

מס' תכנית ג/21288

קיבוץ ניר-דוד

נספח נוף ופיתוח - הנחיות

עורך התכנית:

דני בר-קמא, א.ב.מתכננים

גרינשטיין • הר-גיל

אדריכלות נוף ותכנון סביבתי בע"מ

רח' כלניות 7, חיפה 34353

טלפון: 04-8380407

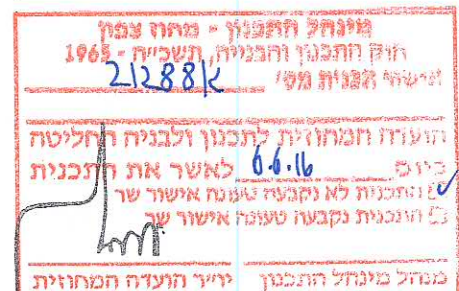
פקס: 04-8382536



תאריך: 04.08.2016

מהדורה: 1

שלב: לתוקף



תוכן עניינים

פרק	עמוד
פרק א' – תיאור שטח התכנית וסביבתו	3
1. תיאור שטח התכנית	3
2. הנוף בסביבת היישוב והשתלבות הבינוי המתוכנן בו	3
3. שמירת והשבת ערכי טבע ונוף	3
פרק ב' – הנחיות נופיות לייעודי השטחים המופיעים בתכנית	4-7
1. מגורים ומגורים עם הנחיות מיוחדות	4
2. מבנים ומוסדות ציבור	4
3. שטח פרטי פתוח (שפ"פ)	5
4. דרך מאושרת או מוצעת – נוף ופיתוח	5
5. שביל (שביל הולכי רגל)	6
6. חניה	6
7. אירוח כפרי - נוף ופיתוח	6
8. אזור תעשייה – נוף ופיתוח	6
9. מבני משק – נוף ופיתוח	7
10. ספורט ונופש – נוף ופיתוח	7
11. נחל	7
12. בית קברות	7
13. מעבר עילי	8
פרק ג' – הנחיות נופיות לכל השטח בתכנית	8-10
1. קירות, מסלעות וגדרות	8
2. חדרי טרנספורמציה	8
3. מבני עזר, מיכלים לאיסוף אשפה, מיכלים לגז ומתקני תשתית	9
4. ריהוט רחוב וחומרי גמר	9
5. שמירת עצים	9
6. הוראות בדבר חיסכון במים	9
7. חובת ביצוע ותעודת גמר	9

תשריט נספח נוף ופיתוח

תשריט הנוף והפיתוח מהווה חלק בלתי נפרד מנספח הנוף והפיתוח.

א. תיאור שטח התכנית וסביבתו

1. תיאור שטח התכנית

קִיבוץ נִיר דוֹד ממוקם בשיפולי עמק חרוד, מעט מזרחית למפגש העמק עם הר הגלבוע. השטח המישורי הפתוח המקיף את הקיבוץ, מאופיין בנוף חקלאי עונתי ומטעים.

נחל עמל החוצה את שטח הקיבוץ מצפון מערב לדרום-מזרח, מהווה אלמנט נופי דומיננטי. נחל הקיבוצים גובל בדרום-מערב, שטח הקיבוץ לאורך אפיק הנחל מלווה צמחייה טבעית מרשימה המהווה בית גידול למגוון בעלי חיים. בחלקו הדרומי של הנחל חניון יום, המהווה מוקד משיכה למספר רב של מטיילים.

2. הנוף בסביבת הישוב והשתלבות הבינוי המתוכנן בו

2.1. הרי הגלבוע המתנשאים מעליו ממערב, מהווים אלמנט נופי דומיננטי ומרשים, הניצפה היטב משטח הקיבוץ, ומהווה חלק מרכזי בדימוי הנופי של הישוב. הדומיננטיות של הרי הגלבוע מועצמת בשל אופיו המישורי של השטח המקיף את הישוב.

2.2. התכנית מציעה הרחבת שטח המגורים לכוון דרום, אל המרחב שבין אזור הבינוי הקיים לנחל הקיבוצים. לכן, מן הבינוי יושפע בעיקר המבט הנשקף לעיני הצופה ממרחב הנחל אל הקיבוץ (השטח ה"ירוק" בין הנחל לאזור הבנוי יצומצם).

3. שמירת והשבת ערכי טבע ונוף

- 3.1. שימור נחל הקיבוצים – יש לשמור על תוואי הנחל ורצועת הנחל. הבינוי המוצע הוא צמוד דופן, המתוכנן על שטח שהוא היום, שטח חקלאי. הבינוי המוצע אינו פולש לשטחים טבעיים ב"מרחב הנחל". תכנון ההרחבה נעשה גם בתיאום עם רשות הטבע והגנים. רשות הטבע והגנים מציעה שמורת טבע במרחב הנחל, הגובל בשטח ההרחבה המוצעת.
- 3.2. שימור ושיקום של רצועת נחל עמל – יש לשמור ולטפח את רצועת הנחל. בכדי לממש את הפוטנציאל הנופי של נחל עמל, תוכננה רצועה "ירוקה", ברוחב משתנה, משני צידי הנחל. ברצועה ירוקה זו, יושבו ויטופחו ערכי טבע ונוף טיפוסיים ומתאימים לנחל ולגדותיו.

ב. הנחיות נופיות לייעודי השטחים המופיעים בתכנית.

1. מגורים ומגורים עם הנחיות מיוחדות

סעיף זה מתייחס לכל שטח המגרשים בייעודי השטח האלה, מלבד השטח עליו יעמדו המבנים. שטח זה מהווה את "חצרות המגרשים". בשטח זה, יכללו שטחים "פרטיים" (בטיפול הדיירים) בקרבת המבנים ושטחים "ציבוריים" (בטיפול, במשותף, ע"י אנשי הנוי של הקיבוץ).

1.1. הנחיות נוף ופיתוח – יותר לבצע, בין היתר: גינון, שבילים להולכי רגל שיאפשרו גם נסיעה של אופניים וקלנועיות ורחבות מרוצפות, ריהוט חוצות ומתקני משחק.

1.2. בקשה להיתר בניה – לכל בקשה להיתר בניה של מבנה חדש, או של קבוצת מבנים חדשים תצורף תכנית נוף ופיתוח, כתנאי למתן היתר בניה. התכנית תהיה בקנ"מ 1:100, או בקנ"מ 1:250.

1.3. תכנית הנוף והפיתוח – התכנית תכלול, בין היתר: סימון שבילים, רחבות, אזורי גינון ומקומות חניה, פרטי גמר, פתרונות ניקוז, גבהי ראש קיר של קירות תומכים ושל קירות גדר, פרטים ופתרונות הסתרה לארונות תקשורת, חשמל, כבלים, מתקני גז ומונים. לתכנית הנוף והפיתוח, יצורפו תכנית צמחיה, וכן רשימת חומרי גמר של הקירות, הגדרות והאלמנטים הבנויים. תכנית הנוף והפיתוח תוכן ע"י אדריכל נוף.

1.4. חזיתות – מומלץ, כי כחלק מתכנית הנוף והפיתוח יוגשו חזיתות המבנים, עם הצמחייה ואלמנטי הנוף והפיתוח מכון השטח הסובב את המבנה.

1.5. שטח המגרש – התכנית תוכן לכל שטח המגרש, או אם עדיין לא תהיה פרצלציה, לשטח השווה בגודלו לשטח המגרש (כשלושת רבעי דונם) לכל יחידת דיור.

1.6. שדירות עצים ותיקים – כל שדירות העצים הותיקים שבתחום המגורים ישמרו ויטופחו.

2. מבנים ומוסדות ציבור – סעיף זה מתייחס לכל שטח המגרשים ביעוד שטח זה, מלבד השטח עליו יעמדו המבנים. שטח זה מהווה את "חצרות המבנים". בשטח זה יכללו השטחים הפתוחים ה"עוטפים" את המבנים.

2.1. הנחיות נוף ופיתוח – ביעוד שטח זה יחולו כל ההנחיות וההוראות המפורטות עבור יעודי השטח "מגורים ומגורים עם הנחיות מיוחדות", לעיל.

- 2.2. במידה ולא תבוצע בניה – במקרה שבשטח המסומן, בייעוד קרקע זה, לא תתבצע בניה, יש לפתחו, בשלב ביניים עד מימוש הבנייה, כשטח פרטי פתוח.
- 2.3. זמינות לציבור – שטח פתוח זה יהיה פתוח (לא נעול) לשימוש התושבים בשעות אחר הצהריים ובימי חג ומועד.
- 2.4. שדירות עצים ותיקים- כל שדירות העצים הותיקים שבתחום המבנים ישמרו ויטופחו.

3. שטח פרטי פתוח (שפ"פ)

השטח הפרטי הפתוח הוא שטח השייך לכל חברי הקיבוץ, זאת בשונה מישושים אחרים.

3.1. שימושים – השטח הפרטי הפתוח, ישמש כ"ראות ירוקות" של האזורים הבנויים, למעבר להולכי רגל, כמקום מנוחה, בילוי ומשחק, וכחייץ ירוק למיסוך והפרדה. בשטחים אלה יותר לבצע גינון ופיתוח נופי אינטנסיבי, מתקני משחק ונופש פעיל וריהוט חוצות.

3.2. נגישות – לכל אזורי הפעילות בשפ"פ תתוכנן גם גישה ללא מדרגות (במידת הצורך, ע"י רמפה) עבור מוגבלים ועגלות.

3.3. תכניות נוף ופיתוח – מומלץ, כי תכניות הנוף והפיתוח, כולל תכניות הצמחייה וההשקיה לכל השטחים הציבוריים הפתוחים, יוכנו ע"י אדריכל נוף.

3.4. איסור בניה – לא תותר כל בניה, למעט ריהוט חוצות, מתקני ספורט, משחק ונופש, חדרי טרנספורמציה ומערכות תשתית תת-קרקעיות. מיקום המבנים והמתקנים המותרים יתואם עם אדריכל הנוף, המתכנן את השפ"פ בקיבוץ.

3.5. איסור חניה – לא יותר למקם משטחי חניה בשפ"פ, מעבר ל- 10% משטח כל שפ"פ. ברצועת הנחל לא יותר מיקום חניה כלל.

3.6. שפ"פ שכונתי -

3.7. חייץ ירוק- רצועת גינון לצרכי הסתרה ומיסוך, תשמש ליצירת חייץ ירוק בין אזורי תעשיה, אזור מבני משק, כבישים לבין מבני המגורים. בשטח זה לא תותר כל בניה חדשה, למעט תשתיות תת-קרקעיות. תותר נטיעה ושתילה של עצים וצמחייה בגבהים שונים.

3.8. רצועת חייץ ירוק בין השכונה לנחל הקיבוצים- בשטחים אלו לא יעשה שימוש בצמחים פולשים (כגון דשא קוקיה). בשטחים אלה ישתלו רק סוגי צמחים מקומיים.

3.9. רצועת הנחל – ישמר כרצועת שטח פתוח ורציף לאורך הנחלים. ברצועת שטח זו יישמר ויטופח אפיק הנחל וצמחית הגדות, כאלמנט נופי אטרקטיבי. יש להכין תכנית נוף ובינוי כוללת לכל רצועת הנחל. במסגרת תכנית זו יוסדרו שבילי טיול

ורחבות שהיה ותצפית. בשטח זה לא תותר כל בניה, למעט תשתיות תת-קרקעיות, ריהוט חוצות וגשרים, לצורך חציית הנחל. לא תותר בניה ופיתוח ברצועת הנחל, אלא לאור תכנית הנוף והבינוי הכוללת.

3.10. **שדירות עצים ותיקים** - כל העצים הותיקים שבתחומי השטחים הפתוחים ישמרו ויטופחו.

3.11. **טיילת נוף** - תוקצה רצועה בגבול בין הקיבוץ לשטח הפתוח שמחוץ לו, לטיילת מרוצפת שתשקיף על הנחל ונופי העמק והגלבוע, ותהווה גבול מטופח בקצה שטח הקיבוץ.

3.12. **תאורה** - התאורה, בגבול הדרומי של השכונה, לאורך גדר הביטחון ולאורך הטיילת שמצפון לנחל הקיבוצים, לא תופנה לכיוון הנחל, אלא לכיוון הקיבוץ. זאת על מנת למזער את ההפרעה לפעילות בעלי חיים במרחב הנחל בלילה.

4. **דרך מאושרת, או מוצעת - נוף ופיתוח**

4.1. **אופי התכנון** - רוחב הדרך יהיה מינימאלי (כמתחייב מהנחיות התכנון). בתכנון הדרך יושם דגש מיוחד על אחידות והרמוניה במרחב הישוב, לא יתוכננו שולי מצע לדרכים. שטחי השוליים יגוננו.

4.2. **מעברי חצייה** - במידה ומדרכות ושבילים יהיו גבוהים מהמיסעה, במעברי החצייה, תבוצע הנמכת אבן שפה למעבר עגלות ילדים ולהקלה על מוגבלים.

4.3. **שדירות עצים ותיקים** - כל שדירות העצים הותיקים שבתחום הדרכים ישמרו ויטופחו.

5. **שביל (שביל הולכי רגל)**

5.1. **מהות השטח** - השביל מיועד להולכי רגל, לאופניים ולקלנועיות בלבד.

5.2. **אופי הפיתוח** - ריצוף ולצידו גינן אינטנסיבי. ניתן לשלב בשביל ריהוט חוצות.

5.3. **שדירות עצים ותיקים** - כל שדירות העצים הותיקים שבתחום הדרכים ישמרו ויטופחו.

6. חניה

6.1. **רצף חניות** – משטחי החניה יתכננו כך, שלא ייווצר רצף של יותר מ-5 חניות במקביל לציר הדרך ולא יותר מ-7 חניות בניצב לדרך.

6.2. **אוזני גיבון** – בין כל שני רצפי חניה תתוכנן ערוגת גיבון להפרדה ("אוזן") ברוחב מינימלי נטו של 1.0 מ'. בערוגות ("אוזני") ההפרדה ינטעו עצים וישתלו שיחים.

6.3. **רצועת גיבון** – סביב למשטח החניה תוקצה רצועת גיבון ברוחב מינימלי של 1.5 מ'.

6.4. **חורשה** - עצי חורש לשימור ישולבו בתכנון החניה.

7. אירוח כפרי – נוף ופיתוח

סעיף זה מתייחס לכל שטח המגרשים ביעוד שטח זה, מלבד השטח עליו יעמדו המבנים. שטח זה מהווה את "חצרות המבנים".

7.1. **הנחיות נוף ופיתוח** – ביעוד שטח זה יחולו כל ההנחיות וההוראות המפורטות עבור יעודי השטח "מגורים ומגורים עם הנחיות מיוחדות", לעיל.

7.2. במקרה שבשטח המסומן, ביעוד קרקע זה, לא תתבצע בניה, יש לפתחו, בשלב ביניים עד מימוש הבנייה, כשטח פרטי פתוח.

8. אזור תעשייה – נוף ופיתוח

סעיף זה מתייחס לכל שטח המגרשים ביעוד שטח זה, מלבד השטח עליו יעמדו המבנים. שטח זה מהווה את "חצרות המבנים".

8.1. **הנחיות נוף ופיתוח** – ביעוד שטח זה יחולו כל ההנחיות וההוראות המפורטות עבור יעודי השטח "מגורים ומגורים עם הנחיות מיוחדות", לעיל.

8.2. **תכולת השטח והנחיות פיתוח** – בנוסף, יותר לבצע ביעוד שטח זה משטחי מסעה, תפעול וחניה.

8.3. **רצועת גיבון בהיקף המגרש** – בהיקף המגרש, תתוכנן רצועת גיבון ברוחב מינימאלי של 5.0 מ' נטו גיבון (זאת, במידה ולא מוגדרת רצועה ביעוד שפ"פ בהיקף השטח). רצועת הגיבון תהיה בתחום המגרש. ברצועת הגיבון יש לתכנן שיחים, משתרעים, מטפסים ולפחות עץ בכיר אחד לכל 7 מ"א חזית מגרש.

9. מבני משק – נוף ופיתוח

סעיף זה מתייחס לכל שטח המגרשים ביעוד שטח זה, מלבד השטח עליו יעמדו המבנים. שטח זה מהווה את "חצרות המבנים".

9.1. הנחיות נוף ופיתוח – ביעוד שטח זה יחולו כל ההנחיות וההוראות המפורטות

עבור יעודי השטח "מגורים ומגורים עם הנחיות מיוחדות", לעיל.

9.2. בהיקף השטח תתוכנן רצועת גינון ברוחב מינימלי של 5 מ'. ברצועה זו ינטעו

עצים וישתלו שיחים למיסוך והסתרת מבני המשך מסביבתם.

10. ספורט ונופש – נוף ופיתוח

סעיף זה מתייחס לכל שטח המגרשים ביעוד שטח זה, מלבד השטח עליו יעמדו

אלמנטים או מגרשי הספורט המרוצפים.

10.1. הנחיות נוף ופיתוח – ביעוד שטח זה יחולו כל ההנחיות וההוראות המפורטות

עבור יעודי השטח "מגורים ומגורים עם הנחיות מיוחדות", לעיל.

10.2. בהיקף השטח תתוכנן רצועת גינון ברוחב מינימלי של 3 מ'. ברצועה זו ינטעו

עצים וישתלו שיחים למיסוך והצנעה.

10.3. שימושים – ישמש למעבר הולכי רגל, כמקום מנוחה, בילוי ומשחק, פורמלי ולא

פורמלי ולנופש פעיל. בשטחים אלה יותר לבצע גינון ופיתוח נופי אינטנסיבי,

מתקני משחק, ספורט ונופש פעיל וריהוט חוצות.

10.4. נגישות – לכל אזורי הפעילות האינטנסיבית בשפ"פ תתוכנן גם גישה ללא

מדרגות (במידת הצורך, ע"י רמפה) עבור מוגבלים ועגלות.

10.5. תכניות נוף ופיתוח – מומלץ, כי תכניות הנוף והפיתוח, כולל תכניות הצמחייה

וההשקיה, יוכנו ע"י אדריכל נוף.

10.6. איסור בניה – לא תותר כל בניה, למעט ריהוט חוצות, מתקני ספורט, משחק

ונופש.

10.7. איסור חניה – לא יותר למקום משטחי חניה, אלא אם סומנו בנספחי התכנית.

11. נחל

11.1. יישמר, ככל הניתן, אופיו הטבעי של אפיק הנחל, קרקעיתו וגדותיו.

11.2. במידה ויהיה צורך בהקמת מתקנים ו/או מבנים בתחום הנחל, ייעשה שימוש

בחומרי גמר "טבעיים" – בטון בגמר כורכרי, אבן, עץ או מתכת.

12. בית קברות

סעיף זה מתייחס לכל שטח המגרש ביעוד שטח זה.

12.1. בהיקף ובתחום שטח בית הקברות תוגדר רצועת גיבון ברוחב מינימאלי של 2

מ' בהיקף. ברצועה זו יישתלו עצים, שיחים וצמחי כיסוי.

12.2. במידה ותוקם גדר סביב שטח בית הקברות, הגדר תמוקם בצידה הפנימי של

רצועת הגיבון ההיקפית. הגדר עשויה מחומרים איכותיים (אבן, מתכת, עץ). לא

יותר שימוש בחומרים כגון: פח ופלסטיק.

12.3. עיצוב ואופי המצבות יהיה צנוע והרמוני ויבוצע לפי דגם או מספר דגמים

מאושרים לכלל בית הקברות.

13. מעבר עילי (לחציית הנחל)

13.1. המעבר יעוצב ע"י אדריכל או אדריכל נוף.

13.2. בתכנון המעבר, ילקחו בחשבון נצפות המעבר מהנחל וגדותיו, ותהיה

התייחסות עיצובית גם אל ה"חזית" התחתונה.

ג. הנחיות נופיות לכל השטח בתכנית

1. קירות, מסלעות וגדרות

- 1.1. קירות תומכים וקירות גדר – יבוצעו כקירות בטון מורכבים עם אבן טבעית או בחיפוי אבן טבעית מעובדת בכל הפאות והכיוונים הגלויים לעין, או כקירות בטון עם גמר כורכרי.
- 1.2. ראש קיר – קירות שגובהם עולה על 60 ס"מ ייבנו כך שפני ראש הקיר יהיו אופקיים.
- 1.3. מסלעות – המסלעה תהיה מסלע שטוח הדומה ככל האפשר לסלע מקומי, שלוקט מעל פני השטח (לא מחציבה). במסלעה יבוצעו כיסי אדמה חקלאית לשתילה.

2. חדרי טרנספורמציה

- 2.1. מיקום – חדרי טרנספורמציה יתוכננו ויבוצעו כחלק מהמבנים או כחלק מתכנית הנוף והפיתוח, כדי לשלב את המבנה בסביבתו. סביב חדרי הטרנספורמציה שאינם חלק ממבנה גדול יותר, יש לתכנן ולבצע רצועת גינון ברוחב מינימלי של 2.0 מ' נטו, בין מבנה הטרנספורמציה למדרכות ושבילים הסמוכים אליו.
- 2.2. גמר – מבני הטרנספורמציה יחופו באבן או בגמר בעל אופי הדומה לחיפוי של קירות הפיתוח.
- 2.3. השתלבות בסביבה – תכניות נוף ופיתוח, יהיו חלק אינטגרלי מסט התכניות, לביצוע תחנות טרנספורמציה. ביצוע תכניות הנוף והפיתוח יעשה בד-בבד עם הקמת תחנות הטרנספורמציה.

3. מבני עזר, מיכלים לאיסוף אשפה, מיכלים לגז ומתקני תשתית

- 3.1. מיקום – כל מבני העזר ומיכלי התשתיות יתוכננו ויבוצעו לפי הנחיות ובתאום עם הגוף הממונה על נושא זה בקיבוץ ויופיעו בתכנית הנוף והפיתוח.
- 3.2. שילוב בקירות – יש לעשות מאמץ כי ארונות הסתעפות לחשמל ותקשורת, מכלי אשפה, מוני גז ומים יבנו, ישולבו, בנישות בקירות תומכים / פיתוח.

4. ריהוט רחוב וחומרי גמר

- 4.1. ריהוט רחוב – ריהוט הרחוב, כמו ספסלים, עמודי מודעות, אלמנטי שילוט, פרגולות, אשפתונים ומתקני מים, יבוצע באופי עיצובי הרמוני, מגובש ועקבי.
- 4.2. חומרי גמר – בעת בחירת חומרי הגמר, תילקח בחשבון התאמה לאופי המקום. פרטי וחומרי הגמר יהיו חלק מן התכניות שתוגשנה לקבלת היתר בניה.

5. שמירת עצים

- 5.1. סימון בתכניות – בתכנית ההגשה, לבקשה להיתר בניה, יסומנו כל העצים הקיימים בתחום התכנית, תוך סיווגם לפי גודל וסוג. תצוין כוונת התכנית לגביהם.
- 5.2. שילוב בתכנון – יעשה ניסיון לשלב את כל העצים הקיימים בתכנון המפורט. כל העצים ישמרו, יועברו או יכרתו על פי התכנית.
- 5.3. שימור שדרות – דגש מיוחד יושם על שימור שדרת הדקלים הקיימת לאורך ציר הכניסה המקורית ליישוב, ושדרות הפיקוסים סביב למדשאת חדר האוכל. במידה ועצים בשדרות אלה יתנוונו או יפלו, יש להחליפם ולנטוע במקומם עצים מאותו סוג.

6. הוראות בדבר חיסכון במים

- 6.1. תכסית לא בנויה – לפחות 25% משטח כל מגרש, יהיה מגונן, על קרקע טבעית. שטח זה יהיה פנוי מתכסית בנויה (מבנים, משטחים מרוצפים וכו').

7. חובת ביצוע ותעודת גמר

- 7.1. סיום עבודות הנוף והפיתוח – חובה על היזמים ועל בעלי המגרשים לסיים את עבודות הנוף והפיתוח במגרש, כולל שתילה, נטיעה והשקיה, ביצוע הריצופים, נישא לתשתיות, הסרת מבנים זמניים ופינוי פסולת ועודפי בניה, לפני אכלוס המבנים.
- 7.2. תעודת גמר – תנאי לקבלת תעודת גמר (טופס 4), הוא סיום עבודות הפיתוח במגרש.