

מס' 3/8

3006778 (47)

# מצפה אילן

## נספח נוף ופיתוח

הודעה על הפקדת תכנית מס' <u>414/א</u>
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' <u>6214</u>
ביום <u>12.3.11</u>

יזם: משרד הבינוי והשיכון, בניה כפרית  
 מחוז חיפה והעמקים

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' <u>414/א</u>
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום <u>3.5.11</u> לאשר את התכנית.
מנהל מנהל המחוז <u>906</u>
יו"ר הועדה המחוזית

עורכי התכנית: ערן מבל אדריכלים

ייעוץ ותכנון נוף:  
 גרינשטיין ■ הר-גיל  
 אדריכלות נוף ותכנון סביבתי בע"מ

הודעה על אישור תכנית מס' <u>414/א</u>
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' <u>6441</u>
ביום <u>11.7.16</u>

כלניות 7, חיפה 34353  
 טל' 04-8380407  
 פקס: 04-8382536

עדכון מס' 5 אוגוסט 2010

תוכן עניינים

<u>פרק</u>	<u>עמוד</u>
פרק א' – הנחיות נופיות לייעודי השטחים המופיעים בתכנית	3-7
1. מגורים – שטח פתוח במגרשים לבנייה (חצרות המגרשים)	3
2. מבנים ומוסדות ציבור – שטח פתוח במגרש למבני ציבור (חצר המגרש)	4
3. מסחר	4
4. מתקנים הנדסיים	4
5. פארק / גן ציבורי	4
6. שטח ציבורי פתוח	5
7. שביל	6
8. דרכים – נוף ופיתוח	6
9. קרקע חקלאית	7
פרק ב' – הנחיות נופיות לכל השטח בתכנית	8-12
10. קירות, מסלעות וגדרות (במגרשים הפרטיים והמגרשים הציבוריים)	8
11. עודפי קרקע ושפכי בניה (במגרשים הפרטיים והמגרשים הציבוריים)	8
12. שיקום קווי תשתיות	8
13. טיפול במוצאי ניקוז אל השטח הפתוח	9
14. ממשק עם שטחים פתוחים טבעיים, בגבול התכנית	9
15. הוראות בדבר חיסכון במים ושימור מי נגר עילי (מגרשים פרטיים וציבוריים)	9
16. חדרי טרנספורמציה (במגרשים הציבוריים)	10
17. מבני עזר, מיכלים לאיסוף אשפה, מיכלים לגז ומתקני תשתית	10
18. ריהוט חוצות וחומרי גמר	11
19. צמחייה	11
20. תכנית נוף ופיתוח למגרש לבנייה	11
21. הנחיות לפיתוח גבול בין אזור ביצוע עבודות בניה ופיתוח לשטח פתוח "טבעי"	12
22. חובת ביצוע ותעודת גמר	12

תשריט נוף ופיתוח (גיליון מס' 01 – נספח נוף), מהווה חלק בלתי נפרד מנספח הנוף והפיתוח.

## א. הנחיות נופיות ליעודי השטחים, המופיעים בתכנית

הנחיות אלה הן הנחיות המתייחסות באופן מיוחד לכל יעוד שטח המופיע בתכנית. הנחיות אלה אינן סותרות ומהוות תוספת להנחיות הנופיות המתייחסות לכלל התכנית ומפורטות בפרק הבא.

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

- סעיף זה מתייחס ליעודי השטח הבאים: מגורים, מגורים א' ומגורים מיוחד. סעיף זה מתייחס לכל שטח המגרשים ביעוד השטח הזה, מלבד השטחים עליהם יעמדו המבנים (תכנית המבנים) שטח זה מהווה את חצרות המגרשים.
- 1.1 הנחיות נוף ופיתוח – בשטח הפתוח (חצרות המגרשים), יותר לבצע בין היתר; גינון, מתקני משחק, ריצוף וריהוט חוצות. כל השטח שאינו מרוצף יגונן ויושקה עם מערכת השקיה (מלבד מקרים מיוחדים שיוצגו ויוסברו בבקשה להיתר בנייה).
- 1.2 רצועת גינון בחזית המגרש – רצועת גינון, ברוחב מינימאלי של 2.0 (שני) מ' נטו תתוכנן בתחום המגרש, בצד הפונה אל הרחוב, בצמוד לגבול המגרש עם הרחוב. בשטח זה, יש לתכנן לפחות עץ בכיר אחד לכל 6 מ"א חזית מגרש. רצועת הגינון תבוצע ע"י בעלי המגרש ותוחזק על ידם.
- 1.3 כניסה למגרשים – רוחב פתח הכניסה לרכב למגרש לא יעלה על 5 מ' וכאשר הפתח תחום בין קירות יותר פתח של עד 6.0 מ'. לכל מגרש, יהיה פתח אחד בלבד לכניסת רכב. במקרים מיוחדים, בכדי ל"נצל" הפרשי גבהים ניתן לתכנן 2 כניסות למגרש, ברוחב של עד 3 מ' לכל כניסה.
- 1.4 חזיתות – כחלק מתכנית הנוף (ראה פרוט והנחיות לתכנית הנוף בהמשך, בפרק הבא) יוגשו חזיתות של חצרות המגרשים, מכיוון הרחובות ומכיוון השטחים הציבוריים הפתוחים. בחזיתות יושם דגש מיוחד על עיצוב הכניסה למגרש והכניסה לחניה מכיוון הרחוב, ועל השתלבות הצד האחורי של המגרשים עם השטח הפתוח שבהיקף. החזיתות תכלולנה גם את חזיתות המגרשים והמבנים הסמוכים משני הצדדים. חובה זו חלה במידה והמבנים הסמוכים קיימים בשטח, ובמקרה בו עדיין לא נבנו מבנים אך, תכניות של המבנים מצויות במשרדי הועדה המקומית.
- 1.5 בקשה להיתר בניה – לבקשה להיתר הבניה של כל מגרש ו/או של כל קבוצת מגרשים לבניה, תצורף תכנית נוף (ראה פרוט והנחיות לתכנית הנוף בהמשך, בפרק הבא) בקנה מידה 1:250, או 1:100. התכנית תוכן, בין היתר, לפי ההנחיות שבסעיף "תכניות נוף" (בהמשך מסמך זה).
- 1.6 גבול בין מגרש לרחוב – הקירות תומכי המגרש לכיוון הרחוב יהיו בגובה מקסימאלי של 1.5 מ'. במקרים קיצוניים בהם יוצרו הפרשי גובה גדולים יותר ניתן לבצע מעל הקיר הגובל עם

הרחוב ובנסיגה ממנו קיר תמך נוסף. בין שני הקירות יש לבצע ערוגה ברוחב מינימאלי של 1.2 מ' נטו (רוחב האדמה).

1.7. תכסית פנויה – לפחות 40% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי עילי ותחתית, לצורך החדרת מי נגר עילי.

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

סעיף זה מתייחס ליעודי השטח הבאים: מבנים ומוסדות ציבור, מבנים ומוסדות ציבור לחינוך ומבנים ומוסדות ציבור לדת.

2.1. ביעוד שטח זה יחולו כל ההנחיות המפורטות בסעיף המתייחס ליעוד "מגורים" (לעיל).

2.2. במקרה שבשטח המסומן, ביעוד קרקע זה, לא תתבצע בניה, יש לפתח את השטח, בשלב ביניים עד מימוש הבנייה, כשטח ציבורי פתוח.

## 3. מסחר

סעיף זה מתייחס לכל השטח המגרשים ביעוד שטח זה, מלבד השטחים עליהם יעמדו המבנים (תכסית המבנים).

3.1. ביעוד שטח זה יחולו כל ההנחיות וההוראות המפורטות עבור ייעוד "מגורים" (לעיל).

3.2. במקרה שבשטח המסומן, ביעוד קרקע זה, לא תתבצע בניה, יש לפתח את השטח, בשלב ביניים עד מימוש הבנייה, כשטח ציבורי פתוח.

3.3. ביעוד שטח זה, אין צורך לבצע רצועת גינון בחזית המגרש.

## 4. מתקנים הנדסיים

סעיף זה מתייחס לכל שטח המגרשים ביעוד השטח הזה, לשטח המיועד לבריכת מים, מלבד השטחים עליהם יעמדו המבנים (תכסית המבנים).

4.1. הנחיות תכנון נוף – ביעוד שטח זה יחולו כל ההנחיות המפורטות בסעיף המתייחס ליעוד "מגורים", לעיל.

4.2. פיתוח בשלב ביניים – מקרה שבשטח המסומן, ביעוד קרקע זה, לא תתבצע בניה, יש לפתח את השטח, בשלב ביניים עד מימוש הבנייה, כשטח ציבורי פתוח.

## 5. פארק / גן ציבורי

5.1. הנחיות פיתוח – ישמש למעבר הולכי רגל, כמקום מנוחה, בילוי ומשחק לא פורמלי, לרווחת התושבים. בשטחים אלה יותר גינון ופיתוח נופי אינטנסיבי. לא תותר כל בניה, למעט שבילים ורחבות, פרגולות, ריהוט חוצות, מתקני משחק ונופש, ומערכות תשתית תת-קרקעיות. מיקום המתקנים המותרים יתואם עם אדריכל הנוף, ועם אגף הנדסה של הרשות המקומית.

כל השטח שאינו מרוצף, או לא משמש למתקני משחק, יגונן ויושקה עם מערכת השקיה ובמידת הצורך גם המטרה. לכל אזורי הפעילות, תתוכנן במידת האפשר, גישה ללא מדרגות (ע"י רמפה) עבור מוגבלים ועגלות ילדים.

5.2. חניה – לא יותר מיקום משטחי חניה, מעבר למשטחי החניה המסומנים במפורש בנספח הנוף והתנועה.

5.3. בקשה להיתר בניה – לבקשה להיתר בניה של כל מגרש ביעוד שטח זה תצורף תכנית נוף ופיתוח, כולל תכניות הצמחייה וההשקיה. התכנית תוכן ע"י אדריכל נוף, לאור סעיף "תכנית נוף ופיתוח" במסמך זה.

5.4. מועד ביצוע – הפיתוח, לאור התכנית הנ"ל, יתבצע ברצף אחד ובצמידות להתקדמות הבניה במגרשים לבניה ולביצוע הכבישים הסמוכים.

## 6. שטח ציבורי פתוח

- 6.1. שטח ציבורי פתוח (אינטנסיבי), ייעוד "שטח ציבורי פתוח" – שטח בפיתוח נופי אינטנסיבי. ישמש למעבר הולכי רגל, כמקום מנוחה, בילוי ומשחק (לא פורמאלי), לרווחת התושבים. בשטחים אלה יותר גינן ופיתוח נופי אינטנסיבי. לא תותר כל בניה, למעט 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. לפחות 50% מתכסית השצ"פ תהיה מגוננת. כל השטח שאינו מרוצף, או לא משמש למתקני משחק, יגונן ויושקה עם מערכת טפטוף. ייעשה מאמץ כי לכל אזורי הפעילות בשצ"פים, תתוכנן גם גישה ללא מדרגות (ע"י רמפה) עבור מוגבלים ועגלות ילדים.
- 6.2. שטח ציבורי פתוח בעל אופי טבעי (אקסטנסיבי), ייעוד "פארק / גן ציבורי" – ישמש לשימור, לשיקום ולטיפוח הנוף והצמחייה באופי "טבעי", להשתיית מי נגר, לשהייה, לטיול, וכשטח "מעבר" בין האזורים הבנויים לבין השטחים הפתוחים ה"טבעיים". ביעוד קרקע זה לא תותר כל בניה, למעט ריהוט חוצות, מתקני משחק ונופש מינוריים, ומערכות תשתית תת-קרקעיות. מיקום המתקנים המותרים יתואם עם אדריכל הנוף, המתכנן את השצ"פ ועם אגף הנדסה של הרשות המקומית. בשטחים אלה תבוצע עבודת התאמת קרקע מינימאלית ותבוצענה עבודות שתילה ונטיעה להשלמת הקיים, בצמחים מקומיים בלבד.
- 6.3. ממשק עם השטחים הפתוחים הטבעיים – בגבול התכנית עם השטחים הגובלים בתכנית, יבוצע במידת הצורך, שיקום צמחי אקסטנסיבי. ייעשה שימוש בצמחייה מקומית בלבד. הצמחייה החדשה תושקה עם מערכת צמחייה זמנית ל-3 שנים.
- 6.4. שטחים פתוחים טבעיים הגובלים בתכנית – בכדי לא לפגוע בשטחים הפתוחים הטבעיים מחוץ לתחום התכנית, לא תהיה חריגה של קווי דיקור של עבודות העפר מתחום התכנית. במידת הצורך, יבנה "קיר ניקיון" בתוך תחום התכנית.

- 6.5. חניה בשצ"פ – לא יותר מיקום משטחי חניה בשצ"פ, מעבר למשטחי החניה המסומנים במפורש בנספח הנוף והתנועה.
- 6.6. בקשה להיתר בניה – לבקשה להיתר בניה של כל שצ"פ תצורף תכנית נוף ופיתוח, כולל תכניות הצמחייה וההשקיה. התכנית תוכן ע"י אדריכל נוף, לאור סעיף "תכנית נוף ופיתוח" במסמך זה.
- 6.7. מועד ביצוע – פיתוח השצ"פים, לאור התכניות הנ"ל, יתבצע ברצף אחד ובצמידות להתקדמות הבניה במגרשים לבניה ולביצוע הכבישים הסמוכים.

## 7. שביל

- 7.1. הנחיות פיתוח – ישמש למעבר הולכי רגל וכמקום שהייה ומנוחה. בשטחים אלה יותר גינן ופיתוח נופי אינטנסיבי. לא תותר כל בניה, למעט שבילים ורחבות, פרגולות, מוקדי פיסול סביבתי, מצפורים, רחבות תצפית וריהוט חוצות, ומערכות תשתית תת-קרקעיות. כל השטח שאינו מרוצף, יגונן ויושקה עם מערכת טפטוף.
- 7.2. בקשה להיתר בניה – לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית נוף ופיתוח, כולל תכניות הצמחייה וההשקיה. התכניות שיוכנו ע"י אדריכל נוף, לאור סעיף "תכנית נוף ופיתוח" במסמך זה.
- 7.3. מועד ביצוע – פיתוח המעברים, לאור התכניות הנ"ל, יתבצע ברצף אחד ובצמידות להתקדמות הבניה במגרשים לבניה ולביצוע הכבישים הסמוכים.

## 8. דרכים – נוף ופיתוח

- סעיף זה מתייחס ליעודי השטח, דרך מוצעת ודרך משולבת.
- 8.1. הנחיות נוף ופיתוח – צירי ההליכה (המדרכות) לאורך הדרכים (הכבישים), ירוצפו בריצוף איכותי, תוך שילוב אזורי ישיבה, רהוט רחוב, תאורה וגינן. 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 6 מ'. העצים ברחובות ישתלו במגבילי שורשים, למניעת פגיעה בריצוף ובתשתיות תת-קרקעיות.
- 8.2. חניות – בנתיבי החניה, לאורך דרכים יתוכננו ערוגות ("אוזני") גינן. נתיבי החניה יתוכננו כך שיהיו לכל היותר 7 מקומות חניה בניצב, ברצף אחד ולכל היותר 5 מקומות חניה במקביל, ברצף אחד. בין רצף חניה אחד למשנהו תהיה ערוגת ("אוזן") גינן להפרדה. בכל ערוגת גינן ("אוזן") ינטע לפחות עץ בוגר אחד.
- 8.3. מעברי חצייה – במעברי החצייה תבוצע הנמכת אבן שפה למעבר עגלות ילדים ולהקלה על מוגבלים. המעברים יתוכננו לאור הנחיות הנגישות והנחיות הרשות המקומית.
- 8.4. תיאום מערכות – בעת הכנת תכנית תאום מערכות לרחובות, תחשב מערכת העצים ברחובות כאחת ממערכות התשתית ההכרחיות ותתואם עם שאר המערכות.

8.5. מועד ביצוע – הפיתוח, הגיון והשיקום הנופי בצידי הכבישים והדרכים, יבוצעו בד-בבד עם ביצוע המסעות.

8.6. שיקום דרך לביטול – לאחר ביטול הדרך (המיועדת בתכנית לביטול), הכניסה לשוב, היא תשוקם הנדסית ונופית כדלקמן:

- א. האספלט יפורק
- ב. האספלט המפורק והמצעים (לכל עומק השכבות) עד הקרקע הטבעית ופונה לאתר פסולת מאושר.
- ג. יבוצע חריש עמוק של כל האזור המופר.
- ד. יבוצע שיקום הנדסי שיכלול עיצוב הטופוגרפיה, כך שהשטח ישתלב בסביבתו.
- ה. תבוצע שתילה ונטיעה של צמחייה מקומית. הצמחייה תושקה עם מערכת טפטוף, לצרכי קליטה בשנים הראשונות במערכת טפטוף, או לחילופין, בתיאום עם הרשות המקומית, יבוצע שיקום ע"י חקלאות.

#### 9. קרקע חקלאית

ביעוד שטח זה יותרו שימושים עפ"י חוק. מוצע, כי בשטח זה ינטעו עצי פרי, או עצים באופי של מטע. אולם, בכל מקרה לא תותר כל בנייה, לרבות מבנים חקלאיים. במקרים מיוחדים בלבד, ורק לאחר אישור מפורש של הועדה המקומית ולאחר מתן היתר בניה, יותר לבנות מבנים חקלאיים.

## ב. הנחיות נופיות לכל השטח בתכנית

### 10. קירות, מסלעות וגדרות (במגרשים הפרטיים והמגרשים הציבוריים)

10.1. חזית מגרש – בחזיתות בגבול מגרש, עם רחוב או עם שצ"פ יבוצעו קירות תומכים וקירות גדר. לא תותר בניית מסלעות בחזיתות המגרשים לכוון הרחוב.

10.2. אופי הקיר והגדר – קירות תמך וקירות גדר יבוצעו כקירות בטון מורכבים עם אבן אבן טבעית פוליגונית שטוחה, או בחיפוי אבן טבעית פוליגונית שטוחה. הכיחול יעשה עם טיט מצמנט לבן, בגוון האבן. במידה יבוצע תכנון ופיתוח משותף של מתחם עם יותר מ-30 מגרשים לבנייה בו-זמנית, ניתן, באישור הועדה המקומית, לתכנן לכל המתחם קירות מסוג אחר. בגבול המגרש עם הרחוב, או בגבול עם המדרכה או השביל, ניתן לבצע גדר, מעל הקיר הבנוי. הגדר תהיה אזורית ממתכת. לא תותר הקמת גדרות מרשת קלה, מחומרים פלסטיים, מאלמנטי בטון טרומי ולא גדרות אטומות.

10.3. קירות בגבול בין מגרש ורחוב – קיר התומך מגרש "גבוה" (הנמצא מעל לרחוב) יהיה בגובה של עד 1.4 מ'. כלומר, ראש הקיר יהיה בגובה של עד 1.5 מ' מעל פני המדרכה.

10.4. הפרשי גובה משמעותיים בגבול בין מגרש לרחוב – במקרים בהם ייווצרו הפרשי גובה גדולים בין מפלס המגרש "הגבוה" לרחוב, ניתן לבצע קירות מדורגים. במקרה כזה, הקיר בגבול עם הרחוב יהיה, כאמור, בגובה עד 1.5 מ'. בין הקיר הזה לבין הקיר שמעליו תהיה ערוגת גיבון ברוחב נטו (רוחב פני האדמה) של 1.2 מ'. בערוגה זו תישתל צמחייה. הערוגה והצמחייה בה יתוחזקו כחלק מחצר המגרש לבנייה.

### 11. עודפי קרקע ושפכי בניה (במגרשים הפרטיים והמגרשים הציבוריים)

11.1. איסור שפיכה – אין לשפוך ואין לאחסן עודפי קרקע, שפכי בניה, חומרי מילוי, וסלעים, מחוץ לקו המגרש, בו מתבצעות העבודות. בכל מקרה, אין לשפוך ולאחסן חומרים ואלמנטים אלה מחוץ לקו הכחול של התכנית, או בשטחים ציבוריים פתוחים, או על מדרכות או בכל אזור אחר שאיננו מיועד לכך.

11.2. פינוי – פינוי החומרים האלה (הנ"ל) יעשה לאזורים המיועדים לכך בתכנית לבניה, או לאתר שפיכה מאושר, או למקום שתואם ואושר מראש בכתב ע"י נציגי הרשות המקומית.

### 12. שיקום קווי תשתיות

12.1. פעולות מקדימות – כשלב מקדים, לפני תחילת העבודות, יבוצעו הפעולות הבאות: איתור פרטי צומח לשימור (עצים, ריכוזי גיאופיטים ועוד) וסימונם וגידור גבולות רצועת העבודה, למניעת חריגות מהן במהלך העבודה.



- 12.2. מהלך הביצוע – יש להקפיד על חישוף שכבת הקרקע העליונה, ועירומה לצורך שלב השיקום. כמו-כן, יבוצע איסוף סלעים מפני השטח ועירומם לשלב השיקום.
- 12.3. שיקום – במסגרת עבודות השיקום, יבוצע שחזור הטופוגרפיה המקורית וחיפוי השטח הפגוע באדמת החישוף. כמו-כן, יבוצע שילוב מסלע ליצירת פני שטח דומים ככל הניתן לסביבה הטבעית, ותגבור צמחייה מעוצה (עצים, שיחים) במידת הצורך.

### 13. טיפול במוצאי ניקוז אל השטח הפתוח

- מוצאי הניקוז ימוקמו מול אפיקי ניקוז קיימים במידת האפשר. בכל מוצא ניקוז מתוכנן, אל השטח הפתוח, יתוכנן מתקן השקטת זרימה, למניעת ארזיה.
- מתקן ההשקטה יתוכנן בהתאם לכמות הנגר הצפויה במוצא הניקוז. המתקן יתוכנן עם חומרי גמר בעלי מראה "טבעי" ליצירת השתלבות בסביבה (שברי אבן, טרסות וכדומה).

### 14. ממשק עם שטחים פתוחים טבעיים, בגבול התכנית

- 14.1. קווי דיקור – בכל מקרה לא תהיה חריגה מגבול התכנית. במידת הצורך, יבוצעו קירות ו/או מסלעות להתגבר על הפרשי הגבהים.
- 14.2. קירות ניקיון – בכדי למנוע שפכי קרקע לתוך השטחים הפתוחים הטבעיים, יבוצעו קירות ניקיון בגבול עבודות העפר.
- 14.3. תנאי לתחילת ביצוע – לפני ביצוע עבודות עפר בגבול השטחים הפתוחים הטבעיים, יבוצעו קירות תמך וקירות ניקיון בקרבת גבול התכנית (בתוך תחום התכנית), בכדי למנוע שפכי עפר לשטחים הפתוחים.
- 14.4. צמחייה – באזורי גיבול השטחים הפתוחים הטבעיים, תתוכנן צמחייה מקומית בלבד. רשימת הצמחייה, בשלב תכנון הביצוע, תתואם עם רשות הטבע והגנים. אזורים אלה יושקו עם מערכת השקיה זמנית.

### 15. הוראות בדבר חסכון במים ושימור מי נגר עילי (במגרשים הפרטיים והמגרשים הציבוריים)

- 15.1. היתר בניה והיתר אכלוס – תכניות מקצועיות, לנושא החדרת מי נגר עילי לקרקע ולחסכון במים (מי מזגנים ומים אפורים), יוגשו כחלק אינטגרלי מן הבקשה להיתר בניה. יישום תכניות אלו, יהיה חלק מהמחויבויות במהלך הביצוע, ותנאי לקבלת היתר אכלוס.
- 15.2. הקלות – במקרים מיוחדים, לאור נסיבות מקצועיות, והסבר מקצועי מנומק של איש מקצוע בתחומים הרלוונטיים, תהיה הוועדה המקומית רשאית להקל על מגישי הבקשה מחובת ביצוע מלא של הנ"ל.

### 16. חדרי טרנספורמציה (במגרשים ציבוריים)

- 16.1. מיקום – חדרי טרנספורמציה יתוכננו ויבוצעו כחלק מתכנית הנוף והפיתוח, כדי לשלב את המבנה בסביבתו. מיקום בשטחים ציבוריים, יעשה רק במידה וסומן כך בתשריט הנוף והפיתוח המהווה חלק מתכנית זו. סביב חדרי הטרנספורמציה שאינם חלק ממבנה גדול יותר, יש לתכנן ולבצע רצועת גיטון ברוחב מינימלי של 2.0 מ' נטו, בין מבנה הטרנספורמציה למדרכות ושבילים הסמוכים אליו.
- 16.2. גמר – מבני הטרנספורמציה יחופו באבן יבוצעו כקירות מורכבים עם אבן טבעית פוליגונית שטוחה, או בחיפוי אבן טבעית פוליגונית שטוחה. הכיחול של הקירות יעשה עם טיט מצמנט לבן, בגוון האבן. בדומה לחיפוי של קירות הפיתוח.
- 16.3. השתלבות בסביבה – כחלק אינטגרלי מן התכניות לביצוע תחנות הטרנספורמציה יצורפו תכניות נוף ופיתוח, כולל תכניות צמחיה והשקיה, תכניות לקירות תמך ואלמנטים להסתרה. ביצוע תכניות הנוף והפיתוח יעשה בד-בבד עם הקמת תחנות הטרנספורמציה.

### 17. מבני עזר, מיכלים לאיסוף אשפה, מיכלים לגז ומתקני תשתית

- סעיף זה מתייחס למיקום של מבנים ואלמנטי תשתית בכל המגרשים הציבוריים ובכל המגרשים הפרטיים.
- 17.1. מיקום במגרשים – המבנים והמיכלים ימוקמו בתחום המגרשים לבניה ושולבו בנישה או בעיצוב השטח כך שלא יראו מהדרך. בסמוך לדרך, או בחזית המגרש, הם ימוקמו בנישה סגורה המשולבת בקיר התומך או בגדר. סגירת הנישה תעשה ע"י דלת מתכת/פח אטומה או דלת רפפה. קירות הנישות יהיו בגובה מינימלי של 120 ס"מ ובכל מקרה לפחות 20 ס"מ מעל גובה המיכל. קירות הנישה יהיו קירות בטון מורכבים / מחופים באבן כדוגמת קירות הגדר. המיכלים לאיסוף אשפה יהיו, בתאום עם הרשות המקומית בגדלים כדלקמן: מיכל של 360 ליטר לכל יחידת דיור.
- 17.2. ארונות הסתעפות לחשמל ותקשורת – ימוקמו, בתחומי המגרשים, בנישות במשולב עם קירות תומכים וגדרות שבפיתוח המגרשים.
- 17.3. מיכלי אשפה ומוני גז ומים – ימוקמו בתחומי המגרשים ויוסגרו ע"י קיר גדר שבגבול המגרש. פרטים של אלמנטים אלה יוגשו לאישור אגף ההנדסה של הרשות המקומית.
- 17.4. מגרשים ציבוריים – המבנים והמתקנים יתוכננו, במידת האפשר, כחלק מהמבנה.
- 17.5. פרטים וחומרי גמר – רשימת חומרי הגמר והפרטים של אלמנטים אלה, יוגשו לאישור אגף ההנדסה של הרשות המקומית.

18. רהוט חוצות וחומרי גמר

- 18.1. רהוט חוצות – ריהוט, כמו ספסלים, אשפתונים ועמודי תאורה ברחובות, בשבילים ובשצפי"ם, יבוצע באופי עיצובי הרמוני, לפי תכניות של אדריכל נוף, בתאום עם נציגי הרשות המקומית.
- 18.2. אופי – בכל מתחם יעשה שימוש בחומרי בניה ובחומרי גמר באופי הרמוני. גמר ו/או חיפוי קירות וקירות גדר יהיה מאבן טבעית פוליגונית שטוחה. המעקות (המעקות והגדרות הקלות האזוריות) יעשו ממתכת.

19. צמחיה

- הנחיות אלה מתייחסות לכל המגרשים והשטחים הציבוריים והפרטיים הכלולים בתכנית זו.
- 19.1. סוגי צמחיה – יש להשתמש בצמחיה חסכונית במים בעלת אופי מקומי המשתלב באופי הצמחיה הטבעית הקיימת באזור. בשטחים הציבוריים לא יעשה שימוש בצמחים אלרגניים.
- 19.2. אדמת חיפוי – כל אזורי הגינון, בהם לא השתמרה הקרקע הטבעית, יחופו באדמה גננית (חקלאית), פורייה, בעובי 30 ס"מ לפחות.
- 19.3. שמירת עצים – בתכנית הנוף והפיתוח שתהווה חלק מן הבקשה להיתר בניה, יסומנו כל העצים הקיימים בתחום התכנית, תוך סיווגם לפי גודל וסוג. כמו-כן, תצוין כוונת התכנית לגביהם. יעשה ניסיון לשמר את כל העצים הקיימים ולשלב אותם בתכנון. כל העצים ישמרו, יועתקו, או יכרתו על פי התכנית הנופית לאור אישורי פקיד היערות. השמירה, ההעתקה והנטיעה של העצים יהיו באחריות ועל חשבון המבקש.
- 19.4. העתקת עצים – כל עץ בוגר שיסומן בתכנית הנוף והפיתוח ל"העתקה", יועתק ויינטע מחדש במיקום מתאים, בתחום התכנית. העתקת העץ תבוצע לפי הנחיות ובפיקוח אגרונום, או בעל מקצוע אחר בתחום זה, בעל ניסיון מוכח בהעתקת עצים בוגרים.
- 19.5. תיאום עם יועץ דרכים, בתכנון כבישים ורחובות – בצמתים וביציאה מחניות, בעת תכנון הצמחיה לרמת ביצוע, יתואם מיקום העצים עם יועץ התחבורה. זאת, על מנת למנוע הסתרה לנהגים.

20. תכנית נוף ופיתוח למגרש לבנייה

- 20.1. היקף התכנית – תכנית הנוף והפיתוח תתייחס לכל שטח המגרש, מלבד השטח עליו יעמוד המבנה הראשי. התכנית תתייחס גם לאופן ה"חיבור" בין המגרש למגרשים, לרחובות, ולשצ"פים הסמוכים.
- 20.2. תכולה – תכנית הנוף והפיתוח תכלול בין היתר: פרטי קיר וגדר בגבול מגרש עם הרחוב ו/או השצ"פ, כניסות לחצר ולחניה, סימון שבילים, רחבות, אזורי גינון ומקומות חניה, פרטי פיתוח, 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. נחלק מתכנית הנוף והפיתוח יוגשו חתכים טיפוסיים ופרישת

קירות, תכנית צמחיה (בה יסומנו בבירור העצים הקיימים שיישמרו, שיועתקו ושייכרתו), תכנית השקיה ורשימת צמחיה. כמו-כן, רשימת חומרי גמר של הקירות, הגדרות והאלמנטים הבנויים.

### 21. הנחיות לפיתוח הגבול בין אזור ביצוע עבודות הבניה והפיתוח לשטח פתוח "טבעי"

קירות תמך, בגב המגרשים הגובלים בשטחים הפתוחים "הטבעיים" שבהיקף האזור הבנוי, יבוצעו לפני ביצוע המבנים במגרשים אלה. קירות אלה יתוכננו, באופן מפורט, בשיתוף עם יועץ קרקע ויבוצעו בתחום המגרש לבניה.

### 22. חובת ביצוע ותעודת גמר

- 22.1. היתר בניה – לכל בקשה להיתר בניה, בתחום תכנית זו, יש לצרף תכנית נוף ופיתוח. אישור תכנית הנוף והפיתוח יהיה תנאי לקבלת היתר הבניה. לכל בקשה להיתר בניה של יותר משתי יחידות דיור יש לצרף תכנית נוף ופיתוח אשר תוכן על ידי אדריכל נוף רשוי.
- 22.2. סיום עבודות נוף ופיתוח במגרשים לבניה – חובה, על היזמים ועל בעלי המגרשים, לסיים את עבודות הנוף והפיתוח במגרש (כולל שתילה, נטיעה והשקיה, ביצוע הריצופים, קירות, נישות לתשתיות, הסרת מבנים זמניים ופינוי פסולת ועודפי בניה), לפני אכלוס המבנים.
- 22.3. תעודת גמר – תנאי לקבלת תעודת גמר (טופס 4), הוא סיום עבודת הפיתוח במגרש.

איתן אביב

מדינת ישראל  
משרד הפנים – מינהל מחוז חיפה  
לשכת התכנון המחוזית

כ"א באלול התש"ע  
31 באוגוסט 2010  
חת. 2010-2962

לכבוד  
גב' יהודית מוסרי, איכות הסביבה  
גב' ורד דרור, הגנת הסביבה  
שלום רב,

הנדון: הנחיות לבניה ירוקה מחוז חיפה

בהמשך להחלטת הועדה המחוזית בנושא מתחם ו' בנשר, נדרש בין היתר לתאם עם לשכת התכנון הוספת הנחיות לנושא ישום בניה ירוקה במתחמי הבינוי. לשכת התכנון מפנה את יזם התכנית לתקן הישראלי לבניינים שפגיעתם בסביבה פחותה (ת"י 5281) ועידכונן מעת לעת. כמו כן גובש בלשכת התכנון מסמך מדיניות לבניה ירוקה במחוז חיפה. מסמך המדיניות מיועד להתוות עקרונות מנחים לתכנון בגישה של בניה בת קיימא ולעודד פיתוח ובניית מבנים אשר בהם ייושמו עקרונות אלו. הנספח הינו מנחה ומפרט נושאים כלליים להתייחסות, מטרתו לשמש ככלי עזר לזיהוי ההיבטים שיש לשקול את מידת התאמתם במהלך עבודת התכנון והרישוי, בהתייחס למבנה הבודד ולמתחם אשר בסביבתו. יזם התכנית בתאום עם מהנדס הועדה המקומית יקבע אילו הוראות מנחות מהמסמך ברצונו להפוך להוראות מחייבות ולהטמיען בהוראות התכנית.

להלן פרוט ראשי הפרקים בנספח בניה ירוקה:

יש לכוון את תכנון הבניה במגרש הבודד וכלל שכונתי תוך שאיפה לניצול מיטבי של הקרקע לרבות בניה רב שכבתית תוך ניצול תת הקרקע לצורך הקמת תניונים תת קרקעים ומעליהם ניצול השטח לשטחים פתוחים מגוונים לטובת הדיירים. בנוסף יש לכוון ככל הניתן תכנון להותרת שטחים פתוחים מגוונים סביב הבניינים במגרש וכן שימוש בחומרי גמר מחלחלים בשטחים המרוצפים במגרש בכדי לאפשר חלחול מי נגר.

1. מיקום והעמדת המבנה:

מיקום והעמדת המבנים במגרש ביחס לשימושים סמוכים- מזעור הצללה ככלל וניצול הצללה רצויה. מיקום המבנה באופן שישאיר (ככלל) מקסימום שטחים פתוחים איכותיים.

2. נוחות תרמית:

התוכנית האדריכלית תבטיח חסכון באנרגיה ונוחות תרמית מקסימאלית באמצעים שונים, ביניהם מיקום המבנים ביחס לתנועת השמש ולשושנת הרוחות, וכדוגמא:

## מדינת ישראל

משרד הפנים – מינהל מחוז חיפה

לשכת התכנון המחוזית

- יש לחעדיף הפניית החזיתות הארוכות לכיווני צפון ודרום.
- יש לבחון הגדלה או הקטנת מיימדי הפתחים- החלונות בהתאם להפנייתם, מסי כיווני שמש בכל יח"ד, בכפוף לתקנות התכנון והבניה.
- בידוד חלונות ואפשרות לפתיחתם.
- שימוש בארובות אור ורוח.
- העמדת תמבנה כך שתקטין למינימום את ההצללה שהמבנה גורם על מבנים סמוכים בתחום התכנית או מחוצה לה ועל המרחב הציבורי. בדיקת הטלת הצל או בדיקת השפעות הטלת הצל תהיה חלק מהתכנון בשלביו הראשוניים.
- שימוש בהצללות קבועות/ניידות מחוץ לחלל הבניין כחלק מהתכנון האדריכלי ושימוש בהצללות בתוך המבנה.
- העמדת המבנה וכן קביעת המרחק בין המבנים, תתחשב בכיווני הרוח באופן שיישמרו מחד מסדרונות למעבר רוח (אוורור, בריזה, נוחות אקלימית) מבלי שיגרמו מטרדים עקב רוח חזקה. במסגרת הבקשה להיתר בניה תבוצע נוחות אקלימית ומשטר רוחות.
- איטום יעיל של קירות וגגות.

### 3. חסכון ויעילות בצריכת אנרגיה:

- טכניקות פסיביות לקירור וזרימת אוויר בתכנון פנים הדירה ובחניונים.
- יעילות מערכות מיזוג אוויר, הסקה וחימום מים.
- ניצול מרבי של תאורה ואוורור טבעיים, תכנון החלונות והתאמת גודלם לכיווני השמש לרבות בחניונים.
- חסכון בצריכת אנרגיה של תאורה מלאכותית (מערכות בקרת, נורות חסכניות) בשטחים המשותפים והציבוריים.

### 4. ניצול אנרגיה טבעית:

- שימוש באנרגיה סולרית לחימום מים.
- תנאים ליבוש כביסה באור השמש.
- חתקנת תאים פוטו-וולטאים במבנה ותאורה במרחב הציבורי (תאי שמש).
- ניצול אנרגיית רוח.

**מדינת ישראל**  
משרד הפנים – מינהל מחוז חיפה  
לשכת התכנון המתוזזת

5. צמחייה:

- ריבוי נטיעת עצי צל רחבי נוף וצמחייה ששתולה בקרקע טבעית ברחובות הערים, במרחב הפתוח ובשטחים הפנויים בין הבניינים להצללה ולשיפור תנאי האקלים.
- נטיעת עצים במגרשי החניה (לכל 4 חניות עץ בוגר).
- תכנון לגינון חסכוני במים ו/או ניצול נגר עילי ומערכות של מחזור מים של המבנה/מתחם.
- שימוש בעצים נשירים במקומות שבהם רצוי לקבל חשיפה לאור השמש בעונת החורף.
- תכנון מרפסות וגגות שבהם ניתן לשלב גינון בצמחייה.
- הימנעות משימוש בצמחייה אלרגנית, מלכלכת ורעילת.

6. חזית חמישית:

- שימת דגש על ההיבט החזותי נופי בתכנון החזית החמישית.
- שימוש בגגות/חללי ביניים/תת"ק למיקום מתקנים טכניים, מערכות מיזוג וארובות לחוצאת אוויר.
- פיתוח גגות ירוקים: באמצעות גינוס בצמחייה (אינטנסיבית ואקסטנסיבית).
- תכנון יעיל של גגות המבנים לצורך שילוב מתקנים סולאריים, תאים פוטו-וולטאיים, טורבינות רוח וכו'.

7. פסולת:

- יעוד שטחים לטובת "מרכזי מחזור" - חדרי אצירת אשפה להפרדת פסולת לסוגיה ברמת השכונה והמבנה.
- פירי אשפה במבנים רבי קומות.
- שימוש במערכות מתקדמות: דחסני אשפה, מערכות פניאומאטיות.

8. בניה חוסכת ומשמרת מים:

- השהיית נגר עילי ושימור נגר בתחום המגרש (בכפוף להנחיות תמ"א 4/ב/34).
- טיפול ושימוש במים אפורים - שימוש חוזר במים דלוחים ומי מזגנים (בכפוף לאישור משרד הבריאות).
- פתרון לאיסוף מי מזגנים בדירת המגורים ושימושם להשקיה.
- הכללת אמצעים אחרים לחסכון בצריכת מים.

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים - מינהל מחוז חיפה**  
**לשכת התכנון המחוזית**

**9. חומרים ושיטת בנייה:**

- שימוש בחומרי בנייה ממוחזרים ומחומרים שאינם מתכלים ובעלי "מעגל חיים" ארוך.
- העדפת חומרי בנייה מקומיים וחומרי בנייה בני זמן קיום ארוך.
- העדפת חומרי בנייה שיצורם חסכני בצריכת אנרגיה.
- שימוש בחומרי בניה שאינם גורמים לפליטת קרינה ו/או גזים רעילים.
- שימוש בחומרי בניה בעלי תו תקן ירוק.

**10. קרינה:**

- עמידה בערכי הסף המומלצים ע"י המשרד להגנת הסביבה לגבי קרינה בלתי מייננת (מיקום ותכנון חדרי חשמל, תקשורת אלחוטית).
- התייחסות להנחיות סביבתיות למניעת ומזעור מטרדים במהלך עבודות הבניה.

**11. הנחיות לפיתוח בר קיימא בשלבי ביצוע הפרויקט:**

- ביצוע מראש של קירות ניקיון במעטפת באתרים נבחרים. למניעת שפכי עפר.
- גריסה, איחסון ושימוש חוזר ב- top-soil ומצע אדמה מתאים לבתי גידול בשצ"פים.
- איסוף גיאופטים לשתילה חוזרת.
- גריסה של חומר מצעים מתאים לשימוש חוזר.
- שימוש חוזר בבולדרים למסלעות.
- הכנסת חידושים במערכות תשתית בהתאם להתפתחויות הטכנולוגיות ורצונות הרשויות (פינוי אשפה פניאומטי, מנהרת תשתיות, קריאה אלקטרונית של מונים, מרכזיית השקיה ותאורה, וכדומה).

בכבוד רב,  
 שרון ברקת  
 ממונה (סגן מנהל צוות איזורי)

הודעה על הפקדת תכנית מס' <u>414/14</u>
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' <u>6214</u>
ביום <u>17.3.11</u>

<b>משרד הפנים מחוז חיפה</b>
<b>חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965</b>
אישור תכנית מס' <u>414/14</u>
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום <u>3.5.11</u> לאשר את התכנית.
מנהל מנהל התכנון
יו"ר הועדה המחוזית

העתק:  
 נכד לוגית פלג סניית מתכנ מחוז חיפה

הודעה על אישור תכנית מס' <u>414/14</u>
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' <u>6444</u>
ביום <u>11.7.11</u>