



ערערה, שכונה דרומית תכנית מתאר מפורטת ותמ"ל 1061



נספח נוף ופיתוח

עורך התכנית / יזם:

מילול-קורן אדריכלים

משרד הבינוי והשיכון, מחוז חיפה והעמקים



תכנון וייעוץ נוף:

אדריכלות נוף ותכנון סביבתי
דפנה גרינשטיין ■ גיל הר-גיל



כלניות 7, חיפה 34353

טל" 04-8380407

פקס: 04-8382536

office@landscape.org.il



פברואר 2019



תוכן עניינים

א. הנחיות נופיות לייעודי הקרקע המופיעים בתכנית

- 3-9
1. מגורים – שטח פתוח במגרשים לבניה (חצרות המגרשים)
 2. מסחר – שטח פתוח במגרשים למסחר (חצר המגרש)
 3. מבנים ומוסדות ציבור – שטח פתוח במגרש למבני ציבור (חצר המגרש)
 4. שטח ציבורי פתוח (שצ"פ)
 - 5-6
 5. שטחים פתוחים
 - 7-6
 6. יער
 - 8-7
 7. שביל
 - 9-8
 8. דרך קיימת, או מאושרת, או מוצעת – נוף ופיתוח



ב. הנחיות נופיות לכל השטח הפתוח בתכנית

- 9-15
9. קירות וגדרות בגבולות המגרשים
 10. עודפי קרקע ושפכי בנייה
 - 10.11. הוראות בדבר חיסכון במים ושימור מי נגר
 - 11.8. מבני עזר, אלמנטים, מתקני תשתיות ומבני טרנספורמציה
 - 11.9. ריהוט רחוב, שילוט וחומרי גמר
 - 11.10. צמחיה
 - 11.11. תכנית נוף ופיתוח ותעודת גמר
 - 12.12. סקרים מקדימים להעתקת צמחים ולבעלי חיים
 - 13.13. חומרי גמר ופרטים



* תשריט נספח נוף ופיתוח – תשריט הנוף והפיתוח (גיליון מס' 1 ו-2), מהווה חלק בלתי נפרד

מנספח הנוף והפיתוח.





א. הנחיות נופיות ליעודי הקרקע המופיעים בתכנית

מכלול הנחיות הנוף והפיתוח לתכנית מורכב מהנחיות הנוף והפיתוח המופיעות בפרק זה ומהנחיות הנוף והפיתוח הכלליות, המופיעות בפרק ב' – "הנחיות נופיות לכל שטח התכנית".

1. מגורים - שטח פתוח במגרשים לבניה, ביעוד שטח זה (חצרות המגרשים)

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

1.1. **גובה ± 0.00 של מבנים** – גובה ± 0.00 של המבנים יהיה בגובה מפלס הרחוב. בכל מקרה,

גובה ה- ± 0.00 לא יעלה על 1.0 מ' מעל מפלס פני המדרכה ולא ירד ביותר מ- 0.6 מ'

מתחת מפלס פני המדרכה, ברחוב הסמוך, אליו פונה חזית המגרש.

1.2. **מפלס פני הקרקע (חצר המגרש)** – מפלס פני הקרקע, במגרש לבניה (חצר המגרש), כולל

גג חניה תת-קרקעית וגג מרתף, לא יעלה ביותר מ- 1.0 מ' מעל ולא ירד ביותר מ- 1.0 מ'

מתחת, מפלס פני המדרכה ברחוב הסמוך.

1.3. **קירות בגבול מגרש עם רחוב** – בחזית המגרש, בגבול המגרש עם רחוב, יבוצעו קירות

תומכים, או קירות גדר. גובה הקירות לא יקטן מ- 0.4 מ' ולא יעלה על 1.2 מ' מעל פני

המדרכה ברחוב הסמוך. מעל הקיר ניתן להציב גדר קלה ולא אטומה בגובה של עד 1.2 מ'.

לא תותר בניית מסלעות בחזיתות המגרשים.

1.4. **רצועת עצים בחזית המגרש לרחוב** – לכל אורך חזית המגרש, לכיוון הרחוב, תהיה רצועת

עצים (רצועת גינון) לינארית, ברחוב של לפחות 2.0 מ' נטו (רוחב נטו של פני האדמה,

במבט על). ברצועה זו, יינטעו עצים בוגרים, לפחות עץ בוגר (מס' 8 לפחות, לפי הגדרת

משרד החקלאות) אחד לכל 7 מ"א בממוצע. בכל מקרה, המרחק בין כל 2 עצים לא יעלה

על 10.0 מ'. ברצועה זו לא תתאפשר חניה.

1.5. **כניסת הולכי רגל למגרש** – לכל מבנה, או לכל כניסה ראשית למבנה (במקרה ולמבנה

תהיינה מספר כניסות ראשיות) יתוכנן פתח. אחד לכניסת הולכי רגל מהרחוב. רוחב פתח

הכניסה לא יעלה על 2.5 מ'. פתח הכניסה להולכי רגל יהיה נפרד מהפתח לכניסת הרכב

ולא יהיה צמוד אליו.

1.6. **כניסת רכב למגרש** – בכל מגרש יותר לבצע לכל היותר 2 פתחי כניסה ויציאה לכלי רכב.

במידה ולמגרש יהיה רק פתח אחד, לכניסה וליציאה של כלי רכב, רוחב הפתח לא יעלה על

5.0 מ'. במידה ולמגרש יהיו 2 פתחים לכניסה וליציאה של כלי רכב, רוחב כל פתח לא יעלה

על 3.5 מ'.

1.7. **משטחי חניה בתחום מגרשים לבניה** – משטחי החניה יהיו תת-קרקעיים, או חלק

אינטגרלי מן המבנה הראשי. במידה ויתוכננו משטחי חניה נוספים במגרש, הם יהיו

מרוחקים מגבול המגרש עם הרחוב (לכונן מרכז המגרש) לפחות 2.0 מ' נטו. לא יתוכנן קרוי





למשטחי חניה שאינם חלק אינטגרלי מן המבנה. משטחי חניה, שאינם תחת גג ירוצפו בריצוף מחלחל.

1.8. **משטחי חניה מקורים** (בקרוי שאינו חלק אינטגרלי מן הבניין) – הקרוי מעל משטחי החניה יהיה קירוי קל, לא אטום, ממתכת, או מעץ. במידה ומתוכנן מבנה מסתור לחניה, חזית מבנה המסתור תהיה עם גמר זהה לקיר המגרש שבחזית לרחוב (בו משולב המבנה). במידה ותידרש גדר בטיחות מעל מבנה החניה, תהיה הגדר אוורירית.

1.9. **תכולת השטח והנחיות פיתוח** – לפחות 40% מהשטח הפתוח במגרשים לבניה (חצרות המגרשים) יהיה מגוון ולפחות 25% מהשטח חצר המגרש יהיה מגוון ע"ג קרקע "טבעית" (לא על גג חניון, או גג של מרתף).



1.10. **תכנית נוף ופיתוח** – לכל בקשה להיתר בניה, בתחום תכנית זו, תצורף לתכנית נוף ופיתוח התכנית תהיה בקנ"מ 1:100, או 1:250. התכנית תכלול, בין היתר: סימון אזורי ריצוף וגינון, סימון עצים, סימון אפיקי זרימה, נקודות וקווי גובה, להסדרת ניקוז הנגר העילי, סימון כל האלמנטים הבנויים וסימון אלמנטי תשתית. כחלק מהתכנית, יוגשו חזיתות של המגרש מכיוון הרחובות והשטחים הציבוריים הפתוחים. בחזיתות יופיעו קירות המגרשים, והשערים. בחזיתות יושם דגש מיוחד על עיצוב הכניסות להולכי רגל ולכלי רכב. בחזיתות יופיעו גם קירות המגרשים והמבנים הסמוכים.



1.11. **קיימות** – תכניות ופתרונות מקצועיים, לנושא חיסכון במים, לשימוש במי מזגנים ובמים "אפורים" ולשימור מי נגר, יוגשו כחלק מן הבקשה להיתר בניה.

1.12. **בקשה להיתר בניה** – לבקשה להיתר הבניה, 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.

2. מסחר – שטח פתוח במגרשים לבניה, ביעוד שטח זה (חצר המגרש)

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

2.1. **סעיפים מחייבים** – כל ההוראות בסעיף "מגורים - שטח פתוח במגרשים לבניה, ביעוד שטח זה (חצרות המגרשים)" לעיל, מחייבות גם בהתייחס ליעוד שטח זה.

2.2. **רחבה מרוצפת בחזית לרחוב** – ביעוד שטח זה ניתן לתכנן, בחזית לרחוב, רחבה מרוצפת. הרחבה תתוכנן כהמשך רציף של המדרכה הציבורית הסמוכה ולא תופרד ממנה. בחזית הרחבה לכיוון הרחוב, יינטעו עצים בוגרים, בפתחים בריצוף, או בערוגות גינון, במרווחים של מקסימום 7.0 מ', בין עץ לעץ ולא יהיה צורך ב"רצועת עצים בחזית לרחוב". בפינות הרחבה בחזית לכיוון הרחוב, בגבול עם מגרשים סמוכים, יתוכננו ערוגות ויינטעו בהן עצים בוגרים.





2.3. **ערוגות לעצים, בפינות המגרש, בחזית לרחוב** (בגבול עם מגרש שכן) – במקרה ותתוכנן

רחבה מרוצפת, בכל פינות המגרש, משני צידי החזית לכיוון הרחוב, בגבולות עם המגרשים הצמודים, יתוכננו ערוגות לעצים (גינות). בערוגה יש לטעת עץ בוגר.

3. מבנים ומוסדות ציבור – שטח פתוח במגרש לבניה ביעוד שטח זה (חצר המגרש)

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

3.1. **סעיפים מחייבים** – כל ההוראות בסעיף "מגורים - שטח פתוח במגרשים לבניה, ביעוד

שטח זה (חצרות המגרשים)", לעיל, מחייבות גם בהתייחס ליעוד שטח זה.

3.2. **רחבה מרוצפת בחזית לרחוב** – ביעוד שטח זה ניתן לתכנן, בחזית לרחוב, רחבה מרוצפת.

הרחבה של המדרכה הציבורית הסמוכה, תתוכנן כהמשך רציף, ולא תופרד ממנה. בחזית הרחבה לכיוון הרחוב, יינטעו עצים בוגרים, בפתחים בריצוף, או בערוגות גינות, במרווחים של מקסימום 6.0 מ', בין עץ לעץ (במקרה כזה, לא יהיה צורך ב"רצועת עצים בחזית לרחוב").

4. שטח ציבורי פתוח (שצ"פ)

4.1. **שטח ציבורי פתוח** (אינטנסיבי) – השטח ישמש למעבר הולכי רגל, כמקום מנוחה, בילוי

ומשחק. בשטחים אלה יותר גינות ופיתוח נופי אינטנסיבי (הפרוגרמה לפיתוח השצ"פ תתואם עם מהנדס הרשות המקומית). לא תותר כל בניה, למעט ריהוט חוצות, מתקני משחק ונופש, ומערכות תשתית תת-קרקעיות. מיקום מתקני התשתיות המותרים יתואם עם אדריכל הנוף, המתכנן את השצ"פ ועם אגף הנדסה של הרשות המקומית. לפחות 50% משטח השצ"פ יהיה מגונן. כל השטח שאינו מרוצף, או לא משמש למתקני משחק, יגונן ויושקה עם מערכת טפטוף. לאזורי הפעילות בשצ"פ, תתוכנן גם גישה ללא מדרגות (ע"י רמפה) עבור מוגבלי תנועה ועגלות ילדים. לפחות 80% משטח אזורי המשחק יהיה מקורה ע"י אלמנט הצללה, מלבד מצבים מיוחדים שיאושרו ע"י מהנדס הרשות המקומית.

4.2. **שטח ציבורי פתוח בעל אופי טבעי** (אקסטנסיבי) – השטח ישמש לשימור, לשיקום ולטיפוח

הנוף והצמחייה באופי "טבעי", להשהיית מי נגר, לשהייה, למנוחה וטיול, להפרדה וכשטח "מעבר" בין האזורים הבנויים לבין השטחים הפתוחים ה"טבעיים". בשטח זה לא תותר כל בניה, למעט ריהוט חוצות, מתקני משחק ונופש מינוריים, ומערכות תשתית תת-קרקעיות. בשטחים אלה תבוצע עבודת התאמת קרקע מינימאלית ותבוצענה עבודות שתילה ונטיעה של צמחים בעלי אופי זהה, או דומה לצמחייה המקומית, להשלמת הקיים. מיקום אלמנטי התשתית המותרים יתואם עם אדריכל הנוף, המתכנן את השצ"פ.

4.3. **תכנון ואופי השצ"פים בתכנית** – כל השצ"פים הכלולים בתכנית זו יתוכננו ע"י אדריכל נוף

רשום. להלן ההנחיות לתכנון השצ"פים השונים, הכלולים בתכנית זו:





• **שצ"פ חיץ טבעי** – שטח ה"עוטף" את האזור הבנוי. ישמש לשימור, לשיקום ולטיפוח הנוף והצמחייה הקיימים באופי "טבעי", להשהיית מי נגר, לשהייה, לטיול. בשטחים אלה תבוצע עבודת התאמת קרקע מינימאלית ותבוצענה עבודות שתילה ונטיעה של צמחים אשר יהיו בעלי אופי זהה או דומה לצמחייה המקומית להשלמת ולשיקום הצמחייה הקיימת. בשטח זה ניתן לפתח שבילי הליכה, אופניים, דרכי אש וחירום. מומלץ כי בשטח זה לא תתוכנן מערכת תאורה וזאת משיקולים סביבתיים.



• **שצ"פ גיבון ונטיעה** – ישמש ליצירת חזית אסתטית ונעימה הנצפית מרחוק וכחיץ לאזור המבונה וסביבתו. בשטח זה יותר גיבון אינטנסיבי, ריהוט חוצות, כולל פיסול, שבילים להולכי רגל. לא תותר בניה, למעט שבילים, ריהוט חוצות ומערכות תשתית תת-קרקעיות.



• **שצ"פ נחל** (רצועת הנחל) – שצ"פ בו עובר תוואי הנחל, בתחום התכנית. ישמש לשימור, לשיקום ולטיפוח אפיק הנחל וסביבתו המיידית באופי כמו "טבעי", לשהייה ולטיול. לא תותר כל בניה, למעט שבילי טיול, אופניים, רחבות שהייה, ריהוט חוצות ודרכי שרות משני צידי הנחל. ברצועת הנחל תבוצע עבודת התאמת שיפועי הקרקע, ועבודות שתילה ונטיעה, על מנת לשחזר את אופי גדות הנחל והצמחייה הטבעיים. כל העבודה תבוצע בתיאום עם רשות הניקוז ורשות הנחל (במידה וקיימת). במסגרת תכנון רצועת הנחל ניתן לעצב מחדש את תוואי הזרימה באופי השואף לדמות "רך וטבעי".

• **שצ"פ מעבר** – מיועד לקישור פיזי וויזואלי של השטחים הציבוריים השכונתיים אל השטחים הירוקים הקרובים. בשטח זה יותר לבצע שבילים, מעבר תשתיות תת-קרקעיות, שבילי אופניים, מדרגות, אזורי ישיבה, גיבון והשקיה.

• **שצ"פ הפרדה (רצועה ירוקה)** – שטח המיועד בעיקר לנטיעה אקסטנסיבית של חורשה וצמחיית חורש טבעי. ברצועה יותרו פינות ישיבה מוצלות ומוארות בצמידות למדרכה.

4.4. **חניה** – לא יותר למקם משטחי חניה בשצ"פ, מעבר למשטחי החניה המסומנים בתשריטי נספחי הנוף והתנועה.

4.5. **הצללות** – קירוי קל מעל מגרשי משחקים ומגרשי ספורט לא ייכלל באחוזי הבניה המותרים.

4.6. **מועד ביצוע** – פיתוח השצ"פים, יתבצע ברצף אחד ובצמידות להתקדמות הבניה במגרשים לבניה ולביצוע הכבישים והרחובות הסמוכים.



5. שטחים פתוחים

5.1. **שטחים פתוחים באופי טבעי** - השטח ישמש לשימור, לשיקום ולטיפוח הנוף והצמחייה

באופי "טבעי", להשהיית מי נגר, לשהייה, למנוחה וטיול. בשטח זה לא תותר כל בניה, למעט ריהוט חוצות, מתקני משחק ונופש מינוריים, ומערכות תשתית תת-קרקעיות. בשטחים אלה תבוצע עבודת התאמת קרקע מינימאלית ותבוצענה עבודות שתילה ונטיעה של צמחים בעלי





אופי זהה, או דומה לצמחייה המקומית, להשלמת הקיים. מומלץ כי בשטח זה לא תתוכנן מערכת תאורה. זאת, משיקולים סביבתיים.

5.2. **סעיפים מחייבים** – כל ההוראות בסעיף "שטח ציבורי פתוח (שצ"פ)" לעיל, מחייבות גם בהתייחס ליעוד שטח זה.

6. יער

6.1. **סעיפים מחייבים** – כל ההוראות בסעיף "שטחים פתוחים" לעיל, מחייבות גם בהתייחס ליעוד שטח זה

7. שביל

7.1. **סעיפים מחייבים** – כל ההוראות בסעיף "שטח ציבורי פתוח (שצ"פ)" לעיל, מחייבות גם בהתייחס ליעוד שטח זה.



8. דרך קיימת, דרך מאושרת, דרך מוצעת – נוף ופיתוח

8.1. **תכנון נוף** – לכל דרך, בתחום התכנית, תוכן תכנית נוף ופיתוח בקנ"מ 1:250, ערוכה ע"י **אדריכל נוף רשום**.

8.2. **מערכת העצים ברחובות** – מערכת העצים, הכוללת את כל העצים במדרכות וב"אוזני"



הגינן בנתיבי החניה, תיחשב בעת הכנת תכנית תיאום מערכות ובעת ביצוע המערכות, כמערכת הכרחית (עליה לא ניתן לוותר). מערכת העצים ברחובות תבוצע בד-בבד עם ביצוע המסעות הסמוכות.

8.3. **עצים במדרכות** – צירי ההליכה (המדרכות) לאורך הדרכים ירוצפו תוך שילוב אזורי ישיבה,

ריהוט רחוב, תאורה וגינן. לאורך כל המדרכות שרוחבן 2.5 מ' ולא פחות, ישולבו עצי רחוב

במדרכה. עצים אלה יהיו עצים בוגרים (להלן: עץ בוגר 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'. בכל מקרה, המרווח בין כל 2 עצים לא יעלה על 10

מ'. העצים ברחובות יינטעו, במידת האפשר, בתעלת גידול (תעלה, תת-קרקעית רציפה עם



אדמה פוריה, מתחת ולאורך המדרכה). במידה ולא תוכן תעלת גידול, העצים יינטעו בבורות

שתילה גדולים (לפחות 1.5 מ' / 1.5 מ' / 1.5 מ'), רצוי עם מגבילי שורשים, למניעת פגיעה

בריצוף ובתשתיות תת-קרקעיות. פתחי העצים במדרכות יהיו במפלס רציף של ריצוף

המדרכות ולא תותר בניית פתחי עצים מוגבהים.

8.4. **עצים בנתיבי החניה** – בנתיבי החניה, לאורך כבישים, ובמגרשי חניה, בשטחים הציבוריים

ובמגרשים הפרטיים, יתוכננו "אוזני" גינן בהם יינטעו עצים. נתיבי 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") גינן, להפרדה. בכל ערוגת גינן יינטעו



לפחות עץ בוגר אחד.



8.5. **תעלת גידול ובית גידול לעצים** – בכל המדרכות החדשות יש לתכנן תעלת גידול רציפה שתהווה בית גידול לעצים. תעלת הגידול תהיה בחתך של לפחות 1.5 מ' * 1.5 מ'. במקרים מיוחדים, לאור סיבות מקצועיות שיפורטו בדו"חות כתובים, תהיה הוועדה המקומית רשאית להקל על מגישי הבקשה מחובה זו. במידה ויוחלט שלא לבצע, נקודתית, תעלת גידול, בית הגידול לכל עץ ברחוב יהיה בנפח של לפחות 2.5 מ"ק נטו.

8.6. **נגישות** – בכל מקרה, תישמר מדרכה רציפה, ללא מכשולים, ברוחב של לא 1.3 מ' לפחות. במדרכות ישולבו כל אלמנטי ההנגשה הנדרשים ע"פ התקן וע"פ הנחיות הרשות המקומית ויועץ הנגישות. במעברי החציה תבוצע הנמכת אבן שפה למעבר עגלות ילדים ולהקלה על מוגבלים, הכל עפ"י התקן והנחיות הרשות המקומית ויועץ הנגישות.



8.7. **מועד ביצוע** – הפיתוח, הגינון והשיקום הנופי, בצידי הכבישים הדרכים (כבישים ורחובות), יבוצעו בד-בבד עם ביצוע הדרכים.

ב. הנחיות נופיות לכל השטח הפתוח בתכנית:

מכלול הנחיות הנוף והפיתוח לתכנית מורכב מההנחיות המופיעות בפרק זה ומהנחיות המופיעות בפרק א' "הנחיות נופיות ליעודי הקרקע המופיעים בתכנית".



9. קירות וגדרות בגבולות המגרשים

9.1. **גבול מגרש עם רחוב** – בחזית המגרש, בגבול המגרש עם רחוב, יבוצעו קירות תומכים, או קירות גדר. גובה הקירות לכיוון הרחוב לא יקטן מ- 0.4 מ' ולא יעלה על 1.2 מ' מעל או מתחת פני המדרכה, ברחוב הסמוך. במקרה ויידרש גישור של הפרש גבהים גדול יותר, יבוצע קיר מדורג, כאשר בין שני הקירות יישמר מרווח של 2.0 מ' נטו (רוחב נטו של פני האדמה במבט על), עם אדמה בעומק של לפחות 1.0 מ', לגינון. מעל הקיר ניתן להציב גדר קלה ולא אטומה בגובה של עד 1.2 מ'. לא תותר בניית מסלעות בחזיתות המגרשים.



9.2. **גבול מגרש עם שטח ציבורי פתוח (שצ"פ) או מעבר הולכי רגל** – בגבול המגרש עם שצ"פ, או עם מעבר הולכי רגל, יבוצעו קירות תומכים או קירות גדר. הקירות יהיו בגובה של מינימום 0.4 מ' ומקסימום 2.0 מ' מעל או מתחת פני הריצוף או הקרקע בשצ"פ או במעבר ההולכי רגל הסמוכים. במידה ויידרש גישור על הפרש גבהים גדול יותר, יבוצע קיר מדורג. כאשר בין שני הקירות יישמר מרווח של 2.0 מ' נטו (רוחב נטו של פני האדמה במבט על), עם אדמה בעומק של לפחות 1.0 מ' לגינון.

9.3. **גבול בין מגרשים שכנים** – במקרה של הפרשי גובה, יבוצע קיר תומך (לא יותר ביצוע מסלעה).





9.4. **אופי הקיר והגדר** – קירות תמך וקירות גדר יבוצעו כקירות אבן מורכבים, או כקירות בטון, עם גמר איכותי, או כקירות בטון עם חיפוי איכותי, בהתאם לדרישות הרשות המקומית. מעל הקיר הבנוי, ניתן לבצע מעקה, או גדר אווריריים (לא אטומים). הגדרות והמעקים יהיו עשויים מפלדה. לא תותר הקמת גדרות ומעקים מרשת או מחומרים פלסטיים, ולא מאלמנטי בטון טרומי, או מאלומיניום. במקרים מיוחדים באישור מפורש בכתב של הרשות המקומית, ניתן יהיה להקדים גדרות ומעקות מעץ טבעי. גובה המעקים והגדרות לא יעלה על 120 ס"מ.

10. עודפי קרקע ושפכי בניה



10.1. **אתר פסולת בניה** – כל פסולת שתיווצר במהלך הביצוע תועבר לאתר פסולת בניה מאושר, או למקום שתואם ואושר מראש ע"י אגף ההנדסה של הרשות המקומית. אין לשפוך ואין לאכסן עודפי קרקע, חומרי מילוי, או סלעים, מחוץ למגרש המיועד לבניה. אין לאכסן חומרים אלה בשצ"פ, ולא בכל אזור אחר שאינו מיועד לכך.

10.2. **שיקום** – במידה ולמרות האמור לעיל, תיווצר פגיעה, בשטחים מחוץ לתחומי התכנית ו/או מחוץ לגבולות המגרש, היזם ו/או הקבלן המבצע יהיה אחראי, לשיקום, על חשבונו. השיקום יכלול: חיפוי באדמת חישוף פוריה או באדמת גן מאושרת בעובי מינימאלי של 40 ס"מ ושתילת צמחייה. היזם יהיה אחראי, על חשבונו, לשיקום הנופי עד לקליטה מלאה, או לפחות שנתיים מיום השתילה.



11. הוראות בדבר חסכון במים ושימור מי נגר

11.1. **תכניות מקצועיות** – התכניות המקצועיות, לנושא החדרת מי נגר עילי, לחיסכון במים ולשימוש ב"מים אפורים", יוגשו כחלק אינטגרלי מן הבקשה להיתר בניה. יישום תכניות אלו, יהיה חלק מהמחויבויות במהלך הביצוע, ותנאי לקבלת היתר אכלוס.

12. מבני עזר, אלמנטים, מתקני תשתית ומבני טרנספורמציה



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

12.2. **הנחיות פיתוח למבני עזר** – בסמוך לרחוב, או בחזית המגרש, המבנים, האלמנטים והמיכלים ימוקמו בנישה סגורה משולבת בקיר, או בגדר. קירות הנישה יהיו, בכל מקרה, לפחות 20 ס"מ מעל גובה המיכל. קירות הנישה יהיו קירות בבניה קשיחה. גמר קירות, מבני הטרנספורמציה, הנישות ושאר האלמנטים יהיה איכותי, באופי הדומה לגמר של הקירות, בחזיתות המגרשים הסמוכים.





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

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

13. תכנית נוף ופיתוח ותעודת גמר

13.1. **תכולת תכנית** – התכנית תכלול, בין היתר: סימון אזורי ריצוף וגינון, סימון עצים, סימון כל

האלמנטים הבנויים וסימון אלמנטי תשתית. כחלק מהתכנית, יוגשו חזיתות של המגרש מכיוון

הרחובות והשטחים הציבוריים הפתוחים. בחזיתות יופיעו קירות המגרשים, והשערים. יושם

דגש מיוחד על עיצוב הכניסות להולכי רגל ולכלי רכב. בחזיתות יופיעו גם קירות המגרשים

והמבנים הסמוכים.



13.2. **היתר בניה** – תכנית נוף ופיתוח תצורף לכל בקשה להיתר בניה בתחום תכנית זו. תכנית

הנוף והפיתוח תוגש לאישור הוועדה המקומית.

13.3. **סיום עבודות נוף ופיתוח** – חובה על היזמים ועל בעלי המגרשים לסיים את עבודות הנוף

והפיתוח במגרש, כולל ביצוע הריצוף, הקירות, הנישות לתשתיות, השתילה והנטיעה,

הסרת מבנים זמניים ופינוי פסולת ועודפי בניה, לפני אכלוס המבנים.

13.4. **תעודת גמר** – תנאי לקבלת תעודת גמר (טופס 4), הוא סיום כל עבודת הפיתוח במגרש.



13.5. **הקלות** – במקרים מיוחדים, לאור סיבות מקצועיות שיפורטו בדו"חות כתובים של אנשי

מקצוע, תהיה הוועדה המקומית רשאית להקל על מגישי הבקשה מחובה זו.

