



משרד הבינוי והשיכון מחוז צפון

מועצה מקומית ראש פינה



תכנית מס' 259-0945469

ראש פינה - שכונה צפונית

נספח נופי לתוכנית מפורטת



ספטמבר 2022





נספח נופי לתוכנית מפורטת

תוכן העניינים

הקדמה- מצב קיים

פרק 1 - הנחיות כלליות לתוכנית

- 1.1 עקרונות תכנון נופיים לתוכניות מפורטות
- 1.2 תוכנית פיתוח – כללי
- 1.3 שמירה, עקירה והעתקת עצים
- 1.4 עבודות עפר
- 1.5 תשתיות
- 1.6 פילוס וניקוז
- 1.7 קירות תומכים, מסלעות וגדרות
- 1.8 גינון
- 1.9 שיקום סביבתי
- 1.10 הנחיות סביבתיות לתקופת הפיתוח
- 1.11 הנחיות סביבתיות לאחר איכלוס

פרק 2 - פיתוח מגרשים למגורים

- 2.1 עקרונות פיתוח במגרשים למגורים
- 2.2 תיחום ותימוך חזיתות מגרש
- 2.3 חזית מסחרית

פרק 3 - פיתוח מגרשים לבניה ציבורית

- 3.1 עקרונות פיתוח במגרשים לבניה ציבורית

פרק 4 - פיתוח שטחים פתוחים

- 4.1 עקרונות פיתוח בשטחים פתוחים
- 4.2 הנחיות כלליות
- 4.3 סיווג שטחים פתוחים
- 4.4 רשימת עצים מומלצים
- 4.5 הנחיות מיוחדות

פרק 5 - פיתוח רחובות

- 5.1 עקרונות פיתוח ברחובות
- 5.2 הנחיות כלליות
- 5.3 אפיון חניית רחוב
- 5.4 אפיון מדרכות ושבילים
- 5.5 תוכנית פיתוח
- 5.6 הנחיות מיוחדות

רשימת תשריטים

1. נספח נופי : פריסת שצ"פים + חתכים טיפוסיים נבחרים בשצ"פים
2. נספח נופי : 00 - מפלסי המגרשים
3. נספח נופי : חתכי המגרשים גיליונות 1-6
4. נספח נופי : פירוט קטעי תכנית לדוגמה





הקדמה – מצב קיים

1.1 תאור המצב הקיים

התכנית המוצעת ממוקמת בין חצור הגלילית וואדי ראש פינה מצפון לבין שכונות ותיקות הקיימות במושב מדרום (הרחבות א, ב, ג). ממזרח - שטח מסחרי קיים. שטח התכנון גובל מדרום במעלה גיא אוני המהווה ציר מסחרי ותיירותי ראשי של ראש פינה. התכנית מהווה המשך למרקם הבנוי הקיים.

1.2. מאפיינים נופיים ייחודיים:

התכנית ממוקמת על שטח פתוח המורכב משלוש יחידות נוף עיקריות - מטעי זיתים - חלק נרחב מהתכנית ממוקם על מטעי זיתים קיימים. שדות חקלאיים - כמחצית משטח התכנון ממוקם על שדות חקלאיים בטופוגרפיה מתונה. חורשות איקליפטוסים - בתחום התכנית חורשת אקליפטוס קיימת.

נחל ראש פינה - זורם מצפון לתכנית. תוואי הניקוז חוצה את שטח התכנון וממשיך דרך השכונות הקיימות. בשכונה המתוכננת חלק מהתוואי עובר בתעלה בנויה פתוחה ייחודית.

אופי הבינוי:

הבינוי בשכונות המגורים בעל אופי כפרי, הבניה נמוכה, בגובה של עד 3 קומות. פרטי הבניה והפיתוח מאבן.

את שכונות המגורים עוטפים שטחים חקלאיים.

שטחים פתוחים בסביבת התכנית:

- בתחום השכונות הקיימות הגובלות בשטח התכנון ישנם מספר גני כיס ומגרשי ספורט.

- פארק הנחל (עתיד) - מצפון לתכנית סביב תוואי הניקוז של נחל ראש פינה מתוכנן כפארק בין ישובי רחב ידיים לשימוש תושבי חצור וראש פינה.

1.3 גבהים וטופוגרפיה -

הפרשי הגובה בתחום השכונה המתוכננת הם כ-80 מ' מהקצה המזרחי לקצה המערבי, כשמגמת העלייה ממזרח למערב. מרבית השטח המתוכנן בשיפועי קרקע מתונים של עד 10% שיפוע. בקצה הצפון-מערבי של התכנית הטופוגרפיה תלולה עם שיפועים של עד 25%.



פרק 1 – הנחיות כלליות

ההנחיות הכלליות מהוות חלק מהוראות הפרקים הבאים:

פרק 2 - פיתוח מגרשים למגורים

פרק 3 - פיתוח מגרשים לבנייה ציבורית

פרק 4 - פיתוח שטחים פתוחים

פרק 5 – פיתוח רחובות

1.1 עקרונות תכנון נופיים לתוכניות מפורטות

1.1.1 הדגשת הדימוי של ישוב כפרי בזיקה למרחב נוף פתוח טבעי וחקלאי.

1.1.2 הבינוי והפיתוח מותאמים ומלווים את שיפוע הקרקע ותצורות הנוף הדומיננטיות, צומחים מתוכם ומדגישים אותם (הקטנת היקף עבודות עפר ותימוך).

1.1.3 יצירת מארג של צורות בינוי מגוונות המשולבות בשטחים פתוחים מסוגים שונים.

1.1.4 הקטנת הפגיעה הנופית כתוצאה מפיתוח תשתיות.

1.1.5 יש לבצע שיקום נופי לכל עבודות הפיתוח והבינוי במתחמים המפותחים, בדגש על שיקום השוליים החיצוניים של המתחמים והטמעתם בנוף הטבעי של המקום.





- 1.1.6 שילוב של צמחיה מקומית ומקומית למחצה (חסכונית במים) בתוך המתחמים המפותחים, ברחובות ובשולי הפיתוח.
- 1.1.7 השיקום הנופי יכלול עבודות עפר ותימוך ליצירת רציפות והתאמת גבהי הקרקע בין המתחם המפותח לסביבתו.
- 1.1.8 התאמת גבהי הכבישים והמגרשים ככל שניתן לגבהי הקרקע הקיימים, מתוך דגש על צמצום השפעתם על הנוף.
- 1.1.9 מפלסי הבינוי יותאמו לצרכי ניקוז מים גרביטציוני ולהנחיות שימור מי נגר, כך שיותאמו לצורך החדרת מי הנגר.

1.2 תוכנית פיתוח – כללי



- 1.2.1 פיתוח השכונה יהיה בהתאם לנספח נופי מנחה בקנ"מ 1: 500 המצורף לתוכנית ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה, בתיאום עם מהנדס הוועדה המקומית.
- 1.2.2 תוכניות הפיתוח הציבוריות של השכונה יעשו ע"י אדריכל נוף.
- 1.2.3 העמדת המבנים בשטח ותוכנית הפיתוח ישתלבו במצב הקיים, תוך מגמה לפגוע בצורה מינימלית בערכי הטבע והנוף.
- 1.2.4 לבקשת היתר בניה של כל מגרש לבניה המבוססת על תוכנית מפורטת, תצורף תוכנית פיתוח וחזיתות המגרש, כולל רצף חזית הרחוב המתקבלת עם המגרשים הסמוכים, כתנאי למתן היתר בניה בקנ"מ 1: 100 או 1: 250 (עפ"י הנחיות הוועדה לתכנון ובניה) - זאת בכפוף להוראות התוכנית והנספח.
- 1.2.5 תוכניות מפורטות יכללו: גבהים סופיים, פתרונות הניקוז, סימון כניסות (שערים, כניסות לחניות), תוואי קירות תומכים – גובהם וחתכים אופייניים שלהם, תוואי מעקות, גדרות ומסלעות עם גובהם, מדרגות, ריצופים, חניות, מיקום מתקני האשפה, ארונות חשמל, בזק וכבלים, שעוני מים.
- 1.2.6 פרטים הכרחיים לאישור הוועדה: קירות, מעקות, מבט על חזית הקיר הפונה לרחוב, מתקן אשפה.
- 1.2.7 יש לתאם את תכנון הפיתוח של כל מגרש עם תוכניות הפיתוח של המגרשים השכנים, הרחובות ושטחי הציבור הסמוכים, על מנת להתאים את הגבהים ולבחון את "חזית הרחוב".





1.3 שמירה, עקירה והעתקת עצים

יש לעשות מאמץ לשמור ככל הניתן את עצי הזית הקיימים ולשלבם בתכנון הרחובות. עקירת והעתקת העצים הקיימים בשטח התוכנית תבוצע בהתאם לנספח עצים בוגרים, בתיאום עם פקיד היערות ובהתאם לתקנה 89 לחוק התכנון ובתאום עם הוועד המקומי והמועצה. לא תורשה פגיעה בעצים המיועדים לשימור במתחם. בטרם תחילת העבודות, עצים לשימור יגודרו בגדר איסכורית/פח גלי, והגזע יהיה עטוף ביריעה גיאוטכנית, בהתאם למסמך ההנחיות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות ופיתוח הכפר. יעשה מאמץ לשמור על עצים קיימים בתחום דרך, ובמיוחד בתחום דרך מס' 1. בשלב תכנון מפורט, תיעשה בחינה מחדש של המתכננים ועורך נספח העצים לקביעת העצים המיועדים לשימור. עבודות עקירה והעתקה המאושרות יבוצעו ע"י תוכנית מאושרת ע"י פקיד היערות ומוסכמת עם הרשות המקומית, באופן מקצועי וזהיר. הנחיות לביצוע העבודות האגרוטכניות יוכנו ע"י אגרונום ו/או הנדסאי נוף. עצים, שמוסכם שישמשו לצורך נטיעה חוזרת בשטחים ציבוריים, יעקרו, יאוכסנו ויישתלו מחדש ע"י הקבלן המבצע על פי הנחיות ותוכנית נטיעות שתוכן על ידי אדריכל הנוף.



1.4 עבודות עפר

כל עבודות העפר הנדרשות לפיתוח המתחם תבוצענה ע"י תוכנית עבודות עפר מאושרת ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה.

1.4.1 לפני תחילת ביצוע עבודות העפר יעשה איתור סימון ומדידה של ערכי הטבע והנוף המיועדים לשימור, עצים המיועדים לעקירה/להעתקה/לשימור (בתאום עם אדריכל הנוף, מפקח הבניה וקק"ל).

1.4.2 אדמת החישוף - יש לשמור שכבה בעומק 40 ס"מ. לאורך תקופת העבודות, את אדמת החישוף יש לאחסן במיקום המאושר ע"י מהנדס המועצה המקומית.

1.4.3 חומרי חפירה ומילוי מאושרים - חומר מקומי אשר נחפר בשטח לאחר שמויין וקיבל אישור יועץ קרקע והמפקח כחומר למילוי.

- קרקע מקומית מובאת – ע"י הנחיות יועץ קרקע וקבלת אישור המפקח על הקרקע המובאת בהתאם לשימושי הקרקע השונים (כבישים, שצ"פ, מגרשים, מגורים וכו').

- חומר מילוי נברר – כנ"ל.

- אדמת גן – תשמש כחיפוי עליון בכלל השטחים הפתוחים המיועדים לנטיעות וגינון. יש להשתמש בקרקע מקומית מחישוף ו/או בקרקע מאושרת ע"י הנחיות המתכנן. מומלץ להשתמש בקרקע ממקור הררי (ולא מעמק).



1.4.4 ייצוב מדרונות יעשה ע"י הנחיות יועץ קרקע.

תימוך מדרונות והפרשי קרקע יעשה ע"י המפורט בסעיף 1.7 במסמך זה.

1.4.5 שפך בניה - לא יותר לשפך שפך בניה, חומר מילוי וסלעים לאזור בלתי מורשה. הפסולת לכל סוגיה תועבר לאתר מאושר ע"י מהנדס המועצה המקומית.

במגרשים הגובלים בגבול התכנית ייבנו קירות התמך לפני ביצוע עבודות העפר במגרשים.

לא יותר לשפך שפך בניה ו/או עבודות חפירה וחציבה ו/או פסולת בנין לאזור המדרונות ו/או

שטחים פתוחים ו/או מגרשים סמוכים. ייאסר אחסון מילוי בשטחים ציבוריים פתוחים. כל

החומר החפור, למעט חומר המיועד למילוי חוזר באתר, יפונה לאתר מורשה.

1.4.6 שיקום שטחים פתוחים/חקלאיים - שיקום שטחים שאינם מיועדים לפיתוח, אשר נפגעו, הן

בתחומי המתחם והן מחוצה לו עקב עבודות עפר כלשהן, יעשה מיד עם איתור הנזק, ע"י ניקוי

השטח וסילוק מידי של החומר החפור לאתר מורשה. על פני השטח שנפגע תפוזר אדמה מקומית,

בשכבה בעובי מינימלי של 30 ס"מ ועל פי הנחיות אדריכל הנוף. יבוצעו שתילה של צמחיה מקומית

והשקיייתה למשך הזמן הנדרש לקליטת הצמחים. בחירת סוג הצמחיה תעשה בקפידה בהתאם

לסוגים האופייניים לאזור הסובב את השטח, ומבלי לערב סוגי צמחיה זרים שיש ביכולתם





להתפשט ולהפר את ההרכב והאיזון של הצמחיה הטבעית. עלות כל עבודות השיקום תחול על מבצע הנזק.

- 1.4.7 שימוש חוזר בקרקע וסלעים - לפני תחילת עבודות העפר בשטחים ציבוריים, שטחי כבישים ומגרשים בהם תבוצענה עבודות עפר מרוכזות, יאספו הקרקע (אדמת חישוב) והסלעים מפני השטח העליונים וירוכזו באתר בתחומי התוכנית, שיוגדר לצורך כך מראש, לשם שימוש חוזר בפיתוח השטחים הציבוריים. האתר המוסכם יהיה שצ"פ מתוכנן ו/או מגרש המיועד למבני ציבור בתיאום עם מהנדס המועצה המקומית. עובי שכבת העפר לא תעלה על 40 ס"מ, על מנת לשמר את מלאי הזרעים של צמחיית הבר שבמאגר במיטבם.

- 1.4.8 שמירה על עצים קיימים - עבודות עפר הנדרשות בסביבת עצים מקומיים תבוצענה תוך נקיטת זהירות מירבית וע"י שימוש בכלים ידניים ומכניים קלים בלבד. כל עץ שייפגע יוחלף ע"י הקבלן הפוגע ועל חשבונו, בהתאם לערכו ע"פ חישוב של פקיד היערות.

1.5 תשתיות

- 1.5.1 פיתוח כל התשתיות באתר - יעשה בהתאם להוראות הנספח הנופי של התוכנית. פיתוח התשתיות יבוצע רק לאחר הצגת תוכנית שיקום נופית לפעולות המבוצעות והשטחים המפותחים. התוכנית תבוצע בתאום ובאישור אדריכל הנוף ומוסדות הישוב. העברת תשתיות בשצ"פים תעשה לאחר בחינת חלופות תכנוניות והשפעות התשתיות על השטח ותפקודו.

- 1.5.2 הנחת צנרת תשתיות בשטחים פתוחים - עבודות עפר נדרשות להנחת צנרת תשתיות בשטחים פתוחים, בין אם בתחום התוכנית ובין מחוצה לה, יבוצעו עפ"י הנחיות מהנדס המועצה, תוך דאגה לשיקום תוואי מעבר הצנרת מיד לאחר סיום הנחתה.

- 1.5.3 שיקום תוואי מעברי הצנרת ודרכי הגישה יבוצע באמצעות פיזור חוזר של החומר החפור על גבי התוואי בהתאם לגבהים הקיימים טרם תחילת העבודות, פיזור אדמה מקומית בשכבה בעובי מינימלי של 30 ס"מ, ניקוי השטח ופינוי מהאתר של כל עודפי עבודות העפר והפסולת. שתילה של צמחיה מקומית והשקייתה למשך הזמן הנדרש לקליטת הצמחים תבוצע עפ"י הנחיות אדריכל הנוף.

- 1.5.4 תשתיות קיימות - לא תורשה פגיעה בצנרת ובתשתיות קיימות. עבודות עפר נדרשות בסביבתן תבוצענה תוך נקיטת זהירות מירבית וע"י שימוש בכלים ידניים ומכניים קלים בלבד. כל פגיעה תתוקן מיידית ע"י ועל חשבון הקבלן הפוגע, בהתאם להנחיות ודרישות הגופים המוסמכים.

- 1.5.5 מתקני איסוף אשפה יקבעו בהתאם לדרישות המועצה המקומית, ומיקומם יהיה חלק מתוכניות הפיתוח המפורטות המוגשות לאישור הועדה. המתקנים יהיו אחידים בכל השכונה. מומלץ לבצע נטיות עצים ושתילת צמחיה בסביבות מתקני האשפה.

- 1.5.6 מרכזי איסוף גזם - נקודות איסוף הגזם ופסולת יהיו מופרדות אחת מהשניה. נקודות איסוף הגזם יסומנו בתוכנית המפורטת. בחירת האתרים תעשה בתאום עם אדריכל נוף התוכנית והמועצה המקומית. האתרים המוגדרים יהיו בתחום רצועות הדרך ו/או שצ"פים. האתרים יסומנו ויתחמו על ידי קירות אבן נמוכים בשילוב צמחיה. יש לדאוג שנקודות איסוף הגזם והפסולת לא יהוו הפרעה לתחבורה ומעבר הולכי רגל, ויאפשרו פינוי על ידי משאיות ייעודיות.

- 1.5.7 גומחות לתשתיות - ארונות רשת וארונות מונים ימוקמו בנקודות נבחרות בגבול המגרשים. הגומחות ימוקמו באופן המאפשר גישה תפעולית נוחה. הארונות ישולבו בגומחות לארונות חשמל ותקשורת. במקומות אלו יגיע גובה הקיר ו/או קיר הגדר למינימום 1.50 מ'. קירות הגומחה הפונים למדרכות יהיו מחופים אבן גיר גלילית מסותתת או באבן מבנייה משנית, בניה בנדבכים. חזית הקירות הפנימיים תהיה מטויחת בטיח מוחלק בגוון אפור. בתיאום המערכות לחצרות התשתית, יש לדאוג להשאיר גומחה מול החצר במדרכות שברוחב 2.5 מ' ומעלה – כהכנה לנטיעת עץ רחוב, לפי פרט המצורף בגיליון קטעי רחובות טיפוסיים.



1.6 פילוס וניקוז

1.6.1 פילוס וניקוז של קרקע שעתידיים לנצלה לפעולות בניה, ייעשה בהתחלת הבניה עפ"י תוכניות באישור הועדה המקומית לתכנון ובניה. היה והועדה סבורה שטיבה של קרקע כלשהי בתחומי התוכנית מחייב טיפול מיוחד, יהיה בסמכותה לכלול בהיתר הבניה על קרקע כזאת את תנאי הטיפול הנדרשים לדעתה.

לא יינתן היתר בניה בטרם הובטח ניקוז השטח הכלול בתוכנית זו בהתאם לתוכניות שיאושרו על ידי מהנדס המועצה ושיבוצעו לשביעות רצונו המלאה.
מי הנגר העילי ינוקזו מהמגרשים לרחוב, ו/או לשטח שצ"פים ושטחים פתוחים הגובלים בהם.

1.6.2 יש לתת עדיפות לפתרונות ניקוז אשר מטרתם להשהות את מי הנגר ולהחדירם לקרקע על-ידי הולכת מי הגשמים לשצ"פים, ו/או לשטחים פתוחים סובבים. יש לשמר את מי הנגר באופן שיחלחלו למי התהום בתחום השטחים הפתוחים. יש לשמור על מהירות ניקוז נמוכה בתחום השכונה.

1.6.3 פילוס וניקוז המגרשים הפרטיים והציבוריים יהיה בהתאם לתמ"א 404/ב'4, סעיף 23.3.2 ותוכניות פיתוח מאושרות. גובה פני השטח במגרשים יהיה לכל הפחות 10 ס"מ מתחת לגובה רצפות המבנים. לפחות 20% משטח כל מגרש בינוי פרטי וציבורי יהיו מחלחלים. השטח המחלחל יהיה מגוון או מכוסה בחומר חדיר למים דוגמת חצץ, טוף, חלוקי נחל וכו'. שיפועי המגרש יובילו אל השטח המחלחל וכן יופנו אליו מי מרזבי הגגות.

על מנת להקטין את הנגר העילי ולטפל בו באופן מקומי, בפיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים ייעשה שימוש בטרסות המשמשות להשהיית ולהחדרת המשקעים.

לאורך תא שטח ציבורי בייעוד שביל (שמספרו 404), הגובל במגרשי מגורים מתוכננים הנמוכים ממנו, יש לבצע עבודות תימוך של הקרקע הקיימת, על מנת להתוות את מי הנגר המגיעים ממעלה הגבעה. יש לתכנן טרסה/ות שיוכלו לקלוט את מי הנגר ממעלה הגבעה, ולהזרים את המים לאורך הקירות ולאורך קווי הגובה, ולא במורד המדרון לעבר מגרשי המגורים המתוכננים.

1.7 קירות תומכים, מסלעות וגדרות**1.7.1 כללי**

תינתן עדיפות לשמירת המבנה הטבעי של הקרקע בשילוב צמחיה במידת האפשר. לביצוע תימוך ו/או הסדרה של הקרקע תתאפשר הקמה של שורת סלעים, מסלעות, טרסות אבן מקומית וקירות תומכים.

1.7.2 מניעת מעבר שפני סלע לקרבת מגורים

בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה, ינקטו אמצעים למניעת מעבר שפני סלע אל תוך הישוב:

- באזורים בהם יש חשד להימצאות שפני סלע, יש להעדיף קירות על פני מסלעות.
- במידה ומבצעים קירות תמך בשולי השכונה יש להימנע מיצירת חללים או חריצים שמאפשרים מעבר שפני סלע.
- במידה ומבצעים מסלעות, יש לדאוג שיחופו ברשת צפופה המותאמת למניעת מעבר שפני סלע ו/או אטימת חללים וחריצים.
- השקיה במסלעות תבוצע בטפטוף.

1.7.3 גובה קירות תומכים

פיתוח קירות תומכים יהיה בהתאם לחוק התכנון והבניה. באישור הועדה, קירות תומכים, קירות גדר וגדרות התומכים ו/או תוחמים מגרשים למגורים יותרו עד גבול המגרש וייבנו על פי תוכנית פיתוח מאושרת. תותר הקלה בסמכות ועדה מקומית עבור שמירת עצים ואו במקרים אשר יקבלו את אישור הועדה.



א. חזית הרחוב:

- (1) במגרשים לבניה: גידור / תיחום / תמיכת המגרשים - ע"י קיר בלבד.
- (2) הקירות ייבנו על פי המפורט בהנחיות המרחביות. הקירות יהיו מאבן גיר גלילית מסותתת או אבן גיר בבנייה משנית. בבניית הקיר, ניתן לשלב עד 20% אבן בזלת.
- (3) גובה קירות התומכים מגרשים ושצ"פים הפונים למרחב הציבורי, לדרכים: גובה קיר מינימלי - 0.50 מ' מגובה המדרכה. גובה קיר מקסימלי - 2.50 מ' מגובה המדרכה. גובה הקירות התומכים דרכים, וקירות הבנויים בחזיתות המגרשים האחוריות ו/או בתוך תחום המגרש, ללא חזית הגובלת בגבול המגרש, לא יעלה על 3.0 מ'. מעל גובה זה יפוצל הקיר. ניתן לבנות 70% מקיר החזית כקיר בגובה של 2.0 מ' - 2.5 מ'. בקירות עם מעקה או סבכה, יותר גובה של 3.50 מ' מעל מפלס הרחוב.
- (4) במקרה של פיצול קירות (טרסה) - יש לשמור על מרווח מינימלי של 1.5 מ' בין הקירות. בין הקירות יבוצע גיטון לטיפוח חזית הקירות.
- (5) במגרשים לבניה פרטית: קיר החזית יגדיר את הכניסות לחניה ולהולכי רגל.



1.7.4

חיפוי קירות תומכי מגרשי מגורים לאורך חזיתות הפונות לתחומי שטחים ציבוריים

הקירות יהיו בנויים כקירות כובד ו/או בטון מזוין בחיפוי אבן גיר גלילית מסותתת או אבן גיר מבניה משנית, כולל ראש קיר מאבן כנ"ל בהתאם לפרט אחיד שייקבע בתכנית הבינוי ובאישור מהנדס המועצה. ניתן לשלב אבני בזלת ואבני גיר, כך ש-20% מהאבנים בקיר יהיו אבני בזלת. הבניה בנדבכים.



1.7.5

חיפוי קירות תומכים בתחומי מגרשים לאורך חזיתות הפונות לתחומי המגרש הפרטי

הקירות יהיו בנויים כקירות כובד ו/או בטון מזוין בחיפוי אבן גיר/ לקט ו/או אבן גיר שבורה ריבועית ו/או אבן גיר גלילית מסותתת או קירות בטון בחיפוי טיח אפור מוחלק. בבניית הקירות באבן ניתן לשלב כ-20% אבן בזלת, בעיבוד תואם לאבן הגיר. בכל מקרה, לא יורשה ביצוע קירות ו/או קירות גדר מבטון ללא חיפוי מאושר כלשהו.

1.7.6

חיפוי קירות תומכים בתחומי מגרשים למבני ציבור ושצ"פים

על-פי סעיף 1.7.5

1.7.7

מסלעות

תותר הקמת מסלעות בהתאם לפרט שייקבע בתוכנית הבינוי ובאישור מהנדס המועצה. מסלעה תיבנה בשיפוע 1:4 - 1:3, באופן שמאפשר שילוב צמחיה בין הסלעים בחללים של 0.5 ס"מ מינימום. מסלעות ייבנו מאבן מקומית שלוקטה מעל פני השטח ותישמר באתר לשימוש חוזר, ו/או מאבן גיר שטוחה ו/או אליפטית עם כיסוי פטינה טבעית. גובהן המקסימלי של המסלעות יהיה 1.5 מ'. מסלעות שגובהן למעלה מ-1.5 מ' יפוצלו במרחק מינימלי של 1.5 מ'. המרווח ישמש לשתילות ולנטיעות. בכל המסלעות ישולבו כיסי שתילה בכמות שתבטיח כיסוי מירבי של חזית המסלעה, ויישתלו בתוכם לפחות 80% צמחי כיסוי ומטפסים. אבני המסלעות תונחנה בבניה אופקית, כשהפאה הרחבה כלפי הקרקע והקטנה כלפי מעלה. הסלעים יונחו זה על זה בחפיפה לסירוגין. גודל כל אחת מאבני המסלעה לא יהיה קטן מ-70X50 ס"מ וגובהה 40-60 ס"מ. במגרשים לאורך צירים ראשיים ולאורך גבולות שצ"פים או מעברים ציבוריים יבוצעו קירות ולא מסלעות.



יש לקבל אישור קונסטרוקטור על פרטי המסלעות ותוכניותיהן.

1.7.8

קירות ניקיון / קירות גדר



גובה קירות ניקיון / קירות גדר יהיה עד 2.0 מ' לכל היותר.
הקירות הפונים לשטחים ציבוריים יהיו מחופים אבן גיר גלילית מסותתת או אבן גיר בבנייה משנית, או כדוגמת הקיר בחזית המגרש, כולל ראש קיר בחיפוי כנ"ל בהתאם לחומרי החיפוי המאושרים בסעיף 1.7.4. הבניה בנדבכים. בקירות הגדר, ניתן לשלב עד 20% אבן בזלת.

1.7.9 מעקות בטיחות וגדרות

א. במידה ומציבים גדר, אם כתוחמת ואם כמעקה בראש קיר, החומרים יהיו ברזל, עץ או גדר חיה.

ב. עדיפות לגדר חיה עצמאית או משולבת בקיר.

ג. גדר ברזל - בניית גדר הברזל תהיה מפלחים, פרופילים או ברזל מלא (מומלץ) בצורה מרובעת בלבד. עובי מקסימלי של מוט ברזל אנכי בחזית הגדר: 2 ס"מ, פרט למוטות המסגרת בהם יותר עובי מקסימלי של 6 ס"מ.



רווחים מותרים בין מוטות הברזל האנכיים: 10-5 ס"מ בלבד או בהתאם להוראות הבטיחות. גובה מקסימלי של גדר תיחום (ע"ג הקרקע): 1.50 מ'. גובה מעקה בטיחות בראש קיר: 1.10 מ' או בהתאם להנחיות הבטיחות. גוון גדרות ברזל: ירוק בקבוק, שחור שבור או על פי בחירת המתכנן ובאישור המועצה. שערי הכניסה, במידה ויהיו, יותאמו לחומרים ולצורת הגדר.

ד. גדר עץ - בניית גדר העץ תהיה מקורות עץ מלא, טבעי או מעובד, ברוחב מקסימלי של 10 ס"מ. רווחים מותרים בין מוטות העץ האנכיים: 10-5 ס"מ בלבד או בהתאם להוראות הבטיחות. גובה מקסימלי של גדר תיחום (ע"ג הקרקע): 1.50 מ'. גובה מעקה בטיחות בראש קיר: 1.10 מ' או בהתאם להנחיות הבטיחות. שערי הכניסה, במידה ויהיו, יותאמו לחומרים ולצורת הגדר.



1.8 גינון

1.8.1 שימור, עקירת והעתקת עצים: בכל שצ"פ יעשה מאמץ לשמור על העצים הקיימים במידת האפשר, וייעשו כל הפעולות הדרושות לשימורם ולטיפוחם. עקירת והעתקת העצים הקיימים בשטח התוכנית תבוצע בהתאם לנספח עצים בוגרים, בתיאום עם פקיד היערות ובהתאם לתקנה 89 לחוק התכנון ובתאום עם המועצה המקומית.

עצים קיימים בתחום דרך, ובמיוחד בתחום דרך מס' 1, יעשה מאמץ לשמרם - בשלב תכנון מפורט תיעשה בחינה מחדש של המתכננים ועורך נספח העצים לקביעת עצים המיועדים לשימור. לא תורשה פגיעה בעצים המיועדים לשימור במתחם, והם יגודרו לפני תחילת עבודות העפר בשטח. עבודות עפר נדרשות בסביבתם תבוצענה תוך נקיטת זהירות מירבית וע"י שימוש בכלים ידניים ומכניים קלים בלבד. כל עץ שייפגע יוחלף ע"י הקבלן הפוגע ועל חשבונם בע"פ מסוג וגודל זהה לעץ שנפגע.



עבודות עקירה והעתקה המאושרות יבוצעו ע"י תוכנית מאושרת ע"י פקיד היערות ומוסכמת עם הרשות המקומית, שתוכן על ידי אדריכל הנוף ותבוצע באופן מקצועי וזהיר. בשלב תכנון מפורט תיעשה בדיקה מחודשת לאפשרות העתקת עצי זית קיימים לשימוש בשטח השכונה. עצים, שמוסכם שישמשו לצורך נטיעה חוזרת בשטחים ציבוריים, יעקרו, יאוכסנו ויישתלו מחדש ע"י הקבלן המבצע על פי הנחיות ותוכנית נטיעות שתוכן על ידי אדריכל הנוף.

1.8.2 תוכנית נטיעות - נטיעות בשטח המגרשים המיועדים לשימוש כשצ"פים, שבילים ומבני ציבור תבוצענה ע"י תוכנית נטיעות אשר תאושר ע"י הרשות המקומית.

באזורי הגינון לאורך כבישים ובאזורי מעברי הולכי רגל ושצ"פים יעשה שימוש בעצים בוגרים (קוטר גזע מינימלי 50 מ"מ, כ- 2", גובה מינימלי 2 מ'). לאורך מדרכות ברוחב 2.5 מ' ומעלה, יינטעו עצים בוגרים במרווחי נטיעה של 6-10 מ'. כמו כן ישולב עץ רחוב לאורך המדרכה מול חצרות התשתית, בהתאם לפרט המצורף בגיליון קטעי רחובות לדוגמה, בנספח הנופי.





במדרכות של רחובות שרוחב זכות הדרך בהם היא 14 מ', ניתן לבחור אם למקם את עצי הרחוב בצמוד לאבן שפת הכביש, או בצמוד לקיר שבגבול המגרש. הבחירה תיעשה בהתאם לחלופה שתאפשר נטיעה של מספר עצים מקסימלי, תוך התחשבות ברדיוסי הכניסה לחניות פרטיות. חתכים טיפוסיים של שתי החלופות מופיעים בגיליון קטעי רחובות לדוגמה, בנספח הנופי.

יש להקפיד להשתמש בתכנון הצמחייה בצמחים מקומיים עמידים, מתאימים לאקלים המקום, אשר הינם חסכוניים במים ומשתלבים בנוף המקומי, בהסתמך על רשימת הצמחים המובילים המצורפת לנספח הנופי ולרשימה עדכנית של משרד החקלאות.

1.9 שיקום סביבתי



שטחים פתוחים הגובלים בשטח לפיתוח אשר ייפגעו במשך תהליך הבניה, ישוקמו לפי תוכנית פיתוח ושתילה שתוגש לרשות המקומית כחלק מתוכנית הפיתוח. תוכנית השיקום תאפשר ותלווה ע"י אדריכל הנוף ומוסדות הישוב. שיקום מדרונות וטיפול בשפכי עפר יבוצע עם סיום עבודות הפיתוח. לא יינתן אישור לאיכלוס או לסיום העבודה בטרם בוצעו עבודות השיקום והדבר נבדק וודא ע"י מפקח בניה, אדריכל הנוף, המועצה המקומית והועדה המקומית לתכנון ובניה.

1.10 הנחיות סביבתיות לתקופת הפיתוח

הנחיות סביבתיות לתקופת הבניה יקבעו על ידי המועצה המקומית של הישוב. הנחיות המומלצות לביצוע:

1.10.1 מתקן גריסה נייד ומכולה לפינוי פסולת מוצקה ימוקמו בישוב בעת הבניה. המיקום יקבע ע"י יועץ סביבה מוסמך והמועצה המקומית. לחילופין, פינוי פסולת בניה לאתר מוסדר ו/או למתקן מיחזור פסולת בנין.



1.10.2 פסולת בניה וסלעים מיותרים יטופלו בעזרת גריסה במקום.

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

1.10.4 שירותים לעובדים ימוקמו באתר הבניה.

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

1.10.6 שימוש במכונות קידוח ייעודיות בעלות מסנני אבק.

1.10.7 כיסוי משאיות הנושאות פסולת בנין או פסולת אחרת העלולה לגרום למעוף חלקיקים.

1.10.8 שטיפת גלגלי המשאיות ביציאה מהאתר.

1.10.9 יוגדר חניון לרכב וציוד מכני כבד.



1.11 הנחיות סביבתיות לאחר איכלוס

תוכן תוכנית מעודכנת למניעת מפגעים באזורי מגורים מאוכלסים כתוצאה מהבניה החדשה, כולל הגדרת אזורי כניסה ויציאה זמניים שלא דרך המגורים הקיימים והגדרת שעות פעילות מותרות לציוד מכני הנדרש לבניה.





פרק 2 - פיתוח מגרשים למגורים

2.1 עקרונות פיתוח במגרשים למגורים

2.1.1 אופן הבינוי והגדרות מפלסי המגרשים יעשה כמלווה את תצורות הנוף וקווי הגובה באופן הצומח מתוכן, תוך מינימום פגיעה נופית ועבודות עפר. קביעת ± 0.00 תעשה ע"י אדריכל הנוף.

2.1.2 הפסקת רצף הבינוי על ידי שצ"פים ומעברים להולכי רגל.

2.1.3 שטח המגרשים, מלבד השטח עליו יעמדו המבנים, יהווה את חצרות המגרשים. בשטח הפתוח (חצרות המגרשים), יותר לבצע בין היתר; גינון, מתקני משחק, ריצוף וריהוט גן.

2.1.4 שטח שאינו מרוצף יגונן ויושקה, או יחופה בחיפוי קרקע. לפחות 20% משטחו של כל מגרש פרטי יהיה מחלחל.

2.1.5 בכל מגרש יש לשלב עצים סמוך לגדר, במיוחד במגרשים שברחובות ברוחב 12 מ' (רחובות מס' 2,3,5,6,11,16,17,22) וברוחב 14 מ' (רחובות 7,8,12-15,18,19,25,26) יש לטעת לפחות 2 עצים בוגרים בחזית המגרש, במרחק של כ-7 מ' בין עץ לעץ.

לאורך מדרכה, ברחובות שזכות הדרך שלהם היא 12 מ', במידה ולא מתאפשרת נטיעת עצי צל, מומלץ לבצע רצועת גינון לנטיעת עצים בגבול המגרש הפרטי. מומלץ שרוחב הרצועה יהיה מטר לפחות, ושיינטעו בה עצי צל שיצלו על המדרכה הציבורית הצמודה. בהתאם למופיע בגיליון קטעי רחובות לדוגמה, בנספח הנופי.

2.1.6 אפיון חניות מרוכזות (ביעוד מגורים ב')

בחניות יתוכננו נטיעות עצי צל בצפיפות מינימלית של עץ אחד לכל 5 מקומות חניה, על פי המפורט בגיליון קטעי רחובות לדוגמה, בנספח הנופי.

2.1.7 כניסה לחניות פרטיות

בתכנון פריסת החניות במגרש יש לעשות מאמץ לצמצם למינימום את חציות המדרכה ע"י רכבים. כלומר, ככל שניתן יש לאחד כניסות לחניות פרטיות ולאפשר רצף מעבר "בטוח" לאורך המדרכות.

2.2 תיחום ותימוך חזיתות מגרש

תיחום מגרשים יעשה על פי ההנחיות בתת פרק 1.7.

אופן פיתוח המגרש, עיצוב החזית וגבולות המגרש יפורטו לצורך קבלת היתר בניה, כולל מתן גבהים מתוכננים לפיתוח. מומלץ להשתמש בנטיעת עצים ושתילת שיחים ומטפסים מקומיים בחזיתות וגבולות המגרשים.



2.3 חזית מסחרית -

2.3.1 כחלק מתכנית הנוף והפיתוח המפורטת, יוגשו תכניות של חזיתות המבנים, מכוון הרחובות והשטחים הציבוריים הפתוחים, תוך מתן דגש על עיצוב הכניסה למגרש. תכנית החזיתות תכלול גם את חזית המגרשים והמבנים הסמוכים, ויושם דגש על מתן שפה עיצובית אחידה, ויצירת חזית רחוב אופיינית.

2.3.2 בחלק הקדמי של תאי השטח ניתן לשמור מרווח פתוח בין הבינוי וקו הרחוב, ולשלב בו ריצוף, ערוגות גינון ועצים.

2.3.3 סמוך לגבול המגרש ישולבו עצים בחזית המגרש- עץ אחד לכל 10 מ"א חזית. מיקום העצים יתואם עם התכנון הציבורי.

2.3.4 לא תחויב גדר במגרשים עם חזית מסחרית. במידת הצורך, מיקום הגדר יהיה גמיש ביחס לשימוש המוצע בקדמת המסחר, בתיאום ובאישור הרשות.





פרק 3 - פיתוח מגרשים לבניה ציבורית

3.1 עקרונות פיתוח במגרשים לבניה ציבורית

3.1.1 אפיון השטחים הפתוחים שבשטח מגרשים לבניה ציבורית

- השטחים הפתוחים שבתחום המגרשים לבניית מבני ציבור ומסחר יתוכננו כשצ"פים - גנים ופארקים, לרווחת הציבור.
- תכנון השטחים יותאם לשימוש וליעוד המבנה הציבורי, הן מבחינת גדלים ומכסות והן מבחינה נושאת.
- כל מגרש יתוכנן באופן שיותאם לכלל האוכלוסיה, כולל תנועת נכים ועגלות. במגרשים בעלי שיפועים גבוהים יותאמו לפחות השטחים הפתוחים, המפותחים ברמת הפיתוח האינטנסיבית לשימוש כלל האוכלוסיה.
- השטח יתוכנן כך שמפלסי הפעילות בחוץ יותאמו למפלסי המבנה.



3.2.1 בשטח זה יותר לבצע שבילים ורחבות, גינות, מתקני משחק, משטחי מיסעה, תפעול וחניה, ריצוף וריהוט גן. כל השטח שאינו מרוצף יגונן ויושקה, או יחופה בחיפוי קרקע. לפחות 20% משטחו של כל מגרש לבניה ציבורית יהיה מחלחל.

- בגבול בין חצר המגרש לרחוב, או לשצ"פ, יש לתכנן לאורך המגרש עצים בוגרים במרווחים של כ-7 מ' בין עץ לעץ.
- ריצוף יחודי יתוכנן לצורך הדגשת אזורים יחודיים, כגון: כניסות, אזורי ישיבה, נקודות תצפית וכו'.
- חומרי גמר הריצוף יהיו בהתאם לתוכנית אדריכלית אשר תאושר ע"י המועצה המקומית.
- כניסת רכב למגרשים – לכל תא שטח, או מקבץ תאי שטח תותר כניסה ויציאה אחת לחנייה בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שיהווה חלק מהבקשה להיתר.
- חזיתות – כחלק מתכנית הנוף והפיתוח, יוגשו תכניות של חזיתות המגרש, מכוון הרחובות והשטחים הציבוריים הפתוחים. בתכנית החזיתות יושם דגש מיוחד על עיצוב הכניסה למגרש והכניסה לחניה. תכנית החזיתות תכלול גם את חזית המגרשים הסמוכים ויודגש אופן ה"חיבור" העיצובי למגרשים אלה. מרווח קדמי בתאי השטח יהיה כך שחלקו המרבי ירוצף, יגונן ויינטעו בו עצים.



3.1.2 אפיון חניות (בשטחים שמחוץ למבנים)

- תכנון החניות יותאם למבנה הטופוגרפי. במידת הצורך תהיה חלוקה למספר טרסות.
- בחניות יתוכננו נטיעות עצי צל בצפיפות מינימלית של עץ אחד לכל 5 מקומות חניה.
- בין קו החניה למדרכה תישאר רצועה לגינון ברוחב מינימלי של 2.0 מ'.

3.1.3 אפיון חזית הרחוב

- פיתוח קירות ומסלעות יעשה עפ"י סעיפים 1.7.1-1.7.6.
- פיתוח מעקות וגדרות יעשה עפ"י סעיף 1.7.7.
- קירות אבן בחזית מגרשים ציבוריים - יש להשתמש באבן גיר/אבן גיר בשימוש משני או אבן גיר גלילית מסותתת. ניתן לשלב עד 20% אבן בזלת. הבניה בנדבכים.
- תותר בניית פרגולות ותקרות חוץ על פי הוראות התוכנית.
- במידה וקיימים קיר או מסלעה בחזית המגרש, תישאר רצועה לגינון בין המגרש למדרכה ברוחב מינימלי של 2.0 מ'.



3.1.4 תחילת העבודה תותר לאחר תאום ואישור עבודות הפיתוח עם מוסדות הישוב או מפקח מטעמה.

קבלת אישור לעבודה תתקבל רק לאחר הצגת תוכנית לשיקום נופי של האתר ושטחים בסביבתו שייפגעו.





פרק 4 - פיתוח שטחים פתוחים

4.1 עקרונות פיתוח בשטחים פתוחים

4.1.1 שימור אזורים פתוחים בעלי ערך נופי גבוה, כגון: תצורות נוף ייחודיות, תצפיות, עצים ייחודיים. באזורי השימור יהיה פיתוח מינימלי שיכלול: שבילים אקסטנסיביים, נקודות תצפית, אזורי ישיבה ושימור הקיים.

4.1.2 בפיתוח השצ"פים יושם דגש על שתילת צמחיה עמידה וטבעית למקום, ופיתוח אקסטנסיבי בשילוב אלמנטים טבעיים מקומיים. באזורים בעלי איכות נופית טבעית גבוהה תינתן קדימות לשימור הנוף והצומח הטבעי.

4.1.3 כל שצ"פ יתוכנן באופן שיותאם לכלל האוכלוסיה.

בשצ"פים בעלי שיפועים גבוהים, אזור הפיתוח המרכזי, ברמת הפיתוח האינטנסיבית יותאם לשימוש כלל האוכלוסיה.

4.1.4 חזית הרחוב של השצ"פ תעוצב בהתאם לתוכנית הפיתוח במגמת השתלבות במבנה הטופוגרפי הקיים. עדיפות תינתן לפיתוח חזיתות במדרון טבעי/מסלעה מגוננים במפגש עם הרחוב. אם יהיה שימוש בקיר, מסלעה או גדר, תענה התוכנית על הדרישות עפ"י האמור בתת פרק 1.7.

4.1.5 לשיקום שולי השכונה תתוכנן רצועת צמחיה המיועדת לשיקום ושילוב השכונה בנוף העוטף, באמצעות עבודות עפר, תימוך וצמחיה המתאימות לסביבתם. רשימת הצמחיה תהיה עפ"י הצמחים המומלצים בנספח הנופי. יש להקפיד על שמירת מבטים פתוחים לאזורים בעלי נוף איכותי.

4.2 הנחיות כלליות

4.2.1 תוכנית פיתוח

- א. תכנון השצ"פים יעשה במגמה להשתלב בקיים ולשמור על ערכי טבע קיימים, תוך הדגשת השמירה על הצומח הטבעי וטיפול הערכים הנופיים.
- ב. ישמרו ערכי הטבע והנוף הייחודיים שנמצאים בתחום השצ"פ.
- ג. כל שצ"פ המוגדר כיחידה אחת בתוכנית פרישת השצ"פים יתוכנן בתכנון כולל כיחידה אחת (ללא קשר לשלבי הביצוע).
- ד. תוכנית הפיתוח תוכן ע"י אדריכל נוף ותוגש לאישור מוסדות הישוב ולאישור הועדה המקומית.
- ה. התכנון המפורט של כל שצ"פ ופרטי הפיתוח יותאמו להנחיות שיפורטו בהוראות התוכנית ובנספח הנופי ויובאו לאישור הועדות הנ"ל.

- ו. אחסנת חומרי בניה תיעשה באתר מאושר על ידי המועצה המקומית, המפקח ואדריכל הנוף.
- ז. בשצ"פים ובשטחים פתוחים שאינם מיועדים לפיתוח, לא תותר הוצאת סלעים טבעיים.

4.2.2 גינון והשקיה

- א. בתכנון הצמחיה יש להקפיד להשתמש בצמחים עמידים, מתאימים לאקלים המקום, אשר הינם חסכוניים במים אשר משתלבים בנוף המקומי ובהסתמך על רשימת הצמחים המובילים המצורפת לנספח הנופי. יש להקפיד שבמרבית השטחים הצמחים יתבססו על צמחיה אקסטנסיבית מקומית אשר יכולה להתפתח במופע בוגר ללא השקיה.
- ב. מומלץ לשלב נטיעות עצים חצי בוגרים ובוגרים.
- ג. בזמן הפיתוח יש להקפיד על הנחת שריוולי השקיה החוצים שבילים וכבישים כהכנה לפריסת מערכת השקיה לצמחיה.
- ד. תינתן עדיפות לפריסת מערכת השקיה תת-קרקעית בקטעים בהם ניתן לבצע זאת.





4.2.3 חדרי טרנספורמציה, תחנת סניקה

- ניתן למקם חדרי טרנספורמציה בשצ"פים, בתאום עם תוכניות הפיתוח של השצ"פים, בתנאי שגודל השצ"פ יהיה לפחות 1.5 דונם.
- עבודות העפר שיעשו על מנת למקם את האלמנטים הנ"ל יהיו מינימליות ויתחשבו בטופוגרפיה קיימת ובמצב הקיים.
- יש לבצע מינימום דרכים אל האתרים - יבוצע שיקום מלא של האזורים שנעשו בהם עבודות עפר.
- כל תשתיות החשמל יהיו מוטמנות ותת קרקעיות.
- חדרי טרנספורמציה, המצויים מעל פני הקרקע, יחופו בהתאם לקירות השכונה, באבן גיר מבנית משנית, או אבן גיר גלילית מסותתת. בניה בנדבכים. ניתן לשלב 20% אבן בזלת.



- החזית "החמישית" - הגג יחופה בשברי אבן גיר/בזלת או בתכנון אחר שיאושר ע"י הועדה המקומית.
- בחירת מיקום ותכנון כלל התשתיות, המתקנים והדרכים אליהם יעשו בליווי נופי של אדריכל נוף התוכנית. תוכן תוכנית לשיקום עבודות הפיתוח והאתרים אשר תהווה חלק בלתי נפרד מעבודות הפיתוח.

4.3 סיווג שטחים פתוחים

4.3.1 מערך שטחים פתוחים

כמות תושבים: 830 יח"ד $3.5 \times$ נפש = 2905 תושבים.



לפי המדריך החדש להקצאת שטחים ציבוריים של משרדי הממשלה, נדרשים:

סף הבית – 5 מ"ר לנפש- מענה בסיסי ויומיומי, מרחק הליכה קצר מהבית. סה"כ נדרשים **14.5 דונם**.

עירוני – 2 מ"ר לנפש- השלד העירוני הפתוח: אזורי פעילות ושהיה, שדרות, כיכרות, רחובות וכו', וכן שטח פתוח, יער, גן לאומי וכו'. סה"כ נדרשים **5.8 דונם**.

כלל עירוני – 3 מ"ר לנפש. שטחי נופש, פנאי, מתבסס על ערכי טבע סובבים. סה"כ נדרשים **8.7 דונם**.

השטחים הפתוחים ייצרו מערכת ירוקה רציפה והמשכית המתייחסת לערכי הטבע והנוף הקיימים. כמו כן שטחים אלו יסייעו בהדגשת ויצירת מוקדים עירוניים ויחברו ביניהם.

בתחום שטחים אלו יעשה מאמץ לשמר ככל הניתן את עצי הזית ועצי האיקליפטוס הקיימים.



א. סף הבית- שצ"פים:

פארק שכונתי מרכזי (תאי שטח מס' 311-313) – בלב השכונה ימוקם פארק שיקשר בין השכונה החדשה לפארק הנחל העתידי המתוכנן בין ראש פינה לחצור הגלילית מצפון, וכן יקשר בין השכונה החדשה לבין השכונה הקיימת ממערב ומדרום. הפארק יהווה המשך רציף לפיתוח ואדי ראש פינה (פארק הנחל העתידי), כך שבעתיד יהווה רצף לפארק ברמה עירונית. נחל ראש פינה יחצה את השצ"פ בתוואי פתוח ויהווה אלמנט משמעותי בשטחו. בתחום הפארק ישמרו עצי הזית הקיימים, ותתאפשר פעילות אינטנסיבית, גם בסמוך לנחל. הפארק יהיה במרחק הליכה מיחידות הדיר, ותהיה אליו גישה באמצעות מערכת ירוקה של שבילי אופניים והולכי רגל, ומרחובות ללא מוצא המגיעים עד לגבול השצ"פ. מתוך שטח השצ"פ תתוכנן כניסה אל מגרש הדיר המיוחד הגובל בו, בתא שטח מס' 201. הכניסה תתוכנן באופן המדגיש את החיבור וההמשכיות בין השטח הפתוח בתחומי המגרש לבין הפיתוח בתחומי השצ"פ.





לאורך דרך מס' 1, וצמוד לשצ"פ בדפנות תא שטח 201 מתוכננת חזית מסחרית היכולה לתת ערך מוסף למשתמשים בפארק (כגון בית קפה).
שצ"פ ייחודי (תא שטח מס' 301) – בתחום התכנית, גן כניסה ייחודי סמוך לציר מעלה גיא אוני, וסמוך למרכז המסחרי של הרחוב. רמת הפיתוח של השצ"פ תהיה אינטנסיבית ותתמוך פעילות ושהיה ברחוב. הגן יהווה שער כניסה לשכונה, ויחבר את השכונה לציר המרכזי של הישוב.
שצ"פ שכונתי סמוך למבני ציבור וחינוך (תאי שטח מס' 309 ו-326) – בתחום התכנית 2 גנים שכונתיים סמוך למבנה הציבור והחינוך, להדגשת מתחמים אלו וכמוקדים עירוניים:
 1. בלב התכנית, בין הרחבה א' לשכונה החדשה בטווח הליכה רציפה מהפארק המרכזי



2. בדרום האונה המערבית, בטווח הליכה מהשכונה הקיימת ובטווח הליכה לפארק החורשה.
 רמת הפיתוח של גנים אלו תהיה אינטנסיבית לרווחת התושבים הוותיקים והחדשים.

ב. עירוני- גינון, מערך אופניים ואזורי פעילות ושהייה:

פארק/ חורשה (תא שטח מס' 801) – חורשת אקליפטוסים קיימת לשימור במערב התכנית, פיתוח אקסטנסיבי של שבילי הליכה, מסלולי רכיבה על אופניים ואזורי נופש בחיק הטבע. פארק החורשה ישמש את תושבי ראש פינה ככלל ויתחבר לפארק נחל ראש פינה שמחוץ לתחום התכנית. בתחום החורשה יתאפשר לפתח כ-3.3 דונם ברמה אינטנסיבית.



השדרה המרכזית - בתחום הדרך הראשית במרכז השכונה (דרך מס' 1) מתוכננת שדרה נופית ירוקה ברוחב 2.5 מ', לגינון ונטיעות. בדרך תשולב מדרכה רחבה (6 מ') בצד הצפוני של הרחוב, למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים, כשעץ יינטע בין שביל האופניים ומעבר הולכי הרגל. עצי הזית העתיקים הקיימים בתחום השדרה והרחוב כולו ישמרו ככל הניתן, לאורך השדרה המרכזית יתווספו עצי זיתים בוגרים מהעתקה. (השדרה אינה נכללת בהקצאת השצ"פים).

ג. כלל עירוני:

התכנית אינה מקצה שצ"פים כלל עירוניים, אלא מסתמכת על שטחים פתוחים בסביבת התכנית: פארק הנחל – בגבול הצפוני של השכונה, עובר ואדי ראש פנה אשר מתוכנן כפארק ברמה עירונית בין חצור הגלילית לבין ראש פנה.



מעלה גיא אוני - בגבול הדרומי של השכונה עובר ציר עירוני תיירותי מרכזי של ראש פינה- מעלה גיא אוני, המחבר את השכונה הצפונית למרקם המרכזי הקיים של ראש פינה.

ד. שטחים פתוחים נלווים:

מעבר ירוק – שטח ירוק אקסטנסיבי, משולב בשביל הולכי רגל ורוכבי אופניים, על מנת לאפשר הליכה בטוחה לשצ"פים, למבני החינוך ולמוקדים עירוניים.
חיץ ירוק – בגבול המזרחי של השכונה, מתוכננת רצועת חיץ ברמת פיתוח אקטנסיבית ברוחב משתנה 3-17 מ'. רצועה זו נועדה ליצור הפרדה בין המגורים הקיימים והמתוכננים לאזור שירות ומסחר.



שיקום נופי – בין הקצה הצפוני של השכונה ופארק נחל ראש פינה, מתוכננת שטח פתוח ברמת פיתוח אקסטנסיבי ברוחב משתנה, באופי שממשיך את גדות הנחל. רצועה זו נועדה ליצור הפרדה וחיבור



הדרגתי בין הבינוי המתוכנן לפארק הנחל העתידי. בחלק מרצועה זו תשתלב דרך ביוב שתשרת את המגרשים הסומכים.

4.3.2 סיכום

• טבלת שטחים פתוחים:

יעוד בתכנית	סיווג	מס' תא שטח	שטח תא שטח (דונם)	שטח סה"כ (דונם)	שטח סה"כ לנפש (מ"ר)
סף הבית	פארק שכונתי מרכזי	311	1.4	8.4 דונם	2.9 מ"ר
		312	4.5		
		313	2.5		
	שצ"פ ייחודי	301	2.4	2.4 דונם	0.8 מ"ר
	שצ"פ שכונתי סמוך למבני ציבור וחינוך	309	2.6	4.3 דונם	1.5 מ"ר
		326	1.7		
עירוני	סה"כ			15.1 דונם	5.2 מ"ר
	פארק חורשה	801	12.3	12.3 דונם	4.2 מ"ר

הפרוגרמה מציעה:

- סף הבית: הקצאה של כ-15 דונם שצ"פים פעילים, סה"כ כ-5.2 מ"ר לנפש.
- עירוני: הקצאה של כ-12.3 דונם בפארק החורשה שבתחום התכנית, סה"כ כ-4.2 מ"ר לנפש.



הפרוגרמה מציעה כ-28 דונם שטחים פתוחים נוספים שאינם נכללים בהקצאת השצ"פים (שטחי מעבר ירוק, חיץ נופי, שיקום נופי ושבילים). בהתייחס לשכונה המתוכננת בלבד, קיים עודף שטח פתוח בסיווג "עירוני" (נדרשים 2 מ"ר לנפש, מתוכננים כ-4 מ"ר לנפש). השטח הציבורי הפתוח בסיווג "סף בית" המתוכנן מצוי בהתאמה להקצאה הנדרשת על פי מדריך (נדרשים 5 מ"ר לנפש, מתוכננים כ-5 מ"ר לנפש). בהתייחס לשכונות הצמודות - הרחבה א', הרחבה ב' והרחבה ג' - השצ"פים בשכונה הצפונית ישמשו גם את תושבי השכונות הגובלות ואת התרחבותן בעקבות הדרכים המוצעות בשכונה הצפונית. בנוסף, הפארק המרכזי מתחבר באופן רציף לפארק הנחל העתידי, אשר ישמש כפארק בין ישובי - לרווחת תושבי ראש פינה וחצור הגלילית. פארק החורשה ישמש אף הוא כשטח פתוח לנופש בחיק הטבע לתושבי ראש פינה ככלל.





• פרישת השצ"פים:

השצ"פים פרושים כך שיאפשרו גישה בטוחה ליחידות המגורים בשכונה המתוכננת, ויצרו רצף של המערכת הירוקה באמצעות הרחובות והמעברים הירוקים. כמו כן, השצ"פים ישתלבו במרקם הבינוי והשטחים הפתוחים של המגורים הקיימים. השצ"פ השכונתי המרכזי צמוד לפארק נחל ראש פינה ומאפשר במיקומו ובגודלו רצף שטחים פתוחים בין ראש פינה לחצור הגלילית. השצ"פים המתוכננים נגישים ונוחים להגעה מכל מקום בשכונה, באמצעות רשת הרחובות והמעברים הירוקים. בנוסף, פארק הנחל העתידי מהווה ערך מוסף לשכונה כולה ולצפון השכונה בפרט.



• פיתוח השטחים הפתוחים והשצ"פים

הפיתוח הנופי יעשה בהתאם לתשריט "פרישת שצ"פים" המצורף לנספח הנופי.

שצ"פים פעילים בסף הבית (פארק מרכזי, גן ייחודי וגן שכונתי סמוך למבני ציבור וחינוך)
פיתוח הגנים יותאם למגוון פעילויות נופש ופנאי לרווחת התושבים, הכוללות: מתקני משחק, מקומות ישיבה ושהיה, הצללה, שבילי טיול ומעבר, פיתוח נופי אינטנסיבי, גינון, צמחיה, מדשאות וכו'. ניתן לשלב אלמנטים אומנותיים סביבתיים ואלמנטים מאבן טבעית. הגן יהיה נגיש לכלל האוכלוסיה, כולל המוגבלים בתנועה. בפיתוח השטח תינתן עדיפות לפיתוח קירות ומסלעות עד גובה 60 ס"מ ללא מעקות בטיחות. בכל מקרה, גובה מירבי לפיתוח קירות ומסלעות יהיה עד גובה 1.5 מ' בלבד. מרחק מינימלי בין קירות יהיה 1.0 מ' אשר ישמש לגינון והסתרה.



יש לשמור חיץ צמחי משמעותי בין מבני המגורים לשטחי משחק ושהיה. שטחי הגינון יושקו ע"י מערכת טפטוף ממוחשבת. מיקום מתקני המשחק, ריהוט החוץ, ומערכות תשתיות תת קרקעיות יתואמו מול האדריכל המתכנן ואגף ההנדסה של המועצה המקומית.

ינתן דגש על שילוב עצי בוסתן ישראליים, בשילוב עצי צל מקומיים. בשצ"פ המרכזי יעשה מאמץ לשימור מקסימאלי של העצים הקיימים בתחומו.

תוואי נחל מוצע בתחום הפארק המרכזי

קטע של נחל ראש פינה חוצה את שטח התכנית המוצעת, ומחבר בין קטע תוואי קיים בתחום פארק הנחל שמצפון לתכנית לבין תעלה בנויה שבתחום הבינוי הקיים בשכונה המערבית לתכנית המוצעת (הרחבה ב').

התוואי המוצע בתכנית מוסט מהערוץ הקיים בתחום פארק הנחל, וחוצה דרך השטחים הפתוחים של התכנית המוצעת חלקו במובל סגור וחלקו כתוואי פתוח.

תוואי הנחל בתחום הפארק המרכזי (תאי שטח 312, 313) יהיו באופי נחל פתוח עד דרך מס' 6, ומשם ממשיך במובל סגור לאורך מעבר ירוק בתא שטח 321 עד התחברותו לתעלה הבנויה הקיימת מחוץ לקו הכחול.

הפיתוח הנופי בתוואי הפתוח יתוכנן באופי של גדות נחלים בצידיו ושביל הליכה לאורך. כמו כן יותר לבצע גשרונים למעבר הולכי רגל מעל הנחל בנקודות ספציפיות.

שטחים פתוחים נוספים (מעבר ירוק, חיץ ירוק, שיקוף נופי ושבילים)

שטח פתוח המיועד בעיקרו לגינון ונטיעות בין שטחי מגורים, כבישים, מבני ציבור וכו' ומעבר בין האזורים הבנויים לבין השטחים הפתוחים. חשוב להקפיד על רצועות גינון ונטיעות במפגשים עם מגרשים למגורים ומבני ציבור. לא תותר כל בניה, למעט שבילי הליכה ואופניים, ריהוט חוצות, מתקני משחק ונופש מינוריים, ומערכות תשתיות תת-קרקעיות. בשטחים אלה יעשה מאמץ לשמר את העצים הקיימים ככל הניתן.





השהיית מי נגר וחילחולו יתבצעו בתחום השצ"פ ולא יועבר למערכת הניקוז ברחובות הסמוכים, ככל הניתן.

חייץ ירוק

ניתן לשלב שבילי מעבר להולכי רגל ואופניים, מקומות מנוחה מוצללים ופינות ישיבה. בשטחים הפתוחים הגובלים בשטחים טבעיים, יתבסס הפיתוח על הצומח המקומי הקיים. יותר פיתוח אקסטנסיבי, המותאם לנוף המקום.

מעברים ירוקים

אזורים המיועדים לשבילי הולכי רגל ושבילי אופניים בשילוב צמחיה. במידת הצורך, תותר העברת תשתיות בהתאם לתוכנית מפורטת אשר תוכן בליווי אדריכל נוף. במקומות שניתן, יעשה מאמץ לשלב שבילים ללא מדרגות. בקטעים רחבים ניתן לשלב מקומות ישיבה ומקומות פעילות מצומצמים. יש להקפיד על הצללה (עדיפות לנטיעות) לאורך השבילים.

שיקום נופי

שטח פתוח ברוחב משתנה, באופי של גדות הנחל. השטח מיועד לגינון ולמעבר דרך ביוב שתשרת את המגרשים הסומכים, אשר תתוכנן בתיאום עם הרשויות. פריצת דרך הביוב תהיה ברוחב מינימלי ככל הניתן, ותתוכנן כדרך חקלאית בגמר מחלחל במפלס ביניים בין מפלסי המגרשים לנחל עם קירות תומכים מינימליים. היכן שניתן להימנע מקיר, ההתחברות לקרקע טבעית תהיה בשיפוע של עד 3:1. לאחר עבודות התשתית יבוצע שיקום של השטח הפתוח באמצעות עבודות עפר וצמחיה. בתא שטח 329 בעת תכנון מפורט של דרך הביוב יש לשמור על רדיוס של 3 מ' לפחות ממרכז העץ.

שביל

ישמש למעבר הולכי רגל ואופניים, מעבר לרכב חירום וביטחון, נטיעות וגינון, קווי תשתיות, תאורה וריהוט רחוב, גישת רכב למגרשים סמוכים. השבילים יפותחו בשלבים בד בבד עם הקמת יחידות המגורים הסמוכות אליהם. תכנון השבילים יעשה בתיאום אדריכל נוף ויכלול גבהים, פתרונות ניקוז, קירות, גדרות, מעקות, ריצופים, גינון וכד'.



4.4 רשימת עצים מומלצים

רשימת עצי רחוב מובילים:

אלון תבור	אלון ארוך עוקצים	אלון מצוי
כליל החורש	שקד מצוי	זית אירופי
אלה ארץ ישראלית	אלה אטלנטית	מיש גשר הזיו אדר סורי
אדר סורי	אדר מילאני	אולמוס קטן עלים
דולב מזרחי	מיני עוזרר	מיני מילה
דולב מקסיקני	מיש דרומי	כרבל לביד





רשימת עצים מובילים בשצ"פים:

עצי בוסתן	עצי מוקד	עצי צל
פיקוס התאנה	זית אירופי בוגר	דולב מזרחי
רימון מצוי	דולב מזרחי	אלון תבור
תות לבן	צפצפה מכסיפה	אדר מילאני
זית אירופי	כליל החורש	אלון ארוך עוקצים
שקד מצוי	אורן קנרי	חרוב מצוי
ורדניים	ברוש מצוי צריפי	
הדרים	דולב מקסיקני	
חרוב מצוי		



4.5 הנחיות מיוחדות

- בתאי שטח 312, 311, 310, 301, 303, 316, 317 וברחובות, באזורים המסומנים בהנחיות מיוחדות, יש לבצע מדידת עצים פרטנית בעת התכנון המפורט, ולעשות כל מאמץ לשמר את העצים במדרכות, באיי ובמעגלי התנועה. לפני תחילת העבודות, העצים יגודרו לשימור ויטופלו בהתאם להנחיות עצים לשימור של משרד החקלאות. קביעת סטטוס העצים המוזכר לעיל יהיה באישור המועצה המקומית או גורם מקצועי המוסמך מטעמה.

פרק 5 - דרך מוצעת/מאושרת - פיתוח רחובות

5.1 עקרונות פיתוח ברחובות

- מבנה ואופן פיתוח הרחובות יעשה בהתאם לחתכי הרחובות המצורפים לנספח.
- כל סוג רחוב יאופיין ויעוצב בפרטים דומים - סוג הנטיעות, גוף התאורה לפרטיו, שילוט, סוג הריצוף, ריהוט הרחוב.
- כל רחוב יתוכנן בתכנון כולל כיחידה אחת ללא קשר לשלבי הביצוע.

5.2 הנחיות כלליות

- דרכי הגישה הנדרשות לצורך ביצוע עבודות שונות תיפרצנה רק לאחר תיאום מראש עם מהנדס הכבישים ואדריכל הנוף ועל פי הנחיותיהם, תוך דאגה למזעור הנזק הנופי. מיד עם סיום העבודות ישוקם תוואי הדרך, למעט דרכים הנדרשות לצרכי תחזוקה עתידית.
- סלילת כבישים הכלולים בתוכנית זו, כולל מדרכות, תאורת רחובות, ניקוז מי גשם, גינון ונטיעות, תבוצע ע"י הגורמים המוסמכים בהתאם לחוקי העזר העירוניים ולדרישות מהנדס המועצה.
- הכבישים ישמשו כצירי תנועה ישוביים, שכונתיים, לחניית מכוניות וכצירי הליכה להולכי רגל. המדרכות לאורך הכבישים תהיינה מרוצפות מאבן משתלבת ו/או בטון בשילוב ריצופי אבן תוך שילוב אלמנטי ריהוט רחוב, תאורה וגינון.
- מעברי החציה להולכי רגל יבוצעו מאבן ריצוף דוגמת ריצוף המדרכות. במעברי החציה תבוצע הנמכת אבן שפה בהתאם להנחיות הנגישות, למעבר כיסאות גלגלים ועגלות תינוקות.
- תישמר מדרכה רציפה, ללא מכשולים, ברוחב של לא פחות מ- 1.3 מ'.
- עצים קיימים בתחום הדרך ישולבו ככל הניתן ברצועות הגינון, ובריצוף המדרכות ע"י פתחי עצים. עצים קיימים שלא ניתנים לשימור, יועתקו וישולבו בתחום השטחים הפתוחים או השצ"פים.
- מערכת העצים ברחובות תיחשב כאחת ממערכות התשתית בעת הכנת תכנית תאום מערכות לרחובות, ותתואם עם שאר המערכות.
- בתיאום המערכות יש לדאוג לאורך מדרכות שברוחב 2.5 מ' ומעלה להשאיר גומחה מול חצרות התשתית – הכנה לנטיעת עץ רחוב, לפי פרט המצורף בגיליון קטעי רחובות לדוגמה, בנספח הנופי.





- הפיתוח והשיקום הנופי בצידי הכבישים והדרכים, יבוצעו בד-בבד עם ביצוע הכבישים החדשים.

5.3 אפיון חניית רחוב

- בכל נתיבי החניה ובמגרשי החניה יתוכננו "אוזניים" וערוגות גינון.
- רצף מקסימלי של חניות מקבילות : 4-5 מקומות חניה.
- רצף מקסימלי של חניות בניצב : 6-7 חניות.
- בין רצף אחד למשנהו תהיה "אוזן" גינון להפרדה, וינטע בה לפחות עץ בוגר אחד, בתיאום עם התשתיות התת קרקעיות.
- בין מפרצי החניה ישולבו ערוגות מגוננות עם נטיעת עצים או שילוב של פתח נטיעה לעצי צל בריצוף המדרכה.
- בחניות מרוכזות ישולבו ערוגות גינון ונטיעות עצים באוזני גינון בין רצפי החניות וכן בהיקף משטח החניה, יש לטעת עץ אחד לפחות לכל 5 חניות מתוכננות בחניון מרוכז.



5.4 אפיון מדרכות ושבילים

- מדרכות לאורך הדרכים, ירוצפו תוך שילוב ריצופי אבן, רהוט רחוב, תכנון אזורי ישיבה, תאורה וגינון.
- יינטעו עצים רבים ככל האפשר לאורך המדרכות. העצים יהיו לפי רשימה המצורפת לנספח הנופי. (עצים גודל 7 לפחות)
- לאורך מדרכות שרוחבן 2.5 מ' ויותר ובמקומות בהם אין רצועת גינון המיועדת לכך, ישולבו עצי רחוב במדרכה בפתחי עצים בריצוף. במרווחים של בין 6-10 מ'. העצים יושקו במערכת השקיה קבועה וממוחשבת. העצים ברחובות ישתלו במגבילי שורשים, למניעת פגיעה בריצוף ובתשתיות תת-קרקעיות.
- ריצוף יחודי יפותח לצורך הדגשת אזורי יחודיים, כגון : כניסות, אזורי ישיבה, נקודות תצפית וכו'.
- ריצוף מדרכות ושבילים יעשה באחד מהחומרים הבאים : אבנים משתלבות, בטון סרוק, וריצוף אבן. במידה ונעשה שימוש באבן משתלבת, יש להשתמש רק באבנים מדרוג גבוה, במבנה ריבועי ובגוונים הבאים : חום, אפור, צהבהב או שילוב ביניהם, כורכרי ו/או שנהב, שחור ולבן שבור (חולי). ייאסר כל שימוש בגוונים אחרים.
- בכל ריצוף שיבחר יש לשלב אבן גיר טבעית או מסותתת, הן כאלמנט של פסי רוחב לאורך המדרכה והן כריצוף במקדים, כגון : פינות רחוב, מפגש עם שבילים, פינות ישיבה, רחבות במדרכה וכו'.
- בדרך הראשית (דרך מס' 1) בצד הצפוני של הרחוב תתוכנן מדרכה רחבה מרוצפת (6 מ') עם עצי רחוב במרכזה להפרדה בין מעבר הולכי הרגל ומעבר רוכבי אופניים. באמצע המיסעה, במקטע שבין הצומת עם רחוב מס' 6 ורחוב מס' 10, תשולב שדרה מרכזית נופית רחבה עם נטיעות וגינון. בתחום השדירה, המדרכות והחניות יעשה מאמץ לשמר עצי זית קיימים בערוגות גינון ובפתחי עצים בריצוף ככל הניתן.



5.5 תוכנית פיתוח

- רחובות השכונה יתוכננו בתכנון כולל כיחידה אחת (ללא קשר לשלבי ביצוע).
- תוכנית הפיתוח תוכן על ידי אדריכל נוף.
- התכנון המפורט של כל רחוב, פרטי הפיתוח והצמחיה יותאמו להנחיות שיפורטו בהוראות התוכנית ובנספח הנופי ויובאו לאישור מוסדות הישוב והועדה לתכנון ובניה.

5.6 הנחיות מיוחדות

- בדרכים מס' 1,2,3,11,12,17 באזורים המסומנים בהנחיות מיוחדות, יש לבצע מדידת עצים פרטנית בעת התכנון המפורט, ולעשות כל מאמץ לשמר את העצים במדרכות, באיי ובמעגלי התנועה. לפני תחילת העבודות העצים יגודרו לשימור ויטופלו בהתאם להנחיות עצים לשימור של משרד החקלאות. קביעת סטטוס העצים המוזכר לעיל יהיה באישור המועצה המקומית או גורם מקצועי המוסמך מטעמה.

