



יהוד, שכונה מזרחית (מגשימים) תכנית מתאר מפורטת תמ"ל 1072



נספח נוף ופיתוח



עורך התכנית:

פרחי-צפריר אדריכלים



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



תאריך: אוקטובר 2019

עדכון: נובמבר 2020



תוכן עניינים

א. הנחיות נופיות לייעודי הקרקע המופיעים בתכנית

- | | |
|-----|-----------------------------------------------------------------|
| 3-9 | 1. מגורים – שטח פתוח במגרשים לבניה (חצרות המגרשים) |
| 3 | |
| 5 | 2. מסחר – שטח פתוח במגרשים למסחר (חצר המגרש) |
| 5 | |
| 5 | 3. מבנים ומוסדות ציבור – שטח פתוח במגרש למבני ציבור (חצר המגרש) |
| 6 | |
| 6 | 4. שטח ציבורי פתוח (שצ"פ) |
| 8 | |
| 8 | 5. דרך מוצעת – נוף ופיתוח |



ב. הנחיות נופיות לכל השטח הפתוח בתכנית

- | | |
|------|------------------------------------------------------|
| 9-11 | 6. קירות וגדרות בגבולות המגרשים |
| 9 | |
| 10 | 7. עודפי קרקע ושפכי בנייה |
| 10 | |
| 10 | 8. הוראות בדבר חיסכון במים ושימור מי נגר |
| 11 | |
| 11 | 9. מבני עזר, אלמנטים, מתקני תשתיות ומבני טרנספורמציה |
| 11 | |
| 11 | 10. ריהוט רחוב, שילוט וחומרי גמר |
| 11 | |
| 11 | 11. צמחיה |
| 11 | |
| 11 | 12. תכנית נוף ופיתוח ותעודת גמר |



* **תשריט נספח נוף ופיתוח – תשריט הנוף והפיתוח (גיליון מס' 01 ו-02), מהווה חלק בלתי נפרד מנספח הנוף והפיתוח.**





א. הנחיות נופיות 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 - 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, לא תותר בניית מסלעה. גובה הקירות לא יקטן מ- 0.4 מ' ולא יעלה על 1.2 מ' מעל פני המדרכה. מעל הקיר ניתן להציב גדר קלה ולא אטומה בגובה של עד 1.2 מ'.

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

(רצועת גיבון), ברוחב של לפחות 2.0 מ' נטו. ברצועה זו יינטעו עצים בוגרים, במרווחים של עד 6.0 מ' בממוצע בין עץ לעץ. בכל מקרה המרווח בין כל 2 עצים לא יעלה על 10.0 מ'.

1.5. **כניסת הולכי רגל למגרש –** לכל מבנה, או לכל כניסה ראשית למבנה, יתוכנן פתח אחד

לכניסת הולכי רגל מהרחוב שיהיה נפרד מהפתח לכניסת רכב ולא יוצמד אליו. רוחב פתח הכניסה לא יעלה על 2.5 מ'.

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

במידה ולמגרש יהיה רק פתח אחד, רוחב הפתח לא יעלה על 5.0 מ'. במידה ולמגרש יהיו 2 פתחים, רוחב כל פתח לא יעלה על 3.5 מ'.

1.7. **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.

1.8. **קיימות –** תכניות ופתרונות מקצועיים, לנושא חיסכון במים, לשימוש במי מזגנים ובמים

"אפורים" ולשימור מי נגר, יוגשו כחלק מן הבקשה להיתר בניה.

1.9. **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 גיזון 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 גיזון, במרווחים של מקסימום 10.0 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 (גיזון). בערוגה יש לטעת עץ בוגר, לא תותר בנייה של ערוגות מוגבהות בגבולות המגרש למעט במצב של הפרשי גבהים. יישמר רצף צל ורצף עצים וויזואלי של הרחוב כולל בחזיתות מסחריות.

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.



4. שטח ציבורי פתוח (שצ"פ)

4.1 **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:

4.2 **שטח ציבורי פתוח** (אינטנסיבי) – תאי שטח, 1301, 1302 (פארק מערבי), 618, 616,

613, 612, 610. השטח ישמש למעבר הולכי רגל, כמקום מנוחה, בילוי ומשחק.

בשטחים אלה ישולבו פינות משחק לפעילויות במגוון גילאים, עם משטחי גומי יצוק. יותר

גיזון ופיתוח נופי אינטנסיבי (הפרוגרמה לפיתוח השצ"פ תתואם עם מהנדס הרשות המקומית). לא תותר כל בניה, למעט ריהוט חוצות, הצללות, פרגולות, 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 50% משטח אזורי המשחק יהיה מקורה ע"י אלמנט הצללה, מלבד מצבים מיוחדים שיאושרו ע"י מהנדס הרשות המקומית.



• **פארק הנחל** – תאי שטח 603, 602, 601. שצ"פ בו עובר תוואי נחל יהוד, 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, מתקני משחק וכושר 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 אורכי, שדרה** – תאי שטח, 611, 614, 617, 620. רצועה ירוקה משולבת בשביל רחב מרוצף להולכי רגל, שיאפשר הליכה בטוחה ורציפה בשיפועים נוחים. לאורך הטיילת ימוקמו פינות ישיבה מוצלות, תאורה וריהוט רחוב. יעשה שימוש בצמחייה מקומית וחסכונית במים. ניתן לשלב שביל אופניים ע"פ הנחיות משרד התחבורה.

• **כיכר עירונית** – תאי שטח, 1001, 1002. 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.



4.3. **שטח ציבורי פתוח בעל אופי טבעי** (אקסטנסיבי) – תאי שטח, 608, 605 ו-603 (שצ"פ

מזרחי). 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.





- **שצ"פ חיץ טבעי** – תאי שטח, 609,1203 ו-1204. שטח ה"עוטף" את האזור הבנוי. ישמש לשימור, לשיקום ולטיפוח הנוף והצמחייה הקיימים באופי "טבעי", להשתייך 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.



- **שצ"פ הפרדה ומיסוך חזותי** – תאי שטח, 607, 606, 605 ו-603 (ברצועה הסמוכה לכביש 40) ישמש ליצירת חזית אסתטית ונעימה הנצפית מרחוק וכחיץ לאזור המבונה וסביבתו. בשטח זה יותר גינון אינטנסיבי, ריהוט חוצות, כולל פיסול, שבילים להולכי רגל. לא תותר בניה, למעט שבילים, ריהוט חוצות ומערכות תשתית תת-קרקעיות.

- **שצ"פ מעבר** – תאי שטח, 604, 619, 621. מיועד לקישור פיזי וויזואלי של השטחים הציבוריים השכונתיים אל השטחים הירוקים הקרובים. בשטח זה יותר לבצע שבילים, שבילי אופניים, מדרגות, אזורי ישיבה, גינון והשקיה.

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



4.5 **בניה** – סך כל השטח המבנים, המותר לבניה במגרש ביעוד שצ"פ, לא יעלה על 1% משטח המגרש. בכל מקרה, שטח כל המבנים (מבני שירותים, מבני קיוסק, מבנה תפעול, ביתני שומר, מתקני תשתיות ומבני כניסה ויצאה לחניה תת-קרקעית וכו'...) ביחד, לא יעלה, על שלוש מאות (300) מ"ר.

- סוגי ושטח המבנים – במגרש ביעוד שצ"פ ניתן לבנות מבני שירותים, מבני קיוסק, מבנה תפעול, ביתני שומר, מתקני תשתיות ומבני כניסה ויצאה מעל חניה תת-קרקעית. שטח המבנים יהיה כדלקמן: שטח מבנה שירותים לא יעלה על ארבעים (40) מ"ר. שטח מבנה קיוסק לא יעלה על שלושים (30) מ"ר. שטח מבנה תפעול כולל משרד תפעול ומחסן תחזוקה לא יעלה על חמישים (50) מ"ר. שטח ביתני שומר לא יעלה על 15 מ"ר. בכל מקרה שטח כל המבנים ביחד לא יעלה על שלוש מאות (300) מ"ר.



4.6 **שצפ"ים גובלים בחזיתות מסחריות** – יפותחו בזיקה לחזית המסחרית הצמודה אליהם כיחידה תכנונית אחת, ובהתאם לתכנית הנוף הפיתוח שתאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית.

4.7 **הצללות** – קירוי קל מעל מגרשי משחקים ומגרשי ספורט לא ייכלל באחוזי הבניה המותרים. ככלל, יש לספק פתרונות הצללה לכיסוי אזורי השהייה, בכל סוגי המרחבים הציבוריים הפתוחים. פתרונות הצללה יכולים להיווצר, בין היתר, ע"י פרגולות, אכסדראות, יריעות הצללה ועצים.



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



- צל בכיכרות וברחבות עירוניות – לפחות 50% מכלל האזורים הפתוחים המרוצפים יהיו מוצלים.
- צל במוקדי עניין – לפחות 50% מהשטחים המיועדים לאזורי ישיבה, ולמיקום אלמנטים כמו ספסלים, שולחנות, מתקני משחק ומתקני כושר פעיל יהיו מוצלים.
- צל בחצרות מבני חינוך וקהילה – לפחות 50% מכלל שטחי החצרות יהיו מוצלים, למעט מגרשי הספורט.
- צל בחניון על קרקעי – לפחות 20% מכלל שטח החניון יהיו מוצלים.



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

5. פארק וגן ציבורי

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

6. דרך מוצעת – נוף ופיתוח



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

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

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



ריהוט רחוב, תאורה וגיבון. לאורך כל המדרכות שרוחבן 2.0 מ' ויותר, 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 10 מ'. בכל מקרה, המרווח בין כל 2 עצים לא יעלה על 10.0 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.



6.4. **עצים בנתיבי החניה** – בנתיבי החניה, לאורך כבישים, ובמגרשי חניה, בשטחים הציבוריים ובמגרשים הפרטיים, יתוכננו "אוזני" גיבון 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 יינטע לפחות עץ בוגר אחד.

6.5. **תעלת גידול ובית גידול לעצים** – בכל המדרכות 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 3.3 מ"ק נטו.



6.6. **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.

6.7. **מועד ביצוע** – הפיתוח, הגינן 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".

7. קירות וגדרות בגבולות המגרשים

7.1. **גבול מגרש עם רחוב** – בחזית המגרש, בגבול המגרש עם רחוב, יבוצעו קירות תומכים, או

קירות גדר. גובה הקירות לכיוון הרחוב לא יקטן מ- 0.6 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 1.5 מ', לגינן. מעל הקיר ניתן להציב גדר קלה ולא אטומה בגובה של עד 1.2 מ'. לא תותר בניית מסלעות בחזיתות המגרשים.

7.2. **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 1.5 מ' לגינן.



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



7.4. **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 להקים גדרות ומעקות מעץ טבעי. גובה המעקים והגדרות לא יעלה על 120 ס"מ.



8. עודפי קרקע ושפכי בניה

8.1. **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.

8.2. **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.



9. הוראות בדבר חסכון במים ושימור מי נגר

9.1. **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.



10. מבני עזר, אלמנטים, מתקני תשתית ומבני טרנספורמציה

10.1. **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.

10.2. **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, מכילי אשפה, מוני גז ומים, יוגשו לאישור אגף ההנדסה של הרשות המקומית.

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

11. רהוט רחוב, שילוט וחומרי גמר



- 11.1. **רהוט חוצות** – ריהוט חוצות (כמו ספסלים ואשפתונים), ברחובות, בשבילים ובשצפיים, יתוכננו ויבוצע לפי תכניות של אדריכל נוף, בתאום עם נציגי הרשות המקומית.
- 11.2. **אופי** – בכל המתחם יעשה שימוש בחומרי בניה וגמר באופי עיצובי הרמוני. הגמר, או החיפוי קירות וקירות גדר יהיה איכותי, ובהתאם להנחיות הרשות המקומית.
- 11.3. **שילוט על מבנים** – על חזית כל מבנה לכיוון הרחוב יותקן, במקום גלוי לעין, שלט מואר המורה את שם הרחוב ואת מספר הבית. עיצוב השלט יהיה לפי הנחיות הרשות המקומית.
- 11.4. **תאורת חוץ במגרשים לבנייה** – תתוכנן כחלק מעיצוב פיתוח המגרש כולו, ותוגש במסגרת תכניות הנוף והפיתוח, כחלק מהבקשה למתן היתר.



12. צמחיה

- 12.1. **אופי הצמחיה** – יעשה מאמץ להשתמש בצמחיה מקומית או צמחייה הדומה לאופי המקומי, סכוכית במים, והמותאמת לאזור ולתנאיו.
- 12.2. **אדמת חיפוי** – כל אזורי הגינון יחופו באדמת חיפוי או באדמה גננית פורייה, בעובי 40 ס"מ, לפחות.
- 12.3. **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 כל העצים הקיימים בתכנון המפורט. כל העצים ישמרו, יועברו, או יכרתו על פי התכנית הנופית, ולפי הנחיות מהנדס הרשות המקומית, לפי נספח העצים הבוגרים ובאישור פקיד היערות. הכל באחריות ועל חשבון המבקש. הטיפול בצומח הנדיר, במידה וקיים, בשטח התכנית, ייעשה לאחר ביצוע סקר אקולוגי שיערך באחריות היזם ובהתאם להנחיות נציגי רט"ג וקק"ל.
- 12.4. **העתקת עצים** – כל עץ בוגר שיסומן בתכנית הנוף והפיתוח שתהווה חלק מן הבקשה להיתר בניה, ל"העתקה", יועתק. העץ ינטע מחדש במיקום מתאים, בתחום התכנית, לפי הנחיות 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.





13. תכנית נוף ופיתוח ותעודת גמר

13.1. **תכולת תכנית** – התכנית תכלול, בין היתר: סימון אזורי ריצוף וגיבון, 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.



V:תכתובת לפי פרויקטים/יהוד, מגשימים, 1484\נספח נוף ופיתוח.docx

