



הר/2200א', רובע דרום מערב הרצליה

תכנית מס' 504-0396994



נספח מס' 4- נספח נוף ופיתוח

מנחה

עורך התכנית: קייזר אדריכלים ומתכנני ערים

יזם התכנית: עיריית הרצליה



תכנון וייעוץ נוף:



אדריכלות נוף ותכנון סביבתי

דפנה גרינשטיין □ גיל הר-גיל

כלניות 7, חיפה 34353

טל' 04-8380407

office@landscape.org.il

תאריך: 28.4.2019

עדכון: 13.6.2019

עדכון: 7.2.2021





תוכן עניינים

א. הנחיות נופיות לייעודי הקרקע המופיעים בתכנית

3-10

1. מגורים – שטח פתוח במגרשים לבניה (חצרות המגרשים)
2. מסחר – שטח פתוח במגרשים (חצרות המגרשים)
3. מבנים ומוסדות ציבור – שטח פתוח במגרשים (חצרות המגרשים)
4. שטח ציבורי פתוח (שצ"פ)
5. גן / פארק ציבורי (הפארק החופי)
6. דרך קיימת, דרך מאושרת, דרך מוצעת – נוף ופיתוח



ב. הנחיות נופיות לכל השטח הפתוח בתכנית

11-15

7. קירות וגדרות בגבולות המגרשים
8. עודפי קרקע ושפכי בנייה
9. הוראות בדבר חיסכון במים ושימור מי נגר
10. הצל במרחב הציבורי
11. מבני עזר, אלמנטים, מתקני תשתיות ומבני טרנספורמציה
12. ריהוט רחוב, שילוט וחומרי גמר
13. צמחיה
14. תכנית נוף ופיתוח ותעודת גמר
15. סקרים מקדימים להעתקת צמחים ובהתייחס לבעלי חיים



* **תשריט נספח הנוף והפיתוח – תשריט הנוף והפיתוח, מהווה חלק בלתי נפרד**

מנספח הנוף והפיתוח.

** בכל מקרה של סתירה בין מסמך זה לתקנון תכנית 504-0396994 תגברנה ההוראות

שבתקנון התכנית





א. הנחיות נוף ופיתוח 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 (חצרות המגרשים)

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



1.1. גובה ± 0.00 של מבנים – יהיה בגובה הקרוב למפלס הרחוב. בכל מקרה, גובה ה- ± 0.00 , של כל מבנה, לא יעלה על 0.5 מ' מעל ולא ירד מתחת מפלס פני המדרכה, ברחוב אליו פונה חזית המגרש.

1.2. מפלס פני הקרקע במגרש (חצר המגרש) – מפלס פני הקרקע בחצר המגרש, כולל המפלס מעל גג חניה תת-קרקעית וגג מרתף, לא יעלה ביותר מ-0.6 מ' מעל ולא ירד ביותר מ-1.0 מ' מתחת, מפלס פני המדרכה, ברחוב אליו פונה חזית המגרש.

1.3. קירות בגבול מגרש עם רחוב (במקרה וקו הבניין אינו 0) – 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. מעל הקיר ניתן להציב גדר, קלה ולא אטומה, בגובה של עד 1.2 מ'. לא תותר בניית מסלעות בחזיתות המגרשים.



1.4. קירות וגדרות בגבול מגרש עם שצ"פ או מעבר מדרגות – בחזית המגרש לכיוון השצ"פ, או מעבר המדרגות, יבוצעו קירות תומכים או קירות גדר. גובה הקירות לא יקטן מ-0.2 מ' ולא יעלה על 2.0 מ' מעל פני הקרקע בשצ"פ, או במעבר המדרגות. מעל הקיר, ניתן להציב גדר, קלה ולא אטומה, בגובה של עד 1.2 מ'.

1.5. רצועת עצים בחזית המגרש לרחוב (במקרה בו קו הבניין אינו 0) – לכל אורך חזית המגרש, בשטח המגרש, לכיוון הרחוב, תהיה רצועת עצים (רצועת גינון) לינארית, ברוחב של לפחות 2.0 מ' נטו (רוחב נטו של פני האדמה, במבט על). ברצועה זו, יינטעו עצים בוגרים (עץ מס' 8 לפחות, לפי הגדרת משרד החקלאות) במרווחים של עד 6.0 מ' א"א בממוצע בין עץ לעץ. בכל מקרה, המרחק בין כל 2 עצים לא יעלה על 8.0 מ'. ברצועה זו לא תתאפשר חניה תת קרקעית.



1.6. כניסת הולכי רגל למגרש – לכל מבנה, או לכל כניסה ראשית למבנה (במקרה ולמבנה תהיינה מספר כניסות ראשיות) יתוכנן לפחות פתח אחד לכניסת הולכי רגל מהרחוב שיהיה נפרד מהפתח לכניסת הרכב.

1.7. כניסת רכב למגרש – בכל מגרש יותר לבצע פתח כניסה ויציאה אחד של כלי רכב,

רוחב הפתח לא יעלה על 5.0 מ'. במידה וניתן כניסות / יציאות לרכב לשני מגרשים סמוכים יאוחדו.





1.8. **משטחי חניה בתחום מגרשים לבניה** – משטחי החניה יהיו תת-קרקעיים. במידה

ויתוכנו משטחי חניה עיליים, הם יהיו מרוחקים מגבול המגרש עם הרחוב (לכונן מרכז המגרש), לפחות 2.0 מ' נטו. **למשטחי חניה אלה לא יתוכנן קירוי**. משטחי חניה אלה ירוצפו בריצוף מחלחל בכפוף להנחיות יועץ קרקע.

1.9. **גינון על גג מבנה תת-קרקעי** – גג (תקרה) המבנה התת-קרקעי יתוכנן ברצף תכנוני

אחד עם יתר המגרש וכך שיהיה מעליו מקום לשכבת אדמה בעומק של לפחות 160 ס"מ נטו. במקרה של שימוש במצע מנותק (מסוג פרלייט או שו"ע), יהיה מקום לשכבת מצע בעומק של לפחות 120 ס"מ נטו. הפתרונות האלה יקבלו ביטוי בקונסטרוקציית המבנה התת-קרקעי.



1.10. **תכולת השטח והנחיות פיתוח** – לפחות 40% משטח חצר המגרש יהיה מגוון ולפחות

20% משטח חצר המגרש יהיה מגוון ע"ג קרקע "טבעית" (לא על גג חניון, או גג של מרתף).

1.11. **תכנית נוף ופיתוח** – לכל בקשה להיתר בניה, בתחום תכנית זו, תצורף תכנית נוף

ופיתוח. התכנית תהיה בקנ"מ 1:100, או 1:250 ותכלול, בין היתר: סימון אזורי ריצוף וגינון, סימון עצים, סימון כל האלמנטים הבנויים ואלמנטי תשתית. כחלק מהתכנית, יוגשו חזיתות של המגרש מכיוון הרחובות והשטחים הציבוריים הפתוחים. בחזיתות אלה יופיעו הקירות, המעקים, הגדרות, הפתחים והשערים שבחזית המגרשים. דגש מיוחד יושם על עיצוב הכניסות להולכי רגל ולכלי רכב ועל החיבור עם הקירות, המעקים והגדרות שבחזית המגרשים הסמוכים.



1.12. **קיימות** – תכניות ופתרונות מקצועיים, לנושא חיסכון במים, לשימוש במי מזגנים ובמים

"אפורים" ולשימור מי נגר, יוגשו כחלק מן התכניות המפורטות ובקשות להיתרי בניה.

2. מסחר – שטח פתוח במגרשים (חצרות המגרשים)



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

2.1. כל ההוראות וההנחיות בסעיף "**מגורים - שטח פתוח במגרשים (חצרות המגרשים)**"

לעיל, מתייחסות גם ליעוד שטח זה.

2.2. **רחבה מרוצפת בחזית לרחוב** – ביעוד שטח זה ניתן לתכנן, בחזית לרחוב, רחבה

מרוצפת בתחום הארקדה המסחרית. הרחבה תתוכנן כהמשך רציף של המדרכה הציבורית הסמוכה ולא תופרד ממנה. בחזית הרחבה לכיוון הרחוב, במקום בו קו בניין אינו 0 יינטעו עצים בוגרים, בפתחים בריצוף, או בערוגות גינון, במרווחים של מקסימום 8.0 מ', בין עץ לעץ (במקרה כזה, לא יהיה צורך ב"רצועת עצים בחזית לרחוב").





3. מבנים ומוסדות ציבור – שטח פתוח במגרשים (חצרות המגרשים)

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

3.1. כל ההוראות וההנחיות בסעיף "**מגורים - שטח פתוח במגרשים (חצרות המגרשים)**",

לעיל, מתייחסות גם ליעוד שטח זה.

3.2. **רחבה מרוצפת בחזית לרחוב** – ביעוד שטח זה ניתן לתכנן, בחזית לרחוב, רחבה

מרוצפת. הרחבה תתוכנן כהמשך רציף של המדרכה הציבורית הסמוכה ולא תופרד

ממנה. בחזית הרחבה לכיוון הרחוב, יינטעו עצים בוגרים, בפתחים בריצוף, או בערוגות

גינון, במרווחים של מקסימום 8.0 מ', בין עץ לעץ (במקרה כזה, לא יהיה צורך ב"רצועת

עצים בחזית לרחוב").

3.3. **שימוש זמני, פיתוח, במגרש שתכסיתו הטבעית נפגעה** – במקרה שבמגרש המסומן,

בייעוד שטח זה, לא תתבצע בניה, בשלב ביניים עד מימוש הבנייה, יש לתכנן ולפתח את

השטח כשטח ציבורי פתוח.

3.4. **שימוש זמני, שימור, במגרש שתכסיתו טבעית** – במקרה שבמגרש המסומן, בייעוד

שטח זה, לא תתבצע בניה, בשלב ביניים עד מימוש הבנייה, יש לשמרו, במצבו הטבעי.

במהלך ביצוע העבודות במגרשים הסמוכים, יש לגדרו לשם שמירתו מפני פגיעה. במידה

ובמהלך העבודות במגרשים סמוכים, ייגרם נזק נופי, ישוקם השטח ע"י היזם האחראי על

הבנייה והפיתוח. היזם יהיה אחראי לשיקום נופי עד לקליטה מלאה של הצמחייה, או

שנתיים לפחות, מיום השתילה, על חשבונו.

4. שטח ציבורי פתוח (שצ"פ)

4.1. **תכנון ואופי השטחים הציבוריים הפתוחים** – הפרוגרמה לפיתוח השצ"פים, כמו גם

פארק / גן ציבורי, תתואם עם מהנדס הרשות המקומית. כל השצ"פים הכלולים בתכנית

זו יתוכננו ע"י אדריכל נוף רשוי, בתיאום עם מהנדס הרשות המקומית.

4.2. **שטח ציבורי פתוח** – השטח ישמש למעבר הולכי רגל, למנוחה, לבילוי ולמשחק.

במגרשים אלה יותר גינון ופיתוח נופי אינטנסיבי. במגרשים אלה יותר למקם ריהוט

חוצות, מתקני משחק, ומערכות תשתית תת-קרקעיות. מיקום מתקני התשתיות

המותרים יתואם עם אדריכל הנוף, המתכנן את השצ"פ ועם נציגי הרשות המקומית.

לפחות 50% משטח השצ"פ יהיה מגונן. כל השטח שאינו מרוצף, או משמש למתקני

משחק, יגונן ויושקה עם מערכת השקיה. אזורי הפעילות בשצ"פ, יהיו נגישים גם עבור

מוגבלי תנועה ועגלות ילדים. לפחות 50% משטח אזורי המשחק יהיה מקורה ע"י אלמנט

הצללה.

4.3. **תכולה** – השטח ישמש למנוחה, למשחק, לבילוי ולמעבר. במגרשים בשטח של עד 8.0

דונם ביעוד שטח זה, לא יותר למקם מבנים, מכל סוג, לא מבני תשתיות ולא חניה.





במגרשים ביעוד שטח זה, בגודל של מעל 8.0 דונם, תותר בניה של מבנים, אלמנטי תשתית ומשטחי חניה, ומבני חניה תת-קרקעיים. הבנייה תהיה רק בהתאם למפורט בהמשך.

4.4. **מבנים** – סך כל השטח המותר לבניה, במגרש ביעוד שצ"פ, לא יעלה על 0.5% (חצי אחוז) משטח המגרש. בכל מקרה, שטח כל המבנים (מבני שירותים, מבני קיוסק, מבנה תפעול ביתני שומר, מבני כניסה ויציאה מחניונים תת-קרקעיים וכו'..) ביחד, במגרש ביעוד שצ"פ, לא יעלה על ארבע מאות (400) מ"ר. לא תותר הקמת מבני טרנספורמציה עיליים בשצ"פים מכל סוג.



4.5. **בניה בתת הקרקע** – סך כל שטח תכנית המבנים התת-קרקעיים (כולל חניה תת-קרקעית) במגרש, ביעוד שצ"פ, לא יעלה על 30% משטח המגרש. המבנים התת-קרקעיים יתוכננו כך שתקרת (גג) המבנה ובמקרה של מבני חניה תת-קרקעית גם נתיבי ומבני הכניסה והיציאה, ישולבו עיצובית בתכנית השצ"פ וכך שפני הקרקע שמעל גג המבנה יתוכננו ברצף תכנוני אחד עם יתר המגרש, וכך שמעל תקרת המבנה התת-קרקעי יהיה מקום לשכבת אדמה פוריה בעומק של לפחות 160 ס"מ נטו (שיאפשר נטיעת עצים). שטח מבני הכניסה והיציאה מהחניה התת-קרקעית יחושבו כחלק מן השטח המותר לבניה במגרש, כמפורט בסעיף "מבנים" (לעיל).



4.6. **סוג ושטח המבנים** – במגרש ביעוד שצ"פ ניתן לבנות רק מבנים ייעודיים (מבני שירותים, מבני קיוסק, מבנה תפעול, מבני כניסה ויציאה מחניה, ביתני שומר וכו'...).

4.7. **אישור המבנים** – ניתן לבצע מבנים ומבנים תת-קרקעיים רק לאור תכנית בינוי שתתואם עם תכנית השצ"פ ותאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית ורק באישור פרטני, לכל מבנה, של הוועדה המקומית לתכנון ובניה.

4.8. **חניה** – יותר למקם משטחי חניה לא מקורים בשצ"פים שמעל 8.0 דונם, רק במידה ומשטחי החניה סומנו בתשריטי נספחי הנוף והתנועה. בכל מקרה, שטח כל מגרשי החניה במגרש ביעוד שצ"פ לא יעלה על 2% משטח המגרש.



4.9. **שצפ"ים גובלים בחזיתות מסחריות** – יפותחו בזיקה לחזית המסחרית, הצמודה אליהם, כיחידה תכנונית אחת, ובהתאם לתכנית הנוף הפיתוח שתאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית.

4.10. **הצללה** – מעל אזור מתקני המשחק יותקנו אלמנטי הצללה קלים. מעל אזורי ישיבה ניתן יהיה להתקין פרגולות קלות ולא אטומות. כל אלה לא יכלל באחוזי הבניה המותרים.

5. גן / פארק ציבורי (הפארק החופי)

העקרון המוביל את תכנון הפארק החופי כולל שמירה על ערכיו הנופיים של המרחב (המצוק, השטח הטבעי, אזור האחו הלח, תל מיכל וכו') שיקומם וטיפוחם. הערכים הייחודיים משולבים בפארק שמהותו - טבע עירוני חופי המשמר ומשקם את ערכי המקום, תוך פיתוח רגיש עם התערבות מינימלית ובהתבסס על יכולות השיקום העצמי של השטח. אופיים של השטחים





הפתוחים שבפארק החופי מתבסס במהותו על שימור ושיקום המערכת האקולוגית ולא על פיתוח. כל פיתוח שייעשה בו, ייעשה באופן מינורי המתבסס על מעבר שבילי הולכי רגל ואופניים ושיקום השטח והצמחייה, בליווי צמוד של אקולוג, הידרוגיאולוג, ויועץ ניקוז. זהו פארק "טבע עירוני".

5.1. שטח ציבורי פתוח בעל אופי טבעי (אקסטנסיבי) –

• **פארק חופי אקולוגי** – פארק חופי אקסטנסיבי עם פיתוח מינורי בלבד, המתבסס על

שיקום הערכים הטבעיים / תרבותיים / נופיים ואקולוגיים של מרחב הפארק החופי.



תכנון הפארק ייקח בחשבון את הערכים הטבעיים, הנופיים והתרבותיים שזוהו במרחב, תוך מיפוי האזורים שיפותחו ברמות אינטנסיביות שונות לשירות ומילוי צרכי השכונה והרובע בהתאמה לשטחים שחשיבותם לשימור ושיקום גדולה. כל פיתוח נופי (שיכלול בין היתר נטיעות, שבילים, תאורה, הצללות, פינות ישיבה וכדומה) יעשה בצורה מושכלת בשילוב ובהנחיות אקולוג.

• **מניעת וצמצום קיטוע בתי גידול** – בתכנון הפארק יוקפד על יצירת רצפים גדולים ככל

הניתן של השטחים הפתוחים הטבעיים, כדי להפר מעט ככל הניתן את בתי הגידול הללו.



• **רציפות שימור מול רציפות פיתוח** – השטחים האינטנסיביים לשרות הרובע ימוקמו ברצף צפון-דרום בצמידות דופן לתשתית הדרכים ולבינוי כדי לצמצם הפרה של שטחים נוספים וקיטוע של השטח הטבעי/משוקם. בדגש על רציפות פיתוח ומאידך רציפות שימור.

• **קשר לרובע המגורים** – שבילי הליכה המקשרים בין הרובע לטיילת המצוק ולחוף,

ימשיכו מערבה ויחצו את הפארק החופי. מיקומם ייקבע כהמשך לצירי הרוחב ברובע, ובהתאם להנחיות אקולוגיות וגיאולוגיות בפארק החופי ובמצוק.

השטח ישמש לשימור, לשיקום ולטיפוח הנוף והצמחייה באופי "טבעי", לשהייה, למנוחה



ולטיול, ולמעבר בין האזורים הבנויים לבין השטחים הפתוחים ה"טבעיים" ולטיילת המצוק. בשטח זה לא תותר כל בניה, למעט ריהוט חוצות, תאורה מותאמת מינורית לאורך חלק מהשבילים ומערכות תשתית תת-קרקעיות. כמו-כן, תתאפשר הקמת דרכי אש חירום ותחזוקה בלבד. בשטחים אלה תבוצע עבודת התאמת קרקע מינימאלית ותבוצענה עבודות שתילה ונטיעה של צמחים בעלי אופי זהה, או דומה לאופי של הצמחייה המקומית. הכל בכפוף להנחיות מפורטות של אקולוג. מיקום אלמנטי התשתית המותרים יתואם עם אדריכל הנוף, המתכנן את השצ"פ ועם האקולוג המלווה את התכנית. בחלק מהשטחים תתאפשר, לאחר בחינה מפורטת השהיית מי נגר. הנ"ל רק באזורים ספציפיים ולאחר בחינת גיאולוגיים וגיאוו-הידרולוגיים באופן שלא יפגע ביציבות מצוק הכורכר.





5.2. תחום לשימור בפארק החופי – שטח פתוח מוגן לפי הנחיות אקולוג – תחום שמאותר

ע"י האקולוג כתחום לשימור שהינו בעל רגישות סביבתית ואקולוגית גבוהה. בזמן

העבודות יוגדר שטח זה כשטח לשימור ויחולו עליו ההנחיות הבאות.

- השטח כולו יגודר ב"גדר זמנית" מכל צדדיו עד תום הביצוע.

- תימנע כל כניסה ברכב לשטח זה במהלך הביצוע.

- בתום הביצוע יוסר הגידור הזמני לאחר קבלת הנחיה מפורשת מהמפקח.

- לא ימוקם בתוך השטח כל אתר התארגנות / סילוק פסולת / עירום / חישוף ולא תותר

פגיעה בו מכל סוג שהוא.

- אין לקחת אדמה משטח זה לצורך השיקום הנופי של אזורים סמוכים ואין לבצע בו

חישוף אדמה וצמחייה.

- כל פעולת פיתוח קבועה או זמנית בשטח זה תיעשה בתיאום עם אקולוג.





5.3. שטח ציבורי פתוח (אינטנסיבי) לאורך דרך הים – השטח ישמש כחיץ בין הבינוי לאזור

הפתוח האקסטנסיבי (הפארק החופי). השטח ישמש למעבר הולכי רגל, כמקום מנוחה, בילוי ומשחק. בשטחים אלה יותר גינון ופיתוח נופי אינטנסיבי (הפרוגרמה לפיתוח השצ"פ תתואם עם מהנדס הרשות המקומית ובהתייעצות עם אקולוג כדי לצמצם פגיעה בשטח הטבעי הסמוך). לא תותר כל בניה, למעט ריהוט חוצות, מתקני משחק ונופש, ומערכות תשתית תת-קרקעיות. מיקום מתקני התשתית 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. תכנון השצ"פ בהיבטי הממשק עם הפארק החופי יעשה בתיאום עם אקולוג.

5.4. שצ"פ הפרדה ומיסוך חזותי – ישמש ליצירת חזית אסתטית ונעימה וכחיץ מאזור

הכביש לאזור המבונה. בשטח זה יותר גינון אינטנסיבי, ריהוט חוצות, פיסול, שבילים להולכי רגל. לא תותר בניה, למעט שבילים, ריהוט חוצות ומערכות תשתית תת-קרקעיות.



בעת העברת התשתיות בשצ"פ יש להקפיד על מניעת חריגות ופגיעה בנוף ולצמצם למינימום ההכרחי נזקים לערכי טבע ונוף. בתום עבודות להעברת התשתיות יש לבצע שיקום מיידי של השטח הכולל השבת הקרקע למצבה המקורי, חיפוי באדמת חישוב ושיקום צמחי. במידה ולאורך רצועת התשתיות תידרש דרך לתחזוקה היא תהיה ברוב של עד 4.0 מטר. בצידי הדרך יינטעו שיחים, משתרעים ועצים (בכפוף למגבלות התשתית ההנדסית).

5.5. שצ"פ מעבר – מיועד לקישור פיזי וויזואלי של השטחים הפתוחים הציבוריים,

השכונתיים אל השטחים הפתוחים הקרובים. בשטח זה יותר לבצע שבילים, שבילי



אופניים, מדרגות, אזורי ישיבה, ריהוט רחוב, גינון והשקיה, תאורה והצללה. שבילי הולכי רגל יאפשרו הליכה בטוחה. בשטחים אלו לא תותר כל בניה. יותר מעבר תשתיות תת קרקעיות בלבד, גינון והשקיה

5.6. טיילת המצוק ודופן המצוק – שצ"פ בו משולב שביל רחב מרוצף להולכי רגל, שיאפשר

הליכה בטוחה ורציפה בשיפועים נוחים. לאורך הטיילת ימוקמו פינות ישיבה מוצלות, תאורה וריהוט חוצות. לאורך הטיילת ישולב שביל אופניים. במקומות ספציפיים שיוגדרו עם יועץ קרקע וגיאוהידרולוג, מבחינת יציבות המצוק, תתאפשר ותוסדר ירידת הולכי רגל לחוף הים. דרך העפר הרחבה הקיימת לאורך גב המצוק (מעליו) תהפוך ל"טיילת המצוק" ותהווה שביל נופי להולכי רגל ורכבי אופניים בלבד על בסיס תוואי חלק מהדרך הקיימת.



הדרך הרחבה תצומצם, תפורק ותשוקם. גדר הבטיחות הקיימת, תוחלף בפתרון נופי אחר שינתב את הירידה לחוף במקומות המוסדרים בלבד. ייחסם המעבר לכלי רכב מלבד



רכב חרום ושרות. הירידות לחוף מהמצוק יוסדרו, בתיאום עם אקולוג מהנדס ימי וגיאולוג, תוך היצמדות ככל הניתן למקומות בהם קיימת כבר התחתרות כתוצאה מזרימות מי נגר, תוך חיזוק וייצוב המצוק. במסגרת התכנית המוצעת יימצא פתרון נופי לחציצה ולמניעת מעבר למצוק ולחוף, שיחליף את הגדר הקיימת, באופן שלא יפגע במצוק וכן בחזות ובמבטים מהטיילת לים.

5.7. **דופן המצוק** – במסגרת התכנית המוצעת יינתן מענה לממשק עם דופן המצוק על אופיו

ומופעו הטבעי, הייחודי הקיים. האמצעים שינקטו כדי למנוע פגיעה וכרסום במצוק לא



יכללו במסגרת תכנית הר/2200א. גישה וירידות לחוף מרמת המצוק וטיילת המצוק, יאופשרו אך ורק במקומות מוגדרים עליהם ינחה הגיאולוג בתיאום עם האקולוג. כל גישה אחרת למצוק תיחסם בפתרון נופי. המקומות שיאותרו לירידה ולגישה, יוסדרו על פי הנחיית הגיאולוג, בחירוצי זרימת הנגר הקיימים במצוק, תוך ייצוב המצוק מבחינה בטיחותית-הנדסית.

5.8. **מועד ביצוע** – פיתוח השצ"פים, יתבצע ברצף כחטיבה אחת לפני השלמת הבניה.

6. דרך קיימת, דרך מאושרת, דרך מוצעת – נוף ופיתוח

6.1. **עצים במדרכות** – 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 6.0 מ'. בכל מקרה, המרווח בין כל 2 עצים לא יעלה על 10.0 מ'. העצים ברחובות יינטעו, במידת האפשר, בתעלת גידול (תעלה, תת-קרקעית רציפה עם אדמה פוריה, מתחת ולאורך המדרכה). במידה ובקטעים מסוימים לא תתכן תעלת גידול, העצים יינטעו בבורות שתילה גדולים (3.5 מ"ק נטו לפחות).

6.2. **עצים בנתיבי החניה** – בנתיבי החניה, לאורך הדרכים יתוכננו "אוזני" עצים, בהן יינטעו



העצים. 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") לעץ. בכל ערוגה ("אוזן") יינטע לפחות עץ צל בוגר אחד.

6.3. **מערכת העצים** – מערכת העצים, הכוללת את כל העצים במדרכות, ב"אוזני" העצים

בנתיבי החניה, תיחשב בעת הכנת תכנית תיאום מערכות ובעת ביצוע המערכות, כמערכת הכרחית (עליה, או על חלקים ממנה, לא ניתן לוותר). מערכת העצים ברחובות תבוצע בד-בבד עם ביצוע המסעות הסמוכות.

6.4. **תעלת גידול ובית גידול לעצים** – בכל המדרכות יש לתכנן תעלת גידול רציפה שתהווה

בית גידול לעצים. תעלת הגידול תהיה בחתך של לפחות 1.0 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, תעלת גידול, בית



הגידול (בור השתילה) לכל עץ ברחוב יהיה בנפח של לפחות 3.5 מ"ק נטו ובכל מקרה המערכת תהיה רציפה על ידי חיבור בורות השתילה בתת הקרקע במערכת השקיה ואורור.

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



6.6. **תכנון נוף** – לכל דרך, בתחום התכנית, תוכן תכנית נוף ופיתוח, ערוכה ע"י אדריכל נוף רשוי. הפיתוח, הגינון 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 נוף ופיתוח ליעודי הקרקע המופיעים בתכנית".

7. קירות וגדרות בגבולות המגרשים

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

עם שצ"פ, או עם מעבר הולכי רגל, יבוצעו קירות תומכים או קירות גדר. גובה הקירות לא יקטן מ- 0.2 מ' ולא יעלה על 1.0 מ' מעל פני הריצוף, או פני הקרקע בשצ"פ או במעבר ההולכי רגל הסמוכים. במידה ויידרש גישור על הפרש גבהים גדול יותר, יבוצעו קירות מדורגים.



כאשר בין שני הקירות יישמר מרווח של 2.0 מ' נטו (רוחב נטו של פני האדמה, במבט על), בערוגה שתיווצר, בין הקירות, יבוצע גיבון אינטנסיבי עם אדמה בעומק של לפחות 1.6 מ' לגיבון. מעל הקיר ניתן להציב גדר (מעקה) קלה ולא אטומה בגובה של עד 1.2 מ'.

7.2. גבול בין מגרשים שכנים – במקרה של הפרשי גובה, יבוצע קיר תומך. מעל הקיר ניתן להציב גדר (מעקה) קלה ולא אטומה בגובה של עד 1.2 מ'.

7.3. אופי הקירות והגדרות – קירות תמך וקירות גדר יבוצעו כקירות אבן מורכבים, או

כקירות בטון, עם גמר איכותי, או כקירות בטון עם חיפוי איכותי, בתיאום עם נציגי העירייה או לפי הנחיות מרחביות תקפות. מעל הקיר הבנוי, ניתן לבצע מעקה, או גדר אווריריים (לא אטומים). גובה המעקים והגדרות לא יעלה על 120 ס"מ. הגדרות והמעקים יהיו עשויים מפלדה. לא תותר הקמת גדרות ומעקים מרשת פלסטית, לא מחומרים פלסטיים, לא מאלומיניום ולא מאלמנטי בטון טרומי.



8. עודפי קרקע ושפכי בניה

8.1. אתר פסולת בניה – כל פסולת הבניה שתיווצר במהלך הביצוע, תועבר לאתר

פסולת בניה מאושר, או למקום שתואם ואושר מראש ע"י נציגי הרשות המקומית. אין לשפוך ואין לאכסן עודפי קרקע, חומרי מילוי, או סלעים, מחוץ למגרש המיועד לבניה. אין לאכסן חומרים אלה בשצ"פ, בשטח הפארק החופי ולא בכל אזור אחר שאינו מיועד לכך.

8.2. שיקום – במידה ולמרות האמור לעיל, תיווצר פגיעה, בשטחים מחוץ לתחומי

התכנית ו/או מחוץ לגבולות המגרש, היזם ו/או הקבלן המבצע יהיה אחראי לשיקום הנופי. השיקום הנופי יכלול: חיפוי באדמת חישוף פוריה, או באדמת גן מאושרת,

בעובי מינימאלי של 40 ס"מ ושתילת צמחייה. השיקום הנופי ותחזוקת הצמחייה עד





לקליטה מלאה, או לפחות במשך שנתיים מיום השתילה יהיו על חשבון היזם ו/או הקבלן המבצע.

9. הוראות בדבר חסכון במים ושימור מי נגר

9.1. **מגרשים המיועדים לבניה** – לפחות 20% משטח כל מגרש, יהיה פנוי מתכסית בנויה (מבנים, משטחים מרוצפים וכו'...) וזאת כדי לאפשר חידור למי תהום. עם זאת פתרונות החדרה או חלחול טבעי יבוצעו לאחר אישור גיאואידרולוג ליציבות המסלע כדי למנוע שקיעת מבנים ויסודות ופגיעה ברכס הכורכר.



9.2. **שטחים ציבוריים פתוחים** – כל מי הנגר העילי, מתחום המגרש, יוחדרו לקרקע בתחום המגרש, הנ"ל בכפוף לבדיקות מפורטות והנחיות יועץ קרקע, גיאולוגים וגיאואידרולוגים בהקשר לאופי החידור של הקרקע ולמניעת פגיעה ביציבות המצוק החופי. לפחות 50% משטח כל מגרש, יהיה פנוי מתכסית בנויה (מבנים, משטחים מרוצפים וכו'...) ויגונן.



9.3. **החדרת מי נגר עילי** – במידה ופתרון החדרה למי תהום אפשרי, כתלות בבדיקה הידרוגאולוגית ליציבות המדרון (סעיף 9.1), יש לתכנן החדרת כל מי הנגר העילי מתחום המגרש (משטחי החצר, כולל השטחים המרוצפים ומגגות המבנים) לקרקע, בתחום המגרש. תכניות מקצועיות לנושא זה יוכנו ע"י מתכנן מים ואדריכל נוף ויוגשו כחלק אינטגרלי מן הבקשה להיתר בניה. ניתן לקבל הקלות מדרישה זו, במקרים מיוחדים, באישור הוועדה המקומית שתינתן לאור דו"ח מקצועי, בו יצוין כי לקרקע "אין יכולת" לקליטה של מי נגר עילי, או במצב בו תוכח פגיעה ביציבות המצוק החופי.

9.4. **מי מזגנים** – מי המזגנים יאספו במרוכז למיכל אגירה וישמשו, לאחר טיפול מתאים, להשקיה של שטחי הגיבון. תכניות מקצועיות לנושא זה יוגשו כחלק אינטגרלי מן הבקשה להיתר בניה.



9.5. **מי קולחין** – יעשה מאמץ כי יאספו במרוכז למיכלי אגירה וישמשו, לאחר טיהור וטיפול מתאים, להשקיה של שטחי הגיבון. תכניות מקצועיות לנושא זה יוגשו כחלק אינטגרלי מן הבקשה להיתר בניה. הקלה מההנחיה לשימוש חוזר במי קולחין ניתן יהיה לקבל לאור החלטה של הוועדה המקומית.

10. הצל במרחב הציבורי

ככלל, יש לספק פתרונות הצללה לכיסוי אזורי השהייה, בכל סוגי המרחבים הציבוריים הפתוחים. פתרונות הצללה יכולים להיווצר, בין היתר, ע"י פרגולות, אכסדראות, יריעות הצללה ועצים.



10.1. **צל ברחובות, בשבילים ובמעברים להולכי רגל** – לפחות 80% מאורך תוואי הולכי הרגל בשביל, במעבר להולכי רגל ובמדרכה אחת לפחות בכל הרחוב, יהיו מוצלים.



10.2. **צל בכיכרות וברחבות עירוניות** – לפחות 50% מכלל האזורים הפתוחים המרוצפים יהיו מוצלים.

10.3. **צל במוקדי עניין** – לפחות 50% מהשטחים המיועדים לאזורי ישיבה, ולמיקום אלמנטים כמו ספסלים, שולחנות, מתקני משחק ומתקני כושר פעיל יהיו מוצלים.

10.4. **צל בחצרות מבני חינוך וקהילה** – לפחות 50% מכלל שטחי החצרות יהיו מוצלים, למעט מגרשי הספורט.

10.5. **צל בחניון על קרקעי** – לפחות 20% מכלל שטח החניון יהיו מוצלים.



11. מבני עזר, אלמנטים ומתקני תשתית ומבני טרנספורמציה

11.1. **מיקום מבני עזר** – כל מבני ואלמנטי 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 רק לפי הנחיה מפורשת של הרשות המקומית.

11.2. **הנחיות פיתוח למבני עזר** – במידה ומבני ו/או מיכלי ו/או אלמנטי תשתית ימוקמו

בסמוך לרחוב, או בחזית המגרש, הם ימוקמו בנישה סגורה משולבת בקיר. הקירות

התוחמים את הנישה יהיו, בכל מקרה, לפחות 20 ס"מ מעל גובה ראש המיכל או אלמנטי התשתית. קירות הנישה יהיו קירות בבניה קשיחה. גמר הקירות יהיה איכותי, באופי הדומה לגמר של הקירות, בחזיתות המגרשים הסמוכים.

פרטי הגמר של כל האלמנטים האלה, לרבות ארונות חשמל ותקשורת, מכילי אשפה, מוני גז ומים, יוגשו לאישור נציגי הרשות המקומית.

11.3. **הצנעה והסתרה של מבני טרנספורמציה** – במידה ומבנה טרנספורמציה ימוקם בשצ"פ

לצרכי המרחב הציבורי בלבד, יש לתכנן ולבצע רצועת גיבון, ברוחב מינימאלי של 2.0 מ' נטו, בין מבנה הטרנספורמציה למדרכות ולשבילים הסמוכים אליו.



12. רהוט רחוב, שילוט וחומרי גמר

12.1. **תכנון וביצוע** – ריהוט חוצות (כמו ספסלים ואשפתונים), ברחובות, בשבילים ובשצ"פים, יתוכננו ויבוצעו לפי תכניות של אדריכל נוף, בתיאום עם נציגי הרשות המקומית.

12.2. **אופי עיצובי** – בכל המתחם יעשה שימוש בחומרי בניה וגמר באופי עיצובי הרמוני. גמר

קירות הפיתוח, או חיפוי קירות הפיתוח יהיה איכותי, ובהתאם להנחיות הרשות המקומית.

12.3. **שילוט על מבנים** – על חזית כל מבנה, לכיוון הרחוב, יותקן, שלט מואר המורה את שם

הרחוב ואת מספר הבית. עיצוב השלט יהיה לפי הנחיות הרשות המקומית.



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

13. צמחיה

13.1. **אופי הצמחייה** – יעשה מאמץ להשתמש בצמחיה מקומית, או בצמחייה באופי הדומה

לאופי הצמחייה המקומית, חסכונית במים, ומותאמת לאזור ולתנאיו.

13.2. **אדמת חיפוי** – כל אזורי הגינון יחופו באדמת חיפוי, או באדמה גננית פורייה, בעובי 40

ס"מ, לפחות.

13.3. **גינון על גג** – באזורי גינון מעל מבנה (מרתף, או חניה תת-קרקעית), גג (תקרת) המבנה

יתוכנן ברצף תכנוני אחד עם שאר המגרש וכך שיהיה מעליהם מקום לשכבת אדמה

פוריה בעומק של לפחות 160 ס"מ נטו. במקרה ויוחלט על שימוש במצע מנותק (מסוג

פרלייט או שו"ע), שכבת המצע המנותק תהיה בעומק של לפחות 120 ס"מ נטו.

הפתרונות האלה יקבלו ביטוי בקונסטרוקציית המבנה התת-קרקעי.

13.4. **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.

13.5. **צמחים נדירים** – הטיפול בצומח הנדיר, במידה וקיים, בשטח התכנית, יעשה לאחר

ביצוע סקר אקולוגי שיערך באחריות היזם ובהתאם להנחיות נציגי רט"ג וקק"ל.

13.6. **העתקת עצים** – כל עץ בוגר שיסומן בתכנית הנוף והפיתוח שתהווה חלק מן הבקשה

להיתר בניה, ל"העתקה", יועתק ויינטע מחדש במיקום מתאים, בתחום התכנית, או

במיקום לפי הנחיית נציגי הרשות המקומית. העתקת העץ תכלול: גיזום, השקיה לרוויה,

הוצאת העץ מן הקרקע, הובלה, נטיעה מחדש ותחזוקה במשך לפחות 3 חודשים.

העתקת העץ תבוצע לפי הנחיות ובפיקוח איש מקצוע, בעל ניסיון מוכח בהעתקת עצים

בוגרים.

**14. תכנית נוף ופיתוח ותעודת גמר**

14.1. **תכולת תכנית** – התכנית תכלול, בין היתר: סימון אזורי ריצוף, סימון כל האלמנטים

הבנויים, אלמנטי תשתית, העצים ואזורי גינון. כחלק מהתכנית, יוגשו חזיתות של המגרש

מכיוון הרחובות והשטחים הציבוריים הפתוחים. בחזיתות יופיעו קירות המגרשים,

השערים ויושם דגש מיוחד על עיצוב הכניסות להולכי רגל ולכלי רכב ועל החיבור קירות

וגדרות המגרשים בחזיתות המגרשים הסמוכים.

14.2. **היתר בניה** – תכנית נוף ופיתוח תצורף לכל בקשה להיתר בניה בתחום תכנית זו. תכנית

הנוף והפיתוח תוגש לאישור נציגי הרשות המקומית.

14.3. **תעודת גמר** (טופס מס' 4) – חובה על היזמים ועל בעלי המגרשים לסיים את עבודות

הנוף והפיתוח במגרש, כולל ביצוע הקירות, הנישות לתשתיות, הריצוף, השתילה





והנטיעה, הסרת מבנים זמניים ופינוי פסולת ועודפי בניה, לפני אכלוס המבנים. תנאי לקבלת תעודת גמר (טופס 4), הוא סיום כל עבודת הפיתוח במגרש.

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

15. סקרים מקדימים להעתקת צמחים ובהתייחס לבעלי חיים

במידה ויהיה צורך לסקרים בשטחי התכנית (כפי שיוגדר על ידי אקולוג המלווה את התכנית)



הסקרים יערכו ע"י בעלי מקצוע בעלי ניסיון מוכח בתחומים הרלוונטיים לכל סקר. לאור מסקנות הסקרים יבוצעו העתקות, איסוף זרעים, פקעות וזריעה. ביצוע הסקרים והפעילות הנדרשות לאור הסקרים יהיה באחריות ועל חשבון הזם האחראי לפיתוח השטחים הציבוריים (הדרכים, הרחובות וכו'). לפני תחילת פיתוח השטחים הציבוריים (דרכים, שצ"פים וכו') יש לבצע, בתיאום עם נציגי רשות הטבע והגנים ונציגי הרשות המקומית, את הפעולות ואת הסקרים המקצועיים הבאים:

15.1. **סקר צמחייה** – ביצוע הסקר ייעשה בחודשים עוקבים (ינואר – מאי). איסוף זריעת זרעים, יבוצע לאור מסקנות הסקר.



15.2. **סקר זוחלים** – לאור מסקנות הסקר תבוצע העתקת זוחלים לשטחים פתוחים ולשמורות טבע.

15.3. **סקר יונקים** – העתקת מיני מכרסמי בר לשטחי שמורות תבוצע לאור מסקנות הסקר.

15.4. **סקר חרקים** – ביצוע הסקר ייעשה בעזרת מלכודות נפילה. לאור מסקנות הסקר תבוצע העתקה של חרקים זחלי פרפרים למכלולים טבעיים סמוכים.

