

הודעה על הפקדת תכנות מס' <u>1058</u>
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' <u>6404</u>
מיוז <u>דל-4-12</u> עמוד <u>3582</u>

ועדה מקומית שומרון  
 הפקדה תכנית מס' 1058  
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית  
 בשייבה מס' 511-01 מיום 5-11-01  
 יו"ר הועדה

### ש/1058, כניסה מזרחית לזיכרון יעקב

**משרד הפנים מחוז חיפה**  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
 הועדה המחוזית החליטה ביום:  
9.7.13  
**לאשר את התכנית**  
 יוסף מסלב 13.7.15  
 יו"ר הועדה המחוזית תאריך

### נספח נוף ופיתוח

ועדה מקומית "שומרון"  
1058  
 אישור תכנית מס' 1058  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בשייבה מס' 729 מיום 7.1.13  
 יו"ר הועדה

זום: הועדה המקומית לתכנון ובניה השומרון

הודעה על אישור תכנית מס'  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס'  
 ביום

**משרד הפנים**  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
 מחוז חיפה  
**29-03-2015**  
**נתקבל**  
 תיק מס'

מועצה מקומית  
זכרון יעקב

אדריכלות נוף ותכנון סביבתי  
דפנה גרינשטיין גיל-הר-7

רח' כלניות 7, חיפה 34353

טל: 04-8380407

פקס: 04-8382536

ועדה מקומית "שומרון"  
 נתקבל  
 24-02-2015  
973 168 מאזן

- אוגוסט 2003
- עדכון: דצמבר 2006
- עדכון 2: ינואר 2007
- עדכון 3: אוקטובר 2010
- עדכון 4: מרץ 2011
- עדכון 5: יולי 2011
- עדכון 6: דצמבר 2014



**תוכן עניינים**

<b><u>פרק</u></b>	<b><u>עמוד</u></b>
<b>פרק א' – הנחיות נופיות לייעודי השטחים המופיעים בתכנית</b>	
1. אזור מגורים – שטח פתוח במגרשים לבנייה (חצרות המגרשים)	3
2. מבנים ומוסדות ציבור – שטח פתוח במגרש (חצר המגרש)	3
3. שטח ציבורי פתוח (שצ"פ)	3
4. דרך (קיימת, מאושרת ומוצעת) – נוף ופיתוח	4
5. שביל (להולכי רגל)	5
<b>פרק ב' – הנחיות נוף ופיתוח</b>	
6. שטחים ציבוריים פתוחים	5
7. דרכים ושבילי הולכי רגל	5
8. תניה	6
9. קירות תומכים וגדרות	6
10. ריהוט רחוב וחומרי גמר	7
11. צמחייה	7
12. שמירת עצים	7
13. עודפי קרקע ושפכי בניה	8
14. אלמנטי ומבני תשתיות	8
15. תכניות נוף ופיתוח	9

**הערה**

\* תשריט הנוף והפיתוח (גיליון מס' 3) מהווה חלק בלתי נפרד מנספח הנוף והפיתוח.

## פרק א' – הנחיות נופיות לייעודי השטחים המופיעים בתכנית

### 1. אזור מגורים - שטח פתוח במגרשים לבניה (חצרות המגרשים)

כל שטח המגרשים באזורי המגורים האלה, מלבד השטח עליו יעמדו המבנים, למגורים ומבני החניה יהווה את חצרות המגרשים.

1.1 **תכולת השטח והנחיות נופיות** - בשטח הפתוח (חצרות המגרשים), יותר לבצע בין היתר; גינון, ריצוף, מתקני משחק וריהוט חוצות. כל השטח שאינו מרוצף יגונן בגינון אינטנסיבי ויושקה עם מערכת טפטוף ממוחשבות.

1.2 **הנחיות פיתוח** - באזורים בהם המגרש גובל בדרך, יש להקצות בתהום המגרש, בגבול המגרש הפונה אל הדרך, רצועת גינון ברוחב אדמה של לפחות 2.0 מ' נטו. בשטח זה, יש לתכנן לפחות עץ בכיר אחד, כל 7 מ"א של הזית מגרש. רצועת הגינון תבוצע כחלק מפיתוח חצר המגרש ותוחזק ע"י בעלי המגרש. גדר החצר תבוצע מעבר לערוגת הגינון (לכיוון המבנה), כך שלא תהיה גדר ולא חציצה בין רצועת הגינון לבין המדרכה.

1.3 **בקשה להיתר בניה** – לבקשת היתר הבניה של כל מגרש לבניה, תצורף תכנית נוף ופיתוח ערוכה ע"י אדריכל נוף. אישור תכניות הנוף והפיתוח, לרבות תכניות הגינון והשקיה יהווה תנאי למתן היתר בניה. תכנית הנוף והפיתוח תוכן לאור סעיף "תכנית נוף ופיתוח" במסמך זה.

### 2. מבנים ומוסדות ציבור – שטח פתוח במגרש (חצר המגרש)

כל שטח המגרש, מלבד השטח עליו יעמוד הבניין, יהווה את חצר המגרש.

2.1 **הנחיות פיתוח ונוף** – כל ההוראות בסעיף 1. "אזור מגורים" - שטח פתוח במגרשים לבנייה (חצרות המגרשים) (לעיל), מחייבות גם בייעוד שטח זה.

2.2 **נגישות לתושבים** – השטח הפתוח במגרשים אלה, יהיה נגיש ופתוח (לא נעול) לשימוש התושבים והציבור הרחב, בשעות אחר הצהריים ובימי חג ומועד.

### 3. שטח ציבורי פתוח (שצ"פ) מסוגים שונים

סעיף זה מתייחס לכל שטחי המגרשים בייעוד שטח זה.

3.1 **שטח ציבורי פתוח מרכזי אורכי באופי אינטנסיבי** – ישמש כמקום מנוחה, בילוי ומשחק לא פורמאלי, לרווחת התושבים ולמעבר הולכי רגל. בשטחים אלה יותר גינון ופיתוח נופי אינטנסיבי. לא תותר כל בניה, למעט שבילים ורחבות, ריהוט חוצות, מתקני משחק ונופש, ומערכות תשתית תת-קרקעיות. מיקום המתקנים המותרים יתואם עם אדריכל הנוף, המתכנן את השצ"פ ועם אגף הנדסה של הרשות המקומית. כל השטח שאינו מרוצף, או לא משמש למתקני משחק, יגונן ויושקה עם מערכת טפטוף. לכל אזורי הפעילות בשצפ"ים, תתוכנן במידת האפשר, גישה ללא מדרגות (ע"י רמפה) עבור מוגבלים ועגלות ילדים.

- 3.2 שטח ציבורי פתוח (שצ"פ) בפיתוח אקסטנסיבי (גינון והשקייה בלבד) בתחום קו הבניין של דרך 652 – שטח המיועד לנטיעות עצים וצמחייה באופי טבעי בתחום קו הבניין של דרך 652. הצמחים יהיו בעל אופי דומה לצמחייה המקומית עם שימוש בצמחי בר. הצמחייה תלווה במערכת השקיה.
- 3.3 שביל / שצ"פ מעבר – מיועד לקישור פיזי וויזואלי של השטחים הציבוריים השכונתיים אל השטחים הירוקים הסובבים כולל שבילים מדרגות ופינות ישיבה, הגינון בעצים וצמחייה מגוונת.
- 3.4 שטחי חיץ מגוונים – שטח ה"עוטף" את האזור הבנוי. ישמש לשימור, לשיקום ולטיפוח הנוף והצמחייה באופי "טבעי", להשהיית מי נגר, לשהייה, לטיול, להפרדה. בשטחים אלה תבוצע עבודת התאמת קרקע מינימאלית ותבוצענה עבודות שתילה ונטיעה להשלמת ולשיקום הצמחייה הקיימת, הצמחים יהיו בעלי אופי זהה או דומה לצמחייה המקומית. לאורך דרך 652 יותר גינון בלבד ללא פיתוח סביבתי-נופי נוסף בתחום הדרך.
- 3.5 שצ"פ לשהייה ומעבר כולל נטיעות ופינות ישיבה – מיועד לשהייה ולמעבר, כולל פינות ישיבה, אזורי צל ותאורה, גינון בעצים וצמחייה מגוונת.
- 3.6 בקשה להיתר בניה – לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית נוף ופיתוח, מפורטת, כולל תכניות צמחייה והשקיה. התכניות יוכנו ע"י אדריכל נוף, עפ"י סעיף "תכנית נוף ופיתוח" במסמך זה.
- 3.7 מועדי ביצוע – ביצוע השצ"פים ייעשה ברצף אחד ובצמידות להתקדמות מימוש הבניה במגרשים לבניה ולביצוע הכבישים הסמוכים.

#### 4. דרך (קנימת, מאושרת ומוצעת) – נוף ופיתוח

- 4.1 הנחיות פיתוח ונוף – כל השטח שאינו סלול או מרוצף יגונן בגינון אינטנסיבי. צירי ההליכה (המדרכות) לאורך הדרכים (הכבישים), ירוצפו תוך שילוב רחוט רחוב, תכנון אזורי ישיבה, תאורה וגינון. לאורך מדרכות שרוחבן 2.0 מ' ויותר ישולבו עצי רחוב במדרכה. עצים אלה יהיו עצים בוגרים (להלן: עץ בכיר מס' 7 לפחות, לפי הגדרת משרד החקלאות). העצים יושקו במערכת השקיה קבועה. מרווח השתילה הממוצע, בין העצים לאורך המדרכה, לא יעלה על 7 מ'.
- 4.2 נתיבי ומגרשי חניה - בנתיבי החניה לאורך כבישים, ובמגרשי חניה, בשטחים הציבוריים ובמגרשים הפרטיים, יתוכננו "אוזניים" לעצים ושיחים. 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 יינטע לפחות עץ בוגר אחד.
- 4.3 מעברי חצייה - במעברי החצייה תבוצע הנמכת אבן שפה למעבר עגלות ילדים ולהקלה על מוגבלים, עפ"י הנחיות הרשות המקומית.
- 4.4 תאום מערכות - בעת הכנת תכנית תאום מערכות לרחובות תחשב מערכת העצים ברחובות כאחת ממערכות התשתית ותתואם עם שאר המערכות.

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

#### 5. שביל (להולכי רגל)

5.1 משטח הליכה - השטח ישמש למעבר הולכי רגל. צירי ההליכה ירוצפו תוך שילוב גיבון ונטיעות עצים בוגרים (להלן עץ בכיר מסי' 7 לפחות, לפי הגדרות משרד החקלאות) לאורכם, ושילוב ריהוט רחוב ופינות ישיבה.

5.2 תיאום מערכות - בעת הכנת תכנית תאום מערכות תחשב מערכת העצים כאחת ממערכות התשתית ותתואם עם שאר המערכות.

### פרק ב' - הנחיות נוף ופיתוח

הנחיות נוף ופיתוח - הנחיות אלה הן הנחיות מחייבות בעת הכנת תכניות מפורטות בתחום התכנית. מטרתן לשמור על אופי פיתוח ונוף של "מושבה ותיקה".

#### 6. שטחים ציבוריים פתוחים

בשטח ציבורי פתוח (שצ"פ) לא תותר בנייה, למעט מתקני ספורט, אלמנטי משחק ונופש. מיקום המתקנים המותרים ועיצובם יתואם עם אדריכל הנוף המתכנן את השצ"פ ועם אגף ההנדסה של הרשות. פירוט לפי סוגי השצ"פים השונים ראה סעיף 3.

#### 7. זרכים ושבילי הולכי רגל

צירי ההליכה לאורך הדרכים ירוצפו עם ריצוף באופי התואם את אופי הפיתוח במרכז המושבה הותיקה, תוך שילוב ריהוט רחוב, פינות ישיבה, תאורה וגיבון. לאורך כל אחד מרחובות התוכנית ישולבו עצי רחוב במדרכה. ברחובות ברוחב העולה על 12 מ' ישולבו עץ בשני צידי הרחוב. ברחובות ברוחב פחות מ-12 מ' ישולבו לפחות עץ בצד אחד של הרחוב. עצים אלה יהיו עצים בוגרים - עץ בכיר מסי' 7 לפחות לפי הגדרת המפרט הבינמשרדי - וילוו במערכת השקייה קבועה. מרווח השתילה, הממוצע, בין העצים לאורך המדרכה ובשבילים להולכי רגל, לא יעלה על 7 מ'. העצים ברחובות יישתלו במגבילי שורשים, למניעת פגיעה בתשתיות תת קרקעיות.

בשבילים ובמעברים להולכי רגל תמנע אפשרות כניסה לכלי רכב. שבילי הולכי רגל יהיו מרוצפים וישולבו בהם אלמנטי רהוט רחוב, תאורה וגיבון. במעברי החצייה תבוצע הנמכת אבן שפה למעבר נכים ועגלות.

תוכנית הפיתוח והגיבון של הדרכים יוגשו לאישור יחד עם תוכניות הכבישים. הפיתוח, הגיבון והשיקום הנופי בצידי הכבישים והדרכים, יבוצעו בד-בבד עם ביצוע הכבישים.

הכבישים לכל אורכם, יבוצעו עם מדרכה רחבה, לפחות בצד אחד, ויפותחו כטיילת עם אזורי ישיבה ותצפית ועם חומרי גלם פרטי נוף ופיתוח מעוצבים ברמה גבוהה, באופי המושבה הוותיקה, כדוגמת הקיים ב"דרך היין".

בעת הכנת תוכנית תיאום מערכות תיחשב מערכת העצים ברחובות כאחת ממערכות התשתית שתוכנסנה לתוכנית תיאום המערכות ויחולו עליה אותם הכללים המחייבים.

#### 8. חניה

**נתיבי החניה** – לאורך כבישים ובשטחים הציבוריים, לא יותר לתכנן ולבצע יותר מ- 7 מקומות חניה בניצב, ברצף אחד ולא יותר מ- 5 מקומות חניה במקביל ברצף אחד. בין רצף חניה אחד למשנהו תהיה ערוגת ("אוזן") גינון להפרדה. בכל ערוגת הגינון יינטע לפחות עץ בכיר אחד.

**חניה במגרשים של צמודי קרקע** – במקרה של משטחי חניה בתחום המגרש בצמודי קרקע, מוצע לבחון אפשרות של הצמדת משטחי חניה של מגרשים סמוכים ופתרונות בעומק המגרש, כך שייווצר רצף ארוך ובלתי קטוע ככל הניתן של חזית המגרש בגבול הרחוב.

**חניה בחזית מגרש לרחוב** – בחזית מגרש לבניה, בין חניה מרוכזת בתחום המגרש לבניה לבין רחוב או שצ"פ, תישמר ערוגת גינון ברוחב של לפחות 2.0 מ' אדמה.

#### 9. קירות תומכים וגדרות

**קירות תומכים וקירות גדר** – יבוצעו כקירות כובד אנכיים עם אבן "חאמי" מסותתת ומעובדת או בקירות בטון בחיפוי אבן דמוית "חאמי" מנוסרת ומעובדת מכל הכיוונים. סוג וצורת החיפוי יהיו על פי פרט מנחה של אגף ההנדסה של הרשות המקומית. כל הקירות בשטח התוכנית ייבנו לפי פרטים אלה. לכל הקירות וקירות הגדר יבוצע קופינג מאבן באותו סוג של אבן הקיר או אבן החיפוי. לאורך הקירות וקירות הגדר ישולבו עמודונים בנויים מאבן או מחופים באבן מבוקעת, מנוסרת ומעובדת או כאלמנט טרומי המעוצב כדוגמת העמודונים בדרך היין". לעמודונים יבוצע קופינג מאבן כני"ל או כחלק מהאלמנט הטרומי כדוגמת העמודונים ב"דרך היין". קירות שגובהם עולה על 60 ס"מ ייבנו כך שפני ראש הקיר יהיו אופקיים.

**גובה הקירות** – גובה קירות תומכי מגרש (גבוה), בגבול עם הרחוב (כביש) לא יעלה על 1.5 מ'. בכל מקרה, בו יידרש פתרון להפרשי גובה מעל הגובה המצויין לעיל, יתוכנן קיר מדורג. כאשר, בין שני חלקי הקיר המדורג יישמר מרווח של לפחות 1.0 מ' נטו אדמה, למטרת גינון. כל הקירות תומכי המגרש יבוצעו בתוך תחום המגרש.

**קירות הגדר בגבולות המגרשים, לאורך המדרכה** – יהיו בגובה עד 60 ס"מ מפני המדרכה, רצוי עם ראש אופקי. בגדר ישולבו עמודים בגובה 150 ס"מ מעל פני הקרקע, על גבי הגדר, בין העמודים תותר הצבת גדר מעץ או ממתכת נפחות עד לגובה כולל של 140 ס"מ בתוספת גדר חיה. לחילופין, יותר ביצוע גדר חיה בלבד (ללא גדר בנויה) מעל קיר הגדר. לא תותר הקמת גדרות מרשת קלה, מחומרים פלסטיים ומיריעות מאלמנטי בטון טרומי ולא גדרות אטומות או קיר גדר אטום בגובה מעל 60 ס"מ.

לא תאושר בניית מסלעות בחזית המגרש לבניה הפונה לרחוב או לשצ"פ.

קיר תוחם בינוי – קיר בגבול בין השטחים הפתוחים בהיקף השכונה לבין המגרשים לבניה. קיר זה יבנה בו-זמנית לכל מקטע, או אזור בניה, ע"י יזם התכנית. ביצוע הקיר יהיה בד-בבד עם ביצוע הכבישים שמעליו. ביצוע הקיר יסתיים לפני תחילת ביצוע המבנים במגרשים.

**10. ריהוט רחוב וחומרי גמר**

**תאורה** - ייעשה שימוש בעמודים ובגופים מסוגים אחדים, באישור אגף ההנדסה של הרשות המקומית של מקור אור גבוה לרחובות ומקור אור נמוך להולכי רגל בשצ"פים. הגופים יתאמו את אופי הגופים הקיימים במושבה הוותיקה, כדוגמת ב"דרך היין".

**ריהוט רחוב** - הריהוט ברחובות ובשצ"פים, כמו ספסלים, עמודי מודעות, אלמנטי שילוט, פרגולות, אשפתונים ומתקני שונית מים, יבוצעו לפי קו עיצובי הרמוני, מגובש ועקבי, בתיאום אדריכל או אדריכל נוף. ריהוט הרחוב יעוצב באופי ובחומרי הגמר האופייניים למושבה הוותיקה כדוגמת אלמנטי הפיתות ב"דרך היין".

**חומרי גמר** - במתחם ייעשה שימוש בחומרי בנייה וגמר האופייניים למקום ולאופי של המושבה. קירות וקירות גדר ייבנו מאבן "חאמי" מנוסרת, מבוקעת ומעובדת, או יחופו באבן דמוית אבן "חאמי" כנ"ל. המעקות (הגדרות הקלות והאזוריות) ייעשו ממתכת מפורזלת, או מעץ. בעת בחירת חומרי הגמר לאלמנטים אחרים תילקח בחשבון התאמה לאופי המסורתי של המושבה. בכל מקרה יהיו המעקות, הגדרות והשערים שלא יבנו מאבן, קלים לאטומים ולפחות 70% משטח הפנים שלהם יהיה עביר לרוחות ולמשבי אויר, לא יבנו גדרות מאלומיניום או מחומרים פלסטיים.

**ריצוף** - לאורך המדרכות ובפינות הישיבה ייעשה שימוש בריצוף אבן מנוסרת, מבוקעת ומעובדת או באבן טרומית דמוית אבן איכותי דוגמת האופי הקיים ב"דרך היין".

**11. צמחיה**

לאורך גדרות וקירות גדר, בגבול מגרש מגורים פרטי עם הרחוב או השצ"פ, תבוצע, בתחום המגרש הפרטי, רצועת גינות ברוחב של לפחות 1.0 מ' נטו. ברצועה זו תישתל גדר חיה וצמחיה ל"ריכוך" החזית וליצירת תחושה "ירוקה".

בשטחים הציבוריים הפתוחים ייעשה שימוש בצמחיה "מסורתית", האופיינית ליישוב. בין המינים המוצעים לשימוש: עצי פרי נשירים מסוגים שונים, ברזשים, זיתים, תות, שקדים, וושינגטוניות דקלי תמר, ועוד. ברחובות, מומלץ השימוש, בתמר מצוי, בושינגטוניות, בעצי זית ובעצים נשירים פורחים. בערוגות גינות מומלץ שימוש בעצים נשירים ובעצי בר קטנים פורחים דוגמת שקד מצוי.

**12. שמירת עצים**

א. בכל בקשה להיתר בניה, יסומנו כל העצים הקיימים בתחום התוכנית, תוך סיווגם לפי גודל וסוג. כמו כן, תצוין כוונת התוכנית לגביהם. ייעשה ניסיון לשלב את כל העצים הקיימים בתכנון המפורט. כל העצים יישמרו, יועתקו או ייכרתו על פי תוכנית מפורטת נופית, לפי הנחיות מהנדס הרשות המקומית ובתיאום עם קק"ל. הכל לפי תקנות העצים הבוגרים והתיקון 89 לחוק התכנון והבניה. הכל באחריות ועל חשבון המבקש. כל עץ שייכרת יוחלף בשני עצים בכירים מאותו סוג בגדלים כדלקמן: דקל בגובה 4 מ' או זית בן 30 שנה ומעלה או עצים מסוג אחר בכירים בגודל 9 מ' הקרקע לפי הגדרות משרד



החקלאות, הבחירה בסוג העצים לפי הנחיית הרשות המקומית, על חשבון היזם/ בעל המגרש.

**ב. פגיעה שלא במתכוון** – במידה ובמחלך העבודה ייפגע עץ שלא סומן בתכניות הבקשה להיתר כמיועד לעקירה ו/או להעתקה, יהוייב היזם המבצע בנטיעת 3 עצים חדשים במקומו בגדלים ומסוג כמפורט לעיל.

כל העבודות הנדרשות לשמירה על עצים קיימים, להעתקת עצים קיימים או לנטיעת עצים חדשים במקום עצים שנכרתו לפי התכנית יהיו על חשבון היזם/בעל המגרש.

**ג. יש לנקוט אמצעים מיוחדים לשמירה על אזורי הצמחייה הבאים שחשיבותם הוסברה בסעיף "מבנים ומתחמים היסטוריים לשימור" לעיל:**

**מטעי עצי הזית ומקבצי עצים בכירים** – בשטח מספר מטעים ועצים בעלי ערך ויזואלי. באזור בו עוברות דרכים מתוכננות ובשטחים המיועדים לבניה/פיתוח (שצ"פ). יש להקפיד ולמנוע פגיעה בעצים במסגרת עבודת הפיתוח. כל עץ הממוקם בסמוך לקווי הדיקור במרחק של פחות מ-2 מ' מהם יוגן על ידי גדר איסכורית, בולדרים, מסלעה או אמצעי הנדסי אחר. בשלב התכנון המפורט יבחן במפורט מעמדו כל עץ בתוך התחום המיועד לבניה/לפיתוח ויטופל על פי הנחיות אגרונום/אדריכל הנוף ובתאום עם הרשות המקומית.

**שדרת דקלים בסמוך לבקבוקיה ושדרת דקלים משני צידי כביש 652 לשימור** - שדרות עצי תמר ותיקות שתוואי הדרך והפיתוח עובר בסמוך אליהן. בעת קביעת קווי הדיקור יש להקפיד שלא לפגוע בעצים ולהגן על העצים באמצעות גדר איסכורית, בולדרים, מסלעה, או אמצעי הנדסי אחר. קווי הדיקור יעברו במרחק של 2 מ' מהעצים לכל הפחות. **צמחיה סבוכה לשימור על המצוק** – מקבץ סבוכ של צמחייה לשימור על המצוק; יש להקפיד שלא לפגוע בצמחייה ובעצים במסגרת עבודת הפיתוח. כל עץ הממוקם בסמוך לקווי הדיקור במרחק של פחות מ-2 מ' מהם יוגן על ידי גדר איסכורית, בולדרים, מסלעה או אמצעי הנדסי אחר.

### **13. עודפי קרקע ושפכי בנייה**

ייאסר לשפוך או לאחסן עודפי קרקע, שפך בנייה, חומרי מילוי או סלעים בשטחים ציבוריים פתוחים, על מדרכות או בכל איזור אחר שאיננו מיועד לכך. פינוי חומרים אלה ייעשה לאיזורים המיועדים לכך בתוכניות לבנייה, או למקום שתואם ואושר מראש על ידי אגף ההנדסה של הרשות המקומית.

### **14. אלמנטי ומבני תשתית**

**מבני טרנספורמציה** - במידה ויידרשו חדרי טרנספורמציה בתחום התוכנית, מיקומם יתואם עם אדריכל הנוף ועם אגף ההנדסה של הרשות המקומית. חדרי טרנספורמציה יתוכננו ויבוצעו כחלק מתוכנית הפיתוח כדי לשלב את המבנה בסביבתו. ליד חדרי הטרנספורמציה יש לתכנן ולבצע רצועת גינון ברוחב מינימלי של 2.0 מ' נטו בין המבנה למדרכות ושבילים. המבנים יחופו באבן מנוסרת הזוהה לחיפוי של קירות התמך או הגדר של המבנים הסמוכים, או לאלה של קירות הפיתוח.

**גינון סביב מבני טרנספורמציה - כחלק אינטגרלי מן התוכניות לביצוע תחנות הטרנספורמציה**  
 החדשות (במידה ויידרשו) יצורפו תוכניות אדריכלות הנוף, כולל תוכניות צמחיה והשקיה,  
 תוכניות לקירות תמך ואלמנטים להסתרה. ביצוע תוכניות הנוף והפיתוח הללו ייעשה בד-בבד  
 עם הקמת תחנת הטרנספורמציה.  
**שיקום לאורך דרך ביוב** – בשטחים שהופרו לצורך ביצוע קו הביוב, תישתל ותינטע צמחייה,  
 באופי מקומי. עבודות השתילה והנטיעה, ייעשה ברצף אחד עם ביצוע קו הביוב. בדרך הביוב  
 נתיב ברוחב של 4.0 מ' יישאר פנוי מעצים, כך שבמידת הצורך, רכב התחזוקה יוכל לנסוע בו.  
**ארונות החשמל והתקשורת, מיכלי אשפה, מוני גז ומים - שגובלים בשצי"פ או בדרך שבתחום**  
 התוכנית ייבנו בנישות ובמסתורים, במשולב עם קירות תומכים וגדרות שבפיתוח המגרשים.  
 פרטים של אלמנטים אלה יוגשו לאישור אגף ההנדסה של הרשות המקומית.  
**נישות לתשתיות - סגירות חנישה תיעשה על ידי דלת מתכת/פח אטומה או דלת רפפה.** קירות  
 חנישה יהיו קירות בטון מחופים באבן מנוסרת כדוגמת קירות הגדר או קירות אבן כדוגמת  
 קירות הפיתוח. קופינג הקיר מאבן מסוג אבן החיפוי של הקיר.

#### 15. תוכנית נוף ופיתוח

תוכנית הנוף והפיתוח תכלול בין היתר: פרטי גדר בגבול מגרש עם הרחוב או השצי"פ, כניסות  
 לחצר ולחניה, סימון מקומות חניה, פרטי ביצוע שבילים ורחבות מרוצפות, פתרונות ניקוז,  
 גובה ראש קיר של קירות תומכים וקירות גדר, פרטים ופתרונות הסתרה לארונות תקשורת,  
 מתקני אשפה, חשמל, כבלים, מתקני גז ומונים, קווי חשמל, מים וביוב, ומכולות אשפה.  
 כחלק מתוכנית הנוף, יוגשו חזיתות המגרשים והמבנים מהרחובות ומשטחי הציבור. בחזיתות  
 יושם דגש מיוחד על עיצוב המפגש בין המגרש לבניה לבין הרחוב או השצי"פ, עיצוב תכניסה  
 למגרש והכניסה לחניה. החזית תכלול את המבנים הסמוכים. כמו כן, יצורפו לתוכנית מפרט  
 חומרי גמר ורשימה של סוגי אלמנטים וגווני צבעים ורשימת צמחיה.  
 לכל בקשה להיתר בנייה של מבנה חדש, תצורף תוכנית נוף ופיתוח בקני"מ 1:100 (או בקני"מ  
 1:250 באישור מהנדס הרשות) שתוכן ע"י אדריכל הנוף. יישום תכנית הנוף והפיתוח יהווה  
 תנאי למתן היתר בנייה.