



מס' תוכנית 261-0901348

איחוד וחלוקה ללא הסכמה – כפר מנדא



נספח נופי מנחה

**עדכון 1 : יולי 2022
אוקטובר 2021**



**עלם אבו ריא - אדריכל נוף
מס"ר רשיון 119833**

**הוכן ע"י: אד' נוף עלם אבוריא
מס' רישיון: 119833
טל': 0505909005
פקס: 0774703482**

Rayaala@gmail.com : איימיל





1. הנחיות כלליות לעבודות הפיתוח הנופי

1. בשטחים הפתוחים תבחר צמחיה בעלת דימוי נוף מקומי. מומלץ לטעת עצי זית, ברוש, כליל החורש, שקד, חרוב, תאנה וכו'. מומלץ לשתול שיחים מסוג שיח אברהם, רוזמרין, ערער, הרדוף הנחלים, וכו'. יש להדגיש שלא יינטעו צמחים פולשים ומתפרצים כגון אורן ואיקליפטוס.

2. יתוכנן בינוי שמשלב בסביבה הן באופי הבנייה והן בחזות. חזיתות בגמר אבן מקומית או בכל גמר אחר שמתאים למרקם הסביבתי.



3. שפכי בניה ישפכו בשטח מאושר ע"י הרשות המקומית.

4. חומר גמר חזית קירות תומכים יהיה בגמר אבן לקט טבעית מקומית, כדוגמת קירות קיימים.

2. הנחיות לפיתוח מגרשים

כל שטח המגרש ביעוד שטח זה, מלבד השטח עליו יעמוד המבנה, יהווה שטח הפיתוח.

1. תכולת השטח והנחיות פיתוח:

בשטח הפתוח במגרשים לבניה (חצרות המגרשים), יותר לבצע בין היתר: גינון, ריצוף. כל השטח שאינו מרוצף יגונן ויושקה עם מערכת טפטוף. בשטחי הגינון יישתלו שיחים ועצים בעלי אופי מקומי. תתוכנן רצועת גינון ברוחב מיני 1.0 מ' ככל הניתן בחזית המגרש. בשטחי הגינון יישתלו שיחים ועצים בעלי אופי מקומי (עץ כל 6.0 מטר מכסימום).



2. תכנון חניות בתוך המגרש:

תכנון החניות במגרש יבוצעו בהתאם לתקן תוך מתן מענה לנגישות תיקנית ומכסימלית להולכי הרגל, בין החניות יבוצעו נטיעות עצים כל 4 חניות ניצבות או בין כל שתי חניות אורכיות. החניות יבוצעו מחומר בעל מרקם מקומי, לא יותר להשתמש בצבעים בוהקים או מצעים.



3. יש לשלב בתכנון הקירות שבגבול המגרש ארונות תשתית כגון חח"י, בזק וטל"כ.

4. בקשה להיתר בניה:

לבקשה להיתר בניה, של כל מגרש לבניה, תצורף תכנית נוף ופיתוח בקנ"מ 1:250 או 1:100, ערוכה ע"י אדריכל נוף. התכנית תוכן לאור ההנחיות בסעיף "תכנית נוף ופיתוח" במסמך זה. תכנית הנוף והפיתוח תוגש לוועדה המקומית לאישור. אישור תכניות הנוף והפיתוח, לרבות גינון והשקיה, יהווה תנאי למתן היתר בניה.





3. פרוט ותאור סוגי הכבישים, מדרכות ומגרשי חניה

כביש ברוחב 12 מ' ודרך משולבת ברוחב 6 מ'	
• יפותחו מדרכות תקניות ושבילי הליכה בצדי הכבישים. • נטיעת עצים מסוג זהה לאורך כל המדרכות ככל הניתן בשולי הכביש במרחק של 6-8 מ' זה מזה ככל הניתן. • יש להגדיר מעברי חציה שיחברו בין שני עברי הכביש ויאפשרו מעבר בטוח להולכי הרגל.	עפ"י המסומן בתשריט המוצע ובנספח התנועה



4. פרוט ותאור סוגי השטחים הפתוחים:

מס' תא שטח	תאור
שצ"פ:	
עפ"י המסומן בתשריט המוצע	שטח לגינון אינטנסיבי ואקסטנסיבי שיכלול שבילי הליכה, רחבות מוצלות, רחבות למתקני משחק, שתילת שיחים ועצים, יצירת פינות שהייה ושיבה. ייאסר בניית מבנים בתחום השצ"פ לרבות מחסנים, מבני עזר.



5. הנחיות לפיתוח השטחים הפתוחים (שצ"פ):

1. העבודות יבוצעו על בסיס תכנית פיתוח, גינון והשקיה.
2. תכנית פיתוח של השצ"פ תכלול: כל הגבהים הסופיים, מיקום שביל להולכי רגל, גובה עליון ופרישת קירות, פתרונות ניקוז, מתקני משחק, ריהוט גן, פרטי פיתוח מיוחדים של הגן.
3. יישמרו העצים הקיימים בשצ"פ.
4. תצורף תוכנית גינון והשקיה. הגינון יהיה בדגש של צמחייה מקומית וחסכונית במים ובתחזוקה.
5. העבודות יבוצעו על בסיס שפת עיצוב אחידה ובשימוש חומרים דומים תוך שמירה על רציפות עיצוב לאורך צירים.





6. הוראות והנחיות סביבתיות:

להלן סעיפי הנחיות סביבתיות:

א. תנאים להיתר בניה:

1. פינוי עודפי עפר

תנאי להיתר בניה - אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא של חומרי חפירה מתחום התכנית) והפתרונות לטיפול בהם: שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינוע ומסמך נלווה/מנחה המבטא את המשמעות הנופית – סביבתית- תחבורתית של הפתרונות, לרבות היבטי ניקוז, היבטים הידרולוגיים והשפעה על קרקע חקלאית בתחום התכנית ובשטח הגובל בה.



2. מסמך סביבתי

כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים על ידי היחידה הסביבתית ברשות.

- איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתכנון התכנון והבניה התש"ל – 1970.
- לא יותר איכלוס או שימוש במבנים ובשטחים שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.
- תכנית מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, תוגשנה ליחידה הסביבתית ברשות ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.
- בשטחי המגורים לא יותר גידול בעלי חיים למעט חיות מחמד.



ב. תשתיות:

1. תיעול וניקוז

- ביצוע פתרון הניקוז יהיה על פי העקרונות המוצעים בתכנון הכבישים והניקוז.
- תנאי לקבלת היתר בניה יהיה אישור תכנית ניקוז לכל שטח התוכנית באישור מהנדס הוועדה המקומית.

2. ביוב

- תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת ביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.



3. איסוף אשפה

- סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח התוכנית ויסומן בהיתר הבניה.

4. ניקוז גגות

- אין לנקז מי גשם, מרפסות ואדניות בזרבובית אלא בצינורות מי גשם (מרזבים) סמויים בלבד. צינורות מי גשם יסומנו בתוכנית. יש לפרט את החומר ממנו הם עשויים ולקבל אישור הוועדה המקומית.

ג. בניה משמרת נגר

- 1. השטחים המיועדים לפיתוח- השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:
- במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניין, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.





- ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
- מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
- מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
- התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.

2. תכנון דרכים וחניות- בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקובים וחדירים.



ד. פסולת יבשה:

1. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970.
2. תוכניות מיקום לאצירת אשפה ופסולת, לרות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

ה. הוראות לתקופת ביצוע:

א. גידור שטח העבודה: רצועת עבודת הכלים הכבדים תוגבל לקו הכחול של התכנית על מנת לצמצם פגיעה בשטחים פתוחים צמודים.



ב. שטח העבודות בתחום הקו הכחול יתוחם ויסומן באמצעות גדר בגובה 1.5 מ' לפחות לאורך הממשק עם השטח הפתוחים הצמודים, לצורך מניעת תנועת כלים כבדים, זליגת פסולת, עודפי עפר, בטון, ונגר העלול להיווצר במהלך עבודות הבניה והפיתוח ולפגוע בשטח זה. הגדר תוסר בתום העבודות.

ג. פסולת:

- באתרי העבודה ימצאו מיכלי אצירה בנפח מתאים לפינוי פסולת, שאינה עודפי חציבה.
- הפסולת לסוגיה תיאסף, תאוחסן ותפונה על פי כל דין לאתרים מורשים בלבד.
- אסורה שריפת פסולת כולל באתר העבודה.
- הגדר סביב המחנה תנוקה במהלך העבודות מפסולת שנאספה עליה.
- יש לוודא איסוף מיידי של כל פסולת מעבר לגבול התכנית, למניעת פיזור על-ידי הרוח.
- איסוף אשפה יעשה לפחים המונעים גישה לחיות בר.
- כל קונפליקט עם חיות בר במתחם הפרויקט יטופל בתיאום מול נציגי רשות הטבע והגנים.



א. פסולת בניין

- פסולת בניין תיאסף במכולות ותפונה לאתר מורשה בלבד.
- פסולת בנייה (בטונים וכיו"ב), צמיגים וכיו"ב חמרים ברי מחזור יועברו על ידי הקבלן למחזור באתר מורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה.
- אתר לשפיכת בטון ושטיפת שוקת - יוגדרו עמדות שפיכה משולטות של עודפי בטון. תיאסר שפיכת בטון בכל תחום העבודה למעט במקומות אלו.

ב. בשטחי ההתארגנות יוצבו שירותים כימיים לצורך הסדרת הסניטציה ומניעת גלישת שפכים ותשטיפים אל מחוץ לשטחי העבודה.





ג. רעש

- בעת ביצוע העבודה על הקבלן לנקוט באמצעים למניעת רעש וזעזועים כך שיעמוד בקריטריונים הבאים: התקנות למניעת מפגעים (רעש מצויד בנייה) 1979, תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) 1992 והתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן 1990.
- שעות העבודה יוגבלו לשעות האור בלבד.
- לא תותר עבודת לילה בשטח העבודות הנושק לשטח הטבעי.

ד. אבק

- באחריות הקבלן למנוע באופן שוטף יצירת מטרדי אבק מדרכי הגישה, ממחנה הקבלן ומאזורי העירום הזמני.



ה. אחסון דלקים ושמנים:

- מיכלי דלק יותקנו בתוך מאצרות שנפחן 110% מנפח המיכל עצמו.
- עמדת גנרטור תגובה במאצרה מתאימה.
- ו. ניקוז: אתר התארגנות ינוקז באופן שתמנע זרימת נגר מזוהם לשטחים הטבעיים.
- ז. תאורה:

- שעות העבודה יוגבלו לשעות האור בלבד.
- לא תותר תאורה בשטח העבודות הנושק לשטח הטבעי.
- מתחמים בהם יש צורך בתאורה ימוקמו רחוק ככל הניתן מהשטחים הטבעיים ובהם יעשה שימוש בגופי תאורה בעלי פיזור מוגבל (cut off).

