

מס' תכנית: תמ"ל/1002



קוד מסמך: 69 / 5000285917

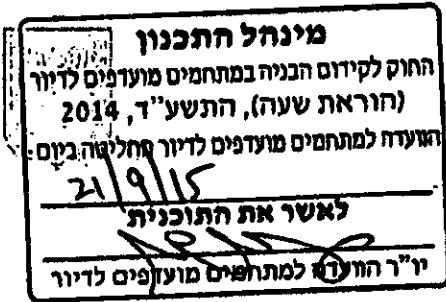
תל השומר צפון

תמ"ל/1002



נספח סביבה ונוף

יזם: רשות מקרקעי ישראל



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: נובמבר 2015



מס' תכנית: תמ"ל/1002



קוד מסמך: 69 / 5000285917

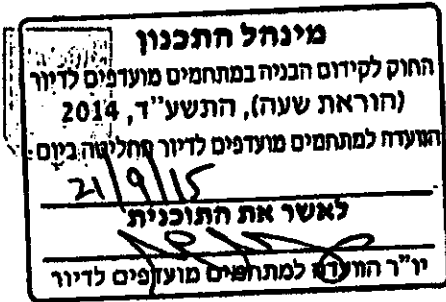
תל השומר צפון

תמ"ל/1002



נספח סביבה ונוף

יזם: רשות מקרקעי ישראל



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

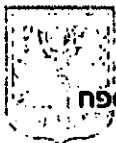


תאריך: נובמבר 2015



תוכן עניינים

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



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





תוכן עניינים

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



* תשריט נספח נוף ופיתוח – תשריט הנוף והפיתוח (גיליון מס' 01), 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. אזור מגורים - שטח פתוח במגרשים לבניה (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 במגרשים לבניה (חצרות המגרשים), יותר

לבצע בין היתר, גינון, מתקני משחק, ריצוף וריהוט חוצות. כל השטח שאינו מרוצף ויושקה עם מערכת טפטוף. לפחות 40% מהשטח הלא מבונה יהיה מגונן.

1.2 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. רחב פתח הכניסה לא יעלה על 2.3 מ'. הגישה למבנה תתוכנן לפי תקני הנגישות.

1.3 כניסת רכב למגרש - רצוי שלכל מגרש יהיה רק פתח כניסה ויציאה אחד בלבד. בכל



מקרה, יהיו בכל מגרש לכל היותר 2 פתחים לכניסה וליציאה. במידה ולמגרש יהיה רק פתח אחד, לכניסה וליציאה, רחב הפתח לא יעלה על 5 מ'. במידה ולמגרש יהיו 2 פתחים לכניסה וליציאה, רחב כל פתח לא יעלה על 3.5 מ'.

1.4 חניית בתחום מגרשים של בנייה רוויה - החניות הפתוחות (לא מקורות) בתחום המגרשים ירוצפו באבן משתלבת, מחלחלת.

1.5 במגרשים בהם מתוכנן חניון תת-קרקעי, החורג מתכסית המבנה, לפחות 30% משטח הגג יהיה מגונן 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)





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. אזור מגורים - שטח פתוח במגרשים לבניה (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 במגרשים לבניה (חצרות המגרשים), יותר

לבצע בין היתר, גינון, מתקני משחק, ריצוף וריהוט חוצות. כל השטח שאינו מרוצף ויושקה עם מערכת טפטוף. לפחות 40% מהשטח הלא מבונה יהיה מגונן.

1.2 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 2.3 מ'. הגישה למבנה תתוכנן לפי תקני הנגישות.

1.3 כניסת רכב למגרש - רצוי שלכל מגרש יהיה רק פתח כניסה ויציאה אחד בלבד. בכל



מקרה, יהיו בכל מגרש לכל היותר 2 פתחים לכניסה וליציאה. במידה ולמגרש יהיה רק פתח אחד, לכניסה וליציאה, רוחב הפתח לא יעלה על 5 מ'. במידה ולמגרש יהיו 2 פתחים לכניסה וליציאה, רוחב כל פתח לא יעלה על 3.5 מ'.

1.4 חניית בתחום מגרשים של בנייה רוויה - החניות הפתוחות (לא מקורות) בתחום המגרשים ירוצפו באבן משתלבת, מחלחלת.

1.5 במגרשים בהם מתוכנן חניון תת-קרקעי, החורג מתכסית המבנה, לפחות 30% משטח הגג יהיה מגונן 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. סעיפים מחייבים – כל ההוראות בסעיף "אזור מגורים - שטח פתוח במגרשים לבנייה (חצרות המגרשים)", לעיל, מחייבות גם בהתייחס ליעוד שטח זה.

2.2. שימוש זמני (שימור, במגרש שתכסיתו טבעית) – במקרה שבמגרש המסומן, ביעוד שטח זה, לא תתבצע בניה, בשלב ביניים עד מימוש הבנייה, יש לשמר, במצבו הטבעי, 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. היזם יהיה אחראי לשיקום נופי עד לקליטה מלאה של הצמחייה, או שנתיים לפחות, מיום השתילה, על חשבנו.

2.3. זמינות לציבור – השטח הפתוח המסומן כשטח עם "זמינות לציבור" (חצר המגרש או חלקים ממנו) יהיה פתוח (לא נעול) וזמין לשימוש התושבים בכל שעות היום. על פי אישור מפורש של מהנדס הרשות המקומית, ניתן יהיה לסגור את השטח בשעות הלילה.

3. שטח ציבורי פתוח (שצ"פ)



3.1. שטח ציבורי פתוח (אינטנסיבי) – השטח ישמש למעבר הולכי רגל, כמקום מנוחה, בילוי ומשחק לא פורמלי. בשטחים אלה יותר גינות ופיתוח נופי אינטנסיבי (הפרוגרמה לפיתוח השצ"פ תתואם עם מהנדס הרשות המקומית). לא תותר כל בניה, למעט ריהוט חוצות, 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. לאזור 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.



- שצ"פ מעבר – מיועד לקישור פיזי וויזואלי של השטחים הציבוריים השכונתיים, אל השטחים הירוקים הקרובים. בשטח זה יותר לבצע שבילים, שבילי אופניים, מדרגות, אזורי ישיבה, גינות והשקיה.

- שצ"פ מרכזי – שטח גדול לפעילויות במגוון גילאים, הממוקם בלב השכונה. בשטח זה ישולבו מתקני משחק לגילאים שונים. בשצ"פ המרכזי ישנם מבני מחנה המיועדים לשימור. מבנים אלו ישולבו כחלק מהשצ"פ ויכללו לשמש לפעילויות שונות כדוגמת אזור לירידים מתחלפים, מבני תנועות נוער, קיוסק קטן וכו'.



3.2. שטח ציבורי פתוח בעל אופי טבעי (אקסטנסיבי) – השטח ישמש לשימור, לשיקום ולטיפוח הנוף והצמחייה באופי "טבעי", להשהיית מי נגר, לשהייה, למנוחה וטיול, להפחית



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

2.1. סעיפים מחייבים – כל ההוראות בסעיף "אזור מגורים - שטח פתוח במגרשים לבנייה (חצרות המגרשים)", לעיל, מחייבות גם בהתייחס ליעוד שטח זה.

2.2. שימוש זמני (שימור, במגרש שתכסיתו טבעית) – במקרה שבמגרש המסומן, ביעוד שטח זה, לא תתבצע בניה, בשלב ביניים עד מימוש הבנייה, יש לשמר, במצבו הטבעי, 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. היזם יהיה אחראי לשיקום נופי עד לקליטה מלאה של הצמחייה, או שנתיים לפחות, מיום השתילה, על חשבנו.

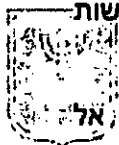
2.3. זמינות לציבור – השטח הפתוח המסומן כשטח עם "זמינות לציבור" (חצר המגרש או חלקים ממנו) יהיה פתוח (לא נעול) וזמין לשימוש התושבים בכל שעות היום. על פי אישור מפורש של מהנדס הרשות המקומית, ניתן יהיה לסגור את השטח בשעות הלילה.

3. שטח ציבורי פתוח (שצ"פ)



3.1. שטח ציבורי פתוח (אינטנסיבי) – השטח ישמש למעבר הולכי רגל, כמקום מנוחה, בילוי

ומשחק לא פורמלי. בשטחים אלה יותר גיבון ופיתוח נופי אינטנסיבי (הפרוגרמה לפיתוח השצ"פ תתואם עם מהנדס הרשות המקומית). לא תותר כל בניה, למעט ריהוט חוצות, 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. לאזור 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.



- שצ"פ מעבר – מיועד לקישור פיזי וויזואלי של השטחים הציבוריים השכונתיים, אל השטחים הירוקים הקרובים. בשטח זה יותר לבצע שבילים, שבילי אופניים, מדרגות, אזורי ישיבה, גיבון והשקיה.

- שצ"פ מרכזי – שטח גדול לפעילויות במגוון גילאים, הממוקם בלב השכונה. בשטח זה ישולבו מתקני משחק לגילאים שונים. בשצ"פ המרכזי ישנם מבני מחנה המיועדים לשימור. מבנים אלו ישולבו כחלק מהשצ"פ ויכללו לשמש לפעילויות שונות כדוגמת אזור לירידים מתחלפים, מבני תנועות נוער, קיוסק קטן וכו'.



3.2. שטח ציבורי פתוח בעל אופי טבעי (אקסטנסיבי) – השטח ישמש לשימור, לשיקום ולטיפוח הנוף והצמחייה באופי "טבעי", להשהיית מי נגר, לשהייה, למנוחה וטיול, להפחית



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 חייץ – 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 חורשה – שילוב שבילי טיול ופינות ישיבה עם העצים הקיימים. האלמנטים המתוכננים, כגון כניסות, מדרכות, שביל אופניים ושטחי גינון יותאמו לעצים הקיימים תוך התחשבות במיקומם ובהיקף השורשים שלהם.

3.3. שצ"פ בתא שטח 305 – ניתן להעביר לשטח השצ"פ את הצמחייה המועתקת מאזורים שונים בפרויקט.

3.4. חניה בשטח ציבורי פתוח – לא יותר למקם משטחי חניה בשצ"פ, מעבר למשטחי החניה המתוכננים ומסומנים בנספחי הנוף והתנועה.

3.5. בקשה להיתר בניה – לבקשה להיתר בניה של כל שצ"פ תצורף תכנית נוף ופיתוח, ע"פ המפורט בסעיף "תכנית נוף ופיתוח" במסמך זה, שתוכננו ע"י אדריכל נוף.

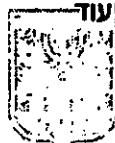


3.6. מועד ביצוע – פיתוח השצ"פים, יתבצע ברצף אחד ובצמידות להתקדמות הבניה במגרשים לבניה ולביצוע הכבישים והרחובות הסמוכים.

4. שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

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

כל ההוראות בסעיף "שצ"פ אקסטנסיבי", לעיל, מחייבות גם בהתייחס לחצרות המגרשים ביעוד שטח זה.



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

5.1. הנחיות פיתוח נוף – צירי ההליכה (המדרכות) לאורך הדרכים ירצפו תוך שילוב אזורי ישיבה, ריהוט רחוב, תאורה וגינון. לאורך מדרכות שרוחבן 2.0 מ' ויותר, ישולבו עצי רחוב במדרכה. עצים אלה יהיו עצים בוגרים (להלן: עץ בכיר מס' 8 לפחות, לפי הגדרת 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.





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 חייץ – 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 חורשה – שילוב שבילי טיול ופינות ישיבה עם העצים הקיימים. האלמנטים המתוכננים, כגון כניסות, מדרכות, שביל אופניים ושטחי גינון יותאמו לעצים הקיימים תוך התחשבות במיקומם ובהיקף השורשים שלהם.

3.3. שצ"פ בתא שטח 305 – ניתן להעביר לשטח השצ"פ את הצמחייה המועתקת מאזורים שונים בפרויקט.

3.4. חניה בשטח ציבורי פתוח – לא יותר למקם משטחי חניה בשצ"פ, מעבר למשטחי החניה המתוכננים ומסומנים בנספחי הנוף והתנועה.

3.5. בקשה להיתר בניה – לבקשה להיתר בניה של כל שצ"פ תצורף תכנית נוף ופיתוח, ע"פ המפורט בסעיף "תכנית נוף ופיתוח" במסמך זה, שתוכננו ע"י אדריכל נוף.

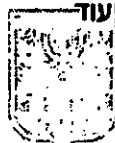


3.6. מועד ביצוע – פיתוח השצ"פים, יתבצע ברצף אחד ובצמידות להתקדמות הבניה במגרשים לבניה ולביצוע הכבישים והרחובות הסמוכים.

4. שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

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

כל ההוראות בסעיף "שצ"פ אקסטנסיבי", לעיל, מחייבות גם בהתייחס לחצרות המגרשים ביעוד שטח זה.



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

5.1. הנחיות פיתוח נוף – צירי ההליכה (המדרכות) לאורך הדרכים ירצפו תוך שילוב אזורי ישיבה, ריהוט רחוב, תאורה וגינון. לאורך מדרכות שרוחבן 2.0 מ' ויותר, ישולבו עצי רחוב במדרכה. עצים אלה יהיו עצים בוגרים (להלן: עץ בכיר מס' 8 לפחות, לפי הגדרת 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 נוף, עפ"י סעיף "תכנית נוף ופיתוח" במסמך זה.

5.4. חניות - בנתיבי החניה לאורך כבישים, ובמגרשי חניה, בשטחים הציבוריים ובמגרשים הפרטיים, יתוכננו "אוזניים" לעצים. 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") גינן, להפרדה. בכל ערוגת גינן ינטע לפחות עץ בוגר אחד.

5.5. חניות מרוכזות – משטחי החניה יתוכננו כך שיהיו לכל היותר 7 מקומות חניה ברצף אחד. בין רצף אחד למשנהו תהיה ערוגת ("אוזן") גינן, להפרדה. בכל "אוזן" גינן ינטע עץ בוגר. בהיקף משטחי החניה יבוצעו נטיעות אינטנסיביות של עצים להצללה ולריכוך המשטח.

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



5.7. רצועות ירוקות בתחום הדרך – רצועות וא"י תנועה שרוחבם עולה על 2 מ' יוגנו בצמחייה מתחת ל- 2 מ' רוחב שטחים אלה ירוצפו.

5.8. תא שטח 201 – ניתן להעביר לשטח הלא מבונה בתא שטח זה את הצמחייה המועתקת מאזורים שונים בפרויקט.

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

5.10. מועד ביצוע - הפיתוח, הגינן והשיקום הנופיים, בצידי הכבישים הדרכים (כבישים ורחובות), יבוצעו בד-בבד עם ביצוע הדרכים.



5.11. נטיעות – כל הנטיעות בתחום רצועת הדרך יתואמו גם עם מהנדס הכבישים.

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 1.2 מ' מפני המדרכה,



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 נוף, עפ"י סעיף "תכנית נוף ופיתוח" במסמך זה.

5.4. חניות - בנתיבי החניה לאורך כבישים, ובמגרשי חניה, בשטחים הציבוריים ובמגרשים הפרטיים, יתוכננו "אוזניים" לעצים. 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") גינן, להפרדה. בכל ערוגת גינן ינטע לפחות עץ בוגר אחד.

5.5. חניות מרוכזות – משטחי החניה יתוכננו כך שיהיו לכל היותר 7 מקומות חניה ברצף אחד. בין רצף אחד למשנהו תהיה ערוגת ("אוזן") גינן, להפרדה. בכל "אוזן" גינן ינטע עץ בוגר. בהיקף משטחי החניה יבוצעו נטיעות אינטנסיביות של עצים להצללה ולריכוך המשטח.

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



5.7. רצועות ירוקות בתחום הדרך – רצועות וא"י תנועה שרוחבם עולה על 2 מ' יוגנו בצמחייה מתחת ל- 2 מ' רוחב שטחים אלה ירוצפו.

5.8. תא שטח 201 – ניתן להעביר לשטח הלא מבונה בתא שטח זה את הצמחייה המועתקת מאזורים שונים בפרויקט.

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

5.10. מועד ביצוע - הפיתוח, הגינן והשיקום הנופי, בצידו הכבישים הדרכים (כבישים ורחובות), יבוצעו בד-בבד עם ביצוע הדרכים.



5.11. נטיעות – כל הנטיעות בתחום רצועת הדרך יתואמו גם עם מהנדס הכבישים.

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 1.2 מ' מפני המדרכה,



שבתחום הרחוב, או מעל פני הקרקע בשצ"פ. במקרה ונדרש גישור של הפרש גבהים העולה על 1.2 מ', יבוצע קיר מדורג, כאשר גובה הקיר התחתון לא יעלה על 1.2 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 מורכבים, כקירות בטון עם גמר איכותי, או עם חיפוי איכותי בהתאם לדרישות הרשות המקומית. מעל הקיר הבנוי, ניתן לבצע מעקה או גדר אווריריים (לא אטומים).

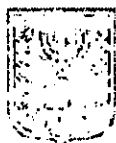
7. עודפי קרקע ושפכי בניה

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. הוראות בדבר חסכון במים ושימור מי נגר

8.1 מגרשים המיועדים לבניה – כל מי הנגר העילי, מתחום המגרש, יוחדרו לקרקע בתחום המגרש. לפחות 15% משטח כל מגרש, יהיה פנוי מתכסית בנויה (מבנים, משטחים מרוצפים וכו'...) ויגונן על קרקע טבעית.

8.2 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.





שבתחום הרחוב, או מעל פני הקרקע בשצ"פ. במקרה ונדרש גישור של הפרש גבהים העולה על 1.2 מ', יבוצע קיר מדורג, כאשר גובה הקיר התחתון לא יעלה על 1.2 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 מורכבים, כקירות בטון עם גמר איכותי, או עם חיפוי איכותי בהתאם לדרישות הרשות המקומית. מעל הקיר הבנוי, ניתן לבצע מעקה או גדר אווריריים (לא אטומים).

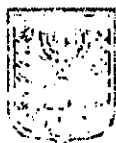
7. עודפי קרקע ושפכי בניה

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. הוראות בדבר חסכון במים ושימור מי נגר

8.1 מגרשים המיועדים לבניה – כל מי הנגר העילי, מתחום המגרש, יוחדרו לקרקע בתחום המגרש. לפחות 15% משטח כל מגרש, יהיה פנוי מתכסית בנויה (מבנים, משטחים מרוצפים וכו'...) ויגונן על קרקע טבעית.

8.2 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.





8.3. תכניות מקצועיות לנושא החדרת מי נגר עילי - יש לתכנן החדרת מי נגר עילי לקרקע, בתחומי המגרש. תכניות מקצועיות לנושא זה יוכנו ע"י מתכנן מים ואדריכל נוף ויוגשו כחלק אינטגרלי מן הבקשה להיתר בניה.

8.4. מי מזגנים - מי המזגנים יאספו במרכז למיכל אגירה וישמשו, לאחר טיפול מתאים, להשקיה של שטחי הגינון. תכניות מקצועיות לנושא זה יוכנו ע"י מתכנן מים ואדריכל נוף ויוגשו כחלק אינטגרלי מן הבקשה להיתר בניה.

8.5. מי קולחין - יאספו במרכז למיכלי אגירה וישמשו, לאחר טיהור וטיפול מתאים,



להשקיה של שטחי הגינון. תכניות מקצועיות לנושא זה יוכנו ע"י מתכנן מים ואדריכל נוף ויוגשו כחלק אינטגרלי מן הבקשה להיתר בניה. הקלה מההנחיה לשימוש חוזר במי קולחין ניתן יהיה לקבל לאור החלטה של מליאת הוועדה המקומית.

8.6. יישום התכניות - יהיה חלק מהמחויבויות ומהתנאים לקבלת היתר אכלוס. במקרים מיוחדים, באישור הוועדה המקומית, ניתן יהיה לקבל הקלה מדרישות אלה. הקלה כזו תוכל להיות מאושרת רק לאור דו"ח מקצועי, של יועץ קרקע ו/או הידרולוג, בו יוסבר, חד-משמעית, כי לקרקע אין "יכולת קליטה" של מי הנגר העילי, או לאור החלטה של מליאת הוועדה המקומית.



9. מבני עזר, אלמנטים, מתקני תשתית ומבני טרנספורמציה

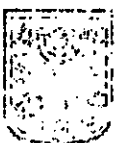
9.1. מיקום מבני עזר - כל מבני העזר ומיכלי התשתיות יתוכננו ויבוצעו לפי הנחיות ובתאום עם הרשות המקומית. מבנים, מיכלים ומתקנים ימוקמו בתחום המגרשים לבניה. מיקום מיכלים ואלמנטי תשתית בתחום השטחים הציבוריים, יוכל להתבצע רק לפי נספח, המהווה חלק מתכנית זו, או לפי הנחיה מפורשת של הרשות המקומית.

9.2. 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.

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



10. רהוט רחוב וחומרי גמר



8.3. תכניות מקצועיות לנושא החדרת מי נגר עילי - יש לתכנן החדרת מי נגר עילי לקרקע, בתחומי המגרש. תכניות מקצועיות לנושא זה יוכנו ע"י מתכנן מים ואדריכל נוף ויוגשו כחלק אינטגרלי מן הבקשה להיתר בניה.

8.4. מי מזגנים - מי המזגנים יאספו במרכז למיכל אגירה וישמשו, לאחר טיפול מתאים, להשקיה של שטחי הגינון. תכניות מקצועיות לנושא זה יוכנו ע"י מתכנן מים ואדריכל נוף ויוגשו כחלק אינטגרלי מן הבקשה להיתר בניה.

8.5. מי קולחין - יאספו במרכז למיכלי אגירה וישמשו, לאחר טיהור וטיפול מתאים,



להשקיה של שטחי הגינון. תכניות מקצועיות לנושא זה יוכנו ע"י מתכנן מים ואדריכל נוף ויוגשו כחלק אינטגרלי מן הבקשה להיתר בניה. הקלה מההנחיה לשימוש חוזר במי קולחין ניתן יהיה לקבל לאור החלטה של מליאת הוועדה המקומית.

8.6. יישום התכניות - יהיה חלק מהמחויבויות ומהתנאים לקבלת היתר אכלוס. במקרים מיוחדים, באישור הוועדה המקומית, ניתן יהיה לקבל הקלה מדרישות אלה. הקלה כזו תוכל להיות מאושרת רק לאור דו"ח מקצועי, של יועץ קרקע ו/או הידרולוג, בו יוסבר, חד-משמעית, כי לקרקע אין "יכולת קליטה" של מי הנגר העילי, או לאור החלטה של מליאת הוועדה המקומית.



9. מבני עזר, אלמנטים, מתקני תשתית ומבני טרנספורמציה

9.1. 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.

9.2. 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.

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



10. רהוט רחוב וחומרי גמר



10.1. רהוט חוצות – ריהוט חוצות, כמו ספסלים ואשפתונים, ברחובות, בשבילים ובשפיים, יתוכננו ויבוצע לפי תכניות של אדריכל נוף, בתאום עם נציגי הרשות המקומית.

10.2. אופי – בכל המתחם יעשה שימוש בחומרי בניה וגמר באופי עיצובי הרמוני. הגמר, או החיפוי קירות וקירות גדר יהיה איכותי, ובהתאם להנחיות הרשות המקומית.

10.3. 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.



11. שילוט מואר ותאורת חוץ במגרשי בניה

11.1. שילוט על מבנים – על חזית כל מבנה לכיוון הרחוב יותקן, במקום גלוי לעין, שלט מואר המורה את שם הרחוב ואת מספר הבית.

11.2. תאורת חוץ – במגרשים לבנייה, תתוכנן כחלק מעיצוב פיתוח המגרש כולו, ותוגש במסגרת תכניות הנוף והפיתוח, כחלק מהבקשה למתן היתר.



12. נגישות

12.1. הנגשה – כל המדרכות, מעברי החצייה, מעברים לסוגיהם השונים, מבני הציבור, והשצפים יהיו נגישים למוגבלי תנועה.

12.2. התאמה לתקן – ההנגשה תיעשה לפי תקנות התכנון והבנייה, החלות על בנייה מסוג זה, לרבות התקן הישראלי 1918, מהדורתו האחרונה, על חלקי השונים בסעיפים הרלוונטיים לעבודות הפיתוח השונות.

12.3. 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.

13. צמחיה

13.1. אופי הצמחיה - יעשה מאמץ להשתמש בצמחיה מקומית או צמחיה הדומה לאופי המקומי, חסכונית במים והמותאמת לאזור ולתנאיו.

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

13.3. גינון על גג – באזורי גינון 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





10.1. רהוט חוצות – ריהוט חוצות, כמו ספסלים ואשפתונים, ברחובות, בשבילים ובשפיים, יתוכננו ויבוצע לפי תכניות של אדריכל נוף, בתאום עם נציגי הרשות המקומית.

10.2. אופי – בכל המתחם יעשה שימוש בחומרי בניה וגמר באופי עיצובי הרמוני. הגמר, או החיפוי קירות וקירות גדר יהיה איכותי, ובהתאם להנחיות הרשות המקומית.

10.3. 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.



11. שילוט מואר ותאורת חוץ במגרשי בניה

11.1. שילוט על מבנים – על חזית כל מבנה לכיוון הרחוב יותקן, במקום גלוי לעין, שלט מואר המורה את שם הרחוב ואת מספר הבית.

11.2. תאורת חוץ – במגרשים לבנייה, תתוכנן כחלק מעיצוב פיתוח המגרש כולו, ותוגש במסגרת תכניות הנוף והפיתוח, כחלק מהבקשה למתן היתר.



12. נגישות

12.1. הנגשה – כל המדרכות, מעברי החצייה, מעברים לסוגיהם השונים, מבני הציבור, והשצפים יהיו נגישים למוגבלי תנועה.

12.2. התאמה לתקן – ההנגשה תיעשה לפי תקנות התכנון והבנייה, החלות על בנייה מסוג זה, לרבות התקן הישראלי 1918, מהדורתו האחרונה, על חלקי השונים בסעיפים הרלוונטיים לעבודות הפיתוח השונות.

12.3. 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.

13. צמחיה

13.1. אופי הצמחיה - יעשה מאמץ להשתמש בצמחיה מקומית או צמחיה הדומה לאופי המקומי, חסכונית במים והמותאמת לאזור ולתנאיו.

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

13.3. גינון על גג – באזורי גינון 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.

13.4. 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, ולפי הנחיות מהנדס הרשות המקומית, לפי נספח העצים הבוגרים ובאישור פקיד היערות. הכל באחריות ועל חשבון המבקש.



הטיפול בצומח הנדיר, במידה וקיים, בשטח התכנית, יעשה לאחר ביצוע סקר אקולוגי שיערך באחריות היזם ובהתאם להנחיות נציגי רט"ג וקק"ל.

13.5. העתקת עצים – כל עץ בוגר שיסומן בתכנית הנוף והפיתוח שתהווה חלק מן הבקשה להיתר בניה, ל"העתקה", יועתק. העץ יינטע 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.



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

14. תכנית נוף ופיתוח

14.1. היתר בניה – תכנית נוף ופיתוח תצורף לכל בקשה להיתר בניה. תכנית הנוף והפיתוח תוגש לאישור הוועדה המקומית.

14.2. תכולת התכנית – תכנית הנוף והפיתוח תכלול בין היתר:



- פרטי קיר וגדר בגבול מגרש עם הרחוב ולא 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 ומזנים, 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.



14.3. התייחסות למערכות – תכנית הנוף והפיתוח תציג תיאום עם כלל המערכות בתכנית.



לפחות ובנפח שלא ייקטן על 4 מ"ק לכל עץ. מערכת ההשקיה תהיה ממוחשבת ותכלול אמצעי דישון. פתרונות אלה יקבלו ביטוי בקונסטרוקציית מבנה החנייה.

13.4. 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, ולפי הנחיות מהנדס הרשות המקומית, לפי נספח העצים הבוגרים ובאישור פקיד היערות. הכל באחריות ועל חשבון המבקש.



הטיפול בצומח הנדיר, במידה וקיים, בשטח התכנית, יעשה לאחר ביצוע סקר אקולוגי שיערך באחריות היזם ובהתאם להנחיות נציגי רט"ג וקק"ל.

13.5. העתקת עצים – כל עץ בוגר שיסומן בתכנית הנוף והפיתוח שתהווה חלק מן הבקשה להיתר בניה, ל"העתקה", יועתק. העץ יינטע 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.



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

14. תכנית נוף ופיתוח

14.1. היתר בניה – תכנית נוף ופיתוח תצורף לכל בקשה להיתר בניה. תכנית הנוף והפיתוח תוגש לאישור הוועדה המקומית.

14.2. תכולת התכנית – תכנית הנוף והפיתוח תכלול בין היתר:

- פרטי קיר וגדר בגבול מגרש עם הרחוב ולא 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 ומזונים, 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.



14.3. התייחסות למערכות – תכנית הנוף והפיתוח תציג תיאום עם כלל המערכות בתכנית.



15. חובת ביצוע ותעודת גמר

- 15.1. 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.
- 15.2. תעודת גמר – תנאי לקבלת תעודת גמר (טופס 4), הוא סיום כל עבודת הפיתוח במגרש.



V:תכתובת לפי פרויקסיסאתל השומר, 1351והודאות התכניוונטפח_נוף,תל השומר שכונה.doc





15. חובת ביצוע ותעודת גמר

- 15.1. 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.
- 15.2. תעודת גמר – תנאי לקבלת תעודת גמר (טופס 4), הוא סיום כל עבודת הפיתוח במגרש.



V:תכתובת לפי פרויקסיסאתל השומר, 1351 והודאות התכניוונטפח_נוף,תל השומר שכונה.doc

