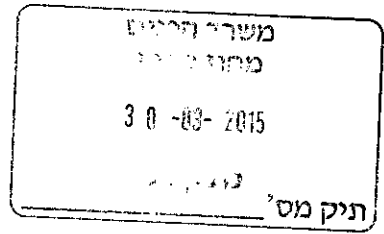


נתניה, אגם 3



נת/ 537 /14 /ב'

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 הועדה המקומית/משנה לתכנון ולבניה נתניה
 אושר
 בשיבה מס' 9 מיום 25.5.14
 מהנדס העיר יו"ר הועדה

נספח נוף ופיתוח

עיריית נתניה

מחוז: מרכז

מרחב תכנון מקומי: נתניה

עורכי התכנית:

פרחי- צפריר אדריכלים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
 משדד הפנים - מחוז המרכז
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה
 נת/ 537 /14 /ב'
 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר
 יו"ר הועדה המחוזית 2015-04-15 תאריך

אדריכלות נוף ותכנון סביבתי בע"מ

דפנה גרינשטיין • גיל הר-גיל

רח' כלניות 7, חיפה 34353

טלפון: 04-8380407 פקס: 04-8382536

יולי 2014

גרינשטיין הרגיל
 אדריכלות נוף
 ותכנון סביבתי בע"מ

תוכן עניינים

פרק	עמוד
פרק א' – הנחיות נופיות לייעודי השטחים המופיעים בתכנית	
1. מגורים ד'	3
2. מגורים ומסחר	4
3. מסחר ותעסוקה	6
4. מסחר, תעסוקה ותירות	6
5. מבנים ומוסדות ציבור	7
6. שטח ציבורי פתוח	8
7. דרך קיימת / דרך חדשה	9
8. דרך ו/או טיפול נופי	11
9. גשר/ מעבר עילי	11
פרק ב' – הנחיות נופיות לכל שטח התכנית	
1. קירות, מסלעות וגדרות	11
2. עודפי קרקע ושפכי בניה	11
3. הוראות בדבר חיסכון במים ושימור מי נגר עילי	11
4. מבנים הנדסיים, אלמנטים, מתקני תשתית ומבני טרנספורמציה	12
5. נגישות נכים	13
6. שבילי אופניים	13
7. צמחייה	13
8. תכנית נוף ופיתוח	15
9. חובת ביצוע ותעודת גמר	16

הערה: מסמך זה מהווה חלק בלתי נפרד מהנספח הנופי, והשלמה לתשריט הנספח הנופי.

א. הנחיות נופיות לייעודי השטחים המופיעים בתכנית:

1. מגורים ד'

סעיף זה מתייחס לכל שטח המגרשים ביעוד קרקע זה, מלבד השטח עליו יעמדו המבנים. שטח זה יהווה את חצרות המגרשים וההנחיות שבהמשך מתייחסות אליו.

1.1 תכולת השטח והנחיות פיתוח – הנחיות אלה מתייחסות לתכנון חצר המגרש. בשטח הפתוח (חצרות המגרשים), יותר לבצע בין היתר; גינות, מתקני משחק, ריצוף וריהוט חוצות. כל השטח שאינו מרוצף יגונן ויושקה עם מערכת טפטוף (מלבד מקרים מיוחדים שיוצגו ויוסברו בבקשה להיתר בנייה).

1.2 כניסה למגרשים – רוחב פתח הכניסה למגרש יהיה הרחב המינימאלי הנדרש, ולא יעלה על 5 מ'. לכל מגרש יהיה פתח כניסה אחד בלבד לרכב. ריצוף הכניסה יהיה כדוגמת ריצוף המדרכות, כך שיהיה רציף והמשכי למדרכות.

1.3 שטחי גינות – חצר הבנין תפותח ותגונן בכל האזורים בהם לא יהיה בינוי כולל נישות לתשתיות, או רמפת כניסה לחניה וחדרי שרות או כניסה למבנה. שטחי גינות מעל גג חניון או קומת מרתף, ראה סעיף "חניון תת-קרקעי".

1.4 רצועת גינות ליניארית – בחזית המגרש, לכיוון הרחוב, בגבול המגרש עם הרחוב, בתחום המגרש, תבוצע רצועת גינות ליניארית. רצועת הגינות תהיה ברוחב מינימאלי של 2.0 מ' נטו. ברצועת הגינות, יש לתכנן לפחות עץ בכיר אחד, לכל 7 מ"א חזית מגרש.

1.5 כניסה למבנה – לכל מבנה תתוכנן כניסה המאפשרת נגישות בשיפוע של עד 7%.

1.6 קירות תמך –

א. קירות תומכי מגרש הפונים אל הרחוב – יהיו בגובה מקסימאלי של עד 1.5 מטר.

ב. קירות תמך ב"גב" שורת הבינוי הקיצונית של היישוב – יתוכננו באופן מפורט בשיתוף עם יועץ קרקע ויבוצעו לפני ביצוע המבנים במגרשים אלה. גובה הקירות לא יעלה על 3 מ'.

ג. קירות בין מגרשים למגרשים יהיו בגובה מקסימאלי של עד 3 מ'.

ד. במקרים "קיצוניים" בהם ייווצרו הפרשי גובה העולים על 3 מ', יש לבצע קירות מדורגים עם ערוגה של לפחות 1 מ' נטו אדמה בין שני הקירות.

1.7 קירות גדר – גובה קיר גדר / מעקה מקסימאלי יהיה 1.65 מ'.

1.8 חניון תת-קרקעי – במגרשים בהם מתוכנן חניון תת-קרקעי, החורג מקונטור המבנה הנבנה מעליו, לפחות 30% משטח גג החניון יהיו מגוננים. הגינות יבוצעו

על גבי משטחי מצע מנותק איכותי (דוגמת פרלייט). עומק המצע המנותק יהיה לפחות של 60 ס"מ בשטחי שיחים ולפחות עומק של 1.20 מ' (לפחות 4 מ"ק) לעץ. כמו-כן, יתוכננו אמצעי תמיכה ועיגון מיוחדות לעצים, במצע מנותק, מערכות השקיה, כולל דישון, ממוחשבת, ומערכות ניקוז. במקרים בהם נוצר קושי לבצע עובי מצע מנותק לפי ההנחיות שלעיל, יש להציג לוועדה המקומית פתרונות מקצועיים חלופיים ולקבל את אישורה.

1.9 בקשה להיתר בניה – לכל בקשת היתר בניה, הכוללת מספר מגרשים (יותר משתי יחידות דיור), תצורף תכנית נוף ופיתוח בקנ"מ 1:100, ערוכה ע"י אדריכל נוף, התכנית תוכן לאור ההנחיות בסעיף "תכנית נוף ופיתוח", במסמך זה, שתוגש לוועדה המקומית.

1.10 חזיתות – כחלק מתכנית הנוף, והפיתוח שיצורפו לבקשה להיתר בניה, יוגשו חזיתות המבנים, מכון הרחובות ומהשטחים הציבוריים הפתוחים. בחזיתות ישם דגש מיוחד על עיצוב הכניסה למגרש והכניסה לחניה, והשתלבות צידם האחורי של המגרשים בשטח הפתוח ה"עוטף" את היישוב. החזית תכלול גם את המגרשים והמבנים הסמוכים.

1.11 מערכת שבילי הולכי רגל פנימיים במתחם – שבילי הולכי רגל ומעברים כולל מעבר מרוצף, תאורה וגיבון לאורכו. שבילים לאורך המגורים, מגרשי החנייה, דרך המבנים, השצ"פ האורכי וכד.

2. מגורים ומסחר

כל שטח המגרשים באזורי המגורים האלה, מלבד השטח עליו יעמדו המבנים, יהווה את חצרות המגרשים.

2.1 תכולת השטח והנחיות פיתוח – בשטח הפתוח (חצרות המגרשים), יותר לבצע בין היתר; גיבון, מתקני משחק, ריצוף וריהוט חוצות. כל השטח שאינו מרוצף יגונן ויושקה עם מערכת טפטוף. לא יותר גידור בין המגרשים, פרט למקרים בהם הגידור נדרש מבחינה בטיחותית.

2.2 הנחיות פיתוח – הנחיות אלה מתייחסות לתכנון חצרות המגרשים ביעודי השטח האלה (הנ"ל):

(1) **רצועת גיבון ליניארית –** בחזית המגרש, לכיוון הרחוב, בגבול המגרש עם הרחוב, בתחום המגרש, תבוצע רצועת גיבון ליניארית. רצועת הגיבון תהיה ברוחב מינימאלי של 2.0 מ' נטו. ברצועת הגיבון, יש לתכנן לפחות עץ בכיר אחד, לכל 7 מ"א חזית מגרש. מומלץ, כי רצועת הגיבון תהיה מוגבהת לגובה של 0.5 מ' לכל היותר. הקיר התוחם את רצועת הגיבון יאפשר ישיבה על

לפחות ב-40% מאורכו. לא תותר הצבת גדר ע"ג קיר זה. רצועת הגימון המוגבהת תבוצע ע"י בעלי המגרש ותוחזק על ידם. הנחיה זו תקפה לכל המגרשים בייעוד קרקע זה, מלבד מגרשים בהם נקבע קו בניין אפס לכיוון הרחוב.

- (2) **מדרכה פרטת עם זיקת הנאה לציבור** – בחזית המגרש, לכיוון הרחוב, תבוצע רחבה מרוצפת. שטח הרחבה יהיה לפחות 10% משטח המגרש. הרחבה תהיה המשכית לרחוב ולמדרכה (לא תופרד ע"י גדר, מעקה, או קיר) ותעוצב באופן הרמוני, תוך התייחסות עיצובית לחזית המסחרית של המבנה ולרחוב הסמוך. חומרי הגמר (ריצוף, ריהוט חוצות וכו') ברחבה יהיו איכותיים ויתואמו עם נציגי הרשות המקומית. ברחבה יתוכננו אזורי צל משמעותיים. ההצללה תיעשה ע"י פרגולות ו/או ע"י עצים בוגרים.
- (3) **שטחי גיבון** – כל שטחי חצרות המגרשים בהם לא יהיה בינוי או חניה, יפותחו ויגוננו.
- (4) **כניסת רכב למגרשים** – לכל מגרש או מקבץ מגרשים עם חניה משותפת כמות הכניסות תהיה מינימאלית לפי הנדרש, ולא יותר משתי כניסות ויציאות לרכב, בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתהווה חלק מהבקשה להיתר. רוחב פתח הכניסה למגרש יהיה הרוחב המינימאלי הנדרש, ולא יעלה על 5 מ' בכניסת רכבים לחניית מגורים, ולא יעלה על 6 מ' בכניסה לחניה לשימוש מסחרי.
- (5) **חניות בתחום המגרש** – לא יותרו חניות הנצפות מן הרחוב ולא יותרו חניות עיליות בתחום המגרש. החניות יהיו בקומת חניה כחלק מן המבנה המרכזי, אשר תהיה סגורה כלפי הרחוב או יהיו תת-קרקעיות.
- (6) **חניון תת-קרקעי** – במגרשים בהם מתוכנן חניון תת-קרקעי, החורג ממידות המבנה שיבנה מעליו, כל חלקי גג החניון החורגים מתכנית המבנה המתוכנן מעליו, יהיו מפותחים ומגוננים. הגימון יבוצע על גבי משטחי מצע מנותק איכותי (דוגמת פרלייט או שו"ע). עומק המצע המנותק יהיה לפחות של 60 ס"מ בשטחי שיחים ולפחות עומק של 1.20 מ' על שטח של לפחות 4.0 מ"ר לכל עץ. כמו-כן, בשטחי המצע המנותק יתוכננו אמצעי תמיכה ועיגון מיוחדות לעצים, מערכות השקיה, כולל דישון, ממוחשבת, ומערכות ניקוז.
- (7) **בקשה להיתר בניה** – לבקשת היתר הבניה, של כל מגרש לבניה לרבות שטח עם זיקת מעבר, תצורף תכנית נוף ופיתוח בקנה"מ 1:250, או 1:100, ערוכה ע"י אדריכל נוף. התכנית תוכן לאור סעיף "תכנית נוף ופיתוח"

- במסמך זה ותוגש לוועדה המקומית. אישור תכניות הנוף והפיתוח, לרבות תכנון גינון, ניקוז, החדרת מי נגר עילי והשקיה יהווה תנאי למתן היתר בניה.
- (8) **חזיתות** – כחלק מתכנית הנוף והפיתוח, יוגשו חזיתות של המגרשים עם הקירות בגבול המגרשים, מכיוון הרחובות ומהשטחים הציבוריים הפתוחים. בחזיתות יושם דגש מיוחד על עיצוב הכניסה למגרש, כל מבני העזר והכניסה לחניה. החזית תכלול גם את חזיתות המגרשים והמבנים הסמוכים. זאת, לצורך הדגמת החיבור העיצובי ההרמוני עם המגרשים הסמוכים.
- (9) **תכנית הנוף** – כחלק מתכנית הנוף והפיתוח הנ"ל יוגשו תכנית צמחיה, תכנית השקיה, וכן רשימת חומרי גמר של הקירות, הגדרות והריצופים.
- (10) **במידה ולא תבוצע בניה** – במקרה שבשטח המסומן, בייעוד קרקע זה, לא תתבצע בניה, יש לפתוח, בשלב ביניים עד מימוש הבנייה, כשטח ציבורי פתוח, או כחניה.
- (11) **זמינות לציבור** – שטח פתוח זה יהיה פתוח (לא סגור ולא מוגבל) לשימוש כלל התושבים.

3. מסחר ותעסוקה

סעיף זה מתייחס לכל שטח המגרשים בייעוד קרקע זה, מלבד השטח עליו יעמדו המבנים. שטח זה יהווה את חצרות המגרשים וההנחיות שבהמשך מתייחסות אליו. כל ההוראות הנפיות בסעיף המתייחס לייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" להלן תקפות גם ביחס גם ביחס לייעוד הקרקע המתואר בסעיף זה (מסחר ותעסוקה).

3.1. **מדרכה פרטת עם זיקת הנאה לציבור** – בחזית המגרש, לכיוון הרחוב, תבוצע רחבה מרוצפת. שטח הרחבה יהיה לפחות 10% משטח המגרש. הרחבה תהיה המשכית לרחוב ולמדרכה (לא תופרד ע"י גדר, מעקה, או קיר) ותעוצב באופן הרמוני, תוך התייחסות עיצובית לחזית המסחרית של המבנה ולרחוב הסמוך. חומרי הגמר (ריצוף, ריהוט חוצות וכו') ברחבה יהיו איכותיים ויתואמו עם נציגי הרשות המקומית. ברחבה יתוכננו אזורי צל משמעותיים. ההצללה תיעשה ע"י פרגולות ו/או ע"י עצים בוגרים.

4. מסחר, תעסוקה ותיירות

סעיף זה מתייחס לכל שטח המגרשים בייעוד קרקע זה, מלבד השטח עליו יעמדו המבנים. שטח זה יהווה את חצרות המגרשים וההנחיות שבהמשך מתייחסות אליו. כל ההוראות הנפיות בסעיף המתייחס לייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" להלן תקפות גם ביחס גם ביחס לייעוד הקרקע המתואר בסעיף זה (מסחר ותעסוקה).

4.1. מדרכה פרטת עם זיקת הנאה לציבור – בחזית המגרש, לכיוון הרחוב, תבוצע רחבה מרוצפת. שטח הרחבה יהיה לפחות 10% משטח המגרש. הרחבה תהיה המשכית לרחוב ולמדרכה (לא תופרד ע"י גדר, מעקה, או קיר) ותעוצב באופן הרמוני, תוך התייחסות עיצובית לחזית המסחרית של המבנה ולרחוב הסמוך. חומרי הגמר (ריצוף, ריהוט חוצות וכו') ברחבה יהיו איכותיים ויתואמו עם נציגי הרשות המקומית. ברחבה יתוכננו אזורי צל משמעותיים. ההצללה תיעשה ע"י פרגולות ו/או ע"י עצים בוגרים.

5. מבנים ומוסדות ציבור

- סעיף זה מתייחס לכל שטח המגרשים ביעוד קרקע זה, מלבד השטח עליו יעמדו המבנים. שטח זה יהווה את חצרות המגרשים וההנחיות שבהמשך מתייחסות אליו.
- 5.1. **מועד ביצוע** – הפיתוח, הגיבון והשיקום הנופי במדרכות ובכל תחום הדרך, יבוצעו בד-בבד עם ביצוע הכבישים.
- 5.2. **תכולת השטח** – בשטח זה יותר לבצע, שבילים ורחבות גיבון, מתקני משחק, ריצוף וריהוט חוצות. כל השטח שאינו מרוצף יגונן ויושקה עם מערכת טפטוף.
- 5.3. **עצים בחזית לרחוב** – 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).
- 5.4. **חזית לרחוב** – בחזית המגרש, בתחום המגרש הפרטי (בין גבול המגרש למדרכת הרחוב), תשמר רצועה פתוחה לציבור ברוחב מינימלי של 4.0 מ', שתפוח ותתוחזק ע"י בעל המגרש. רצועה זו לא תגודר ותאפשר מעבר חופשי לציבור. הרצועה תגונן ו/או תרוצף, כך שתשמר רחבה עירונית לשימוש הציבור.
- 5.5. **זכות מעבר** – בתא שטח מס' 405 מומלץ לאפשר מעבר לציבור, ברוחב מינימאלי של 5 מ', אשר ימוקם בהמשך לכביש מס' 4.
- 5.6. **כניסת רכב למגרשים** – לכל מגרש או מקבץ מגרשים תותר כניסה ויציאה אחת לחנייה בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתהווה חלק מהבקשה להיתר. רוחב פתח הכניסה למגרש יהיה הרוחב המינימאלי הנדרש, ולא יעלה על 6 מ'.
- 5.7. **חניות בתחום המגרש** – במשטחי החניה שאינם מקורים, יבוצעו נטיעות של עצים, להצללה ולריכוך. הנטיעות יבוצעו בהיקף החניה ו"באזני הגיבון". החניות הפתוחות בתחום המגרשים ירוצפו בריצוף קשיח (ראה סעיף חומרי גמר וריהוט).
- 5.8. **גיבון על גג חניון** – במגרשים בהם מתוכנן חניון תת-קרקעי, החורג מתכנית המבנה המתוכנן מעל פני הקרקע, לפחות 30% משטח גג החניון יהיו מגוננים. הגיבון יבוצע על גבי משטחי מצע מנותק איכותי (דוגמת פרלייט או שו"ע). עומק

המצע המנותק יהיה לפחות של 60 ס"מ בשטחים המיועדים לשתילת שיחים ולפחות 120 ס"מ ובשטח של לפחות 4 מ"ק באזור המיועד לנטיעת עץ. כמו-כן, יתוכנן אמצעי תמיכה ועיגון מיוחדות לעצים, מערכות השקיה, ודישון ממוחשבת, ומערכות ניקוז.

5.9. **חובת תכנית נוף ופיתוח** – לכל בקשה להיתר בניה של מבנה חדש, תצורף תכנית נוף ופיתוח של חצר המגרש כתנאי למתן היתר בניה. התכנית תהיה בקנ"מ 1:100, או בקנ"מ 1:250.

5.10. **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 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 וביוב ומכולות אשפה.

5.11. **חזות מהרחוב** – כחלק מתכנית הנוף, והפיתוח הנ"ל יוגשו חזיתות של חצרות המגרשים. בחזיתות יושם דגש מיוחד על עיצוב המפגש בין המגרש לבין הרחוב ו/או השצ"פ ו/או המגורים, על עיצוב הכניסה למגרש והכניסה לחניה. החזית תכלול את חזיתות המגרשים והמבנים הסמוכים.

5.12. **תכנית צמחיה ופרטים** – כחלק מתכנית הנוף והפיתוח הנ"ל יוגשו תכנית צמחיה, תכנית השקיה, וכן רשימת חומרי גמר של הקירות והגדרות.

5.13. **תכנית המגרש** – לפחות 30% משטח חצר כל מגרש לא יהיה מרוצף וייועד לגינון.

5.14. **במידה ולא תבוצע בניה** – במקרה שבשטח המסומן, ביעוד קרקע זה, לא תתבצע בניה, יש לפתחו, בשלב ביניים עד מימוש הבנייה, כשטח ציבורי פתוח, כולל מערכות הצמחייה וההשקיה.

5.15. **שטח לשימור במופע (באופי) טבעי (מתייחס לתא שטח 405, פינה דרום-מזרחית)** – בעת הביצוע, מומלץ לשמור על מקטע זה בשלמותו (שימור עצים, מיני שיחים, בעלי חיים וקרקע טבעית), ולהגדילו, במידת האפשר, כך שיהווה "ריאה טבעית ירוקה" של השכונה. שטח זה יטופל בממשק צפוף של טיפול למניעת קיומם של מינים פולשים, ותבוצע בו זריעה של צמחיה מקומית, בתאום מול אקולוגית העירייה. בשטח זה מומלץ להקים קיר שיאפשר קינון קיץ של שרקרקים (בתיאום עם נציגי רט"ג ועם אקולוגית העירייה) שיהיה רחוק מתאורה מלאכותית.

5.16. **חורשה לשימור (תא שטח 411)** – עצי האקליפטוס, בתחום החורשה המסומנת לשימור, יישמרו וישולבו בתכנון. האלמנטים המתוכננים, כגון כניסות,

מדרכות, שבילי אופניים ושטחי גימון יותאמו לעצים הקיימים תוך התחשבות במיקומם ובהיקף השורשים שלהם.

6. שטח ציבורי פתוח

סעיף זה מתייחס לכל שטח המגרש בייעוד קרקע זה.

- 6.1. **שימוש ותכולה** – שטח ציבורי פתוח (שצ"פ) ישמש למעבר הולכי רגל, כמקום מנוחה, בילוי ומשחק לא פורמלי, לרווחת התושבים. בשטחים אלה יותר גימון ופיתוח נופי אינטנסיבי. לא תותר כל בניה, למעט שבילים ורחבות, ריהוט חוצות, מתקני משחק ונופש, ומערכות תשתית תת-קרקעיות. מיקום המתקנים המותרים יתואם עם אדריכל הנוף, המתכנן את השצ"פ ועם אגף הנדסה של הרשות המקומית. לפחות 50% משטח השצ"פ יהיה מגונן. כל השטח שאינו מרוצף, או לא משמש למתקני משחק, יגונן ויושקה עם מערכת טפטוף. לכל אזורי הפעילות בשצפ"ם, תתוכנן במידת האפשר, גישה ללא מדרגות (ע"י רמפה) עבור מוגבלים ועגלות ילדים.
 - שטח ציבורי פתוח לצד מסחר – לפחות 30% משטח השצ"פ יהיה מגונן. חומרי הגמר, הצמחים והעצים יהיו זהים בכל השצ"פים מסוג זה. מקומות הישיבה יהיו מוצלים ע"י עצים או אלמנטים קשיחים.
 - שטח ציבורי פתוח אורכי (מלווה כביש) – לאורך המפגש בין הכביש לשצ"פ יינטעו עצי רחוב במרווחים של 7 מ', תוך התאמה לכניסות למגרשים. ישולבו בו שבילי אופניים והליכה, ריהוט רחוב ואלמנטי הצללה.
 - בשטח הציבורי הפתוח האורכי, המתוכנן לאורך כביש מס' 3, יישמרו רצף המעבר והמשכיות עיצובית לציר הירוק המגיע מכיוון שכונת אגם 2.
 - שטח ציבורי פתוח מרכזי - ישולבו בו מתקני משחק גדולים משולבים, המתאימים למגוון גילאים. יהיו בו מספר רחבות משחק או רחבת משחק אחת בשטח כולל של מינ' 2 דונם.
- 6.2. **חניה** – לא יותר למקם שטחי חניה בשצ"פ.
 - 6.3. **בקשה להיתר בניה** – לבקשה להיתר בניה של כל שצ"פ תצורף תכנית נוף ופיתוח, כולל תכניות הצמחייה וההשקיה שיוכנו ע"י אדריכל נוף. התכניות יוכנו לאור סעיף "תכנית נוף ופיתוח" במסמך זה.
 - 6.4. **מועד ביצוע** – פיתוח השצ"פים, לאור התכניות הנ"ל, יתבצע ברצף אחד ובצמידות להתקדמות הבניה במגרשים לבניה ולביצוע הכבישים הסמוכים.
 - 6.5. **מבנים ואלמנטים הנדסיים** - ימוקמו בשטח שצ"פ רק במידה והופיעו בתשריט הנוף (בנספח הנוף), במקרים בהם ימוקם מבנה הנדסי כמו מבנה טרנספורמציה בשטח השצ"פ. מיקום המבנה יבוצע בתיאום עם אדריכל הנוף. השטח המקיף את

- מבנה הטרנספורמציה יתוכנן כחלק ובאופן המשכי לשצ"פ. ליד המבנה יינטעו עצים בצפיפות וישתלו בו שיחים גבוהים להסתרה. לא תוצב גדר סביב המבנה. גמר המבנים ההנדסיים כמו מבנה הטרנספורמציה יהיה איכותי, באופי הדומה לגמר של קירות, בחזיתות חצרות מבני המגורים הסמוכים או של קירות הפיתוח.
- 6.6. צמחיה לאורך הציר הראשי (כביש מס' 3 ושצ"פ בתא שטח 506) - בעת הביצוע, תישקל האפשרות של שתילת מיני צומח מקומי בקבוצות מעורבות, על מנת לאפשר למערכות צומח מקומיות להתבסס ולהמשיך את רצף התשתיות הטבעיות על ציר שמורת אירוס הארגמן והפארק המטרופוליני.
- 6.7. חורשה לשימור (שצ"פ בתא שטח 507) - עצי האקליפטוס, בתחום החורשה המסומנת לשימור, יישמרו וישולבו בתכנון. האלמנטים המתוכננים, כגון כניסות, מדרכות, שבילי אופניים ושטחי גינון יותאמו לעצים הקיימים תוך התחשבות במיקומם ובהיקף השורשים שלהם.
- 6.8. קשר רציף למדרכה פרטית עם זיקת הנאה לציבור - החיבור לחזית המסחרית שבתאי שטח 301,302,305,408,201,202,203, יהיה באמצעות שביל שיהווה הרחבה המשכית לרחבה שבחזית המסחרית (לא יופרד ע"י גדר, מעקה, או קיר). השביל יעוצב באופן הרמוני, תוך התייחסות עיצובית לחזית המסחרית של המבנה ולרחוב הסמוך. חומרי הגמר (ריצוף, ריהוט חוצות וכו') ברחבה יהיו איכותיים ויתואמו עם נציגי הרשות המקומית.

7. דרך קיימת/ דרך חדשה

- 7.1. הנחיות פיתוח נוף - צירי ההליכה (המדרכות) לאורך הדרכים (הכבישים), ירוצפו תוך שילוב רהוט רחוב, תכנון אזורי ישיבה, תאורה וגינון. לאורך מדרכות שרוחבן 2.0 מ' ויותר ובמקומות בהם אין רצועת גינון המיועדת לכך, ישולבו עצי רחוב במדרכה. עצים אלה יהיו עצים בוגרים (להלן: עץ בכיר מס' 7 לפחות, לפי הגדרת משרד החקלאות). העצים יושקו במערכת השקיה קבועה. מרווח השתילה הממוצע, בין העצים לאורך המדרכה, לא יעלה על 7 מ'. העצים ברחובות ישתלו במגבילי שורשים, למניעת פגיעה בריצוף ובתשתיות תת-קרקעיות. בפני המדרכה וסביב גזע העץ יקבע סורג אופקי מעל לגומת ההשקיה. בכל מקרה, תישמר מדרכה רציפה, ללא מכשולים, ברוחב של לא פחות מ- 1.3 מ'.
- 7.2. משטחי חניה ונתיבי חניה - בנתיבי החניה לאורך כבישים, יתוכננו "אוזניים" לעצים ושיחים. נתיבי ומשטחי החניה יתוכננו כך שיהיו לכל היותר 7 מקומות חניה בניצב, ברצף אחד ולכל היותר 5 מקומות חניה במקביל, ברצף אחד. בין רצף אחד למשנהו תהיה ערוגת ("אוזן") גינון להפרדה. בכל ערוגת גינון יינטע לפחות עץ בוגר אחד.

- בחניות המרכזיות, במידה ויתוכננו, יבוצעו נטיעות אינטנסיביות של עצים להצללה ולריכוך המשטח. כמו-כן, הנטיעות יבוצעו בהיקף החניה וב"אוזני" גינן.
- 7.3. **מעברי חצייה** – מעברי החציה יוגבהו, ליצירת אלמנט מיתון תנועה, בתאום עם מתכנן התנועה והדרכים, תוך יצירת מעבר נוח לעגלות ילדים ולהקלה על מוגבלים, עפ"י הנחיות הרשות המקומית.
- 7.4. **גשר הולכי רגל** - ישמש למעבר הולכי רגל וכמקום מנוחה. ישולבו בו שבילי אופניים והליכה, ריהוט רחוב ואלמנטי הצללה. הגשר יתוכנן בתיאום עם אדריכל נוף. הגשר יהיה נגיש ע"י מדרגות ורמפה בשיפוע שלא יעלה על 5%.
- 7.5. **רצועת מתקנים** – בתחום המדרכה, בצמוד לכביש ו/ או במפגש בין שביל אופניים לנתיב הולכי הרגל במדרכה תתוכנן רצועה ברחוב מינימום 0.5 מ' אשר תכלול אלמנטי ריהוט רחוב כגון ספסלים, אשפתונים, מתקנים לחנית אופניים, עמודי תאורה וכן עצי רחוב.
- 7.6. **תיאום מערכות** – מתחת לנתיבי החניה תמוקם רצועת תשתיות תת"ק. בעת הכנת תכנית תאום מערכות לרחובות תחשב מערכת העצים ברחובות כאחת ממערכות התשתית ותתואם עם שאר המערכות.
- 7.7. **מועד ביצוע** – הפיתוח, הגינן והשיקום הנופי במדרכות ובכל תחום הדרך, יבוצעו בד-בבד עם ביצוע הכבישים.
- 7.8. **זכות דרך שאינה ממומשת** – באזורים המיועדים לדרך אך אינם ממומשים, ניתן לפתח, באופן זמני (עד למימוש מלא של כל זכויות הדרך), את השטח באופי הדומה למתואר (בהמשך) ביעוד השטח "שטח ציבורי פתוח".
- 7.9. **טיפול שולי דרך** – השטח ישמש כשצ"פ מגונן, כל עוד השטח ביעוד זה אינו משמש כדרך מפותחת וסלולה בפועל.
8. **דרך ו/או טיפול נופי**
- כל ההוראות הנופיות בסעיף המתייחס ליעוד "שצ"פ", בסעיף "שטח ציבורי פתוח אורכי (מלווה כביש)" לעיל תקפות גם ביחס גם ביחס ליעוד הקרקע המתואר בסעיף זה (דרך ו/או טיפול נופי).
- 8.1. **טיפול שולי דרך** – השטח ישמש כשצ"פ מגונן, כל עוד השטח ביעוד זה אינו משמש כדרך מפותחת וסלולה בפועל.
- בעת הביצוע, תישקל האפשרות של שתילת מיני צומח מקומי בקבוצות מעורבבות, על מנת לאפשר למערכות צומח מקומיות להתבסס.
9. **גשר/ מעבר עילי**

רוחב הגשר להולכי רגל ורוכבי אופניים, המתוכנן מעל דרך ארצית מס' 2, לא יפחת מ-
15 מ' ויכלול אלמנטי הצללה לאורכו.

ב. הנחיות נופיות לכל שטח התכנית:

פרק זה מתייחס לכל יעודי השטח (בין היתר למגרשים פרטיים לבניה ומגרשים ציבוריים לבניה) הקיימים בתחום התכנית ולכל הנושאים והאלמנטים המופיעים בתכנית זו.

1. קירות, מסלעות וגדרות

- 1.1 **חזית מגרש** – בחזיתות בגבול מגרש, עם רחוב או עם שצ"פ יבוצעו קירות תומכים וקירות גדר. לא תותר בניית מסלעות בחזיתות המגרשים.
- 1.2 **אופי הקיר והגדר** – קירות תמך וקירות גדר יבוצעו כקירות בטון מורכבים עם אבן, או בחיפוי אבן טבעית פוליגונית שטוחה או בעיבוד חאמי. בגבול המגרש עם הרחוב, או בגבול עם המדרכה או השביל, ניתן לבצע גדר, מעל הקיר הבנוי הגדר תהיה אזורית ממתכת. לא תותר הקמת גדרות מרשת קלה, מחומרים פלסטיים, מאלמנטי בטון טרומי ולא גדרות אטומות.

2. עודפי קרקע ושפכי בניה

- 2.1 **איסור שפיכה** – אין לשפוך ואין לאחסן עודפי קרקע, שפכי בניה, חומרי מילוי, וסלעים, מחוץ לקו המגרש בו מתבצעות העבודות. בכל מקרה, אין לשפוך ולאחסן חומרים ואלמנטים אלה מחוץ לקו הכחול של התכנית, או בשטחים ציבוריים פתוחים, על מדרכות או בכל אזור אחר שאיננו מיועד לכך.
- 2.2 **פינוי** – פינוי החומרים האלה (הנ"ל) יעשה לאזורים המיועדים לכך בתכנית לבניה, או לאתר שפיכה מאושר, או למקום שתואם ואושר מראש בכתב ע"י נציגי הרשות המקומית.

3. הוראות בדבר חסכון במים ושימור מי נגר עילי

- 3.1 **חסכון במים** – תכניות ופתרונות מקצועיים, לנושאי חסכון במים, שימוש במי מזגנים, ושימור מי נגר, יוגשו כחלק מן הבקשה להיתר בניה ויתואמו, לפני הביצוע, עם נציגי הרשות המקומית. זאת על פי המדריך לתכנון ובניה משמרת נגר עילי של משהב"ש מ-31.10.04.
- 3.2 **מי נגר** – כל מי הנגר העילי, מתחום המגרש, יוחדרו לקרקע בתחום המגרש. לפחות 15% משטח כל מגרש, יגון על קרקע טבעית. שטח זה יהיה פנוי מתכסית בניה (מבנים, משטחים מרוצפים וכו'...). זאת, פרט למגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, בהם לפחות 30% משטח כל מגרש יגון על קרקע טבעית.

- 3.3 **אחריות מקצועית** – תכניות מקצועיות לנושא החדרת מי נגר עילי יוכנו ע"י מתכנן מים ואדריכל נוף. התכניות המקצועיות, לנושא החדרת מי נגר עילי, יוגשו כחלק אינטגרלי מן הבקשה להיתר בניה.
- 3.4 **יישום** – יישום התכניות יהיה חלק מהמחויבויות במהלך הביצוע ומהתנאים לקבלת היתר אכלוס.
- 3.5 **הקלות מיוחדות** – במקרים מיוחדים, באישור הוועדה המקומית, ניתן יהיה לקבל הקלה מדרישות אלה, רק לאור דו"ח מקצועי, של יועץ קרקע ו/או הידרולוג, בו יצויין, חד משמעית, כי לקרקע אין "יכולת קליטה" של מי הנגר העילי.

4. מבנים הנדסיים, אלמנטים, מתקני תשתית ומבני טרנספורמציה

- 4.1 **מיקום מבנים הנדסיים ומתקני תשתיות** – כל המבנים ההנדסיים ומתקני התשתיות יתוכננו ויבוצעו לפי הנחיות ובתאום עם הרשות המקומית. מבנים הנדסיים, מיכלים ומתקנים ימוקמו בתחום המגרשים לבניה. מיקום בתחום השטחים הציבוריים, יעשה רק לפי נספח המהווה חלק מתכנית זו או לפי הנחיה מפורשת של הרשות המקומית.
- 4.2 **הנחיות פיתוח למתקני תשתית** – המבנים, האלמנטים והמיכלים ימוקמו בנישה אשר תשולב בקיר בגבול המגרש. בין היתר יש לתכנן כדלקמן:
- א. פתחי הארונות השונים ימוקמו לפי פרט לנישה לתשתיות.
 - ב. הגישה לארונות השונים תהיה לפי פרט לנישה לתשתיות.
 - ג. מיכלי האשפה ימוקמו בתוך הבנין. הגישה לאזור מיכלי האשפה תהיה מהכניסה הראשית למבנה, או מהכניסה לחניה.
 - ד. קירות הנישה יהיו, בכל מקרה, לפחות 20 ס"מ מעל גובה המיכל, לצורך הסתרת הנישה מכיוון הרחוב.
 - ה. קירות הנישה יהיו בבניה קשיחה. גמר הנישות ושאר האלמנטים יהיה איכותי, באופי הדומה לגמר הקירות, בחזיתות חצרות מבני המגורים הסמוכים.
 - ו. פרטים של כל האלמנטים האלה, לרבות ארונות הסתעפות לחשמל ולתקשורת, מכלי אשפה, מוני גז ומים, יוגשו לאישור אגף ההנדסה של הרשות המקומית.

5. נגישות נכים

כל המדרכות, מעברי החצייה, מעברים לסוגיהם השונים, מבני הציבור, והשצ"פים יהיו נגישים לנכים עפ"י תקנות התכנון והבנייה, החלות על בנייה מסוג זה, לרבות תקן ישראלי 1918 על חלקיו השונים בסעיפים הרלוונטיים לעבודות הפיתוח השונות. במידה ובשל שמירת ערכי טבע, ערכים אדריכליים, בעיות טופוגרפיה, שאינם מאפשרים מתן נגישות כפי הנדרש בתקנות ובתקנים, יש לקבל אישור מהנדס העיר לצרכי הקלה.

6. שבילי אופניים

שבילי אופניים יתוכננו לפי מסמך "הנחיות לתכנון רחובות בערים ותנועת אופניים" של משרד התחבורה ו/או של משרד הבינוי והשיכון העדכני ביותר שיהיה קיים בעת מימוש התכנית. אופי חומר הגמר יהיה לפי הנחיות הרשות המקומית ויהיה המשכי והרמוני בכל הפרויקט.

7. עידוד קינון ציפורים - מומלץ, לפזר בשטחים הפתוחים בתחום התכנית תיבות קינון לציפורי שיר.

8. צמחיה

- 8.1 סוגי צמחיה – תיבחר צמחיה חסכונית במים והמותאמת לאזור ולתנאיו.
- 8.2 אדמת חיפוי – כל אזורי הגינון, בהם לא השתמרה הקרקע הטבעית, יחופו באדמה גננית (חקלאית), פורייה, בעובי 40 ס"מ לפחות. מומלץ לחפות את הקרקע בשבבי עץ ו/או שברי חרסים.
- 8.3 שמירת עצים – בתכנית הנוף והפיתוח שתהווה חלק מן הבקשה להיתר בניה, יסומנו כל העצים הקיימים בתחום התכנית, תוך סיווגם לפי גודל וסוג. כמו-כן, תצוין כוונת התכנית לגביהם. יעשה ניסיון לשמר את כל העצים הקיימים ולשלב אותם בתכנון. כל העצים ישמרו, יועתקו, או יכרתו על פי התכנית הנופית ולפי הנחיות מהנדס הרשות המקומית. השמירה, ההעתקה והנטיעה של העצים יהיו באחריות ועל חשבון המבקש.
- 8.4 העתקת עצים – כל עץ בוגר שיסומן בתכנית הנוף והפיתוח ל"העתקה", יועתק וינטע מחדש במיקום מתאים, בתחום התכנית. העתקת העץ תבוצע לפי הנחיות ובפיקוח אגרונום, או בעל מקצוע אחר בתחום זה, בעל ניסיון מוכח בהעתקת עצים בוגרים.

8.5 **תיאום עם יועץ דרכים** – בצמתים וביציאה מחניות בעת התכנון לביצוע, יתואם מיקום העצים עם יועץ התחבורה. זאת, על מנת למנוע הסתרה לנהגים.

8.6 **עצים בחזית המגרש לבניה** – בתחום המגרש יינטע עץ בוגר אחד לכל 7 מ"א חזית מגרש לכיוון 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).

8.7 **עקרונות תכנון צמחיה** – בתכנית זו השיחים והעצים המומלצים יהיו בעלי אופי ים- תיכוני וכן כאלה שנעשה בהם שימוש בארץ במשך שנים רבות. להלן רשימת עצים לפי חלוקה לייעודים שונים:

- רחובות – שימוש בעץ דומיננטי חזרתי לכל רחוב.
- צמתים – שימוש בעץ פורח או בעל מופע ייחודי להדגשת הצומת.
- עצי רחוב ראשי ומשני – עצים גדולים פורחים נשירים.
- עצי רחוב משולב – עצים קטנים הניתנים לעיצוב על גזע ויוצרים הצללה.
- עצים להדגשת צירי מבט ראשיים – יהיו עצים פורחים.
- עצים לרחבות עירוניות – עצים בעלי מופע ייחודי.
- עצים בשצ"פים – עצי צל גדולים.

8.8 **רשימת עצים מומלצת למרחב הציבורי** – אנטרילוביום עגול- פרי; צאלון נאה; שלטית אפריקנית; ז'קרנדה חדת- עלה; חרוב מצוי; אלמוגן כרבולתי; אלביציה ורודה; כליל החורש; בוהיניה מגוונת; בולוסנתוס נאה; זית אירופי; היביסקוס טלית; קליסטמון הנצרים; פיקוס השקמה; אלון התבור; אדר סורי.

8.9 **רשימת שיחים מומלצת למרחב הציבורי** – אגפנתוס; אוג חרוק; אוזן דב; אלת המסטיק; אפטניה; בוגונווילאה; בוהיניה לבידה; בן- עוזרר; גזניה; גרווילאה; דודוניה; דרדר חשוף- פרי; הדס מצוי; וסטרינגיה; טגטס לימוני; טלמון ריסני; יסמין גדול פרחים; לנטנה עדינה; מורן החורש; מיאופורון קטן- עלים; מרוות גרג; נציץ; סביון מלבין; סנטולינה ירוקה/ ננסית; עופרית הכף; קריסה גדולת- פרחים; רוזמרין רפואי; רוסליה שבטבטית; רימון מצוי 'ננסי'; שיח אברהם מצוי;

8.10 **רשימת עצים מומלצת למרחב הפרטי** – היביסקוס חליף; מללויקה איזמלנית; ספיון השעווה; פלומריה ריחנית (פיטנה); רימון מצוי; תות לבן; מכנף נאה; (ובנוסף, כל העצים ברשימה שלעיל).

8.11 **רשימת שיחים מומלצת למרחב הפרטי** – איריס אלג'ירי; בכריס; גויאבה תותית; דרדר מאפיר; היביסקוס סורי; יסמין רפואי; לוטוס מכסיף; לוטם שעיר; מרווה

אזמלנית; נר- לילה חופי; עדעד; פלרגון; צניה מאובקת; (ובנוסף, כל השיחים ברשימה שלעיל).

8.12 גינון ברצועת השצ"פ שעל ציר מזרח- מערב - מומלץ, כי הצמחיה בציר הירוק, מזרח מערב, תהיה באופי טבעי ככל הניתן. זאת, באמצעות ע"י שימוש בצמחייה מקומית, והשארית מחסות לבעלי חיים קטנים כמו לטאות וחרקים. רשימת הצמחיה לאזור זה תהיה ייחודית ותתואם עם נציגי רט"ג ועם אקולוגית העירייה.

9. תכנית נוף ופיתוח

9.1 היקף התכנית – תכנית הנוף והפיתוח תתייחס לכל שטח המגרש מלבד השטח עליו יעמוד המבנה הראשי. התכנית תתייחס גם לאופן ה"חיבור" בין המגרש למגרשים, לרחובות, ולשצ"פים הסמוכים.

9.2 תכולה – תכנית הנוף והפיתוח תכלול בין היתר: פרטי קיר וגדר בגבול מגרש עם הרחוב ו/או השצ"פ, כניסות לחצר ולחניה, סימון שבילים, רחבות, אזורי גינון ומקומות חניה, פרטי פיתוח, פתרונות ניקוז, גובה ראש קיר של קירות תומכים וקירות גדר, פרטים ופתרונות הסתרה לארונות תקשורת, מתקני אשפה, חשמל, כבלים, מתקני גז ומונים, קווי חשמל מים וביוב ומכולות אשפה. כחלק מתכנית הנוף והפיתוח יוגשו חתכים טיפוסיים ופרישת קירות, תכנית צמחיה (בה יסומן בבירור גם אלו מן העצים הקיימים יישמרו, אלו יועתקו ואלו ייכרתו), תכנית השקיה ורשימת צמחיה. כמו-כן, רשימת חומרי גמר של הקירות, הגדרות והאלמנטים הבנויים.

10. סקרים מקדימים ופעולות העתקה - לפני תחילת פיתוח השטחים הציבוריים

(דרכים, שצ"פים וכו') יש לבצע את הסקרים המקצועיים הבאים, תוך תאום מול רט"ג ואקולוגית העירייה:

- א. סקר זוחלים והעתקם לשטחי פארק אגם החורף או לשמורת האירוסים.
- ב. סקר צמחייה בחודשים עוקבים (ינואר-מאי) ואיסוף זרעים בדגש המינים הבאים: (תורמוס א", תורמוס צר עלים, בוצין מפורץ, פשתנית יפו, ציפורנית מצרית, ציפורנית א", לחך איזמלני, לשון פר סמורה, לשון פר מגובבת, מרסיה יפיפיה, סביון יפו, עכנאי שרוע, פרג אגסני, קחון חוף). זרעים אלה ישמשו לגינון ציר מזרח מערב בשכונה.
- ג. סקר יונקים והעתקה של מיני מכרסמי בר לשטחי שמורת האירוסים בדגש על גרביל חוף.
- ד. סקר חרקים במלכודות נפילה והעתקה של חרקים וזחלי פרפרים למכלולים טבעיים סמוכים.

11. חובת ביצוע ותעודת גמר

- 11.1 היתר בניה – לכל בקשה להיתר בניה, בתחום תכנית זו, יש לצרף תכנית נוף**
ופיתוח. אישור תכנית הנוף והפיתוח יהיה תנאי לקבלת היתר הבניה.
- 11.2 סיום עבודות נוף ופיתוח במגרשים ציבוריים – חובה על היזמים ועל בעלי**
המגרשים לסיים את עבודות הנוף והפיתוח במגרש (כולל שתילה, נטיעה והשקיה,
ביצוע הריצופים, קירות, נישות לתשתיות, הסרת מבנים זמניים ופינוי פסולת ועודפי
בניה), לפני אכלוס המבנים.
- 11.3 תעודת גמר למגרשים ציבוריים – תנאי לקבלת תעודת גמר (טופס 4), הוא**
סיום עבודת הפיתוח במגרש.
- 11.4 היתר בניה למגרשים פרטיים - לכל בקשה להיתר בניה, בתחום תכנית זו, יש**
לצרף תכנית נוף ופיתוח. אישור תכנית הנוף והפיתוח יהיה תנאי לקבלת היתר
הבניה.