



# מתחם מגורים ושטחי ציבור גבעת שאול ירושלים תכנית מתאר מקומית 101-0433805



## נספח נוף ופתוח



יוני 2016



### ינן - תכנון יעוץ ומחקר בע"מ

הנדסה אזרחית, דרכים, תנועה, אדרי' נוף, מדידות, וניהול פרויקטים

רח' היוזמה 4, טירת כרמל ת.ד. 444, מיקוד 30200  
טלפון: 04-8569000, פקס: 04-8569010

Email: [yenon@yenon.co.il](mailto:yenon@yenon.co.il), <http://www.yenon.co.il>



מסן התכנים הישראלי



## עדכונים

שלב	מהות העדכון	תאריך	עדכון מס'
			.1
			.2
			.3
			.4
			.5
			.6
			.7



**תוכן עניינים**

<b><u>עמוד</u></b>	<b><u>פרק</u></b>
<b>4-7</b>	<b>פרק א' – הנחיות נופיות לייעודי השטחים המופיעים בתכנית.</b>
4-5	1. אזור מגורים – שטח פתוח במגרשים לבניה (חצרות המגרשים)
5	2. אזור מבני ציבור – שטח פתוח במגרש למבני ציבור (חצר המגרש)
5-6	3. שטח ציבורי פתוח (שצ"פ)
6	4. שטח פרטי פתוח (שפ"פ)
6-7	5. דרך קיימת או מאושרת או מוצעת – נוף ופיתוח
<b>7-11</b>	<b>פרק ב' – הנחיות נופיות לכל שטח התכנית.</b>
7-8	6. קירות, מסלעות וגדרות
8	7. עודפי קרקע ושפכי בניה
8	8. מבני עזר, אלמנטים, מתקני תשתית ומבני טרנספורמציה
9	9. רהוט רחוב וחומרי גמר
9	10. שילוט ותאורת חוץ
9-10	11. נגישות נכים
10	12. צמחיה
10-11	13. תכנית נוף ופיתוח
11	14. חובת ביצוע ותעודת גמר

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



## א. הנחיות נופיות ליעודי הקרקע המופיעים בתכנית

כללי - מתחם התכנון מחולק למס' תתי מתחמים, הפרוסים משני צידי רחוב מרכזי אחד. מבני המגורים נמצאים מצידו האחד של הרחוב ולאורכו ואילו מבני הציבור והשטחים הפתוחים מצידו השני של הרחוב, במרכז השטח וממערב.

מכלול הנחיות הנוף והפיתוח לתכנית מורכב מההנחיות המופיעות בפרק זה ומהנחיות המופיעות בפרק ב' " הנחיות נופיות לכל השטח הפתוח בתכנית ".



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

כל שטח המגרשים ביעוד שטח זה, מלבד השטח עליו יעמדו המבנים, יהווה את חצרות המגרשים. חלקם חצרות פרטיות וחלקם לרווחת תושבי הבניין כולו.

1.1 **תכולת השטח והנחיות פיתוח** – בשטח הפתוח במגרשים לבניה (חצרות המגרשים), יותר לבצע בין היתר; גינון, ריצוף וריהוט חוצות. כל השטח שאינו מרוצף יגונן ויושקה עם מערכת טפטוף. לפחות 40% משטח המגרש יהיה מגונן.

1.2 **רצועת גינון באופי "ציבורי" בחזית לרחוב** – בחזית המגרש בין חזית המבנה לרחוב, בשטח המגרש, במרווח הבנייה הקדמי, תבוצע רצועת גינון, ליניארית, ברוחב מינימאלי של לפחות 2.0 מ' נטו (רוחב נטו של פני האדמה, במבט על). במקרים מיוחדים, לאחר שהובהר כי אין פתרון מקצועי ובאישור מפורש של הועדה המקומית ניתן לצמצם את רוחב הרצועה הליניארית ל- 1.5 מ' נטו. רצועת הגינון תהיה המשך ישיר ובמפלס המדרכה הציבורית הסמוכה. לא תותר בניה של קיר, גדר, או מעקה, בין רצועת הגינון, לבין המדרכה הסמוכה. יותר לבנות קיר, גדר או מעקה ב"גב" רצועת הגינון, בינה לבין יתרת המגרש לבניה. ברצועת הגינון הזו, יש לתכנן לפחות עץ בכיר אחד (מס' 8 לפחות לפי הגדרת משרד החקלאות) לכל 7 מ"א בממוצע חזית מגרש לרחוב. כמו כן, ברצועת הגינון יישתלו שיחים ומטפסים באופי מקומי. מערכות הצמחייה וההשקיה ברצועת הגינון תבוצענה ע"י בעלי המגרש, בתאום ולפי הנחיות הרשות המקומיות. תחזוקת הרצועה, כולל ההשקיה, תעשה על ידי ועל חשבון הרשות המקומית. רצועת הגינון תרשם כחלק מן הרכוש המשותף הצמוד ליחידות הדיור במגרש.

1.3 **כניסת הולכי רגל למגרש ולמבנה** – לכל מבנה, או לכל כניסה ראשית למבנה יתוכנן שביל, או רחבת כניסה. במקרה של קיר ו/או מעקה בין חצר המגרש לבין הרחוב, יותר ביצוע של כניסה אחת בלבד לכל מבנה, או לכל כניסה ראשית למבנה. רוחב פתח הכניסה לא יעלה על 2.5 מ'. הגישה למבנה תתוכנן לפי תקני הנגישות.

1.4 **כניסת רכב למגרש** – רוחב פתח כניסה רכב למגרש יהיה הרוחב המינימאלי הנדרש. בכל מקרה, רוחב הפתח לא יעלה על 5 מ'.





1.5. במגרשים בהם מתוכנן חניון תת-קרקעי, החורג מתכנית המבנה, לפחות 30% משטח הגג יהיה מגוון ע"ג מצע מנותק איכותי (דוגמת פרלייט).

1.6. **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.

1.7. **חזיתות המגרשים** – כחלק מתכנית הנוף והפיתוח יוגשו חזיתות של המגרש, מכיוון הרחובות והשטחים הציבוריים הפתוחים, בקנה מידה 1:100. בחזיתות יופיעו קירות המגרשים, והשערים. בחזיתות יושם דגש מיוחד על עיצוב הכניסה למגרש, על שילוב מבני העזר ועל עיצוב הכניסה לחניה. בחזיתות יופיעו גם קירות המגרשים והמבנים הסמוכים.



## 2. אזור מבני ציבור – שטח פתוח במגרש למבני ציבור (חצר המגרש)

כל שטח המגרשים ביעוד שטח זה, מלבד השטח עליו יעמדו המבנים, באזורים למבני ציבור אלה, יהווה את חצרות המגרשים.

2.1. בחצרות מבני הציבור תותר הקמת מגרשי ספורט, גינון והשקיה, ריהוט רחוב, הצללות, אזורי התכנסות וריצופים.

## 3. שטח ציבורי פתוח (שצ"פ)

3.1. **שטח ציבורי פתוח (אינטנסיבי) – שצ"פ אינטנסיבי** במרכז המתחם בין שטחי מבני הציבור

והרחוב ההיקפי. השטח ישמש למעבר הולכי רגל, כמקום מנוחה, בילוי ומשחק. בשטחים אלה יותר גינון ופיתוח נופי אינטנסיבי (הפרוגרמה לפיתוח השצ"פ תתואם עם מהנדס הרשות המקומית). לא תותר כל בניה, למעט ריהוט רחוב, תאורה, 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 מגוון. כל השטח שאינו מרוצף, או לא משמש למתקני משחק, יגוון ויושקה עם מערכת טפטוף. לאזורי הפעילות בשצ"פ, תתוכנן גם גישה ללא מדרגות (ע"י רמפה) עבור מוגבלי תנועה ועגלות ילדים. לפחות 70% משטח אזורי המשחק יהיה מקורה ע"י אלמנט הצללה, מלבד מצבים מיוחדים שיאושרו ע"י מהנדס הרשות המקומית. תכנית משטחי המשחק תהיה תכנית גומי בהתאם לתקן ישראלי בתוקף. העצים בשצ"פ יהיו עצים מהקרקע בגודל 8 מעולה או 9 מעולה בהתאם לחוברת להגדרות סטנדרטים לשיתלי גנות ונוי משרד החקלאות. (לפחות 50% מהעצים יהיו בגודל 9 מעולה)

3.2. **שטח ציבורי פתוח בעל אופי טבעי (אקסטנסיבי)** – שטח מעבר לכביש וגשר עתידי

ממערב למתחם. ישמש להשהיית מי נגר, לשהייה, למנוחה וטיול, אפשרות עתידית לממשק לשבילי טיול לנחל רומאים, בשטח זה לא תותר כל בניה, למעט ריהוט רחוב, מצפור, תאורה ומערכות תשתית תת-קרקעיות. בשטחים אלה תבוצענה עבודות שתילה ונטיעה של צמחים





בעלי אופי זהה, או דומה לצמחייה המקומית. מיקום אלמנטי התשתית המותרים יתואם עם אדריכל הנוף, המתכנן את השצ"פ.

3.3 **שצ"פ בהיקף מבני המגורים** – שטח ה"עוטף" את האזור הבנוי בין הרחובות גבעת שאול ואזולאי עקיבא למגורים המתוכננים. שצ"פ זה מטרתו לרכך את מופע הקירות עבור מבני המגורים. שצ"פ זה יהיה במפלס הגבוה ממפלס חצר המגורים ב 3-4 מטר. בשטח זה תותר שתילה של צומח באופי מקומי. ישתלו שיחים ומטפסים חסכני מים וכן עצים בוגרים גודל 8 (בהתאם להגדרות סטנדרטים לשתילי גננות ונוי משרד החקלאות)



3.4 **שצ"פ מעבר** – מיועד לקישור פיזי וויזואלי של השטחים הציבוריים השכונתיים אל הרחוב אזולאי עקיבא. שבילי הולכי רגל יאפשרו הליכה בטוחה. הפרשי הגובה יגושרו ע"י מהלכי מדרגות וקירות תמך. בשטחים אלו לא תותר כל בניה. יותר מעבר תשתיות תת-קרקעיות בלבד, יותרו תאורה וריהוט רחוב, הצללה, גיבון והשקיה.

3.5 **חניה בשטח ציבורי פתוח** – לא יותר למקם משטחי חניה בשצ"פ

3.6 **בקשה להיתר בניה** – לבקשה להיתר בניה של כל שצ"פ תצורף תכנית נוף ופיתוח, ע"פ המפורט בסעיף "תכנית נוף ופיתוח" במסמך זה, שתוכנו ע"י אדריכל הנוף.

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



#### 4. שטח פרטי פתוח (שפ"פ)

4.1 **שטח פרטי פתוח (אינטנסיבי)** – שפ"פ אינטנסיבי מדרום מערב למבני המגורים. בשטח זה תותר הקמת בוסתן עם טרסות חקלאיות מאבן פראית / מנוסרת, ספסלי ישיבה, תאורה, גיבון והשקיה. העצים בשפ"פ יהיו עצים בוגרים מהקרקע בגודל 8 או 9 בהתאם לחוברת להגדרות סטנדרטים לשתילי גננות ונוי משרד החקלאות.

#### 5. דרך קיימת, או מאושרת, או מוצעת – נוף ופיתוח



5.1 **הנחיות פיתוח נוף** – צירי ההליכה (המדרכות) לאורך הדרכים ירוצפו תוך שילוב אזורי ישיבה, ריהוט רחוב, תאורה וגיבון. לאורך מדרכות שרוחבן 2.0 מ' ויותר, ישולבו עצי רחוב במדרכה. עצים אלה יהיו עצים בוגרים (להלן: עץ בוגר מהקרקע מס' 9 לפחות, לפי הגדרת סטנדרטים לשתילי גננות ונוי משרד החקלאות). העצים יושקו במערכת השקיה קבועה. מרווח השתילה הממוצע, בין כל שני עצים לאורך המדרכה, לא יעלה על 7 מ'. העצים ברחובות ישתלו במגבילי שורשים, למניעת פגיעה בריצוף ובתשתיות תת-קרקעיות.

5.2 **נגישות** – בכל מקרה, תישמר מדרכה רציפה, ללא מכשולים, ברוחב של לא 1.3 מ' לפחות. במדרכות יקבעו את כל אלמנטי ההנגשה הנדרשים ע"פ התקן וע"פ הנחיות הרשות המקומית ויועץ הנגישות.



5.3 **נתיבי חניה** – לכל דרך, בתחום התכנית, תוכן תכנית נוף ופיתוח בקנ"מ 1:250, ערוכה ע"י אדריכל הנוף, עפ"י סעיף "תכנית נוף ופיתוח" במסמך זה.



5.4. **חניות** - בנתיבי החניה לאורך כבישים, יתוכננו "אוזניים" לעצים. יעשה מאמץ, כי 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") גינון, להפרדה. בכל ערוגת גינון יינטע לפחות עץ בוגר אחד מספר 9 לפחות.

5.5. **מעברי חצייה** - במעברי החצייה תבוצע הנמכת אבן שפה למעבר עגלות ילדים ולהקלה על מוגבלים, הכל עפ"י התקן והנחיות הרשות המקומית ויועץ הנגישות.

5.6. **תיאום מערכות** - בעת הכנת תכנית תאום מערכות לרחובות, תחשב מערכת העצים כאחת ממערכות התשתית החיונית ותתואם עם שאר המערכות.



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

5.8. **נטיעות** – כל הנטיעות בתחום רצועת הדרך יתואמו גם עם מהנדס הכבישים. נטיעות לאורך מדרכות יעשו עם עצים בוגרים מהקרע גודל 9 לפחות או בהתאם להנחיות הרשות. בורות לעצים בהתאם להנחיות הרשות. עץ יישתל כל 6-8 מטר.

## 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".

### 6. קירות, מסלעות וגדרות

6.1. **גבול מגרש עם רחוב, או שצ"פ** – בחזית המגרשים בגבול המגרש עם רחוב או שצ"פ, יבוצעו קירות תומכים, או קירות גדר. לא תותר בניית מסלעות בחזיתות המגרשים.

הקירות בחזיתות מגרשים גבוהים, יהיו בגובה מכסימאלי של 1.6 מ' מפני המדרכה, שבתחום הרחוב, או מעל פני הקרקע בשצ"פ. במקרה ונדרש גישור של הפרש גבהים

העולה על 1.6 מ', יבוצע קיר מדורג, כאשר גובה הקיר התחתון לא יעלה על 1.6 מ'. בין שני הקירות יישמר מרווח של 2.0 מ' נטו, עם אדמה ובעומק של לפחות 1.0 מ', לגינון.



6.2. **גבול בין מגרשים שכנים** – במקרה של הפרשי גובה, יבוצע קיר תומך (לא יותר ביצוע מסלעה). במקרה של הפרשי גובה של עד 3 מ', יש לבצע קיר אחד. במקרה של הפרשי

גובה מעל 3 מ', יבוצע קיר מדורג, כאשר גובה הקיר התחתון יהיה מקסימום 2 מ'. בין כל שני הקירות יישמר מרווח של 1.6 מ' נטו, לגינון.

6.3. **אופי הקיר והגדר** – קירות תמך וקירות גדר יבוצעו כקירות אבן בהתאם להנחיות מהנדס העיר. מעל הקיר הבנוי, ניתן לבצע מעקה או גדר אווריריים (לא אטומים)

בהתאם לתקני הבטיחות בתוקף.





6.4. **קיר בין מגורים לרחוב גבעת שאול ואזולאי עקיבא** – בנוסף לקיר תומך הכביש, במידה והפרש הגבהים גבוה מ 6 מטר, קיר אבן בגובה 3-4 מטר מעבר למפלס חצר אחורית. הקיר יהיה תואם לשאר קירות הפתוח בשטח התכנית.

## 7. עודפי קרקע ושפכי בניה

7.1. **שפיכת עודפים** – 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.



7.2. **אתר פסולת בניה** – כל פסולת שתיווצר במהלך הביצוע תועבר לאתר פסולת בניה מאושר. אין לשפוך שפכי בניה ו/או לאחסן חומרי מילוי, או סלעים אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י אגף ההנדסה של הרשות המקומית.

7.3. **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, באדמת גן מאושרת בעובי מינימאלי של 30 ס"מ ושתילת צמחייה. היזם יהיה אחראי, על חשבונו, לשיקום הנופי עד לקליטה מלאה, או לפחות שנתיים מיום השתילה.



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

8.1. **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.

8.2. **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.

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







## 9. רהוט רחוב וחומרי גמר

- 9.1 **רהוט רחוב** – ריהוט רחוב, כמו ספסלים ואשפתונים, ברחובות, בשבילים ובשצפי"ם, יתוכננו ויבוצע לפי תכניות של אדריכל נוף, בתאום עם נציגי הרשות המקומית.
- 9.2 **אופי** – בכל המתחם יעשה שימוש בחומרי בניה וגמר באופי עיצובי הרמוני. הגמר, או החיפוי קירות וקירות גדר יהיה איכותי, ובהתאם להנחיות הרשות המקומית.
- 9.3 **מעקות וגדרות** – המעקות והגדרות יהיו קלים ואווריריים ממתכת. לא תותר הקמת גדרות ומעקות מרשת או מחומרים פלסטיים, ולא מאלמנטי בטון טרומי, או מאלומיניום. במקרים מיוחדים באישור מפורש בכתב של הרשות המקומית, ניתן יהיה להקים גדרות ומעקות מעץ טבעי. בכל מקרה, לא תותר הקמת מעקות וגדרות אטומות.
- 9.4 הריצופים והחיפויים יהיו מחומרים עמידים, יבשים וקשיחים, אשר יאושרו ע"י הועדה המקומית ומהנדס העיר ועפ"י פרטי אדריכל הנוף. אבן ריצוף טרומית ו/או אבן טבעית נסורה או מסותתת ו/או אספלט, עפ"י אישור מהנדס העיר ועפ"י פרטי אדריכל הנוף
- 9.5 רחבות המשחק לילדים ופעוטות ירוצפו במשטחי גומי צבעוני גמיש, עפ"י אישור מהנדס העיר ועפ"י פרטי אדריכל הנוף
- 9.6 רחבות הספורט ומשחקי הכדור ירוצפו באספלט שחור או מגוון או עם ציפוי ספורטקוט, עפ"י אישור מהנדס העיר ועפ"י פרטי אדריכל הנוף.



## 10. שילוט מואר ותאורת חוץ במגרשי בניה

- 10.1 **שילוט על מבנים** – על חזית כל מבנה לכיוון הרחוב יותקן, במקום גלוי לעין, שלט מואר המורה את שם הרחוב ואת מספר הבית.
- 10.2 **תאורת חוץ** – במגרשים לבנייה, תתוכנן כחלק מעיצוב פיתוח המגרש כולו, ותוגש במסגרת תכניות הנוף והפיתוח, כחלק מהבקשה למתן היתר.



## 11. נגישות

- 11.1 **הנגשה** – כל המדרכות, מעברי החצייה, מעברים לסוגיהם השונים, מבני הציבור, והשצ"פים יהיו נגישים למוגבלי תנועה.
- 11.2 **התאמה לתקן** – ההנגשה תיעשה לפי תקנות התכנון והבנייה, החלות על בנייה מסוג זה, לרבות התקן הישראלי 1918 על חלקיו השונים בסעיפים הרלוונטיים לעבודות הפיתוח השונות.
- 11.3 **הקלות** – במידה ומטעמים של שמירת ערכי טבע, ערכי מורשת ובעיות טופוגרפיה, המונעים אפשרות של מתן נגישות כפי הנדרש בתקנות ובתקנים, ניתן הקלה ממחויבות זו באישור מהנדס הרשות המקומית לצרכי הקלה.



**12. צמחיה**

12.1. **אופי הצמחיה** - יעשה מאמץ להשתמש בצמחיה מקומית או צמחייה הדומה לאופי

המקומי, חסכונית במים והמותאמת לאזור ולתנאיו. בשצ"פ אקסטנסיבי ובשצ"פ ההיקפי תישתל צמחייה חסכונית מים באופי חורש ארץ ישראלי המתאימה לתנאי הגידול באזור. בשפ"פ ינטעו עצי בוסתן.

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



12.3. **גיבון על גג** – באזורי גיבון מעל מבנה, יהיה עומק הקרקע (מצע מנותק) 60 ס"מ נטו

לפחות. עצים ינטעו בערוגות בהם יהיה עומק הקרקע (מצע מנותק) 100 ס"מ נטו לפחות ובנפח שלא ייקטן על 4 מ"ק לכל עץ. מערכת ההשקיה תהיה ממוחשבת ותכלול אמצעי דישון. פתרונות אלה יקבלו ביטוי בקונסטרוקציית מבנה החנייה.

שתילת צמחייה מעל גגות החניונים תסתמך על:

- חישובי עומסים הכוללים מצעים, ריצוף, אדמת גן, צמחיה, השקיה ומתקני הגן.
- תכנון ניקוז מפורט.
- איטום הרמטי של הגגות למניעת חדירת מים או שורשי הצמחייה.



12.4. **העתקה וכריתת עצים** – יש לפעול במסגרת תיקון 89 לחוק העצים בכל הנוגע לעצים

קיימים בשטח התכנית

12.5. **תיאום עם יועץ דרכים** – מיקום העצים בצמתים וביציאה מחניות, בעת התכנון לביצוע,

יתואם עם יועץ התחבורה, על מנת למנוע הסתרה לנהגים.

12.6. **מערכת השקיה** - על מערכת ההשקיה להיות ממוחשבת, כולל מערכת דישון

אוטומטית התואמת את דרישות הגינון מעל גגות, כולל מערכת אל חזור.

**13. תכנית נוף ופיתוח**

13.1. **היתר בניה** – תכנית נוף ופיתוח תצורף לכל בקשה להיתר בניה. תכנית הנוף והפיתוח

תוגש לאישור הוועדה המקומית.

13.2. **תכולת התכנית** – תכנית הנוף והפיתוח תכלול בין היתר:

- פרטי קיר וגדר בגבול מגרש עם הרחוב ו/או השצ"פ, כניסות לחצר ולחניה, סימון שבילים, רחבות, אזורי גיבון 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.
- תכנית צמחיה, תכנית השקיה ורשימת צמחיה





- רשימת חומרי גמר של הקירות, הגדרות והאלמנטים הבנויים
  - סימון עצים לכריתה ולהעתקה.
  - סט מלא של פרטי פתוח כולל מתקני משחק וספורט בשטחים הציבוריים הפתוחים.
- 13.3. **התייחסות למערכות** – תכנית הנוף והפיתוח תציג תיאום עם כלל המערכות בתכנית.

#### 14. חובת ביצוע ותעודת גמר



- 14.1. **סיום עבודות נוף ופיתוח** – חובה על היזמים ועל בעלי המגרשים לסיים את עבודות הנוף והפיתוח במגרש, כולל ביצוע הריצופים, קירות, נישות לתשתיות, הסרת מבנים זמניים ופינוי פסולת ועודפי בניה, לפני אכלוס המבנים, שתילה, נטיעה והשקיה.
- 14.2. **תעודת גמר** – תנאי לקבלת תעודת גמר (טופס 4), הוא סיום כל עבודת הפיתוח במגרש.

