

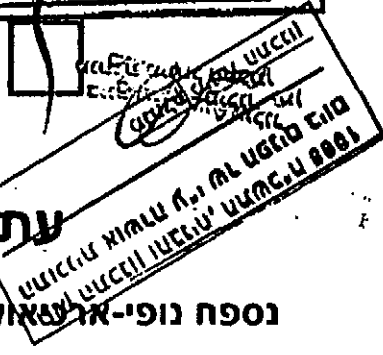
3006800

47-2

חודעה על הפקדת תכנית מס' 1/362/מ
 פרסמה בילקוט הפרסומים מס' 5765
 מיום 20.8.12

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
 משרד הפנים - מחוז חיפה
 חוועדת המחוזית החליטה ביום:
13.10.09
 לאשר את התכנית

דוד אלחנתי | אדריכלות נוף
 אדריכלות נוף | תכנון אזורי | עיצוב עירוני

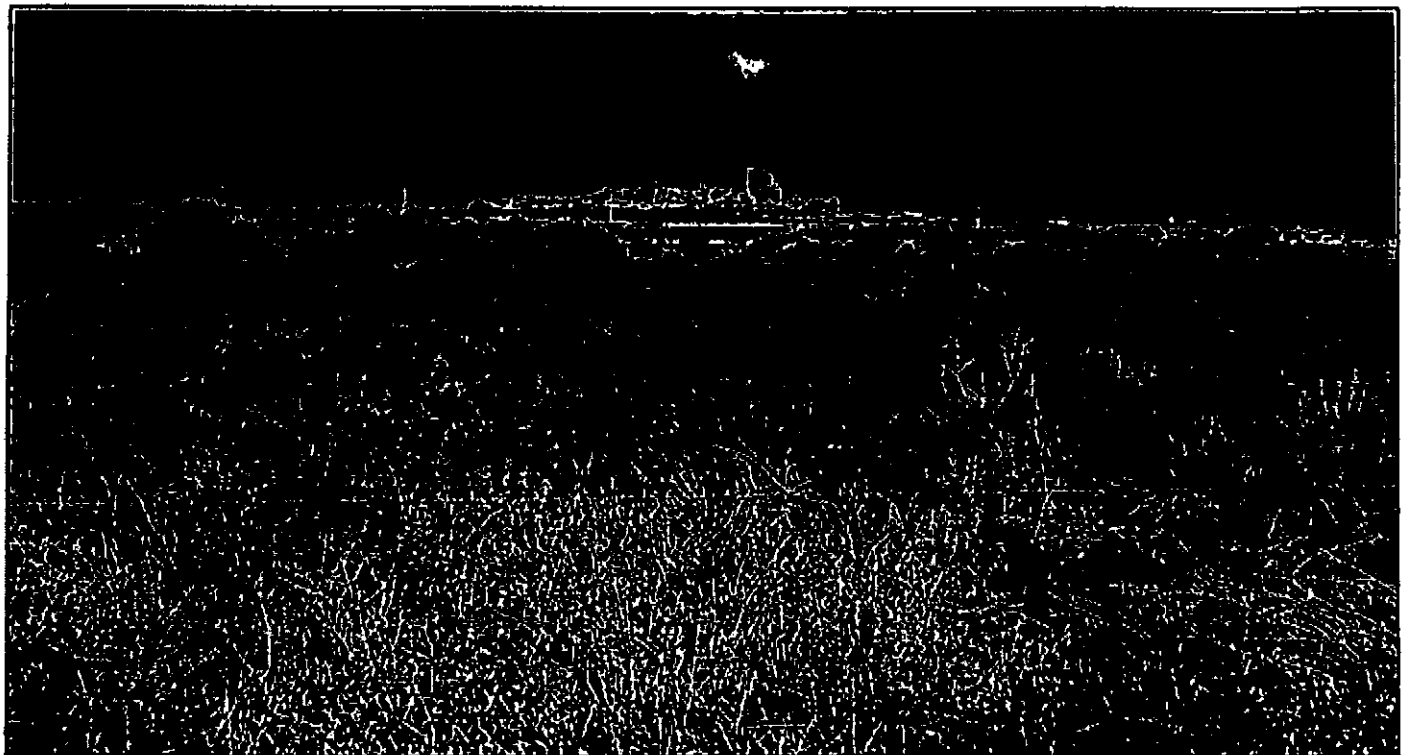


התכנית לא נקבעה טעונה אישור חשר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

עתלית - מתחם הרכס

תאריך 4.6.12
 יו"ר הוועדה המחוזית

נספח נופי-אדריכלות לשינוי תכנית מתאר מקומית מכ 362/א



משרד הפנים
 חוועדה המחוזית לתכנון ובניה
 מחוז חיפה
 30-05-2012
 כונן 1
 תיק מס' 1

חודעה על אישור תכנית מס' _____
 פרסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
 מיום _____

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי **הוף הכרמל**
 רשות מקומית עתלית

עורך התכנית: בנימין איזק אדריכלים ומתכנני ערים

עורך הנספח: דוד אלחנתי אדריכלות נוף

תאריך: 01.05.2012

דוד אלחנתי | אדריכלות נוף
 חוועדות הוועדה המחוזית
 קיבוץ רמות מנשה, ד.נ.מגידו 19245
 טל: 04-9895705 | פקס: 04-9895707

אין לנו ותנגרות כל-יגית לתכנית, בתנאי שוו תורה פתוח...
 רשות התכנון המוסמכות,
 חייבתנה תורה לרשי תכנון בלבד, אין בה כוון להקטת כל זכות...
 החברה או לכל בעל זמן אחר בשטח התכנית כל סדר לה-ת...
 ונחתם עמנו הסכם סתאים בגינו, ואין תחייבתנו זו...
 הסכמת כל בעל זמן בשטח תכנון ו/או כל זמן תוכנית...
 Email: office@... | פקס: 04-9895707 | טל: 04-9895705 | 19245
 קיבוץ רמות מנשה, ד.נ.מגידו, 19245
 בן-השטח הכלול בתכנית, אין בתחייבתנו על התכנית תורה ש תורה
 בקדום הסכם כאשר ו/או ותורה על זכותנו לבעול כולל תחייבו...
 מי שרכש שאתנו על פיד זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכו...
 אחרת השוטרת לנו סבה תיכנס כאשר ולע"י כל ריו, סבו תחייבו...
 נדגנו אך מיק נסקדה מנת התכנית.
29.5.12



2.....	תכן עניינים.....	2
3.....	1.0 תאור התכנית המוצעת.....	3
3.....	1.1 תאור כללי.....	3
4.....	1.2 מטרת התכנית.....	4
5.....	1.3 מבנה ומטרת הנספח הנופי-ארכיאולוגי.....	5
6.....	2.0 הנחיות לטיפול והגנה על אתרים לשימור בתחום התכנית.....	6
6.....	2.1 הנחיות כלליות לאתרים לשימור.....	6
6.....	2.2 הנחיות פרטניות למתחמים החצובים (חצר משמר/מחנה חוצבים/מחצבה קדומה).....	6
6.....	2.3 הנחיות פרטניות לדרכים קדומות.....	6
7.....	3.0 טיפול נופי בחזיתות מגרשי מגורים.....	7
7.....	3.1 כללי.....	7
7.....	3.2 גבולות המגרש השונים.....	7
8.....	4.0 פיתוח נופי בתחום הרחובות.....	8
8.....	4.1 פיתוח נופי לאורך כבישים ראשיים (16,17 מ').....	8
8.....	4.2 פיתוח נופי לאורך כבישים משניים (12,14 מ').....	8
11-9....	5.0 פיתוח נופי בשטחים הציבוריים הפתוחים לפי מתחמים.....	11-9
12.....	6.0 הנחיות לפיתוח שבילים בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים.....	12
13-12.....	6.1 שביל ראשי.....	13-12
14.....	6.2 שביל משני.....	14
14.....	7.0 חובת ביצוע.....	14



1.0 תאור התכנית המוצעת

1.1 תיאור כללי

תכנית מתחם הרכס בעתלית הינה תכנית לבינוי של אזור רכס הכורכר שמצפון ובצמוד למרכז העיר עתלית. סה"כ שטח התכנית הינו 463.5 דונם והיא כוללת 565 יח"ד+140 יח"ד דיור מיוחד. מטרת התכנית היא תכנון השטח לאזורי מגורים לפי הפירוט שלמעלה, יעוד שטחים למרכז עסקים ראשי, יעוד שטחים למטרות ציבוריות ובהם שטחים ציבוריים פתוחים ומבני ציבור משולבים בשטחים פתוחים. התווית מערכת דרכים חדשה ושימור מבנים בהתאם להוראות המועצה לשימור מבנים. השטח הוא בעל ערכי נוף ומורשת עקב היותו רכס כורכר שבחלקו אינו מופר, והימצאות של שרידי עתיקות בשטח, בעיקר מהתקופה הצלבנית. שטח התכנית המוצעת הוא מצפון לחלקו העיקרי של הישוב, לאורך רכס הכורכר. בשטח חלקים מופרים ברמות שונות (שכונת מגורים, מפעל אימפרגנציה, מחצבה, אתר לסילוק פסולת וכו'), ושטחי בר עם צמחיה אופיינית לסביבת הכורכר. מזרחית לשטח התכנית כביש 2 ושטחים חקלאיים. ממערב, מעבר למסילת הרכבת, בריכות המלח של "חברת המלח בישראל" המסתיימות ברצועת החוף.

גבול התכנית בצד מערב הינו תחום רכבת ישראל, גבולה הצפוני הינו על פי גבול הגוש ומתאים לתואי דרך קדומה העוברת דרך רכס הכורכר. ממזרח תחומה התכנית על ידי קו הרכס והשכונה הקיימת (יפה נוף), ומדרום מגיעה התכנית עד לתחנת הרכבת ודרך החוצה את רכס הכורכר.

כ-2 ק"מ מצפון לישוב נמצא מחלף עתלית המתחבר לכביש 2 ומזרחה לו, לכביש 4. כביש 2 (חיפה – תל אביב) עובר מזרחית לעתלית ובקרבתה. השכונה נווה משה, המזרחית מבין שכונות הישוב, נמצאת במרחק של כ-50 מ' בלבד ממנו (ראה תשריט מס' 1). מסילת רכבת חוצה את הישוב ותחנתה סמוכה לאתר ולמרכז הישוב.

בתחום התכנית וסביבה קיימים שרידים להתיישבות האדם מתקופות שונות. הבולט מבין שרידים אלו הוא כמובן מבצר עתלית, מבצר צלבני של האבירים הטמפלרים, ממוקם על שפת הים מערבית לשטח התכנית. מצפון לה שריד צלבני נוסף, ח'רבת קרתא וצפונה ממנו מחנה המעפילים מתקופת המנדט הבריטי.



1.2 מטרת התכנית

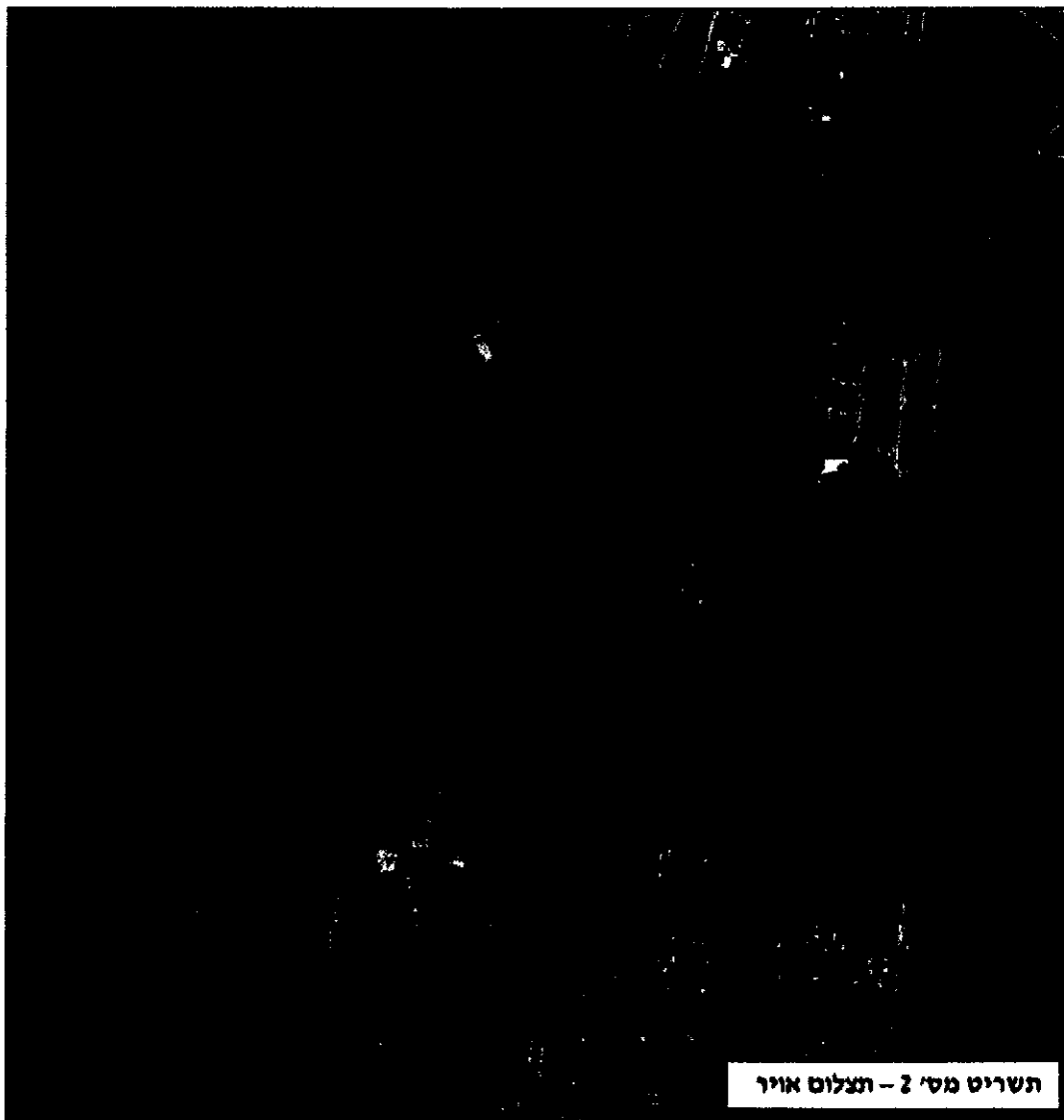
עיקר התכנית המוצעת הוא הוספת שטחי מגורים לשוב עתלית כחלק מכך נכללים בה:

- 565 יח"ד למגורים ו-140 יח"ד מיוחד.
- שטח מרכז עסקים ראשי.
- שטחים ציבוריים פתוחים ובנייני ציבור משולבים בשטחי ציבור פתוחים.
- מערכת כבישים.
- שימור מבנים בהתאם להנחיית המועצה לשימור מבנים.
- איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.



1.3 מבנה ומטרת הנספח הנופי-ארכיאולוגי

נספח זה בא לתת הנחיות למזעור השפעת יישום התכנית על סביבתה, ולשילובה באופן התואם את איכויות השטח ורגישותו הנופית-ארכיאולוגית. לצורך כך ינתנו הנחיות ודגשים לטיפול ולהתייחסות לאתרי העתיקות בתחום התכנית. כמו כן יתואר הטיפול הנופי בחזיתות מגרשי המגורים, הפיתוח הנופי לאורך הרחובות שבתחום התכנית והמתחמים השונים שבתחום השטחים הציבוריים הפתוחים.



תשריט מטי" 2 – תצלום אוויר



2.0 הנחיות לטיפול והגנה על אתרים לשימור בתחום התכנית*

2.1 הנחיות כלליות לאתרים לשימור

1. גובה צמחיה בקרבת החומה החצובה יוגבל ל50 ס"מ בחמשת המטרים הצמודים לה מצידה המזרחי. אין לסעת עצים ברצועה זו.
2. כל פיתוח שטח, כולל לצורכי שימור והמחשה, יעשה לאחר הכנת תיק תיעוד, תכנית מפורטת לשימור ובאישור רשות העתיקות.
3. עיגונים לסלע שמעל לחציבה קדומה יבוצעו במרחק של לפחות מטר אחורה מקו החציבה העליון.
4. לא תבוצע כל שתילה בראש חציבה קדומה למרחק של 2 מ' מקו החציבה העליון.
5. לא תבוצע כל שתילת מטפסים לרגלי החציבות הקדומות.
6. תוסר כל צמחיה מעוצה שהשתרשה בראש החציבות הקדומות למרחק של 2 מ' מקו החציבה העליון. במקרה של צורך מיוחד לשימור עץ בוגר הצומח בטווח הנדון, תאושר אי-עקירתו לאחר בדיקה עם רשות העתיקות.
7. אין לעגן כל עצם לחציבות הקדומות עצמן למעט לצרכי שחזור והמחשה, כמצוין בסעיף הבא.
8. קירויים יבנו במרחק של לפחות 5 מ' מקו חציבה קדומה ובהתאם לתכנית השימור.
9. התערבות בסלע תבוצע בחומרים המתאימים לשימורו הפיזי של האתר ובהתאם לתכנית השימור.

2.2 הנחיות פרטניות למתחמים החצובים (חצר משמר/מחנה חוצבים/מחצבה קדומה)

10. כל פיתוח נופי בתחום מתחם חצוב ידגיש את צורתו של המתחם.
11. ביסוס מתקנים בחלק הפנימי של המתחם החצוב יעשה בפיקוח ארכיאולוגי.

2.3 הנחיות פרטניות לדרכים קדומות

12. אין לכסות את התוואי החצוב בכל נקודה לאורכו. פיתוח החוצה את התוואי המשוער ילווה בחפירה לחשיפת הדרך.
13. לא תותר שתילת צמחיה, הצבת אלמנט או כל פיתוח שטח המפר את תוואי הדרכים העתיקות ובמרחק 2 מ' לשני צידי תוואי הדרך העתיקה, אלא בהתאם לתכנית השימור ובאישור רשות העתיקות.

* החומר הנ"ל מסתמך על סקר שימור שנערך ע"י מינהל שימור, רע"ת.



3.0 גבולות מגרשי מגורים

ההתייחסות בנספח הינה בנוסף להנחיות המועצה המקומית ובהתאם לפרטים העירוניים.

3.1 כללי

1. לא תותר הקמת גדרות מכל סוג שהוא למעט גדרות חי, בקטעים שאורכם עד 5 מ"א הפונים לשצ"פ.
2. כל הקירות, קירות התמך, המעקות והגדרות יבנו באופן שידגיש את אופקיות ראש הקיר.
3. כל הקירות יהיו קירות בטון בחיפוי אבן מלאכותית דמויית אבן כורכר טבעית.
4. המעקות, הגדרות ושערי כניסה למגרשים יהיו ממתכת מגולוונת וצבועה בגובה על פי דרישות התקן. לא תותר הקמת גדר עץ, רשת, פלסטיק או בד.

3.2 גבולות המגרש השונים

- א. בגבול חזית מגרש עולה מפני כביש- יבנה קיר שגובהו לא יעלה על 0.8 מ'. ראש הקיר יהיה אופקי, עם דרוג בהתאם לשיפוע המדרכה. במידה וגובהו של הקיר עולה על 60 ס"מ, יותקן מעקה מתכת קשיחה.
- ב. בגבול חזית מגרש יורד מפני כביש- יבנה קיר בגובה 20 ס"מ מפני מדרכה (או משטח עליון). במידה והפרש הגובה בין מפלס עליון ותחתון עולה על 60 ס"מ, יותקן מעקה מתכת קשיחה, הגדר תהיה בגובה 90 ס"מ מפני ראש הקיר. במידה וקיר התמך נבנה ע"י מבצעי הכביש, על בעל המגרש להתקין, על חשבוננו, מעקה ברזל ממתכת קשיחה, במידה ולא קיים קיר תומך האחוריות לבנייתו חלה על בעל המגרש/חוכר המגרש.
- ג. בגבולות מגרש צידיים- יבנה קיר בטון לתימוך עפ"י הצורך, בגובה 15 ס"מ מפני קרקע נתמכת (מגרש עליון). במידה וגובהו של הקיר עולה על 60 ס"מ, יותקן מעקה מתכת קשיחה, הגדר תהיה בגובה 95 ס"מ מפני ראש הקיר.
- ד. בגבול מגרש אחורי- יבנה קיר לתימוך קרקע, עפ"י הצורך, בגובה 15 ס"מ מפני קרקע נתמכת. במידה וגובהו של הקיר עולה על 60 ס"מ, יותקן מעקה מתכת קשיחה, הגדר תהיה בגובה 95 ס"מ מפני ראש הקיר.



4.0 פיתוח נופי בתחום הרחובות

4.1 פיתוח נופי לאורך כבישים ראשיים (16,17 מ')

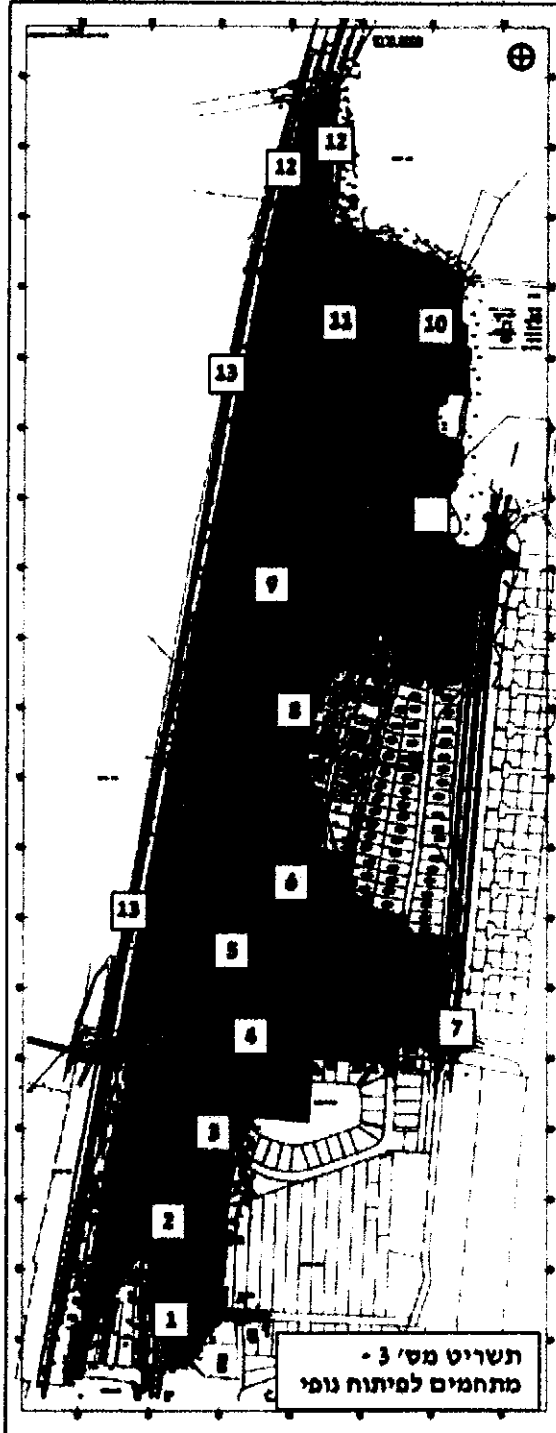
הכבישים העוברים דרך השכונה. כבישים אלו ישמשו את כלל תושבי העיר. פיתוח מוצע: מיסעת אספלט, חניות מאבן משתלבת 10/20 ס"מ בגוון שחור עם פסים אפורים. מדרכות מאבן משתלבת במראה טבעי בגוון קוקטייל אפורים. שילוב של פסי אבן מקומית בריצוף ליצירת מקצב לתנועה עוברת וקשר לחומרים והצורות המקומיות.

4.2 פיתוח נופי לאורך כבישים משניים (12,14 מ')

הכבישים הפנימיים המחברים בין הכבישים הראשיים למבני המגורים. כבישים אלו ישמשו בעיקר את תושבי השכונה. פיתוח מוצע: מיסעת אספלט, חניות מאבן משתלבת 10/20 ס"מ בגוון שחור עם פסים אפורים. מדרכות מאבן משתלבת במראה טבעי בגוון קוקטייל שנהב/כורכרי. שילוב של פסי אבן משתלבת ריבועית בגודל 9/9 ס"מ בגוון קוקטייל אפורים. גומות לעצים מאלמנט תיחום טרומי גודל 100/100 ס"מ בגוון כורכרי.



5.0 פיתוח נופי בשטחים הציבוריים הפתוחים לפי מתחמים



מתחם 1 – כניסה ראשית דרומית

פיתוח מוצע: מתחם כניסה הכולל רחבת כניסה, אזורי ישיבה, מתחם לתצוגת עתיקות פתוחה ושביל מעגלי בין העתיקות המוצגות בו. ניקוי ושימור של סלע הכורכר וקווי החציבות העתיקות. גינון: גיאופיטיים, בני-שיח מקומיים.

מתחם 2 – תצפית ומתחם הסטורי

פיתוח מוצע: נקודת תצפית למבצר ושימור שרידי חצר משק הסטורית מימי ראשית הישוב. גינון: גיאופיטיים, בני-שיח מקומיים. תוספת עצים דוגמת הסוגים הקיימים באתר.

מתחם 3 – "הפילבוקס"

נקודה בעלת ערך הסטורית ובה שרידי ביצור בטון מתקופת המנדט הבריטי, כמו כן במיקום זה ישנה תצפית לעבר המבצר והשטחים שמצפון. פיתוח מוצע: נקודת תצפית, שימור שרידי הפילבוקס, שילוט הסבר. גינון: גיאופיטיים, בני-שיח מקומיים. תוספת עצים דוגמת הסוגים הקיימים באתר.

מתחם 4 – מעבר עילי הולכי רגל ואופניים

פיתוח מוצע: מעבר עילי מעל לדרך מתוכננת, רוחב מינימלי 10 מ'. שביל בנוי מעץ או מתכת, ספסלים, שיקום נופי לאורך הכביש לצורך שימור איכויות מבט, טבע ועתיקות. שימוש במסלע מקומי שנחצב באתר ובצמחיה מקומית.



מתחם 5 – מתחם עתיקות וגן שכונתי

פיתוח מוצע: גן לשהיה ולמשחק בשילוב תצוגת עתיקות מקומיות. מתקני משחק, פינות ישיבה, הצללה, מערכת שבילים המתחברת למגורים קיימים ומתוכננים. גינות: גיאופיטים, בני-שיח מקומיים, שיחי חורש ועצים מקומיים.

מתחם 6 – תצפית וכניסה שכונתית

פיתוח מוצע: נקודת תצפית ומתחם לתצוגת עתיקות פתוחה. אזור ישיבה, הצללה ומתקני משחק. ניקוי ושימור של סלע הכורכר וקווי החציבות העתיקות. גינות: גיאופיטים, בני-שיח מקומיים, שיחי חורש ועצים מקומיים.

מתחם 7 – כניסה ראשית מזרחית וציר נופי

פיתוח מוצע: מתחם כניסה הכולל מתקני משחק, אזור ישיבה ויפקניק, הצללה, שחזור בית הגידול המקומי של רכס הכורכר מלווה בשילוט הסבר על תהליך השיקום ועל הצמחיה והחי המקומיים. גינות: גיאופיטים, בני-שיח מקומיים, שיחי חורש ועצים מקומיים.

מתחם 8 – מתחם עתיקות וכניסה שכונתית

פיתוח מוצע: מתחם כניסה הכולל רחבת כניסה, אזורי ישיבה, ושביל מעגלי בין העתיקות המוצגות. ניקוי ושימור סלע הכורכר וקווי החציבה העתיקים. גינות: גיאופיטים, בני-שיח מקומיים.

מתחם 9 – מתחם לשיקום נופי

פיתוח מוצע: אזור טיול, רכיבה על אופניים, בילוי ושהיה בחיק הטבע. הטמעת שטחי אצירה ושימור מי נגר, מקודות לתצפיות רחוקות וקרובות לנוף, לצומח ולחי המקומי. שימוש בחומר החציבה המקומי לצורך פרטי הפיתוח במתחם. גינות: גיאופיטים, בני-שיח מקומיים ועצים מקומיים.

מתחם 10 – שמורת טבע

פיתוח מוצע: אזור מעבר בתחום שמורת טבע. פיתוח מינימלי בתיאום מול גורמי רט"ג. שימור של צומח, מסלע ועתיקות. הנמכת צמחיה קיימת ממזרח לחומה החצובה לצורך חשיפתה למטיילים במקום ולנוסעים בכבישים הסמוכים. לאורך קיר המחצבה תהיה רצועת צמחיה של לפחות מטר למניעת התקרבות מטיילים לקו המצוק ואלמנט גידור מינימלי יגדר את קו המצוק בתיאום עם רט"ג. גינות: בהתאם להנחיות רט"ג.



מתחם 11 – גן שכונתי

פיתוח מוצע: גן לשהיה ומשחק בשטח המיועד לשיקום נופי (מחצבה קיימת). מתקני משחק, אזור ישיבה, הצללה, מערכת שבילים לחיבור השטחים הפתוחים עם המגורים המתוכננים.
גינון: גיאופיזיס, בני-שיח ושיחים מקומיים, עיבוי ריכוזי עצים קיימים בהתאם לסוגי העצים.

מתחם 12 – כניסה ראשית צפונית

פיתוח מוצע: מתחם כניסה הכולל מבנים לשימור שימשו כחלק ממבואת אתר מתחם הרכס. בין השימושים האפשריים: מרכז מבקרים, ריכוז מוצגים ודוגמאות לשימור העתיקות והטבע במתחם הרכס. פינות ישיבה ימוקמו לאורך שדרת האיקליפטוסים הקיימת.
גינון: גיאופיזיס, בני-שיח ושיחים מקומיים. שימור שדרת האיקליפטוסים הקיימת ועיבוי בעצי שדרה מקומיים.

מתחם 13 – רצועת חייץ

פיתוח מוצע: רצועה של שטחי גינון, שביל אופניים, תצוגת עתיקות מקומיות וקיר אקוסטי שקוף בהתאם לתיאום עם רכבת ישראל לצורך הפרדה אקוסטית בין השכונה המתוכננת ותחום הרכבת. שימוש בצמחיה ומסלע מקומיים לצורך יצירת פינות ישיבה לאורך השביל המתוכנן ועיבוי ההפרדה בין הרכבת והשכונה המתוכננת.



6.0 הנחיות לפיתוח שבילים בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים

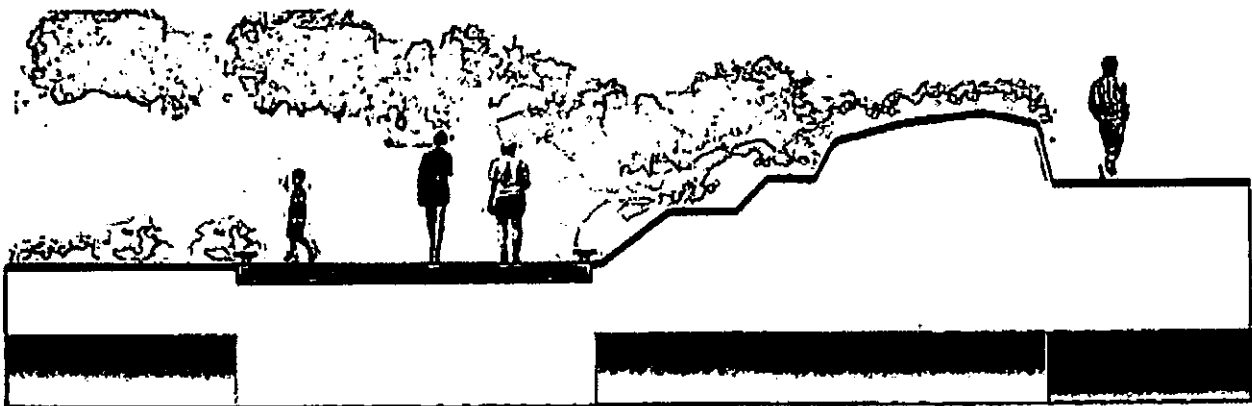
6.1 שביל ראשי

שביל נגיש, ברוחב משתנה בין 2 מ' ל-5 מ', מחומר טבעי מקומי (מצעים, אבן, עץ וכו'), לשימוש של הולכי רגל ורוכבי אופניים. תנחת השביל תשתלב בנוף, במסלע ובתצורת אתרי החציבה הקדומים ומוקדי העתיקות הקיימים. לאורכו של השביל ימוקמו עמודי תאורה דקורטיביים בהתאם להנחיות אדריכל הנוף של התכנון המפורט. בפינות הישיבה, נקודות התצפית, מתחמי התצוגה ושטחי המשחק יהיו פרטי פיתוח ומתקנים, מחומרים ההולמים את אופיו של השטח, מחומרים טבעיים המותאמים לקרבתו של האתר לים. ולרמת התחזוקה העתידית.

תואי השבילים יהיה כזה שלא יחייב שימוש במעקות בטיחות או מאחזי יד. במידה ויהיה צורך לשלב לאורך השביל ובגבולות השל'פים גדרות, מעקות ומאחזי יד, יהיו אלו מקונסטרוקציה מתכת וכבלים שיהיו מינימליים ככל שניתן ובגוון לפי הגדרת אדריכל הנוף של התכנון המפורט. גינון מלווה שביל: גיאופיטים, בני-שיח מקומיים. שימוש בצמחיה נמוכה בעיקר למניעת הסתרת העתיקות וקו הרכס הקיים. שימוש נקודתי בעצים מקומיים לסימון והצללה של אתרים.

שביל ראשי – שביל אבן או מצעים (חתך 1)

בקטעים בהם השביל עובר במפלס השטח יהיה השביל ממצע גרוס של מסלע מקומי או מאבן מקומית, עם אלמנט תיחום מעץ שילווה את השביל לכל אורכו.

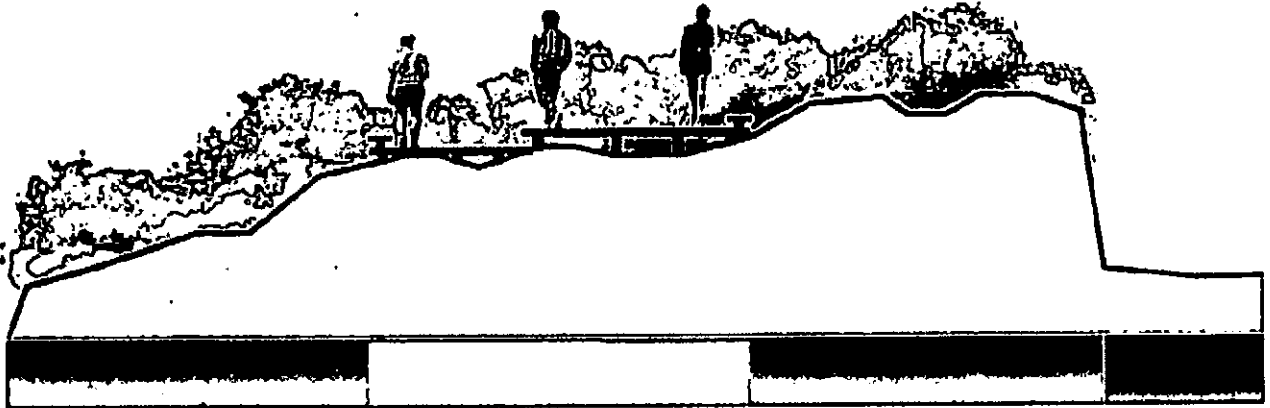


חתך מסי 1 - שביל ראשי - שביל מצעים



שביל ראשי – שביל "מרחף" (חתך 2)

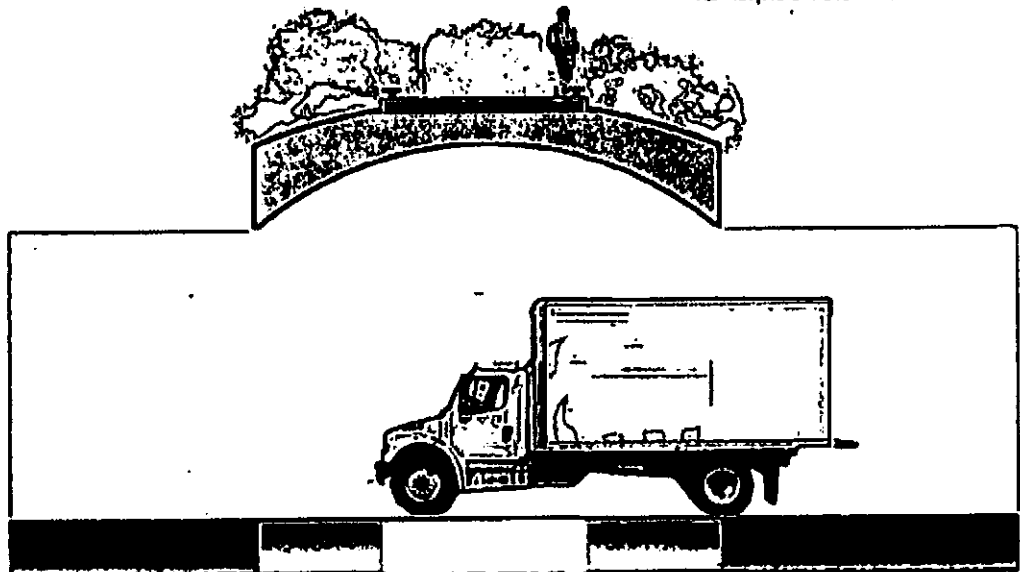
בקטעים בהם השביל עובר על המסלע המקומי יהיה עשוי השביל מקונסטרוקציה קלה, המעוגנת לסלע בתאום עם הנחיות הפיתוח של אתרי השימור. בפרט זה ניתן יהיה להפריד בין מעבר האופניים להולכי הרגל על ידי שימוש במפלסים שונים ושימוש באלמנט התיחום הקבוע מהעץ.



חתך מס' 2 – שביל ראשי – שביל דק עץ

שביל ראשי – מעבר עילי להולכי רגל ואופניים (חתך 3)

השביל הראשי עובר מעל לדרך מתוכננת לרכב בשני קטעים, מעל כבישים 3 ו-5. בשני הקטעים יהיה המעבר מותאם להרכב השטח וקרקע, באופן שיאפשר את שילובו הנופי המיטבי בהתחשב במטיילים על ציר השביל הראשי ובנוסעים בכביש ושולבו בו, בנוסף לשביל מחומר כפי שפורט עבור השביל הראשי, גם צומח ומסלע מקומיים.



חתך מס' 3 – שביל ראשי – מעבר עילי להולכי רגל ואופניים



6.2 שביל משני

שביל טבע, ברוחב של 2 מ', מחומר חציבה מקומי ובתיחום של אבני צד ממסלע מקומי. לשימוש של הולכי רגל ורוכבי אופני שטח לצורך טיול וספורט בשטח הרכס. התערבות מינימלית בשטח והתאמה לתואי ולמפלסי השטח הקיימים. גינון מלווה שביל: גיאופיטים, בני-שיח מקומיים. שימוש בצמחיה נמוכה בלבד.



חתך מס' 4 – שביל משני – שביל טבע להולכי רגל ואופניים

7.0 חובת ביצוע

חובה על בעלי המגרשים לסיים את עבודות הפיתוח במגרש ואת הסרת המבנים הזמניים, פינוי פסולת עודפי הבנייה ושיקום נופי, כולל חיפוי באדמה ושתילה של מדרונות שפכים, מילוי של חציבות בגבולות המגרשים ובצדי הכבישים והדרכים, לפני אכלוס המבנים. חובה על כל בעלי המגרשים לסיים בתוך 6 חודשים ממועד אכלוס המבנים את יתר עבודות הפיתוח, כולל בניית החניות והריצופים, צמחייה ורשת השקיה.