

06/05/2019

להפקיד את התכנית

17/03/2020

מ"ר הוועדה המחוזית

תאריך

## יסוד המעלה – תכנית מפורטת להרחבה דרומית – ג/24713

תכנית מס' 259-0530469



### נספח נוף ופיתוח

יעד אדריכלים

מועצה מקומית יסוד המעלה



תכנון וייעוץ נוף:

אדריכלות נוף ותכנון סביבתי  
דפנה גרינשטיין ■ גיל הר-גיל



כלניות 7, חיפה 34353

טל' 04-8380407

פקס: 04-8382536

office@landscape.org.il



תאריך: אוקטובר 2018



## תוכן עניינים

### א. הנחיות נופיות לייעודי הקרקע המופיעים בתכנית 3-5

1. מגורים – שטח פתוח במגרשים לבניה (חצרות המגרשים) 3
2. שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור (חצר המגרש) 4
3. שטח ציבורי פתוח (שצ"פ) 4
4. דרך מאושרת, או מוצעת – נוף ופיתוח 5



### ב. הנחיות נופיות לכל השטח הפתוח בתכנית 6-9

5. קירות וגדרות בגבולות המגרשים 6
6. עודפי קרקע ושפכי בנייה 6
7. הוראות בדבר חיסכון במים ושימור מי נגר 7
8. מבני עזר, אלמנטים, מתקני תשתיות ומבני טרנספורמציה 7
9. ריהוט רחוב, שילוט וחומרי גמר 8
8. צמחיה 8
9. תכנית נוף ופיתוח ותעודת גמר 9



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





## א. הנחיות נופיות ליעודי הקרקע המופיעים בתכנית

מכלול הנחיות הנוף והפיתוח לתכנית מורכב מהנחיות הנוף והפיתוח המופיעות בפרק זה ומהנחיות הנוף והפיתוח הכלליות, המופיעות בפרק ב' – "הנחיות נופיות לכל שטח התכנית".

### 1. מגורים - שטח פתוח במגרשים לבניה, ביעוד שטח זה (חצרות המגרשים)

כל שטח המגרשים ביעוד שטח זה, מלבד השטח עליו יעמדו המבנים, יהווה את חצרות המגרשים.

1.1 **גובה  $\pm 0.00$  של מבנים** – גובה  $\pm 0.00$  של המבנים יהיה בגובה מפלס הרחוב. בכל מקרה,

גובה ה-  $\pm 0.00$  לא יעלה על 1.0 מ' מעל מפלס פני המדרכה ולא ירד ביותר מ- 0.6 מ'

מתחת מפלס פני המדרכה, ברחוב הסמוך, אליו פונה חזית המגרש.

1.2 **מפלס פני הקרקע (חצר המגרש)** – מפלס פני הקרקע, במגרש לבניה (חצר המגרש), כולל

גג חניה תת-קרקעית וגג מרתף, לא יעלה ביותר מ- 1.0 מ' מעל ולא ירד ביותר מ- 1.0 מ'

מתחת, מפלס פני המדרכה ברחוב הסמוך.

1.3 **קירות בגבול מגרש עם רחוב** – בחזית המגרש, בגבול המגרש עם רחוב, יבוצעו קירות

תומכים, או קירות גדר. גובה הקירות לא יקטן מ- 0.4 מ' ולא יעלה על 1.2 מ' מעל פני

המדרכה ברחוב הסמוך. מעל הקיר ניתן להציב גדר קלה ולא אטומה בגובה של עד 1.2 מ'.

לא תותר בניית מסלעות בחזיתות המגרשים.

1.4 **רצועת עצים בחזית המגרש לרחוב** – לכל אורך חזית המגרש, לכיוון הרחוב, תהיה רצועת

עצים (רצועת גינון) לינארית, ברחוב של לפחות 2.0 מ' נטו (רוחב נטו של פני האדמה,

במבט על). ברצועה זו, יינטעו עצים בוגרים, לפחות עץ בוגר (מס' 8 לפחות, לפי הגדרת

משרד החקלאות) אחד לכל 7 מ"א בממוצע. בכל מקרה, המרחק בין כל 2 עצים לא יעלה

על 10.0 מ'. ברצועה זו לא תתאפשר חניה.

1.5 **כניסת הולכי רגל למגרש** – לכל מבנה, או לכל כניסה ראשית למבנה (במקרה ולמבנה

תהיינה מספר כניסות ראשיות) יתוכנן פתח אחד לכניסת הולכי רגל מהרחוב. רוחב פתח

הכניסה לא יעלה על 2.5 מ'. פתח הכניסה להולכי רגל יהיה נפרד מהפתח לכניסת הרכב

ולא יהיה צמוד אליו.

1.6 **כניסת רכב למגרש** – בכל מגרש יותר לבצע לכל היותר 2 פתחי כניסה ויציאה לכלי רכב.

במידה ולמגרש יהיה רק פתח אחד, לכניסה וליציאה של כלי רכב, רוחב הפתח לא יעלה על

5.0 מ'. במידה ולמגרש יהיו 2 פתחים לכניסה וליציאה של כלי רכב, רוחב כל פתח לא יעלה

על 3.5 מ'.

1.7 **משטחי חניה בתחום מגרשים לבניה** – משטחי החניה יהיו חלק אינטגרלי מן המבנה

הראשי. במידה ויתוכננו משטחי חניה נוספים במגרש, הם יהיו מרוחקים מגבול המגרש עם

הרחוב (לכונן מרכז המגרש) לפחות 2.0 מ' נטו. משטחי חניה, שאינם תחת גג ירוצפו

בריצוף מחלחל.





1.8. **משטחי חניה מקורים** – הקרוי מעל משטחי החניה יהיה קירוי קל, לא אטום, ממתכת, או מעץ. במידה ומתוכנן מבנה מסתור לחניה, חזית מבנה המסתור תהיה עם גמר זהה לקיר המגרש שבחזית לרחוב (בו משולב המבנה). במידה ותידרש גדר בטיחות מעל מבנה החניה, תהיה הגדר אוורירית.

1.9. **תכולת השטח והנחיות פיתוח** – לפחות 40% מהשטח הפתוח במגרשים לבניה (חצרות המגרשים) יהיה מגונן ולפחות 25% מהשטח חצר המגרש יהיה מגונן ע"ג קרקע "טבעית" (לא על גג חניון, או גג של מרתף).



1.10. **תכנית נוף ופיתוח** – לכל בקשה להיתר בניה, בתחום תכנית זו, תצורף לתכנית נוף ופיתוח. התכנית תהיה בקנ"מ 1:100, או 1:250. התכנית תכלול, בין היתר: סימון אזורי ריצוף וגיבון, סימון עצים, סימון כל האלמנטים הבנויים וסימון אלמנטי תשתית. כחלק מהתכנית, יוגשו חזיתות של המגרש מכיוון הרחובות והשטחים הציבוריים הפתוחים. בחזיתות יופיעו קירות המגרשים, והשערים. בחזיתות יושם דגש מיוחד על עיצוב הכניסות להולכי רגל ולכלי רכב. בחזיתות יופיעו גם קירות המגרשים והמבנים הסמוכים.

בקשה להיתר בניה – לבקשה להיתר הבניה, של כל מגרש לבניה, תצורף תכנית נוף ופיתוח בקנ"מ 1:250 או 1:100, ערוכה ע"י אדריכל נוף. התכנית תוכן לאור ההנחיות בסעיף "תכנית נוף ופיתוח" במסמך זה. תכנית הנוף והפיתוח תוגש לוועדה המקומית לאישור. אישור תכניות הנוף והפיתוח, לרבות גיבון והשקיה, יהווה תנאי למתן היתר בניה.



1.11. **קיימות** – תכניות ופתרונות מקצועיים, לנושא חיסכון במים, לשימוש במי מזגנים ובמים "אפורים" ולהשהיית מי נגר, יוגשו כחלק מן הבקשה להיתר בניה.

1.12. **בקשה להיתר בניה** – לבקשה להיתר הבניה, של כל מגרש לבניה, תצורף תכנית נוף ופיתוח בקנ"מ 1:250 או 1:100, ערוכה ע"י אדריכל נוף. התכנית תוכן לאור ההנחיות בסעיף "תכנית נוף ופיתוח" במסמך זה. תכנית הנוף והפיתוח תוגש לוועדה המקומית לאישור. אישור תכניות הנוף והפיתוח, לרבות גיבון והשקיה, יהווה תנאי למתן היתר בניה.



2. **שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור – שטח פתוח במגרש לבניה ביעוד שטח זה (חצר המגרש)**  
כל שטח המגרשים ביעוד שטח זה, מלבד השטח עליו יעמדו המבנים, יהווה את חצרות המגרשים.

2.1. **שימוש זמני, פיתוח** – במקרה שבמגרש המסומן, ביעוד שטח זה, לא תתבצע בניה, בשלב ביניים עד מימוש הבנייה, יש לתכנן ולפתח את השטח כשטח ציבורי פתוח.





### 3. שטח ציבורי פתוח (שצ"פ)

3.1. **שטח ציבורי פתוח (אינטנסיבי)** – השטח ישמש למעבר הולכי רגל, כמקום מנוחה, בילוי ומשחק לפעילויות במגוון גילאים, שממוקם בלב השכונה. בשטח זה ישולבו מתקני משחק לגילאים שונים.

בשטחים אלה יותר גיבון ופיתוח נופי אינטנסיבי (הפרוגרמה לפיתוח השצ"פ תתואם עם מהנדס הרשות המקומית). לא תותר כל בניה, למעט ריהוט חוצות, מתקני משחק ונופש, ומערכות תשתית תת-קרקעיות. מיקום מתקני התשתיות המותרים יתואם עם אדריכל הנוף, המתכנן את השצ"פ ועם אגף הנדסה של הרשות המקומית. לפחות 50% משטח השצ"פ יהיה מגוון. כל השטח שאינו מרוצף, או לא משמש למתקני משחק, יגונן ויושקה עם מערכת טפטוף. לאזורי הפעילות בשצ"פ, תתוכנן גם גישה ללא מדרגות (ע"י רמפה) עבור מוגבלי תנועה ועגלות ילדים. לפחות 50% משטח אזורי המשחק יהיה מקורה ע"י אלמנט הצללה, מלבד מצבים מיוחדים שיאושרו ע"י מהנדס הרשות המקומית.

3.2. **חניה** – לא יותר למקם משטחי חניה בשצ"פ, מעבר למשטחי החניה המסומנים בתשריטי נספחי הנוף והתנועה.

3.3. **הצללות** – יש לתכנן קירוי קל מעל מגרשי משחקים ומגרשי ספורט.

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



### 4. דרך מאושרת, דרך מוצעת – נוף ופיתוח

4.1. **תכנון נוף** – לכל דרך, בתחום התכנית, תוכן תכנית נוף ופיתוח בקנ"מ 1:250, ערוכה ע"י אדריכל נוף רשוי.

4.2. **מערכת העצים וריהוט החוצות ברחובות** – מערכת העצים, הכוללת את כל העצים במדרכות וב"אוזני" הגיבון בנתיבי החניה, תיחשב בעת הכנת תכנית תיאום מערכות ובעת ביצוע המערכות, כמערכת הכרחית (עליה לא ניתן לוותר). מערכת העצים ברחובות תבוצע בד-בבד עם ביצוע המסעות הסמוכות.

4.3. **עצים במדרכות** – צירי ההליכה (המדרכות) לאורך הדרכים ירוצפו תוך שילוב אזורי ישיבה, ריהוט רחוב, תאורה וגיבון. לאורך כל המדרכות שרוחבן 2.0 מ' ויותר, ישולבו עצי רחוב במדרכה. עצים אלה יהיו עצים בוגרים (להלן: עץ בוגר מס' 8 לפחות, לפי הגדרת משרד החקלאות). העצים יושקו במערכת השקיה קבועה. מרווח השתילה הממוצע, בין כל שני עצים לאורך המדרכה, לא יעלה על 7 מ'. העצים ברחובות ינטעו, במידת האפשר, בתעלת גידול (תעלה, תת-קרקעית רציפה עם אדמה פוריה, מתחת ולאורך המדרכה). במידה ולא תוכן תעלת גידול, העצים ינטעו בבורות שתילה גדולים (לפחות 1.5 מ' / 1.5 מ' / 1.5 מ'), רצוי עם מגבילי שורשים, למניעת פגיעה בריצוף ובתשתיות תת-קרקעיות.





4.4. **עצים בנתיבי החניה** – בנתיבי החניה, לאורך כבישים, ובמגרשי חניה, בשטחים הציבוריים, יתוכננו "אוזני" גינות בהם יינטעו עצים. נתיבי החניה יתוכננו כך שיהיו לכל היותר 7 מקומות חניה בניצב, ברצף אחד ולכל היותר 5 מקומות חניה במקביל, ברצף אחד. בין רצף אחד למשנהו תהיה ערוגת ("אוזן") גינות, להפרדה. בכל ערוגת גינות יינטע לפחות עץ בוגר אחד.

4.5. **תעלת גידול ובית גידול לעצים** – בכל המדרכות יש לתכנן תעלת גידול רציפה שתהווה בית גידול לעצים. תעלת הגידול תהיה בחתך של לפחות 1.5 מ' \* 1.5 מ'. במקרים מיוחדים, לאור סיבות מקצועיות שיפורטו בדו"חות כתובים, תהיה הוועדה המקומית רשאית להקל על מגישי הבקשה מחובה זו. במידה ויוחלט שלא לבצע, נקודתית, תעלת גידול, בית הגידול לכל עץ ברוחב יהיה בנפח של לפחות 2.5 מ"ק נטו.



4.6. **נגישות** – בכל מקרה, תישמר מדרכה רציפה, ללא מכשולים, ברוחב של לא 1.3 מ' לפחות במדרכות ישולבו כל אלמנטי ההנגשה הנדרשים ע"פ התקן וע"פ הנחיות הרשות המקומית ויועץ הנגישות. במעברי החציה תבוצע הנמכת אבן שפה למעבר עגלות ילדים ולהקלה על מוגבלים, הכל עפ"י התקן והנחיות הרשות המקומית ויועץ הנגישות.

4.7. **מועד ביצוע** – הפיתוח, הגינות והשיקום הנופי, בצידי הכבישים הדרכים (כבישים ורחובות), יבוצעו בד-בבד עם ביצוע הדרכים.





## ב. הנחיות נופיות לכל השטח הפתוח בתכנית:

מכלול הנחיות הנוף והפיתוח לתכנית מורכב מההנחיות המופיעות בפרק זה ומהנחיות המופיעות בפרק א' "הנחיות נופיות ליעודי הקרקע המופיעים בתכנית".

### 5. קירות וגדרות בגבולות המגרשים

5.1. **גבול מגרש עם רחוב** – בחזית המגרש, בגבול המגרש עם רחוב, יבוצעו קירות תומכים, או

קירות גדר. גובה הקירות לכיוון הרחוב לא יקטן מ- 0.4 מ' ולא יעלה על 1.2 מ' מעל או

מתחת פני המדרכה, ברחוב הסמוך. במקרה ויידרש גישור של הפרש גבהים גדול יותר,

יבוצע קיר מדורג, כאשר בין שני הקירות יישמר מרווח של 2.0 מ' נטו (רוחב נטו של פני

האדמה במבט על), עם אדמה בעומק של לפחות 1.0 מ', לגינון. מעל הקיר ניתן להציב גדר

קלה ולא אטומה בגובה של עד 1.2 מ'. לא תותר בניית מסלעות בחזיתות המגרשים.

5.2. **גבול מגרש עם שטח ציבורי פתוח (שצ"פ) או מעבר הולכי רגל** – בגבול המגרש עם

שצ"פ, או עם מעבר הולכי רגל, יבוצעו קירות תומכים או קירות גדר. הקירות יהיו בגובה של

מינימום 0.4 מ' ומקסימום 1.2 מ' מעל או מתחת פני הריצוף או הקרקע בשצ"פ או במעבר

להולכי רגל הסמוכים.

5.3. **אופי הקיר והגדר** – קירות תמך וקירות גדר יבוצעו כקירות אבן מורכבים או כקירות

בטון עם חיפוי איכותי, בהתאם לדרישות הרשות המקומית. מעל הקיר הבנוי, ניתן

לבצע מעקה, או גדר אווריריים (לא אטומים).

הגדרות והמעקים יהיו עשויים מפלדה. לא תותר הקמת גדרות ומעקים מרשת או

מחומרים פלסטיים, ולא מאלמנטי בטון טרומי, או מאלומיניום. במקרים מיוחדים באישור

מפורש בכתב של הרשות המקומית, ניתן יהיה להקדים גדרות ומעקות מעץ טבעי. גובה

המעקים והגדרות לא יעלה על 120 ס"מ.

### 6. עודפי קרקע ושפכי בניה

6.1. **אתר פסולת בניה** – כל פסולת שתיווצר במהלך הביצוע תועבר לאתר פסולת בניה

מאושר, או למקום שתואם ואושר מראש ע"י אגף ההנדסה של הרשות המקומית. אין

לשפוך ואין לאכסן עודפי קרקע, חומרי מילוי, או סלעים, מחוץ למגרש המיועד לבניה.

אין לאכסן חומרים אלה בשצ"פ, ולא בכל אזור אחר שאינו מיועד לכך.

6.2. **שיקום** – במידה ולמרות האמור לעיל, תיווצר פגיעה, בשטחים מחוץ לתחומי התכנית

ו/או מחוץ לגבולות המגרש, היזם ו/או הקבלן המבצע יהיה אחראי, לשיקום, על חשבונו.

השיקום יכלול: חיפוי באדמת חישוף פוריה או באדמת גן מאושרת בעובי מינימאלי של

40 ס"מ ושתילת צמחייה. היזם יהיה אחראי, על חשבונו, לשיקום הנופי עד לקליטה

מלאה, או לפחות שנתיים מיום השתילה.





## 7. הוראות בדבר חסכון במים ושימור מי נגר (חלופה א', מצומצמת)

7.1. **תכניות מקצועיות** – התכניות המקצועיות, לנושא החדרת מי נגר עילי, לחיסכון במים ולשימוש ב"מים אפורים", יוגשו כחלק אינטגרלי מן הבקשה להיתר בניה. יישום תכניות אלו, יהיה חלק מהמחויבויות במהלך הביצוע, ותנאי לקבלת היתר אכלוס.

## 8. מבני עזר, אלמנטים, מתקני תשתית ומבני טרנספורמציה

8.1. **מיקום מבני עזר** – כל מבני העזר ומיכלי התשתיות יתוכננו ויבוצעו לפי הנחיות ובתאום עם הרשות המקומית. מבנים, מיכלים ומתקנים ימוקמו בתחום המגרשים לבניה. מיקום מיכלים ואלמנטי תשתית בתחום השטחים הציבוריים, יוכל להתבצע לפי הנחיה מפורשת של הרשות המקומית.



8.2. **הנחיות פיתוח למבני עזר** – בסמוך לרחוב, או בחזית המגרש, המבנים, האלמנטים והמיכלים ימוקמו בנישה סגורה משולבת בקיר, או בגדר. קירות הנישה יהיו, בכל מקרה, לפחות 20 ס"מ מעל גובה המיכל. קירות הנישה יהיו קירות בבניה קשיחה. גמר קירות, מבני הטרנספורמציה, הנישות ושאר האלמנטים יהיה איכותי, באופי הדומה לגמר של הקירות, בחזיתות המגרשים הסמוכים.



פרטים של כל האלמנטים האלה, לרבות ארונות הסתעפות לחשמל ולתקשורת, מכלי אשפה, מוני גז ומים, יוגשו לאישור אגף ההנדסה של הרשות המקומית.

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

## 9. רהוט רחוב, שילוט וחומרי גמר

9.1. **רהוט חוצות** – ריהוט חוצות (כמו ספסלים ואשפתונים), ברחובות, בשבילים ובשפיי"ם, יתוכננו ויבוצע לפי תכניות של אדריכל נוף, בתאום עם נציגי הרשות המקומית.



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

9.3. **שילוט על מבנים** – על חזית כל מבנה לכיוון הרחוב יותקן, במקום גלוי לעין, שלט מואר המורה את שם הרחוב ואת מספר הבית. עיצוב השלט יהיה לפי הנחיות הרשות המקומית.

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

## 10. צמחיה

10.1. **אופי הצמחיה** – יעשה מאמץ להשתמש בצמחיה מקומית או צמחייה הדומה לאופי המקומי, סכוכית במים, והמותאמת לאזור ולתנאיו.







10.2. **אדמת חיפוי** – כל אזורי הגינון יחופו באדמת חיפוי או באדמה גננית פורייה, בעובי 40 ס"מ, לפחות.

13.1. **שמירת עצים – שמירת עצים** – בתכנית הנוף והפיתוח, שתהווה חלק מן הבקשה להיתר בניה, יסומנו כל העצים הקיימים בתחום התכנית, תוך סיווגם לפי גודל וסוג, ותצוין כוונת התכנית לגביהם. יעשה ניסיון, לשלב את כל העצים הקיימים בתכנון המפורט. כל העצים ישמרו, יועברו, או יכרתו על פי התכנית הנופית, לפי הנחיות מהנדס הרשות המקומית, לפי נספח העצים הבוגרים ובאישור פקיד היערות. הכל באחריות ועל חשבון המבקש.



10.3. **העתקת עצים** – כל עץ בוגר שיסומן בתכנית הנוף והפיתוח שתהווה חלק מן הבקשה להיתר בניה, ל"העתקה", יועתק. העץ יינטע מחדש במיקום מתאים, בתחום התכנית, לפי הנחיות אדריכל הנוף. העתקת העץ תכלול: גיזום, השקיה לרוויה, הוצאת העץ מן הקרקע, הובלה, נטיעה מחדש ותחזוקה במשך לפחות 3 חודשים. העתקת העץ תבוצע לפי הנחיות ובפיקוח אגרונום, או בעל מקצוע אחר בתחום זה, בעל ניסיון מוכח בהעתקת עצים בוגרים.

## 11. תכנית נוף ופיתוח ותעודת גמר

11.1. **תכולת תכנית** – התכנית תכלול, בין היתר: סימון אזורי ריצוף וגינון, סימון עצים, סימון כל



האלמנטים הבנויים וסימון אלמנטי תשתית. כחלק מהתכנית, יוגשו חזיתות של המגרש מכיוון הרחובות והשטחים הציבוריים הפתוחים. בחזיתות יופיעו קירות המגרשים, והשערים. יושם דגש מיוחד על עיצוב הכניסות להולכי רגל ולכלי רכב. בחזיתות יופיעו גם קירות המגרשים והמבנים הסמוכים.

11.2. **היתר בניה** – תכנית נוף ופיתוח תצורף לכל בקשה להיתר בניה בתחום תכנית זו. תכנית הנוף והפיתוח תוגש לאישור הוועדה המקומית.

11.3. **סיום עבודות נוף ופיתוח** – חובה על היזמים ועל בעלי המגרשים לסיים את עבודות הנוף והפיתוח במגרש, כולל ביצוע הריצוף, הקירות, הנישות לתשתיות, השתילה והנטיעה, הסרת מבנים זמניים ופינוי פסולת ועודפי בניה, לפני אכלוס המבנים.



11.4. **תעודת גמר** – תנאי לקבלת תעודת גמר (טופס 4), הוא סיום כל עבודת הפיתוח במגרש.

11.5. **הקלות** – במקרים מיוחדים, לאור סיבות מקצועיות שיפורטו בדו"חות כתובים של אנשי מקצוע, תהיה הוועדה המקומית רשאית להקל על מגישי הבקשה מחובה זו.

