

מינהל התכנון

1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תכנית מס' 354-0988212-23/10/2022 10:17:53 נספח סביבה ונוף נספח נוף ופיתוח - מלל

מחוז חיפה

גריןשטיין • הר-גיל, אדריכלות נוף ותכנון סביבתי בע"מ

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

Greenstein • Har-Gil Landscape Architecture Ltd.

28/03/2022

להפקיד את התכנית

04/05/2023

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

כפר קרע , מתחם 10

תכנית מתאר מפורטת מס' 354-0988212

נספח נוף ופיתוח



עורך התכנית: אבירם אדריכלים בע"מ



יוזם התכנית: משרד הבינוי והשיכון

מחוז חיפה



תכנון וייעוץ נוף:

אדריכלות נוף ותכנון סביבתי

דפנה גרינשטיין □ גיל הר-גיל

כלניות 7, חיפה 34353

טל' 04-8380407

office@landscape.org.il

תאריך: 20.7.2021

עדכון: 2.10.2022



רח' כלניות 7, חיפה 34353. טל. 04-8380407. פקס. 04-8382536. Tel. 04-8380407. e-mail. office@landscape.org.il www.landscape.org.il

ד"ר גיל הר-גיל • אד' נוף הילה רותם-הלוי • אד' נוף טלי מרק • אד' נוף עופר מור



תוכן עניינים

3	א. הנחיות נוף ופיתוח לייעודי הקרקע המופיעים בתכנית
3	1. מגורים א', מגורים ב' – שטח פתוח במגרשים (חצרות המגרשים)
4	2. מגורים ומסחר – שטח פתוח במגרשים (חצרות המגרשים)
5	3. מבנים ומוסדות ציבור – שטח פתוח במגרשים (חצרות המגרשים)
5	4. מסחר ותעסוקה – שטח פתוח במגרשים (חצרות המגרשים)
5	5. שטח ציבורי פתוח
6	6. שטח פתוח (רצועת נחל ברקן)
6	7. יער פארק (רצועת נחל ברקן)
7	8. דרך מאושרת, דרך מוצעת – נוף ופיתוח
8	ב. הנחיות נופיות לכלל השטח הפתוח בתכנית
8	9. קירות וגדרות בגבולות המגרשים
8	10. עודפי קרקע ושפכי בנייה
9	11. הוראות בדבר חיסכון במים ושימור מי נגר
9	12. הצל במרחב הציבורי
9	13. מבני עזר, אלמנטים, מתקני תשתיות ומבני טרנספורמציה
10	14. שפת רחוב
10	15. צמחיה
10	16. תכנית נוף ופיתוח ותעודת גמר

* **תשריט נספח הנוף והפיתוח – תשריט הנוף והפיתוח (2 גליונות)**, מהווה חלק בלתי נפרד

מנספח הנוף והפיתוח.





א. הנחיות נוף ופיתוח לייעודי 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 א', מגורים ב' - שטח פתוח במגרשים (חצרות המגרשים)

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

1.1. **תכולת השטח והנחיות פיתוח** – בשטח הפתוח (חצרות המגרשים), יותר לבצע בין היתר: גינון,

מתקני משחק, ריצוף וריהוט גן, חניה. לפחות 30% משטח חצר המגרש יהיו מגוננים .

1.2. **גובה ± 0.00 של מבנים (מפלס כניסה ראשית למבנה)** – יהיה בגובה הקרוב למפלס הרחוב. בכל

מקרה, גובה ה- ± 0.00 של כל מבנה, לא יעלה על 0.75 מ' מעל ולא ירד ביותר מ- 0.75 מ' מתחת

מפלס פני המדרכה, ברחוב אליו פונה חזית המגרש (בנקודת הכניסה למגרש).

1.3. **מפלס פני הקרקע במגרש (חצר המגרש)** – מפלס פני הקרקע, ברצועה ברוחב של לפחות 3.0 מ',

בחזית המגרש לכיוון הרחוב, לא יעלה ביותר מ- 0.75 מ' מעל ולא ירד ביותר מ- 0.75 מ' מתחת,

מפלס פני המדרכה, ברחוב אליו פונה חזית המגרש.

1.4. **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 1.5 מ' מעל/מתחת פני המדרכה. מעל

הקיר ניתן להציב גדר, קלה ולא אטומה, בגובה של עד 1.2 מ'. לא תותר בניית מסלעות בחזיתות

המגרשים.

1.5. **קירות וגדרות בגבול מגרש עם שצ"פ** – בחזית המגרש לכיוון השצ"פ, יבוצעו קירות תומכים או

קירות גדר. גובה הקירות לא יקטן מ- 0.4 מ' ולא יעלה על 3.0 מ' מעל פני הקרקע בשצ"פ. מעל

הקיר, ניתן להציב גדר, קלה ולא אטומה, בגובה של עד 1.2 מ'.

1.6. **רצועת עצים בחזית המגרש לרחוב** – לאורך חזית המגרש (למעט שטח החניה ושביל הגישה),

בשטח המגרש, לכיוון הרחוב, תהיה רצועת עצים (רצועת גינון) לינארית, ברוחב של לפחות 2.0 מ'

נטו. ברצועה זו, יינטעו לפחות 2 עצי צל בוגרים.

1.7. **כניסת הולכי רגל למגרש** – לכל מבנה יתוכנן פתח אחד לכניסת הולכי רגל מהרחוב שיהיה נפרד

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

1.8. **כניסת רכב למגרש** – לכל מגרש יהיה פתח כניסה אחד בלבד לרכב. רוחב פתח הכניסה למגרש לא

יעלה על 6.0 מ'.

1.9. **משטחי חניה בתחום מגרשים לבניה** – ככל הניתן, יהיו משטחי החניה יהיו מרוחקים (לכונן מרכז

המגרש) מגבול המגרש עם הרחוב, לפחות 1.5 מ' נטו. משטחי חניה אלה ירופפו בריצוף מחלחל.

1.10. **ניקוז המגרש** – ניקוז המגרש יעשה אל הרחוב הסמוך, ולא אל מגרש מגורים סמוך/ שצ"פ.

1.11. **זיקת הנאה להולכי רגל** - במגרשים הכוללים שימושי מסחר בקומת הקרקע תשמר רצועה זמינה

לציבור בחזית לרחוב. רצועה זו תתוכנן כהמשך המרחב הציבורי לאורך הרחוב, מבחינת

מפלסים ורצף הליכה. יתוכננו בה רחבות מרוצפות, מקומות ישיבה, ריהוט חוצות ומצללות.

1.12. **בקשה להיתר בניה** – לבקשה להיתר הבניה, של כל מגרש לבניה, תצורף תכנית נוף ופיתוח ערוכה

ע"י אדריכל נוף. התכנית תוכן לאור ההנחיות בסעיף "תכנית נוף ופיתוח" במסמך זה. אישור תכניות





הנוף והפיתוח, יהווה תנאי למתן היתר בניה. . התכנית תהיה בקנ"מ 1:200, או 1:250. התכנית תכלול, בין היתר, סימון אזורי ריצוף, סימון עצים ואזורי גינון, סימון כל האלמנטים הבנויים ואלמנטי התשתית, כוונת ניקוז. כחלק מהתכנית, יוגשו חזיתות של המגרש מכיוון הרחובות והשטחים הציבוריים הפתוחים. בחזיתות אלה יופיעו הקירות, המעקים, הגדרות, הפתחים והשערים שבחזית המגרשים וגם קטעים מחזית המגרשים הסמוכים (השכנים, הצמודים). דגש מיוחד יושם על עיצוב הכניסות להולכי רגל ולכלי רכב ועל אופי החיבור עם הקירות, המעקים והגדרות שבחזית המגרשים הסמוכים.

2. מגורים ומסחר – שטח פתוח במגרשים (חצרות המגרשים)

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

2.1. **תכולת השטח והנחיות פיתוח** – בשטח הפתוח (חצרות המגרשים), יותר לבצע בין היתר: גינון,

מתקני משחק, ריצוף וריהוט גן, חניה. לפחות 25% משטח חצר המגרש יהיו מגוננים.

2.2. **גובה +0.00 של מבנים (מפלס כניסה ראשית למבנה)** – יהיה בגובה הקרוב למפלס הרחוב. בכל

מקרה, גובה ה- +0.00 של כל מבנה, לא יעלה על 0.75 מ' מעל ולא ירד ביותר מ- 0.75 מ' מתחת

מפלס פני המדרכה, ברחוב אליו פונה חזית המגרש (בנקודת הכניסה למגרש).

2.3. **מפלס פני הקרקע במגרש (חצר המגרש)** – מפלס פני הקרקע, ברצועה ברוחב של לפחות 3.0 מ',

בחזית המגרש לכיוון הרחוב, לא יעלה ביותר מ- 0.75 מ' מעל ולא ירד ביותר מ- 0.75 מ' מתחת,

מפלס פני המדרכה, ברחוב אליו פונה חזית המגרש.

2.4. **קירות בגבול מגרש עם רחוב** – גובה הקירות לא יעלה על 1.5 מ' מעל/מתחת פני המדרכה. מעל

הקיר ניתן להציב גדר, קלה ולא אטומה, בגובה של עד 1.2 מ'. לא תותר בניית מסלעות בחזיתות

המגרשים. לאורך חזיתות המלוות את דרך מס' 12 לא יותר גידור מכל סוג, בכדי לאפשר זיקת

הנאה להולכי רגל, ויצירת רצף בין המדרכה ותחום זיקת ההנאה.

2.5. **קירות וגדרות בגבול מגרש עם שצ"פ** – גובה הקירות לא יעלה על 1.5 מ' מעל פני הקרקע בשצ"פ.

מעל הקיר, ניתן להציב גדר, קלה ולא אטומה, בגובה של עד 1.2 מ'.

2.6. **רצועת עצים בחזית המגרש לרחוב** – לאורך חזית המגרש, בשטח המגרש, לכיוון הרחוב, תהיה

רצועת עצים (רצועת גינון) לינארית, ברוחב של לפחות 2.0 מ' נטו. ברצועה זו, יינטעו עצי צל

בוגרים, במרחק ממוצע של עד 6 מ'.

2.7. **רחבה מרוצפת בחזית לרחוב** – ביעוד שטח זה מומלץ לתכנן, בחזית לרחוב, רחבה מרוצפת.

הרחבה תתוכנן כהמשך רציף של המדרכה הציבורית הסמוכה ולא תופרד ממנה. בחזית הרחבה

לכיוון הרחוב, יינטעו עצי צל בוגרים, בפתחים בריצוף, או בערוגות גינון, במרווחים ממוצעים של

מקסימום 6.0 מ', בין עץ לעץ (במקרה כזה, לא יהיה צורך ב"רצועת עצים בחזית לרחוב").

2.8. **משטחי חניה בתחום מגרשים לבניה** – משטחי החניה ימוקמו בעורף המגרש (לא בצד הפונה

לרחוב). משטחי החניה ירוצפו בריצוף מחלחל. בין משטח החניה לגבול המגרש תתוכנן רצועת גינון

ברוחב מינימלי 1.5 מ'. ברצועה זו יינטעו עצים במרווח ממוצע מכסימלי 6 מ'. כל 7 חניות ניצבות

ברצף או 5 חניות מקבילות ברצף יתוכנן עץ בערוגת גינון.





2.9. **זיקת הנאה להולכי רגל** – במגרשים הכוללים שימושי מסחר בקומת הקרקע תשמר רצועה זמינה לציבור בחזית לרחוב. רצועה זו תתוכנן כהמשך המרחב הציבורי לאורך הרחוב, מבחינת מפלסים ורצף הליכה. יתוכננו בה רחבות מרוצפות, מקומות ישיבה, ריהוט חוצות ומצללות.

2.10. **ניקוז המגרש** – ניקוז המגרש יעשה אל הרחוב הסמוך, ולא אל מגרש מגורים סמוך/שצ"פ.

2.11. **בקשה להיתר בניה** – לבקשה להיתר הבניה, תצורף תכנית נוף ופיתוח ערוכה ע"י אדריכל נוף.

התכנית תוכן לאור ההנחיות בסעיף "תכנית נוף ופיתוח" במסמך זה. אישור תכניות הנוף והפיתוח, יהווה תנאי למתן היתר בניה. התכנית תהיה בקנ"מ 1:200, או 1:250. התכנית תכלול, בין היתר,

סימון אזורי ריצוף, סימון עצים ואזורי גינון, סימון כל האלמנטים הבנויים ואלמנטי התשתית, כווני

ניקוז. כחלק מהתכנית, יוגשו חזיתות של המגרש מכיוון הרחובות והשטחים הציבוריים הפתוחים.

בחזיתות אלה יופיעו הקירות, המעקים, הגדרות, הפתחים והשערים שבחזית המגרשים וגם קטעים

מחזית המגרשים הסמוכים (השכנים, הצמודים).



3. מבנים ומוסדות ציבור – שטח פתוח במגרשים (חצרות המגרשים)

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

3.1. **סעיפים מחייבים** – כל ההוראות וההנחיות בסעיף "מגורים ומסחר" לעיל, מחייבות גם בהתייחס

ליעוד שטח זה.

3.2. **שימוש זמני, שימור** – במקרה שבמגרש, ביעוד שטח זה, לא תתבצע בניה, בשלב ביניים עד מימוש

הבנייה, יש לשמרו, במצבו הטבעי ולפתח את השטח פיתוח מינורי ולתחזק אותו כשטח ציבורי פתוח

אקסטנסיבי. במהלך ביצוע העבודות במגרשים הסמוכים, יש לגדרו לשם שמירתו מפני פגיעה.

במידה ובמהלך העבודות במגרשים סמוכים, ייגרם נזק נופי, ישוקם השטח ע"י היזם האחראי על

הבנייה והפיתוח.



4. מסחר ותעסוקה – שטח פתוח במגרשים (חצרות המגרשים)

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

4.1. **סעיפים מחייבים** – כל ההוראות וההנחיות בסעיף "מגורים ומסחר" לעיל, מחייבות גם בהתייחס

ליעוד שטח זה.

5. שטח ציבורי פתוח (שצ"פ)

5.1. **תכולה** – השטח ישמש למנוחה, למשחק עבור גילאים מגוונים, לבילוי ולמעבר. יותר גינון ופיתוח

נופי אינטנסיבי. יותר למקם ריהוט חוצות, אלמנטי מים, אלמנטי פיסול, מתקני משחק, ומערכות

תשתית תת-קרקעיות. לפחות 50% משטח השצ"פ יהיה מגוון ע"ג קרקע מחלחלת.

5.2. **הכיכר העירונית** – חלקו הצפוני של תא שטח מס' 403 ישמש ככיכר עירונית, וישרת את הישוב

כולו. השטח יאפשר פעילות אנושית מגוונות, כולל התכנסות קהל רחב וקיום אירועים (אירועים

חברתיים, אירועי חג, שווקי איכרים וכדומה), ופעילות מסחרית בהיותו גובל בחזית מסחרית מדרום.

5.3. **השדרה** – תאי שטח מס' 403,404,406 מהווים "ציר ירוק" החוצה את השכונה לאורכה ומקשר

בין מרכיביה השונים. הציר, המלווה בחלקו את הרחוב ובחלקו חוצה את המתחם הציבורי, מוביל





בקצהו אל הכיכר העירונית. בציר ישולבו שביל אופנים, רחבות שהייה, רחבות כניסה למבני ציבור שונים, שדרה כפולה של עצי צל ושטחי גינון. כל זאת בכדי לעודד פעילות אנושית מגוונת לאורכו.

5.4. **מגרשים 709,802,801** – בתחום מגרשים אלה יתוכנן שטח עבור שצ"פ סף בית, בגודל מינימלי של 1.5 דונם.

5.5. **תא שטח 410 (לאורך הדרך המאספת)** – בתא שטח זה יתוכננו שני מוקדי פעילות אינטנסיבית, אחד בגבולו המערבי והשני מול הכיכר העירונית. בנוסף, תתוכנן בתא שטח זה, ברצף עם תחום הדרך המאספת, טיילת המלווה את הדרך, ומקשרת בין המוקדים האינטנסיביים.

5.6. **מתקני תשתית עיליים** – שילוב מתקני תשתיות בתכנית השצ"פ יתואם עם אדריכל הנוף, המתכנן את השצ"פ ועם נציגי הרשות המקומית.

5.7. **חניה** – יותר למקם משטחי חניה במגרשים ביעוד שצ"פ, רק במידה ושטחו עולה על 3 דונם. בכל מקרה, שטח כל מגרשי החניה במגרש ביעוד שצ"פ לא יעלה על 5% משטח המגרש. מגרשי החניה לא יהיו מקורים. במגרשי החניה יש לכלול גם חניה לנכים ולמקם ערוגות גינון עם עצי צל בוגרים.

5.8. **הצללה** – מעל אזור מתקני המשחק יותקנו אלמנטי הצללה קלים. לפחות 50% משטח אזורי המשחק יהיה מקורה ע"י אלמנט הצללה. מעל אזורי ישיבה ניתן יהיה להתקין פרגולות קלות ולא אטומות. כל אזורי הישיבה יהיו מוצללים. כל אלה לא ייכללו באחוזי הבניה המותרים.

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

6. שטח פתוח (רצועת נחל ברקן)

שטח זה ישמש כשטח כלל עירוני, ברצף עם תחום יער פארק. השטח ישמש לשימור, לשיקום ולטיפוח הנוף והצמחייה הטבעית למקום, לטיול, ושהייה. בשטח זה לא תותר כל בניה, למעט שבילים ורחבות שהייה, ריהוט חוצות, אלמנטי הצללה לרחבות. פעולות הפיתוח יתוכננו באופן שישמר ויטפח את בתי הגידול האופייניים למקום. ביצוע עבודות הפיתוח יעשה תוך פגיעה מינימלית בשטח. הפיתוח בשטח יעשה תוך התחשבות בשטחי ההצפה של הנחל, ועמידות מרכיבי הפיתוח השונים להצפות הצפויות. עצי הזיתים הקיימים ישולבו בשיקום הצמחי של המרחב. יבוצעו עבודות שתילה ונטיעה של צמחים התואמים את הצומח המקומי. לא תתוכנן תאורה בשטח זה בכדי להימנע מזיהום אור.

7. יער פארק (רצועת נחל ברקן)

יותר שימושים ע"פ הגדרתם בתמ"א 1. כל השימושים והפעולות בשטחי היער יעשו בהתאם לתכנית יער וממשק, בהתייעצות עם אקולוג ואדריכל נוף.

7.1. **תחום רצועת המגן של הנחל** – יותר פעולות לשם שיקום ושימור אקולוגי, הקמת מתקני מחקר וניטור, גשרים בבניה קלה למעבר הולכי רגל, שבילים או דרכי שירות לא סלולים, אשר יורחקו ככל הניתן מן האפיק (כך שלא ייפגע תפקוד הנחל ותימנע ככל הניתן פגיעה בערכי טבע), ועבודות הסדרה ותחזוקה לצורך הבטחת זרימה תקינה באפיק הנחל. לא תבוצע הסדרה באמצעים קשיחים או הפוגעים בתפקודו האקולוגי של הנחל, אלא אם אין פתרונות אחרים.





7.2. **תחום רצועת ההשפעה של הנחל** – השטח ישמש לשימור, לשיקום ולטיפוח הנוף והצמחייה הטבעית במרחב הנחל, לטיול ושהייה. בשטח זה לא תותר כל בניה, למעט שבילים ורחבות, ריהוט חוצות, אלמנטי הצללה לרחבות. פעולות הפיתוח יתוכננו באופן שישמר ויטפח את בתי הגידול האופייניים למקום. ביצוע עבודות הפיתוח יעשה תוך פגיעה מינימלית בשטח. הפיתוח בשטח יעשה תוך התחשבות בשטחי ההצפה של הנחל, ועמידות מרכיבי הפיתוח השונים להצפות הצפויות. עצי הזיתים הקיימים ישולבו בשיקום הצמחי של המרחב. יבוצעו עבודות שתילה ונטיעה של צמחים התואמים את הצומח המקומי. לא תתוכנן תאורה בשטח זה בכדי להימנע מזיהום אור.



8. דרך מאושרת, דרך מוצעת – נוף ופיתוח

8.1. **תכנון נוף** – הפיתוח, הגיבון והשיקום הנופי, בידי הדרכים (כבישים ורחבות), יבוצעו בד-בבד עם ביצוע הדרכים.

8.2. **עצים במדרכות** – לאורך כל המדרכות שרוחבן 2.5 מ' ויותר, ישולבו עצי רחוב במדרכה. עצים אלה יהיו עצי צל בוגרים (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 6.0 מ'.

8.3. **עצים בנתיבי החניה** – בנתיבי החניה, לאורך הדרכים יתוכננו "אוזני" גיבון, בהן יינטעו העצים. 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") לעץ. בכל ערוגה ("אוזן") יינטע לפחות עץ צל בוגר אחד.



8.4. **מערכת העצים** – מערכת העצים ברחוב, הכוללת את כל העצים במדרכות והעצים ב"אוזני הגיבון" בנתיבי החניה, תיחשב בעת הכנת תכנית תיאום מערכות ובעת ביצוע המערכות, כמערכת תשתית הכרחית (עליה, או על חלקים ממנה, לא ניתן לוותר). רצוי כי מערכת העצים ברחובות תבוצע בד-בבד עם ביצוע המסעות הסמוכות.

8.5. **בית גידול לעצים במדרכות/רחבות מרוצפות** – בכל המדרכות יש לתכנן תעלת גידול רציפה שתהווה בית גידול לעצים. תעלת הגידול תהיה בנפח מינימלי של 6 מ"ק לכל עץ. במקרים מיוחדים, לאור סיבות מקצועיות, תהיה הרשות המקומית רשאית להקל על מגישי הבקשה מחובה זו. במקרים אלה, במידה ויוחלט שלא לבצע תעלת גידול, יש לבצע בית גידול (בור שתילה) לכל עץ, בשטח של 4 מ"ר לפחות ועומק 1.5 מ' לפחות.



8.6. **נגישות** – בכל מקרה, תישמר מדרכה רציפה, ללא מכשולים, ברוחב של 1.3 מ' נטו לפחות. במעברי החציה תבוצע הנמכת אבן שפה ובמדרכות ישולבו כל אלמנטי ההנגשה הנדרשים, ע"פ התקן וע"פ הנחיות הרשות המקומית.





ב. הנחיות נופיות לכלל השטח הפתוח בתכנית

ההנחיות המופיעות בפרק זה, מתייחסות לכל המגרשים וחלקי המגרשים, הפרטיים, ומהוות השלמה להנחיות המופיעות בפרק א' "הנחיות נוף ופיתוח לייעודי הקרקע המופיעים בתכנית".

9. קירות וגדרות בגבולות המגרשים

9.1. **גבול מגרש עם רחוב** – בחזית המגרש, בגבול המגרש עם רחוב, יבוצע קיר תומך, או קיר גדר.

גובה הקיר לכיוון הרחוב לא יקטן מ- 0.4 מ' מעל ולא יעלה על 1.5 מ' מעל פני המדרכה הציבורית

הסמוכה. מעל הקיר ניתן להציב גדר (מעקה) קלה ולא אטומה בגובה של עד 1.2 מ'.

במקרה ויידרש גישור של הפרש גבהים גדול יותר, ניתן לבצע קירות מדורגים, כאשר בין שני

הקירות יישמר מרווח של 1.5 מ' נטו, עם אדמה בעומק של לפחות 1.5 מ', לגינון. בערוגה שתיווצר

בין הקירות יבוצע גינון אינטנסיבי.

9.2. **גבול מגרש עם שטח ציבורי פתוח, שביל, שטח פתוח** – בגבול המגרש עם שצ"פ/שביל יבוצעו

קירות תומכים או קירות גדר. גובה הקירות לא יקטן מ- 0.4 מ'. מעל הקיר ניתן להציב גדר (מעקה)

קלה ולא אטומה בגובה של עד 1.2 מ'.

9.3. **גבול בין מגרשים שכנים** – במקרה של הפרשי גובה, יבוצע קיר תומך. לא יותרו מסלעות. מעל

הקיר ניתן להציב גדר (מעקה) קלה ולא אטומה בגובה של עד 1.2 מ'.

9.4. **אופי הקירות והגדרות** – קירות תמך וקירות גדר יבוצעו כקירות בטון מורכבים עם אבן, או בחיפוי

אבן טבעית פוליגונית שטוחה או אבן מעובדת בגמר "חאמי", בתיאום עם נציגי הרשות המקומית.

מעל הקיר הבנוי, ניתן לבצע מעקה, או גדר אווריריים (לא אטומים). גובה המעקים והגדרות לא

יעלה על 120 ס"מ. הגדרות והמעקים יהיו עשויים מפלדה. לא תותר הקמת גדרות ומעקים מחומרים

פלסטיים, לא מאלומיניום ולא מאלמנטי בטון טרומי. במקרים מיוחדים, באישור של נציגי הרשות

המקומית, ניתן יהיה להקים גדרות ומעקים מעץ טבעי.

10. עודפי קרקע ושפכי בניה

10.1. **אתר פסולת בניה** – כל פסולת הבניה שתיווצר במהלך הביצוע, תועבר לאתר פסולת בניה מאושר,

או למקום שתואם ואושר מראש ע"י נציגי הרשות המקומית. אין לשפוך ואין לאכסן עודפי קרקע,

חומרי מילוי, או סלעים, מחוץ למגרש המיועד לבניה. אין לאכסן חומרי בניה ופסולת 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 הנופי. השיקום הנופי יכלול: חיפוי

באדמה מקומית, או באדמת גן מאושרת, בעובי מינימאלי של 40 ס"מ ושתילת צמחייה. השיקום

הנופי ותחזוקת הצמחייה עד לקליטה מלאה, או לפחות במשך שנתיים מיום השתילה, יהיו על חשבון

היזם ו/או הקבלן המבצע.





11. הוראות בדבר חסכון במים ושימור מי נגר

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

12. הצל במרחב הציבורי

יש לספק פתרונות הצללה לאזורי השהייה, בכל סוגי המרחבים הציבוריים הפתוחים. פתרונות הצללה יכולים להיווצר, בין היתר, ע"י פרגולות, אכסדראות, יריעות הצללה ועצים.



12.1. **צל ברחובות, בשבילים ובמעברים להולכי רגל** – לפחות 80% מאורך תוואי הולכי הרגל בשביל, במעבר להולכי רגל ובמדרכה אחת לפחות בכל הרחוב, יהיו מוצלים.

12.2. **צל בכיכרות וברחובות עירוניות** – לפחות 50% מכלל האזורים הפתוחים המרוצפים יהיו מוצלים.

12.3. **צל במוקדי עניין** – לפחות 50% מהשטחים המיועדים לאזורי ישיבה, ולמיקום אלמנטים כמו ספסלים, שולחנות, מתקני משחק ומתקני כושר פעיל יהיו מוצלים.

12.4. **צל בחצרות מבני חינוך וקהילה** – לפחות 50% מכלל שטחי החצרות יהיו מוצלים, למעט מגרשי הספורט.

13. מבני עזר, אלמנטים ומתקני תשתית ומבני טרנספורמציה



13.1. **מיקום מבני עזר** – כל מבני ואלמנטי 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 במידה וצוין במסמכי תכנית זו.

13.2. **הנחיות פיתוח למבני עזר** – במידה ומבני ו/או מיכלי ו/או אלמנטי תשתית ימוקמו בסמוך לרחוב, או בחזית המגרש, הם ימוקמו בנישה סגורה משולבת בקיר. הקירות התוחמים את הנישה יהיו, בכל מקרה, לפחות 20 ס"מ מעל גובה ראש המיכל או אלמנט התשתית. קירות הנישה יהיו קירות בבניה קשיחה. גמר הקירות יהיה איכותי, באופי הדומה לגמר הקירות בחזיתות המגרשים הסמוכים. פרטי הגמר של אלמנטים אלה, לרבות ארונות חשמל ותקשורת, מכלי אשפה, מוני גז ומים, יוגשו לאישור נציגי הרשות המקומית.



13.3. **הצנעה והסתרה של מבני טרנספורמציה** – במידה ומבנה טרנספורמציה ימוקם בשצ"פ יש לתכנן ולבצע רצועת גינון, ברוחב מינימאלי של 2.0 מ' נטו, בין מבנה הטרנספורמציה למדרכות ולשבילים הסמוכים אליו.

13.4. **מתקן הנדסי** – יש לתכנן ולבצע רצועת גינון, ברוחב מינימאלי של 2.0 מ' נטו, בהיקף המבנה (בצידה החיצוני של הגדר ההיקפית).



14. שפת הרחוב

14.1. אופי עיצובי – בכל המתחם יעשה שימוש בחומרי בניה וגמר באופי עיצובי הרמוני, ובהתאם להנחיות הרשות המקומית.

גמר קירות הפיתוח, יהיה עם אבן (טבעית או מתועשת). ריצוף המדרכות ברחובות יעשה עם אבן מתועשת או טבעית. מעקות, גדרות ושערים יהיו ממתכת או עץ (לא יותר שימוש באלמנטים פלסטיים/יריעות מסוגים שונים).

14.2. ריהוט חוצות (כגון ספסלים ואשפתונים, אלמנטי תאורה, מעקים) - ברחובות, בשבילים ובשצ"פים, יתכננו ויבוצעו לפי תכניות של אדריכל נוף. ריהוט החוצות יהיה מאותה משפחה עיצובית בכל רחובות המתחם.

14.3. שילוט על מבנים – על חזית כל מבנה, לכיוון הרחוב, יותקן, שלט מואר המורה את שם הרחוב ואת מספר הבית. עיצוב השלט יהיה לפי הנחיות הרשות המקומית.

15. צמחיה

15.1. אופי הצמחייה – יעשה מאמץ להשתמש בצמחיה מקומית, או בצמחייה באופי הדומה לאופי הצמחייה המקומית, חסכונית במים, ומותאמת לאזור ולתנאיו.

15.2. אדמת חיפוי – כל אזורי הגינון יחופו באדמת חיפוי, או באדמה גננית פורייה, בעובי 40 ס"מ, לפחות.

15.3. 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 מירב העצים הקיימים בתכנון המפורט. כל העצים ישמרו, יועברו, או יכרתו לפי נספח העצים הבוגרים ובאישור פקיד היערות, הנחיות אגרונומיות, ולפי הנחיות מהנדס הרשות המקומית. הכל באחריות ועל חשבון המבקש.

15.4. העתקת עצים – כל עץ בוגר שיסומן בתכנית הנוף והפיתוח שתהווה חלק מן הבקשה להיתר בניה, ל"העתקה", יועתק ויינטע מחדש במיקום מתאים, בתחום התכנית, או במיקום לפי הנחיית נציגי הרשות המקומית. העתקת העץ תבוצע לפי הנחיות ובפיקוח איש מקצוע, בעל ניסיון מוכח בהעתקת עצים בוגרים.

16. תכנית נוף ופיתוח ותעודת גמר

16.1. תכולת התכנית – התכנית תכלול, בין היתר: סימון אזורי ריצוף, סימון כל האלמנטים הבנויים, אלמנטי תשתית, העצים ואזורי גינון. כחלק מהתכנית, יוגשו חזיתות של המגרש מכיוון הרחובות והשטחים הציבוריים הפתוחים. בחזיתות יופיעו קירות המגרשים, השערים ויושם דגש מיוחד על עיצוב הכניסות להולכי רגל ולכלי רכב ועל החיבור קירות וגדרות המגרשים בחזיתות המגרשים הסמוכים.



16.2. היתר בניה – תכנית נוף ופיתוח תצורף לכל בקשה להיתר בניה בתחום תכנית זו. תכנית הנוף

והפיתוח תוגש לאישור נציגי הרשות המקומית.

16.3. תעודת גמר (טופס מס' 4) – חובה על היזמים ועל בעלי המגרשים לסיים את עבודות הנוף

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

זמניים ופינוי פסולת ועודפי בניה, לפני אכלוס המבנים. תנאי לקבלת תעודת גמר (טופס 4), הוא

סיום כל עבודת הפיתוח במגרש.

16.4. מקרים מיוחדים, לאור סיבות מקצועיות שיפורטו בדו"חות כתובים של אנשי מקצוע, תהיה הוועדה

המקומית רשאית להקל על מגישי הבקשה מחובה זו.



V: לתכתובת לפי פרויקטים/כפר קרע, מתחם 10, 1627/נספח נוף/נספח נוף doc.02

