

2051364-47-2

2101790-69

משרד הפנים
 מחוז הצפון ועדה מחוזית
 11.02.2015
נתקבל
 נצרת עילית

כפר ורדים, שלב ג'

תכנית מס' ג' / 15442

משרד הפנים מחוז צפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965
 15442
 אישור תכנית מס' 15442
 הוספת המחוזות לתכנון ובניה החליטה
 הוועדה המחוזית לתכנון ובניה תשס"ה
 18.12
 יאשר את התכנית
 מנהל מחוז הצפון
 אדם שפירא אור
 מנהל מחוז הצפון

יום : מנהל מקרקעי ישראל
 באמצעות : י.ג. מתאר, קבוצת גדיש

15442
 הודעה יגל אישור תכנית מס'
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
 מיום

עורך התכנית :
 אדי נעמן בלקינד, יעד אדריכלים

אדריכלות נוף ותכנון סביבתי
 דפנה גרינשטיין ■ גיל הר-גיל
 רח' כלניות 7, חיפה 34353
 טלפון : 04-8380407
 פקס : 04-8382536

יוני 2005
 עדכון : נובמבר 2005
 עדכון : 2 ינואר 2006
 עדכון : 3 מרץ 2006
 עדכון : 4 אפריל 2006
 עדכון : 5 דצמבר 2008

תוכן עניינים

<u>עמוד</u>	<u>פרק</u>
3-4	א. תיאור שטח התכנית וסביבתו
3	1. כללי – מיקום האתר והקשרים סביבתיים
3	2. מבטים משטח הרחבת לסביבה
4	3. השלכה נופית
5-14	ב. הנחיות נופיות ליעודי השטחים המופיעים בתכנית
5	1. אזור מגורים א' – שטח פתוח במגרשים לבניה (חצרות המגרשים)
5-6	2. אזור מגורים ב' – שטח פתוח במגרשים לבניה (חצרות המגרשים)
6	3. אזור מגורים ב-1 – שטח פתוח במגרשים לבניה (חצרות המגרשים)
6-7	4. אזור מגורים ג' – שטח פתוח במגרשים לבניה (חצרות המגרשים)
7	5. שטח לבניני ציבור – שטח פתוח במגרשים לבניה (חצרות המגרשים)
7-8	6. אזור מלוטאות, אירוח משולב במגורים – שטח פתוח במגרשים לבניה (חצרות המגרשים)
8	7. שטח ציבורי פתוח (שצ"פ)
8-9	8. דרכים להולכי רגל
9-10	9. מרכז תעסוקה, מוסדות ציבור עסקים ומסחר
9-10	10. דרכים – נוף ברחובות
10	11. דרך נופית
10	12. נתיבי ומשטחי חניה – נוף
10-11	13. קירות, גדרות
11	14. עודפי קרקע ושפכי בניה
12	15. מתקנים הנדסיים
12	16. מבני עזר, אלמנטי ומתקני תשתית
12-13	17. צמחיה
13	18. הכנת תכניות, חובת ביצוע ותעודת גמר
13-14	19. פרטים מנחים

* תשריט הנוף, המצורף לתכנית, מהווה חלק בלתי נפרד מנספח הנוף

א. תיאור שטח התכנית וסביבתו

1. כללי – מיקום האתר והקשרים סביבתיים

הרחבה שלב ג' בכפר ורדים, מצויה בתווך, בין מעלות - תרשיחא בצפון מזרח, עין יעקב בצפון מערב וגית בדרום. כביש מס' 8833, עובר בסמוך לשכונה המתוכננת בגבולה הצפוני. בצפון-מזרח צופה על השטח הר בטח, וממזרח צופה על השטח הר מעונה. בדרום גובל שטח התכנון בשמורת נחל יחיעם.

1.1 מאפיינים נופיים וסביבתיים:

- שטחים "ירוקים" מוגנים – בתחום שטח ההרחבה המתוכננת לא מצויים שטחי יער או חורש, המוגנים בתמ"א 22. כמו-כן, לא מצויים בו שטחי שמורות נוף וגנים לאומיים, המוגנים בתמ"א 8. מדרום לשטח, מצויה שמורת הטבע נחל יחיעם, אשר 8 דונם מתוכה נכללים בתחום התכנון. בתמ"א 35 מוגדר השטח כבעל "רגישות נופית סביבתית גבוהה" בתשריט ההנחיות הסביבתיות, וכחלק ממרקם עירוני בתשריט המרקמים.
- מבנה השטח – אזור התכנון הינו חלק משלוחת מעלות. יחידת נוף זו מתאפיינת במובלעת של מסלע קירטוני. שטח התכנון הוא גבעי ברובו עם פסגות משנה רכות ומלווה בשלוחות שטוחות. ערוצי ואדיות משניים מבתרים את השטח ומתמזגים עם הערוץ הראשי של נחל יחיעם, הגובל בשטח מדרום.
- צומח קיים – באזור התכנון נחלקת תכנית הצמחייה לשני סוגים עיקריים: צומח טבעי וצומח נטע אדם. הצומח הטבעי נשלט ע"י בתה של סירה קוצנית, אזור מצוי, לוטס שעיר, לוטס מרווני, געדה מצויה וקידה שעירה. שטחי הבתה משובצים בעצים בודדים ובשיחים גדולים ככר-זית בינוני, אשחר ארצישראלי אלון מצוי, אלות וכד'. רוב השטחים המעובדים נטועים במטעים, בעיקר מטעי זיתים.
- ערכים נופיים – בתחום שטח התכנון אין אתרים מוגדרים ונקודתיים שהינם בעלי ערך נופי ייחודי. חשיבותו, בהיותו חלק מרצף של מרחב פתוח שאינו מופר. הערכים הנופיים המרכיבים את המכלול הוויזואלי הם: מקבצי צמחייה טבעית, מטעי זיתים, קטעי מסלע מעניין, ואדיות וטרסות חקלאיות. טרסות האבן המסורתיות ומדרונות מכוסים בעצי זית ותיקים, הם בעלי ערך ויזואלי איכותי. צירי הואדיות מבתרים את השטח ויוצרים בו עניין חזותי. קטע המדרון, בעל מופע גיאומורפולוגי מרשים של מסלע חשוף ומעניין עם תכנית של צמחיית בתה, מוסיף עניין נופי לאתר.

2. הנוף בסביבת שטח ההרחבה והשתלבות הבינוי המתוכנן בו

רוב שטחו של אזור התכנון, בהיותו מורכב מרכסים וואדיות, נסתר מסביבתו. כיווני הנצפות המשמעותיים "עוטפים" את שטח התכנון מסביב ויוצרים "מעטפת" נצפות ו"גלעין" נסתר. בצפון, חזית הנצפות העיקרית היא לאורך כביש מס' 8833 וקיימת אף נצפות רחוקה מתרשיחא מצפון מזרח. ממזרח, צופים על שטח התכנון, כפר ורדים (שלב ב') והר מעונה ומדרום, הוא נצפת כחלקו מכפר ורדים (שלב א') ומגית.

3. שמירה והשבת ערכי טבע ונוף

- ההשלכה הנופית של מימוש התרחבה הינה בעיקרה בהיבט של תפיסת שטח פתוח ורציף, בחלקו טבעי, והפיכתו למבונה. יחד עם זאת, העובדה כי ההרחבה הינה צמודת דופן לישוב הקיים ולכביש 8833, מביאה לצמצום הפגיעה במערך חשטחים הפתוחים.
- שימור ושיקום של ערכי טבע קיימים – בכדי לשמר ולטפח את ערכי הטבע והפוטנציאל הנופי הקיים בערוצי הנחלים, החודרים על תחום התכנית, תישמר רצועה פתוחה ("ירוקה") לאורך צירי הנחלים, ברוחב משתנה של 35-100 מ'. ברצועה זו ישמרו ויטופחו ערכי הטבע והנוף, כמו גם מערכת הניקוז הטבעית. ערוצי הנחלים יהוו "שלד ירוק" לשכונה.
 - קו ההשקה בין השכונה לשמורת הטבע הסמוכה – בכדי ליצור קו תיחום ברור, מוגדר ומטופח, עם שמורת הטבע הגובלת בתחום התכנון מדרום, תוכננה בגבול הבינוי רצועה ירוקה, בה תטופח צמחייה וטיילת נופית לריכוך המפגש של תחום הבינוי עם השטח הפתוח.

ב. הנחיות נופיות ליעודי השטחים המופיעים בתכנית

1. אזור מגורים א' - שטח פתוח במגרשים לבניה (חצרות המגרשים)

הכוונה בהגדרה "שטח פתוח במגרשים לבניה" היא לכל שטח המגרשים ביעוד קרקע זה, מלבד השטח עליו יעמדו המבנים. שטח זה יהווה את חצרות המגרשים והנחיות שבהמשך מתייחסות אליו.

- 1.1. בשטח זה יותר לבצע, שבילים ורחבות, גינות, מתקני משחק, ריצוף וריהוט חוצות. כל השטח שאינו מרוצף יגונן ויושקה עם מערכת טפטוף.
- 1.2. בחזית שטח זה, בגבול בין חצר המגרש לרחוב, או לשצ"פ, יש לתכנן לפחות עץ בכיר אחד כל 7 מ"א חזית מגרש (בחישוב זה ייכלל עץ שניטע בנישה בקיר הגובל בין המגרש לרחוב).
- 1.3. לכל בקשה להיתר בניה של מבנה חדש, תצורף תכנית נוף ופיתוח של חצר המגרש, כתנאי למתן היתר בניה. התכנית תהיה בקני"מ 1:100, או בקני"מ 1:250.
- 1.4. תכנית הנוף והפיתוח תכלול, בין היתר: פרטי גדר בגבול מגרש עם הרחוב ואו השצ"פ; סימון של כניסות לחצר ולחניה; סימון שבילים, רחבות, אזורי גינות ומקומות חניה; פרטי ביצוע של שבילים ורחבות מרוצפות; פתרונות ניקוז; סימון גובה ראש קיר של קירות תומכים וקירות גדר; פרטים ופתרונות להסתרה של ארונות תקשורת, מתקני אשפה, חשמל, כבלים, מתקני גז ומונים, קווי חשמל מים וכיוב ומכולות אשפה.
- 1.5. כחלק מתכנית הנוף, והפיתוח הנ"ל יוגשו חזיתות של חצרות המגרשים, מכוון הרחוב, ומכוון השטחים הציבוריים הפתוחים. בחזיתות יושם דגש מיוחד על עיצוב המפגש בין המגרש לבין הרחוב ואו השצ"פ, על עיצוב הכניסה למגרש והכניסה לחניה. החזית תכלול את חזיתות המגרשים והמבנים הסמוכים.
- 1.6. כחלק מתכנית הנוף והפיתוח הנ"ל יוגשו תכנית צמחיה, תכנית השקיה, וכן רשימת חומרי גמר של הקירות והגדרות.
- 1.7. לפחות חצי (50%) משטח חצר כל מגרש לא יהיה מרוצף ויועד לגינון.

2. אזור מגורים ב' - שטח פתוח במגרשים לבניה (חצרות המגרשים)

הכוונה בהגדרה "שטח פתוח במגרשים לבניה" היא לכל שטח המגרשים ביעוד קרקע זה, מלבד השטח עליו יעמדו המבנים. שטח זה יהווה את חצרות המגרשים והנחיות שבהמשך מתייחסות אליו.

- 2.1. בשטח זה יותר לבצע, שבילים ורחבות גינות, מתקני משחק, ריצוף וריהוט חוצות. כל השטח שאינו מרוצף יגונן ויושקה עם מערכת טפטוף.
- 2.2. בחזית שטח זה בגבול, בין חצר המגרש לרחוב, או לשצ"פ, יש לתכנן לפחות עץ בכיר אחד כל 7 מ"א חזית מגרש (בחישוב זה ייכלל עץ שניטע בנישה בקיר הגובל בין המגרש לרחוב).
- 2.3. לכל בקשה להיתר בניה של מבנה חדש, תצורף תכנית נוף ופיתוח של חצר המגרש, כתנאי למתן היתר בניה. התכנית תהיה בקני"מ 1:100, או בקני"מ 1:250.

- 2.4 תכנית הנוף והפיתוח תכלול, בין היתר: פרטי גדר בגבול מגרש עם הרחוב ואן השצ"פ; סימון של כניסות לחצר ולחניה; סימון שבילים, רחבות, אזורי גינון ומקומות חניה; פרטי ביצוע של שבילים ורחבות מרוצפות; פתרונות ניקוז; סימון גובה ראש קיר של קירות תומכים וקירות גדר; פרטים ופתרונות להסתרה של ארונות תקשורת, מתקני אשפה, חשמל, כבלים, מתקני גז ומונים, קווי חשמל מים וכיוב ומכולות אשפה.
- 2.5 כחלק מתכנית הנוף, והפיתוח הנייל יוגשו חזיתות של חצרות המגרשים, מכוון הרחוב, ומכוון השטחים הציבוריים הפתוחים. בחזיתות יושם דגש מיוחד על עיצוב המפגש בין המגרש לבין הרחוב ואו השצ"פ, על עיצוב הכניסה למגרש והכניסה לחניה. החזית תכלול את חזיתות המגרשים והמבנים הסמוכים.
- 2.6 כחלק מתכנית הנוף והפיתוח הנייל יוגשו תכנית צמחיה, תכנית השקיה, וכן ושימת חומרי גמר של הקירות והגדרות.
- 2.7 לפחות חצי (50%) משטח חצר כל מגרש לא יהיה מרוצף וייעד לגינון.
- 2.8 מומלץ למקס, בתיאום עם המועצה המקומית והיום, שצ"פים בגודל 0.5-1.0 דונם לשימוש הגיל הרך, במרחקי הליכה שלא יעלו על 150 מ' מכל מבנה במתחם. שצ"פים אלה יכללו מתקני משחק לגיל הרך.

3. אזור מגורים ב-1 - שטח פתוח במגרשים לבניה (חצרות המגרשים)

בשטח יחולו הוראות תכנית ג/1147

4. אזור מגורים ג' - שטח פתוח במגרשים לבניה (חצרות המגרשים)

- הכוונה בהגדרה "שטח פתוח במגרשים לבניה" היא לכל שטח המגרשים ביעוד קרקע זה, מלבד השטח עליו יעמדו המבנים. שטח זה יהווה את חצרות המגרשים וההנחיות שבהמשך מתייחסות אליו.
- 4.1 בשטח זה יותר לבצע, שבילים ורחבות גינון, מתקני משחק, ריצוף וריהוט חוצות. כל השטח שאינו מרוצף יגונן ויושקה עם מערכת טפטוף.
- 4.2 בחזית שטח זה בגבול, בין חצר המגרש לרחוב, או לשצ"פ, יש לתכנן לפחות עץ בכיר אחד כל 7 מ"א חזית מגרש (בחישוב זה ייכלל עץ שניסע בנישה בקיר הגובל בין המגרש לרחוב).
- 4.3 לכל בקשה להיתר בניה של מבנה חדש. תצודף תכנית נוף ופיתוח של חצר המגרש. כחנאי למתן היתר בניה. התכנית תהיה בקני"מ 1:100, או בקני"מ 1:250.
- 4.4 תכנית הנוף והפיתוח תכלול, בין היתר: פרטי גדר בגבול מגרש עם הרחוב ואן השצ"פ; סימון של כניסות לחצר ולחניה; סימון שבילים, רחבות, אזורי גינון ומקומות חניה; פרטי ביצוע של שבילים ורחבות מרוצפות; פתרונות ניקוז; סימון גובה ראש קיר של קירות תומכים וקירות גדר; פרטים ופתרונות להסתרה של ארונות תקשורת, מתקני אשפה, חשמל, כבלים, מתקני גז ומונים, קווי חשמל מים וכיוב ומכולות אשפה.
- 4.5 כחלק מתכנית הנוף, והפיתוח הנייל יוגשו חזיתות של חצרות המגרשים, מכוון הרחוב, ומכוון השטחים הציבוריים הפתוחים. בחזיתות יושם דגש מיוחד על עיצוב המפגש בין המגרש לבין הרחוב ואו השצ"פ, על עיצוב הכניסה למגרש והכניסה לחניה. החזית תכלול את חזיתות המגרשים והמבנים הסמוכים.

- 4.6. כחלק מתכנית הנוף והפיתוח הנייל יוגשו תכנית צמחיה, תכנית השקיה, וכן רשימת חומרי גמר של הקירות והגדרות.
- 4.7. לפחות שליש (30%) משטח חצר כל מגרש לא יהיה מרוצף וייעד לגינון.
- 4.8. מומלץ למקס, בתיאום עם המועצה המקומית והיזום, שצ"פים בגודל 1.0-0.5 דונם לשימוש הגיל הרך, במרחקי הליכה שלא יעלו על 150 מ' מכל מבנה במתחם. שצ"פים אלה יכללו מתקני משחק לגיל הרך.

5. שטח לבניני ציבור - שטח פתוח במגרש לבניה (חצרות המגרשים)

- הכוונה בהגדרה "שטח פתוח במגרש לבניה" הוא לכל שטח המגרשים, ביעוד קרקע זה מלבד השטח עליו יעמדו המבנים. שטח זה יהווה את חצרות המגרשים וההתחיות שבהמשך מתייחסות אליו.
- 5.1. בשטח זה יותר לבצע, שבילים ורחבות גינון, מתקני משחק, ריצוף וריהוט חוצות. כל השטח שאינו מרוצף יגונן ויושקה עם מערכת טפטוף.
- 5.2. בחזית שטח זה, בגבול בין חצר המגרש לרחוב, או לשצ"פ, יש לתכנן לפחות עץ בכיר אחד כל 7 מ"א חזית מגרש (בחישוב זה ייכלל עץ שניטע בנישה בקיר הגובל בין המגרש לרחוב).
- 5.3. לכל בקשה להיתר בניה של מבנה חדש, תצורף תכנית נוף ופיתוח של חצר המגרש כתנאי למתן היתר בניה. התכנית תהיה בקני"מ 1:100, או בקני"מ 1:250.
- 5.4. תכנית הנוף והפיתוח תכלול, בין היתר: פרטי גדר בגבול מגרש עם הרחוב ו/או השצ"פ; סימון של נניסות לחצר ולחניה; סימון שבילים, רחבות, אזורי גינון ומקומות חניה; פרטי ביצוע של שבילים ורחבות מרוצפות; פתרונות ניקו; סימון גובה ראש קיר של קירות תומכים וקירות גדר; פרטים ופתרונות להסתרת של ארונות תקשורת, מתקני אשפה, חשמל, כבלים, מתקני גז ומונים, קווי חשמל מים וביוב ומכולות אשפה.
- 5.5. כחלק מתכנית הנוף, והפיתוח הנייל יוגשו חזיתות של חצרות המגרשים, מכון הרחוב, ומכוון השטחים הציבוריים הפתוחים. בחזיתות יושם דגש מיוחד על עיצוב המפגש בין המגרש לבין הרחוב ו/או השצ"פ, על עיצוב הכניסה למגרש והכניסה לחניה. החזית תכלול את חזיתות המגרשים והמבנים הסמוכים.
- 5.6. כחלק מתכנית הנוף והפיתוח הנייל יוגשו תכנית צמחיה, תכנית השקיה, וכן רשימת חומרי גמר של הקירות והגדרות.
- 5.7. לפחות חצי (50%) משטח חצר כל מגרש לא יהיה מרוצף וייעד לגינון.
- 5.8. בחזית הגדר, בתחום המגרש הפרטי (בין הגדר למדרכת הרחוב), תשמר רצועת גינון ברוחב מינימלי של 1.5 מ', שתפותח ותתוחזק ע"י בעל המגרש.
6. אזור מלונאות, ארוח משולב במגורים - שטח פתוח במגרש לבניה (חצרות המגרשים)
- הכוונה בהגדרה "שטח פתוח במגרש לבניה" הוא לכל שטח המגרשים, ביעוד קרקע זה מלבד השטח עליו יעמדו המבנים. שטח זה יהווה את חצרות המגרשים והתחיות שבהמשך מתייחסות אליו.

- 6.1. בשטח זה יותר לבצע, שבילים ורחבות גינון, מתקני משחק, בריכת שחיה, פרגולות, ריצוף וריהוט חוצות. כל השטח שאינו מרוצף יגונן ויושקה עם מערכת טפטוף.
- 6.2. בחזית שטח זה, בין המבנה לרחוב, או לשצ"פ, יש לתכנן לפחות עץ בכיר אחד כל 7 מ"א חזית מגרש (בחישוב זה ייכלל עץ שניטע בנישה בקיר הגובל בין המגרש לרחוב).
- 6.3. לכל בקשה להיתר בניה של מבנה חדש, תצורף תכנית נוף ופיתוח של חצר המגרש כתנאי למתן היתר בניה. התכנית תהיה בקני"מ 1:100, או בקני"מ 1:250.
- 6.4. תכנית הנוף והפיתוח תכלול, בין היתר: פרטי גדר בגבול מגרש עם הרחוב ו/או השצ"פ; סימון של כניסות לחצר ולחניה; סימון שבילים, רחבות, אזורי גינון ומקומות חניה; פרטי ביצוע של שבילים ורחבות מרוצפות; פתרונות ניקוז; סימון גובה ראש קיר של קירות תומכים וקירות גדר; פרטים ופתרונות להסתרה של ארונות תקשורת, מתקני אשפה, חשמל, כבלים, מתקני גז ומונים, קווי חשמל מים וביוב ומכולות אשפה.
- 6.5. כחלק מתכנית הנוף, והפיתוח הנ"ל יוגשו חזיתות של חצרות המגרשים, מכוון הרחוב, ומכוון השטחים הציבוריים הפתוחים. בחזיתות יושם דגש מיוחד על עיצוב המפגש בין המגרש לבין הרחוב ו/או השצ"פ, על עיצוב הכניסה למגרש והכניסה לחניה. החזית תכלול את חזיתות המגרשים והמבנים הסמוכים.
- 6.6. כחלק מתכנית הנוף והפיתוח הנ"ל יוגשו תכנית צמחיה, תכנית השקיה, וכן רשימת חומרי גמר של הקירות והגדרות.
- 6.7. לפחות חצי (50%) משטח חצר כל מגרש לא יהיה מרוצף ויועד לגינון.
- 7. שטח ציבורי פתוח (שצ"פ)**
- 7.1. ישמש למעבר להולכי רגל, כמקום מנוחה, בילוי ומשחק. בשטח זה יותר גינון ופיתוח נופי אינטנסיבי.
- 7.2. לא תותר כל בניה, למעט שבילים ורחבות, ריהוט חוצות, מתקני משחק ונופש ומערכות תשתית תת-קרקעיות, צוברי גז. לא יותר מיקום וביצוע של משטחי חניה.
- 7.3. מיקום המערכות והמתקנים המותרים יתואם עם אדריכל הנוף, ועם אגף הנדסה של הרשות המקומית.
- 7.4. כל השטח שאינו מרוצף, או לא משמש למתקני משחק, יגונן ויושקה עם מערכת טפטוף.
- 7.5. לכל אזורי הפעילות, במידת האפשר, תתוכנן גם גישה ללא מדרגות.
- 7.6. ניקוז מי נגר עילי יפתר בתחום השצ"פ (ע"י תלחול) ולא יועבר למערכת הניקוז ברחובות הסמוכים / דרכים.
- 8. דרכים להולכי רגל**
- 8.1. ישמש למעבר להולכי רגל, כמקום מנוחה, בילוי ומשחק. בשטח זה יותר גינון ופיתוח נופי אינטנסיבי.
- 8.2. לא תותר כל בניה, למעט שבילים ורחבות, ריהוט חוצות, מתקני משחק ונופש ומערכות תשתית תת-קרקעיות. לא יותר מיקום וביצוע של משטחי חניה.

8.3. מיקום המערכות והמתקנים המותרים יתואם עם אדריכל הנוף, ועם אגף הנדסה של הרשות המקומית.

8.4. כל השטח שאינו מרוצף, או לא משמש למתקני משחק, יגונן ויושקה עם מערכת טפטוף.

8.5. לכל אזורי הפעילות, במידת האפשר, תתוכנן גם גישה ללא מדרגות.

9. מרכז תעסוקה, מוסדות ציבור עסקים ומסחר - שטח פתוח במגרשים לבניה (חצרות

המגרשים)

הכוונה בהגדרה "שטח פתוח במגרשים לבניה" היא לכל שטח המגרשים ביעוד קרקע זה, מלבד השטח עליו יעמדו המבנים. שטח זה יהווה את חצרות המגרשים וההנחיות בהמשך מתייחסות אליו.

9.1. בשטח זה יותר לבצע, שבילים רחבות, גיטון, ריצוף וריהוט חוצות. כל השטח שאינו מרוצף יגונן ויושקה עם מערכת טפטוף.

9.2. בחזית שטח זה, בגבול בין חצר המגרש לרחוב, או לשצי"פ, יש לתכנן לפחות עץ בכיר אחד כל 7 מ"א חזית מגרש (בחישוב זה ייכלל עץ שניטע בנישה בקיר הגובל בין המגרש לרחוב).

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

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

9.5. כחלק מתכנית הנוף, והפיתוח הנייל יוגשו חזיתות של חצרות המגרשים, מכוון הרחוב, ומכוון השטחים הציבוריים המתוחים. בחזיתות יושם דגש מיוחד על עיצוב המפגש בין המגרש לבין הרחוב ו/או השצי"פ, על עיצוב הכניסה למגרש והכניסה לחניה. החזית תכלול את חזיתות המגרשים והמבנים הסמוכים.

9.6. כחלק מתכנית הנוף והפיתוח הנייל יוגשו תכנית צמחיה, תכנית השקיה, וכן רשימת חומרי גמר של הקירות והגדרות.

9.7. לפחות רבע (25%) משטח חצר כל מגרש לא יהיה מרוצף וייועד לגיטון.

10. דרכים - נוף ברחובות

צירי החליכה (המדרכות) לאורך הרחובות (הכבישים) ירוצפו תוך שילוב ערוגות לגיטון, פתחים לעצים, ורהוט רחוב (כמו ספסלי ישיבה).

לאורך כל אחד מרחובות ישולבו עצי רחוב במדרכה. ברחובות ברוחב תקטן מ-12 מ' יהיו עצים לפחות במדרכה אחת ויעשה מאמץ לשלב עצים בשני צידי המסעה. בכל הרחובות ברוחב העולה על 12 מ', ישולבו עצים בשתי המדרכות, בשני צידי המסעה. בכל המדרכות ברוחב הגדול מ-1.5 מ' יינטעו עצי רחוב.

עצים שיינטעו ברחובות יהיו עצים בכיו"ס. העצים יושקו במערכת השקיה קבועה מרווח חשתילה, הממוצע, בין העצים לאורך המדרכת, לא יעלה על 7 מ'. העצים ברחובות ישתלו במגבילי שורשים, למניעת פגיעה בריצוף ובתשתיות תת-קרקעיות.

במדרכות, ברוחב מעל 2.5 מ', תוקצה רצועה ליניארית לגינון. ברצועת הגינון הליניארית יינטעו עצים בוגרים וישתלו שיחים. בעת הכנת תכנית תאום מערכות לרחובות, תחשב מערכת העצים ברחובות כאחת ממערכות התשתית ותתואם עם שאר המערכות. הפיתות, הגינון והשיקום הנופי, בצידי הכבישים והדרכים, יבוצעו בד-בבד עם ביצוע הכבישים. במעברי החצייה תבוצע הנמכת אבן שפה.

11. דרך נופית

השטח ישמש כדרך גישה לתשתיות הכיוב, וכטיילת היקפית בגבול הישוב. בשטח יותר גינון אקסטנסיבי, שביל טיול ורחבות מרוצפות, ריהוט חוצות ומתקני גופש פעיל (כושר).

לא תותר כל בניה, למעט שבילים ורחבות, ריהוט חוצות, מתקני משחק ונופש ומערכות תשתית תת-קרקעיות. לא יותר מיקום וביצוע של משטחי חניה. לפני תחילת העבודות בשטח, יבוצע חישוב קרקע לעומק 30 ס"מ, וערום הקרקע למטרת שיקום השטח. בסיום העבודות יבוצע חיפוי כל השטח שנפגע במהלך העבודות בקרקע שנשמרה. במידה ותחסר אדמת חישוב תפוזר אדמת גן.

12. נתיבי ומשטחי חניה - נוף

בנתיבי החניה, לאורך הרחובות, יתוכננו ערוגות ("אוזניים") לעצים ולשיחים. יעשה מאמץ, כי נתיבי ומשטחי החניה יתוכננו כך שברצף אחד יהיו, לכל היותר, 7 מקומות חניה בניצב, או באלכסון, ולכל היותר 5 מקומות חניה במקביל. בין רצף אחד למשנהו תהיה ערוגת ("אוזן") גינון להפרדה. בכל ערוגת גינון יינטע לפחות עץ בכיר אחד.

בחניות מרוכזות יבוצעו נטיעות אינטנסיביות של עצים להצללה ולריכוך המשטח. הנטיעות יבוצעו בהיקף החניה וב"אוזניים" גינון.

בעת תכנון הכניסות לחניות, בתחום המגרשים לבניה, יעשה מאמץ לתכנן את מיקום הכניסות כך שיווצר רצף, לא קטוע, של חזית המגרש לכוון הרחוב. חניות פרטיות: במידה ומבנה החניה משולב בגבול המגרש עם הרחוב, יהיה המבנה בגמר זהה לקיר הגובל את המגרש עם הרחוב (בו משולב המבנה). במידה ותידרש גדר בטיחות בראש מבנה החניה, תהיה הגדר אזורירית (כמוזכר בסעיף 11). במקרה של קרוי קל – יהיה הקרוי על קונסטרוקציה ממתכת או עץ.

13. קירות, וגדרות

קירות תמך וקירות גדר, בגבול המגרש (פרטי) עם הרחוב, עם השצ"פים ועם מגרש שכן, יבוצעו כקירות כובד או כקירות בטון בחיפוי אבן לקט.

קיר בחזית מגרש לבניה ציבורית יהיה בגמר אבן שכבות מנוסרת או מאבן דולומיט מסותתת בעיבוד טוב זה.

בגבול בין מגרשים, במקרה של הפרשי גובה, יבוצע קיר תומך (לא יותר ביצוע מסלעה). במקרה של הפרשי גובה של עד 3 מ', ניתן לבצע קיר אחד. במקרה של הפרשי גובה מעל 3 מ', יבוצע קיר מדורג, כאשר גובה הקיר התחתון יהיה מקסימום 2 מ'. בין שני הקירות יישמר מרווח של 1 מ' נטו לגינון.

קירות בחזיתות מגרשים גבוהים, בגבול הרחוב או בגבול עם שצ"פ, יהיו בגובה מכסימלי של 1.6 מ' מפני המדרכה, או מעל פני הקרקע, שבתחום הרחוב או השצ"פ.

במקרה ונדרש תימוך גבוה יותר מ-1.6 מ', יבוצע קיר מדורג, שחלקו הנמוך לא יעלה על 1.6 מ'. בין שני הקירות יישמר מרווח של 1 מ' נטו לגינון.

מעל הקיר הבנוי, בגבול המגרש עם הרחוב או בגבול עם שצ"פ, ניתן לבצע גדר קלה. הגדר תהיה אוורירית, לא אטומה למבט, ממתכת. לא תותר הקמת גדרות מרשת קלה, מחומרים פלסטיים, מאלמנטי בטון טרומי. בכל מקרה, לא תותר הקמת גדרות אטומות למבט.

בכל מקרה בו מעל הקירות תוצב גדר, הגדר תהיה מחולקת לקטעים. כל קטע גדר יהיה תחום, משני הצדדים, עיני עמודונים בנויים ברוחב 50 ס"מ. המרווח בין כל שני עמודונים יהיה לכל היותר 4 מ'. העמודונים יהיו בנויים מחומר ועם חיפוי וגמר הזהים לאלה של הקירות המהווים בסיס לעמודונים ולגדר. גובה העמודונים, מעל הקירות, לא יעלה על 120 ס"מ.

גומחות לנטיעת עצים – בקיר תומך בחזית כל מגרש לרחוב תיבנה נישה לנטיעת עץ. הנישה תהיה על השכון שטח המגרש ובגודל: נטו 1 מ' (עומק) X 2-1.5 מ' (רוחב). ובגובה הקיר התומך בו היא משולבת. מיקום הנישה בחזית המגרש יקבע בתכנית פיתוח שכונתית.

הגדר בגבול בין שני מגרשים, תהיה גדר אוורירית, לא אטומה למבט, ובגובה עד 110 ס"מ, מעל קיר התמך או הקרקע.

לא תותר בניית מסלעות בגבול המגרש.

עלות ביצוע קירות התמך תחול על המגרש הנתמך (ואת במידה והתימוך לא

יבוצע עיני חברה מפתחת).

ראה פרט מנחה מצורף.

14. עודפי קרקע ושפכי בניה

אין לשפוך או לאחסן עודפי קרקע, שפכי בניה, חומרי מילוי, או סלעים בשטחים

ציבוריים מתוחים, על מדרכות, או בכל אזור אחר שאיננו מיועד לכך.

פינוי חומרים אלה יעשה לאזורים המיועדים לכך, או למקום שתואם ואושר

מראש עיני המפקח ונציגי הרשות המקומית.

15. מתקנים הנדסיים

עיצוב המבנים יעשה ע"י אדריכל נוף רשוי או אדריכל רשוי.
 במידה וידרשו תוספות של מתקנים, במגרש הציבורי או בשצ"פ, מיקומם יתואם עם אדריכל הנוף ועם נציגי הרשות המקומית.
 המבנים יבוצעו מחומרים מסוג, באופי ועם גמר הזהים לאלה של קירות בחזיתות חצרות המבנים הסמוכים, או לגמר המבנים העיקריים.
 סביב המבנים, יש לתכנן ולבצע, כין מבנה הטרנספורמציה למדרכות ולשבילים הסמוכים אליו, רצועת גינון, ברוחב מינימלי של 2.0 מ' נטו.

16. מבני עזר, אלמנטי ומתקני תשתיות

כל מבני העזר ומיכלי התשתיות יתוכננו ויבוצעו לפי הנחיות ובתאום עם הרשות המקומית. מיכלים ומתקנים ימוקמו בתחום המגרשים לבניה. מיקום בתאום השטחים הציבוריים יעשה רק במקרים מיוחדים ורק לפי הנחיה מפורשת של הרשות המקומית.
 ארונות הסתעפות לחשמל ותקשורת, מכלי אשפה, מוני גז ומים יבנו, בתחומי המגרשים, בנישות במשולב עם הקירות. פרטים של אלמנטים אלה יוגשו לאישור אגף ההנדסה של הרשות המקומית
 המבנים והמיכלים שימוקמו בסמוך לרחוב, או בחזית המגרש, ימוקמו בנישה סגורה המשולבת בקיר. סגירת הנישה תעשה ע"י דלת מתכת/פח אטומה או דלת רפפה. קירות הנישה יהיו, לפחות 20 ס"מ מעל גובה המיכל. קירות הנישה יבוצעו מחומרים מסוג, באופי ועם גמר הזהים לאלה של הקירות בחזיתות חצרות המבנים הסמוכים.
 ראה פרט מנחה מצורף.

17. צמחיה

סוגי צמחים - בשטחים הציבוריים הפתוחים יעשה מאמץ להשתמש בצמחיה המותאמת לתנאי המקום. הצמחייה תהיה באופי מקומי, או באופי הדומה לאופי של צמחית האזור.
עצי רחוב - העצים שיינטעו ברחובות יהיו עצים בכירים (מס' 7 לפחות, לפי הגדרת משרד החקלאות) ויושקו ממערכת השקיה. המרחק הממוצע בין כל שני עצי רחוב יהיה 7 מ'.
צמחיה בחזית המגרש לבניה - לאורך גדרות וקירות גדר, בגבול מגרש לפניה עם הרחוב או השצ"פ תבוצע, בתחום המגרש, רצועת גינון ברוחב של לפחות 2.0 מ' נטו. ברצועה זו תישתל "גדר חיה". וצמחיה, כולל עצים, ל"ריכוך" החזית ולצירת תחושה של "שכונה ירוקה".
עצים בחזית המגרש לבניה - חובה על בעל המגרש לנטוע עץ בוגר אחד לכל 7 מ"א חזית מגרש לכוון רחוב ו/או שצ"פ, במרווח בין המבנה לבין הרחוב. הנטיעה תבוצע בתחום המגרש בחזית לכיוון הרחוב, העץ יהיה עץ בכיר (מס' 8 לפחות לפי הגדרת משרד החקלאות).
אדמת גן באזורים לגינון - כל אזורי הגינון יחופו באדמה גננית (חקלאית) פורייה בעובי 40 ס"מ לפחות.

מצע מנותק באזורים לגינון - כאזורי גינון, מעל מבנה חניה, יעשה שימוש במצע "מנותק", מסוג איכותי (במקום אדמה). עומק המצע המנותק יהיה לפחות 60 ס"מ נטו. עצים יינטעו במיכלים, בהם יהיה עומק המצע המנותק 120 ס"מ נטו לפחות. פתרונות אלה יקבלו ביטוי בקונסטרוקציה מבנה החניה.

שמירת עצים - נתכנית הנוף והפיתוח, שתהווה חלק מן הבקשה להיתר בניה, יסומנו כל העצים הקיימים בתחום התכנית, תוך סיווגם לפי גודל וסוג. בתכנית תצוין הכוונה לגביהם. יעשה, ניסיון לשלב את כל העצים הקיימים בתכנון המפורט. כל העצים ישמרו, יועברו או יכרתו על פי התכנית הנופית, לפי הנחיות מהנדס הרשות המקומית. הכל באחריות ועל חשבון המבקש

מניעת הסתרה ע"י עצים - בצמתים וכיציאה מחניות יתואם, בעת התכנון לביצוע, מיקום העצים גם עם יועץ התחבורה, על מנת למנוע הסתרה לנהגים.

18. הכנת תכניות, חובת ביצוע ותעודת גמר

היזם יהיה חייב בהכנת תכנית בינוי המפרטת גבהי המגרשים. מתן היתר בניה יותנה בתאום בין תכניות הפיתוח לתכנית הבינוי.

חובה על היזמים ועל בעלי המגרשים לסיים את עבודות הפיתוח במגרש, כולל שתילה, נטיעה והשקיה, ביצוע הריצופים, נישא לתשתיות, הסרת מבנים זמניים ופינוי פסולת ועודפי בניה, לפני אכלוס המבנים.

תנאי לקבלת תעודת גמר, הוא סיום עבודות הפיתוח במגרש.

תכניות הפיתוח והנוף, כולל תכניות הצמחייה וההשקיה, לכל השטחים הציבוריים הפתוחים והדרכים, יוכנו ע"י אדריכל נוף.

תכניות הפיתוח והנוף, כולל תכניות הצמחייה וההשקיה, לכל השטחים הפתוחים במגרשים לבניה (חצרות המגרשים) ככל יעודי הקרקע, יוכנו ע"י אדריכלי נוף ויוגשו כחלק מן הבקשות להיתרי בניה.

ביצוע הפיתוח, יעשה על פי תכניות והפיתוח והנוף ויתבצע ברצף אחד ובצמידות להתקדמות הבניה במגרשים לבניה ולביצוע הכבישים הסמוכים.

19. פרטים מנחים

אזור תשתיות וחניה.

חזית גדר מכוון הרחוב.

גבול בין רחוב או שצ"פ למגרש.

גבול בין רחוב ומגרש.

קיר בין מגרשים.

רחוב ברוחב 14 מ'.

רחוב ברוחב 15 מ'.

רחוב ברוחב 16 מ'.

רחוב ברוחב 20.5 מ'.

רחוב ברוחב 18.5 מ'.