



מועצה אזורית עמק חפר

תמ"ל/1017



בת - חפר

עקרונות התכנון והנחיות פיתוח ונוף



(הנחיות נופיות, ליזמים ולמתכננים, לתכנון שטחים ציבוריים ופרטיים, בתחום התכנית)

יזם: רשות מקרקעי ישראל



עורכי התכנית: אדר' דורון אהלי

דורון אהלי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

רח' חנקין 40, רעננה 43465

טלפון: 09-7432947 פקס: 09-7486195

איילה רונאל אדריכלים ומתכנני ערים

אוגוסט 2016





תוכן עניינים

עמוד	פרק
	פרק א' – ניתוח המצב הקיים והמוצע
2	1. המצב הקיים
4	2. המצב המוצע
	פרק ב' – הנחיות נופיות לייעודי השטחים המופיעים בתכנית
3-7	
3	3. דרך קיימת / דרך חדשה
3	4. דרך משולבת
4	5. דרך להולכי רגל
4	6. מגורים א', מגורים ב' ומגורים ג' (שטח פתוח בתחום המגרש)
6	7. שב"צ
7	8. שב"צ + שצ"פ
	9. שצ"פ
	פרק ג' – הנחיות נופיות לכל שטח התכנית.
8-16	
8	10. קירות, מסלעות וגדרות
8	11. עודפי קרקע ושפכי בניה
8	12. הוראות בדבר חיסכון במים ושימור מי נגר
8	13. מבני עזר, אלמנטים, מתקני תשתית ומבני טרנספורמציה
9	14. רהוט רחוב וחומרי גמר
12	15. נגישות נכים
12	16. צמחייה
15	17. תכנית נוף ופיתוח
16	18. חובת ביצוע ותעודת גמר





פרק א' - ניתוח המצב הקיים והמוצע:

1. המצב הקיים

1.1 רקע כללי – יחידות נוף

הישוב הקהילתי בת-חפר נמצא בקו תפר גיאוגרפי וגיאופוליטי, בשיפולים המערביים המתונים של גבעות גיר של השומרון הנחרצים בנחלי אכזב ה"זורמים" מערבה, על גבול המרזבה המזרחית של אזור השרון הבנוי מרכסי צפון-דרום של כורכר ומרזבות שמפרידות ביניהם. היישוב שתוכנן כחלק מ"ציר הגבעות" בשנות התשעים משתרע ממערב ובצמוד לחומת הפרדה של הקו ה"ירוק", שממזרח לה על גבעה שטוחה ממוקם הכפר הערבי שוויכה.



היישוב תחום מדרום בנחל שכם ומעברו קרקעות הקיבוץ יד-חנה ומצפון בנחל בחן ומעברו על גבעה הצופה עליו, קיבוץ בחן. ממערב גובל היישוב בדרך אזורית 5714 ומעבר לה, במרזבה, בדרך ארצית עורקית מס' 6 ובדרך המתוכננת הארצית מס' 444 ובמסילת הברזל המזרחית המתוכננת. אזור ההרחבה הצפונית מתוכננת צפונית ליישוב הקיים על גבי קרקע מושבת של קיבוץ בחן אשר שמשה לחקלאות, במורד מתון עד לנחל בחן. ממזרח לה מתרוממת הקרקע לשלוחה גירית מתונה הנטועה עצי זית ובה ממוקם קבר שיח ג'מל א-דין המוקף עצי תמר, מעבר לו נמצאות חירבת סיר וחירבת דהרה. אזור זה מוגדר כאזור עתיקות. מדרום לשטח ההרחבה, נמצאת שלוחה מתונה המגיעה משוויכה, נטועה עצי זית ובראשה, מעבר לגדר הפרדה, חירבת זהרת אל חיגיה.



המתחם המשתפל כלפי נחל בחן שימש בעבר למטעים שנעקרו ולגידולי שדה ואין בו כיום עצים או צמחיה קבועה, פרט לצמחית השיחים הטבעית בגדות נחל בחן ולשדרת האקליפטוסים שבצדי דרך 5714. בין דרך זאת ודרך מס' 6 מתוכנן אזור תעסוקה. מסלע וקרקע אופייניים: אדמה חרסיתית שחורה מעל סלע גירי ובמקומות מסוימים קרטוני. מרכיבי הנוף של מתחם ההרחבה הם: נחל בחן, גבעה מדרום מזרח ומזרח ובה מטע זיתים דליל, ראשי גבעות עליהם ממוקמים חורבות הסטוריות, מבני אבן למגורים שחלקם ישנים, חקבר שיח המוקף עצי תמר משוכות צבר ספורות ועצי ברוש ספורים, פה ושם פריטים בודדים של עצי אלון וחרוב בינוניים שנשתמרו.



1.2 אפיון חזותי תרבותי של השטח – מורשת כפרית וחקלאית

השטח מאופיין בגבעות גיר רכות ומתונות בתכסית פסיפס של מטעים, כרמי זיתים, עצי חורש בודדים אלונים, חרובים ואלות, שטחי עבוד שלחין וגידולי שדה ושטחים חשופים שאינם מעובדים. האזור משמר בחלקו את צביונו של נוף שיפולי השומרון ההיסטורי החקלאי. בשטח מצויים עדיין פרדסים ומטעים שונים, אך ניכר מהתבוננות בתצ"א משנים עברו כי גם במתחם זה, יותר ויותר שטחי פרדסים ננטשים והופכים לשטחי בור. באזור קיימים זה בצד זה כפרים, קיבוצים, מבנים עתיקים, חורבות נטושות ושרידים ארכיאולוגיים.





1.3 עקרונות תכנון ונושאים המהווים בסיס לשלד הנופי של מתחם ההרחבה

● **נחל בחן** – יובל נחל זה הינו ערוץ זרימה שטפוני, נחל אכזב, מוסדר ומטופל בעל מופע מינורי בשטח. לאורך הנחל השתמרו מקבצי עצים דלילים וצומח מקוריים כגון עצי חרוב ואלון תבור. **הנתייה**: התכנית מתייחסת לערוץ כאל עורק ירוק, רצף אקולוגי וציר ליניארי שיהווה חלק מהשלד הירוק העתידי של ההרחבה, תוך שימור וחיזוק הצמחייה המקורית.

● **מבנה טופוגרפי** – מתחם ההרחבה מישורי בשיפוע מתון אל נחל בחן ונצפה מעבריו ע"י גבעות מתונות. בראש רוב הגבעות קיימים מבני מגורים של הכפר הערבי שוויכה ושל מבני משק של קיבוץ בחן.

הנתייה: התכנית מתייחסת אל תוואי הנחל ואל ראשי הגבעות כמוקדים נצפים וצופים וכחלק מהרצף הפתוח.

● **נצפות** – מתחם ההרחבה מוקף בבינוי הקיים של בת-חפר, בכביש ארצי 5714 ובגבעות מדרום מזרח ומצפון ונצפה מהם, מהווה פוטנציאל למרחב עירוני מבונה מתון המשולב ברצועות ירוקות. **הנתייה**: לשמר מרחב פתוח ירוק בהיקף מתחם ההרחבה עם רצועות ירוקות המובילות וקושרות בין פארק הנחל לבין שכונות ההרחבה.

● **אזור ארכאולוגיה** – בצפון מזרח המתחם מצוי שטח חורבות ומתחם ארכיאולוגי. ניתן לראות אותן כמכשול למגורים, אך ניתן גם להתייחס אליו כמנוף למימוש פוטנציאל ייחודי, של אתר ארכיאולוגי עם מרכז מבקרים.

המלצה: ליעד את פארק הנחל והאתר הארכיאולוגי שמחוץ לגבול התכנית למיזם של נופש ופנאי.



2. המצב המוצע

2.1 מטרת התכנית

הנחיית ממשלת ישראל לעבות את היישוב בת-חפר לגודלו המרבי על פי הגדרת תמ"א/35, כלומר ליישוב בן כ- 10,000 תושבים, בצפיפות שלא תפחת מ- 5 יח"ד/דונם, יצרה דרישה לתוספת שטח הרחבה שיכלול כ- 1,000 יח"ד על המשתמע מכך לתוספת מוסדות חינוך, תרבות, ספורט ודת. כמו כן נדרש תכנון עפ"י ראייה מחודשת של מרכז היישוב הקיים והתאמתו לצרכי היישוב המורחב, כולל תוספת של כ- 200 יח"ד דיור מוגן לאוכלוסיה מתבגרת. מעבר לכך התכנית מציעה מוסד חינוכי אזורי גדול וכן אזור תעסוקה, הכולל מסחר ומסוף תחבורתי.



2.2 עקרונות התכנית

הכפלת גודלו של היישוב הקיים, אינה משתמעת לייצור "More of the same" לא מבחינת השריג התכנוני ולא מבחינת המענה לצרכים המיידיים של התושבים, תוך ניצול ההזדמנות להוספת איכויות חדשות. על כן עורכי התכנית הציבו את העקרונות הבאים לתכנית:

2.2.1 **שריג תכנוני חדש**- שיתמזג באופן המשכי ככל האפשר עם השריג התכנוני הקיים, כדי לאפשר רציפות בנגישות של התושבים והמערכות, גם במחיר של פינוי יח"ד ספורות בשולי היישוב הקיים.

2.2.2 **מוקדי הפעילות הציבורית**- מוקדי הפעילות בשטח ההרחבה ובמרכז היישוב המחודש, ישלימו את הצרכים של תושבי היישוב וייצרו תנועה הדדית שתחבר את הישן והחדש בפועל.





2.2.3 דרכים ראשיות- את ההרחבה הצפונית חוצים 3 צירי אורך ראשיים. הצפוני מלווה את הפארק המיועד בגדה הדרומית (תחום פשט ההצפה) של נחל בחן. המרכזי תוחם את מרבית יחידות השכנות מצפון ויוצר במפגש עם דרך 5714 שער כניסה צפוני ליישוב. הדרומי, מלווה את גבול הישוב הקיים, אל גדר ההפרדה וקושר בין צירי הרוחב שלו למערכת הדרכים בהרחבה. ציר האורך הראשי הניצב לדרכים הנ"ל ומקביל לדרך 5714, נמשך מדרך הכניסה החדשה לקיבוץ בחן, המגיעה ממערב תוך חציית דרך מס' 6. ציר זה נמשך דרומה ומתמזג עם ציר הרוחב המערבי של היישוב הקיים, עד למרכזו.

2.2.4 מבנה מתחם ההרחבה הצפונית- המתחם מתוכנן כאמור עם אוריינטציה אל נחל בחן. יחידות השכנות מהן הוא מורכב מופרדות- נקשרות זו לזו ע"י צירי רוחב, "רדיאנים", צירים ירוקים המשמשים לתנועת רכב, אופניים והולכי רגל, ה"מושכים" את פארק הנחל לתוך שכונות המגורים. בכל יחידת שכנות גינה ציבורית מרכזית הנמשכת מפארק נחל בחן ובצמוד לה מגרשי שבי"צ המיועדים לגני ילדים ופעוטונים. על מפגש הצירים הראשיים, מצפון מזרח לצומת, ממוקם בית ספר תיכון מקיף אזורי ומתנ"ס. בצד הדרום מזרחי ממוקמת כיכר הכניסה להרחבה, הכוללת חזית מסחרית ושימושים ציבוריים לרפואה קהילתית, משרדי רשות וכיו"ב. ההרחבה מוקפת ברצועת פארק מיוערת עם פינות ישיבה ומסלול נסיעה רחב לאופניים, המשמש גם כדרך פטרולים, הנמשכת מזו של היישוב הקיים.

2.2.5 אזור התעסוקה- ממערב לדרך ארצית 5714 ועד דרך מס' 6 מיועד השטח לאזור תעסוקה ומסוף תחבורה ליישוב. לאורך הדרך הארצית תתאפשר חזית מסחרית, בדגש לצמתים המחברים את אזור התעסוקה עם הכניסות ליישוב הקיים ולהרחבה. הקומות העליונות מיועדות לתעשיות נקיות ומשרדים.





פרק ב' - הנחיות נופיות ליעודי השטחים המופיעים בתכנית:

3. דרך קיימת/ דרך חדשה

3.1. **הנחיות פיתוח נוף** – צירי ההליכה (המדרכות) לאורך הדרכים (הכבישים), ירוצפו תוך שילוב רהוט רחוב, תכנון אזורי ישיבה, תאורה וגינון. לאורך מדרכות שרוחבן 3.0 מ' ויותר ובמקומות בהם אין רצועת גינון המיועדת לכך, ישולבו עצי רחוב במדרכה. עצים אלה יהיו עצים בוגרים (להלן: עץ בכיר מס' 7 לפחות, לפי הגדרת משרד החקלאות). העצים יושקו במערכת השקיה קבועה. מרווח השתילה הממוצע, בין העצים לאורך המדרכה, לא יעלה על 7 מ'. העצים ברחובות ישתלו במגבילי שורשים, למניעת פגיעה בריצוף ובתשתיות תת-קרקעיות. בכל מקרה, תישמר מדרכה רציפה, ללא מכשולים, ברוחב של לא פחות מ- 1.3 מ'.

3.2. **נתיבי חניה** – בנתיבי החניה לאורך כבישים, ובמגרשי חניה, בשטחים הציבוריים ובמגרשי 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 ינטע לפחות עץ בוגר אחד.

נתיבי החניה ירוצפו באבני ריצוף בגודל 20X10 ס"מ בגוון אפור ובעובי 8 ס"מ, תוצרת חברת "אקרשטיין" או שו"ע. מתחת לנתיבי החניה תמוקם רצועת תשתיות תת"ק.

3.3. **חניות מרוכזות** – בחניות המרכזיות, יבוצעו נטיעות אינטנסיביות של עצים להצללה ולריכוך המשטח. הנטיעות יבוצעו בהיקף החניה וב"אוזניים" גינון.

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

מומלץ להגביה את מעבר החצייה ליצירת אלמנט מיתון תנועה, בכפוף להנחיות מתכנן התנועה.

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

3.6. **מועד ביצוע** – הפיתוח, הגינון והשיקום הנופי בצידי הכבישים והדרכים, יבוצעו בד-בבד עם ביצוע הכבישים.

4. דרך משולבת

4.1. **הנחיות פיתוח נוף** – הדרך תרוצף תוך שילוב, במידת האפשר, של אזורי ישיבה, של רהוט רחוב, תאורה, גינון, עצי רחוב. עצים אלה יהיו עצים בוגרים. שטחי הגינון והעצים יושקו במערכת השקיה ממוחשבת קבועה. העצים ישתלו במגבילי שורשים, למניעת פגיעה בריצוף ובתשתיות תת-קרקעיות.

4.2. **אזורי חניה** – יעשה מאמץ, כי אזורי 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 ינטע לפחות עץ בוגר אחד.





4.3. **תיאום מערכות** – בעת הכנת תכנית תאום מערכות לרחובות תחשב מערכת העצים, במידה והשטח יאפשר, כאחת ממערכות התשתית ותתואם עם שאר המערכות.

5. דרך להולכי רגל (שביל)

5.1 **הנחיות פיתוח נוף** – הדרך תרוצף, תוך שילוב של אזורי ישיבה, רהוט רחוב, תאורה, גינון ועצי רחוב. עצים אלה יהיו עצים בוגרים (להלן: עץ בכיר מס' 7 לפחות, לפי הגדרת משרד החקלאות) שטחי הגינון יושקו במערכת השקיה ממוחשבת קבועה. העצים ישתלו במגבילי שורשים, למניעת פגיעה בריצוף ובתשתיות תת-קרקעיות.



5.2 **רצף תכנוני** – במקרים בהם דרך להולכי רגל מהווה המשך לדרך משולבת או לשצ"פ יישמר רצף ההליכה ובמידת האפשר, חומרי הגמר ייבחרו בהתאם.

5.3 **מועד ביצוע** – פיתוח דרכי הולכי הרגל יתבצע ברצף אחד ובצמידות להתקדמות הבניה במגרשים לבניה ולביצוע הכבישים הסמוכים.

6. מגורים א' ומגורים ב' (שטח פתוח בתחום המגרש)

כל שטח המגרשים באזורי המגורים האלה, מלבד השטח עליו יעמדו המבנים, או שטחי גינון של דירות, יגן, יהווה את חצרות המגרשים.

6.1 **תכולת השטח והנחיות פיתוח** – בשטח הפתוח (חצרות המגרשים), יותר לבצע בין היתר; גינון, מתקני משחק, ריצוף וריהוט חוצות. כל השטח שאינו מרוצף יגונן ויושקה עם מערכת טפטוף. לא יותר גידור בין המגרשים, פרט למקרים בהם נדרש מבחינה בטיחותית.



6.2 **הנחיות פיתוח** – הנחיות אלה מתייחסות לתכנון חצרות המגרשים ביעודי השטח האלה (הנ"ל):

6.2.1 **רצועת גינון ליניארית** – בחזית המגרש, לכיוון הרחוב בגבול המגרש עם הרחוב, בתחום המגרש, תבוצע רצועת גינון ברוחב מינימאלי של 5.0 מ' נטו. ברצועת הגינון, יש לתכנן לפחות עץ בכיר אחד לכל 7 מ"א חזית מגרש. בין רצועת הגינון לבין המדרכה, בגבול המגרש, יבוצע קיר בגובה 60 ס"מ לכל היותר. לא תותר הצבת גדר ע"ג קיר זה. רצועת הגינון תבוצע ע"י בעלי המגרש ותוחזק על ידם. הנחיה זו תקפה לכל המגרשים, מלבד מגרשים בהם נקבע קו בניין אפס לכיוון הרחוב.



6.2.2 **שטחי גינון** – חצר הבניין תפותח ותגונן בכל האזורים בהם לא יהיה בינוי או חניה.

6.3 **חניות בתחום המגרש** – לא יותרו חניות לא מוצלות/מוסתרות מהרחוב בתחום המגרש. החניות יהיו במפלס הקרקע עם פרגולות ושבכות מגוננות להסתרה ו/או קומת חניה אשר תהיה סגורה כלפי הרחוב, או יהיו תת קרקעיות.

6.4 **חניון תת-קרקעי** – במגרשים בהם יתוכנן חניון תת-קרקעי, החורג ממידות המבנה הנבנה מעליו, לפחות 30% משטח גג החניון יהיו מגוננים. הגינון יבוצע על גבי משטחי מצע מנותק איכותי (דוגמת פרלייט). עומק המצע המנותק יהיה לפחות של 60 ס"מ בשטחי שיחים ולפחות עומק של 1.20 מ' (לפחות 4 מ"ק) לעץ. כמו-כן, יתוכנן אמצעי תמיכה ועיגון מיוחדות לעצים, במצע מנותק, מערכות השקיה, כולל דישון, ממוחשבת, ומערכות ניקוז.



6.5 **אלמנטי הצללה** – ההצללה תמוקם בשטח המגרש, יבוצע של חשבון ובמסגרת ביצוע המגרש הפרטי ויתוחזק על ידו. בכל 70 מ' חזית תוכל להיות פרגולה באורך 8 מ' מינימום, וברוחב 2 מ' מינימום.



רוחב אלמנט ההצללה לא יקטן מ-2.5 מ'. בחזית אזור הישיבה יתוכנן שטח מגוון בתחום המדרכה. אלמנט ההצללה ייבחר בהתאם לחומרי הגמר שייבחרו לספסלים ואשפתונים בתחום הרחוב (ראה חלופות בסעיף חומרי גמר וריהוט).

6.6 **בקשה להיתר בניה** – לבקשת היתר הבניה, של כל מגרש לבניה לרבות שטח עם זיקת מעבר, תצורף תכנית נוף ופיתוח בקני"מ 1:250 או 1:100, ערוכה ע"י אדריכל נוף. התכנית תוכן לאור סעיף "תכנית נוף ופיתוח" במסמך זה ותוגש לוועדה המקומית. אישור תכניות הנוף והפיתוח, לרבות תכנון גינון, ניקוז, החדרת מי נגר עילי והשקיה יהווה תנאי למתן היתר בניה.

6.7 **חזיתות** – כחלק מתכנית הנוף, והפיתוח יוגשו חזיתות הקירות בגבול המגרשים, מכוון הרחובות ומהשטחים הציבוריים הפתוחים. בחזיתות יושם דגש מיוחד על עיצוב הכניסה למגרש, כל מבני העזר והכניסה לחניה. החזית תכלול גם את הקירות בגבול המגרשים והמבנים הסמוכים.

7. שב"צ

תכולת השטח - כל שטח המגרשים, ביעוד קרקע זה מלבד השטח עליו יעמדו המבנים. שטח זה יהווה את חצרות המגרשים וההנחיות שבהמשך מתייחסות אליו.

7.1 בשטח זה יותר לבצע, שבילים ורחבות גינון, מתקני משחק, ריצוף וריהוט חוצות. כל השטח שאינו מרוצף יגונן ויושקה עם מערכת טפטוף.

7.2 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 ייכלל עץ שניטע בנישה בקיר הגובל בין המגרש לרחוב).

7.3 כניסת רכב למגרשים – לכל תא שטח או מקבץ תאי שטח תותר כניסה ויציאה אחת לחנייה בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתהווה חלק מהבקשה להיתר.

7.4 חניות בתחום המגרש – במשטחי החניה שאינם מקורים, יבוצעו נטיעות של עצים, להצללה ולריכוך. הנטיעות יבוצעו בהיקף החניה ו"באזוני הגינון". החניות הפתוחות בתחום המגרשים ירוצפו בריצוף קשיח (ראה סעיף חומרי גמר וריהוט).

7.5 במגרשים בהם מתוכנן חניון תת-קרקעי, החורג ממידות המבנה הנבנה מעליו, לפחות 30% משטח גג החניון יהיו מגוננים. הגינון יבוצע על גבי משטחי מצע מנותק איכותי (דוגמת פרלייט). עומק המצע המנותק יהיה לפחות של 60 ס"מ בשטחי שיחים ולפחות עומק של 1.20 מ' (לפחות 4 מ"ק) לעץ. כמו-כן, יתוכנו אמצעי תמיכה ועיגון מיוחדות לעצים, במצע מנותק, מערכות השקיה, כולל דישון, ממוחשבת, ומערכות ניקוז.

7.6 לכל בקשה להיתר בניה של מבנה חדש, תצורף תכנית נוף ופיתוח של חצר המגרש כתנאי למתן היתר בניה. התכנית תהיה בקני"מ 1:100, או בקני"מ 1:250.

7.7 תכנית הנוף והפיתוח תכלול, בין היתר: פרטי גדר בגבול מגרש עם הרחוב ו/או השצ"פ; סימון של כניסות לחצר ולחניה; סימון שבילים, רחבות, אזורי גינון ומקומות חניה; פרטי ביצוע של שבילים ורחבות מרוצפות; פתרונות ניקוז; סימון גובה ראש קיר של קירות תומכים וקירות גדר; פרטים ופתרונות להסתרה של ארונות תקשורת, מתקני אשפה, חשמל, כבלים, מתקני גז ומונים, קווי חשמל מים וביוב ומכולות אשפה.

7.8 כחלק מתכנית הנוף, והפיתוח הנ"ל יוגשו חזיתות של חצרות המגרשים, מכוון הרחוב, ומכוון



השטחים הציבוריים הפתוחים. בחזיתות יושם דגש מיוחד על עיצוב המפגש בין המגרש לבין הרחוב ו/או השצ"פ, על עיצוב הכניסה למגרש והכניסה לחניה. החזית תכלול את חזיתות המגרשים והמבנים הסמוכים.



7.9 כחלק מתכנית הנוף והפיתוח הנ"ל יוגשו תכנית צמחיה, תכנית השקיה, וכן רשימת חומרי גמר של הקירות והגדרות.

7.10 לפחות חצי (50%) משטח חצר כל מגרש לא יהיה מרוצף וייעוד לגינון.

7.11 בחזית הגדר, בתחום המגרש הפרטי (בין הגדר למדרכת הרחוב), תשמר רצועת גינון ברוחב מינימלי של 1.5 מ', שתפותח ותתוחזק ע"י בעל המגרש.

7.12 במידה ולא תבוצע בניה – במקרה שבשטח המסומן, בייעוד קרקע זה, לא תתבצע בניה, יש לפתחו, בשלב ביניים עד מימוש הבנייה, כשטח ציבורי פתוח או חניה.

7.13 זמינות לציבור – שטח פתוח זה יהיה פתוח (לא נעול) לשימוש התושבים.

8. שב"צ + מסחר

כל ההוראות הנופיות בסעיף הנ"ל המתייחס לייעוד שב"צ.

החלק שייעוד לשמש כשב"צ לאור ההנחיות שבסעיף "שב"צ", בהמשך המסמך.

9. שב"פ

9.1 **שטח ציבורי פתוח (אינטנסיבי מסוגים שונים)** – שטח בפיתוח נופי אינטנסיבי ישמש למעבר

הולכי רגל, כמקום מנוחה, בילוי ומשחק לא פורמאלי, לרווחת התושבים. בשטחים אלה יותר גינון

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 השב"פ

ועם נציגי הרשות המקומית. לפחות 50% משטח השב"פ יהיה מגונן. כל השטח שאינו מרוצף, או

לא משמש למתקני משחק, יגונן ויושקה עם מערכת טפטוף. לכל אזורי הפעילות בשב"פ, תתוכנן

גם גישה ללא מדרגות (ע"י רמפה) עבור מוגבלים ועגלות ילדים.

9.2 **חניה בשב"פ** – לא יותר מיקום שטח חניה בשב"פ מעבר לשטחי חניה המסומנים המופיעים

בנספחי הנוף והתנועה.

9.3 **בקשה להיתר בניה** – לבקשה להיתר בניה של כל שב"פ תצורף תכנית נוף ופיתוח, כולל תכניות

הצמחיה וההשקיה שיוכנו ע"י אדריכל נוף, עפ"י סעיף "תכנית נוף ופיתוח" במסמך זה.

9.4 **מועד ביצוע** – פיתוח השב"פ לאור התכניות הנ"ל, יתבצע ברצף אחד ובצמידות להתקדמות

הבניה במגרשים לבניה ולביצוע הכבישים הסמוכים.

9.5 **מבנה טרפו בשב"פ** – במקרים בהם ימוקם מבנה הטרנספורמציה כחלק משטח שב"פ, הוא

ימוקם כך שתישאר סביבו רצועת גינון ברוחב מינימאלי של 5 מ'.

9.6 השטח המקיף את מבנה הטרנספורמציה יתוכנן כחלק ובאופן המשכי לשב"פ. יינטעו בו עצים

בצפיפות וישתלו בו שיחים גבוהים להסתרה.

9.7 לא תוצב גדר סביב מבנה הטרנספורמציה.

9.8 גמר מבני הטרנספורמציה יהיה איכותי, באופי הדומה לגמר של קירות, בחזיתות חצרות מבני

המגורים הסמוכים.





פרק ג' - הנחיות נופיות לכל השטח בתכנית:

10. קירות, מסלעות וגדרות

- 10.1 **גבול מגרש עם רחוב** – בגבול מגרש עם רחוב או שצ"פ יבוצעו קירות תומכים או קירות גדר ללא גדר בראשם.. לא תותר בניית מסלעות בחזיתות המגרשים.
- 10.2 **גבול בין מגרשים סמוכים** – במקרה של הפרשי גובה, יבוצע קיר תומך ללא גדר (לא יותר ביצוע מסלעה). במקרה בו תידרש גדר מבחינה בטיחותית, ניתן לבצע קיר מדורג. בין שני הקירות יישמר מרווח של 1 מ' נטו לגינן.
- 10.3 **קירות** – קירות בחזיתות מגרשים, בגבול הרחוב או בגבול עם שצ"פ, יהיו בגובה מכסימאלי של 0.6 מ' מפני המדרכה, או מעל פני הקרקע, שבתחום הרחוב או השצ"פ.
- 10.4 **אופי הקיר והגדר** – ראה סעיף חומרי גמר וריהוט.



11. עודפי קרקע ושפכי בניה

- 11.1 **שפיכת פסולת** – 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. אין לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן מילוי או סלעים אלא באתרי פסולת מאושרים, או במקום שתואם ואושר מראש ע"י אגף הנדסה של העירייה.
- 11.2 **שיקום** – יזם התכנית ישקם על חשבונו את כל השטחים שנפגעו מחוץ לגבולות המגרש, במהלך הבניה והפיתוח. השיקום יכלול תיקון של כל האלמנטים שנפגעו, חיפוי באדמת גן מאושרת בעובי מינימאלי של 30 ס"מ ושתילת צמחייה. היזם יהיה אחראי לשיקום הנופי עד לקליטה מלאה, או שנתיים לפחות מיום השתילה.



12. הוראות בדבר חסכון במים ושימור מי נגר

תכניות ופתרונות מקצועיים, לנושאי חסכון במים, שימוש במי מזגנים, ושימור מי נגר, יוגשו כחלק מן הבקשה להיתר בניה ויתואמו, לפני הביצוע, עם נציגי הרשות המקומית. זאת על פי המדריך לתכנון ובניה משמרת נגר עילי של משב"ש מ- 31.10.04.



13. מבנים הנדסיים, אלמנטים, מתקני תשתית ומבני טרנספורמציה

- 13.1 **מיקום מבנים הנדסיים ומתקני תשתיות** – כל המבנים ההנדסיים ומתקני התשתיות יתוכננו ויבוצעו לפי הנחיות ובתאום עם הרשות המקומית. מבנים הנדסיים, 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.
- 13.2 **הנחיות פיתוח למבני עזר** – המבנים, האלמנטים והמיכלים ימוקמו בנישה אשר תשולב בקיר בגבול המגרש.
- 13.3 פתחי הארונות השונים יופנו לעבר מבנה המגורים.
- 13.4 הגישה לארונות השונים תהיה מכיוון מבנה המגורים, בתחום הרחוב.
- 13.5 קירות הנישה יהיו, בכל מקרה, לפחות 20 ס"מ מעל גובה המיכל, לצורך הסתרת הנישה מכיוון הרחוב.





13.6 קירות הנישה יהיו בבניה קשיחה.

13.7 גמר הנישות ושאר האלמנטים יהיה איכותי, באופי הדומה לגמר הקירות, בחזיתות חצרות מבני המגורים הסמוכים.

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

14. רהוט רחוב וחומרי גמר

להלן רשימת חומרים ופרטי גמר מחייבים בעת ביצוע הרחובות הציבוריים והשצ"פים בתחומי התכנית. החומרים והפרטים שלהלן נבחרו כך שיתקבל רחוב בעל אווירה הרמונית, אינטימית, של בניה פרטית באיכות גבוהה. אי לכך, הושם דגש על הקשר בין החומרים שנבחרו לחלק הציבורי, לבין החומרים שנבחרו בתחום המגרש הפרטי, הפונה אל הרחוב.



14.1 ריצוף רחובות בתחום הרחוב הציבורי

- **ריצוף ברחובות** – אבנים ריבועיות בגודל 30X30 ס"מ, מסוג "אקרסטון" של אקרשטיין או שו"ע, בגמר מלוטש, בגוונים סולידיים (עד שני גוונים), בגוון דוגמת אפור גרניט, חול דיונה. בריצוף תשולב אבן טבעית מקומית בגוון בהיר, בכמות של 10% משטח הריצוף.
- **אבני ריצוף לסימון ולמוגבלי ראייה** – אבנים טרומיות, מסוג "אקרסטון" של אקרשטיין או שו"ע, עם גמר מלוטש, בטקסטורה, בגוונים ומידות לפי ההנחיות העירוניות.
- **אבן גן (תיחום אזורי גינות)** – אבן גן בחדך מלבני, עם פינות קטומות, מסוג "אקרסטון" של אקרשטיין או שו"ע, בעיבוד מלוטש, בגוון סולידי דוגמת גווי אפור גרניט.
- **אבן שפה (בגבול מסעות)** – אבן שפה מסוג "אקרסטון" של אקרשטיין או שו"ע, עם גמר מלוטש, בטקסטורה, בגוונים ומידות לפי ההנחיות העירוניות.
- **אבני שפה לתיחום פינות** – אבן שפה מעוגלת לכביש, מסוג, בעיבוד ובגוון כנ"ל. כלומר, שימוש באבנים מעוגלות מוכנות, ככל האפשר ללא ניסור בשטח.
- **אבני תיחום גומה, פתחים לעצים, במדרכות** – ארבע יחידות טרומיות, החובקות את הפתח. דוגמת אבן תיחום גומה 120 / 120 / 120 ס"מ, מסוג "אקרסטון" של אקרשטיין או שו"ע, בגמר מלוטש בגווי אפור גרניט. כלומר, שימוש באבנים טרומיות מיועדות למטרה זו.
- **אבני חבק (במדרכה) לעמוד, למחסומי רכב, לשוחות בקרה** – ארבע יחידות טרומיות ה"חובקות" יחד את האלמנט. "אקרסטון" של אקרשטיין או שו"ע, עם גמר מלוטש, בטקסטורה, בגוונים ומידות לפי ההנחיות העירוניות. כלומר, שימוש באבנים טרומיות מיועדות למטרה זו.



14.2 ספסלים ואשפתונים בתחום הרחוב הציבורי

להלן שלוש חלופות לשילוב בין ספסלים ואשפתונים שונים. החלופה הראשונה היא המומלצת מבחינתנו.

- **גמר מתכת** – ספסל מתכת עם מושב פח מחורר, דגם "נעמן" תוצרת שחם אריכא או שו"ע. אשפתון פח מחורר, דגם "סייפן" תוצרת שחם אריכא או שו"ע, עם פח פנימי נשלף.





- **גמר מתכת ובטון** - ספסל מתכת עם מושב פח מחורר ורגלי בטון, דגם "נועם" תוצרת שחם אריכא או שו"ע. אשפתון פח מחורר על בסיסי מבטון, דגם "יסמין" תוצרת שחם אריכא או שו"ע, עם פח פנימי נשלף.
- **גמר עץ** - ספסל עץ עם רגלי ברזל, דגם "אילון" תוצרת שחם אריכא או שו"ע. אשפתון עץ עם בסיס מבטון, דגם "תמר" תוצרת שחם אריכא או שו"ע, עם פח פנימי נשלף.

14.3 ריהוט רחוב בתחום הרחוב הציבורי



- **מגיני עצים** – יהיו ממתכת, הניתנים לפרוק ע"י פתיחת ברגים (לפי פרט מצורף).
- **עמודי מחסום** – יהיו דגם "קדם" תוצרת שחם אריכא או שו"ע.
- **עמודי תאורה** – יהיו עמודים בגובה עד 5.0 מ', העמודים יהיו מעוצבים באופי טכנולוגי מתקדם (הי טק), צבועים בגוון מתכתי, בחתך אחיד (לא משתנה). בתאום עם מחלקת התאורה העירונית. מוצע כי הצבע יהיה מסוג "גלימרלק", או שו"ע.
- **גופי תאורה** – יהיו מעוצבים באופי טכנולוגי מתקדם (הי טק), בגוון מתכתי, בתאום עם מחלקת התאורה העירונית. סוג העמוד וסוג הגוף יתואמו עם מהנדס התאורה והאדריכל. על גבי עמודי התאורה אשר יוצבו ברחובות יוצבו שני גופי תאורה. האחד יאיר לכיוון הרחוב והשני יאיר לכיוון המבנים, כך שתואר החצר הקדמית עד הבנין. בכניסות למבנים מכיוון הרחוב תוצב תאורה נקודתית נמוכה. על גבי הבניינים ימוקמו גופי תאורה אשר יאירו את החצר הקדמית.



14.4 ריצוף בתחום המגרשים לבניה

- **ריצוף בחזיתות חצרות המגרשים** – חזית חצר המגרש היא שטח פתוח בתחום המגרש הפונה אל הרחוב, עד קו המבנה, כולל חניות, מיסעות.
- **ריצוף בחצרות המגרשים** – בשטחים המיועדים להליכה, הריצוף יהיה ריצוף טרומי מסוג איכותי דוגמת אבנים ריבועיות בגודל 30X30 ס"מ, מסוג "סיינה שקטה" של אקרשטיין או שו"ע, בגוון בהיר דוגמת אפור או חול דיונה, או אבן טבעית מקומית בהירה.
- **ריצוף בשטחי הנסיעה, החניה והתפעול** - הריצוף יהיה ריצוף טרומי דוגמת אבנים ריבועיות בגודל משתנה מסוג "יפוי" של "אקרשטיין" או שו"ע, בגוון אפור או אבן טבעית מקומית בהירה בגודל 10X10 ס"מ בעיבוד מחוספס.
- **מדרגות** – המדרגות תהיינה טרומיות, או מדרגות בטון יצוק באתר, במקרה זה המדרגות יצופו בגמר איכותי בגוון תואם לגוון הריצוף בחזית המגרש.





14.5 קירות וגדרות בגבול הרחוב בתחום המגרש הפרטי

מומלץ כאן מגוון של חומרי גמר, על מנת להדגיש את האופי הפרטי והאיכותי של השכונה. כלומר, מומלצות שלוש חלופות במכוון, מאחר וההעדפה היא למגוון סוגי קירות וגדרות ברחוב. עם זאת, החלופות המומלצות נבחרו בשפה עיצובית הרמונית כך שיהיה בניהן קשר עיצובי.

- **קירות בחזית, בגבול הרחוב והשצ"פ** – כל הקירות, כולל פאות הצד וראשי הקירות, יחופו באבן מתועשת מסוג כורכרית מדגם "כורכרית" של אקרשטיין או שו"ע, בגמר מבוקע או אבן טבעית מקומית בהירה, מנוסרת, בעיבוד מוטבה או תלטיש.
- **מעקות בחזית, בגבול הרחוב ושצ"פ** – המעקות יהיו אווריריים (לא אטומים למבט) ועשויים מפלדה, עם שלבים, לפי תקנות הבטיחות. לא יאושרו מעקות מחומרים אחרים. המעקות יהיו בגוון סולידי ורגוע דוגמת בז', אפור, או ברונזה מתכתית.
- **גדרות אטומות** – בכל מקרה לא תהיינה גדרות אטומות.

14.6 קירות וגדרות בגבול עם מגרשים אחרים, בתחום המגרש הפרטי

- **קירות בגבול עם מגרשים אחרים לבנייה** – הקירות בכל הקטעים והחלקים הנצפים מן השטחים הציבוריים (רחובות ושצ"פים) ולפחות בטווח של 10 מ' מהרחוב, יהיו עם חיפוי ויחולו עליהם ההוראות ל"קירות בחזית..." (כנ"ל). מומלץ שקירות אחרים יהיו בגמר בטון חשוף (איכותי), או עם חיפוי.
- **גדרות ומעקות בגבול עם מגרשים אחרים לבנייה** – גדרות ומעקות בכל הקטעים והחלקים הנצפים מן השטחים הציבוריים (רחובות ושצ"פים) ולפחות בטווח של 10 מ' מהרחוב, יחולו ההוראות ל"מעקות בחזית..." (כנ"ל). מומלץ שגדרות ומעקות אחרים יהיו ממתכת ובאיכות גבוהה. ראה שלוש חלופות מצורפות לפרטי גדרות,
- **שילוט על גבי המבנה** - על חזית מבנה לרחוב יותקן במקום גלוי לעין שלט מואר המורה על שם הרחוב ומספר הבית. תאורת חוץ במגרשי הבנייה תתוכנן כחלק מעיצוב פיתוח המגרש כולו, ותוגש במסגרת תכניות הפיתוח בבקשה למתן היתר.

15. 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 ומטעמים של שמירת ערכי טבע, ערכים אדריכליים, בעיות טופוגרפיה, שאינה מאפשרת מתן נגישות כפי הנדרש בתקנות ובתקנים, יש לקבל אישור מהנדס העיר לצרכי הקלה.

16. צמחייה

16.1 סוגי צמחיה – יעשה מאמץ להשתמש בצמחיה חסכונית במים והמותאמת לאזור ולתנאיו.

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





16.3 **חיפוי על גבי גג** – באזורי גינון, מעל מבנה חניה, יהיה עומק הקרקע (מצע) לפחות 60 ס"מ נטו לאזורי שיחים. עצים יינטעו בערוגות בהם יהיה עומק הקרקע (מצע) 120 ס"מ נטו ובנפח שלא יקטן על 4 מ"ק לכל עץ. פתרונות אלה יקבלו ביטוי בקונסטרוקציית מבנה החנייה.

16.4 **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.

16.5 **העתקת עצים** – כל עץ בוגר שיסומן בתכנית הנוף והפיתוח ל"העתקה", יועתק. העץ יינטע 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.

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

16.7 **רצועת גינון בחזית המגרש לבניה** – לאורך גדרות וקירות גדר, בגבול מגרש לבניה עם הרחוב או השצ"פ תבוצע, בתחום המגרש, רצועת גינון ברוחב של לפחות 2.0 מ' נטו. רצועה זו לא "תופרד" מן המדרכה ע"י גדר.



16.8 **עצים בחזית המגרש לבניה** – בתחום המגרש יינטע 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).

16.9 **עקרונות תכנון צמחיה-**

בתכנית זו השיחים והעצים המומלצים יהיו בעלי אופי ים- תיכוני וכן כאלה שנעשה בהם שימוש בארץ במשך שנים רבות.

בחירת עצים- לפי חלוקה לייעודים שונים:

1. רחובות- שימוש בעץ דומיננטי חזרתי לכל רחוב.
2. צמתים- שימוש בעץ פורח או בעל מופע ייחודי להדגשת הצומת.
3. עצי רחוב ראשי ומשני- עצים גדולים פורחים נשירים.
4. עצי רחוב משולב- עצים קטנים הניתנים לעיצוב על גזע ויוצרים הצללה.
5. עצים להדגשת צירי מבט/ הולכי רגל ראשיים- עצים פורחים.
6. עצים לרחבות עירוניות- עצים בעלי מופע ייחודי.
7. עצים בשצ"פים- עצי צל גדולים.
8. עצים בשצ"פ מרכזי (הואדני)- עצי צל גדולים, בעלי מראה עם זיקה למים.



רשימת עצים מומלצת למרחב הציבורי:

אנטרילוביום עגול- פרי
צאלון נאה
שלטית אפריקנית
זיקרנדה חדת- עלה





חרוב מצוי
אלמוגן כרבולתי
אלביציה ורודה
כליל החורש
בוהיניה מגוונת
בולוסנתוס נאה
זית אירופי
היביסקוס טלייתי
קליסטמון הנצרים
פיקוס השקמה
אלון התבור
אדר סורי



רשימת שיחים מומלצת למרחב הציבורי:

אגפנתוס
אוג חרוק
אוזן דב
אלת המסטיק
אפטניה
בוגונווילאה
בוהיניה לבידה
בן-עוזרר
גזניה
גרווילאה
דודוניאה
דרדר חשוף-פרי
הדס מצוי
וסטרינגיה
טגטס לימוני
טלמון ריסני
יסמין גדול-פרחים
לנטנה עדינה
מורן החורש
מיאופורון קטן-עלים
מרוות גרג
נציץ
סביון מלבין
סנטולינה ירוקה/ ננסית
עופרית הכף
קריסה גדולת-פרחים
רוזמרין רפואי
רוסליה שבטבטית
רימון מצוי 'ננסי'
שיח אברהם מצוי

רשימת עצים מומלצת למרחב הפרטי:

היביסקוס חליף
מללויקה איזמלנית
ספיון השעווה
פלומריה ריחנית (פיטנה)
רימון מצוי
תות לבן





מכנף נאה
(ובנוסף, כל העצים ברשימה שלעיל)

רשימת שיחים מומלצת למרחב הפרטי:

איריס אלגירי
בכריס
גויאבה תותית
דרדר מאפיר
היביסקוס סורי
יסמין רפואי
לוטוס מכסיף
לוטם שעיר
מרווה אזמלנית
נר- לילה חופי
עדעד
פלרגון
צניה מאובקת

(ובנוסף, כל השיחים ברשימה שלעיל)



17. תכנית נוף ופיתוח



17.1 **היתר בניה** – לצורך הוצאת כל היתר בניה בתחום התכנית, תוכן תכנית נוף ופיתוח לאישור הוועדה המקומית, לכל שטח התכנית או לקטעים על פי שיקולו.

17.2 **תכולת התכנית** – התכנית תכלול 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 ע"פ ההנחיות לעיל, תכנית השקיה ורשימת צמחיה.

17.3 **חומרי גמר** – התכנית תכלול רשימת חומרי גמר של הקירות, הגדרות והאלמנטים הבנויים.



17.4 **עצים** – בתכנית יסומנו עצים לכריתה ולהעתקה.

18. חובת ביצוע ותעודת גמר

18.1 **סיום עבודות נוף ופיתוח** – חובה על היזמים ועל בעלי המגרשים לסיים את עבודות הנוף והפיתוח במגרש, כולל שתילה, נטיעה והשקיה, ביצוע הריצופים, קירות, נישות לתשתיות, הסרת מבנים זמניים ופינוי פסולת ועודפי בניה, לפני אכלוס המבנים.

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

