

הועדה המרומזת לתכנון ובנייה  
 מחוז חיפה  
 05-03-2314  
 תיפק נט"י

### שער טבעון

## מתחם מגורים באדמות שער העמקים

## נספח נוף ופיתוח הוראות התכנית

ייעוץ נוף:  
 אדריכלות נוף ותכנון סביבתי  
 דפנה גרינשטיין ■ גיל הר-גיל

כלניות 7, חיפה 34353  
 טל" 04-8380407  
 קס: 04-8382536

הודעה על הפקדת תכנית מס' 301-0063719  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6693  
 ביום 14.11.13

חוק הליכי תכנון ובנייה להאצת הבניה למגורים  
 (הוראת שעה), התשע"א 2011  
 משרד הפנים - מחוז חיפה

הוועדה לדיור לאומי החליטה ביום:  
 9.12.13

לאשר את התוכנית

התוכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  
 התוכנית נקבעה טעונה אישור השר

5.3.14  
 תאריך י"ר הוועדה לדיור לאומי

פברואר 2014

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

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, כתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות  
 חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל תווח ועפ"י כל דין  
 למען חסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית  
 ושם מקרקעי ישראל - מחוז חיפה  
 תאריך: 04.03.14

אדריכלות נוף  
 תכנון סביבתי

## תוכן עניינים

<u>פרק</u>	<u>עמוד</u>
<b>פרק א' – הנחיות נופיות לייעודי השטחים המופיעים בתכנית.</b>	
1. אזור מגורים ב' – שטח פתוח במגרשים לבניה (חצרות המגרשים)	3
2. אזור מסחר ואזור מבנים ומוסדות ציבור – שטח פתוח במגרש למבני ציבור	3
3. פרוגרמת שטחים פתוחים	3
4. שטח ציבורי פתוח (שצ"פ)	4
5. שטחים פתוחים בעלי אופי טבעי (אקסטנסיבי)	5
6. שמורת נוף (ביעוד שמורת טבע)	6
7. שביל	6
8. דרך קיימת או מאושרת או מוצעת – נוף ופיתוח	6
9. דרך משולבת	7
10. דרך ו/או טיפול נופי	7
11. מתקנים הנדסיים	8
12. שצ"פ עם הנחיות מיוחדות	8
<b>פרק ב' – הנחיות נופיות לכל השטח בתכנית.</b>	
13. קירות, מסלעות וגדרות	8
14. עודפי קרקע ושפכי בניה, איסור פגיעה בשטחי החורש	9
15. הוראות בדבר חיסכון במים ושימור מי נגר	9
16. מבני עזר, אלמנטים, מתקני תשתית ומבני טרנספורמציה	9
17. רוט רחוב וחומרי גמר	10
18. שילוט מואר ותאורת חוץ במגרשי בנייה	10
19. נגישות נכים	10
20. צמחייה	10
21. תכנית נוף ופיתוח	11
22. הכנת תכניות, חובת ביצוע ותעודת גמר	12

### תשריט נספח נוף ופיתוח

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

**א. הנחיות נופיות לייעודי השטחים המופיעים בתכנית.**

**1. אזור מגורים ב' – שטח פתוח במגרשים לבניה (חצרות המגרשים)**

כל שטח המגרשים באזורי מגורים אלה, מלבד השטח עליו יעמדו המבנים, יהווה את חצרות המגרשים. בשטח הפתוח (חצרות המגרשים), יותר לבצע בין היתר; גינון, מתקני משחק, ריצוף וריהוט חוצות. כל השטח שאינו מרוצף יגון ויושקה עם מערכת טפטוף ממוחשבת. עצים ישולבו ככל הניתן סמוך לגדר, במיוחד במגרשים שברחובות ברוחב 12 ו-14 מ'.

**2. אזור מסחר (חצר המגרש בתא שטח 61), אזור מבנים ומוסדות ציבור – שטח פתוח במגרש**

**למבני ציבור (חצרות המגרשים בתאי שטח 62-63)**

- 2.1. בשטח זה יותר לבצע, שבילים ורחבות גינון, מתקני משחק, ריצוף וריהוט חוצות. כל השטח שאינו מרוצף יגון ויושקה עם מערכת טפטוף.
- 2.2. בחזית שטח זה, בגבול בין חצר המגרש לרחוב, או לשצ"פ, יש לתכנן לפחות עץ בכיר אחד כל 7 מ"א חזית מגרש (בחישוב זה יכלל עץ שניטע בנישה בקיר הגובל בין המגרש לרחוב).
- 2.3. הנחיות מיוחדות לתא שטח 61 (מסחר)- המרווח הדרומי בתא שטח זה יישמש כרצועת הפרדה מגוננת בין השטח המסחרי לאזור המגורים. בשטח זה תיאסר כל בניה, לרבות חניות.
- 2.4. בתחום מבני הציבור המרכזי, חצר המשחקים והשטחים הפנויים מבינוי יופנו לכיוון מזרח על מנת למזער את הפגיעה הנובעת מאיכות האוויר.
- 2.5. לכל בקשה להיתר בניה של מבנה חדש, תצורף תכנית נוף ופיתוח של חצר המגרש כתנאי למתן היתר בניה. התכנית תהיה בקנ"מ 1:100, או בקנ"מ 1:250, כמפורט בסעיף "תכנית נוף ופיתוח" במסמך זה.

**3. פרוגרמת שטחים פתוחים**

יעוד בתכנית	הסבר	מס' תא שטח	שטח (דונם)	שטח סה"כ (דונם)
שטח ציבורי פתוח	שצ"פ יישובי – שטח ציבורי פתוח בצמוד לפארק נחל הקישון	84	5.71	5.71 דונם
		81	10.90	10.90 דונם
		82	0.74	7.94 דונם
		83	1.15	
		85	3.95	
		86	1.02	
		87	1.08	
		סה"כ שצ"פים		
שטחים פתוחים	רצועת חיץ היקפית, אקסטנסיבית	71	1.29	27.02 דונם
		72	5.45	
		73	3.38	
		78	3.82	
		79	13.08	
	רצועות ירוקות	70	0.13	19.53 דונם
75		1.98		
76		0.29		

יעוד בתכנית	הסבר	מס' תא שטח	שטח (דונם)	שטח סה"כ (דונם)
		77	4.36	
		80	12.77	
				46.55 דונם
	סה"כ שטחים פתוחים			
שמורת טבע	שמורת נוף	771	1.45	3.72
		772	2.27	
שטח ציבורי פתוח עם הנחיות מיוחדות	פינות מיחזור וגזם	911-913	0.29	0.29

כמות תושבים: 522 יח"ד X 3.5 נפש = 1827 תושבים.

לפי המדריך להקצאת שטחים ציבוריים של משרדי הממשלה, יש להקצות 10-12 מ"ר של שטח פתוח לנפש. בחישוב לפי 10 מ"ר לנפש, נדרשים 18.27 דונם של שטחים בשטח התכנון. סה"כ יש 24.55 דונם שטחי שטח פתוח, כ- 13.2 מ"ר של שטח פתוח לנפש. כלומר, כמות השטחים היא מעבר למינימום הנדרש, לפי המדריך להקצאת שטחים ציבוריים של משרדי הממשלה. השטחים פרושים כך שיאפשרו זמינות ונוחות גישה לכל יחידות המגורים בשכונה המתוכננת. כמו-כן, השטח השכונתי והשטח הצמוד לפארק נחל הקישון מאפשרים במיקומם וגודלם לשרת גם את האוכלוסייה הקיימת והמתוכננת באלרואי.

#### 4. שטח ציבורי פתוח (שטח פ), תאי שטח 81-87

4.1. שטח ציבורי פתוח (אינטנסיבי) – שטחים בפיתוח נופי אינטנסיבי ישמשו למעבר הולכי

רגל, כמקום מנוחה, בילוי ומשחק לרווחת התושבים. בשטחים אלה יותר גיבון 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 השטח ועם אגף הנדסה של הרשות המקומית. כל השטח שאינו מרוצף, או לא משמש למתקני משחק, יגובן ויושקה עם מערכת טפטוף ממוחשבת. לכל אזורי הפעילות בשטחים, תתוכנן גם גישה ללא מדרגות (ע"י רמפה) עבור מוגבלים ועגלות ילדים. בשטחים יתאפשר מסלול רכיבה על אופניים כחלק ממערך מסלולי האופניים במתחם. ישולבו רחבות שהייה מרוצפות עם הצללה. בשטחים תמוקם תאורה דקורטיבית.

- ניקוז מי נגר עילי – ייפתר בתחום השטח (ע"י חלחול) ולא יועבר למערכת הניקוז ברחובות הסמוכים / דרכים.
- חניה בשטח – לא יותר מיקום שטח חניה בשטח מעבר לשטחי חניה המסומנים המופיעים בנספחי הנוף והתנועה.
- בקשה להיתר בניה – לבקשה להיתר בניה של כל שטח תצורף תכנית נוף ופיתוח, כולל תכניות הצמחייה וההשקיה שיוכנו ע"י אדריכל הנוף, עפ"י סעיף "תכנית נוף ופיתוח" במסמך זה.

4.1.1. שצ"פ לגיל הרך(תאי שטח 82-83, 85-87) – בשכונה ימוקמו 5 פארקים בגודל עד

4 דונם כ"א (היקף של כ- 7.94 דונם בתכנית המוצעת, כ- 4.3 מ"ר שצ"פ לנפש), שימוקמו באזורים מרכזיים, בתפרושת שתאפשר מרחקי הליכה נוחים (עד 180 מ' מכל יח"ד). בשטחים אלו ישולבו פינות משחק לפעוטות, עם משטחי גומי יצוק, מתקני משחק, והצללה.

4.1.2. שצ"פ שכונתי (תא שטח 81) – שטח גדול לפעילויות במגוון גילאים (בהיקף של כ-

10.9 דונם בתכנית המוצעת, כ- 5.87 מ"ר שצ"פ לנפש), שימוקם בלב השכונה. השצ"פ ישמש את ציבור השכונה המתוכננת ותושבי השכונה הקיימת באלרואי. בשטח ישולבו גני משחק הכוללים מתקן משחק גדול ומתקני משחק קטנים מגוונים, עם משטחי גומי יצוק והצללה.

4.1.3. שצ"פ יישובי – שטח ציבורי פתוח בצמוד לפארק נחל הקישון (תא שטח 84) – יקשר

בין אזורי המגורים המתוכננים, שכונת המגורים הקיימת באלרואי ופארק נחל הקישון, הנמצא במרחק הליכה (היקף שטח השצ"פ השכונתי כ- 5.71 דונם, כ- 3 מ"ר שצ"פ לנפש), בשטח זה יושם דגש על שימור העצים הקיימים, פיתוח דרך גישה לפינת הזיכרון הקיימת ולמעין אלרואי, ופיתוח תוך התחשבות במבנה ההיסטורי הקיים לשימור. השטח ישמש לשימור, לשיקום ולטיפוח הנוף והצמחייה באופי "טבעי".

## 5. שטחים פתוחים – בעלי אופי טבעי (אקסטנסיבי), תאי שטח 70-80

השטח ישמש לשיקום ולטיפוח הנוף והצמחייה באופי "טבעי", להשהיית מי נגר, לשהייה, לטיול, להפרדה וכשטח "מעבר" בין האזורים הבנויים לבין השטחים הפתוחים ה"טבעיים". לא תותר כל בניה, למעט שבילי הליכה ואופניים, 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 בעלי אופי זהה או דומה לצמחייה המקומית וחורש טבעי. ייעשה מאמץ לשמר את העצים הקיימים ככל הניתן.

• **ניקוז מי נגר עילי** – ייפתר בתחום השצ"פ (ע"י חלחול) ולא יועבר למערכת הניקוז ברחובות הסמוכים / דרכים.

• **חניה** – לא יותר מיקום שטח חניה בשטחים הפתוחים מעבר לשטחי חניה המסומנים המופיעים בנספחי הנוף והתנועה.

• **תאורה** – תאורת השטחים הפתוחים ההיקפיים בצפון, במזרח ובדרום התכנית, לא תופנה אל השטחים הפתוחים הגובלים.

• **בקשה להיתר בניה** – לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית נוף ופיתוח, כולל תכניות הצמחייה וההשקיה שיוכנו ע"י אדריכל נוף, עפ"י סעיף "תכנית נוף ופיתוח" במסמך זה.

5.1 רצועת חיץ אקסטנסיבית ( תאי שטח 71-73, 78-79 ) – ליצירת רצועה ירוקה בין השכונה לשמורת הנוף ולשטח הטבעי (שטח כולל בתכנית כ- 26.6 דונם). בשטח הרצועה, תשולב דרך חירום, שרות וביטחון שתשמש גם כשביל היקפי להולכי רגל ואופניים. כמו כן, תשולב תעלת ניקוז פתוחה עם דרך שירות. במידת הצורך, בממשק עם רצועת הפיתוח החיצונית של השכונה יוקם קיר ניקיון בגובה עד 1 מ' בחיפוי אבן לקט טבעית. יושם דגש על שימור הצמחייה הקיימת ככל הניתן. תותר נטיעה של צמחיית חורש טבעית באופי הקיים וחסכונית במים. רשימת הצמחייה תתואם עם רט"ג. הצמחייה הפולשנית תוסר בתאום עם רט"ג וקק"ל. כמו כן, כל פעולות הממשק בתחום רצועה זו יבוצעו בתיאום עם רט"ג וקק"ל. תאורת דרך החירום ההיקפית תופנה לכיוון הבינוי ולא לכיוון השטחים הפתוחים הגובלים.

5.1.1 הנחיות מיוחדות לדרך החירום-

- הדרך תהווה חיץ בין שמורת הנוף לאזור המגורים. רחב מיסעת הדרך תהיה כ-6 מ', והיא תהיה ממצעים מהודקים בלבד. תעלת הניקוז במובל פתוח ותשתיות תת קרקעיות יותרו בתיאום עם רשות הטבע והגנים.

5.2 רצועות ירוקות (תאי שטח 70,75-77,80) – רצועה ירוקה להפרדה בין הכביש הראשי לשכונה המתוכננת ולאוראי (שטח כולל בתכנית כ- 12.81 דונם). בשטח זה ישולב שביל היקפי להולכי רגל ואופניים, שיאפשר הליכה בטוחה לשצ"פים, למבני החינוך ולפארק הקישון. כמו כן, תשולב תעלת ניקוז פתוחה, בייצוב צמחי, עם דרך שירות. בחזית מבנה החינוך/ציבור יעבור הניקוז למובל סגור. יוקצה בתא שטח 72 שטח להשהיה ושיקוע של מי נגר.

יושם דגש על שימור הצמחייה והעצים הקיימים ככל הניתן. יותר גינון ונטיעות באופי דומה לקיים, תוך שימוש בצמחיה מקומית וחסכונית במים. עצים קיימים שלא ניתנים לשימור, ישולבו בתחום הרצועה או השצ"פים.

6. שמורת נוף (ביעוד שמורת טבע, תאי שטח 771-772)

בשטח זה יכלל שטח משמורת הנוף המאושרת, המאופיינת בעצי וצמחית חורש מקומיים. על שטח השמורה המאושרת שבתחום זה יחולו כל ההוראות המופיעות בתמ"א 8, ופעולות בתחומה יעשו בתיאום עם רט"ג (שטח כולל בתכנית כ- 3.72 דונם).

7. שביל (תאי שטח 701-714)

שטחים למעבר הולכי רגל, גינון וקווי תשתיות. שבילי הולכי הרגל יאפשרו הליכה בטוחה לשצ"פים, למבני החינוך ולפארק הקישון. בשטחים אלו לא תותר כל בניה, יותר מעבר תשתיות תת קרקעיות בלבד, יותרו תאורה וריהוט רחוב. כל השטח שאינו מרצף יגונן ויושקה במערכת טפטוף ממוחשבת.

## 8. דרך קיימת או מאושרת או מוצעת – נוף ופיתוח

8.1. **הנחיות פיתוח נוף** – צירי ההליכה (המדרכות) לאורך הדרכים (הכבישים), ירוצפו תוך שילוב רהוט רחוב, תכנון אזורי ישיבה, תאורה וגינון. לאורך מדרכות שחובן 2.0 מ' ויותר ובמקומות בהם אין רצועת גינון המיועדת לכך, ישולבו עצי רחוב במדרכה. תישמר מדרכה רציפה, ללא מכשולים, ברוחב של לא פחות מ-1.3 מ'. עצים אלה יהיו עצים בוגרים (להלן: עץ בכיר מס' 7 לפחות, לפי הגדרת משרד החקלאות). העצים יושקו במערכת השקיה קבועה וממוחשבת. מרווח השתילה הממוצע, בין העצים לאורך המדרכה, לא יעלה על 7 מ'. העצים ברחובות ישתלו במגבילי שורשים, למניעת פגיעה בריצוף ובתשתיות תת-קרקעיות.

עצים קיימים בתחום הדרך ישולבו ככל הניתן ברצועות הגינון, ובריצוף המדרכות ע"י פתחי עצים. עצים קיימים שלא ניתנים לשימור, ישולבו בתחום הרצועה או השצ"פים.

8.2. **חניות** – 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.

8.3. **בחניות מרוכזות** – יבוצעו נטיעות אינטנסיביות של עצים להצללה ולריכוך המשטח. הנטיעות יבוצעו בהיקף החניה וב"אוזני" גינון.

8.4. **מעברי חצייה** – במעברי החצייה תבוצע הנמכת אבן שפה למעבר עגלות ילדים ולהקלה על מוגבלים, עפ"י הנחיות הרשות המקומית.

8.5. **שביל אופניים** – הדרכים הראשיות ילוו במערך שבילי אופניים שיקשרו למרכז המסחרי ולמבני הציבור והחינוך וכן לפארק הקישון. נתיב האופניים יהיה דו כיווני, מופרד מהמדרכה ע"י ערוגה ברוחב כ-1.5 מ'.

8.6. **תיאום מערכות** – בעת הכנת תכנית תאום מערכות לרחובות תחשב מערכת העצים ברחובות כאחת ממערכות התשתית ותואם עם שאר המערכות.

8.7. **תאורה** - תאורת הדרכים ההיקפיות בצפון, במזרח ובדרום התוכנית לא תופנה אל השטחים הפתוחים הגובלים.

8.8. **מועד ביצוע** – הפיתוח, הגינון והשיקום הנופי בידי הכבישים והדרכים, יבוצעו בד-בבד עם ביצוע הכבישים החדשים.

## 9. דרך משולבת ( תא שטח 721 )

דרך זו תהיה מרוצפת בריצוף איכותי, ישולבו בה חניות, ריהוט רחוב, ערוגות צמחיה, נטיעת עצים, תאורה ומקומות מסודרים לאיסוף אשפה. יש לדאוג לשמור על אפשרות הגישה למגרשים.

**10. דרך/ואו טיפול נופי**

בהתאם להנחיות תמ"א מאושרת 31 א/3 (כביש חוצה ישראל).

**11. מתקנים הנדסיים (תאי שטח 901-906)**

11.1. הנחיות תכנון נוף – בייעוד שטח זה יחולו כל ההנחיות המפורטות בסעיף המתייחס לייעוד "מגורים ב", לעיל.

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

**11.3. הנחיות מיוחדות לתחנת השאיבה (תא שטח 905)**

11.4.1. גידור תחנת השאיבה יהיה אטום או שקוף, אך יבוצע מחומרי גמר איכותיים, בהתאמה לחומרי גמר המבנה, ויוצג כחלק בלתי נפרד מתוכניות הפיתוח לבקשה למתן היתר.

11.4.2. בתחום התחנה יותרו רק גיבון ונטיעות. בהיקף התחנה תבוצע רצועת נטיעות וצמחיה ברוחב של מי' 2 מ', בתיאום עם חברת מקורות.

**12. שצ"פ עם הנחיות מיוחדות (תאי שטח 911-913)**

אופן הפיתוח פינות מיחזור וגזם יוצג כחלק בלתי נפרד מתוכניות הפיתוח לבקשה למתן היתר.

**ב. הנחיות נופיות לכל השטח בתכנית:**

**13. קירות, מסלעות וגדרות**

13.1. גבול מגרש – בגבול מגרש עם רחוב או שצ"פ יבוצעו קירות תומכים או קירות גדר. לא תותר בניית מסלעות בחזיתות המגרשים. בכל מקרה תבוצע גדר הפרדה בין השצ"פ למגרשים הפונים אליהם.  
בגבול בין מגרשים, במקרה של הפרשי גובה, יבוצע קיר תומך (לא יותר ביצוע מסלעה). במקרה של הפרשי גובה של עד 3 מ', ניתן לבצע קיר אחד. במקרה של הפרשי גובה מעל 3 מ', יבוצע קיר מדורג, כאשר גובה הקיר התחתון יהיה מקסימום 2 מ'. בין שני הקירות יישמר מרווח של 1 מ' נטו לגיבון.  
קירות בחזיתות מגרשים גבוהים, בגבול הרחוב או בגבול עם שצ"פ, יהיו בגובה מכסימאלי של 1.6 מ' מפני המדרכה, או מעל פני הקרקע, שבתחום הרחוב או השצ"פ. במקרה ונידרש תימוך גבוה יותר מ-1.6 מ', יבוצע קיר מדורג, שחלקו הנמוך לא יעלה על 1.6 מ'. בין שני הקירות יישמר מרווח של 1 מ' נטו לגיבון.



13.2. **גומחות לנטיעת עצים** – בקיר תומך בחזית כל מגרש לרחוב תיבנה נישה לנטיעת עץ. הנישה תהיה על חשבון שטח המגרש ובגודל: נטו 1 מ' (עומק) X 1.5-2 מ' (רוחב) ובגובה הקיר התומך בו היא משולבת. מיקום הנישה בחזית המגרש יקבע בתכנית פיתוח שכונתית.

13.3. **אופי הקיר והגדר** – קירות תמך וקירות גדר יבוצעו כקירות בטון עם גמר או חיפוי איכותיים. מעל הקיר הבנוי, בגבול המגרש עם רחוב או שצ"פ, או בגבול עם המדרכה או השביל, ניתן לבצע גדר. הגדר תהיה אוורירית ממתכת. לא תותר הקמת גדרות מרשת קלה, מחומרים פלסטיים, מאלמנטי בטון טרומי ולא גדרות אטומות.

#### 14. עודפי קרקע ושפכי בניה, איסור פגיעה בשטחי החורש

14.1. בכל מקרה לא תהיה כל פגיעה, נגיעה או שימוש במדרונות החורש הטבעי מדרום וממזרח לקו הכחול של התוכנית.

14.2. אין לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן מילוי או סלעים מחוץ למגרש המיועד לבניה, לא באזורי שצ"פ או כל אזור אחר שאינו מיועד לכך.

14.3. אין לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן מילוי או סלעים אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י אגף הנדסה של העירייה.

14.4. יזם התכנית ישקם את השטחים שנפגעו מחוץ לגבולות המגרש, במהלך הבניה והסלילה. כולל: חיפוי באדמת גן מאושרת בעובי מינימאלי של 30 ס"מ ושטילת צמחייה. היזם יהיה אחראי לשיקום הנופי עד לקליטה מלאה, או שנתיים לפחות מיום השתילה.

#### 15. הוראות בדבר חסכון במים ושימור מי נגר

פתרונות שימור מי נגר יהיו עפ"י המוצג בנספח הניקוז. תכניות ופתרונות מקצועיים לנושא חסכון במים, שימוש במי מזגנים, ושימור מי נגר יוגשו כחלק מן הבקשה להיתר בניה ויתואמו לפני הביצוע, עם מחלקת הגנים של הרשות המקומית, תאגיד המים והביוב האזורי ורשות הניקוז האזורית.

#### 16. מבני עזר, אלמנטים, מתקני תשתית ומבני טרנספורמציה

16.1. **מיקום מבני עזר** – כל מבני העזר ומיכלי התשתיות יתוכננו ויבוצעו לפי הנחיות ובתאום עם הרשות המקומית. מבנים, מיכלים ומתקנים ימוקמו בתחום המגרשים לבניה. מיקום בתחום השטחים הציבוריים, יעשה רק לפי נספח המהווה חלק מתכנית זו או לפי הנחיה מפורשת של הרשות המקומית.

16.2. **הנחיות פיתוח למבני עזר** – המבנים, האלמנטים והמיכלים ימוקמו בנישה סגורה משולבת בקיר או בגדר בסמוך לרחוב, או בחזית המגרש. קירות הנישה יהיו, בכל מקרה, לפחות 20 ס"מ מעל גובה המיכל. קירות הנישה יהיו קירות בבניה קשיחה. גמר מבני

הטרנספורמציה, הנישות ושאר האלמנטים יהיה איכותי, באופי הדומה לגמר של קירות, בחזיתות חצרות מבני המגורים הסמוכים.

פרטים של כל האלמנטים האלה, לרבות ארונות הסתעפות לחשמל ולתקשורת, מכלי אשפה, מוני גז ומים, יוגשו לאישור אגף ההנדסה של הרשות המקומית.

16.3. **הצנעה והסתרה** – יש לתכנן ולבצע רצועת גינון, ברוחב מינימאלי של 2.0 מ' נטו, בין מבנה הטרנספורמציה למדרכות ולשבילים הסמוכים אליו.

### 17. רהוט רחוב וחומרי גמר

17.1. **רהוט רחוב** – ריהוט, כמו ספסלים, אשפתונים ברחובות, בשבילים ובשפיים, יבוצע

באופי עיצובי הרמוני, לפי תכניות של אדריכל נוף, בתאום עם נציגי הרשות המקומית.

17.2. **אופי** – בכל המתחם יעשה שימוש בחומרי בניה וגמר באופי הרמוני. גמר או חיפוי קירות וקירות גדר יהיה איכותי. המעקות (הגדרות הקלות האוויריות) יעשו ממתכת.

### 18. שילוט מואר ותאורת חוץ במגרשי בניה

18.1. על חזית מבנה לרחוב יותקן במקום גלוי לעין שלט מואר המורה על שם הרחוב ומספר הבית.

18.2. תאורת חוץ במגרשי הבנייה תתוכנן כחלק מעיצוב פיתוח המגרש כולו, ותוגש במסגרת תכניות הפיתוח בבקשה למתן היתר.

### 19. נגישות נכים

כל המדרכות, מעברי החצייה, מעברים לסוגיהם השונים, מבני הציבור, והשצ'פים יהיו נגישים לנכים עפ"י תקנות התכנון והבנייה, החלות על בנייה מסוג זה, לרבות תקן ישראלי 1918 על חלקיו השונים בסעיפים הרלוונטיים לעבודות הפיתוח השונות. במידה ומתאמים של שמירת ערכי טבע, ערכים אדריכליים, בעיות טופוגרפיה, שאינה מאפשרת מתן נגישות כפי הנדרש בתקנות ובתקנים, יש לקבל אישור מהנדס העיר לצרכי הקלה.

### 20. צמחיה

20.1. **סוגי צמחיה** – יעשה מאמץ להשתמש בצמחיה חסכונית במים והמותאמת לאזור ולתנאיו – צמחיית חורש מקומי, כגון עצי אלון, אלה, חרוב וכד'.

20.2. **אדמת חיפוי** – כל אזורי הגינון יחופו באדמה גננית פורייה בעובי 40 ס"מ לפחות.

20.3. **שמירת עצים** – בתכנית הנוף והפיתוח שתהווה חלק מן הבקשה להיתר בניה, יסומנו כל העצים הקיימים בתחום התכנית, תוך סיווגם לפי גודל וסוג, ותצוין כוונת התכנית לגביהם. יעשה ניסיון לשלב את כל העצים הקיימים בתכנון המפורט. כל העצים ישמרו, יועברו או יכרתו על פי התכנית הנופית, לפי הנחיות מהנדס הרשות המקומית, הכל

באחריות ועל חשבון המבקש, עפ"י סעיף 89 בחוק התכנון והבניה. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות (בהתאם לסעיף 1.9 בהנחיות פקיד היערות להכנת נספח עצים בוגרים).

20.4. **העתקת עצים** – כל עץ בוגר שסומן בתכנית הנוף והפיתוח ל"העתקה", יועתק. העץ ינטע מחדש במיקום מתאים, בתחום התכנית, לפי הנחית אדריכל הנוף. העתקת העץ תכלול: גיזום, השקיה לרוויה, הוצאת העץ מן הקרקע, הובלה, נטיעה מחדש ותחזוקה במשך לפחות 3 חודשים. העתקת העץ תבוצע לפי הנחיות ובפיקוח אגרונום, או בעל מקצוע אחר בתחום זה, בעל ניסיון מוכח בהעתקת עצים בוגרים.

20.5. **תיאום עם יועץ דרכים** – בצמתים וביציאה מחניות בעת התכנון לביצוע, יתואם מיקום העצים עם יועץ התחבורה, על מנת למנוע הסתרה לנהגים.

20.6. **עצים בחזית המגרש לבניה** – חובה על בעל המגרש לנטוע עץ בוגר אחד לכל 7 מ"א חזית מגרש לכיוון רחוב ו/או שצ"פ, במרווח בין המבנה לבין הרחוב. הנטיעה תבוצע בתחום המגרש בחזית לכיוון הרחוב, העץ יהיה עץ בכיר (מס' 8 לפחות לפי הגדרת משרד החקלאות).

## 21. תכנית נוף ופיתוח

לצורך הוצאת כל היתר בניה בתחום התכנית, תוכן תכנית נוף ופיתוח לאישור הוועדה המקומית, לכל שטח התכנית או לקטעים על פי שיקולו. תכנית פיתוח הנוף 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. כחלק מתכנית הנוף והפיתוח יוגשו חתכים טיפוסיים ופרישת קירות וכן, תכנית צמחיה, תכנית השקיה ורשימת צמחיה וכן רשימת חומרי גמר של הקירות, הגדרות והאלמנטים הבנויים.
- סימון עצים לכריתה ולהעתקה.
- תכנון הכבישים והמדרכות, קביעת מפלסי הכבישים וכן תכנון מערכת תיעול וניקוז, כולל שילוב עצי רחוב במדרכות, לפי הנחיות התקנון.
- תכנון קווי טלפון ומתקני חברת חשמל לרבות קווי מתח נמוך ותכנית תחנות טרנספורמציה



לפי הנחיות התקנון.

- תכנון התשתית שבתחום התכנית, תאורת רחובות, ביוב, מים, טל"כ, וכן מערכת וצנרת הידרנטית לכיבוי אש, והתאמתם למיקום עצי הרחוב.

## 22. הכנת תוכניות, חובת ביצוע ותעודת גמר

22.1. היזם יהיה חייב בהכנת תכנית בינוי המפרטת גבהי המגרשים. מתן היתר בניה יותנה בתאום בין תכניות הפיתוח לתכנית הבינוי.

22.2. חובה על היזמים ועל בעלי המגרשים לסיים את עבודות הפיתוח במגרש, כולל שתילה,



נטיעה והשקיה, ביצוע הריצופים, נישא לתשתיות, הסרת מבנים זמניים ופינוי פסולת ועודפי בניה, לפני אכלוס המבנים.

22.3. תנאי לקבלת תעודת גמר, הוא סיום עבודות הפיתוח במגרש.

22.4. תכניות הפיתוח והנוף, כולל תכניות הצמחייה וההשקיה, לכל השטחים הציבוריים

הפתוחים והדרכים, יוכנו ע"י אדריכל נוף.

22.5. תכניות הפיתוח והנוף, כולל תכניות הצמחייה וההשקיה, לכל השטחים הפתוחים

במגרשים לבניה (חצרות המגרשים) בכל ייעודי הקרקע, יוכנו ע"י אדריכלי נוף ויוגשו כחלק מן הבקשות להיתרי בניה.



22.6. ביצוע הפיתוח, יעשה על פי תכניות והפיתוח והנוף ויתבצע ברצף אחד ובצמידות

להתקדמות הבניה במגרשים לבניה ולביצוע הכבישים הסמוכים.

V:תכתובת לפי פרויקט מסמך, שער העמקים, 1.6\1195 הוראות לתכנית, נספח נוף למגורים, גרסה 1-1 מעודכן.doc

