

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

04/11/2019

להפקיד את התכנית

02/01/2022

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

תכנית מס' 652-0530436

חזיתות מסחריות בשגב שלום

נספח נופי מנחה

דצמבר 2020

עלא אבו ריא - אחראי נוף
מס" רישיון 119833

משרד גרין דיזיין

בערך ע"י- אד' נוף עלא אבוריא- מס' רישיון 119833



תוכן עניינים

עמוד

סעיף

- | | |
|-------|-----------------------------------|
| 3 | 1. מטרות הנספח הנופי |
| 4 | 2. עקרונות והנחיות נופיות |
| 4 | 3. פרוט ותאור סוגי השטחים הפתוחים |
| 5 | 4. הנחיות לפיתוח השטחים הפתוחים |
| 6 | 5. הנחיות לפיתוח מגרשים |
| 6 | א. אזורי מגורים ומסחר |
| 7 | ב. אזורי מסחר ומוסדות |
| 8 | ג. אזורי מבני ציבור |
| 9 | 6. פיתוח כבישים |
| 9 | 7. הנחיות לפיתוח כבישים |
| 10-11 | 8. הוראות והנחיות סביבתיות |

* תשריט נספח נוף מהווה חלק בלתי נפרד מנספח הנוף והפיתוח.





1. מטרות הנספח הנופי

1. תנועת הולכי הרגל

אפיון מערך התנועה להולכי רגל, במעברים להולכי רגל הניצבים לצירי הרחובות ומעברי הולכי רגל בשטחים הפתוחים בנפרד מצירי הרכב ותוך שימת דגש על בטיחות ונגישות בהתחשב בתנאים הטופוגרפיים בתחום התכנית.

2. מגרשי המגורים

פיתוח המגרשים למגורים, אופן דירוג ותימוך המגרשים, מיקום התשתיות הנחוצות למגרש כדוגמת חניות, כניסת הולכי רגל ומסתורים לארונות סעף ופחי אשפה.

3. מערך הרחובות

אפיון פיתוח הרחובות בשכונה, התוויה נופית לחתכי הרחוב הטיפוסיים המוצעים, יצירת חלל רחוב בטוח ונוח לרכב ולהולכי רגל כאחד ושילוב נוח ככל הניתן של חניות הרכב בחלל הרחוב ובשוליו והגישה לחניות בתחום מגרשי המגורים ומבני הציבור.

4. מבני הציבור

פיתוח בשטחי בינוי ציבוריים, אפיון עקרונות הפיתוח בשטחי המבנים הציבוריים, תימוך המגרשים וקשריהם לשטחים הפתוחים הציבוריים ולמערך תנועת הולכי הרגל.

5. מערך השטחים הפתוחים

אפיון השטחים הפתוחים בשכונה ורכיביהם, עקרונות הפיתוח, סוגי השטחים הפתוחים, אופיים, פרישתם ואופן הטיפול בהם.





2. עקרונות והנחיות תכנון הפיתוח הנופי:

1. שטחי הפיתוח הנופי יעוצבו תוך התאמה לטופוגרפיה הקיימת וישתלב בה. כך שהבינוי המתוכנן ייטמע בתוכו ובכך לא יבלוט בסביבה.
2. תבחר צמחיה בעלת דימוי נוף מקומי. מומלץ לטעת כסיית האבוב, עצי זית, פנסית דו נוצתית, אקליפטוס טורלי, קליסטימון, שלטית אפריקנית, וכד'. יש להדגיש שלא יינטעו צמחים פולשים ומתפרצים כגון אורן ואיקליפטוס.
3. יתוכנן בינוי שמשתלב בסביבה הן באופי הבנייה ובחזות. תכנון בנייה נמוכה, גגות שטוחים וחזיתות בגמר אבן מקומית או בכל גמר אחר שמתאים למרקם הסביבתי.
4. יש לדאוג במידת האפשר למצב של איזון בין כמות החפירה לכמות המילוי בכדי לצמצם עודפי חפירה.
5. במצבים שנוצר הפרש גובה בין מפלס מתוכנן לקרקע טבעית יש לתכנן קיר תומך, ובכדי לצמצם את נוכחותו בסביבה. יש לייצר ערוגות גינון בצמוד לראש הקיר ברוחב מיני 1.0 מטר, בערוגות הגינון יישתלו עצים, שיחים משתלשלים ומטפסים.
6. שפכי בניה ישפכו בשטח מאושר ע"י הרשות המקומית.
7. חומר גמר חזית קירות תומכים יהיה בגמר אבן טבעית. או בכל גמר אחר שמתאים למרקם המקומי.
8. לא תותר חריגה מקווי דיקור לצורך עבודות חפירה, חציבה ומילוי. עבודות אלה יבוצעו בזהירות מירבית תוך נקיטת כל אמצעי הזהירות למניעת דרדור סלעים ושפיכת חומר מעבר לקוי הדיקור. עבודות הבינוי שיבוצעו למגרשים הגובלים בשטחים פתוחים ייעשו תחת הקפדה למניעת שפוכת והותרת פסולת בנייה.

3. פרוט ותאור סוגי השטחים הפתוחים:

מס' תא שטח	תאור
שצ"פ אקסטנסיבי:	
תא שטח	שטח לגינון אקסטנסיבי לנטיעות. ישמש לשיקום נופי למדרונות, ניתן לבצע שבילי הולכי רגל. יותר הנחת ספסלים בצידי השביל. ייאסר בניית מבנים בתחום השצ"פ לרבות מחסנים, מבני עזר.
מס' תא שטח	תאור
שצ"פ אינטנסיבי ומעברים ציבוריים:	
תא שטח	גני משחקים שכונתיים קטנים בשטח של 0.5-5.0 דונם שיכללו: מתקני משחק לפעוטות ולילדים, שבילי טיול, מעברים ציבוריים להולכי רגל, רחבות משחק והתאספות מרוצפות מוצלות, מדרגות, פינות שהייה מוצלות בפרגולות, מדשאות וגינון אינטנסיבי, תשתיות תת קרקעיות.



4. הנחיות לפיתוח השטחים הפתוחים:

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. תמיכות (קירות, מסלעות וכול') יתוכנן בגובה 0.5-3.0 מטר, לא תותר תמיכה בגובה העולה על 3.0 מטר. במקרה של הפרש גובה גדול יותר יש לפצל את התמיכה. הקירות יבנו עם חזית אבן טבעית מקומית. מעקות וגדרות יהיו באופי "אזורי-שקוף" מפרופילים או רשתות מתכת.
4. יישמרו העצים הקיימים ככל הניתן בתחומי השצ"פ.
5. תצורף תוכנית גינון והשקיה. הגינון יהיה בדגש של צמחייה מקומית וחסכונית במים ובתחזוקה.
6. העבודות יבוצעו על בסיס שפת עיצוב אחידה ובשימוש חומרים דומים תוך שמירה על רציפות עיצוב לאורך צירים.
7. הגינון יהיה בדגש על צמחייה מקומית וחסכונית במים ובתחזוקה עצים מומלצים: כסיית האבוב, עצי זית, פנסית דו נוצתית, אקליפטוס טורלי, קליסטימון, שלטית אפריקנית, יש להדגיש שרשימת הצמחייה לא תכלול מינים פולשים ומתפרצים כגון אורן ואקליפטוס.
8. תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים בתחום התוכנית יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים ציבוריים פתוחים.
9. בתחומי השצ"פים תיאסר בניית מבנים לרבות מחסנים, מבני עזר ויותר להעביר תשתיות תת קרקעיות בתחום שלא יפגע בתפקוד השצ"פ כשטח פתוח.





5. הנחיות לפיתוח מגרשים:

א. אזור מגורים, מגורים מסחר ומשרדים – שטח פתוח במגרשים לבניה (חצרות המגרשים).

כל שטח המגרשים ביעוד שטח זה, מלבד השטח עליו יעמדו המבנים, יהווה את חצרות המגרשים.

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. לפחות 10% מהשטח הלא מבונה יהיה מגונן ומחלחל. בחזית המגרש תתוכנן רצועת גינון ברוחב מינימלי 1.0 מ' בה יישתלו שיחים ועצים בוגרים במרחקים של 6.0 מ' בין עץ לעץ.



2. כניסת הולכי רגל למגרש ולמבנה:

לכל מבנה, או לכל כניסה ראשית למבנה יתוכננו שביל או רחבת כניסה. במקרה של קיר ו/או מעקה בין חצר המגרש לבין הרחוב, יוותר ביצוע של כניסה אחת בלבד לכל מבנה או לכל כניסה ראשית למבנה. הגישה למבנה תתוכנן לפי תקני הנגישות.

3. כניסת רכב למגרש:

רצוי שלכל מגרש יהי רק פתח כניסה ויציאה אחת בלבד. בכל מקרה, יהיו בכל מגרש לכל היותר 2 פתחים לכניסה וליציאה. במידה ולמגרש יהיה רק פתח אחד, לכניסה וליציאה, רוחב הפתח לא יעלה על 5 מ'. במידה ולמגרש יהיו פתחים לכניסה וליציאה, רוחב כל פתח לא יעלה על 3.5 מ'. ניתן יהיה לאחד כניסות ל- 2-3 מגרשים.



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 תכנית הנוף והפיתוח, לרבות גינון והשקיה, יהווה תנאי למתן היתר בניה.

5. חזיתות המגרשים:

כחלק מתכנית הנוף והפיתוח יוגשו חזיתות של המגרש, מכיוון הרחובות והשטחים הציבוריים הפתוחים, בקנה מידה 1:100. בחזיתות יופיעו קירות המגרשים והשערים בחזיתות יושם דגש מיוחד על עיצוב הכניסה למגרש, על שילוב מבני העזר ועל עיצוב הכניסה לחניה. בחזיתות יופיעו גם קירות המגרשים והמבנים הסמוכים, פילירים ונישות לפחי אשפה.





ב. אזור מסחר מגורים ומוסדות, מסחר ומשרדים, שטח פתוח במגרשים לבניה (חצרות המגרשים).

כל שטח המגרשים ביעוד שטח זה, מלבד השטח עליו יעמדו המבנים, יהווה את חצרות המגרשים.

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. לפחות 10% מהשטח הלא מבונה יהיה מגונן ומחלחל. בחזית המגרש תתוכנן רצועת גינון ברוחב מינימלי 1.0 מ' בה יישתלו שיחים ועצים בוגרים במרחקים של 6.0 מ' בין עץ לעץ.



- החניות שבתחום המגרש יוצללו ע"י נטיעת עצי צל (1 עץ לכל 4 מקומות חנייה).
- גימור מדרכות וריצופים יהיה בחומרים עמידים, איכותיים דוגמת אריחי בטון או אבן משתלבת, יציקת בטון חזותי בגימורים שונים וכד'.
- בתכנון הדרכים והחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

2. כניסת הולכי רגל למגרש ולמבנה:

לכל מבנה, או לכל כניסה ראשית למבנה יתוכננו שביל או רחבת כניסה. במקרה של קיר ו/או מעקה בין חצר המגרש לבין הרחוב, יוותר ביצוע של כניסה אחת בלבד לכל מבנה או לכל כניסה ראשית למבנה. הגישה למבנה תתוכנן לפי תקני הנגישות.



3. כניסת רכב למגרש:

רצוי שלכל מגרש יהי רק פתח כניסה ויציאה אחת בלבד. בכל מקרה, יהיו בכל מגרש לכל היותר 2 פתחים לכניסה וליציאה. במידה ולמגרש יהיה רק פתח אחד, לכניסה וליציאה, רוחב הפתח לא יעלה על 7 מ'. במידה ולמגרש יהיו פתחים לכניסה וליציאה, רוחב כל פתח לא יעלה על 3.5 מ'. ניתן יהיה לאחד כניסות ל- 2-3 מגרשים.

4. חניונים תת קרקעיים:

במגרשים בהם מתוכנן חניון תת-קרקעי, החורג מתכנית המבנה, יש לשמור על רצועה ברוחב 1.0 מ' בחזית הקדמית באדמה טבעית לצורך נטיעת עצים בוגרים.



5. 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.

6. חזיתות המגרשים:

כחלק מתכנית הנוף והפיתוח יוגשו חזיתות של המגרש, מכיוון הרחובות והשטחים הציבוריים הפתוחים, בקנה מידה 1:100. בחזיתות יופיעו קירות המגרשים והשערים. בחזיתות יושם דגש מיוחד על עיצוב הכניסה למגרש, על שילוב מבני העזר ועל עיצוב הכניסה לחניה. בחזיתות יופיעו גם קירות המגרשים והמבנים הסמוכים, פילירים ונישות לפחי אשפה.





ג. אזור מבני ציבור – שטח פתוח במגרשים לבניה (חצרות המגרשים).

כל שטח המגרשים ביעוד שטח זה, מלבד השטח עליו יעמדו המבנים, יהווה את חצרות המגרשים.

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. לפחות 15% מהשטח הלא מבונה יהיה מגונן ומחלחל.



2. כניסת הולכי רגל למגרש ולמבנה:

לכל מבנה, או לכל כניסה ראשית למבנה יתוכננו שביל או רחבת כניסה. במקרה של קיר ו/או מעקה בין חצר המגרש לבין הרחוב, יוותר ביצוע של כניסה אחת בלבד לכל מבנה או לכל כניסה ראשית למבנה. הגישה למבנה תתוכנן לפי תקני הנגישות.

3. כניסת רכב למגרש:

רצוי שלכל מגרש יהי רק פתח כניסה ויציאה אחת בלבד. בכל מקרה, יהיו בכל מגרש לכל היותר 2 פתחים לכניסה וליציאה. במידה ולמגרש יהיה רק פתח אחד, לכניסה וליציאה, רוחב הפתח לא יעלה על 5 מ'. במידה ולמגרש יהיו פתחים לכניסה וליציאה, רוחב כל פתח לא יעלה על 3.5 מ'. ניתן יהיה לאחד כניסות ל- 2-3 מגרשים.



4. חניונים תת קרקעיים:

במגרשים בהם מתוכנן חניון תת-קרקעי, החורג מתכנית המבנה, לפחות 15% משטח הגג יהיה מגונן ע"ג מצע מנותק איכותי (דוגמת פרלייט). יש לשמור על רצועה ברוחב 1.0 מ' בחזית הקדמית הפונה לרחוב באדמה טבעית לצורך נטיעת עצים בוגרים.

5. בקשה להיתר בניה:

לבקשה להיתר בניה, של כל מגרש לבניה, תצורף תכנית נוף ופיתוח בקני"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 גיוון והשקיה, יהווה תנאי למתן היתר בניה.



6. חזיתות המגרשים:

כחלק מתכנית הנוף והפיתוח יוגשו חזיתות של המגרש, מכיוון הרחובות והשטחים הציבוריים הפתוחים, בקנה מידה 1:100. בחזיתות יופיעו קירות המגרשים והשערים. בחזיתות יושם דגש מיוחד על עיצוב הכניסה למגרש, על שילוב מבני העזר ועל עיצוב הכניסה לחניה. בחזיתות יופיעו גם קירות המגרשים והמבנים הסמוכים.



**6. פיתוח כבישים:**

- מדרכות ושבילי הליכה. - מפרצי חניות לאורך עם הפסקות לערוגות גינון ולכניסות לחניות במגרשים. - נטיעת עצי רחוב לאורך הרחובות כל 6-8 מטר ככל האפשר.	כבישים מס' 9, 11, 12, 13, 14, 16 ברוחב 12, 14, 16, 18 מטר
- מדרכות ושבילי הליכה. - רצועות גינון משני צידי המיסעה. - מפרצי חניות לאורך עם הפסקות לערוגות גינון ולכניסות לחניות במגרשים. - שביל אופניים דו כיווני, בצד אחד של הרחוב. - נטיעת עצי רחוב לאורך הרחובות ובאי תנועה כל 8-10 מטר	כביש מס' 15 ברוחב 30 מטר
- נטיעת עצים כל 8-10 מטר בחנייה מקבילה ובין כל 4 חניות ניצבות.	חניות

7. הנחיות לפיתוח כבישים:**1. הנחיות פיתוח נוף:**

צירי ההליכה (המדרכות) לאורך הדרכים ירוצפו תוך שילוב אזורי ישיבה, ריהוט רחוב, תאורה וגינון. לאורך מדרכות שרוחבן 2.0 מ' ויותר, ישולבו עצי רחוב במדרכה. עצים אלה יהיו עצים בוגרים (להלן: עץ בכיר מס' 8 לפחות, לפי הגדרת משרד החקלאות). העצים יושקו במערכת השקיה קבועה. מרווח השתילה הממוצע, בין כל שני עצים לאורך המדרכה, לא יעלה על 7 מ'. לצד חניות, ינטעו העצים בפתחים רחבים ככל האפשר וישתלו במגבילי שורשים, למניעת פגיעה בריצוף ובתשתיות תת-קרקעיות. לצד שבילי אופניים, ניתן ורצוי יהיה לטעת את העצים ברצועות גינון אורכיות המשכיות המאפשרות תנאים מיטביים של אדמה והשקיה לעצים.

2. נגישות:

בכל מקרה, תישמר מדרכה רציפה, ללא מכשולים, ברוחב של 1.3 מ' לפחות. במדרכות יקבעו כל אלמנטי ההנגשה ע"פ התקן וע"פ הנחיות הרשות המקומית ויועץ הנגישות.

3. נתיבי חניה:

לכל דרך, בתחום התכנית, תוכן תכנית נוף ופיתוח בקנ"מ 1:250, ערוכה ע"י אדריכל נוף, ע"פ סעיף "תכנית נוף ופיתוח" במסמך זה.

4. חניות:

בנתיבי החניה לאורך כבישי ובמגרשי חנייה, בשטחים הציבוריים ובמגרשים הפרטיים, יתוכננו "אזוניים" לעצים. יעשה מאמץ, כי נתיבי ומשטחי החניה יתוכננו כך שיהיו לכל היותר 7 מקומות חניה בניצב, ברצף אחד ולכל היותר 5 מקומות חניה במקביל, ברצף אחד. בין רצף אחד למשנהו תהיה ערוגת ("אוזן") גינון, להפרדה. בכל ערוגת גינון ינטע לפחות עץ בוגר אחד.

5. מעברי חצייה:

במעברי החצייה תבוצע הנמכת אבן שפה למעבר עגלות ילדים ולהקלה על מוגבלים, הכל עפ"י התקן והנחיות הרשות המקומית ויועץ הנגישות.

6. תיאום מערכות:

בעת הכנת תכנית תאום מערכות לרחובות, תחשב מערכת העצים כאחת ממערכות התשתית החיונית ותתואם עם שאר המערכות.

**7. מועד ביצוע:**

הפיתוח, הגינון והשיקום הנופי, בצידי הכבישים הדרכים (כבישים ורחובות), יבוצעו בד בבד עם ביצוע הדרכים.

8. נטיעות:

כל נטיעות בתחום רצועת הדרך יתואמו גם עם מהנדס הכבישים.

8. 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 לשינועם 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 הבסיסית 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) לתקנון 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.

- הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.

- תכנית מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, 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 ונספח הניקוז.

- 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 הועדה 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 בינוי, 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 שטחים ציבוריים פתוחים- בתחום התוכנית יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים ציבוריים פתוחים.



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

