



מס' תכנית: א"ל/ 1005

קוד מסמך: 69 / 5000306115/

פרדס בחיסכון מאא/555

תכנית מס' תמ"ל/1005

נספח נופי

תכנון ויעוץ נופי: אסיף ברמן נועה ברוט אדריכלי נוף בע"מ

מרץ 2015



מינהל התכנון
 החוק לקידום הבניה במתחמים מועדפים לדיור
 (הוראת שעה), התשע"ד, 2014
 הוועדה למתחמים מועדפים לדיור החליטה ביום:
 24/11/15
 לאשר את התוכנית
 יו"ר הוועדה למתחמים מועדפים לדיור





תוכן עינים

<u>פרק</u>	<u>עמוד</u>
פרק א' - הנחיות נופיות לייעודי השטחים המופיעים בתכנית .	3-6
1. אזור מגורים - שטח פתוח במגרשים לבניה (חצרות המגרשים)	3
2. אזור מבנה ציבור - שטח פתוח במגרש למבנה 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	7-11
6. קירות מסלעות וגדרות	7
7. הוראות בדבר חיסכון במים ושימור מי נגר	8
8. מבני עזר, אלמנטים, מתקני תשתית ומבני טרנספורמציה	9
9. רהוט רחוב וחומרי גמר	9
10. שילוט ותאורת חוץ	9
11. נגישות נכים	9
12. צמחיה	9
13. תכנית נוף ופיתוח	10
15. חובת ביצוע ותעודת גמר	11

*תשריט נספח נוף ופיתוח מהווה חלק בלתי נפרד מנספח הנוף והפיתוח .





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

היתר: גיבון, מתקני צל, מתקני משחק, ריצוף וריהוט חוצות. כל השטח שאינו מרוצף יגונן ויושקה עם

מערכת טפטוף. לפחות 30% מהשטח הלא מבונה יהיה מגונן.

1.2 **כניסת הולכי רגל למגרש ולמבנה:** לכל מבנה, או לכל כניסה ראשית למבנה יתוכננו 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. 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, רחבת

הפתח לא יעלה על 5' מ. במידה ולמגרש יהיו 2 פתחים לכניסה וליציאה, רחבת כל פתח לא יעלה על 3.5

מ'. ניתן יהיה לאחד כניסות ל-2-3 מגרשים.

1.4 **חניות בתחום מגרשים של בניה רוויה:** החניות הפתוחות (לא מקורות) בתחום המגרשים ירוצפו

באבן משתלבת, מחלחלת. חניות אלו יהיו 10% מסך החניות וישמשו חניות לאורחים.



1.5 **חניונים תת קרקעיים:** במגרשים בהם מתוכנן חניון תת-קרקעי, החורג מתכנית המבנה, לפחות

30% משטח הגג יהיה מגונן ע"ג מצע מנותק איכותי (דוגמת פרלייט).

1.6 **בקשה להיתר בניה:** לבקשה להיתר בניה, של כל מגרש לבניה, תצורף תכנית נוף

ופיתוח בקני"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 תכנית הנוף והפיתוח,

לרבות גיבון 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 לשמרו במצבו הטבעי או לגנון בצמחייה עם מערכת טפוף.

3. שטח ציבורי פתוח (שצ"פ)



3.1. שטח ציבורי פתוח (אינטנסיבי)- השטח ישמש למעבר הולכי רגל, כמקום מנוחה, בילוי ומשחק לציבור פורמלי. בשטחים אלה יותר גיבון ופיתוח נופי אינטנסיבי (הפרוגמה 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 מגובן. כל השטח שאינו מרוצף, או לא משמש למתקני משחק, למעט שטח תעלת הניקוז ודפנותיה, יגון וישקה עם מערכת טפוף. 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.

3.1.1 שצ"פ מרכזי עם תעלת ניקוז השכונה (תא שטח 401, 405, 403)

שטח זה ישמש הן כשצ"פ אינטנסיבי המאפשר מעבר הולכי רגל ואופניים, אזורי בילוי ומנוחה, פרוגרמות משחק וספורט בלתי פורמלי, והן כשטח מנקז מרכזי בשכונה. פרוגרמת הפיתוח תתואם עם מהנדס הרשות המקומית. לא תותר כל בנייה למעט ריהוט חוץ, מתקני משחק ונופש, מצללות ומערכות תשתיות תת קרקעיות. מיקום מתקני התשתיות המותרים יתואם עם אדריכל הנוף המתכנן את השצ"פ ועם אגף ההנדסה של הרשות המקומית.





בשצ"פ ייעשה מאמץ מירבי לשימור העצים הסמוכים לתעלה הקיימת. לפחות 50% משטח השצ"פ יגונן ואזורי הריצוף וחיפוי הקרקע יצומצמו תוך שימת דגש על אזורי השהיית מי נגר. כל האזורים שאינם מרוצפים או שאין בהם מתקני משחק, יגוננו ויושקו עם מערכת טפטוף. באזורים המיועדים להשהיית מי נגר יאושר גינון באופי אקסטנסיבי בהתאם להנחיית אדריכל הנוף של השצ"פ ובאישור מהנדס הרשות המקומית.

נגישות: אזורי הפיתוח האינטנסיביים הכוללים מתקני משחק וספורט, יהיו נגישים לבעלי מוגבלויות ולעגלות ילדים ויעמדו בתקן הנגישות העדכני ביותר לזמן ביצוע התכנית.



פיתוח מסביב לערוץ הניקוז: מערכת הגבהים בשצ"פ תתייחס לתעלת הניקוז העוברת במרכזו. תכנית הפיתוח תתואם בין אדריכל הנוף למתכנן הניקוז של השצ"פ וכמו-כן יתוכננו אמצעי בטיחות כל זאת בכפוף לאישור מהנדס הרשות המקומית. לאורך התעלה ייתוכננו מספר מעברים החוצים את התעלה בכיוון מזרח-מערב ומאפשרים קישוריות להולכי רגל ואופניים בין שני צידי ערוץ הניקוז.

3.1.2 שצ"פ פנים שכונתי אינטנסיבי (תא שטח 402,400,406): השטח ישמש בעיקר את מבני המגורים והציבור הסובבים אותו. בשצ"פ זה יתוכננו פרוגרמות כגון גנים לאם ולילד, טיול ופינות ישיבה בשטחים אלו יותר גינון ופיתוח נופי אינטנסיבי (הפרוגמה 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.

3.1.3 שצ"פ לצד כביש 461 (תא שטח מס' 407): השטח ישמש למעבר הולכי רגל, כמקום מנוחה, ומשחק לא פורמלי, רחבות שהייה המתייחסות למסחר השכן, מעבר עילי או תחתי להולכי רגל ואופניים בין שני צידי כביש 461. בשטחים אלה יותר גינון ופיתוח נופי אינטנסיבי (הפרוגמה לפיתוח השצ"פ תתואם עם מהנדס הרשות המקומית). לא תותר כל בניה, למעט ריהוט חוצות, מתקני משחק ונופש ומערכות תשתית

תת-קרקעיות ומעבר בנוי עילי או תחתי לכביש, אמצעים אקוסטיים לצמצום השפעת הכביש על מבני

השכונה. 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, למעט שטח תעלת הניקוז ודפנותיה, יגונן ויושקה עם מערכת טפטוף. בשצ"פ ייעשה מאמץ מירבי לשימור העצים הסמוכים לתעלה באזורים המיועדים להשהיית מי נגר. יאושר גינון באופי אקסטנסיבי בהתאם להנחיית אדריכל הנוף של השצ"פ ובאישור מהנדס הרשות המקומית.

לפחות 50% משטח אזורי המשחק יהיה מקורה ע"י אלמנט הצללה, מלבד מצבים מיוחדים שיאושרו ע"י מהנדס הרשות המקומית.

נגישות: אזורי הפיתוח האינטנסיביים הכוללים מתקני משחק וספורט, יהיו נגישים לבעלי מוגבלויות ולעגלות ילדים ויעמדו בתקן הנגישות העדכני ביותר לזמן ביצוע התכנית.





פיתוח מסביב לערוץ הניקוז: בתא שטח זה כניסה למובל בנוי. מערכת הגבהים בשצ"פ תתייחס לתעלת הניקוז העוברת במרכזו. תכנית הפיתוח תתואם בין אדריכל הנוף למתכנן הניקוז של השצ"פ וכמו-כן יתוכננו אמצעי בטיחות והגנה כל זאת בכפוף לאישור מהנדס הרשות המקומית. אקוסטיקה: השצ"פ יכיל פתרונות אקוסטיים בצורת טופוגרפיה ו/או חיץ צימחי תוך שימת דגש על החזית הנוצרת כלפי כביש 461, אזור המסחר וכביש 11. האמצעים ידרשו באישור יועץ סביבתי ומהנדס הרשות המקומית

3.2 שביל (תא שטח 707,706,705,704,703,702,701,700): ישמש למעבר הולכי רגל ואופניים. בשטח



זה יותר גיבון אינטנסיבי לא תותר בניה, למעט שבילים, ריהוט חוצות ומערכות תשתית תת-קרקעיות. השטח שאינו מרוצף, או לא משמש למתקני משחק, יגונן וישקה עם מערכת טפטוף. 3.3 חניה בשטח ציבורי פתוח: מקום משטחי חניה בשצ"פ, מעבר למשטחי החניה המתוכננים ומסומנים בנספחי הנוף והתנועה יהיה מותנה באישור מהנדס הרשות המקומית.

3.4 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.

3.5 מועד ביצוע: פיתוח השצ"פים, יתבצע בצמידות 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.

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



5.1 הנחיות פיתוח נוף: צירי ההליכה (המדרכות) לאורך הדרכים ירוצפו תוך שילוב אזורי ישיבה, ריהוט חוב, תאורה וגיבון. 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'. לצד חניות, ינטעו העצים בפתחים רחבים ככל האפשר וישתלו במגבילי שורשים, למניעת פגיעה בריצוף ובתשתיות תת-קרקעיות. לצד שבילי אופניים, ניתן ורצוי יהיה לטעת את העצים ברצועות גיבון אורכיות המשכיות המאפשרות תנאים מיטביים של אדמה והשקייה לעצים.



5.2 נגישות: בכל מקרה, תישמר מדרכה רציפה, ללא מכשולים, ברוחב של 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 בקני"מ 1:250, ערוכה ע"י אדריכל נוף ע"פ סעיף "תכנית נוף ופיתוח" במסמך זה.

5.4 חניות: בנתיבי החניה לאורך כבישי 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") גיבון, להפרדה. בכל ערוגת גיבון יינטע 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") גיבון, להפרדה. בכל "אוזן" גיבון יינטע עץ בוגר. בהיקף משטחי החניה 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 1.5 מ' יגוננו בצמחייה מתחת לרוחב 1.5 מ', שטחים אלו ירוצפו.



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

5.9 מועד ביצוע: הפיתוח, הגיבון והשיקום הנופי, בצידי הכבישים הדרכים (כבישים ורחובות), יבוצעו בד - בד עם ביצוע הדרכים.

5.10 נטיעות: כל נטיעות בתחום רצועת הדרך יתואמו גם עם מהנדס הכבישים.

ב. הנחיות נופיות לכל השטח הפתוח התכנית :



מכלול הנחיות הנוף והפיתוח לתכנית מורכב מהנחיות המופיעות בפרק זה ומהנחיות המופיעות בפרק "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', לגיבון.
6.2 גבול בין מגרשים שכנים: במקרה של הפרשי גובה, יבוצע קיר תומך (לא יותר ביצוע מסלעה).



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 לקיר הבנוי, ניתן לבצע מעקה או גדר אווריריים (לא אטומים).

7. הוראות בדבר חסכון במים ושימור מי נגר

7.1. 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'...) ויגון על קרקע טבעית.

7.2. שטחים ציבוריים פתוחים: כל מי הנגר העילי, מתחום המגרש, יוחדרו לקרקע בתחום המגרש, או יחרמו לתעלת הניקוז במרכז השצ"פ השכונתי. לפחות 50% משטח כל מגרש, יהיה פנוי מתכסית בנויה (מבנים, משטחים מרוצפים וכו'...) ויגון.

7.3. 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.



7.4. מי מזגנים: מי המזגנים יאספו במרכז למיכל אגירה וישמשו, לאחר טיפול מתאים, להשקייה של שטחי הגיבון. תכניות מקצועיות לנושא זה יוכנו ע"י מתכנן מים ואדריכל נוף ויוגשו כחלק אינטגרלי מן הבקשה להיתר בניה. הקלה מהנחיה לשימוש חוזר במי קולחין ניתן יהיה לקבל לאור החלטה של מליאת הוועדה המקומית.

7.5. מי קולחין: יאספו במרכז למיכלי אגירה וישמשו, לאחר טיהור וטיפול מתאים, להשקייה של שטחי הגיבון. תכניות מקצועיות לנושא זה יוכנו ע"י מתכנן מים ואדריכל נוף ויוגשו כחלק אינטגרלי מן הבקשה



להיתר בניה. הקלה מהנחיה לשימוש חוזר במי קולחין ניתן יהיה לקבל לאור החלטה של מליאת הוועדה המקומית.

7.6. יישום התכניות: יהיה חלק מהמחויבות ומהתנאים לקבלת היתר אכלוס. במקרים מיוחדים, באישור

הוועדה המקומית, ניתן יהיה לקבל הקלה מדרישות אלו. 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.

8. מבני עזר אלמנטים מתקני תשתית ומבני טרנספורמציה





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

8.2. הנחיות פיתוח למבני עזר: בסמוך לרחוב, או בחזית המגרש, המבנים, האלמנטים והמיכלים ימוקמו בנישה סגורה משולבת בקיר, או בגדר. קירות הנישה יהיו, בכל מקרה, לפחות 20 ס"מ מעל גובה המיכל.



קירות הנישה יהיו קירות בבניה קשיחה. גמר קירות, מבני הטרנספורמציה, הנישות ושאר האלמנטים איכותי, באופי הדומה לגמר של הקירות, בחזיתות המגרשים הסמוכים. פרטים של כל האלמנטים האלה, לרבות ארונות הסתעפות לחשמל ולתקשורת, מכלי אשפה, מוני גז ומים, יוגשו לאישור אגף ההנדסה של הרשות המקומית.

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

9. רהוט רחוב וחומרי גמר



9.1. רהוט חוצות: ריהוט חוצות, כמו ספסלים ואשפתונים, ברחובות, בשבילים ובשצי"פים, יתוכננו ויבוצעו לפי תכניות של אדריכל נוף, בתאום עם נציגי הרשות המקומית.

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

9.3. מעקות וגדרות: המעקות והגדרות יהיו קלים ואוריריים 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 בכל מקרה, לא תותר הקמת מעקות וגדרות אטומות.

10. שילוט מואר ותאורת חוץ במגרשי בניה

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

10.2. תאורת חוץ: במגרשים לבניה, תתוכנן כחלק מעיצוב פיתוח המגרש כולו ותוגש במסגרת תכניות הנוף והפיתוח, כחלק מהבקשה למתן היתר.



11. נגישות



11.1. הנגשה: כל המדרכות, מעברי החצייה, מעברים לסוגיהם השונים, מבני הציבור והשצי"פים יהי נגישים למוגבלי תנועה.

11.2. התאמה לתקן: ההנגשה תעשה לפי תקנות התכנון והבנייה, החלות על בנייה מסוג זה, לרבות התקן הישראלי 1918, מהדורתו האחרונה, על חלקיו השונים בסעיפים הרלוונטיים לעבודות הפיתוח השונות.

11.3. הקלות: במידה ומטעמים של שמירת ערכי טבע, ערכי מורשת ובעיות טופוגרפיה, המונעים אפשרות של מתן נגישות כפי הנדרש בתקנות ובתקנים, ניתן הקלה ממחויבות זו באישור מהנדסה הרשות המקומית לצרכי הקלה.



12. צמחיה

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

12.2. אדמת חיפוי: כל אזורי הגיבון יחופו באדמת חיפוי או באדמה גנית פוריה, בעובי 30 ס"מ, לפחות.



12.3. גיבון על גג: באזורי גיבון מעל מבנה, יהיה עומק הקרקע (מצע מנותק) 60 ס"מ נטו לפחות. עצים יינטעו בערוגות בהם יהיה עומק הקרקע (מצע מנותק) 100 ס"מ נטו לפחות ובנפח שלא ייקטן על 4 לכל עץ. מערכת ההשקיה תהיה ממוחשבת ותכלול אמצעי דישון. פתרונות אלה יקבלו ביטוי בקונסרוקציית מבנה החנייה.

12.4. שמירת עצים: בתכנית הנוף והפיתוח, שתהווה חלק מן הבקשה להיתר בניה, יסומנו כל העצים הקיימים בתחום התכנית, תך 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



מהנדסה 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.

12.5. 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 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.





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

13. תכנית נוף ופיתוח

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

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



* פרטי קיר וגדר בגבול מגרש עם הרחוב ו/או השצ"פ, כניסות לחצר ולחניה, סימון שבילים, רחבות, אזורי גיבון ומקומות חניה, פרטי פיתוח, פתרונות ניקוז, גובה ראש קיר של קירות תומכים וקירות גדר * פרטים ופתרונות הסתרה לארונות תקשורת, מתקני אשפה, חשמל, כבלים, מתקני גז ומונים, קווי חשמל מים, ביוב 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 והעתקה.



13.3. התייחסות למערכת: תכנית הנוף והפיתוח תציג תיאום עם כלל המערכות בתכנית.

15. חובת ביצוע ותעודת גמר

15.1. סיום עבודות נוף ופיתוח: חובה על הזמנים 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

