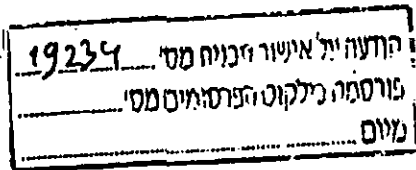




משרד הבינוי והשיכון
מועצה אזורית גלבע

צנדלה - שכונה צפונית

מס' ג/19234



נספח נופי

אפריל 2013



אדריכלות נוף - טוך-סרגוסי בע"מ

טל' 04-6415717 פקס' 04-6415719

ת.ד. 386, גבעת אלה 36570

תוכן העניינים

1. מבוא
2. עקרונות כלליים מנחים לתכנון הנופי
3. פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים
4. פיתוח רחובות
5. פיתוח מגרשי בינוי למבני ציבור ומגורים
6. תוכניות, תרשימים ופרטי פיתוח אופייניים

1. מבוא

1.1 כללי

השכונה המתוכננת ממוקמת בקצה הצפוני של הישוב צנדלה. שטח האתר – 65.81 דונם, ומיועד לכלול יחידות דיור דו-משפחתיות, חזית מסחרית, מבנים ומוסדות ציבור לחינוך, תרבות ופנאי, שטחים ציבוריים מתוחים ושטחי יער. בין שני חלקי השכונה ממוקם שצ"פ ושצ"פ נוסף קיים באזור מגרשי הספורט. בשצ"פים ישולבו אזורי משחק ושהיה למגוון גילאים ויעשה שימוש בצמחיה מקומית חסכונית במים.

1.2 הקשר הסביבתי

השכונה המתוכננת ממוקמת בסמוך למגרש כדורסל, למגרש כדורגל ולאזור מתקני משחק קיימים, ותוכל להשתמש במתקנים לרווחת התושבים. בנוסף, השכונה תיבנה על חלק מגבעות החרובים הקיימת, ותוכל להנות מחורשת החרובים שישמר בחלק שמתאפשר, ויעתק בחלקו האחר.

1.3 תוכנית בינוי

- 6.1 תוכנית פרישת שצ"פים – תוכנית מס' 6.1
- 6.2 תוכנית בינוי עקרוני וגבהי 0.00 ± - תוכנית מס' 6.2
- 6.3 חתכים מייצגים למגורים – תוכנית מס' 6.3
- 6.4 חתכים מייצגים למבני ציבור – תוכנית מס' 6.4
- 6.5 תכנון עקרוני לשצ"פ ומעבר – תוכנית מס' 6.5

1.4 עצים בשטח התוכנית

תוכנית טיפול בעצים קיימים בגבולות התוכנית – תוכנית מס' 6.9

2. עקרונות כלליים מנחים לתכנון הנופי

2.1 שימור נופי

כתנאי מוקדם לביצוע כל עבודה בשטח התכנית ובסביבתה, במסגרת הבקשה להיתר – חובתו של יזם/קבלן לבצע את הפעולות הבאות ולדווח על תוצאותיהן לרשות מקומית.

2.1.1 ערכי טבע ונוף המיועדים לשימור

- א. איתור, סימון ומדידה של ערכי הטבע והנוף המיועדים לשימור: מרבצי סלעים, עצים, טופוגרפיה ותצורות קרקע.
- ב. הכנת תוכנית פיתוח מפורטת לאזור המשלבת את שימור האלמנטים שסומנו.

2.1.2 עצים המיועדים לעקירה/להעתקה

- א. נדרש אישור קק"ל לכל עקירה/העתקה של עץ באתר.
- ב. איתור, סימון ומדידה של העצים המיועדים לעקירה/העתקה.
- ג. קביעת מיקום שינטוע העצים המיועדים להעתקה, וסימון המקום המיועד לכל עץ ועץ.
- ד. במקום העצים שלא יקלטו בתהליך השינטוע, ינטעו עצים חדשים.
- ה. קבלת אישור לעקירה והעתקה של העצים מהרשות המקומית, תינתן לאחר תאום עם קק"ל וגורמים נוספים שידרשו על ידי הרשות המקומית, ובדיקת העצים המסומנים לעקירה/העתקה.
- ו. תחת כל עץ שיעקר ינטע עץ בוגר חדש, שווה ערך בגודלו לעץ שנעקר או בגודל שיקבע על ידי הרשות המקומית.

2.1.3 שימור אלמנטים מהשטח למטרות שיקום

- א. הגדרת מקום באתר לשימור אדמת החישוף (עד עומק 40 ס"מ), סלעים מקומיים נבחרים בעלי פטינה וגאופיטים.
- ב. איתור וסימון אזורי סלעים מקומיים נבחרים וגאופיטים במקומות המיועדים לפיתוח.
- ג. לאחר קבלת היתר בניה כחוק לכל העבודות המבוקשות, השלב הראשון של העבודות באתר יהיה איסוף אדמת החישוף, הסלעים המקומיים הנבחרים והגאופיטים והעברתם למקום שהוגדר כאתר לשימור האלמנטים הנייל עד לשימוש בהם בעבודות השיקום והפיתוח. אתרים לשימור ואיסוף האלמנטים המפורטים יקבעו לאחר סיוור בשטחים פוטנציאליים המוצעים עם אנשי פיקוח על תבניה והרשות המקומית.

2.2 שיקום נופי

- יש לבצע שיקום נופי בכל מפגש שנוצר בין עבודות הפיתוח השונות לכין השטח הטבעי, במטרה לשלב את הפיתוח בנוף הטבעי של המקום ולגרום למעבר הדרגתי בנייהם.
- יש לבצע שיקום נופי סביב מערכות הנדסיות, כולל אזורי מוצא לניקוז ונגר עילי.

2.2.1 חפירה/חציבה בשטח מעורב

- א. המדרון התצוב/החפור יעמוד בתנאים הנדרשים בדו"ח הקרקע וביעוץ קרקע פרטני, במידת הצורך.
- ב. ניתן לתמוך את המדרון על ידי אחת מהדרכים הבאות:
 - שיפוע קרקע מגוון הנתמך על ידי שורת סלעים מקומיים נבחרים או קיר נמוך עד גובה 60 ס"מ בתחתית המדרון. ניתן לשלב בשיפוע הקרקע גאופיטים מקומיים ועצים מהעתקה.
 - מסלעה מסלעים מקומיים נבחרים מהשטח.
 - קיר תומך.
- ג. סוגות/ימוך המדרון יקבע על ידי מיקומו ביחס לשימושי הקרקע ולנספח הבינוי של התוכנית. הנחיות מפורטות לתימוך על פי סעיף 2.3.

- 2.2.2 שפך
- א. יש להימנע משפיכת שפך ומפגיעה בשטחים שמעבר לגבולות העבודה והתוכנית. כמידה והמרחק בין גבול התוכנית לבין גמר השפך קטן מ- 1.0 מ', יש לבנות קיר תומך/קיר גדר בגבול התוכנית.
- ב. חיפוי השפך באדמת חישוב עליונה שנשמרה באתר ושילוב גאופיזיים מקומיים ועצים מהעתקה.
- ג. בשיפוע קרקע העולה על 30% (1: 3.3), יש לתמוך את תחתית השפך בשורת סלעים מקומיים נבחרים.
- ד. יש לאסור שפיכה של עודפי עפר ופסולת מעבר לגבולות התוכנית בשצ"פים ויערות בתחום התוכנית.
- 2.2.3 צמחיה
- השיקום הנופי ילווה בתכנון צמחיה – נטיעות וגינות. בכל אזור תעשה התאמה בין הצמחיה בשטח הטבעי לבין הנטיעות בשטח השיקום מבחינת מיני הצומח וצפיפות הגינות והנטיעות. פירוט בנושא הצמחיה ובחירת מיני הצומח על פי סעיף 2.6.
- 2.2.4 עבודות עפר
- א. השיקום הנופי ילווה בעבודות עפר. בכל אזור תעשה התאמה בין הנוף הטבעי הסובב לבין עבודות העפר באזור השיקום - התאמת שיפועי הקרקע, בניית טרסות, שילוב סלעים מקומיים נבחרים וכו'.
- ב. עודפי קרקע ופסולת יועברו למקום מאושר על ידי הרשות המקומית.
- 2.2.5 תנאי קבלת היתר בניה לכל המתחמים
- הגשת תוכניות מפורטות לשיקום הנופי, כולל פתרונות השיקום, חתכים וחומרי גמר.
- 2.2.6 שיקום נופי לצידי דרכים וסובות
- א. הכבישים יתמכו על ידי קיר במדרון היורד.
- במדרון העולה יבנה קיר לתמיכת המגרש.
- ב. נטיעות וגינות יתוכננו במדרכות הגובלות בכביש.
- ג. תעשה התאמה מירבית בין השטח הטבעי לבין השפה התכנונית של השיקום.
- ד. יש לתכנן מעבר גישה רגלית מהכביש למגרשים לבינוי ולשצ"פים הגובלים.
- 2.2.7 שיקום נופי בשולי בינוי
- השיקום הנופי יטופל על פי ההנחיות הכלליות ותתי הסעיפים 2.2.1-2.2.5.
- 2.2.8 שיקום נופי סביב חדרי טרנספורמציה ומתקנים הנדסיים
- א. השיקום הנופי יטופל על פי ההנחיות הכלליות ותתי הסעיפים 2.2.1-2.2.5.
- ב. עבודות העפר שיעשו על מנת למקם את האלמנטים הנ"ל יהיו מינימליות ויתחשבו בטופוגרפיה קיימת ובמצב קיים. תישמר שכבת החיפוי של 40 ס"מ ותפוזר בשטח בסיום העבודות.
- ג. יתבדק אפשרות של הטמנת האלמנטים בקרקע או כחלק מקיר תומך או קיר חצוב, כך שלא יעמוד האלמנט הבודד כנטע זר בשטח. קו הרקיע ישאר לא מופר.
- ד. יש לבצע מינומום דרכים אל האתרים, תוך ניצוץ שיקום מלא של האזורים שנעשו בהם עבודות עפר.
- ה. האלמנטים הבנויים הגלויים יצופו באבן לקט שבורה למרובעים – בניה בנדבכים.
- ו. "החזית החמישית", במידה ותישאר גלויה, תטופל כחזית הנצפית מהחלקים הגבוהים יותר של השכונה באמצעות ריצוף אבן, חיפוי חצץ או כל פתרון אחר שיוחלט עליו במסגרת הבקשה להיתר.
- ז. תחנת השטאה תותר בשטחים ציבוריים פתוחים בכפוף לאישור מהנדס הרשות המקומית. שטח מירבי לתחנה - 30 מ"ר וגובה מירבי קומה אחת בלבד – עד 4 מ'.
- ח. סביבת המתקנים והגיודור ישולבו בנוף בעזרת עבודות עפר וצמחיה שיתוכננו ע"י אדריכל נוף.

2.3 תימוך

2.3.1 קיר תומך (תרשימים 6.7.1, 6.7.2)

- א. קיר כובד או קיר בטון מזוין יתוכנן כקיר התומך הפרש גובה מקסימלי של 3.5 מ' בחזית המגרשים הגבוהים מהכביש, בהפרש גובה מקסימלי של 4.5 מ' בחזית המגרשים הנמוכים מהכביש ובין מגרשים. מעבר לרצף של 3.0 מ' גובה, יש לפצל את הקיר עם ברמה ברוחב מינימלי של 100 ס"מ מג' לגינון, עפ"י התקנות.
- ב. חזית הקיר עם שטח ציבורי יהיה בגמר אבן לקט גלילית שבורה בגווי אפור-צהוב, בעלת פטינה טבעית, הבניה בנדבכים.
- בראש הקיר – בטון מוחלק, שקוע מעט ממני האבן, או קופינג אבן גיר גלילית מסותתת.
- ג. חזית צידית ואחורית: כמו בסעיף ב' או אבן לקט גלילית בגווי אפור-צהוב בעלת פטינה טבעית. בניה דמוי יבשה עם פוגות שקועות כך שהבטון לא יראה.
- ד. בקירות הגבוהים מהכביש יש לתכנן ערוגה מגוננת בתחתית הקיר במפלס הרחוב או מוגבהת עד גובה של 60 ס"מ.
- ה. קירות תומכי כביש:
- בקירות הקבילים למדרכה גובה מזערי יהיה 40 ס"מ.
 - בקירות מפולסים גובה מזערי בפינה הגבוהה יהיה 50 ס"מ ובפינה הנמוכה 20 ס"מ.
- ו. ניתן להקים מעקה בטיחות שקוף מברזל או מעץ לגבהי הקיר המוגדרים בסעיף א'.

2.3.2 מסלעה (תרשים 6.7.1)

- א. יש לבנות את המסלעה מסלעים מקומיים נבחרים שטוחים בעלי פטינה מלאה בחזיתות החשופות, שפנו מהשטח לפני תחילת עבודות הפיתוח. גודל מינימלי של הסלעים: 0.4X0.6X0.6 מ'. במידה ויגמרן הסלעים המקומיים, יש למצוא סלעים הדומים להם ככל שניתן.
- ב. בניית המסלעה בנדבכים. מסלעה רציפה תיבנה בגובה מקסימלי של 1.5 מ' או בניית שלושה נדבכים מעבר לכך יש לפצל את המסלעה בברמה ברוחב מינימלי של 1.0 מ' לגינון ונטיעות.
- ג. שיפוע המסלעה יקבע על ידי יועץ הקרקע.
- ד. יש לבטן את המסלעה בצידה האחורי כדי למנוע את היסחפותה.
- ה. יש להשאיר כיסי קרקע לגינון בעומק מינימלי של 0.5 מ'.
- ו. אין לשלב פיתוח קיר ומסלעה בדירוג אנכי.
- ז. תכנון המסלעה מחייב תכנון הנדסי.

2.3.3 שיפוע קרקע מגונן (תרשים 6.7.1)

- א. מדרון חפור/חצוב משופע. אם השיפוע עולה על 30%, יתמך המדרון על ידי שורת סלעים מקומיים נבחרים או קיר נמוך בתחתית המדרון.
- ב. מדרון שפך מחופה באדמת חישוף עליונה שפונתה מהאתר. אם השיפוע עולה על 30%, יתמך המדרון על ידי שורת סלעים מקומיים נבחרים או קיר נמוך בתחתית המדרון.
- ג. בשיפוע הקרקע ישולבו גאופיטים שפנו מהשטח וכן עצים מהעתקה. בנוסף – גינון ונטיעות עפ"י תכנון.

2.3.4 טרסות (תרשים 6.7.1)

- תימוך הקרגתי של השטח בעזרת מערכת טרסות בוסתן מאבן מבניה יבשה.
- גובה טרסה - 0.6 מ'.
- מרחק מינימלי בין טרסות – 3.0 מ' בשיפוע קרקע מקסימלי של 10%.

2.3.5 קיר גדר (תרשים 6.7.1)

- א. קיר גדר ימשיך את חזית הקיר התומך ברצף באותו חומר ובאותו אופי בניה.
- ב. בחזית מגרש לרחוב ולשטחים ציבוריים – גובה קיר גדר מקסימלי מעבר לגובה תמיכה יהיה 1.20 מ', ובתנאי שגובהו הכולל של הקיר לא יעלה על 3.5 מ'. מעל גובה של 3.0 מ' יפוצל הקיר עם ברמה ברוחב מינימלי של 60 ס"מ לגינון, עפ"י התקנות. גובה קיר גדר מינימלי – 60 ס"מ.
- ג. ניתן להקים מעקה בטיחות שקוף מברזל או מעץ מעל לגבהי הגדר המוגדרים בסעיף ב'.

2.4 בטיחות

- הפיתוח בשטחי הציבור ובמתחמי הבינוי יעמוד בתקני הבטיחות.
- התכנון המפורט של כל שטחי הציבור ומתחמי הבינוי ילווה ביועץ בטיחות.

2.5 נגישות

הוראות נגישות:

- הסדרי הנגישות יהיו מותאמים לתקנות התכנון והבניה, תוך שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות על תיקונים ות"י 1918 ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- **נגישות הסביבה הבנויה ברשות הרבים**: המרשי גובה יחוצרו באמצעות רמפות ולידן מדרגות. במקומות בהם אין אפשרות זו ניתנת לביצוע עקב נסיבות טופוגרפיות ו/או הנדסיות, יש להקצות מעבר נגיש חלופי שיאפשר ע"י מהנדס הרשות המקומית. אין לבצע מהלך מדרגות בקו אחד אלא ככל הניתן בהסטות. לא יותרו בליטות מעבר לגבולות המגרש.
- **דרכים נגישות להולכי רגל**: תתאפשר נגישות לאנשים עם מוגבלויות לדרכים, למעברים ולמתקנים שנועדו לשימוש הציבור הרחב ע"י י"דרך נגישה" אחת לפחות, כהגדרתה בת"י 1918, אשר היא תהיה הדרך הראשית. בכל מדרכה או דרך תישאר רצועת הליכה ברוחב מיזערי 1.3 מ' (מותרת הצרה מקומית). שיטע צד מירבי במדרכה – 1.5%.
- שיפוע אורכי מירבי של דרכים – 9% עם אתנחתאות.
- כל תחנות התחבורה הציבורית ומעברי החציה יהיו נגישים.
- בחניה לאורך דרכים יוקצו מקומות חניה לנכים בהתאם לתקנות ולת"י, אשר ימוקמו כך שיאפשרו נגישות למדרכה / לשצ"פ / למבנה ציבור סמוך. המיקום יבחר כך שישירת מספר מירבי של שימושים ללא חציית כביש, ככל הניתן.
- **שטחים ציבוריים פתוחים**: שטחים ציבוריים פתוחים ימותחו ויבנו באופן שתתאפשר נגישות באמצעות י"דרך נגישה" אל השימושים העיקריים ובמידת הצורך גם "חניה נגישה". לכל שצ"פ מרכזי תהיה גישה נגישה אחת כהגדרתה בתקנות. ככל מקום בו יותקנו מתקני משחק ישולב לפחות מתקן משחק אחד נגיש.
- **מעלית נגישה**: אם נדרשת מעלית, היא תתאים לשימוש אדם המתנייע בכסא גלגלים לפי התקן.
- **נגישות מבני ציבור**: הנגישה העיקרית למבנים תהיה באמצעות דרך נגישה כמשמעותה בת"י 1918. דרך זו תחבר בין המדרכה הציבורית לכניסה העיקרית לבנין (אשר תהיה נגישה), ותמוקם, ככל הניתן, בהפרש המפלסים המיזערי בין המדרכה לכניסה העיקרית לבנין.

2.6 צמחיה

2.6.1 עקרונות תכנון צמחיה

- בתכנון הצמחיה יש להקפיד להשתמש בצמחים עמידים, ארצישראליים, המתאימים לאקלים המקום, אשר הינם חסכוניים בצריכת מים ואשר משתלבים בנוף הגלובע ונבעת החרובים. ניתן לשלב גם עצי פרי/בוסתן וצמחי תבלין.
- יש לשלב נטיעות עצים חצי בוגרים ובוגרים, שרובם ארצישראליים.
- עצי הרחוב ינטעו עם מגבילי שורשים.
- בכל שצ"פ ישמרו העצים הקיימים ויעשו כל הפעולות הדרושות לשימורם ולטיפוחם.
- הטיפול בעצים שבתחום התוכנית יעשה עפ"י תוכנית מס' 6.9 – טיפול בעצים קיימים בגבולות התוכנית, המגדירה עצים לשימור, עצים לעקירה ושנטוע עצים לעקירה ולסילוק.
- עקירת עצים תתבצע רק עם אישור הרשות המקומית, לאחר תאום עם קק"ל וגורמים נוספים שידרשו על ידי הרשות המקומית ולאחר אישור מראש.
- שילוב עצים, גאופיטים וסלעים שהועתקו מאזורי הבניה והכנישים.
- בחירת הצמחיה תעשה מתוך רשימת העצים המומלצים בסעיף 2.6.2 ומתוך רשימות הצמחיה המומלצות על ידי הרשות המועצה.
- יש למנוע גדילת עשבים במדרכות על ידי טיפול מונע מראש.

2.6.2 רשימת עצים מומלצים

- א. סעיף זה מתייחס לעצי רחוב בלבד כאלמנט המוביל בצמחיה בגניית שלד השכונה. להשלמת עצים במקומות אחרים ומרכיבי הצמחיה הנוספים, יש להתבסס על רשימות הצמחיה המומלצות על ידי המועצה.
- ב. ניתן לטעת עצים נוספים, בתנאי שישמרו על אופי דומה לעצים ברשימה מבחינת גודל, צורה, מרקם והשתלבות בנוף הגלובע וגבעת התרובים, ושמידת היקלטותם והצלחתם במקום ודאית.
- ג. יש לקבל אישור מהרשות המקומית על תכניות הצמחיה המפורטות.
- ד. רשימת העצים כוללת עצים מובילים. יש למקם עצים אלרגניים (כגון זית) רחוק מאזורי פעילות אינטנסיבית לילדים.

עצים מובילים

חרוב
זית
אלונים שונים
אלות שונות
שקד
תאנה
כליל החורש
תמר
סגולן (ניקרנדה)
צאלון

2.7 תוכנית פיתוח

2.7.1 כללי

- א. תכנון הפיתוח יעשה בכל אחד משימושי הקרקע במגמה להשתלב בקיים ולשמור על ערכי טבע ונוף קיימים.
- ב. כל שימוש קרקע המוגדר כיחידה אחת – מתחם למגורים, מתחם למבני ציבור, שצ"פים ורחובות – יתוכנן בתכנון כולל כיחידה אחת, ללא קשר לשלבי הביצוע.

2.7.2 פירוט הדרישות למתן היתר בניה

- א. יש לתאם את תכנון הפיתוח של כל מגרש עם תוכניות הפיתוח של המגרשים השכנים, הרחובות ושטחי הציבור על מנת להתאים את הגבהים ולבחון את "חזית הרחוב". יש להכין פרישה של המגרש יחד עם המגרשים הגובלים אליו משני הצדדים.
- ב. תוכנית הפיתוח תוכן על ידי אדריכל נוף ותוגש לאישור הרשות המקומית.
- ג. כחלק מתנאי מתן היתר בניה, יש להגיש סט תוכניות פיתוח מלא ומפורט בק.מ. 1:250 לאישור הרשות המקומית. התכנית תכלול: גבהים סופיים, פתרונות ניקוז, סימון כניסות (שערים, כניסות להולכי רגל, כניסות לחניות), מערכת דרכים ושבילים – מדרגות וריצופים, חניונים עם מקומות חניה, תוואי קירות תומכים – גובהם ותחכים אופייניים שלהם, פרישת קירות, תוואי מעקות וגדרות, שטחי נינון, מתקני משחק, ריהוט גן, תשתיות לאשפה, מסלעות עם גבהים.
- ד. תצורה תכנית צמחיה, רשימת צמחיה ותכנית השקיה לאישור הרשות המקומית.
- ה. פרטי הקירות ילוו בחישוב סטטיים כתנאי לאישורם ברשות המקומית.
- ו. יצורף מפרט חומרי גמר לאישור הרשות המקומית. על כל החומרים המופיעים בתוכנית הפיתוח להיות מאיכות גבוהה ובעלי עמידות גבוהה.
- ז. פרטי הפיתוח יותאמו להנחיות הנספח הנופי, ויובאו לאישור הרשות המקומית.

2.8 שימור מים

2.8.1 כללי

- א. תכנון פיתוח השכונה על כל מרכיביה יעשה כך שיתאפשר שיהוי, איגום והחדרת מי גר עילי לתת הקרקע וישום ההנחיות הרלוונטיות מימדריך לתכנון ובניה משמרת גר עילי, אוקטובר 2004, הוצאת משרד הבינוי והשיכון ושות'. בכפוף לדוח יעוץ קרקע.
- ב. מערכת הניקוז המתוכננת לאיסוף והולכת מי הגר העילי תהיה מערכת נפרדת לחלוטין ממערכת איסוף והולכת מי השפכים.

ג. מי גגות וחצרות יחשבו כמים נקיים המתאימים להחדרה ישירה. מי גר עילי ממשטחי חניה וכבישים דורשים סינון להפרדת דלקים, גיפיים וחידקים לפני החדרתם למי התהום.

ד. העקרונות הבסיסיים ליצירת שטחי שיהוי, איגום והחדרה:

- תכנון שטח קולט כשטח קעור (ולא קמור), כלומר שטח הנמוך מהשטח האטום המוקף בגדר נמוכה (בגובה 20 ס"מ בערך).

- הקטנת מחירות זרימת המים על ידי הקטנת שיפועי השטח האטום עד כמה שניתן (מומלץ על שיפוע מקסימלי של 3%) וקביעת סוג התכסית. תעלות הניקוז הפתוחות תהיינה מגוננות.

ה. תוכניות הניקוז בדגש של שימור מים יוגשו לאישור הרשות המקומית כתנאי לקבלת היתר בניה.

2.8.2 עקרונות תכנון הניקוז בשטחים פתוחים

א. יש לשלב פתרונות ניקוז המאפשרים איגום ושיהוי של מי הגר המתנקזים מן החצרות והמגרשים הסובבים את השטח הפתוח, וכן מהשטחים האטומים המתוכננים בשטח הפתוח.

ב. יתוכננו שטחי גינון הנמוכים במספר סנטימטרים מהשבילים, על מנת לאפשר איגום ושיהוי שיגרמו חידור וחילחול מירביים בשטחים עצמם, מבלי לגרום למטרד ואו סיכון כלשהו.

ג. השבילים והרחבות יתוכננו עם שיפוע אורכי קטן ככל שניתן, שיפוע צידי לכיוון שטחי הגינון, והימנעות מיצירת שקעים מקומיים בלתי מתנקזים.

ד. יש להנביה את אבני השפה בשטחי הגינון למניעת סחף קרקע.

ה. מוצאי ניקוז העוברים בשטחים פתוחים מחייבים טיפול נופי, כולל טיפול בנגר עילי ושיקום נופי.

2.8.3 עקרונות תכנון הניקוז במגרשים לבינוי

א. תכנון ניקוז המגרשים הפרטיים ימנע ככל האפשר את הוצאות מי הגר העילי מהמגרש אל השטח הציבורי.

ב. לפחות 15-30% משטח המגרש ישמש לגינון או יכוסה בחומר תדיר למים (כגון: חצץ, טוף, חלוקים וכו'), ושיפועי המגרש יובילו אליו.

ג. השטח המיועד לחילחול מי גשם יהיה מוקף בגדר נמוכה (כ-20 ס"מ גובה), כך שבעת סופת גשם תהיה הצפה של השטח לפרק זמן קצר עד לחילחול המים.

ד. מרזבי הגגות של הבניינים יופנו לשטחי הגינון או לשטחים ציבוריים פתוחים הגובלים בסמוך.

ה. בתכנון הפיתוח של חצרות המבנים והשצי"פים יעשה מאמץ תכנוני לשמור על השהיית המים להגברת החידור לתת הקרקע, על ידי קביעת אופי התכסית וצורת ההתנקזות ממנה, וזאת תוך מניעת הצפות.

2.9 הנחיות לאיסוף אשפה וגזם

א. מתקנים לאיסוף אשפה וגזם יהיו בשיטה, בעיצוב, בפיזור ובנפח שיקבע על ידי המועצה.

ב. עמדות האשפה יתוכננו בתוך המגרש כחלק מהבינוי ולא מערכת הקירות התומכים, בגומחה יחד עם שאר תשתיות המגרש, בקשר ישיר ונוח לחניה ולכניסה למגרש. בכפוף לתקנות.

ג. ריצוף עמדות האשפה יהיה כריצוף המדרכה עם שיפוע ניקוז כלפי הכניסה, עם אבן שפה מונמכת בכניסה. בפתח יותקן משקוף פלדה עמיד להגנה על הפינות, ושער ברזל שישתלב בשאר חלקי המסגרות בפיתוח המגרש.

גמר חוץ לקירות – כגימור הקירות התומכים או קירות המבנה.

גמר פנים לקירות – חומר קרמי.

גמר ראש הקיר – קופינג אבן גיר גלילית, מסותתת בצדדים הגלויים של האבן.

ד. הדגמה בתרשים 6.7.4.

3. פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים

3.1 הנחיות כלליות

3.1.1 נגישות ובטיחות

- א. נגישות: יש ליצור מקסימום דרכי גישה חופשיות לשצי"פ - כמה כניסות מכמה כיוונים, כולל רמפה לנכים; לאופניים, גלגליות ועגלות. יש לקבל אישור והנחיות מיועץ נגישות. הוראות נגישות עפ"י סעיף 2.5.
- ב. בטיחות: יש להקפיד על הבטיחות בשצי"פ, הן של המתקנים והן במרחבי הפעילות השונים שבגן ואלו שמסביב לו.
 - יש לקבל אישור והנחיות מיועץ בטיחות.
 - הבטחת תחזוקה שוטפת.
 - חייץ או הגנה מכבישים סביב.
 - התקנת תאורת לילה טובה.
 - הדגשת הכניסות לשצי"פ לפי סעיף 3.1.2. שער/פתח היציאה מהגן לא יהיה מופנה ישירות לכביש אלא בהטייה. בנוסף, יש לתכנן אמצעי האטה ביציאה מהשצי"פ.
 - הפרדה בין שימושים פנימיים מנוגדים בתכנון השצי"פ.
 - כל מתקני המשחק יותקנו על גבי אריחי גומי/ציקות גומי או מצע אחר בסטנדרט התקן.

3.1.2 אפיון חזית הרחוב

- חזית הרחוב של השצי"פ תעוצב בכל דרך רצויה, מחומרים מקומיים, ותאושר על ידי הרשות המקומית, בהתאם לדרישות הבאות:
- א. יש ליצור חשיפה של השטח לחזית הרחוב למניעת סגירות, לאפשר ניצפיות מהרחוב לשצי"פ ומשצי"פ לרחוב.
 - ב. הכניסה לשצי"פ תוגדר על ידי יצירת "פינת רחוב": התרחבות המדרכה ושינוי הריצוף, תכנון קירות אבן הנסוגים מהקו הישר של הקיר התומך עם פתח כניסה ברור ומודגש, תכנון אזור ישיבה מוצל, תכנון צמחיה יחודית שתהווה סימבול של כניסה לשצי"פ.
 - ג. התאורה בחזית הרחוב תהיה בעיצוב שונה מתאורת הרחוב הרגילה. יש לתכנן את התאורה כחלק אינטגרלי של האלמנטים הבנויים, כגון: קיר תומך, פרגולה וכו'.

3.1.3 אפיון חניית

- א. תכנון החניית יותאם למבנה הטופוגרפי, במידת הצורך תהיה חלוקה למספר טרסות.
- ב. בחניית יתוכננו נטיעות עצי צל בצפיפות מינימלית של עץ אחד לכל ארבעה מקומות חניה, ובמרחק מינימלי של 6-7 מ' בין עץ לעץ, במפרצי החניה וברצועת הגינון שבין החניה למדרכה.
- ג. בין קו החניה למדרכה תישאר רצועה לגינון ונטיעות ברוחב מינימלי של 2.0 מ'.

3.1.4 אפיון צמחיה

- א. הנחיות כלליות לפי תת פרק 2.6.
- ב. ככל שצי"פ הנובל בשטח טבעי פתוח תעשה התאמה בין הצמחיה בשטח הטבעי לבין הנטיעות בשטח השצי"פ, מבחינת מיני הצומח וצפיפות הגינון והנטיעות.
- ג. בכניסות יש לתכנן צמחיה יחודית, שתהווה סימבול של כניסה לשצי"פ, ותחזור על עצמה במגוון ציוריים בכניסות לשצי"פים השונים.
- ד. יש לתכנן חייץ ירוק על ידי צמחיה מתאימה, ליצירת הפרדה בין שטח השצי"פ לסביבתו – בינוי ורחובות - מבלי לגרום לסגירותו מהסביבה. יש לשמור על הניצפיות ממנו ואליו.
- ה. בראשי מערכת ההשקיה תתוכנן קריאה ממוחשבת של מוני המים, על-פי הנחיות מחלקת הגינון של הרשות המקומית.

3.1.5 כללי

- א. כל שצ"פ המוגדר כיחידה אחת בתוכנית פרישת השצ"פים יתוכנן בתכנון כולל כיחידה אחת, ללא קשר לשלבי הביצוע.
- ב. תוכנית פיתוח השצ"פ תוכן על ידי אדריכל נוף, תוגש לאישור העיריה ותכלול את כל המפורט בסעיף 2.7 כתנאי להיתר.
- ג. חומרי הפיתוח יהיו חומרים מקומיים, אלא אם יאושר אחרת על ידי מהנדס המועצה.

3.2 הנחיות ספציפיות לשצ"פים השונים

(פרישת שצ"פים – תוכנית מס' 6.1. תכנון עקרוני לשצ"פ ומעבר – תוכנית מס' 6.5)

3.2.1 שצ"פ מרכזי - 220

- א. השצ"פ ממוקם בלב השכונה – בין חלקה המזרחי לחלקה המערבי.
- ב. השצ"פ יפותח כבוסתן עם טרסות אבן, עצי בוסתן וסלעים מקומיים, שבילים מחברים ואזורים לבילוי, פעילות ושהיה.
- ג. בשצ"פ ישמרו ישוקמו ויטופחו עצי החרוב הקיימים, ויוצקו אליו עצים נוספים מאזורי הפיתוח. שביל לחבר בין השצ"פ להמשך יער החרובים הנשאר במצבו הטבעי.
- ד. השצ"פ ישמש את תושבי השכונה וכן את השכונה העתידית מדרום לה.
- ה. יש לשקם את השצ"פ במפגש עם גמר הבינוי במפגש המגרש והשצ"פ יתוכנן קיר אבן, מסלעה או שורת סלעים וגיטון ברוחב מינימלי של 1.0 מ' בשטח השצ"פ.
- ו. יש להסדיר את הכניסה מהרחובות לשצ"פ.
- ז. מומלץ לפתח אזור אינטנסיבי שיכלול אזורי משחק ושהיה למגוון גילאים.
- ח. תשתיות אשר יעברו בתחום השצ"פ, ימוקמו בשוליו ויוטמנו בקרקע, על מנת למנוע פגיעה בשצ"פ.
- ט. יתוכנן מעבר הולכי רגל בין דרך מס' 2 לדרך מס' 4.
- י. יש לייעד שצ"פ שתי תניות נכים בתחום הדרך.

3.2.2 שצ"פ מרכזי - 221

- א. השצ"פ קיים בצמוד למגרשי הכדורגל והכדוסלובו שבילים, מגרש משחקים ונטיעות. גודלו יצומצם ויותאם לתב"ע.
- ב. יש לשקם ולטפח את השצ"פ הקיים ולהסדיר את כל ההתחברויות אליו.
- ג. יש לשקם את עבודות העפר והצמחיה שבין השצ"פ לשימושי הקרקע הסובבים – גני ילדים, מגרשי ספורט, מבנה רב תכליתי לספורט, תרבות ופנאי.
- ד. בשצ"פ ישמרו, ישוקמו ויטופחו העצים הקיימים.
- ה. השצ"פ ישמש את תושבי צנדלה ככלל וכן את תושבי השכונה.
- ו. טיפול יחודי ברחוב יחזק את הקשר בין השכונה לשצ"פ, תוך הסדרת הכניסה לשצ"פ.
- ז. יש לתכנן שביל הולכי רגל נגיש לשצ"פ מדרך מס' 5.
- ח. המדרגות מדרך מס' 3 יתוכננו עפ"י התקנות.

3.2.3 מעבר רגלי ירוק, גן כיס – 212, 220

- א. המעברים ישמשו למעבר הולכי רגל, לשבילי אופניים ולמעבר תשתיות במידת הצורך.
- ב. יושם דגש תכנוני על המפגש עם הרחוב.
- ג. הצירים יאפשרו מעבר נוף, בטיחותי, נגיש ומוצל ולאורכו יתוכננו מקומות מנוחה/ישיבה ותצפית.
- ד. במעברים ישמרו, ישוקמו ויטופחו העצים הקיימים.

3.2.4 שיקום נפי ונטיעות 222, 223

- א. אזורים לצידי רחובות ותניות שישמשו לשיקום צידי הדרכים ע"י עיבוד הקרקע, צמחיה ונטיעות. תותר הקמת תחנת השנאה.

3.2.5 יער – 224

- א. באזור יותר כל השימושים המפורטים במ"א 22 בכפוף לאישור קק"ל. יש לשמר, לשקם ולטפח את העצים הקיימים.
- ב. מגרש 224 – מגרש כדורגל קיים, כולל מלתחות וגידור.

3.2.6 שיקום נופי, דרך אש ומתקנים הנדסיים /

- א. מגרש 225 – יש לשמר דרך אש ללא נטיעות בתאוס עם קייל, ולשמור על גישה ישירה ליער שמצמון.
- ב. מגרש 226 – מקום מומלץ להקמת תחנת השנאה של השכונה.

4. פיתוח רחובות

4.1 הנחיות כלליות

4.1.1 כללי

- א. כל רחוב יתוכנן בתכנון כולל כיחידה אחת ללא קשר לשלבי הביצוע.
- ב. תוכנית/פיתוח הרחובות (כולל עיצוב מדרכה, מפרצי חניה ותימוך) תוכן על ידי אדריכל נוף ותוגש לאישור העירייה, ותכלול את כל המפורט בסעיף 2.6.
- ג. כל סוג רחוב יאופיין בפרטים דומים (בהתאם לחתכי הרחוב ולסיווגים בתכנית פרישת השצ"פים), סוג הנטיעות, גוף התאורה לפרטיו, שילוט, סוג הריצוף, ריהוט הרחוב.
- ד. אפיון צמחיה – הנחיות כלליות לפי תת פרק 2.6.
- ה. שיקום נופי על פי תת פרק 2.2.6.
- ו. חומרי הפיתוח יהיו חומרים מקומיים אלא אם יאושר אחרת על ידי מהנדס העיר.

4.1.2 תאום בין מהנדס הכבישים לאדריכל הנוף

- מערכות התשתית ישולבו בתחומי הכביש, תוך תאום בין מהנדס הכבישים לאדריכל הנוף, ויופיעו בתכניות תאום מערכות של מהנדס הכבישים.
- נטיעות יחשבו למערכת בפני עצמה.

4.1.3 אפיון חניית רחוב

חניות מקבילות

- א. בין מפרצי החניה ישולבו ערוגות מגוננות עם נטיעות עצים או הרחבה של המדרכה עם נטיעת עצים על ידי פתח בריצוף.
- ב. בין המיסעה לחניה – תתוכנן אבן שפה מונמכת או אבן תעלה מבטון או מאבן.

חניות ניצבות / אלכסוניות

- א. בין מפרצי החניה ישולבו ערוגות מגוננות עם נטיעות עצים, או הרחבה של המדרכה עם נטיעות עצים על ידי פתח בריצוף.
- ב. בין המיסעה לחניה – תתוכנן אבן שפה מונמכת או אבן תעלה מבטון או מאבן.

4.1.4 אפיון מדרכות (תרשימים 6.6.2, 6.8.2)

- א. רוחב מדרכה מינימלי – בהתאם לחתכי הרחוב האופייניים.
- ב. ינטעו עצי רחוב רבים ככל האפשר, בצפיפות מינימלית של 6-7 מ' בין עץ לעץ. הנטיעות ישולבו בשטחי גיטון או בפתחים לעצים בריצוף. תיחום פתחי העצים בריצוף המדרכה – בעזרת פרט אבן. ניתן לשלב סריג אופקי ממתכת בפתח. מיקום העצים לפי חתכי הרחובות האופייניים.
- ג. ריצוף המדרכה: אספלט או אבן משתלבת בשילוב פסי אבן.
- ד. ריצוף יחודי להדגשת אזורים מיוחדים, כגון: כניסות, אזורי ישיבה, נקודות תצפית, פינות רחוב, שערים, צמתים, אזורי חצייה וכיוו. לפחות 40% מהשטח יתוכנן כריצוף אבן.
- ה. אופן הכניסה לחניות בתחום המגרש באמצעות אבן עליה לרכב, תוך שמירה על מפלס אחיד למדרכה ורצף בריצוף המדרכה.
- ו. טיפול יחודי במעבר דרך כביש מס' 3 לשצ"פ – הגבהת מפלס הצומת לגובה המדרכות, ריצוף יחודי והדגשה בעזרת נטיעות ותאורה.

4.1.5 פרטי פיתוח

א. כללי

- יש להשתמש בחומרים מקומיים אלא אם יאושר אחרת על ידי מהנדס העיר. בכל מקרה, יש לשלב אבן באלמנטי ריהוט הרחוב.
- על כל ריהוט הרחוב לעמוד בתקני הנגשות לאנשים עם מוגבלויות.

ב. ריצוף מדרכות

בהתאם לסעיף 4.1.4.

ג. גינון ונטיעות

- פתחים לעצים: האדמה תחופה ב- 10 ס"מ טוף או חצץ. גובה החיפוי 5 ס"מ לפחות מתחת לפני הריצוף. יש לחפור בור נטיעה לעץ בגודל מינימלי של 1.0X1.0X1.0 מ' ולמלא באדמה פוריה.
- ערוגות לגינון ונטיעות: תיחום ערוגות הגינון – בעזרת פרט אבן. גובה האדמה 5 ס"מ לפחות מתחת לפני הריצוף.
- עצי הרחוב ינטעו עם מגביל שורשים – יריעה אנכית מתחת למפלס המדרכה.
- מפגש רחוב-שצ"פ: הכניסה לשצ"פ תאופיין בצמחיה יחודית שתחזור על עצמה כסימבול לכניסה לשצ"פ.

ד. כניסות

- הכניסות לחניות, כניסות רגליות וכניסות לחדרי תשתיות יאופיינו בשערי ברזל דקורטיביים אשר ישתלבו בשאר חלקי המסגרות בפיתוח המגרש (תרשים 6.8.3).

ה. מעקות בטיחות

- המעקות יהיו מברזל מסוגן בין עמודי ברזל ו/או עמודי אבן בנויים, ויעמדו בתקני הבטיחות (תרשים 6.8.4).
- ניתן להגביה את קיר האבן ברצף עד לגובה 1.10 מ', כך שישמש כמעקה בטיחות.

ו. מושבים וספסלים

- הספסלים יהיו מחומרים כגון עץ, ברזל יצוק או בשילוב עץ וברזל יצוק ויקבלו אישור ממהנדס המועצה. בריצוף סביב הספסלים ישולבו פסי אבן או רחבות אבן.
- קירות ישיבה יבנו עם ציפוי אבן גיר גלילית עבה מסותתת בעיבוד טובה או אבן לקט שבורה בצורה ריבועית – בניה בנדבכים. בראש הקיר – קופיע אבן גיר גלילית בעובי מינימלי של 7.0 ס"מ (תרשים 6.7.3).
- סלעי ישיבה – סלעי אבן שכבות גיר שטוחים.

ז. תאורה

- מפגש רחוב – שצ"פ: הכניסה לשצ"פ תתאפיין על ידי תאורה יחודית השונה מתאורת הרחוב שתחזור על עצמה כסימבול לכניסה לשצ"פ.
- במקומות בהם המדרכה צמודה לקיר גובה, ניתן להשתמש בגופי תאורה תלויים.

ח. אשפתונים

- פחי האשפה ימוקמו בתחומי הגינון, במקום התקהלות אנשים: מעברי חציה, פינות רחוב, כניסות לשצ"פים, כניסות למבני ציבור, צמתים.
- פחי האשפה יהיו נמוכים ככל שניתן (70-60 ס"מ גובה), בגמר כגון ציפוי אבן כדוגמת קירות הישיבה. רצוי שלא יעמדו בפני עצמם אלא בהמשך לאלמנט בנוי, כגון: פרגולה או קיר נקיון.

ט. מחסומי רכב

- מחסומי רכב קבועים יהיו מסלעים פיסוליים, מחומרים כגון קוביות אבן מסותתות או מחומרים ממוחזרים. סביב המחסומים יבוצע ריצוף אבן יחודי.
- מחסומי רכב ניידים יהיו מעמודוני ברזל ריבועיים במידות של 10X10 ס"מ לפחות, כך שניתן יהיה לנתקם ממקום בקלות בשעת הצורך.
- מחסומי הרכב יעמדו בתקני הבטיחות.

שילוט רחוב

- שילוט הרחוב יתוכנן כחלק ממערכת השילוט של השכונה כולה, אשר תתוכנן על ידי מעצב גרפי ואדריכל נוף.
- תינתן עדיפות לשילוב השילוט בקירות האבן בגבולות המגרשים ובאלמנטים ורטיקליים קיימים ולא כשלט עצמאי.
- חומרי הגמר המומלצים: אריחי קרמיקה / גרניט פורצלן / אבן בשילוב ברזל מעוטר.

4.2 הנחיות ספציפיות לרחובות השונים

חתכי רחוב טיפוסיים – תרשים 6.6.1

5 פיתוח מגרשי בינוי למבני ציבור ומגורים

5.1 הנחיות כלליות

- א. כל מגרש יתוכנן בתכנון כולל כיחידה אחת ללא קשר לשלבי הביצוע, הן במגרשים למבני ציבור והן במגרשי הבינוי למגורים.
- ב. תוכנית פיתוח המגרש תוכן על ידי אדריכל נוף ותוגש לאישור העירייה, ותכלול את כל המפורט בסעיף 2.6.
- ג. כל מגרש יאופיין בהתאם לסוגי הבינוי ולרחובות העוטפים אותו. סוגי המגרשים:
 - מגרשים למבני ציבור.
 - מגרשים למגורים דו-משפחתיים.
- ד. שימור נופי, שיקום נופי, תימוך, הנגשה ובטיחות, צמחיה, שימור מים, אשפה וגזם על-פי פרק 2.
- ה. לא יבוצעו עבודות כלשהן במגרש לפני שתבוצע התמיכה הנדרשת בגבול מגרש. ארונות תשתית ישולבו בגומחות סגורות המשולבות בקירות פיתוח המגרש או בקירות החזית, בקרבת החניה והכניסה.
- ו. יש להשתמש בחומרים טבעיים מקומיים בפיתוח המגרשים אלא אם יאושר אחרת על ידי מהנדס העיר.
- ז. בתחום מבני הציבור ישולבו מתקני ספורט ו/או אזורי משחק לשימוש כלל האוכלוסייה גם לאחר שעות פעילות מבני הציבור.

5.2 הנחיות לפי סוגי המגרשים

5.2.1 מגרשים למבני ציבור

חתכים מייצגים למבני ציבור – תוכנית מסי 6.4

א. אפיון השטחים הפתוחים בשטח המגרש

- תכנון השטחים הפתוחים יותאם לשימוש ולייעוד המבנה הציבורי, הן מבחינת גדלים ומכסות והן מבחינה נושאת.
- מפלסי הפעילות בחוף יותאמו למפלסי המבנה.
- המגרש יתוכנן באופן שיותאם לכלל האוכלוסייה, כולל פתרונות הנגשה.

ב. אפיון חניות

- החניות יתוכננו בשטח המגרש או בשטח ציבורי מחוץ למגרש אשר יועד לכך מראש, בהתאם למכסות ולתקנים הנדרשים ולנספח התחבורה של תכנית זו.
- תכנון החניות יותאם למבנה הטופוגרפי. במידת הצורך תהיה חלוקה למספר טרסות.
- בחניות יתוכננו נטיעות עצי צל בצפיפות מינימלית של עץ אחד לכל ארבעה מקומות חניה, וכמרחק מינימלי של 6.0-7.0 מ' בין עץ לעץ, במפריצי החניה וברצועת הגינון שבין החניה למדרכה.
- בין קו החניה למדרכה תישאר רצועה לגינון ברוחב מינימלי של 2.0 מ'.

ג. אפיון חזית הרחוב

חזית הרחוב של מגרש למבני ציבור תעוצב בכל דרך רצויה ותאושר על ידי הרשות המקומית, בהתאם לדרישות הבאות:

- הכניסה למגרש תוגדר על ידי יצירת "פינת רחוב": התרחבות המדרכה ושינוי הריצוף, תכנון קירות אבן הנסוגים מהקו הישר של הקיר התומך עם פתח כניסה ברור ומודגש, תכנון אזור התכנסות וישיבה מוצלים ותכנון צמחיה יחודית המדגישה את הכניסה כנקודת מוקד.
- שער/פתח היציאה מהמגרש לא יהיה מופנה ישירות לכביש אלא בהטייה. בנוסף, יש לתכנן אמצעי האטה ביציאה ממגרש למבני ציבור.
- במידה וקיימים קיר או מסלעה בחזית המגרש, יש להשאיר רצועת גינון בין המדרכה לקיר/מסלעה ברוחב מינימלי של 2.0 מ'.

ד. אפיון צמחיה

- בכל מגרש למבני ציבור הגובל בשטח טבעי תעשה התאמה בין הצמחיה בשטח הטבעי לבין הנטיעות בשטח המתחם, מבחינת מיני הצומח וצפיפות הגיטון והנטיעות.
- בכניסות – יש לתכנן צמחיה יהודית השוכרת את רצף עצי הרחוב ומדגישה את המקום כנקודת מוקד.
- יש לתכנן חייץ ירוק על ידי צמחיה מתאימה, ליצירת הפרדה בין השטחים הפעילים במגרש למבני ציבור לסביבתו – מגורים ורחובות – כדי למנוע הפרעה ויזואלית ואקוסטית בין שימושי הקרקע השונים.

5.2.2 מגרשים דו-משפחתיים

- בשכונה מתוכננות 54 יח"ד דו-משפחתיות.
- תוכנית בנינו - תוכנית מס' 6.2.
- חתכים מייצגים למגורים – תוכנית מס' 6.3.

א. אפיון חניות (תרשים 6.6.4)

- הכניסה לחניה תהיה בטיחותית, ברורה ומוגדרת, תלווה בתאורה, גיטון ונטיעות.
- מיקום החניות והכניסות אליהן על-פי תוכנית הבינו.
- חניות מופרדות מהמבנה יחשבו כחניות חוץ. לא יותר קירוי חניה במבנה עור נפרד מחוץ לקווי בניין.
- חניה מקורה תשולב כאחת מקומות המבנה העיקרי ולא תותר כמבנה עור נפרד.
- לכל יחידת דיור יש לתכנן 2 חניות בתחום המגרש.

ב. אפיון חזית הרחוב (תרשימים 6.6.2, 6.6.3)

- במגרש עולה – כצמוד לגבול המגרש תתוכנן רצועה ברוחב מינימלי של 80 ס"מ בתחום המדרכה לגיטון, נטיעות ותאורה, בתנאי שרוחב המדרכה לפחות 2.30 מ'.
- חצר לתשתיות ואשפה תתוכנן בגבול הצדדי שבין שני מגרשים. ארונות התשתיות יהיו בניצב לכביש. שעון המים יותקן בגומחה ולא בחזית הרחוב. לחצר התשתיות יותאם שער ברזל (תשריט 6.8.3).
- משני צידי החצר יתוכננו כניסות להולכי רגל וחניות פרטיות.
- ניתן לשלב שער כניסה כדוגמת השער לחצר התשתיות בגובה מקסימלי של 1.50 מ'.

תיחום חזית המגרש

1. תיחום על-ידי קיר נמוך מאבן עד גובה 60 ס"מ, ושיפוע קרקע מגוון.
2. תיחום על-ידי קיר מאבן מעל גובה 60 ס"מ:
 - במגרש יורד – קיר תומך כביש הבולט לפחות 40 ס"מ מעל המדרכה.
 - במידה והקיר מקביל למדרכה כשהקירות מפולסים: גובה מזערי בפניה הגבוהה יהיה 50 ס"מ ובפניה הנמוכה 20 ס"מ. עדיפות לקירות מפולסים בחזית מגרשים בנויים.
 - כלפי המגרש קיר עד גובה 4.5 מ'. מעל גובה 3.0 מ' יפוצל הקיר כנדרש בתקנות.
 - במגרש עולה – מעל הכביש, קיר עד גובה 3.5 מ'. מעל גובה 3.0 מ' יפוצל הקיר כנדרש בתקנות.
3. תיחום ע"י גדר – גובה הגדר לא יהיה מעל 1.10 מ' במגרש יורד ומעל 1.50 מ' במגרש עולה. עדיפות לגדר חיה עצמאית או משולבת בקיר. שערי הכניסה, במידה והיו, יותאמו לחומרים ולצורת הגדר.

ג. פיתוח המגרשים

- במגרשים דו-משפחתיים התכנון יתבצע בז-זמנית והמראה החיצוני יותאם לשתי יחידות הדיור הצמודות.
- מפלסי בינוי בהתאם לתוכנית בינוי וגבהי ± 0.00 (תוכנית מס' 6.2).

ד. גבול בין מגרשים

- תימוך עפ"י סעיף 2.3 בנספח זה.
- גובה קיר תומך מקסימלי – 3.5 מ'. מעל לגובה 3.0 מ' יש לפצל את הקיר.
- ביטול הפיצול – באישור מהנדס הרשות המקומית בלבד.

ה. עבודות עפר ועודפי קרקע

- עודפי קרקע ימונו על-ידי מפתחי המגרשים, על-פי אישור הרשות המקומית, למקום שמיועד לכך או למקומות אחרים, על-פי צרכים המשתנים מעת לעת בתחומי המועצה, ובשום מקרה, לא יערמו במקומות בהם יהוו הפרעה או מטרד חזותי.
- יאסר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן מלאי סלעים מחוץ למגרש שבתחומו מתבצעת עבודת בניה, אלא רק במקום שתואם ואושר מראש על-ידי הרשות המקומית.

ו. הנחיות סביבתיות לתקופת הבניה

- טיפול בפסולת בניה בעזרת גריסה במקום. מתקן גריסה נייד ימוקס בישוב כעת הבניה. לחילופין, פינוי פסולת בניה לאתר מוסדר ו/או למתקן למיחזור פסולת בנין.
- צמצום אבק על-ידי הרטבת דרכים בזמן הבניה (לא המלחה).
- שימוש במכונות קידוח יעודיות בעלות מסנני אבק.
- כיסוי משאיות הנושאות פסולת בנין או פסולת אחרת העשויה לגרום למעוף חלקיקים.
- שטיפת גללי המשאיות ביציאה מהאתר.

ז. הנחיות סביבה לאתר תחילת האיכלוס

- לאחר תחילת הבניה – בשלבים הבאים: תוכן תוכנית מעודכנת למניעת מפגעים מהבניה החדשה, כולל הגדרת אזורי כניסה ויציאה ומנייים שלא דרך המגורים הקיימים והגדרת שעות פעילות מותרות לציווד מכני הנדרש לבניה.

ח. שיקום סביבתי

- יש לחדש את הצמחיה הטבעית באזור. המדרונות אשר יפגעו במשך תהליך הבניה ישוקמו לפי תוכנית שתילה שתוגש לרשות המקומית כחלק מתוכנית הפיתוח.
- תחת כל עץ שיעקר ינטע עץ חדש.
- שיקום מדרונות וטיפול בשמכי עפר יבוצע עם סיום עבודות הפיתוח. לא ינתן אישור לאכלוס בטרם בוצעו עבודות השיקום והדבר נבדק ואושר על-ידי מפקח בניה מטעם הרשות המקומית, שליווה את תהליך הבניה והשיקום.

ט. מגרשים דו משפתיים עם חזית מסחרית (מגרשים 131-132, 147-146)

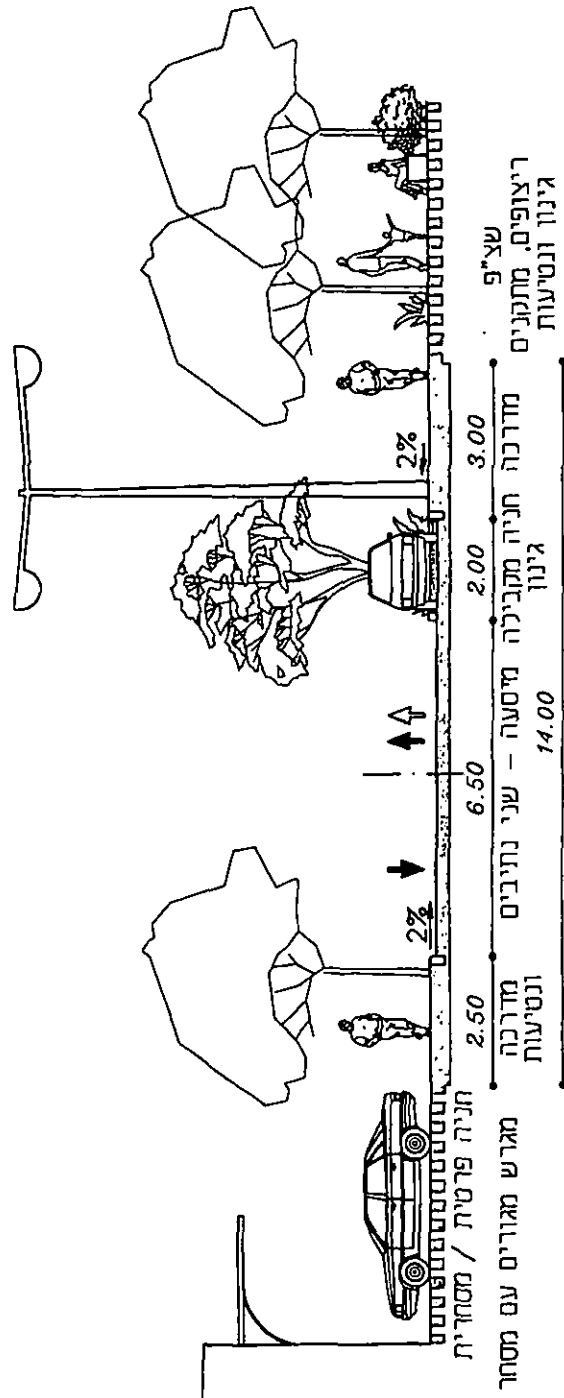
- במגרשים אלו יתוכננו בחזית המסחרית 2-4 חניות נוספות ל- 4 החניות הפרטיות הנדרשות למגורים.
- קומת המסחר תהיה נקומת הקרקע. בחזית המסחרית, קו בניין קדמי לקומת המסחר יהיה 6 מ' לפחות.

י. מגרשים דו משפתיים על גבול היער (מגרשים 101, 102, 121, 122, 123, 139, 140)

- יתוחמו ע"י קיר גדר מאבן כדוגמת המפורט בסעיף 2.3.1 ב', בגובה מינימלי של 60 ס"מ ובגובה מקסימלי של 150 ס"מ.

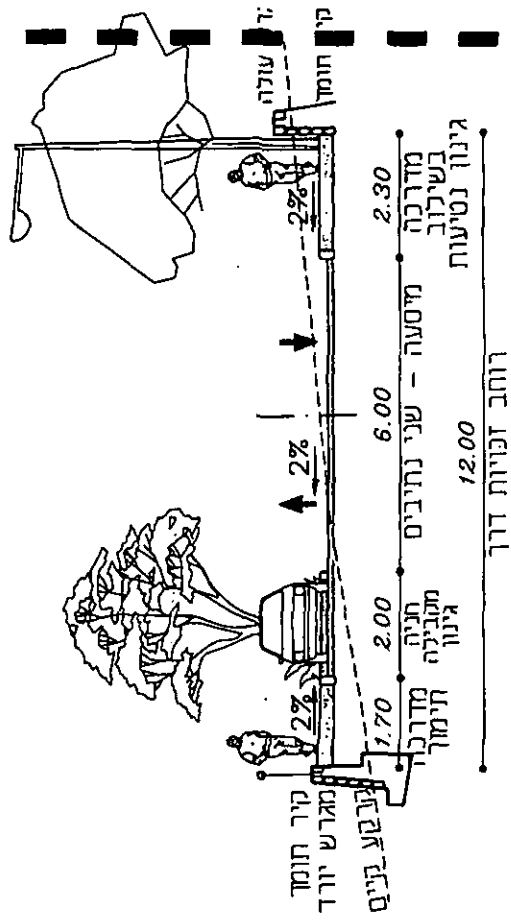
6. תוכניות, תרשימים ופרטי פיתוח אופייניים

תוכנית פרישת שצ"פים	6.1
תוכנית בינוי וגבהי ± 0.00	6.2
חתכים מייצגים למגורים	6.3
חתכים מייצגים למבני ציבור	6.4
תכנון עקרוני לשצ"פ ומעבר	6.5
חתכי רחוב טיפוסיים	6.6.1
כניסות למגרשי מגורים	6.6.2
חזיתות טיפוסיות לרחוב (כביש 4 לדוגמה)	6.6.3
חניות ומדרכות ברחובות	6.6.4
פיצול קירות, מסלעות ומדרונות חצובים	6.7.1
קירות תומכים	6.7.2
קירות ישיבה	6.7.3
חצר תשתיות	6.7.4
ריצוף, פתחי עצים וערוגות	6.8.2
שער ברזל לחצר תשתית	6.8.3
מעקה בטיחות ע"ג קיר	6.8.4
טיפול בעצים קיימים בתחום התוכנית	6.9



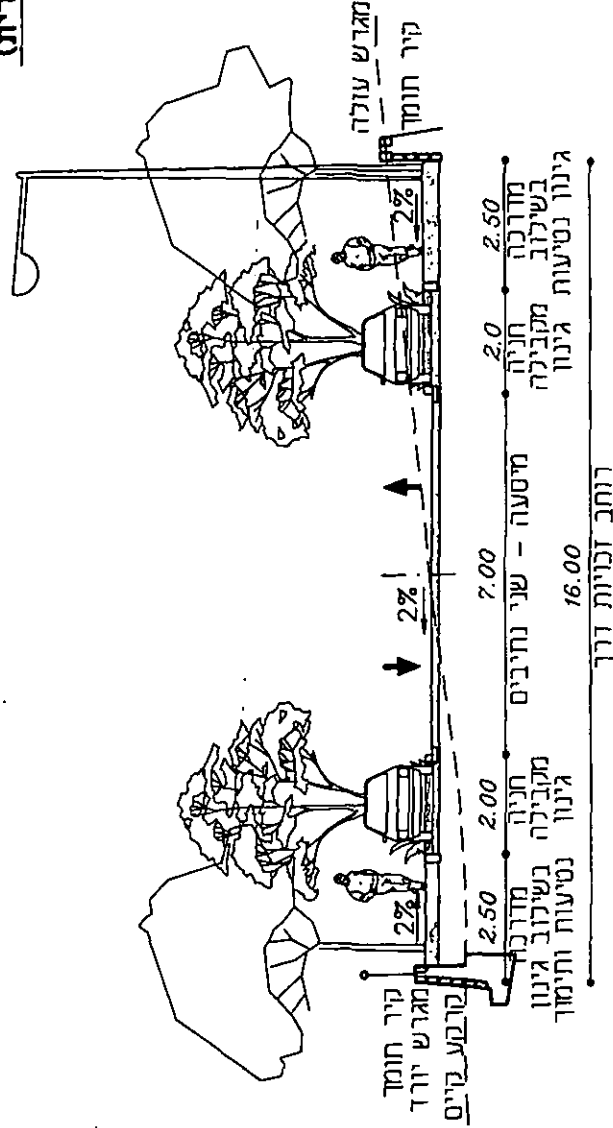
רחוב 14 מ' - חתך לרחוב יחיד (רחוב 3 - אזור חזית מסחרית) שילוב מגורים מסחר ושצ"ש

רוחב זכויות דרך



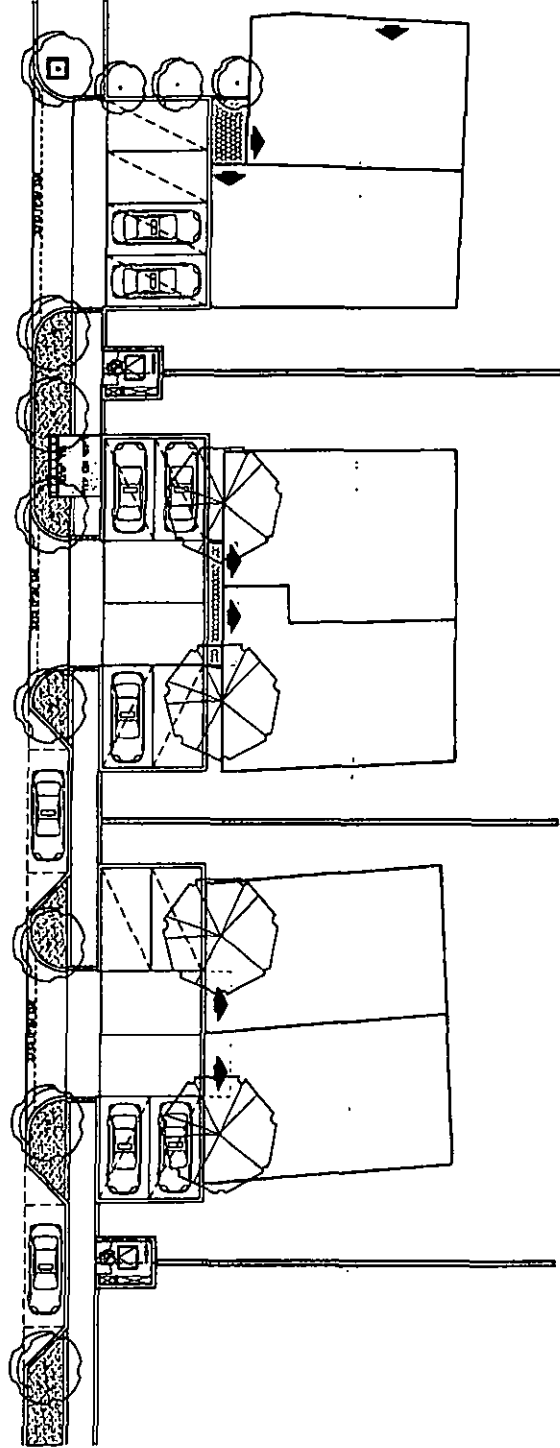
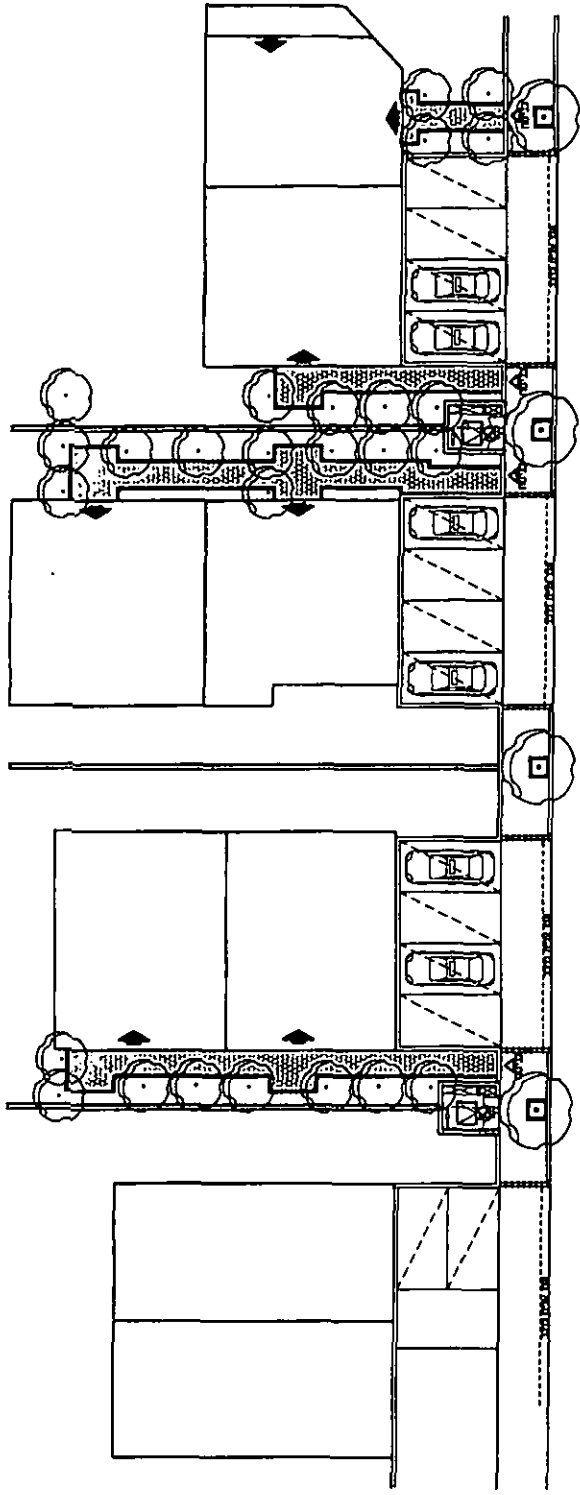
רחוב 12 מ' - חתך סיפופי (רחובות 2,3,4) מדרכה-מסעה-חניה-מדרכה

רוחב זכויות דרך



רחוב 16 מ' - חתך סיפופי (רחוב 1) מדרכה-חניה-מסעה-חניה-מדרכה

רוחב זכויות דרך



מדרכות, רחבות ביצוע מיוחד, פתחי עצים וערוגות מגוננות
 חכנית עקרונית
 1:250

צנדלה - שכונה צפונית מס' 19234/ג

כניסות למגרשי מגורים

תאריך - 31/07/13

אדריכלות נור

נוף-טורגוסי בע"מ
 ת.ד. גבעת אלה 386
 סד. 06-6415717/06

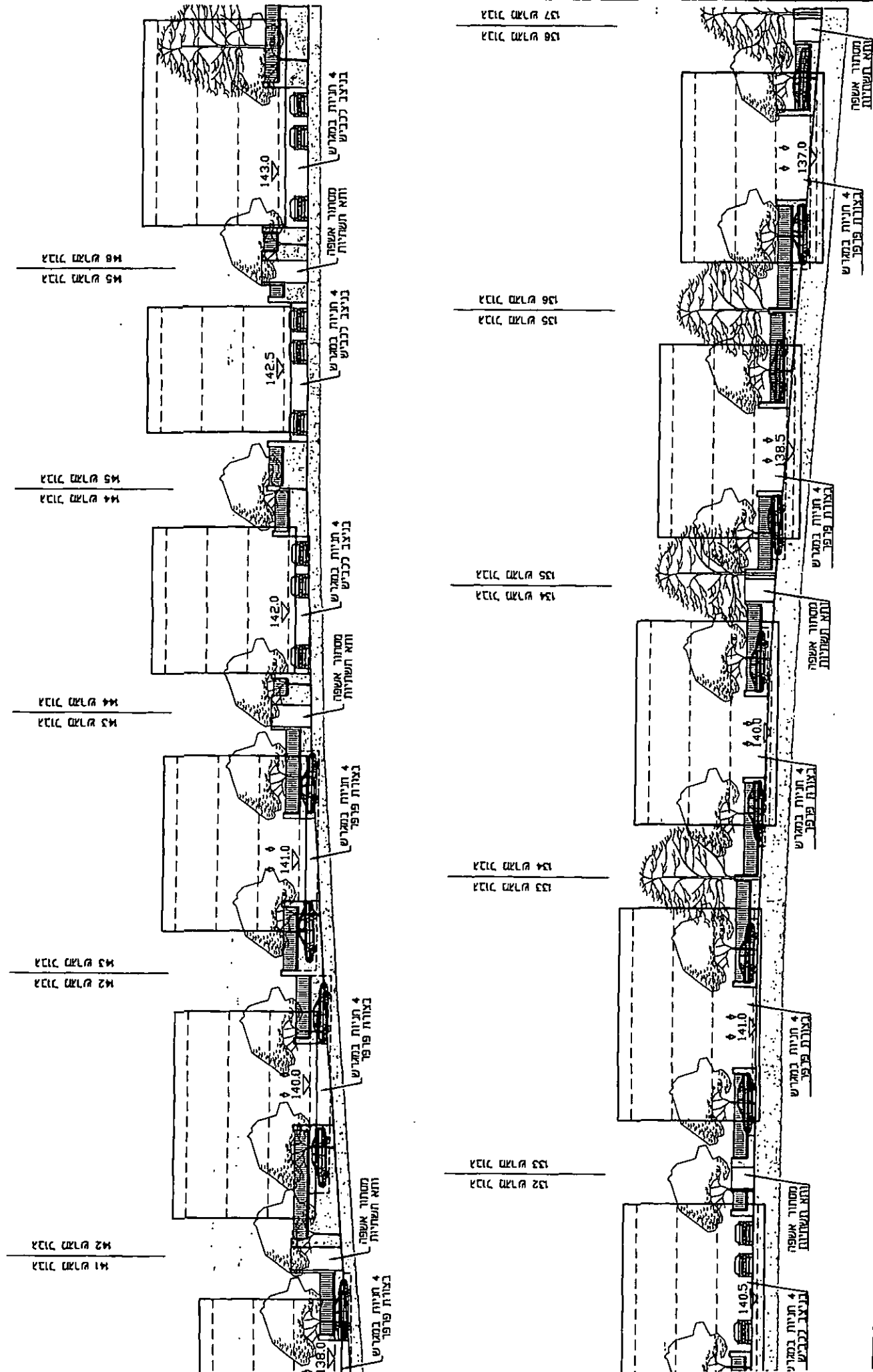
קנ"מ - 1:250

122-3
6.6.3

צנדלה - שכונה צפונית מס' ג' 19234/ג
חזיתות שיפוטיות לרחוב (כביש 4 לדוגמא)

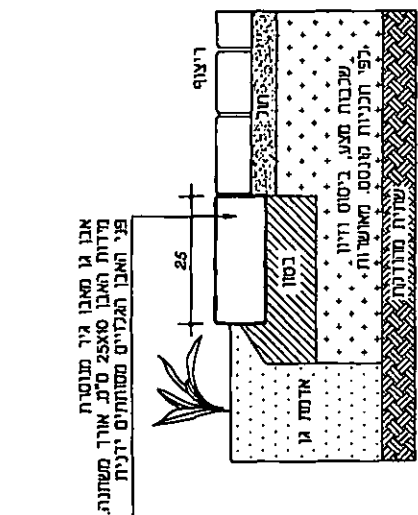
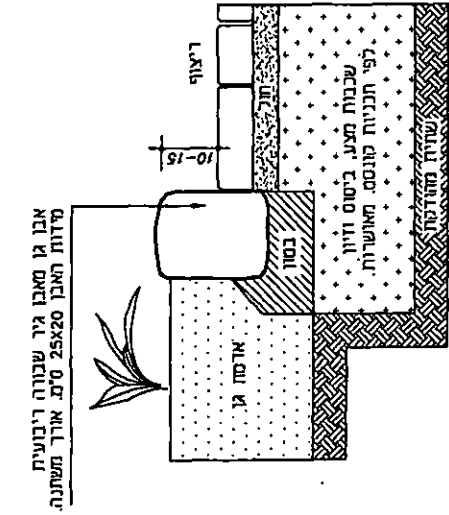
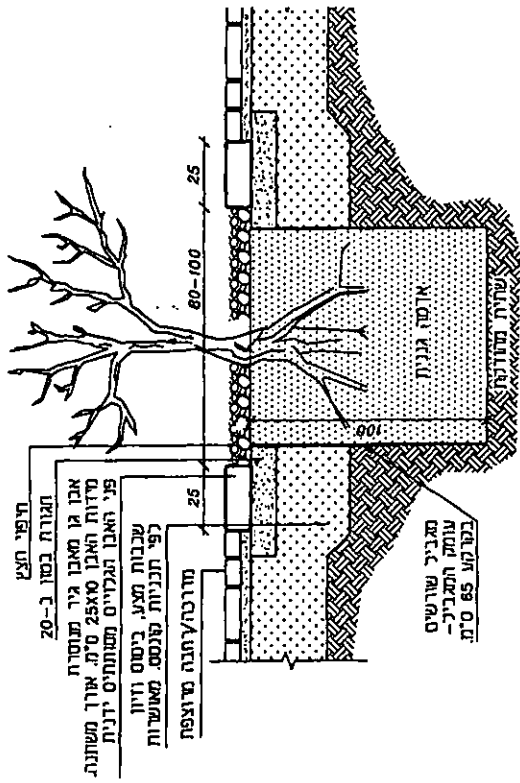
אדריכלות נוף
סוד-טרנס'י במ"ס
ת.ד. 366, בע"ח א"ח 5070
פ.ד. 04-0478 / 04-0478

תאריך: 3/10/53
ק"מ: 1:250



גבול מדרג 137
גבול מדרג 136
גבול מדרג 135
גבול מדרג 134
גבול מדרג 133
גבול מדרג 132
גבול מדרג 131

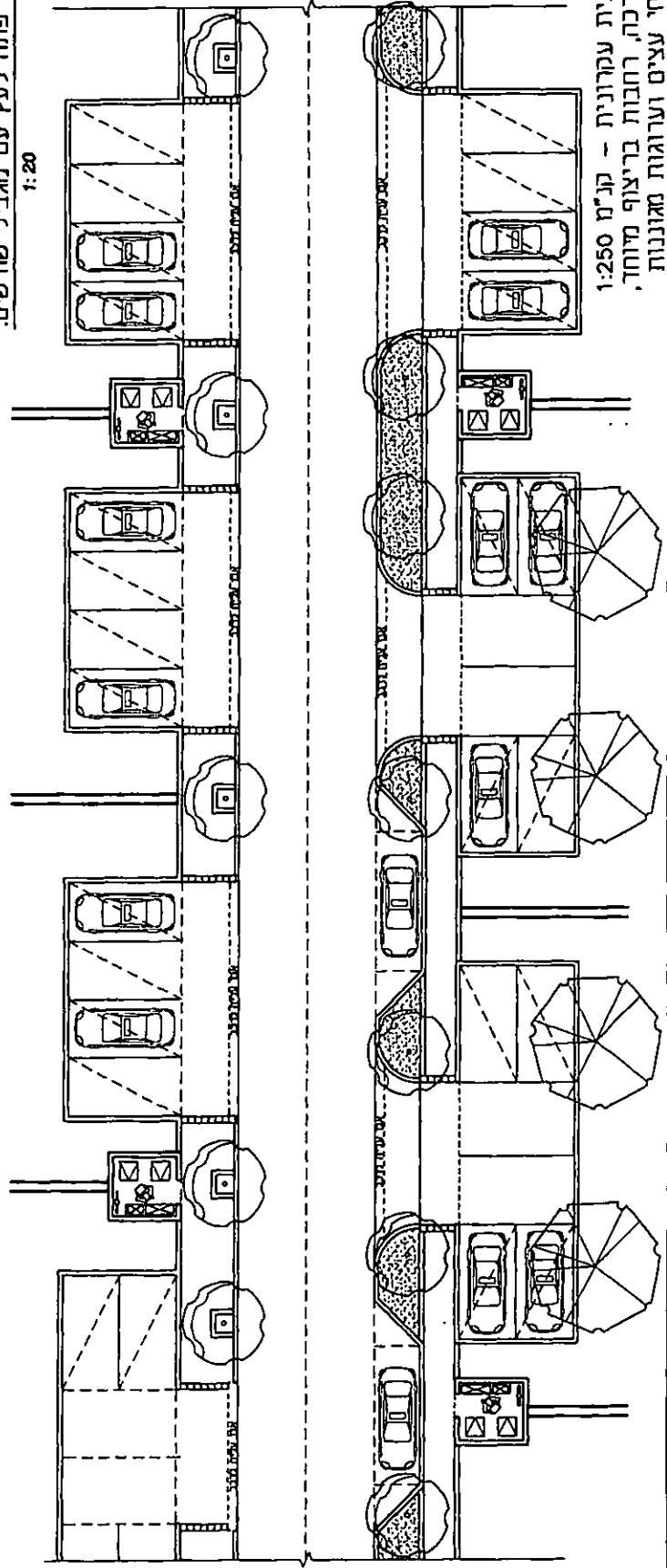
גבול מדרג 138
גבול מדרג 139
גבול מדרג 140
גבול מדרג 141
גבול מדרג 142
גבול מדרג 143



חתך עקרוני - פתח לעץ עם מאכלי שורשים.
1:20

חתך עקרוני - ערוגת גינה גבוהה מתפלס הריצוף.
1:10

חתך עקרוני - ערוגת גינה נמוכה מתפלס הריצוף.
1:10



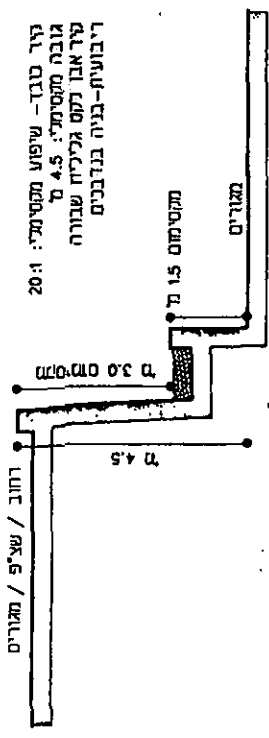
תכנית עקרונית - קנ"מ 1:250
מדרכה, רחבות בריצוף מיוחד, פתחי עצים וערוגות מאוננות.

צנדלה - שכונה צפונית מס' 19234/ג
חניות ומדרכות ברחובות

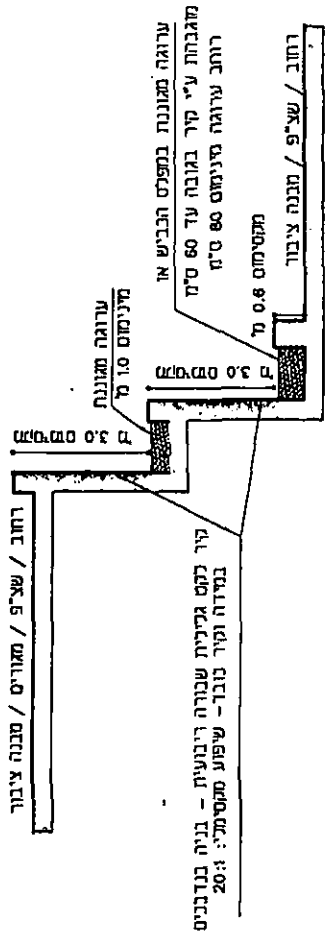
אדריכלות נוף	תאריך - 31/05/13
סוף-סרגוטי בע"מ	קנ"מ - משתנה
ת.ד. 386 גבעת אנה 36570	
טל. 06-6415717/06-6415719 פקס	

צנדלה - שכונה צפונית - מס' 19234/ג
פיצול קירות, מסלעות ומדרונות חצובים

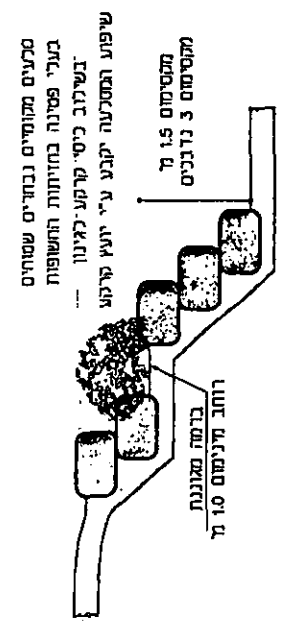
אדריכלות נוף
סוף-טראסטי בע"מ
ת.ד. 386 גבעת אלה 36570
פקס 06-6415717-06



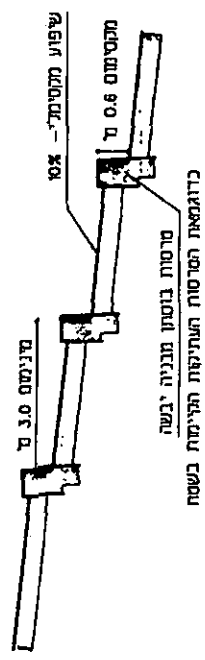
1. קיר הפונה למגורים למגורים
1:100
קיר בין מאגרים-שכונה יערה על 3.5 מ יפוצל יש לקבץ אשור ממגורים המתועה על כיוון פיצול הקירות



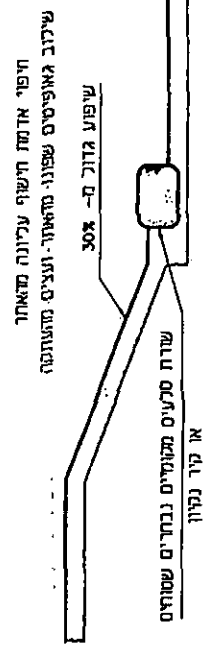
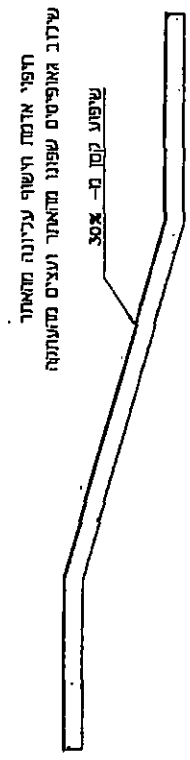
2. קיר הפונה לשטח ציבורי
1:100



3. מסלעה
1:100



4. טרסות
1:100

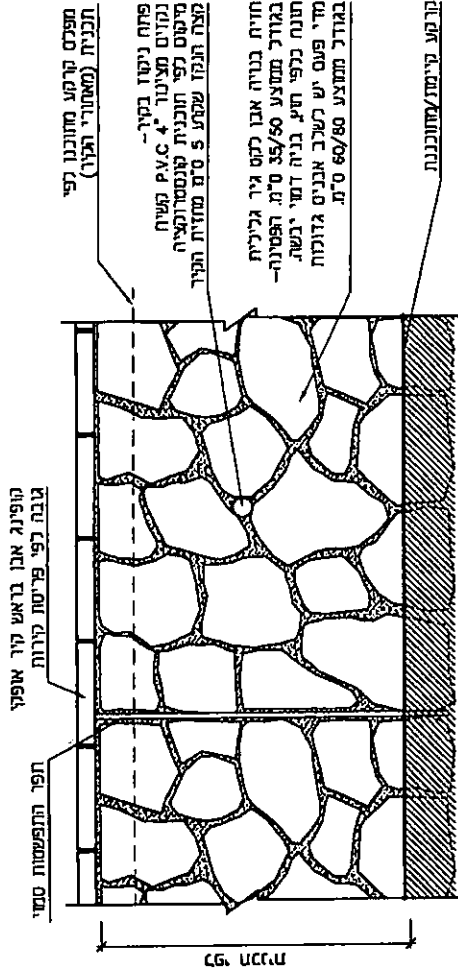


5. שיפוע קרקע מאגון
1:100

תאריך - 3/5/05
קנ"מ - 1:100

דוגמת בניה מאבן לקטס גיר גלינית

1:20



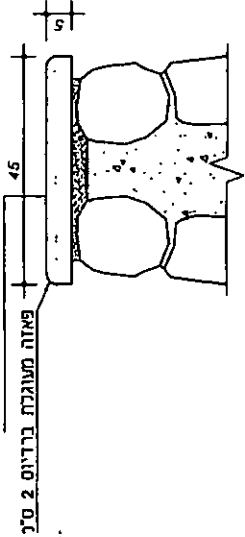
פני הקיר

קופינג מאבן גיר גלינית מסוחתת לייבועיית פואה מחולקת שקועה 1 סמ

ראש קיר תומך בחיפוי קופינג אבן - מבט על

1:20

קופינג מאבן גיר גלינית מצינוט 5 סמ' מחזית ימין של חצר המנסר האבן של האבן

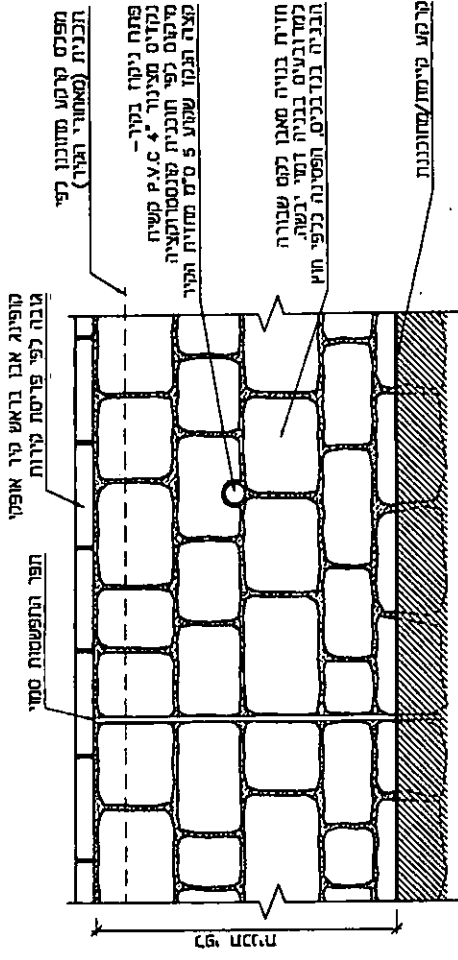


ראש קיר תומך בחיפוי קופינג אבן - חתר

1:10

דוגמת בניה מאבן לקטס שבורה למדובעים, בניה בנדבכים

1:20



הערות כלכיות:

- חזית הקיר - תבנה בשיפוע אנכי של 20:1 (5%).
- לפחות אבן אחת תהיה מחמת לפני הקיר האנכיים.
- הקופינג מאבן גיר גלינית מסוחתת בעיבו מסכת, במידות 45x45x5 סמ'. החלק המנסר האבן של הקופינג יסוות ידנית והפיגות יעוגלו
- תפרי התפשטות: חומך המדיני יהיה שקוע מפני הקיר ויחסם במים.
- קרח לעיגול מעקה/אדר יעשה במקרה יחלום לאחר גמר הקיר.
- בזמן התקנת המעקה/אדר ת"פ העזיות מפרס היצור.
- הקיר יבנה על פי תכניות קונסטרוקציה מאושרות.

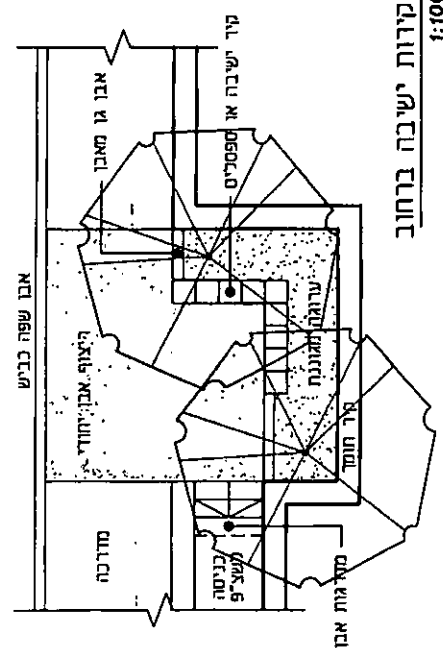
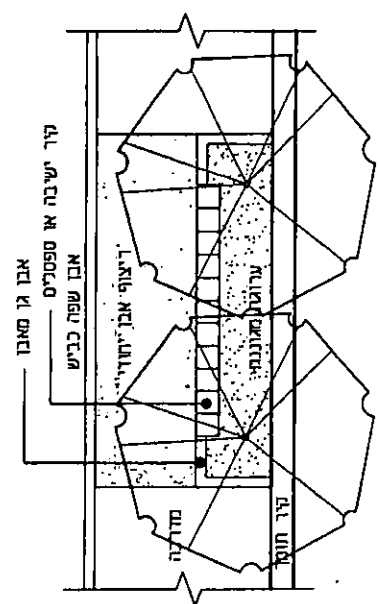
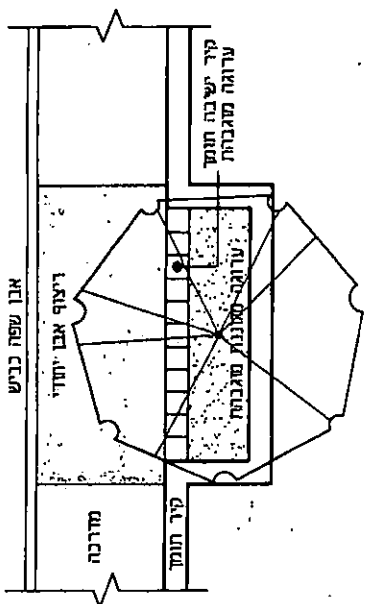
הערות לקיר בבניה פראית:

- האבן תהיה אבן לקטס גיר פראית בגודל משוע של 50/35 סמ'. מינימום 20x20 סמ' ומקסימום 60x60 סמ'.
- ניתן לשלב בחלקו החתום של הקיר אבנים גדולות בודדות בגודל של כ- 80-60 סמ'
- פוגות ברוחב 2 סמ' מקסימום, שקועות כ-5.0 סמ' מפני הקיר, האבנים בהשקפה מקסימלית.

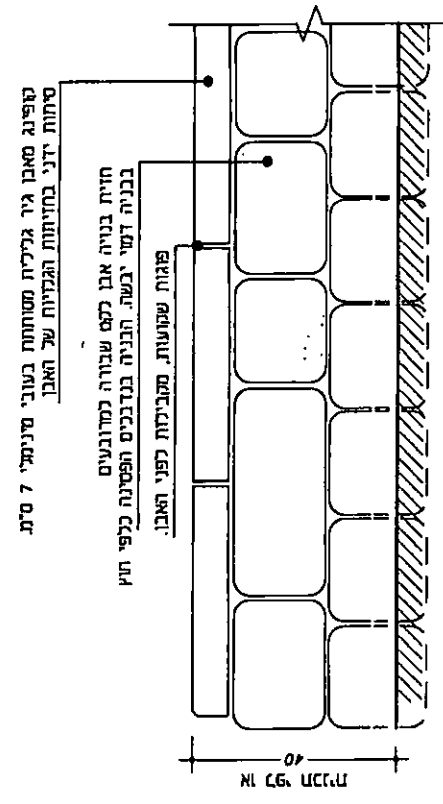
122-3
6.7.2

צנדלה - שכונה צפונית - מס' 19234/ג' קירות תומכים

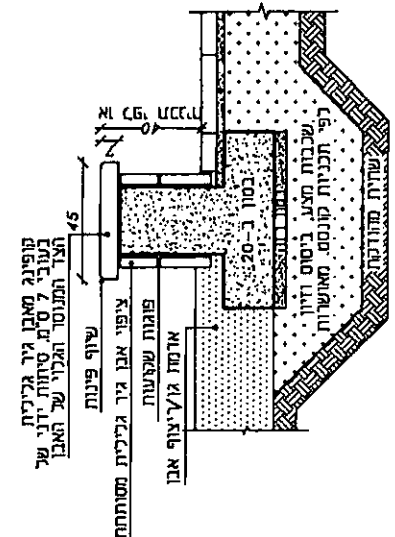
אדריכלות נוף	תאריך - 13/05/20
סוף-סדגוסי בע"מ	קני"מ - משתנה
ת.ד. 386 גבעת אלה 6570	
טל. 06-6415717 פקס 06-6415719	



דוגמאות לשילוב קירות ישיבה ברחוב
1:100



חזית - דוגמת בניה מאבן לקס שבורה
1:10



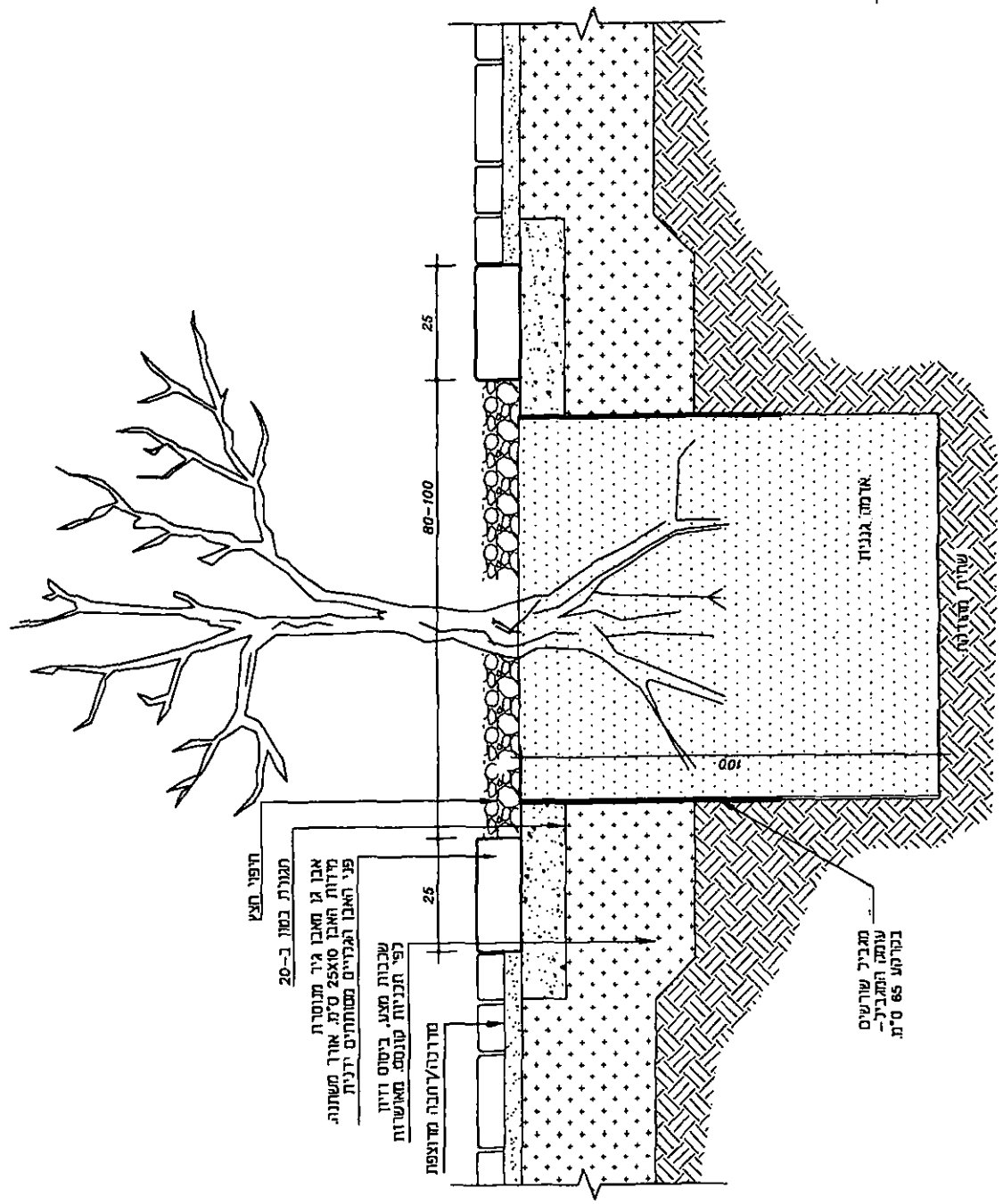
חצר עקרוני
1:20

- הערות**
1. פרטי שכבות מעטע. ביסוס וזיון כפי חכניות קונסטרוקטור מאושרות.
 2. אלטרנטיבה לקיר ישיבה: אבן לקס שבורה בצורה מדובעת, בניה בגדבכים, קופינג מאבן גיר גלילית מסותחת.
 3. ניתן לשלב בקיר ישיבה קדמיות או אלמנטים אמנותיים לפי אישור מהנדס התעופה.
 4. פינות ישיבה ירוצפו באבן.
 5. קיר ישיבה יוכל להיות קיר חומק לערוגות צמחים מוגבהת.
 6. ניתן לשלב פרגולות/פרגולות המונחה באזורי הישיבה.

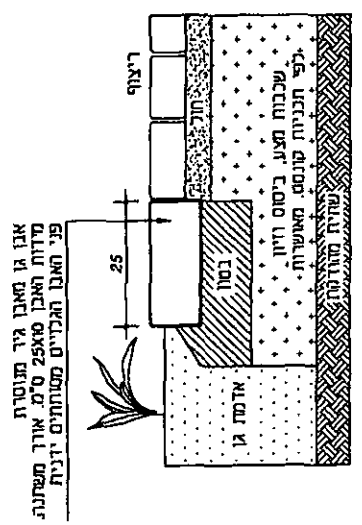
122-3 6.7.3	צנדלה - שכונה צפופית - מס' ג/19234	תאריך - 31/05/13	קנ"מ - משתנה
אדרכלות נוף	תור - סדגוסי בע"מ 36570 גבעת אלה רח' 6415715-06		

צנדלה - שכונה צפונית - מס' ג/19234
ריצוף, פתחי עציץ וערוגות

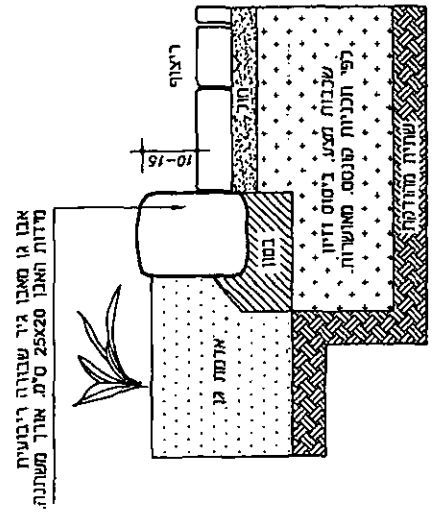
תאריך - 31/05/54	אדריכלות נוף
קנ"מ - 1:10	סוף - סוגריו בע"מ ת.ד. 386 גבעת אלה 36570 פני: 06-6415719/06-6415717



חומר עקרוני - פתח לעץ עם מגביל שורשים.
1:10

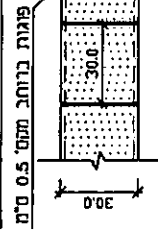


חומר עקרוני - ערוגות גינון נמוכה מתפסס הריצוף
1:10

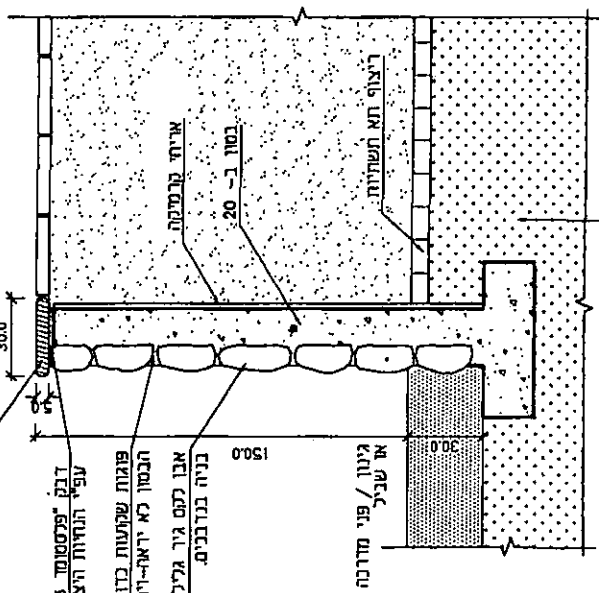


חומר עקרוני - ערוגות גינון גבוהה מתפסס הריצוף
1:10

אבן גיר גלילית מסומנת בעיבוד מסבית
במדור 30x30x30. הצד הפשוט
מסובב ע"י צד 0.5 והצדית קמוסות

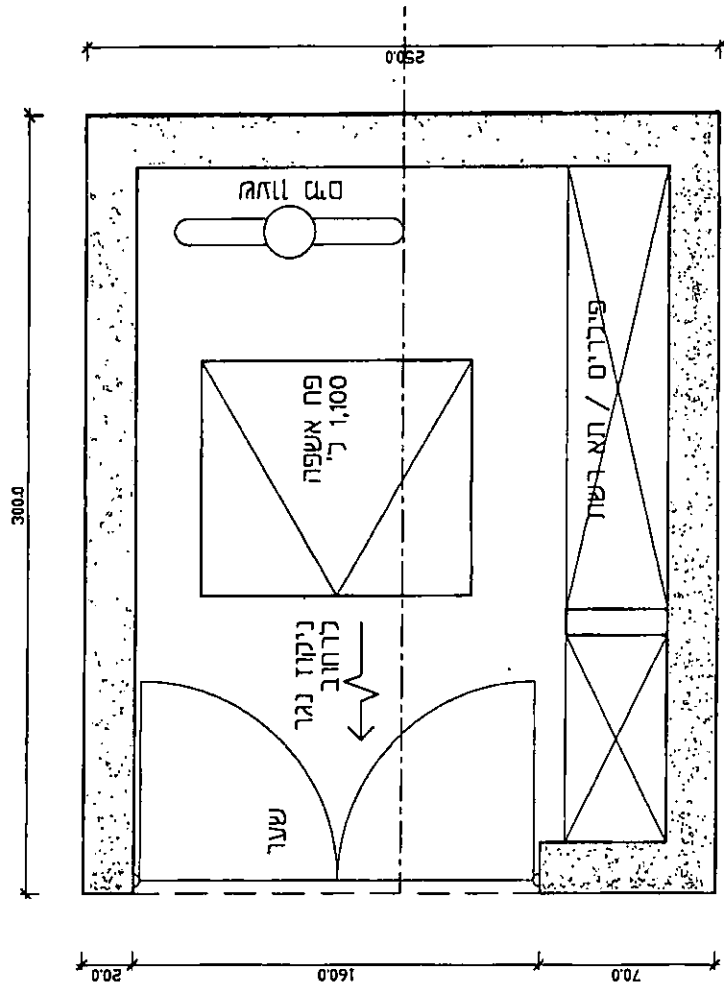


אבן קופינג - אבן גיר גלילית מסומנת
ע"י צד מסבית ציחות הצד והצד של האבן



קיר בגימור אבן
קנ"מ 1:20

חוז: אבן קמס גיר שבורה לריבועים - הבניה בדבכים.
פנים: אריחי קרמיקה.
ראש הקיר בחיפוי קופינג אבן גיר מסומנת.



חצר תשתיות
קנ"מ 1:20

הערות
- גימור הקיר יהיה זהה או לקיר המבנה או לקיר החומס ברוחב.
- על חצר התשתיות להבנות בכפוף לדרישות המפורטות בתקנון הבניה.

צנדלה - שכונה צפופית - מס' ג/19234

חצר תשתיות

חאירי - 3701/3

קנ"מ 1:20

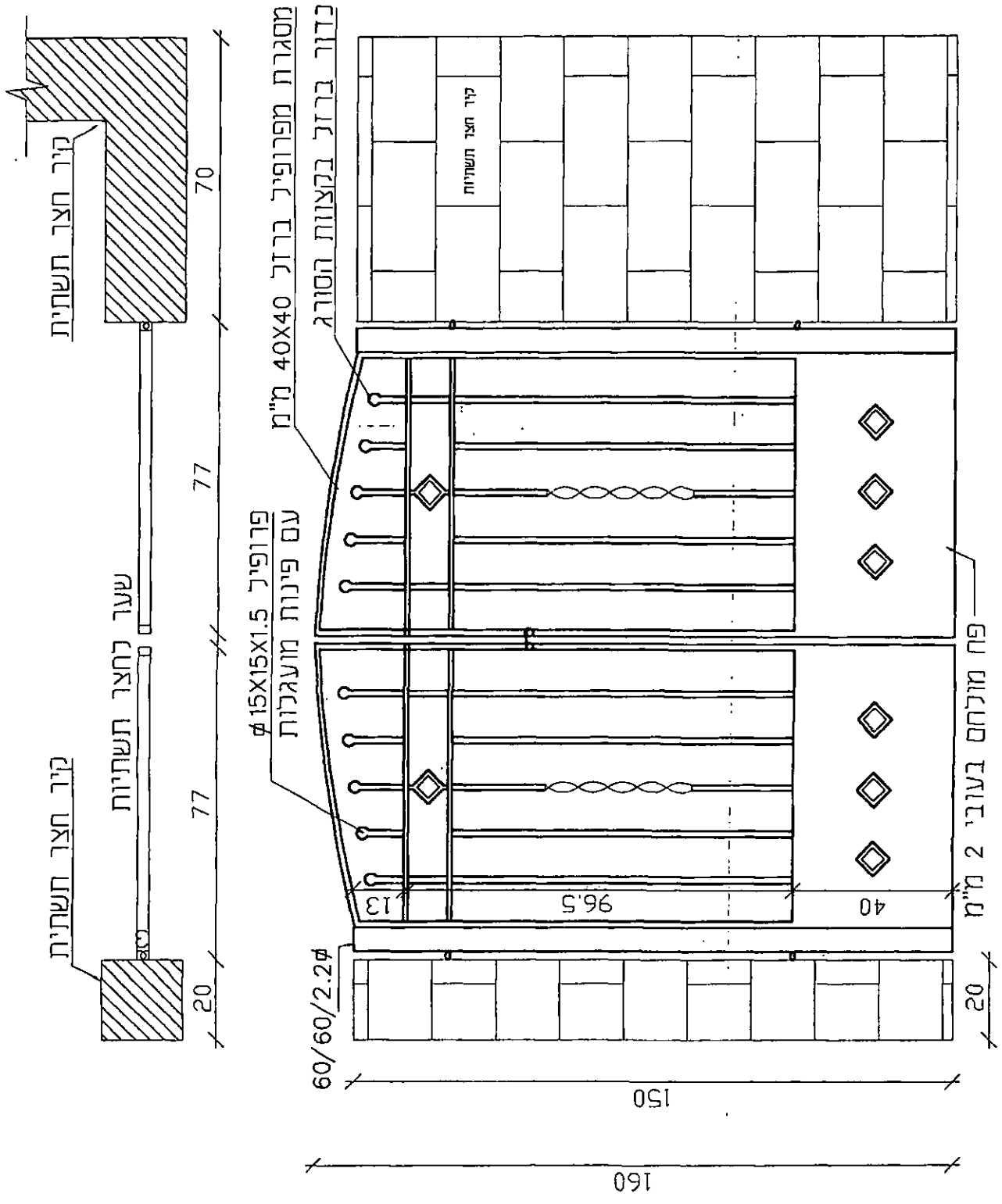
אדרנכנות נוף

טור-סרגוסי בע"מ
366 גבעת אנה 36570
טל. 06-6415719.פקס 06-6415717

122-3
6.7.4

תוכנית שער חצר תשתיות
1:10

חזית שער חצר תשתיות
1:10



צנדלה - שכונה צפונית - מס' ג' 19234/1

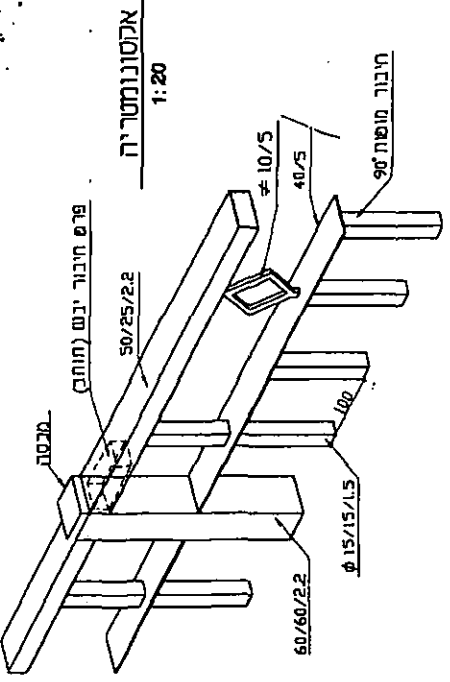
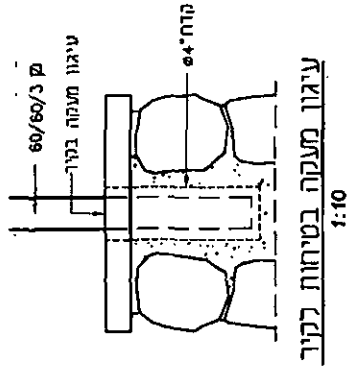
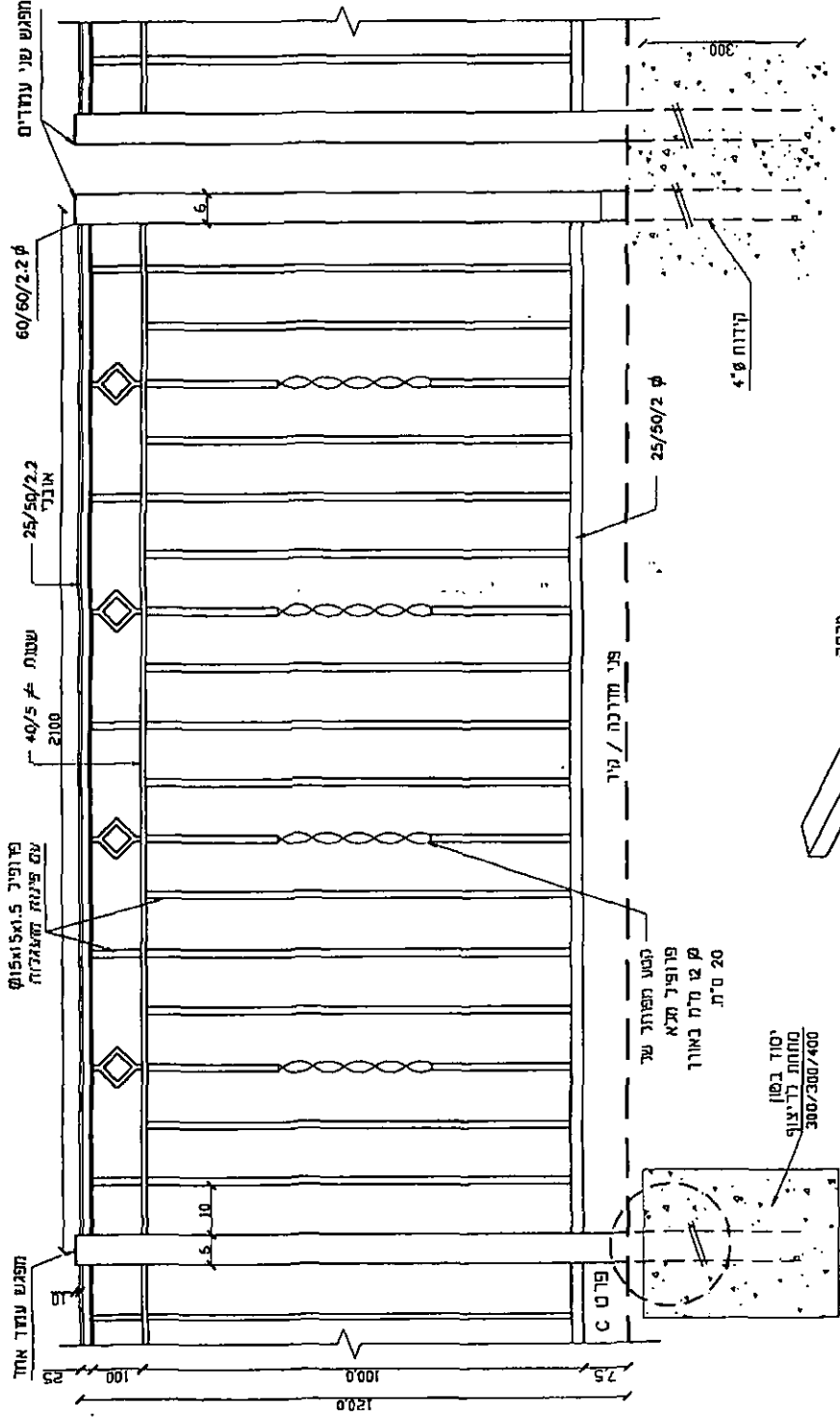
שער לחצר תשתיות

אדריכלות נרף	תאריך - 13/05/23
טור - סרגוס'י, גי'מ'	מ"ס - 1:10
ת.ד. 386 גבעת אלה 3570	
טל. 6415717/079 06-6415717	

122-3
6.8.3

חזית מעקה בטיחות

1:10



122-3
6.8.4

צנדלה - שכונה צפונית - תש' ג' 19234/

מעקה בטיחות ע"ג קיר

תאריך-13/05/37

קנ"מ- 1:10

אדריכלות נור

ת"ד- טורגוסי בע"מ
ת.ד. 386 גבעת אלה 570
פנקס 06-6415719