיים נטועים עצי מטע בממשק בעל, כגון זיתים ושקדים. מדרום לשטח התכנית מדרון תלול וחלקו מחצבות. השכונה מתוכננת בין גובה 250 מ' ועד 300 מ' מעל פני הים. האזור הצפוני הנמוך, מתוכנן על יער קק"ל. היער נטוע עצי אורן. האזור המרכזי מתוכנן על שטחי בור.

מטרת הנספח הנוף לאפיין את הפיתוח, שיעשה בתחום התכנית, ולתת דגשים לצורך התכנון הנופי.



הגשת תוכניות

תוכניות הפיתוח יוכנו בהתאם לנספח הנופי לתב"ע ע"י אדריכל נוף רשום, ויהוו בסיס לשילוב הפיתוח הציבורי בפרטי. תוכניות אלו גם יהוו בסיס להגשת תוכניות יועצי התשתיות.

תכנית הפיתוח

יחד עם הגשת הבקשה להיתר, על יזם הבקשה להגיש תוכנית פיתוח בקנ"מ 1:250, לכל האתר המבוקש. התוכנית תכלול תאום בין הפיתוח הפרטי לפיתוח הציבורי.

תוכנית הפתוח תכלול:

- א. סימון גבהים בקווי גובה כל 0.25 מ' מינימום בשבילים, חניות, רחבות וקרקע.
- ב. סימון גובהי 0.00 מבנים בגובה קומת הכניסה. גובה קומות נוספות יסומן בהתייחס לקומת הכניסה.
- ג. גובה מול כניסות למבנים.
- ד. סימון הקירות בהתייחס לפריסות וסימון גובהי הקירות.
- ה. סימון סלעיות, גבולותיהן ודרגת השיפוע שלהן.
- ו. כל מרכיבי הפיתוח: קירות, סלעיות, שבילים, רחבות, חניות, מדרגות, מיקום אבני שפה מונמכות או אבני עליה לרכב, גדרות, מעקות, מאחזי יד, שערים, מוצא צינורות מי גשם ופתרון הניקוז עבורם, מחסני גינה, מתקני אשפה, ארונות חשמל ותקשורת, מכלי גז, פנסי תאורה, הידרנטים, שעוני מים, מבני טרנספורמציה ושאר מרכיבי הפיתוח, לפי הצורך.
- ז. טיפול בשטחים הגובלים בתכנית כגון: כבישים, שצ"פים, שטח מבני ציבור, מגרשים שכנים, שטחי ייעור ושטחים חקלאיים. הטיפול בגבולות המשותפים יתואם בין המתכננים ויכלול:
 - ז.1. התייחסות לחניות בכבישים המשותפים לשני מגרשים ותאום עם התכנית הכללית.
 - ז.2. בתכנית המגרש מבקש ההיתר, יופיע החלק הרלוונטי מהשטח הציבורי הגובל או מהמגרש השכן, באם קיים.
 - ז.3. תיאום בטיפול בקירות החזית ובפינות מכל צדי מגרש, רחוב או מעבר ציבורי.
 - ז.4. חיבור לתשתיות ציבוריות מתואם עם נספחי התשתיות בתב"ע ומהנדס המועצה.
 - ז.5. ביצוע כניסות לחניות והגעת שבילים לשבילים ציבוריים בשצ"פים תוך תיאום עם נספח הנוף בת.ב.ע. ונספח הכבישים.
- ח. אבני שפה מונמכות בכל המעברים בין מדרכות דרך כביש או חניות.
- ט. גישה אחת לפחות למוגבלים ללא מדרגות לכל מבנה ציבורי ולכל שטח פתוח הכולל מגרש משחקים.
- י. חניות ממוספרות ומסומנות לפי יעודן.



2. פיתוח:

כל תוכניות הפיתוח יותאמו לתוכנית הפיתוח הכללית וישולבו עם תוכניות השטחים הציבוריים. עבודות הפיתוח יעשו אך ורק בתחום ההיתר ועל פי תנאי ההיתר ולא תותר חריגה מעבר לשטח זה אלא באישור מהנדס העיר.

עבודות עפר:

עם תחילת העבודה, תוגש למהנדס הועדה תכנית עבודות עפר ובה תהליך העבודה שיכלול:

- מיקום מחנות התארגנות ודרכי גישה לעבודה.
- תכנית מחנה ההתארגנות שתכלול מיקום מבנים זמניים, מיכלי דלק, עמדות אשפה, שרותי עובדים, חניית כלי צמ"ה וכ"ו.
- ציון השטחים בהם תיחשף הקרקע לפני ביצוע כל עבודה בה
- מיקום ערמות הקרקע שתיחשף, והאזור אליו הן מיועדות לחיפוי
- אזורי המילוי והחפירה, אופן הטיפול לשיקום השטח ושוליו
- סימון עצים קיימים, תיעודם והטיפול בס (שימור, העתקה, כריתה) על פי תיקון 89 לחוק התכנון והבניה ובאישור פקיד היערות.
- תכנית להעתקת גיאופיזים מתחום המגרש.

לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית. כל פינוי עודפי עפר יהיה בתאום עם הועדה ובאישורה. לא יותר מילוי ו/או חפירה בתחומי השטחים הציבוריים הפתוחים ואו הפרטיים ללא תאום עם מהנדס הועדה.

לא תותר כל פעילות בשטחים ירוקים, או חקלאיים, לרבות נסיעה, אחסון ושפיכה של פסולת וכל פעילות אחרת העלולה לגרום נזק לפני השטח הטבעיים. שטחים אלה יגודרו וישולטו ע"י מבקש ההיתר, עפ"י הנחיית מהנדס הועדה.

כל אדמה שתיחפר מפני השטח העליונים בכל האתר תשמר לצורך שימוש לשטחי גינון. לא יותר שימוש באדמת גן שאינה מקומית, או זהה לה מבחינת תכונותיה.

על מבקש ההיתר לשקם כל שטח קרקע חפור בתחום ההיתר, וכן באזור ביצוע תשתיות על מחוץ לתחום ההיתר ששובש עקב ביצוע עבודות.

חומרי גמר:

לצורך עבודות הפיתוח יש להשתמש בגמר אבן גיר מקומית לצורותיה השונות. באם יש צורך בתמיכות גמישות על פי הנחיות יועץ קרקע. במקרה זה יש להתאים את הגוון ככל האפשר לאבן הגיר המקומית. יש לשלב ככל האפשר סלעים מקומיים לתוך הפיתוח, הן בקירות תומכים והן באלמנטים שונים.

קרקע למילוי בשטחי גינון תהיה מסוג טרה רוסה או רנדזינה. מכסים לשוחות ביקורת יהיו על פי דרישת הרשות המקומית. חיבורי תשתית יהיו בתוך גומחות וישולבו בתוך קירות המבנים או בחניות תת קרקעיות באופן שלא יבלטו לחזית הרחוב.

לא תותר הצבת ארונות תשתית או גומחות בולטות בשטח בשום תנאי. חיבורים לקווי תשתית עירוניים ישולבו גם הם בקירות המבנים או בקירות פיתוח בתוך גומחות בהתאם כולל דלתות במידת הצורך. או לחלופין בתוך שוחות מתאימות, למעט ברזי כיבוי אש.

אין להתיר מערכות מים (ראשי מערכת, "גמלים", ברזים או כל אלמנט אינסטלציה) בולטות במדרכות או בצמוד למבני ציבור, למעט הידרנטים לכיבוי אש.

תמיכות:

בכל מקום בו נדרשות תמיכות קרקע, יש להעדיף שימוש במסלעות מגוננות. במידה והדבר אינו מתאפשר, תותר הקמת קירות תומכים בגמר אבן גיר ניתן לשלב גומחות לתשתיות בתוך קירות אלו.



במידה ויוחלט על שימוש בקירות קרקע משורינית . יש להשתמש באבנים בעלי גוון אבן גיר.

מסלעות

עם הגשת תכנית עבודות עפר יש לציין אזור לאחסון זמני של סלעים מקומיים לצורך ביצוע מסלעות. מסלעות קונסטרוקטיביות יבנו מסלעי גיר מקומיים כולל סלעי נארי, ועל פי הנחיות יועץ ביסוס . מסלעות לשימור קרקע בלבד יבנו בשיפוע שלא יגדל מ' 1 גובה על 2 מ' רוחב (1:2), כולל השארת כיסי נטיעה בין הסלעים. לא תותר הקמת מסלעה רציפה בגובה מעל 3 מ'. יש לבצע הפרדה מינימאלית של 1.5 מ' בין מסלעות , כל השתנות 3 מ' בגובה.



קירות תומכים:

עם הגשת התוכניות על היזם להגיש פרט לקירות תומכים ולגדרות ההפרדה התואם את הוראות הנספח. ככלל לא יותר לבנות קיר בגובה מעל 3 מ'. במקרים בהם יש צורך לבנות קיר גבוה יותר תותנה הבניה בבניית קיר נמוך בחזית הקיר בלווית ערוגת גינון ברוחב 1.5 מ' לפחות ובגובה עד 1.5 מ' באופן שניתן יהיה לטפל בגינון בערוגה זו. באזורי צמתים יש לוודא שהקירות אינם גורמים להסתר ראיה. במידה ויש צורך בתמיכות גמישות על פי הנחיות יועץ הקרקע תוגש תכנית עיצובית לתמיכות אלו לאישור מהנדס הועדה המקומית.

קווי ביוב וניקוז:

לא תותר ירידת צנרת גלויה ע"ג קירות או מסלעות. במידה ויש חשש לפגיעה נופית עקב הפירות, הצנרת תותאם למיקום עצים או אלמנטים נופים אחרים מבלי לפגוע בהם . השטח יוסדר ע"י מסלעות ויכוסה באדמת גן מחישוף עליון לשיקום המפגע. כולל גינון במידת הצורך, לפי הנחיות מהנדס הועדה. במידה והנחת קווים לצורך הפרויקט תדרוש יציאה מתחום התכנית, חובה על היזם לטפל בכל ההשלכות הנופיות של קו זה לכל אורכו. תוגש תכנית שיקום נופית לאישור מהנדס הועדה.

בשצ"פים בהם עוברים קווי ביוב על מבקש ההיתר להראות כי לא נמנעת אפשרות המעבר לצורך טיפול עקב ביצוע עבודות הפיתוח במגרשים נשואי ההיתר.

חניות:

מיקום חניות ע"פ יועץ התנועה. יש לתאם את החניות הפרטיות עם נספח התנועה לתב"ע. באזור חניות שאינן מקורות יבוצעו גומות לעצי צל, בכמות בהתאם לתנוחת החניה, ובאופן שיצל על כל שטח החניה ככל האפשר.

אשפה:

אופן פינוי האשפה יתואם עם הרשות המקומית על פי דרישותיה.(גודל המיכלים, צורתם וכדומה). על מבקש ההיתר לדאוג לאישור התכנית במחלקת התברואה ברשות. המתקנים מכל סוג שהוא ישולבו כחלק מחצר תשתיות, ובאופן מוסתר מחזית המבנה. שטחי הפנים יהיו מצופים בחומר קשיח רחיק.





ריהוט רחוב:

לאורך הדרכים, על היזם לדאוג להציב ספסלים, אשפתונים, מעקות הולכה, סככות צל, מגני עצים, מפות התמצאות, שילוט וכו',

על היזם להגיש תכנית עיצוב לריהוט רחוב לאישור מהנדס המועצה. התכנית תתבסס על הוראות הנספח הנופי. פרטי ריהוט הרחוב יהיו משולבים אבן מתכת ועץ בהתאם לעניין.

נטיעות ציבוריות

בשטח התכנית שני סוגי קרקע אחת מסוג קרקע רנדזינה, והשנייה מסוג טרה רוסה. קרקע זו כאמור תיחשף ותישמר לצורך שימוש חוזר לנטיעות.



בכל שטח התוכנית בתחום הציבורי, יש להשתמש בצומח החורש הא"י כגון חרוב מייש דרומי כליל חורש אלוני תבור קטלב וכו' בתוספת עצי פרי נשירים כגון תאנה שקד רימון וכו'. לצורך נטיעות עצים בכל האזורים הסלעיים, יש לחפור בורות בגודל 1X2X2 מ' לפחות.

שולי התוכנית יינטעו אך ורק בעצי חרוב, אלון מצוי, ואלון תבור ברושים כרמי זיתים ועצי פרי נשירים. וזאת על מנת להשתלב בנוף האזורי. יש לוודא שימוש בצמחים חסכוניים במים.

נטיעות בכבישים:

בתחום הדרך תותר נטיעת צמחי כיסוי נמוכים 40- ס"מ בלבד, וכן עצי צל. לאורך הכבישים בחניות וכן באיי התנועה, יינטעו עצים בוגרים בתאום עם תוכנית התנועה.



על היזם לבצע מגני עצים אנכיים כחלק מתכנית הפיתוח, לשמירה על העצים. תכנון החניות לאורך הכבישים יעשה באופן שיאפשר נטיעות רציפות ככל האפשר. בתוכנית תאום מערכות בכבישים, יש לתאם את הבורות לנטיעות עצים, וכן את מיקום השרוולים למערכת השקיית עצי הרחוב בעומק 30 סמ' לפחות, מתחת לריצוף המדרכות.

נטיעות בשטחי חניה

נטיעות בחניה יהיו על ידי עצים גדולים ונשירים כגון מייש דרומי או מילה סורית. יש להשאיר מקום בין חניות או לאפשר נטיעות בשולי המגרש לצורך צל על החניות.

שימור מי נגר:

ככלל יש לוודא כי מי נגר יופנו אל שטחי גינון ציבורי להרווית חתך הקרקע. בתחום המגרשים, מי הנגר יופנו לחלחול בשטחי גינון. במידה ויהיו עודפי נגר, יופנו בשפופים מתאימים למערכת הניקוז. כל זאת על פי הנחיות ביסוס הקרקע.



תכניות השקיה:

תכניות השקיה בשצ"פים ובמבני הציבור יתבססו על מערכת ממוחשבת. על מבקש ההיתר לתאם את דרישות הרשות לפני התכנון. יש להגיש תכנית עקרונית להשקיה בזמן מתן ההיתר. התכנית תכלול מיקום חיבור למים, מיקום ראשי המערכת, אופן הבקרה, מיקום מעברי כביש ושרוולים.

שילוט:

השילוט בתחום התכנית יבוצע על פי חוק עזר עירוני שיהיה תקף ברשות. על היזם להגיש תכנית לאישור מהנדס העיר, ולבצע שילוט ההכוונה בתחום התכנית כחלק מעבודות הפיתוח.



לא יותר שילוט על מבנים, אלא אם יתאים לתוכנית כוללת לשילוט שתוגש על ידי אדריכל המבנה ותאושר על ידי מהנדס הועדה.



3. שצ"פ

שצ"פ 503

שצ"פ מעבר הכולל מגרשי משחקים ופינות ישיבה .
השצ"פ בתחום חורשה קיימת ויש לשמר מכסימום עצים על פי הניתן .
שביל הולכי רגל שלאורכו יהיה מונגש למוגבלים.
תותר הקמת מבנה טרנספורמאציה באופן שיהיה במרחק תקני ממגרשי המשחק וממבנה
הציבור שממערב לו.
הצומח במקום יהיה של חורש א"י , בתוספת עצי פרי נשירים כגון רימון תאנה שקד וכ"ו.

שצ"פ 504

שצ"פ מרכזי הכולל מגרשי ספורט, תיאטרון, שבילי מעבר, פינות ישיבה, מגרשי משחק
מופרדים על פי גיל המשתמשים.
יש לתכנן את השבילים והכניסות למגרשי המשחק כך שיהיו מונגשים לכל המוגבלים.
בחלקו הצפוני של השצ"פ תותר הקמת מבנה טרנספורמאציה באופן שיהיה במרחק תקני
ממגרשי משחק וממבני ציבור שממערב. יש להשתמש בתוואי השטח על מנת להסתיר המבנה
ככל האפשר.
חלקו הצפוני של השצ"פ הוא בתחום חורש קיים. יש לשמר במקום זה מכסימום עצים על פי
הניתן. הצומח שיתוכנן במקום יהיה מסוג חורש א"י, בתוספת עצי פרי נשירים כגון תאנה,
רימון שקד. כמו כן יש לתכנן חלקת צמחי תבלין בתחום השצ"פ לשימוש התושבים.

שצ"פ 505

שצ"פ מעבר הכולל פינות ישיבה, ומתקן משחקים.
שביל הולכי הרגל יהיה מונגש לכל המוגבלים.
הצומח במקום מסוג חורש א"י בתוספת עצי זית ועצי פרי נשירים.



שצ"פ 700 ו- 701

שצ"פ מלווה כבישים. המקום מיועד להרחבת מדרכות, פינות ישיבה, ופיתוח כניסות אל
הדרכים המשולבות .
השצ"פ ישמש לטיפול בהפרשי הטופוגראפיה שבין הכביש הראשי לרחובות המשולבים.
הצומח במקום יתוכנן ע"י צומח חורש א"י ובאופן שימנע הסתר ראייה בכניסה לרחובות
המשולבים.

מעברים ציבוריים 600,601,602,603,604,605

מעבר משולב להולכי רגל וכלי רכב אל המגרשים הפנימיים. יאפשר גישה נוחה ובטוחה
להולכי הרגל . כולל שימוש בעצי צל מסוג חורש א"י.

מעברים ציבוריים 606,607,609

מעבר ציבורי בין רחובות לשימוש הולכי רגל בלבד. יכלול פינות ישיבה ומנוחה.
תכנן צמחיה באמצעות צומח חורש א"י.



חתימות



