



## מועצה אזורית גולן

### רמת מגשימים

נספח נופי סביבתי לתב"ע בהתאם להוראות תמ"א 35

ג/23893

תוכנית מתאר מפורטת

מס' 219-0420059



יוני 2021



אדריכלותנוף  
טוֹך-סְרֵגוֹסִי

השקדים 1, קרית טבעון 3606701 | טל' 04.6415717 | פקס 04.6415719

## תוכן העניינים

3	1. רקע והקשרים סביבתיים.....	3
3	1.1. מיקום וגבולות – הקשר סביבתי .....	3
3	2. היבטים נופיים .....	3
3	2.1. עקרונות התכנון .....	3
3	2.2. פרוגרמת שטחים פתוחים .....	3
4	2.3. פירוט סיווג שצ"פים ושטחים פתוחים .....	4
6	3. הנחיות כלליות.....	6
7	3.1. עקרונות תכנון נופיים לתכניות מפורטות .....	7
9	3.2. פיתוח מגרשים למגורים .....	9
10	3.3. פיתוח מגרשים לבניה ציבורית .....	10
10	3.4. פיתוח שטחים פתוחים .....	10
12	3.5. פיתוח רחובות .....	12



## 1. רקע והקשרים סביבתיים

### 1.1. מיקום וגבולות - הקשר סביבתי

- רשמת מגשימים הינו מושב של תנועת הפועל המזרחי בדרום רמת הגולן ונחשב לאחד מראשוני הישובים הישראליים ברמת הגולן. היישוב נמצא כ-3 קילומטרים מגבול ישראל - סוריה, בגובה של 430 מטרים מעל פני הים.
- הישוב גובל ממזרח בכביש 98 וממערב בכביש 869 שדרכו גם הכניסה לישוב. רמת מגשימים סמוכה לחספין ולנוב ממערב לה. מדרום ניתן למצוא את נחל חיספין ושמורת אירוס נוב. הישוב ממוקם על שיפועי קרקע מתונים מאד שאינם מהווים גורם מגביל לתכנון ההרחבה, ודורשים פתרונות ניקוז מתאימים. השטח ברובו מישורי מאד, עד 3% שיפוע, נוח לבניה ולפיתוח. השטח מתנקז מצפון לדרום לכיוון נחל חיספין.



### 1.2. הישוב הקיים

הישוב הקיים: שתי שכונות מגורים-אחת צפון מזרחית, והשניה דרום מערבית, ביניהן ממוקם מרכז הישוב עם מבני הציבור, חורשת נטיעות ושצ"פ מרכזי.

## 2. היבטים נופיים

### 2.1. עקרונות פיתוח בשטחים פתוחים

- שימור אזורים פתוחים בעלי ערך נופי גבוה, כגון: צמחיה טבעית, תצורות נוף ייחודיות, תצפיות. באזורי השימור יהיה פיתוח מינימלי שיכלול: שבילים אקסטנסיביים/סמי אינטנסיביים, נקודות תצפית, אזורי ישיבה ושימור הקיים.
  - בפיתוח השצ"פים יושם דגש על שתילת צמחיה עמידה ופיתוח אקסטנסיבי בשילוב אלמנטים טבעיים מקומיים. באזורים בעלי איכות נופית טבעית גבוהה תינתן קדימות לשימור הנוף והצומח הטבעי.
  - כל שצ"פ יתוכנן באופן שיותאם לכלל האוכלוסיה.
  - חזית הרחוב של השצ"פ תעוצב בהתאם לתוכנית הפיתוח במגמת השתלבות במבנה הטופוגרפי הקיים. עדיפות תינתן לפיתוח חזית מגוננת במפגש עם הרחוב. אם יהיה שימוש בקיר, מסלעה או גדר, תענה התוכנית על הדרישות עפ"י האמור בסעיף 3.1.4.
  - לאורך גבולות הישוב תתוכנן רצועת צמחיה, שתהווה חזית ירוקה למעטפת הישוב. רשימת הצמחייה תהיה עפ"י הצמחים המומלצים בנספח הנופי.
- יש להקפיד על שמירת מבטים פתוחים לאזורים בעלי תצפיות נוף איכותיות.

### 2.2. פרוגרמת שטחים פתוחים

למערכת השטחים הפתוחים בישוב חשיבות גדולה והשפעה על תדמית הישוב ואיכות החיים שבו. השטחים הפתוחים ייצרו מערכת ירוקה רציפה והמשכית, נגישה ונוחה להולכי רגל ורוכבי אופניים, המתייחסת לערכי הטבע והנוף הקיימים, ולחזוק רעיון הקהילתיות בישוב. תכנון שטחים אלו יחזק את האוריינטציה למרכז הישוב, תוך הדגשת ויצירת מוקדים בישוב וחיבור ביניהם.



**עקרונות פיתוח המערכת הירוקה:** יצירת מערכת ירוקה אורכית רציפה, המשכית ואיכותית, העוברת במרכז אזור המגורים המתוכנן, מחזקת את מרכז הישוב ומקשרת בינו לבין כל שכונות המגורים – חדשות וותיקות. לאורך המערכת ממוקמים שצ"פים ותעלת ניקוז פתוחה. השצ"פ והציר המרכזי הלינארי באזור ההרחבה הם במרחק הליכה מיחידות הדיר, ותהיה אליהם גישה באמצעות מערכת ירוקה של שבילי אופניים והולכי רגל ומרחובות ללא מוצא המגיעים עד לגבול הציר/שצ"פ.

בפיתוח המערכת הירוקה יש להקפיד על שמירת מבטים פתוחים לאזורים בעלי תצפיות נוף איכותיות.

### שצ"פים מתוכננים:

- א. שצ"פ אינטנסיבי מרכזי בין מגורים – כ-12 דונם סה"כ.
- ב. פארק ישובי מרכזי בתחום חורשה לפיתוח- כ-11.5 דונם.
- ג. מעבר רגלי ופיתוח נופי
- ד. שצ"פ לאורך צירים ראשיים
- ה. חצר פנימית באשכול מגורים
- ו. שצ"פים אינטנסיביים נוספים יתוכננו ושולבו בתחום מבנים ומוסדות ציבור.

### שטחים פתוחים מתוכננים:

- א. יער בוסתן קהילתי
- ב. יער לטיפוח
- ג. רצועת חורש אקסטנסיבי
- ד. רצועת חיץ ירוק בין דרך וישוב
- ה. רצועת חיץ ללא נטיעות בין גדר מערכת ודרך ביטחון לישוב

### 2.3. פירוט סיווג שצ"פים ושטחים פתוחים

ראה תשריט נספח נופי.

#### 2.3.1. שצ"פים בפיתוח אינטנסיבי- "הנחיות מיוחדות"

##### הנחיות כלליות לפיתוח שצ"פים אינטנסיביים

הפעילויות בשטחים אלו תהיינה מגוונות ומתאימות למגוון גילאים: שבילי הליכה וספורט, רכיבה על אופניים, מתקני משחק, מתקני כושר, אזורי שהיה והתכנסות בגדלים שונים, שבילי טיול ומעבר, פיתוח נופי אינטנסיבי, גינון, צמחיה, מדשאות, תאורה, הצללה, מוקדים ייעודיים לפיתוח ליד מוסדות החינוך והתרבות, פיסול סביבתי, וכו'.  
בשצ"פים תשולב תעלה פתוחה ראשית מצפון לדרום, כחלק מהמערכת הירוקה הלינארית, בהתאם לסעיף 2.3.5. ולנספח הניקוז.

השצ"פ יהיה נגיש לכלל האוכלוסיה, כולל המוגבלים בתנועה.  
בפיתוח השטח, המגמה היא לשמור על קירות ואו שורת סלעים עד גובה 60 ס"מ ללא מעקות בטיחות. במקרה הצורך, גובה מירבי לפיתוח קירות ומסלעות יהיה עד 1.5 מ' בלבד.  
מרחק מינימלי בין קירות יהיה 1.5 מ', אשר ישמש לגינון והסתרה.  
יש לשמור חיץ צמחי משמעותי בין מבני המגורים לשטחי משחק ושהיה.  
שטחי הגינון יושקו ע"י מערכת טפטוף ממוחשבת. מיקום מתקני המשחק, ריהוט החוץ, ומערכות תשתיות תת קרקעיות יתואמו מול האדריכל המתכנן ואגף ההנדסה של המועצה האזורית.  
ינתן דגש על שילוב עצי בוסתן ישראלים האופייניים ברמת הגולן בשילוב עצי צל מקומיים.  
השהיית מי נגר וחלחולו יתבצעו בתחום השטחים הפתוחים על פי הנחיות יועץ הניקוז.

##### פירוט השצ"פים:

- א. שצ"פ אינטנסיבי מרכזי בין מגורים – כחלק משצ"פ הציר המרכזי, ימוקמו שלושה שצ"פים בפיתוח אינטנסיבי, בגודל 2.5-6 דונם כל אחד. (תאי שטח 884,885,886), לפעילות ושהייה. לאורך הציר ימוקמו 2 רחבות למתקני משחק בשטח מינימלי של 500 מ"ר כל אחד. בגבול בין השצ"פים ומגרשי המגורים תהיה רצועה של כ-5 מ' לפחות של נטיעות בוסתן קהילתי כחיץ ביניהם. (ראה סעיף 2.3.5)



### 2.3.2. שטחים פתוחים בפיתוח סמי אינטנסיבי

#### הנחיות כלליות לפיתוח שצ"פים סמי אינטנסיביים

שטח פתוח המיועד בעיקרו לגינון ונטיעות בין שטחי מגורים, רחובות, מבני ציבור ותיירות, ומשמש כמעבר הולכי רגל ואופניים בין האזורים הבנויים לבין השטחים הפתוחים. חשוב להקפיד על רצועות גינון ונטיעות במפגשים עם מגרשים למגורים, מבני ציבור ותיירות. בשטחים אלו לא תותר כל בניה, למעט שבילי הליכה ואופניים, ריהוט חוץ, מתקני משחק ונופש מינוריים, מערכות תשתית תת-קרקעיות, תאורה. השהיית מי נגר וחלחולו יתבצעו בתחום השטחים הפתוחים באמצעות אזורי גינון וחיפויי קרקע מחלחלים על פי הנחיות יועץ הניקוז. בתחום שטחים אלו ישולבו גם תעלות ניקוז פתוחות משניות בהתאם לסעיף 2.3.5.

#### פירוט השצ"פים:

##### חצר פנימית באשכול מגורים

שטח פתוח בגודל 0.5-3 דונם, תחום במגורים. שותפות של קבוצת אנשים, הרואים עצמם מחויבים לאימוץ ולטיפול שטח פתוח משותף. החצר מזמנת קשרי גומלין בין התושבים ומצמיחה פעילות קהילתית סביב מטרה משותפת. ערכיות החצר משמעותית במיוחד בישוב קהילתי, מאפשרת הרגשת שייכות של התושבים, לקיחת חלק בתכנון ובביצוע החצרות ומקילה על תחזוקת השטחים הפתוחים. החצרות יהיו בשימוש ובתחזוקה פרטית של הדיירים הגרים סביבה. בחצרות אלו יתאפשר:

- פיתוח ערוגות אישיות ו/או משותפות של ירקות, פרחים ותבלינים.
- נטיעות בוסתן עצי פרי ו/או נוי עם שבילים וספסלים.
- שטח בר שתושבים לוקחים אחריות על טיפוחו.
- פיתוח ברמה סמי-אינטנסיבית, על פי רצונות התושבים, בתכנונם ובביצועם.



##### שצ"פ לאורך צירים ראשיים

##### גינון לאורך צידי דרכים

בתחום הדרכים הראשיות קיימות רצועות ירוקות רחבות, אשר ישוקמו וישולבו בתוכן שבילי הולכי רגל ושבילי אופניים, גינון ונטיעות. בתחומן של רצועות אלו יוגדרו מוקדים נושאים בהתאם לאפיון המקום- (כניסה לישוב או מוקד תצפית בגבעה קיימת לצד הדרך). במוקדים יתאפשר שיקום ושילוב פעילות ברמה סמי-אינטנסיבית, וכן פיסול סביבתי ופינוק ישיבה. יעשה מאמץ להשאיר את הנקודה הגבוהה הקיימת בחלק מהשצ"פים (שרידי מוצב) כשטח פתוח לתצפית ומוקד נושאי.



##### שצ"פ מעבר רגלי וטיפוח נופי

רשת מעברים ירוקים ושבילים המאפשרת מרחקי ההליכה קצרים לשצ"פים ולמרכז הישוב. בחלק מהמעברים ישולבו שבילי אופניים.



### 2.3.3. שצ"פ משולב:

#### הנחיות כלליות לפיתוח:

שטח פתוח נרחב, שבתחומו ערכים נופיים לשימור. השטח מיועד בחלקו לגינון אינטנסיבי וברובו לגינון אקסטנסיבי ונטיעות בין שטחי מגורים, מבני ציבור ותיירות, ומשמש כמעבר הולכי רגל ואופניים בין האזורים הבנויים לבין השטחים הפתוחים. חשוב להקפיד על רצועות גינון ונטיעות במפגשים עם מגרשים למגורים, מבני ציבור ותיירות. בשטחים אלו לא תותר כל בניה מעבר למבני הציבור המיועדים, למעט שבילי הליכה ואופניים, ריהוט חוץ, מתקני משחק ונופש מינוריים, מערכות תשתית תת-קרקעיות, תאורה.



השהיית מי נגר וחלחולו יתבצעו בתחום השטחים הפתוחים באמצעות אזורי גינון וחיפוי קרקע מחלחלים על פי הנחיות יועץ הניקוז. בתכנון מפורט תתאפשר קביעת שטח לפעילות אינטנסיבית לרווחת התושבים הוותיקים והחדשים.

### פירוט השצ"פים המשולבים:

**פארק ישובי מרכזי משולב במבני ציבור - תא שטח 809,813,819,807, חלק מתא שטח 808**  
שצ"פ המשולב באזור מבני ציבור מתוכננים. פיתוח השצ"פ והשימושים בו יותאמו לשימושים המוצעים למבני הציבור. תכנון השטחים יותאם לשימוש וליעוד המבנה הציבורי, הן מבחינת גדלים והן מבחינה נושאת.  
הפארק מהווה רצף לציר הסמוך למבני הציבור ומוסדות החינוך הקיימים במרכז הישוב, המשמש כתוספת לשטח ציבורי פתוח המשולב במבני הציבור החדשים. המתחם מודגש כמוקד הממוקם בטווח הליכה וברצף לציר המרכזי.  
השצ"פ יתוכנן באופן שיותאם לכלל האוכלוסייה, כולל תנועת נכים ועגלות. השטח יתוכנן כך שמפלסי הפעילות בחוף יותאמו למפלסי המבנה.  
בתכנון השטח יושם דגש על שימור השטחים והאלמנטים בעלי ערכים נופיים ועצי חורשה איכותיים. בתכנון האזורים למבני ציבור יושם דגש על כך ששטחי השצ"פ יהיו פתוחים לשימוש הציבור גם לאחר שעות הפעילות של מבני הציבור.  
בתחום שטחים אלו ישולבו גם תעלות ניקוז פתוחות (תעלה ראשית ותעלות משניות) בהתאם לסעיף 2.3.5.



### פארק ישובי בתחום חורשה לטיפוח - חלק תא שטח 808

בתכנון השטח יושם דגש על שימור השטחים והאלמנטים בעלי ערכים נופיים ועצי חורשה איכותיים. יעשה מאמץ לשמור על מירב העצים ולהשתלב במצב הקיים.



### 2.3.4 שטחים פתוחים בפיתוח אקסטנסיבי

#### הנחיות כלליות לפיתוח שטחים פתוחים אקסטנסיביים

שטח פתוח המיועד בעיקרו לגינון ונטיעות בין שטחי מגורים, כבישים, מבני ציבור ותיירות, ומשמש מעבר בין האזורים הבנויים לבין השטחים הפתוחים. חשוב להקפיד על רצועות גינון ונטיעות במפגשים עם מגרשים למגורים ומבני ציבור. בשטחים אלו לא תותר כל בניה, למעט שבילי הליכה ואופניים, ריהוט חוץ, מערכות תשתית תת-קרקעיות ותאורה מינורית.  
השהיית מי נגר וחלחולו יתבצעו בתחום השטחים הפתוחים באמצעות תעלות פתוחות, אזורי גינון וחיפוי קרקע מחלחלים על פי הנחיות יועץ הניקוז.

#### פירוט השטחים הפתוחים:

**יער בוסתן קהילתי** – יהווה חלק מציר המערכת הירוקה האורכית שעוברת במרכז אזור המגורים המתוכנן. באזור זה בתחום תאי שטח 1000,879 וחלק מתאי שטח 996,1001,997 יתוכננו נטיעות של עצי בוסתן לקטיפת קהילתי, וישולבו בו שבילי הליכה ואופניים המובילים מצפון לדרום- לחיבור השכונה החדשה והוותיקה, וכן ממזרח למערב לחיבור שתי אונות אשכולות המגורים.

לאורך ציר זה, לצד השבילים, תשולב תעלת עפר מגוננת להשהיית מי הנגר. (ראה הנחיות בסעיף 2.3.5).  
**רצועת חיץ בין דרך לישוב** - רצועה זו תהווה עורף ירוק לבינוי מבחינה חזותית ותהווה הפרדה בין כבישים אזוריים וראשיים, אזורי תעשייה ומשקים לבין בינוי. שטחי החיץ ישמשו כשטחים ציבוריים פתוחים אקסטנסיביים ברוחב משתנה. השטחים יכללו נטיעות וצמחיה, תאורה, קירות, דרכי שירות, תעלת ניקוז, תשתיות תת קרקעיות.

**רצועות החיץ בין ספורט, מגורים ודרך לבין מבני המשק** - יהיו ברוחב של 10 מ'. רצועות אלו ישולבו בקצה הצפוני של תא שטח 814, ובקצה המערבי של תאי שטח 823,825,882, אולם בתחום רצועות הדרך הסמוכות. בהתאם לחלופות המפורטות בנספח הנופי, ניתן יהיה







לבדוק היתכנות בשלב תכנון מפורט לסוללה מגובהת כהפרדה או ביטול מדרכה לצד מבני משק לטובת רצועת החיץ.

רצועת חיץ ללא נטיעות בין גדר מערכת ודרך ביטחון לישוב – בהתאם להנחיות הנדרשות .

### 2.3.5 תעלות פתוחות בשצ"פים ובשטחים הפתוחים:

- תעלה ראשית לאורך המערכת הירוקה המרכזית - התעלה המרכזית תתוכנן ברוחב ובעומק בהתאם לנספח הניקוז והחתך הנופי, ולאורכה ישולבו "מעברים איריים" וגשרונים לחציית הולכי רגל. בצמידות התעלה למגרשים יבוצע קיר להפרדה.
- בחלק מהשצ"פים והמעברים ישולבו תעלות פתוחות צידיות מגוננות לניקוז והשהיית מי נגר עילי. יש לתכנן את התעלות בהתאם לנספח הניקוז והחתך הנופי. בצמידות התעלה למגרשים יבוצע קיר להפרדה.



## 3. הנחיות כלליות

ההנחיות הכלליות מהוות חלק מהוראות הסעיפים הבאים:

- 3.2 - פיתוח מגרשים למגורים
- 3.3 - פיתוח מגרשים לבנייה ציבורית
- 3.4 - פיתוח שטחים פתוחים
- 3.5 – פיתוח רחובות

### 3.1 עקרונות תכנון נופיים לתוכניות מפורטות

- הדגשת הדימוי של ישוב כפרי בזיקה למרחב נוף פתוח טבעי וחקלאי .
- יש לבצע שיקום נופי לכל עבודות הפיתוח והבינוי במתחמים המפותחים, בדגש על שיקום השוליים החיצוניים של המתחמים והטמעתם בנוף הטבעי של המקום. השיקום הנופי יכלול עבודות עפר ותימוך ליצירת רציפות והתאמת גבהי הקרקע בין המתחם המפותח לסביבתו.
- שילוב של צמחייה טבעית וטבעית למחצה (חסכונית במים) בתוך המתחמים המפותחים, ברחובות ובשולי הפיתוח.
- התאמת גבהי הכבישים והמגרשים ככל שניתן לגבהי הקרקע הקיימים, מתוך דגש על צמצום השפעתם על הנוף ושימור ערכי הטבע והנוף.
- מפלסי הבינוי יותאמו לצרכי ניקוז מים גרביטציוני, ולהנחיות שימור מי נגר, כך שיותאמו לצורך החדרת מי הנגר.
- יצירת בטחונות למניעת זרימה וחלחול קולחין למי תהום ולנחלים הסובבים.
- תוכניות הפיתוח הציבוריות של השכונה יעשו ע"י אדריכל נוף.
- לבקשת היתר בניה של כל מגרש לבניה המבוססת על תוכנית מפורטת, תצורף תוכנית פיתוח וחזיתות המגרש כתנאי למתן היתר בניה בקני"מ 1:100 או 1:250 (עפ"י הנחיות הועדה לתכנון ובניה) - זאת בכפוף להוראות התוכנית והנספח.
- תוכניות מפורטות יכללו: גבהים סופיים, פתרונות הניקוז, סימון כניסות (שערים, כניסות לחניות), תוואי קירות ותומכים – גובהם וחתכים אופייניים שלהם, תוואי מעקות, גדרות ומסלעות עם גובהם, מדרגות, ריצופים, חניות, מיקום מתקני האשפה, ארונות חשמל, בזק וכבלים, שעוני מים.
- פרטים הכרחיים לאישור הועדה: קירות, מעקות, מבט על חזית הקיר הפונה לרחוב, מתקן אשפה.
- יש לתאם את תכנון הפיתוח של כל מגרש עם תוכניות הפיתוח של המגרשים השכנים, הרחובות ושחי הציבור על מנת להתאים את הגבהים ולבחון את "חזית הרחוב".
- שימור, עקירה והעתקת העצים הקיימים בשטח התוכנית תבוצע בתיאום עם פקיד היערות ובהתאם לנספח עצים בוגרים, תקנה 89 לחוק התכנון ובתאום עם הועד המקומי והמועצה.
- לא תורשה פגיעה בעצים המיועדים לשימור במתחם, העצים יגודרו לפני תחילת העבודות בשטח.





- עבודות עקירה והעתקה המאושרות יבוצעו עפ"י תוכנית מאושרת ע"י פקיד היערות ומוסכמת עם הרשות המקומית, שתוכן על ידי אדריכל הנוף ותבוצע באופן מקצועי וזהיר. עצים, שמוסכם שימשו לצורך נטיעה חוזרת בשטחים ציבוריים, יעקרו, יאוכסנו ויישתלו מחדש ע"י הקבלן המבצע על פי הנחיות ותוכנית נטיעות שתוכן על ידי אדריכל הנוף.

### 3.1.1. עבודות עפר

- כל עבודות העפר הנדרשות לפיתוח המתחם תבוצענה עפ"י תוכנית עבודות עפר מאושרת ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה.
- לפני תחילת ביצוע עבודות העפר יעשה איתור סימון ומדידה של ערכי הטבע והנוף המיועדים לשימור וסימון עצים המיועדים לשימור/לעקירה/להעתקה על פי נספח עצים בוגרים.
- אדמת החישוף תישמר בשכבה של 40 ס"מ.
- ייצוב מדרונות יעשה עפ"י הנחיות יועץ קרקע.
- שפך בניה - לא יותר לשפוך שפך בניה, חומר מילוי וסלעים לאזור בלתי מורשה. הפסולת לכל סוגיה תועבר לאתר מאושר ע"י מהנדס המועצה האזורית.
- שימוש חוזר בקרקע וסלעים - לפני תחילת עבודות העפר בשטחים ציבוריים, שטחי כבישים ומגרשים בהם תבוצענה עבודות עפר מרוכזות, יאספו הקרקע והסלעים מפני השטח העליונים וירוכזו באתר שיוגדר מראש בתחומי התוכנית, לשם שימוש חוזר בפיתוח השטחים הציבוריים. האתר המוסכם יהיה שצ"פ מותכן ו/או מגרש המיועד למבני ציבור בתיאום עם מהנדס המועצה האזורית.
- שמירה על עצים מקומיים - עבודות עפר הנדרשות בסביבת עצים מקומיים תבוצענה תוך נקיטת זהירות מירבית וע"י שימוש בכלים ידניים ומכניים קלים בלבד. כל עץ שייפגע יוחלף ע"י הקבלן הפוגע ועל חשבונו בהתאם לערכו ע"פ חישוב של פקיד היערות.



### 3.1.2. תשתיות

- פיתוח כל התשתיות בישוב - פיתוח התשתיות יבוצע רק לאחר הצגת תוכנית שיקום נופית לפעולות המבוצעות והשטחים המפותחים. התוכנית תבוצע בתאום ובאישור אדריכל הנוף ומוסדות הישוב. העברת תשתיות בשצ"פים תעשה לאחר בחינת חלופות תכנוניות והשפעות התשתיות על השטח ותפקודו.
- מרכזי מיחזור, מתקני איסוף אשפה ופינות גזם ייקבעו בהתאם לדרישות המועצה האזורית והועד המקומי, ומיקומם יהיה חלק מתוכניות הפיתוח המפורטות המוגשות לאישור הועדה. המתקנים יהיו אחידים בכל השכונה.
- גומחות לתשתיות - ארונות רשת, ארונות מונים ושעוני מים ימוקמו בחצר תשתיות על פי פרט מאושר על ידי המועצה האזורית.

### 3.1.3. פילוס וניקוז

- יש לתת עדיפות לפתרונות ניקוז אשר מטרתם להשהות את מי הנגר ולהחזירם לקרקע על-ידי הולכת מי הגשמים לשצ"פים, שטחי נוי / צמחיה טבעיים ו/או לשטחים פתוחים סובבים. יש לשמר את מי הנגר באופן שישלחלו למי התהום בתחום השטחים הפתוחים. יש לשמור על מהירות ניקוז נמוכה בתחום הישוב.
- פילוס וניקוז המגרשים הפרטיים והציבוריים יהיה בהתאם לתמ"א 34 סעיף 23.3.2 ותוכניות פיתוח מאושרות. גובה פני השטח במגרשים יהיה לכל הפחות 15-20 ס"מ מתחת לגובה רצפות המבנים, ולפי הוראות יועץ הניקוז.
- לפחות 20% משטח כל מגרש פרטי וציבורי יהיו מחלחלים. השטח המחלחל יהיה מגוון או מכוסה בחומר חזיר למים דוגמת חצץ, טוף, חלוקי נחל וכו'. שיפועי המגרש יובילו אל השטח המחלחל וכן יופנו אליו מן מרזבי הגגות.

### 3.1.4. קירות תומכים, מסלעות וגדרות

- תיתן עדיפות לשמירת המבנה הטבעי של הקרקע בשילוב צמחיה במידת האפשר. לביצוע תימוך ו/או הסדרה של הקרקע תתאפשר הקמה של שורת סלעים, מסלעות, טרסות אבן מקומית וקירות תומכים.







- גובה קירות תומכים – המגמה היא לשמור על קירות ו/או שורת סלעים עד גובה 60 ס"מ ללא מעקות בטיחות. גובה קירות התומכים מגרשים ושצ"פים הפונים למרחב הפרטי והציבורי, לדרכים, לשבילים וכן קירות תומכים בין מגרשים למגורים לא יעלה על 1.5 מ'.
- חיפוי קירות תומכי מגרשי מגורים/ קירות ניקיון לאורך חזיתות הפונות לתחומי שטחים ציבוריים הקירות יהיו בנויים כקירות כובד ו/או בטון בחיפוי אבן לקט בזלת מקומית ו/או אבן בזלת שבורה ריבועית ו/או אבן חרבה משמוש משני, כולל ראש קיר מאבן כנ"ל בהתאם לפרט אחד שייקבע בתכנית הבינוי המפורטת ובאישור מהנדס המועצה.
- חיפוי קירות תומכים בתחומי מגרשים לאורך חזיתות הפונות לתחומי המגרש הפרטי הקירות יהיו בנויים כקירות כובד ו/או בטון מזויין בחיפוי אבן בזלת לקט ו/או אבן בזלת שבורה ריבועית או קירות בטון בחיפוי טיח מוחלק. בכל מקרה, לא יורשה ביצוע קירות ו/או קירות גדר מבטון ללא חיפוי מאושר כלשהו.

#### מסלעות



תותר הקמת מסלעות בהתאם לפרט שייקבע בתוכנית הבינוי המפורטת ובאישור מהנדס המועצה. מסלעה תיבנה בשיפוע 1:3-1:4, באופן שמאפשר שילוב צמחיה בין הסלעים בחללים של 0.5 ס"מ מינימום. מסלעות ייבנו מאבן מקומית שלוקטה מעל פני השטח ותישמר באתר לשימוש חוזר, ו/או מאבן בזלת שטוחה ו/או אליפטית עם כיסוי פטינה טבעית. גובהן המקסימלי של המסלעות יהיה 1.5 מ'. בכל המסלעות ישולבו כיסי שתילה בכמות שתבטיח כיסוי מירבי של חזית המסלעה, וישתלו בתוכם לפחות 80% צמחי כיסוי ומטפסים.

#### מעקות בטיחות וגדרות

- א. במידה ומציבים גדר, אם כתוחמת ואם כמעקה בראש קיר, החומרים יהיו ברזל, עץ או גדר חיה.
- ב. עדיפות לגדר חיה עצמאית או משולבת בקיר.

### **3.1.5 גינון**



- שימור, עקירת והעתקת עצים - בכל שצ"פ יעשה מאמץ לשמור על העצים הקיימים במידת האפשר, וייעשו כל הפעולות הדרושות לשימורם ולטיפוחם. עקירת והעתקת העצים הקיימים בשטח התוכנית תבוצע על פי נספח עצים בוגרים בתיאום עם פקיד היערות, בהתאם לתקנה 89 לחוק התכנון ובתאום עם הועד המקומי והמועצה.
- תוכנית נטיעות - נטיעות בשטח המגרשים המיועדים לשימוש כשצ"פים, שבילים ומבני ציבור תבוצענה עפ"י תוכנית נטיעות שתוכן ע"י אדריכל נוף ותאושר ע"י הרשות המקומית. באזורי הגינון לאורך כבישים, לאורך המדרכות ובאזורי מעברי הולכי רגל ושצ"פים יעשה שימוש בעצים בוגרים. יש להקפיד להשתמש בתכנון הצמחייה בצמחים עמידים, מתאימים לאקלים המקום, אשר הינם חסכוניים במים ומשתלבים בנוף המקומי, בהסתמך על רשימת הצמחים המובילים המצורפת לנספח הנופי ולרשימה עדכנית של משרד החקלאות. יש לשקול את הנטיעות ביחס ליכולות התחזוקה של הישוב.

### **3.1.6 שיקום סביבתי**



- שטחים פתוחים הגובלים בשטח לפיתוח אשר ייפגעו במשך תהליך הבניה, ישוקמו לפי תוכנית פיתוח ושתילה שתוגש לרשות המקומית כחלק מתוכנית הפיתוח. תוכנית השיקום תאושר ותלווה ע"י אדריכל הנוף ומוסדות הישוב.
- שיקום מדרונות וטיפול בשפכי עפר יבוצע עם סיום עבודות הפיתוח. לא ייתן אישור לאיכלוס או לסיום העבודה בטרם בוצעו עבודות השיקום והדבר נבדק וודא ע"י מפכח בניה, אדריכל הנוף, ועד הישוב המקומי והועדה המקומית לתכנון ובניה.

### **3.1.7 הנחיות סביבתיות לתקופת הפיתוח**

- הנחיות סביבתיות לתקופת הבניה יקבעו על ידי הועד המקומי של הישוב. הנחיות המומלצות לביצוע:
- מתקן גריסה נייד ומכולה לפינוי פסולת מוצקה ימוקמו בישוב בעת הבניה. לחילופין, פינוי פסולת בניה לאתר מוסדר ו/או למתקן מיחזור פסולת בנין.
- פסולת בניה וסלעים מיותרים יטופלו בעזרת גריסה במקום.
- פסולת העלולה להתפזר ולעוף תפונה מדי יום לאתר פסולת מאושר.



- שירותים לעובדים ימוקמו באתר הבניה.
- צמצום אבק על ידי הרטבת דרכים בזמן הבניה (לא המלחה).
- שימוש במכונות קידוח ייעודיות בעלות מסנני אבק.
- כיסוי משאיות הנושאות פסולת בנין או פסולת אחרת העלולה לגרום למעוף חלקיקים.
- שטיפת גלגלי המשאיות ביציאה מהאתר.
- יוגדר חניון לרכב וציוד מכני כבד.

### 3.1.8 הנחיות סביבתיות לאחר איכלוס

תוכן תוכנית מעודכנת למניעת מפגעים באזורי מגורים מאוכלסים כתוצאה מהבניה החדשה, כולל הגדרת אזורי כניסה ויציאה זמניים שלא דרך המגורים הקיימים והגדרת שעות פעילות מותרות לציוד מכני הנדרש לבניה.

## 3.2 פיתוח מגרשים למגורים

### 3.2.1 עקרונות פיתוח במגרשים למגורים

אופן הבינוי והגדרות  $\pm 0.00$  המגרשים יעשה כמלווה את תצורות הנוף וקווי הגובה באופן הצומח מתוכן, תוך מינימום פגיעה נופית ועבודות עפר.  $\pm 0.00$  יקבעו בהתאם לפתרונות הניקוז הנדרשים קביעת  $\pm 0.00$  תעשה ע"י אדריכל הנוף.

### 3.2.2 תיחום ותימוך חזיתות מגרש

תיחום מגרשים יעשה על פי ההנחיות בסעיף 3.1.4 אופן פיתוח המגרש, עיצוב החזית וגבולות המגרש יפורטו לצורך קבלת היתר בניה, כולל מתן גבהים מתוכננים לפיתוח. מומלץ להשתמש בצמחיה מקומית אופיינית בחזיתות וגבולות המגרשים. בהצגת חזית לכוון רחוב או שצ"פ יש להראות את חזית המגרשים הסמוכים כדי לבדוק את רצף חזית הרחוב/השצ"פ.

## 3.3 פיתוח מגרשים לבניה ציבורית

### 3.3.1 אפיון השטחים הפתוחים שבשטח מגרשים לבניה ציבורית

- השטחים הפתוחים שבתחום המגרשים לבניית מבני ציבור ומסחר יתוכננו כשצ"פים - גנים ופארקים, לרווחת הציבור.
- תכנון השטחים יותאם לשימוש וליעוד המבנה הציבורי, הן מבחינת גדלים ומכסות והן מבחינה נושאת.
- כל מגרש יתוכנן באופן שיותאם לכלל האוכלוסייה, כולל תנועת נכים ועגלות.
- השטח יתוכנן כך שמפלסי הפעילות בחוץ יותאמו למפלסי המבנה.

### 3.3.2 אפיון מדרכות ושבילים

- ינטעו עצים רבים ככל האפשר לאורך המדרכות או בפתחי עצים בריצוף. העצים יהיו לפי רשימה המצורפת לנספח הנופי.
- יתוכנן ריצוף יחודי לצורך הדגשת אזורים מיוחדים, כגון: כניסות, אזורי ישיבה, מוקדי פעילות, נקודות תצפית וכו'.
- חומרי גמר הריצוף יהיו בהתאם לתוכנית אדריכלית אשר תאושר ע"י הועד המקומי .

### 3.3.3 אפיון חניות חוף

- בחניות יתוכננו נטיעות עצי צל בצפיפות מינימלית של עץ אחד לכל חמישה מקומות חניה.
- בין קו החניה למדרכה תישאר רצועה לגינון ברוחב מינימלי של 2.0 מ'.
- לא תותר הקמת חניות מקורות.



### 3.3.4. אפיון חזית הרחוב

- פיתוח קירות, מסלעות, מעקות וגדרות יעשה על פי ההנחיות בסעיף 3.1.4.
- קירות אבן בחזית מגרשים ציבוריים - מומלץ להשתמש באבן בזלת שבורה בצורה מרובעת (אבן חרבה).
- תותר בניית פרגולות ותקרות חוץ על פי הוראות התוכנית.
- במידה וקיימים קיר או מסלעה בחזית המגרש, תישאר רצועה לגינון בין המגרש למדרכה ברוחב מינימלי של 2.0 מ'.

### 3.4. פיתוח שטחים פתוחים ושצ"פים

#### 3.4.1. הנחיות כלליות

##### - תוכנית פיתוח

- א. תכנון השצ"פים והשטחים הפתוחים יעשה במגמה להשתלב בקיים ולשמור על ערכי טבע קיימים, תוך הדגשת השמירה על הצומח הטבעי וטיפול הערכים הנופיים.
- ב. כל שצ"פ המוגדר כיחידה אחת בתוכנית פרישת השצ"פים יתוכנן בתכנון כולל כיחידה אחת (ללא קשר לשלבי הביצוע).
- ג. תוכנית הפיתוח תוכן ע"י אדריכל נוף ותוגש לאישור מוסדות הישוב ולאישור הועדה המקומית.
- ד. התכנון המפורט של כל שצ"פ ופרטי הפיתוח יותאמו להנחיות שיפורטו בהוראות התוכנית ובנספח הנופי ויובאו לאישור הועדות הנ"ל.
- ה. אחסנת חומרי בניה תיעשה באתר מאושר על ידי ועד הישוב המקומי, המפקח ואדריכל הנוף.
- ו. בשצ"פים ובשטחים פתוחים שאינם מיועדים לפיתוח, לא תותר הוצאת סלעים טבעיים.

##### - גינון והשקיה

- א. בתכנון הצמחיה יש להקפיד להשתמש בצמחים עמידים, מתאימים לאקלים המקום, אשר הינם חסכוניים במים ומשתלבים בנוף המקומי ובהסתמך על רשימת הצמחים המובילים המצורפת לנספח הנופי. יש להקפיד שבמרבית השטחים הצמחים יתבססו על צמחיה אקסטנסיבית אשר יכולה להתפתח במופע בוגר ללא השקיה.
- ב. מומלץ לבצע בעיקר נטיעות עצים חצי בוגרים ובוגרים, וכן להימנע מעודף שימוש בצמחיה שדורשת תחזוקה באופן שוטף.
- ג. בזמן הפיתוח יש להקפיד על הנחת שריוולי השקיה החוצים שבילים וכבישים כהכנה לפריסת מערכת השקיה לצמחיה.
- ד. תינתן עדיפות לפריסת מערכת השקיה תת-קרקעית בקטעים בהם ניתן לבצע זאת.

##### - מתקנים הנדסיים

- א. ניתן למקם חדרי טרנספורמציה, תחנות סניקה ובריכת מים בשצ"פים, בתאום עם תוכניות הפיתוח של השצ"פים.
- ב. עבודות העפר שיעשו על מנת למקם את האלמנטים הנ"ל יהיו מינימליות ויתחשבו בטופוגרפיה קיימת ובמצב הקיים.
- ג. יש לבצע מינימום דרכים אל האתרים - יבוצע שיקום מלא של האזורים שנעשו בהם עבודות עפר.
- ד. כל תשתיות החשמל יהיו מוטמנות ותת קרקעיות.
- ה. חדרי טרנספורמציה ותחנות הסניקה, המצויים מעל פני הקרקע, יצופו ע"פ האפשרויות הבאות:
  - אבן שכבות בזלת פוליגונומלית ו/או מנוסרת ריבועית.
  - אבן לקט מקומית עם פטינה טבעית בחזיתות האבן הבולטות.
  - אבן בזלת שבורה בצורה ריבועית (אבן חרבה).
  - גמר טיח מגוון על פי הנחיות האדריכל.

- ו. החזית "החמישית" - הגג יחופה בשברי אבן גיר/בזלת או בתכנון אחר שיאושר ע"י הועדה המקומית.
- ז. בחירת מיקום ותכנון כלל התשתיות, המתקנים והדרכים אליהם יעשו בליווי נופי של אדריכל נוף התוכנית. תוכן תוכנית לשיקום עבודות הפיתוח והאתרים אשר תהווה חלק בלתי נפרד מעבודות הפיתוח.



### 3.4.2. פיתוח השצ"פים השונים

פיתוח השצ"פים יעשה בהתאם לתשריט הנספח הנופי – פרישת שצ"פים. בפיתוח השטח תינתן עדיפות לפיתוח קירות ו/או שורת סלעים עד גובה 60 ס"מ ללא מעקות בטיחות. בכל מקרה, גובה מירבי של קירות ומסלעות- עד גובה 1.5 מ' בלבד. ינתן דגש על שילוב עצי בוסתן ישראליים, בשילוב עצי צל מקומיים. יש לשמור חיץ צמחי בין מבני המגורים לשטחי פיתוח ושהיה. פירוט והנחיות לפיתוח השצ"פים וסיווגם על פי סעיף 2.3.

### 3.4.3. רשימת עצים מומלצים

רשימת עצי רחוב מובילים:

אלון מצוי	אלון ארוך עוקצים	אלון תבור
זית אירופי	שקד מצוי	כליל החורש
מיש גשר הזיו אדר סורי	אלה אטלנטית	אלה ארץ ישראלית
אולמוס קטן עלים	אדר מילאני	אדר סורי

רשימת עצים מובילים בשצ"פים:

<u>עצי צל</u>	<u>עצי מוקד</u>	<u>עצי בוסתן</u>
דולב מזרחי	זית אירופי בוגר	פיקוס התאנה
אלון תבור	אלמוגן כרבולתי	רימון מצוי
אדר מילאני	צפצפה מכסיפה	תות לבן
אלון ארוך עוקצים	כליל החורש	זית אירופי
חרוב מצוי	לבנה רפואי	שקד מצוי
	ברוש מצוי צריפי	ורדניים
	אורן קנרי	הדרים

### 3.5. פיתוח רחובות

#### 3.5.1. עקרונות פיתוח ברחובות

- מבנה ואופן פיתוח הרחובות יעשה בהתאם לחתכי הרחובות המצורפים לתשריט הנספח הנופי.
- כל סוג רחוב יאופיין ויעוצב בפרטים דומים - סוג הנטיעות, גוף התאורה לפרטיו, שילוט, סוג הריצוף, ריהוט הרחוב.

#### 3.5.2. הנחיות כלליות

- דרכי הגישה הנדרשות לצורך ביצוע עבודות שונות תיפרצנה רק לאחר תיאום מראש עם מהנדס הכבישים ואדריכל הנוף ועל פי הנחיותיהם, תוך דאגה למזעור הנזק הנופי. מיד עם סיום העבודות ישוקם תוואי הדרך, למעט דרכים הנדרשות לצרכי תחזוקה עתידית.
- סלילת כבישים הכלולים בתוכנית זו, כולל מדרכות, תאורת רחובות, ניקוז מי גשם, גינון ונטיעות, תבוצע ע"י הגורמים המוסמכים בהתאם לחוקי העזר העירוניים ולדרישות מהנדס המועצה.
- הכבישים ישמשו כצירי תנועה ישוביים, שכונתיים, לחניית מכוניות וכצירי הליכה להולכי רגל. המדרכות לאורך הכבישים תהיינה מרוצפות מאבן משתלבת ו/או בטון בשילוב ריצופי אבן תוך שילוב אלמנטי ריהוט רחוב, תאורה וגינון.
- מעברי החציה להולכי רגל יבוצעו מאבן ריצוף דוגמת ריצוף המדרכות. במעברי החציה תבוצע הנמכת אבן שפה למעבר נכים ועגלות תינוק.

#### 3.5.3. אפיון חניית רחוב

- רצף מקסימלי של חניות מקבילות: 5 מקומות חניה.
- בין מפרצי החניה ניתן לשלב ערוגות מגוננות עם נטיעת עצים או הרחבה של המדרכה עם נטיעת עצים על ידי פתח בריצוף.



- בחניות ניצבות יינטעו עצי צל בגבול החניות ובמעברים ביניהם בצפיפות מינימלית של עץ אחד לכל 5 חניות.

#### 3.5.4. אפיון מדרכות ושבילים

- יינטעו עצים רבים ככל האפשר לאורך המדרכות או בפתחי עצים בריצוף. העצים יהיו לפי רשימה המצורפת לנספח הנופי.
- ריצוף ייחודי יפותח לצורך הדגשת אזורים מיוחדים, כגון: כניסות, אזורי ישיבה, נקודות תצפית וכו'.
- ריצוף מדרכות ושבילים יעשה באחד מהחומרים הבאים: אבנים משתלבות, בטון סרוק. במידה ונעשה שימוש באבן משתלבת, יש להשתמש רק באבנים מדרוג גבוה, במבנה ריבועי ובגוונים הבאים: חום, אפור, צהבהב או שילוב ביניהם, כורכרי ו/או שנהב, שחור ולבן שבור (חולי). ייאסר כל שימוש בגוונים אחרים.
- בכל ריצוף שיבחר יתאפשר שילוב של אבן בזלת טבעית או מסותתת, הן כאלמנט של פסי רוחב לאורך המדרכה והן כריצוף במוקדים, כגון: פינות רחוב, מפגש עם שבילים, פינות ישיבה, רחבות במדרכה וכו'.



#### 3.5.5. תוכנית פיתוח

- רחובות שכונת ההרחבה יתוכננו בתכנון כולל כיחידה אחת (ללא קשר לשלבי ביצוע).
- תוכנית הפיתוח תוכן על ידי אדריכל נוף.
- התכנון המפורט של כל רחוב, פרטי הפיתוח והצמחיה יותאמו להנחיות שיפורטו בהוראות התוכנית ובנספח הנופי ויובאו לאישור מוסדות הישוב והועדה לתכנון ובניה.

