

מינהל התכנון
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז צפון
הוועדה המחוזית לחליטה ביום :
אלונים * אדרילות נוף
21/03/2022
לאשר את התוכנית
מספר מלונת היד 1 ד.נ בקעת בית כרם 20106 פקס: 049883261
049583486
Email: abulhfa@netvision.net.il
03/08/2022
23-2-2020
תאריך מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית



נספח נופי - 253-0580209

ג/24137 תכנית מתאר - קיבוץ יפתח

מהדורה 11

פברואר 2021



עורך נספח הנוף: "אלונים" - אדר' נוף אבולעפיה יצחק

עורך התב"ע: אדר' איתי זהבי





אלונים תכנון פיזי כפרי * אדריכלות נוף
מצפה מכמנים ת.ד 1 ד.ג בקעת בית כרם 20106 ☎ 049883261 פקס: 049583486
Email: abulafia@netvision.net.il

23-2-2020

תוכן העניינים:

1. כללי

2. הוראות פיתוח

3. הוראות לתכנון שצ"פים ומגרשי ציבור

4. נספח סביבה

5. נספח תוכניות

א - נספח נוף 1:1000

ב- תנוחה וחתך אופייני ארבע גיליונות א' ב' ג' ו ד' 1:100

ג- חתכים 1:250

ד- פרטי פיתוח אופייניים 1:20

ה- נספח עצים שני גיליונות 1:500



אלונים תכנון פיזי כפרי * אדריכלות נוף

מצפה מכמנים ת.ד. 1 ד.נ בקעת בית כרם 20106 ☎ 049883261 פקס: 049583486

Email: abulhfa@netvision.net.il

23-2-2020

1. כללי:

שטח התוכנית נמצא בגבעה במדרונות הצפוני והמערבי של הגבעה עליה מוקם הישוב הקיים מטרת נספח הנוף לאפייין 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. **כל העצים המוגדרים על פי תיקון 89 לחוק התכנון והבנייה והנמצאים בתחום המגרשים הם לשימור על פי סקר העצים שבוצע. כל החלטה אחרת בעניינם על פי הנחיות פקיד היערות.** כל המבנים בתחום התכנית יותאמו לגובה הטופוגרפי במגרש, על מנת שלא לפגוע בעצים הקיימים. מיקום המבנים ותכסיסתם יותאמו כך שקווי הדיקור לביצוע העבודה יהיו מרוחקים 3 מ' לפחות מציר גזע העץ

עקב הוראה זו אין הגדרה לקו בניין, ואין הגדרה לגובה מפלס הכניסה. התכנון יעשה במטרה לשמר את כל העצים במגרש. על מבקש ההיתר לנקוט בכל האמצעים לשימור עצים אלו בהתייעצות עם אגרונום מומחה לתחום. תוכנית הפתוח תכלול:

- א. סימון גבהים בקווי גובה כל 0.25 מ' מינימום בשבילים, חניות, רחבות וקרקע.
- ב. **סימון כל העצים במגרש כולל גובה צוואר השורש, והגדרת סטטוס העצים על פי תכנית סקר העצים הקיימת.**
- ג. סימון גובהי 0.00 מבנים בגובה קומת הכניסה. גובה קומות נוספות יסומן בהתייחס לקומת הכניסה.
- ד. גובה מול כניסות למבנים.
- ה. סימון הקירות בהתייחס לפרישות וסימון גובהי הקירות ותחתית קירות. תוגש תכנית פרישה לכל הקירות
- ו. סימון סלעיות, גבולותיהן ודרגת השיפוע שלהן.
- ז. 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.
- ח. 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 ותואם עם התכנית הכללית.
 - ז.2. בתכנית המגרש, מבקש ההיתר, יופיע החלק הרלוונטי מהשטח הציבורי או מהמגרש השכן, באם קיים.
 - ז.3. תיאום בטיפול בקירות החזית ובפינות משני 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.
- ט. אבני שפה מונמכות בכל המעברים בין מדרכות, דרך כביש או חניות.



אלונים תכנון פיזי כפרי * אדריכלות נוף
מצפה מכמנים ת.ד. 1 ד.ג בקעת בית כרם 20106 ☎ 049883261 פקס: 049583486
Email: abulhfa@netvision.net.il

23-2-2020

י. גישה אחת לפחות ללא מדרגות לכל מבנה ציבורי מכל סוג כולל גישה למוגבלים, וכן לשצ"פ מרכזי, הכולל מגרשי משחקים.
יא. חניות ממוספרות ומסומנות לפי יעודן.

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 כל עבודת פיתוח, תוגש למהנדס הוועדה האזורית תכנית הנחיות נופיות לעבודות עפר ערוכה ע"י אדר' נוף, ובה תהליך העבודה שיכלול:
- 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 בהם (שימור, העתקה, כריתה) על פי חוק היערות
ובאישור פקיד היערות. (בהסתמך על סקר העצים הקיים)

לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית. כל פינוי עודפי עפר יהיה בתאום עם הוועדה ובאישורה.

לא יותר מילוי ו/או חפירה בתחומי השטחים הציבוריים הפתוחים ו/או הפרטיים ללא תאום עם מהנדס הוועדה.

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

כל אדמה שתיחפר מפני השטח העליונים, בכל האתר, תישמר לצורך שימוש לשטחי גינון. או לשיקום לא יותר שימוש באדמת גן, שאינה מקומית (טרה רוסה) או זהה לה מבחינת תכונותיה.

על מבקש ההיתר לשקם כל שטח קרקע מופר בתחום ההיתר, וכן באזור ביצוע תשתיות על מחוץ לתחום ההיתר, שהופר עקב ביצוע עבודות.
אין להשתמש בקרקעות שזוהמו בצומח פולשני.

חומרי גמר:

לצורך עבודות הפיתוח יש להשתמש בגמר אבן גיר מקומית לצורותיה השונות. באם יש צורך על פי הנחיות יועץ קרקע, בתמיכות קרקע משורינית, יש להתאים את הגוון ככל האפשר לאבן המקומית. יש לשלב ככל האפשר סלעים מקומיים לתוך הפיתוח, הן בקירות תומכים והן באלמנטים שונים. קרקע למילוי בשטחי גינון תהיה מסוג טרה רוסה מכסים לשוחות ביקורת יהיו על פי דרישת הרשות המקומית.
חיבורי תשתית יהיו בתוך גומחות וישולבו בתוך קירות המבנים, 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. או לחלופין בתוך שוחות מתאימות, למעט ברזי כיבוי אש.





אלונים * תכנון פיזי כפרי * אדריכלות נוף

מצפה מכמנים ת.ד. 1 ד.נ בקעת בית כרם 20106 ☎ 049883261 פקס: 049583486
Email: abulhfa@netvision.net.il

23-2-2020

תמיכות:

לצורך תמוך תותר הקמת קירות תומכים בגמר אבן גיר או מסלעות. ניתן לשלב גומחות לתשתיות בתוך קירות אלו. במידה ויוחלט על שימוש בקירות קרקע משורינית, יש להשתמש באבנים בעלות גוון אבן גיר תמיכות בתחום המגרש ידורגו בין האזור הגבוה במגרש לאזור הנמוך במגרש, באופן שימנע פגיעה בעצים לשימור. הבינוי בתחום המגרש יעקוב אחר פני השטח ככל האפשר.

מסלעות:

עם הגשת תכנית עבודות עפר, יש לציין אזור לאחסון זמני של סלעים מקומיים, לצורך ביצוע מסלעות. מסלעות קונסטרוקטיביות ייבנו מסלעי גיר מקומיים ועל פי הנחיות יועץ ביסוס. מסלעות לשימור קרקע בלבד תיבנינה בשיפוע שלא יגדל מ- 1 מ' גובה על 2 מ' רוחב (1:2), כולל השארת כיסי נטיעה בין הסלעים. הפיתוח בתחום המגרש יעקוב אחר פני השטח ככל האפשר.

קירות תומכים:

באזורי צמתים יש לוודא שקירות תמך או קירות גדר אינם גורמים להסתר ראיה. עם הגשת התוכניות על היזם להגיש פרט לקירות תומכים ולמעקות בטיחות, התואם את הוראות הנספח. ככלל, לא יותר לבנות קיר בודד בגובה מעל 3.5 מ'. במקרים בהם יש צורך לבנות קיר גבוה יותר תותנה הבניה בבניית קיר נמוך בחזית הקיר בלוויית ערוגת גינון ברוחב 1.5 מ' לפחות ובגובה עד 1.5 מ', באופן שניתן יהיה לטפל בגינון בערוגה זו. במידה ויש צורך בתמיכות גמישות, על פי הנחיות יועץ הקרקע, תוגש תכנית עיצובית לתמיכות אלו לאישור מהנדס המועצה.

קווי ביוב וניקוז:

בכל מקום בו יש חשש לפגיעה בעצים לשימור, תותר הקמת קו עילי כולל כל המשתמע מכך לגבי טשטוש המופע. במידה ותהיה פגיעה נופית עקב חפירות, השטח יוסדר ע"י מסלעות ויכוסה באדמת גן מחישוף עליון, לשיקום המפגע. כולל גינון במידת הצורך, לפי הנחיות מהנדס הוועדה. 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 לביצוע קווים אלו לאישור מהנדס הוועדה. בשצ"פים, בהם עוברים קווי ביוב, על מבקש ההיתר להראות כי לא נפגעת אפשרות המעבר לצורך טיפול עקב ביצוע עבודות הפיתוח במגרשים נשואי ההיתר.

חניות:

מיקום חניות ע"פ יועץ התנועה. יש לתאם את החניות הפרטיות עם תכנית סקר העצים, ועם 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 מחזית המגרש ובאופן מוסתר. שטחי הפנים יהיו מצופים בחומר קשיח רחיק.



אלונים * תכנון פיזי כפרי * אדריכלות נוף
מצפה מכמנים ת.ד. 1 ד.ג בקעת בית כרם 20106 ☎ 049883261 פקס: 049583486
Email: abulhfa@netvision.net.il

23-2-2020

ריהוט רחוב:

לאורך הדרכים, על היזם לדאוג להציב ספסלים, אשפתונים, מעקות הולכה, סככות צל, 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 הקרקע מסוג טרה רוסה.
בכל שטח התוכנית יש להשתמש בצומח חורש א"י בתוספת עצי פרי נשירים כגון תאנה זית שקד רימון וכו'.
שולי התוכנית יינטעו ככל שיידרש בעצי חרוב, אלון מצוי, אלות אטלנטיות, ברושים, כרמי זיתים ועצי פרי נשירים. וזאת על מנת להשתלב בנוף האזורי.
עצים מהעתקה יינטעו בשטחי השצ"פים.
בתכנון, יש לוודא שימוש בצמחים חסכוניים במים.

נטיעות בכבישים:

בתחום הדרך תותר נטיעת צמחי כיסוי נמוכים מ- 40 ס"מ בלבד וכן עצי צל, בזהה לעצים הקיימים בתחום התכנית.
לאורך הכבישים, בחניות וכן באיי התנועה, יינטעו עצים בוגרים בתאום עם תוכנית התנועה. במפרדות הכביש שנועדו לשימור עצים קיימים לא יינטעו עצים נוספים אלא רק צמחי כיסוי נמוכים. לעצים חדשים, על היזם לבצע מגני עצים אופקיים ואנכיים כחלק מתכנית הפיתוח, לשמירה על העצים.
תכנון החניות, לאורך הכבישים, יעשה בשמירה על העצים הקיימים, ובאופן שיאפשר נטיעות רציפות ככל האפשר.
בתוכנית תאום מערכות בכבישים, יש לתכנן מיקום לנטיעות עצים, וכן מיקום שרוול להשקיית עצי הרחוב בעומק 30 ס"מ לפחות, מתחת לריצוף המדרכות.

נטיעות בשטחי חניה

נטיעות צמודות לחניה יהיו על ידי עצים בהתאם לקיים בשטח. יש להשאיר מקום בין חניות או לאפשר נטיעות בשולי המגרש לצורך צל על החניות.

תכניות השקיה:

ככלל, יש לוודא כי מי נגר יופנו אל שטחי גינון ציבורי להרוויית חתך הקרקע. במידה ויהיו עודפי נגר, יופנו בשיפועים מתאימים למערכת הניקוז.
תכניות השקיה בשצ"פים ובמבני הציבור תתבססנה על מערכת ממוחשבת. על מבקש ההיתר לתאם את דרישות הישוב 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 המועצה, ולבצע שילוט ההכוונה בתחום התכנית, כחלק מעבודות הפיתוח.
לא יותר שילוט על מבנים, למעט כתובת המבנה, אלא אם יתאים לתוכנית כוללת לשילוט, שתוגש על ידי אדריכל המבנה ותאושר על ידי מהנדס הועדה.





אלונים תכנון פיזי כפרי * אדריכלות נוף
מצפה מכמנים ת.ד. 1 ד.ג בקעת בית כרם 20106 ☎ 049883261 פקס: 049583486
Email: abulhfa@netvision.net.il

23-2-2020

שצ"פים

כללי:

כל אזורי השצ"פים מאופיינים בצומח חורש א"י צפוף, ומסלע אבן גיר קשה קרסטית. באזורים לפיתוח בשצ"פים יש לשים דגש על שימוש בחומרים טבעיים כגון סלעים ואבני לקט אזורי שבילים ורחבות מבטון בשילוב אבן מקומית. כל הפיתוח יותאם למיקום העצים ולגובה צוואר השורש שלהם. אין להתקרב בקווי הדיקור עד למרחק של כ-3 מ' מגזע העץ למעט באזורי מילוי. בשצ"פים למעבר תשתיות על מבקש ההיתר להגיש תכנית לביצוע המתחשבת במיקום העצים ובייעוץ אגרונום מומחה.

עבודות העפר בפיתוח בשצ"פים על פי תכנית הנחיות נופיות לעבודות עפר בפרק הפיתוח.

שצ"פ 422

שצ"פ מרכזי בראש הגבעה. יכלול שבילי הליכה ואופניים, פינות ישיבה, סככות צל, אזורי התכנסות, מתקני משחק, מתקני ספורט.

שצ"פ 420

שצ"פ מחבר בין ההרחה לשטחי המטעים מצפון. בעיקר לשימור החורש הטבעי, יותר להעביר בו אך ורק שבילים מחומר בלתי קשיח (עפר מהודק, או מצעים)

שצ"פ 419,423

ישמשו בעיקר למעבר לשבילי אופניים הנחת תשתיות ומעבר לאחזקת תשתיות ולמתקני משחק לפעוטות.

שצ"פ 430

שטח מוגדר לשימור החורש הטבעי. יותר להעביר בו אך ורק שבילים מחומר בלתי קשיח (עפר מהודק, או מצעים)

חתימות





אלונים * תכנון פיזי כפרי * אדריכלות נוף

מצפה מכמנים ת.ד 1 ד.ג בקעת בית כרם 20106 ☎ 049883261 פקס: 049583486

Email: abulhfa@netvision.net.il

23-2-2020



שם קובץ: הוראות נספח נוף 7.doc