

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

תכנית מתאר מחוזית - מחוז מרכז

תמ"מ 3 / 21 / 36 - אזור נופש מטרופוליני אילנות

אביגדור יצחקי
יושב ראש המועצה הארצית
לתכנון ולבניה

מינהל התכנון
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965
תכנית מתאר מחוזית
עותק מאושר למתן תוקף
אושרה בישיבת <u>הוועדה הטכנית</u> מס' <u>608</u>
מתאריך <u>4.7.17</u> <u>במסגרת המעבר</u>

נספח א' – הנחיות נוף

אוגוסט 2017

עדכון : 28/11/16

11/4/2016

V:תכתובת לפי פרויקטים/נתניה, אזור תעסוקה מטרופוליני, 1377/נספח נוף אפריל 2016.doc

נתניה, אזור נופש מטרופוליני

נספח נוף

תוכן עניינים

1. ניתוח מצב קיים

- 1.1. רקע כללי – יחידות נוף
- 1.2. אפיון חזותי תרבותי של השטח – מורשת חקלאית
- 1.3. עקרונות תכנון ונושאים המהווים בסיס לשלד הנופי של הפארק

2. אפיון אזורי הפארק השונים

- 2.1 שטח נופש אקסטנסיבי/נופי
- 2.2 שטח חקלאי מיוחד
- 2.3 שטח היער ואזור נחל אילנות

3. דרכים

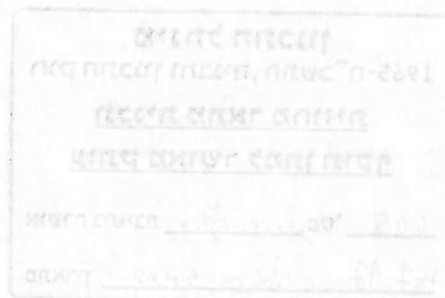
- 3.1 דרכים – עקרונות תכנוניים
- 3.2 הנחיות תכנוניות ראשוניות לדרכים
- 3.3 דרך מיוחדת עורקית עירונית
- 3.4 צירי הליכה לאורך הדרכים
- 3.5 צמחיה מוצעת
- 3.6 שמירה על צמחיה קיימת

4. חניה

5. רהוט רחוב וחומרי גמר

- 5.1 רהוט רחוב
- 5.2 חומרי גמר
- 5.3 פרסום

6. עודפי קרקע – שפכים



1. ניתוח מצב קיים

1.1 רקע כללי – יחידות נוף

אזור השרון בנוי רכסי כורכר שכיוונם צפון דרום ומרזבות מפרידות ביניהם. תהליכי גידוד יוצרים ברכס הכורכר הראשון (המערבי) מצוק המתנשא לגובה 20-40 מ' מעל פני הים. חלקים מהרכס השני והשלישי – אינם ניכרים באופן בולט בשטח. אזור הפארק המתוכנן נמנה על יחידות נוף של רכס הכורכר השלישי והמרזבה המרכזית. זהו אזור חקלאי עם מספר ישובים כפריים שבהדרגה "נכבש" ע"י העיר נתניה המתפשטת מזרחה. יחידת הנוף כוללת את המרזבה המרכזית וחלקים של רכס הכורכר השלישי שמכוסה אדמת חמרה ונמצא בעיבוד חקלאי אינטנסיבי. רום השטח: נע בין 10-15 מ'. מסלע וקרקע אופייניים: חמרה מעל כורכר, אלוביום. טיפוס צומח ותכנית: מרבית השטח מעובד באינטנסיביות בעיבודים חקלאיים. יער אקליפטוסים גדול (יער אילנות) נטוע במזרח השטח. כמו כן, מצויים כתמים קטנים של צומח טבעי, הכוללים עצי חרוב ואלון תבור, המהווים שריד ליער הפארק שכסה את אזור השרון.

מרכיבי הנוף של מתחם הפארק הם: נחל אילנות, גבעה ובה חורשת עצי אורן וסיסם הודי בכניסה להדסים, פסיפס חלקות של מטעים, פרדסים וגידולי שדה, ראשי גבעות עליהם ממקמים מבנים חקלאיים שחלקם היסטוריים, 2 מחצבות חול נטושות, משוכות מרשימות של עצי ברז, פריטים בודדים של עצי אלון וחרוב גדולים שנשתמרו.

1.2 אפיון חזותי תרבותי של השטח – מורשת חקלאית

השטח מאופיין בגבעות חמרה רכות ומתונות בתכנית פסיפס של פרדסים, מטעים, שטחי עבוד שלחין וגידולי שדה ושטחים חשופים שאינם מעובדים. אזור הפארק משמר בחלקו את צביונו של נוף השרון ההיסטורי החקלאי. המותג "פרדסי השרון" הופך במקומות רבים מנכס היסטורי, להיסטוריה. בשטחי הפארק מצויים עדיין פרדסים ומטעים נוספים, אך ניכר מהתבוננות בתצ"א משנים עברו כי גם במתחם זה, יותר ויותר שטחי פרדסים ננטשים והופכים לשטחי בור. באזור קיימים מספר בתי באר, שתיים עדיין קיימות – ביר אל עדאס, המהווה מבנה באר בן 2 קומות הנמצא בשימוש מקורות, וביר אל ענאם.

1.3 עקרונות תכנון ונושאים המהווים בסיס לשלד הנופי של הפארק

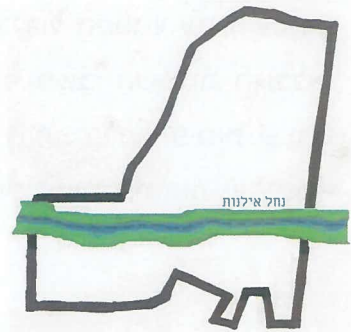
- **נחל אילנות** – יובל נחל זה הינו ערוץ זרימה שטפוני, נחל אכזב, מוסדר ומטופל בעל מופע מינורי בשטח. לאורך הנחל השתמרו מקבצי עצים וצומח מקוריים כגון עצי חרוב ואלון תבור. המלצה: התכנית תתייחס לערוץ כאל עורק ירוק, רצף אקולוגי וציר ליניארי שיהווה חלק מהשלד

- הירוק העתידי של המרחב, תוך שימור וחיזוק הצמחייה המקורית. פארק הנחל, שטח פתוח הסובב את הערוץ השטפוני, יכלול פיתוח אקסטנסיבי משולב עם סכרונים ואגני השהיית מי נגר.
- **מבנה טופוגרפי** – מרחב הפארק מישורי ומתקיימת בו שרשרת גבעות מתונות הנצפות בעיקר תוך תנועה בתחום הפארק. בראש רוב הגבעות קיים מבנה חקלאי. **נצפות** – מרחב הפארק המוקף בבינוי ובכביש ונצפה מהם, מהווה פוטנציאל לדופן ויזואלית ירוקה למרחב העירוני המבונה.
 - **"שפה" חקלאית** – פסיפס החלקות החקלאיות, הנטיעה בגריד וכן שדרות ומשוכות עצי הברוש, מאפיינות את מרחב הפארק.
 - **מחצבות/ מחפורות חול**- בצפון ההשטח מצויה מחצבה גדולה ומחפורת חול נוספת קטנה יותר. ניתן לראותן "כמפגע" אך ניתן גם להתייחס אליהן כמנוף למימוש פוטנציאל ייחודי. הטופוגרפיה המופרת, המלאכותית הודרמטית שנוצרה, יכולה להוות כר נרחב לפעילויות נופש שונות.
 - **מקורות מידע ורקע** – "השרון הצפוני – סקר ניתוח והערכה של משאבי טבע ונוף", אייר תשנ"ט 1999 יחידת הסקרים – רעיה רודיך ואורי רימון.

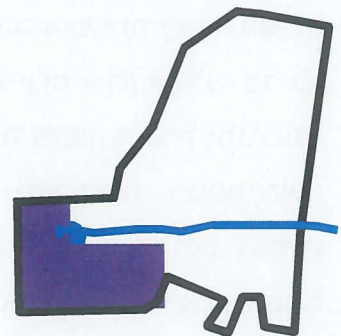


עקרונות תכנוניים נופיים

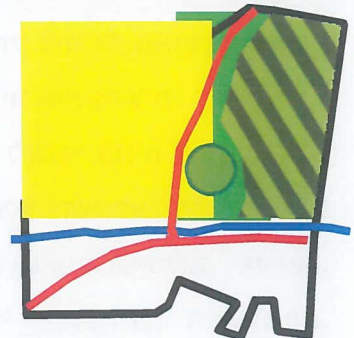
נחל אילנות – התכנית תתייחס לערוץ כאל עורק ירוק, רצף אקולוגי וציר ליניארי שיהווה חלק מהשלד הירוק העתידי של המרחב. פארק הנחל, שטח פתוח שמתבסס על הערוץ השיטפוני, יכלול פיתוח אקסטנסיבי משולב עם סיכרונים ואגני השחיית מי נגר. בתוך אזור התעסוקה יהפוך הנחל למוקד פארק שסביבו יאורגן אזור התעסוקה



"פארק תעסוקה" – בפארק נחל אילנות יצירת גוף מים נופי (לא לצרכי ניקוז) שיהווה את העוגן החזותי שסביבו יתוכנן מתחם התעסוקה. גוף המים, מלבד תפקודו החזותי, יהווה אבן שואבת לפעילויות פנאי ונופש בשיתוף עם מתחם התעסוקה.



אזור נופש נופי – ימוקם בלב הפארק המטרופוליני כרצף למערך השטחים הפתוחים העירוני. המוקד יהיה בסמיכות למרקם הבנוי שממערבו וישרת את תושביו. ורצועה צרה מלווה לאורך תוואי הכביש (צפון-דרום) עם נטיעות ושבילים מינורים כמעבר הדרגתי לשטח החקלאי שיישמר כשטח אל-געת.



2. אפיון אזורי הפארק השונים

השטחים הפתוחים בפארק הנופש המטרופוליני נחלקים לשלושה ייעודי קרקע עיקריים: אזור נופש אקסטנסיבי/נופי, שטח חקלאי מיוחד ושטח יער אילנות ואזור נחל אילנות. להלן אפיון כל אחד מייעודי הקרקע.

2.1. אזור נופש אקסטנסיבי/נופי-

שטחים אלו ממוקמים במוקד מרכזי בצידו המערבי של הפארק, בגבול המפגש עם השטחים הבנויים מכיוון נתניה. השטח מיועד לשמש כשטח פתוח לרווחת תושבי השכונות הגובלות ולכלל תושבי המטרופולין. אופי השטח מיועד להיות שטח פתוח נרחב ברמת פיתוח גבוהה ונגישות גבוהה. במסגרת השטח ימוקמו פעילויות עירוניות ומטרופוליניות פתוחות של נופש ופנאי בצמידות לריכוזי המגורים.

2.2. שטח חקלאי מיוחד

שטח המשמש לעיבוד חקלאי הטיפוסי לאזור השרון (בעיקר פרדסים ומטעים) וכשטח פתוח נרחב המשמש חייץ ירוק בין גושי בינוי. בנוסף ישמש השטח כעתודה להרחבת שטחי הפארק האינטנסיבי, להרחבת שטחי יער וכן לטיפוח ולשימור צומח ארץ ישראל.

2.3. שטח היער ואזור נחל אילנות

שטח המיועד לשימור שיקום והשבה של מערכות אקולוגיות וסביבתיות אופייניות לאזור השרון. בין השאר כולל שטח זה את "רצועת הנחל" – ערוץ נחל אילנות, גדותיו ומסדרון אקולוגי סביבו. ברצועת הנחל, שהיא הרצועה הרגישה ביותר בשטח הפארק, יעשה שימור האפיק וסביבותיו (רצועת הנחל) כמערכת הובלת מים, תוך מתן העדפה למערכת האקולוגית. בשטח היער יתאפשרו פעילויות נופש ותיירות אקולוגיים מבוקרים וברמת פיתוח מינורית ותינטע צמחייה מקומית באופי של יער פארק. כמו כן יפותח גוף מים (עם מערכת סחרור מים) שסביבו יפותח נופש אקולוגי.

ערוץ הנחל – שטח הכולל את רצועת האפיק המורכבת מערוץ זרימה ושתי גדות בנחל (25 מ' מכל צד של ציר האפיק לפחות) ואת רצועת ההשפעה של הנחל המשמשת למעבר בעלי חיים ולקיום אקוסיסטמה תקינה של הנחל (מסדרון אקולוגי וחזותי פתוח). רוחב רצועת ההשפעה של הנחל 200 מ' לפחות (ללא הכרח בסימטריה מציר האפיק) מרחק מינימלי מאחת הגדות – 50 מ'. השטח ישומר וישוקם, יפותח לתיירות אקולוגית ברמה מינורית ומינימאלית.

התכנית תתייחס לערוץ כאל עורק ניקוז ירוק, רצף אקולוגי וציר לינארי פתוח שיהווה חלק מהשלד הירוק העתידי של המרחב. פארק הנחל יתבסס על הערוץ השטפוני, יכלול פיתוח אקסטנסיבי משולב עם סכרונים ואגני השקיית נגר עם פיתוח נופי נטיעות ושטילות. יאופשרו הקמת שבילי טיול ואופניים ומיקום פינות ישיבה בכפוף למגבלות האקולוגיות. ברצועת הנחל לא יעברו דרכים (למעט חציית הדרך העורקית העירונית ודרך תחזוקת הנחל מצידו האחד של הנחל), תשתיות ואלמנטים בנויים.

3. דרכים

3.1. דרכים – עקרונות תכנוניים

- שמירה על מבטים פתוחים לנוף החקלאי ועל קווי מבט לנוף הרחוק.
- הטיפול הנופי יבוצע כך שחזותית המדרונות יהוו המשך ויזואלי ומשתלבים סביבתם מכיווני הנצפות העיקריים.
- מדרונות המילוי יהיו בשיפוע מתון ככל הניתן.
- שמירה והדגשת ערוץ הנחל במפגש ועם הכביש.
- הסדרת מעברי הולכי רגל ומעברי בעלי חיים בכבישים.

3.2. הנחיות תכנוניות ראשוניות לדרכים

- **תכנון הנדסי של שולי הכביש** - הטיפול והשיקום הנופי יתוכנן כך שחזותית שולי הכבישים יהוו, במידת האפשר, המשך ויזואלי לשטחים ולנוף סמוך אליהם וזאת ע"י שמירה על כך כי מדרונות המילוי של הכבישים יהיו בשיפוע מתון - 1:3. (במקרים מיוחדים נקודתיים תלול יותר עד 1:2), שישתלב ויזואלית בנוף הקיים ויאפשר שתילה. יש לשאוף למיתון את השיפוע עד כדי ביטול הצורך במעקה בטיחות כל שיפועי המילוי יחופו באדמת חישוף, או אדמה פורייה מקומית.
- **תכנון הצמחייה** - הצמחייה תהווה מרכיב עיקרי בשיקום העבודות ההנדסיות. בשולי הכבישים ה"נושקים" לאזורים החקלאיים, לשם יצירת המשך ויזואלי של החקלאות, תתוכנן הצמחייה כך: בסמוך לשדות החקלאיים תשמר הפתיחות לנוף רחוק ע"י שתילת צמחיה נמוכה, בסמוך לחלקות ירקות, ישתלו שיחים ב"גריד" בדומה לאופי הצמחייה הקיימת. בסמוך למטעים ולפרדסים, ישתלו מקבצי עצים ב"גריד". באזורים הסמוכים לאזור תעשייה, ישתלו עצים במקבצים צפופים, כל הרצועה הסמוכה לתוואי הכביש תגונן אינטנסיבית. אזור החיבור בין מדרונות המילוי לקרקע הטבעית יטושטש באמצעים הנדסיים ובצמחיה. לפני מדרונות המילוי (בקו הדיקור) תשמר רצועת גינון ברוחב 3 מ' לפחות לשתילה לצורכי טשטוש וריכוך המדרונות. גינון מדרונות המילוי ורצועת הגינון שלפניהם תמשך גם מתחת לגשר ובכל האזורים הניצפים. לאורך נחל אילנות באזור הנושק עם הכביש/גשר תישתל צמחית נחלים אופיינית, דוגמת: הרדוף הנחלים ושיח אברהם מצוי, להדגשת המופע ה"טבעי" של הנחל.
- **הדגשת מוקדים** – מוקדים קיימים יודגשו ע"י צמחיה, וטיפול נופי ייחודי: הטיפול בגדות הנחל באזור הכביש ובמעברי המים יעשה ע"י חומרים טבעיים: כמו אבן, ומסלעות ועם צמחית נחלים אופיינית לקבלת חזות של נחל "טבעי".

- **תכנון האלמנטים ההנדסיים באזור הכביש** - כל קירות התמך והאלמנטים הבנויים ההכרחיים המתוכננים יעוצבו ע"י אדריכל הנוף עם גמר איכותי, הגשרים המתוכננים יתוכננו במפתח רחב, ככל האפשר, ליצירת ניצפות ו"אוריריות" מקסימלית.

3.3. דרך מיוחדת עורקית עירונית

תהיה דרך אשר לאורכה רצועת שטח פתוח המיועדת להולכי רגל, לרכיבה על אופניים, לרכב חירום ושרות לרכב חקלאי. יעשה מאמץ מיוחד בדרכים אלה להיצמד לפני הקרקע הקיימים ולהימנע מצורך במילויים וחפירות. רוחב דרכים אלה לא יעלה על 4 מ' ובמידת האפשר הן תהיינה דרכי מצעים לא סלולות. פיתוח הדרכים יהיה תוך שימוש בחומרי גמר שיעניקו תחושה טבעית ורכה. (אבני שפה מאבן טבעית, שימוש במצעים ובאבן וכדומה).

3.4. צירי הליכה לאורך הדרכים

צירי ההליכה לאורך הדרכים ירצפו בדוגמת ריצוף התואמת את אופי הפיתוח בפארק בסמוך, תוך שילוב ריהוט רחוב, פינות ישיבה, תאורה וגינון. לאורך כל אחת מהדרכים ישולבו עצי רחוב במדרכות. עצים אלה יהיו עצים בוגרים וילוו במערכת השקיה קבועה. מרווח השתילה, הממוצע, בין העצים לאורך המדרכה לא יעלה על 8 מ'. תכניות הפיתוח והגינון של הדרכים יוגשו לאישור עם הבקשה להיתר בניה יחד עם תכניות הכבישים. הפיתוח, הגינון והשיקום הנופי בצידי הכבישים והדרכים, יבוצעו בד-בבד עם ביצוע הכבישים.

3.5. צמחיה מוצעת

רשימת הצמחייה המומלצת לשתילה על גבי מדרונות המילוי והחפירה, ברצועת הגינון למרגלותיהם ועל המדרכות תורכב רובה ככולה מצמחיה טיפוסית האופיינית לאזור השרון. הצמחייה המומלצת לשימוש תכלול בעיקר צמחי א"י או צמחים המקושרים באופן אסוציאטיבי לאזור הגיאוגרפי של השרון בכלל ושל הפארק בפרט. רשימת הצמחייה תפורט בהיתרי הבניה ותאושר ע"י אקולוג/ביולוג רט"ג.

3.6. שמירה על צמחיה קיימת

במסגרת עבודות התכנון יעשה ניסיון לשמור על מירב העצים והצמחים הקיימים. עצים הנמצאים בקרבת תחום קווי הדיקור יגודרו ולא תתאפשר גישה אליהם. עצים שנמצאים בתוך תחום עבודות העפר יועתקו, במידת האפשר, בהתאם להוראות אגרונום, או אדריכל הנוף וישולבו בשיקום הצמחי, בהתאם לתכניות צמחיה, בהגשת תכניות להיתרי בניה יסומנו כל העצים הקיימים בתחום התכנית תוך סיווגם לגודל וסוג ותצוין כוונת התכנית לגביהם. יעשה ניסיון לשלב את כל העצים הקיימים בתכנון. כל העצים ישמרו, יעברו או יכרתו על פי התכנית הנופית, לפי הנחיות מהנדס הרשות המקומית ובתאום עם קק"ל.

4. חניה

בנתיבי החניה, לאורך כבישים ובשטחים הציבוריים לא יותר לתכנן ולבצע יותר מ-7 מקומות חניה בניצב, ברצף ולא יותר מ-5 מקומות חניה במקביל ברצף אחד וכן 4 חניות לאוטובוסים ברצף לכל היותר. בין רצף אחד למשנהו תהיה ערוגת גינון להפרדה. בכל ערוגת גינון יינטע לפחות עץ בכיר אחד. מקבצי חניה ציבורית מרוכזת יתוכננו כך שתהיה הפרדה בין מקבץ למקבץ של לפחות 100 מ'. משטח החניה המרוכז יהיה מתוכנן כך שיקיפו אותו וישולבו בו עצים בכירים וגינון לריכוך מסת הריצוף/ השטח החשוף. בין מקבץ חניה למשנהו תהיה נטיעה אינטנסיבית של עצים בכירים וגינון ליצירת מיסוך ומזעור האפקט החזותי.

5. רהוט רחוב וחומרי גמר

5.1. רהוט רחוב – הרהוט והתאורה בשטחי הפארק – ספסלים, עמודי מודעות, אלמנטי שילוט, פרגולות, אבני שפה וגן, אשפתונים ומתקני שתיית מים, יבוצעו באופי עיצובי הרמוני, מגובש ועקבי, בתיאום אדריכל או אדריכל נוף.

5.2. חומרי גמר – במתחם ייעשה שימוש בחומרי בנייה וגמר האופייניים למקום ולאופי האזור הגיאוגרפי. קירות יבנו מאבן כורכר או מחומר דמוי כורכר. או מבטון בעיבוד איכותי המעקות (הגדרות הקלות והאוויריות) ייעשו ממתכת, או מעץ. הריצוף לאורך המדרכות ובפינות הישיבה, יהיה ריצוף מאבן טבעית מעובדת ומנוסרת או ריצוף אבן מעובדת ומנוסרת בשילוב ריצוף טרומי ברמה הגבוהה ביותר. אבני השפה ואבני הגן יבוצעו מאבן טבעית מקומית באופי חופשי ורך, או מאלמנטים טרומיים מתאימים.

5.3. פרסום – כל השילוט בפארק יתוכנן במרוכז ע"י מעצב גרפי בתאום עם מנהלת הפארק. לא יותקן כל שלוט או פרסום באופן עצמאי שלא על פי אישור המנהלת. יש לקבוע כי מתכנן שלוט יתכנן את כל מערך השילוט בפארק כולל שלוט הכוונה והנחייה, שלוט פרסום וכדומה.

6. עודפי קרקע – שפכים

אין לשפוך שפכי בניה ו/או לאחסן מילוי או סלעים או עודפי קרקע או פסולת בשטחים ציבוריים או על המדרכות והשבילים אלא רק במקום שמיועד לכך ושתואם ואושר מראש ע"י מנהלת הפארק.

