



רע/ 2030 - רעננה מערב

תכנית מס' 416-0898759



נספח נוף ופיתוח

תחולה: נספח רקע

עורך התכנית:

פרחי-צפריר אדריכלים



תכנון וייעוץ נוף:

אדריכלות נוף ותכנון סביבתי

דפנה גרינשטיין ■ גיל הר-גיל

כלניות 7, חיפה 34353

טל' 04-8380407

office@landscape.org.il

תאריך: אוקטובר 2020

עדכון: אוגוסט 2023





תוכן עניינים

א. הנחיות נופיות לייעודי הקרקע המופיעים בתכנית

- 3-8
- 3-4 1. מגורים ד' – שטח פתוח במגרשים לבניה (חצרות המגרשים)
- 4 2. דיור מיוחד - שטח פתוח במגרשים לבניה (חצרות המגרשים)
- 4 3. תעסוקה - שטח פתוח במגרשים בניה (חצרות המגרשים)
- 4 4. מגורים, מסחר ותעסוקה – שטח פתוח במגרשים (חצר המגרש)
- 5 5. מבנים ומוסדות ציבור - שטח פתוח במגרש למבני ציבור (חצר המגרש)
- 6-5 6. דרך מוצעת/מאושרת – נוף ופיתוח
- 6 7. שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור – שטח פתוח במגרש
- 7-6 8. שטח ציבורי פתוח (שצ"פ) – נוף ופיתוח
- 7 9. כיכר עירונית – נוף ופיתוח
- 8 -7 10. שטחים פתוחים – נוף ופיתוח



ב. הנחיות נופיות לכל השטח הפתוח בתכנית

- 9 11. קירות וגדרות בגבולות המגרשים
- 10 12. עודפי קרקע ושפכי בנייה
- 10 13. הוראות בדבר חיסכון במים ושימור מי נגר
- 11 14. מבני עזר, אלמנטים, מתקני תשתיות ומבני טרנספורמציה
- 11 15. ריהוט רחוב, שילוט וחומרי גמר
- 11 16. תכנית נוף ופיתוח ותעודת גמר



* **תשריט נספח נוף ופיתוח – הינו מנחה.** תשריט הנוף והפיתוח (גיליון מס' 01), 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 המבנים –** גובה ה- 0.00 + של כל מבנה לא יעלה על 1.2 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 במגרש (חצר המגרש) –** מפלס פני הקרקע, במגרש לבניה (חצר

המגרש, כולל מעל גג חניה תת-קרקעית ומרתף), לא יעלה ביותר מ- 1.0 מ' מעל ולא ירד ביותר מ- 0.6 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' ויעלה על 1.2 מ' מעל פני המדרכה. מעל הקיר ניתן להציב גדר קלה ולא אטומה בגובה של עד 1.2 מ'.

1.4. **קירות וגדרות בגבול מגרש עם שצ"פ או מעבר מדרגות –** בחזית המגרש לכיוון השצ"פ, או מעבר המדרגות, יבוצעו קירות תומכים או קירות גדר. גובה הקירות לא יקטן מ- 0.2 מ' ולא יעלה על 2.0 מ' מעל פני הקרקע בשצ"פ, או במעבר המדרגות. מעל הקיר, ניתן להציב גדר, קלה ולא אטומה, בגובה של עד 1.2 מ'.

1.5. **רצועת עצים בחזית לרחוב –** לכל אורך חזית המגרש, בשטח המגרש, לכיוון הרחוב, תהיה רצועת עצים (רצועת גיבון) לינארית, ברוחב של לפחות 2.0 מ' נטו (רוחב של פני האדמה, במבט על). ברצועה זו, יינטעו עצי צל בוגרים (עץ מס' 9, לפי הגדרת משרד החקלאות) במרווחים של עד 6.0 מ' בממוצע בין עץ לעץ. בכל מקרה, המרחק בין כל 2 עצים לא יעלה על 8.0 מ'. ברצועה זו לא תתאפשר חניה.

1.6. **כניסת הולכי רגל למגרש –** לכל מבנה, או לכל כניסה ראשית למבנה (במקרה ולמבנה תהיינה מספר כניסות ראשיות) יתוכנן פתח אחד לכניסת הולכי רגל מהרחוב שיהיה נפרד מהפתח לכניסת הרכב ולא יהיה צמוד אליו. רוחב פתח הכניסה להולכי רגל לא יעלה על 2.5 מ'.

1.7. **כניסת רכב למגרש –** בכל מגרש יותר לבצע לכל היותר 2 פתחי כניסה ויציאה של כלי רכב. במידה ולמגרש יהיה רק פתח אחד, לכניסה וליציאה של כלי רכב, רוחב הפתח לא יעלה על 5.0 מ'. במידה ובמגרש אחד יהיו 2 פתחים לכניסה וליציאה של כלי רכב, רוחב כל פתח לא יעלה על 3.5 מ' והמרחק בין 2 הפתחים יהיה לפחות 12.0 מ'.

1.8. **תכנית נוף ופיתוח –** לכל בקשה להיתר בניה, תצורף תכנית נוף ופיתוח. התכנית תהיה בקנ"מ 1:100, או 1:250, ויסומנו בה כל האלמנטים הבנויים ואלמנטי התשתית. כחלק





מהתכנית, יוגשו חזיתות של המגרש מכיוון הרחובות והשטחים הציבוריים הפתוחים ויושם דגש מיוחד על עיצוב הכניסות למגרש ועל החיבור למגרשים הסמוכים.

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

1.10. **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 גיבון והשקיה, יהווה תנאי למתן היתר בניה.



2. דיור מיוחד – שטח פתוח במגרש לבניה ביעוד שטח זה (חצר המגרש)

כל שטח המגרשים ביעוד שטח זה, מלבד השטח עליו 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.

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

3.3. **זמינות לציבור** – השטח הפתוח המסומן כשטח עם "זמינות לציבור" (מעבר הולכי רגל בתחום המגרש) יהיה זמין, "מזמין" לשימוש כלל התושבים, פתוח ולא נעול, בכל שעות היום. על פי אישור מפורש של מהנדס הרשות המקומית, ניתן יהיה לסגור את השטח בשעות הלילה.



4. מגורים, מסחר ותעסוקה – שטח פתוח במגרשים לבניה, ביעוד שטח זה (חצר המגרש)

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

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

4.2. **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 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").

5. 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.
5.1 **סעיפים מחייבים** – כל ההוראות בסעיף "מסחר - שטח פתוח במגרשים לבניה, ביעוד שטח זה (חצרות המגרשים)", לעיל, מחייבות גם בהתייחס ליעוד שטח זה.



6. דרך קיימת, מוצעת – נוף ופיתוח

6.1 **תכנון נוף** – לכל דרך, בתחום התכנית, תוכן תכנית נוף ופיתוח, ערוכה ע"י אדריכל נוף רשוי. הפיתוח, הגינון והשיקום הנופי, בצידי הדרכים (כבישים ורחובות), יבוצעו בד-בבד עם ביצוע הדרכים.

6.2 **עצים במדרכות** – לאורך כל המדרכות שרוחבן 2.0 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'. בכל מקרה, המרווח בין כל 2 עצים לא יעלה על 8.0 מ'. העצים יינטעו, במידת האפשר, בתעלת גידול.



6.3 **עצים בנתיבי החניה** – בנתיבי החניה, לאורך הדרכים יתוכננו "אוזני" עצים, 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. לכל עץ יהיה בית גידול נפח של לפחות 3.5 מ"ק נטו.

6.4 **מערכת העצים** – מערכת העצים ברחוב, הכוללת את כל העצים במדרכות והעצים ב"אוזני הגינון" 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.



6.5 **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.





7. שטחים פתוחים ומבנים 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.

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

8. שטח ציבורי פתוח (שצ"פ)

8.1 **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:

- **תכולה** – תאי שטח, 501 - 520. השטח ישמש למנוחה, למשחק, לבילוי ולמעבר. יותר גינון ופיתוח נופי אינטנסיבי. יותר למקם ריהוט חוצות, מתקני משחק, ומערכות תשתית תת-קרקעיות. כל השטח שאינו מרוצף, או משמש למתקני משחק, יגונן. לפחות 50% משטח השצ"פ יהיה מגונן. מגרשים בשטח של עד 3.0 דונם, לא יותר למקם מבנים, מכל סוג (לא מבני תשתיות ולא משטחי חניה). במגרשים בגודל של מעל 3.0 דונם, תותר בניה של מבנים, ומבני חניה תת-קרקעיים, אלמנטי תשתית ומשטחי חניה עליים רק במידה והם סומנו בתשריטי נספחי הנוף והתנועה. הבנייה תהיה רק בהתאם למפורט בהמשך. השטח הפתוח יתוכנן, יעוצב ויחופה, ככל הנדרש, על מנת שישמר ויקלוט את הנגר בתחומו ובסביבתו, לפני הזרמת עודפי מים למערכת התיעול. ניהול הנגר בשצ"פ יהיה באמצעות שילוב אמצעים לאיגום, השהייה, חלחול, החדרה, טיהור נגר וכד', תוך תיאום עם ההידרולוג ומתכנן הניקוז.

8.2 **פארק מרכזי, תא שטח 501** – בשטח זה עצים בוגרים לשימור. תכנון הנופי יעשה באופן השומר ומשלב את העצים הבוגרים בשצ"פ המרכזי, בו השטח ישמש למשחק, לבילוי ולמעבר. יותר גינון ופיתוח נופי אינטנסיבי, וכל המתואר בסעיף 4.2.

8.3 **שטח ציבורי פתוח בעל אופי טבעי** – תאי שטח, 520, 521 (שצ"פ מערבי). השטח ישמש להובלת מי נגר בתעלת ניקוז פתוחה, באופי של "אפיק זרימה חי". השטח ישוקם ויטופח עם צמחייה באופי "טבעי". השטח ישמש 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.

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

8.5 **בניה בתת הקרקע** – סך כל שטח תכסית המבנים התת-קרקעיים (כולל חניה תת-קרקעית) במגרש, ביעוד שצ"פ, לא יעלה על 30% משטח המגרש. המבנים התת-קרקעיים יתוכננו כך





שתקרת (גג) המבנה ובמקרה של מבני חניה תת-קרקעית גם נתיבי ומבני הכניסה והיציאה, ישולבו עיצובית בתכנית השצ"פ וכך שפני הקרקע שמעל גג המבנה יתוכננו ברצף תכנוני אחד עם יתר המגרש, וכך שמעל תקרת המבנה התת-קרקעי יהיה מקום לשכבת אדמה פוריה בעומק של לפחות 150 ס"מ נטו (שיאפשר נטיעת עצים). שטח מבני הכניסה והיציאה מהחניה התת-קרקעית יחושבו כחלק מן השטח המותר לבניה במגרש, כמפורט בסעיף "סוגי ושטח המבנים" (לעיל).

8.6. **סוגי ושטח המבנים** – במגרש ביעוד השצ"פ ניתן לבנות מבני שירותים, מבני קיוסק, מבנה



תפעול, ביתני שומר, מתקני תשתיות ומבני כניסה ויציאה מעל חניה תת-קרקעית. שטח המבנים יהיה כדלקמן: במגרש 501 – 60 מ"ר (40 עיקרי ו20 שירות), במגרש 502 – 60 מ"ר, (40 עיקרי ו20 שירות)

8.7. **שצפ"ים גובלים בחזיתות מסחריות** – יפותחו בזיקה לחזית המסחרית הצמודה אליהם

כיחידה תכנונית אחת, ובהתאם לתכנית הנוף הפיתוח שתאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית.

8.8. **מתקני תשתית עיליים** – ניתן למקם מתקני תשתית עיליים, רק במידה והם סומנו בתשריט

נספח הנוף. שילוב מתקני התשתיות בתכנית השצ"פ יתואם עם אדריכל הנוף, המתכנן את השצ"פ ועם נציגי הרשות המקומית.

8.9. **חניה** – יותר למקם משטחי חניה במגרשים ביעוד השצ"פ, רק במידה ומשטחי החניה סומנו



בתשריטי נספחי הנוף והתנועה. בכל מקרה, שטח כל מגרשי החניה במגרש ביעוד השצ"פ לא יעלה על 5% משטח המגרש. מגרשי החניה לא יהיו מקורים. במגרשי החניה יש למקם אוזני גינון עם עצי צל בוגרים.

8.10. **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 אלה לא ייכלל באחוזי הבניה המותרים.

8.11. **תכנון ואופי השטחים הציבוריים הפתוחים** – הפרוגרמה לפיתוח השצ"פים תתואם עם נציגי



הרשות המקומית. מיקום אלמנטי התשתית המותרים יתואם עם אדריכל הנוף, המתכנן את השצ"פ.

8.12. **מועד ביצוע** – פיתוח השצ"פים, יתבצע ברצף אחד ובצמידות להתקדמות הבניה במגרשים

לבניה ולביצוע הכבישים והרחובות הסמוכים.

9. כיכר עירונית

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

בהתייחס ליעוד שטח זה.

9.2. **תכולה** – תאי שטח, 1001 – 1005. תתוכנן רחבה מרוצפת כהמשך רציף של המדרכה



הציבורית הסמוכה ולא תופרד ממנה. בחזית הרחבה לכיוון הרחוב, יינטעו עצי צל בוגרים,



בפתחים בריצוף, או בערוגות גינון. מתחת לכיכר העירונית מתוכנן חניון. מפלס תקרת החניון יקבע כך שיאפשר בית גידול לעצים בעומק מינימלי של 1.5 מ' בשטח הכיכר.

9.3. **בניה בתת הקרקע** – סך כל שטח תכסית המבנים התת-קרקעיים (כולל חניה תת-קרקעית)

במגרש, ביעוד שצ"פ, לא יעלה על 50% משטח המגרש. המבנים התת-קרקעיים יתוכננו כך שתקרת (גג) המבנה ובמקרה של מבני חניה תת-קרקעית גם נתיבי ומבני הכניסה והיציאה, ישולבו עיצובית בתכנית השצ"פ וכך שפני הקרקע שמעל גג המבנה יתוכננו ברצף תכנוני אחד עם יתר המגרש, וכך שמעל תקרת המבנה התת-קרקעי יהיה מקום לשכבת אדמה פוריה בעומק של לפחות 150 ס"מ נטו (שיאפשר נטיעת עצים). שטח מבני הכניסה והיציאה מהחניה התת-קרקעית יחושבו כחלק מן השטח המותר לבניה במגרש, כמפורט בסעיף "סוגי ושטח המבנים" (לעיל).



9.4. **סוגי ושטח המבנים** – במגרש ביעוד "כיכר עירונית" ניתן לבנות מבני שירותים, מבני קיוסק,

מבנה תפעול, ביתני שומר, מתקני תשתיות ומבני כניסה ויציאה מעל חניה תת-קרקעית. שטח המבנים הכולל לא יעלה על 100 מ"ר (30 שירות ו70 עיקרי)

10. שטחים פתוחים

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



10.2. **תכולה** – תאי שטח 601-602. השטח ישמש למנוחה, למשחק, לבילוי, למעבר, חקלאות,

ניהול במי נגר באמצעים נופיים, מתקנים הנדסיים, תשתיות. יותר גינון ופיתוח נופי אינטנסיבי או אקסטנסיבי, באופי טבעי. יותר למקם ריהוט חוצות, מתקני משחק, ומערכות תשתית תת-קרקעיות. הפיתוח הנופי לרבות שבילים, ריהוט רחוב, גינון ישולבו כיחידה אחת התואמת את פתרונות ניהול מי הנגר. תבוצענה עבודות שתילה ונטיעה של צמחים בעלי אופי זהה, או דומה לצמחייה המקומית. מיקום אלמנטי התשתית המותרים יתואם עם אדריכל הנוף, המתכנן את השטח הפתוח, ובאופן שיקשור את השטח בצורה טובה להולכי רגל ורוכבי אופניים לשטח הצפוני של האנ"מ (מצפון לכביש עוקף רעננה). ניתן לשלב בריכות/שלוליות חורף באגני הוויסות הצפונים לפי הנחיות דו"ח אקולוגי והנחיות נספח הניקוז. תכנון מפלסי הפיתוח יתואם עם גבהי צינור מוצא הנגר ויקבע גובה הצפה מקסימלי באירועי קיצון כך שימנע הצפה של שטחים מחוץ לאזור שהוגדר לוויסות מי הנגר.

- **שטח לפיתוח אינטנסיבי**, תא שטח 603 – השטח ישמש בעיקר למתקני משחק, מתקני ספורט, בילוי, מעבר וכל האמור בסעיף 7.2

- **שטח חיץ**, תא שטח 604 – השטח ישמש בעיקר לסוללה/קיר אקוסטי שמשתלב עם פתרונות נופיים כלפי השכונה והמרחב הסובב. בשטח זה יהיה אזור לקליטת מי נגר, בשילוב עם הפיתוח הנופי, וכל האמור בסעיף 7.2





10.3. **סוגי ושטח המבנים** – במגרשים ביעוד "שטחים פתוחים" ניתן לבנות מבני שירותים, מבני קיוסק, מבנה תפעול, ביתני שומר, מתקני תשתיות שטח המבנים יהיה בהתאם לתקנון התכנית, ראה סעיף 5 "טבלת זכויות והוראות בניה"

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".



11. קירות וגדרות בגבולות המגרשים

11.1. **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 1.2 מ' מעל פני המדרכה, ברחוב הסמוך. מעל הקיר ניתן להציב גדר (מעקה) קלה ולא אטומה בגובה של עד 1.2 מ'.
11.2. במקרה ויידרש גישור של הפרש גבהים גדול יותר, ניתן לבצע קירות מדורגים, כאשר בין שני הקירות יישמר מרווח של 2.0 מ' נטו (רוחב פני האדמה, במבט על), עם אדמה בעומק של לפחות 1.6 מ', לגינון. בערוגה שתיווצר בין הקירות יבוצע גינון אינטנסיבי.



11.3. **גבול מגרש עם שטח ציבורי פתוח (שצ"פ), או עם מעבר הולכי רגל** – בגבול המגרש עם שצ"פ, או עם מעבר הולכי רגל, יבוצעו קירות תומכים או קירות גדר. גובה הקירות לא יקטן מ- 0.4 מ' ולא יעלה על 2.0 מ' מעל פני הריצוף, או פני הקרקע בשצ"פ או במעבר ההולכי רגל הסמוכים. במידה ויידרש גישור על הפרש גבהים גדול יותר, יבוצעו קירות מדורגים. בין כל שני הקירות יישמר מרווח של 2.0 מ' נטו (רוחב נטו של פני האדמה, במבט על), בערוגה שתיווצר, בין הקירות, יבוצע גינון אינטנסיבי עם אדמה בעומק של לפחות 1.6 מ' לגינון. מעל הקיר ניתן להציב גדר (מעקה) קלה ולא אטומה בגובה של עד 1.2 מ'.

11.4. **גבול בין מגרשים שכנים** – במקרה של הפרשי גובה, יבוצע קיר תומך. מעל הקיר ניתן להציב גדר (מעקה) קלה ולא אטומה בגובה של עד 1.2 מ'.



11.5. **אופי הקירות והגדרות** – קירות תמך וקירות גדר יבוצעו כקירות אבן מורכבים, או כקירות בטון, עם גמר איכותי, או עם חיפוי איכותי, 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.





12. עודפי קרקע ושפכי בניה

12.1. **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.

12.2. **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 באדמת חישוף פוריה, 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. השיקום והתחזוקה עד לקליטה, יהיו על חשבון היזם ו/או הקבלן המבצע.



13. הוראות בדבר חסכון במים ושימור מי נגר

13.1. **מגרשים המיועדים לבניה** – כל מי הנגר העילי, מתחום המגרש, יוחדרו לקרקע בתחום

המגרש. לפחות 25% משטח כל מגרש, יהיה פנוי מתכסית בנויה (מבנים, משטחים מרוצפים וכו'...) ויגונן על קרקע טבעית.



13.2. **שטחים ציבוריים פתוחים** – כל מי הנגר העילי, מתחום המגרש, יוחדרו לקרקע בתחום

המגרש. לפחות 50% משטח כל מגרש, יהיה פנוי מתכסית בנויה (מבנים, משטחים מרוצפים וכו'...) ויגונן. העברת מי נגר בשטחים פתוחים ע"י תעלות עיליות תיעשה באמצעים נופיים ובאופי של אפיק "חי".

13.3. **בריכות חורף** – בשטחים פתוחים גדולים מצפון לבינוי, באזורים בהם ניתן, ישולבו גופי מים

של שלולית חורף והפיתוח בסביבת הבריכה יעשה בליווי של אקולוג.

13.4. **החדרת מי נגר עילי** – יש לתכנן החדרת כל מי הנגר העילי מתחום המגרש (משטחי החצר,

כולל השטחים המרוצפים ומגגות המבנים) לקרקע, בתחום המגרש. תכניות מקצועיות לנושא זה יוכנו ע"י מתכנן מים ואדריכל נוף ויוגשו כחלק אינטגרלי מן הבקשה להיתר בניה. ניתן לקבל הקלות מדרישה זו, במקרים מיוחדים, באישור הוועדה המקומית שתינתן לאור דו"ח מקצועי, בו יצוין כי לקרקע "אין יכולת" קליטה של מי נגר עילי.

13.5. **מי מזגנים** – מי המזגנים יאספו במרוכז למיכל אגירה וישמשו, לאחר טיפול מתאים, להשקיה

של שטחי הגיבון. תכניות מקצועיות לנושא זה יוגשו כחלק אינטגרלי מן הבקשה להיתר בניה.

13.6. **מי קולחין** – יאספו במרוכז למיכלי אגירה וישמשו, לאחר טיהור וטיפול מתאים, להשקיה של

שטחי הגיבון. תכניות מקצועיות לנושא זה יוגשו כחלק אינטגרלי מן הבקשה להיתר בניה.

במקרים מיוחדים, הקלה מההנחיה לשימוש חוזר במי קולחין ניתן יהיה לקבל לאור החלטה של מליאת הוועדה המקומית.



14. 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.
- 14.1. **צל ברחובות, בשבילים ובמעברים להולכי רגל** – לפחות 80% מאורך תוואי הולכי הרגל בשביל, במעבר להולכי רגל ובמדרכה אחת לפחות בכל הרחוב, יהיו מוצלים.
- 14.2. **צל בכיכרות וברחובות עירוניות** – לפחות 50% מכלל האזורים הפתוחים המרוצפים יהיו מוצלים.
- 14.3. **צל במוקדי עניין** – לפחות 50% מהשטחים המיועדים לאזורי ישיבה, ולמיקום אלמנטים כמו ספסלים, שולחנות, מתקני משחק ומתקני כושר פעיל יהיו מוצלים.
- 14.4. **צל בחצרות מבני חינוך וקהילה** – לפחות 50% מכלל שטחי החצרות יהיו מוצלים, למעט מגרשי הספורט.
- 14.5. **צל בחניון על קרקעי** – לפחות 20% מכלל שטח החניון יהיו מוצלים.

15. מבני עזר, אלמנטים ומתקני תשתית ומבני טרנספורמציה

- 15.1. **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 לפי נספח, המהווה חלק מתכנית זו, או לפי הנחיה מפורשת של הרשות המקומית.
- 15.2. **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 של הקירות, בחזיתות המגרשים הסמוכים.
- פרטי הגמר של כל האלמנטים האלה, לרבות ארונות חשמל ותקשורת, מכלי אשפה, מוני גז ומים, יוגשו לאישור נציגי הרשות המקומית.
- מבני העזר (מתקנים הנדסיים) ישולבו בפיתוח השטח כולל פתרונות לנגישות לטיפול במתקן, בתוואי הטופוגרפיה והמרחב המתכונן כחלק אינטגרלי מפיתוח השטח.
- 15.3. **הצנעה והסתרה של מבני טרנספורמציה** – במידה ומבנה טרנספורמציה ימוקם בשצ"פ יש לתכנן ולבצע רצועת גיבון, ברוב מינימאלי של 2.0 מ' נטו, בין מבנה הטרנספורמציה למדרכות ולשבילים הסמוכים אליו.
- 15.4. **תחנת שאיבה לביוב, בשטח פתוח** – הפיתוח של תחנת השאיבה ישתלב וישרת ככל הניתן את משתמשי הפארק מבחינה נופית וסביבתית, כגון מתן אפשרות לשימוש במבנה כמבנה שירותים לטובת משתמשי הפארק, הסרת גדר, והסתרת תחנת השאיבה וכל האמצעים הנופיים להצנעת התחנה.



16. רהוט רחוב, שילוט וחומרי גמר

- 16.1. **תכנון וביצוע** – ריהוט חוצות (כמו ספסלים ואשפתונים), ברחובות, בשבילים ובשצ"פים, יתוכננו ויבוצעו לפי תכניות של אדריכל נוף, בתיאום עם נציגי הרשות המקומית.
- 16.2. **אופי עיצובי** – בכל המתחם יעשה שימוש בחומרי בניה וגמר באופי עיצובי הרמוני. גמר קירות הפיתוח, או חיפוי קירות הפיתוח יהיה איכותי, ובהתאם להנחיות הרשות המקומית.
- 16.3. **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.
- 16.4. **תאורת חוץ במגרשים לבנייה** – תאורת החוץ תתוכנן כחלק מעיצוב פיתוח המגרש כולו, ותוגש במסגרת תכניות הנוף והפיתוח, כחלק מהבקשה למתן היתר.



17. תכנית נוף ופיתוח ותעודת גמר

- 17.1. **תכולת תכנית** – 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.
- 17.2. **היתר בניה** – תכנית נוף ופיתוח תצורף לכל בקשה להיתר בניה בתחום תכנית זו. תכנית הנוף והפיתוח תוגש לאישור נציגי הרשות המקומית.
- 17.3. **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.
- 17.4. **הקלות** – במקרים מיוחדים, לאור סיבות מקצועיות שיפורטו בדו"חות כתובים של אנשי מקצוע, תהיה הוועדה המקומית רשאית להקל על מגישי הבקשה מחובה זו.



V:\תכתובת לפי פרויקטים\רעננה, מערב, תבע, 1515\נספח נוף ופיתוח.docx

