

3006554 (67)

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ובניה
מחוז חיפה
17-03-2011
נתקבל
תיק מס'

5624 נספח נופי

מהדורה 01

תכנית מס' מכ/760 רמות יצחק – נוף כרמל

מתחמים א' – ב'

נספח נופי

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' מכ/760
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 14.11.10 לאשר את התכנית.
9069200
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' מכ/760
פרסמה בילקוט הפרסומים מס' 6147
ביום 21.10.10

הודעה על אישור תכנית מס' מכ/760
פרסמה בילקוט הפרסומים מס' 6314
ביום 3.11.11

מילר - בלום תכנון סביבתי בע"מ

רמות יצחק, נוף כרמל – מתחמים א'-ב'

נספח נופי

הנספח מציג הנחיות והמלצות לתכנון סביבתי ונופי במתחמים א'-ב' בנוף כרמל, רמות יצחק המיועד להיות מתחם מגורים מודרני. המתחם סמוך ליער קק"ל בנשר, המהווה כיום את השצ"פ השכונתי המרכזי, ונמצא בפאתי פארק הכרמל. ההנחיות מתייחסות לפיתוח במגרשים למגורים, לפיתוח בשטחים הציבוריים הפתוחים, לפיתוח בכבישים וכן הנחיות לשימור הממשק עם פארק קק"ל.

תוכן העניינים

1. הנחיות להגשת תכנית פיתוח נוף.
2. עקרונות לתכנון הסביבתי.
3. הנחיות לשמירה על הסביבה הטבעית והנוף הקיים.

1. תכנית פיתוח נוף

תכניות ההגשה להיתר, יכללו תכנית פיתוח נופית, שתוכן ע"י אדריכל נוף מורשה.
תכנית הפיתוח תציג את המרכיבים הבאים:

- א השטחים הציבוריים הפתוחים כולל פירוט אופיים העיצובי.
- א מדרכות, שבילים ומעברים ומשעולים להולכי-רגל.
- א פירוט הקירות, המסלעות וכל פתרון אחר לגישור הפרשי גובה.
- א מפלסים של גובה קיים, מפלס-פיתוח מתוכנן וגבהים של ראשי-קיר.
- א נטיעות לאורך הכבישים ובשוליי תחום-התכנית (במעטפת).
- א חומרי הגמר.

לתכנית הפיתוח יצורפו:

- א חתכים אופייניים של השטח כולל ציון גובה הקרקע הקיימת וגובה מתוכנן.
- א תכנון מקומי מפורט לאזורים יחודיים ובעיתיים.
- א תכניות פיתוח לשצ"פים ולכבישים, יכללו גם:
- א פרטים אופייניים לפיתוח (קירות, מסלעות, ריצופים, ריהוט חוץ, גופי תאורה וכדומה).
- א תכנית לשימור צמחיה. התכנית תבטא את כוונת המתכנן לגבי הצמחיה הקיימת, לפי תקנה 89 בחוק האילנות החדש.
- א תכנית נטיעות והשקיה

2. עקרונות לתכנון הסביבתי

2.1 שטחים ציבוריים ופרטיים פתוחים

א. בשבילים ובסמטאות להולכי רגל וכן במדרכות ובחניות יבוצעו העבודות על בסיס תכנית שתבטא עיצוב אחיד באמצעות שימוש בחומרים דומים. זאת עמ"נ ליצור רצף עיצובי לאורך הצירים ובמרחבים הציבוריים.

ב. השצ"פ המרכזי יתוכנן ויעוצב כגן אינטנסיבי. באזור זה יכללו מתקני משחק, אזורי שהייה מוצלים ואיזורי תצפית אל הנוף. בגלל אופיו הטופוגרפי המיוחד, חלקו הקדמי הגובל בכביש הראשי יתיישר עם מפלס הרחוב ויתן מענה פעיל לתושבי המתחם, ואילו חלקו האחורי, הגובל עם פארק גן השבשבת, יאופיין בטרסות מגוננות ושביל מדרגות.

ג. באיזורי הגינון יעשה שימוש מירבי בעצים בוגרים (קוטר גזע מינימלי-2").

ד. בתחום המגרשים במפלס התחתון של הרחוב, תשמר רצועת גינון ברוחב 2.0 מ' אשר תהיה על קרקע טבעית.

ה. בכל השטחים הפתוחים הממוקמים ע"ג גגות ומיועדים לפיתוח נופי יתוכנן מראש מרווח עבור גינון כמפורט: לשטחי מדשאה 50 ס"מ מצע מינימום לשיחים 1 מ' ולעצים 1.5 מ' נטו מינימום בין פני הבטון לבין פני הפיתוח. על מנת שתתאפשר שתילה ונטיעה של צמחיה בוגרת, מצע הגינון יותאם למצע שתילה על גבי גגות ויהיה מסוג טוף מודרג או פרלייט או שו"ע.

ו. בבחירת סוגי הצמחיה ילקחו בחשבון משטרי הרוחות השוררים במקום.

2.2 גינון והשקיה

א. הפיתוח לאורך הכבישים יכלול נטיעות עצים בשדרות רציפות ו/או במקבצים בודדים. לאורך המדרכות ינטעו עצים בוגרים במרווחי נטיעה של 8.0 מ' – 5.0 מ'.

ב. בחניות לאורך כבישים ישולבו מפרצים, שישמשו לגינון ולנטיעות. המפרצים בין החניות יהיו במרווחים של כל 5 מקומות חניה. במפרצים ינטע עץ בוגר ושיחים נמוכים. העץ יהיה בקוטר 2" לפחות ובגובה 3 מ', גזע העץ יהיה מוגן ע"י מגן מתכת היקפי ופירות העץ יהיו מהסוג שאינו מהווה מטרד לרכב.

ג. כל שטחי הגינון האינטנסיבי בשטחים הציבוריים יצוידו במערכת השקיה, שיחוברו למחשב השקיה מרכזי בהתאם להנחיות הרשות המקומית.

2.3 ניקוז

ניקוז כל שטחי המגרשים, החניות ודרכי הגישה יתוכנן בהתאם לתמ"א 4/ב/34 סעיף 2.3.3.2.

2.4 גישור הפרשי גובה

א. קירות

הפרשי הגובה כלפי שטחים ציבוריים (דרכים, שבילים, ככרות וכו') בין מגרשים ובין הכבישים לבין המגרשים יתמכו ע"י קירות בטון בחיפוי אבן מסותתת ובאישור משרד מהנדס העיר.

ב. מסלעות

המסלעות יבנו בהתאם למפרט הבנימשרדי. מסלעות, שגובהן למעלה מ- 2.0 מ', ידורגו כך שגובה כל דירוג יהיה עד 2.00 מ' והמרחק בין דירוג אחד למשנהו יהיה לפחות 1.5 מ'. המרווח ישמש לנטיעות.

במסלעות ישולבו כיסי שתילה בכמות שתבטיח כיסוי מירבי, של חזית המסלעה.

המסלעות תונחנה בבניה אופקית, כשהפאה הרחבה כלפי הקרקע והקטנה כלפי מעלה. הסלעים יונחו זה על זה בחפיפה לסרוגין. המסלעה תבנה מאבן, שלוקטה מעל פני השטח (ולא מחציבה) גודלה לא יהיה קטן מ-75/160 ס"מ וגובהה - 60 ס"מ (לפחות).

2.5 מעקות, גדרות ושערים קלים:

- א. פרטי הגדרות, המעקות ושערי הכניסה למגרשים יהיו באישור מהנדס העיר.
- ב. לא תותר הקמת גדרות רשת.

2.6 מיכלי אשפה, דלק וגז ותשתיות

א. מבנים, מיכלים ופחים לאשפה:

במידת האפשר ישולבו אלו במבנה או בעיצוב השטח כך, שלא יראו מן הכביש. במידה וימוקמו בסמוך לכביש ו/או בחזית המגרש הם יוצבו בנישה סגורה, המשולבת בקיר התומך או הגדר. בכל מקרה, מיכלי ומבני האשפה ימוקמו בתחומי השטחים המסומנים בת.ב.ע. כאזורי מגורים ולא בתחומי השטחים הציבוריים הפתוחים. אופן פינוי האשפה ובחירת סוג מיכלי האשפה יעשו עפ"י שיקול דעתה של הרשות המקומית.

ב. מיכלי גז:

מיכלי גז למיניהם ישולבו במבנה או בשטח הפתוח כך, שלא יראו מן הכביש והאיזורים הציבוריים.

ג. מיכלי דלק:

יותקנו בשילוב עם המבנה או עיצוב השטח יוסתרו ע"י קירות או יהיו סמויים בקרקע כך שהמיכל, כולל הצנרת ופתח המילוי, לא יראו מן הכביש והאיזורים הציבוריים.

ד. תשתיות:

מבנים, ארונות וקופסאות חשמל ותקשורת: ימוקמו בחזית המגרש בתוך נישה סגורה. הנישה שתשולב בגדר או בקיר התומך. סגירת הנישה תהיה ע"י דלת פח. הצנרת בין הארון לבין בית/הקיר תהיה סמויה מאחורי הקיר או טמונה בקרקע.

2.7 שפך ועוזפי קרקע

לא יותר לשפוך שפך בניה, חומר מילוי וסלעים לאיזור בלתי מורשה. הפסולת, לכל סוגיה, תועבר אתר מאושר ע"י מהנדס העיר. תנאי לביצוע שביל הביוב והדרך ההיקפית התחתונה החוצצת בין מגרשי המגורים לפארק היער יהיה ביצוע קיר תומך בחלק התחתון של השביל.

2.8 היער

- א. היער ישמר במצבו הקיים.
- ב. יותר התווית שבילים הדרושים להפרדת אש או לתחזוקה שוטפת.
- ג. בכל פגיעה ביער כתוצאה מפיתוח בשטחים גובלים, ידרש להחזיר את המצב לקדמותו, כולל שתילה מחדש ותחזוקה לשלוש שנים לפחות. הוראות לביצוע יתקבלו ממהנדס העיר. העבודה, במידה ותדרש, תבוצע לשביעות רצונו של מהנדס העיר ותהווה תנאי למתן היתר איכלוס.
- ד. יורשה להקים שבילי הולכי רגל, ריהוט גן, תאורה ושילוט.

3. הנחיות לשמירה על הסביבה הטבעית והנוף הקיים

3.1 שמירת עצים קיימים

העצים הקיימים יישמרו, יועתקו או ייכרתו עפ"י "תכנית פיתוח נוף לשימור צמחיה" אשר תצורף לתכנית הבינוי, כאמור בסעיף 6.1. ג' בהוראות התכנית, לפי הנחיות מהנדס העיר ובתאום עם מחלקת הגינון בעיריה ותקנה 89 בחוק האילנות – וכן תיאום ואישור פקיד היערות. התכנית לשימור הצמחיה תבטא את כוונת המתכנן לגבי הצמחיה הקיימת. לפני ביצוע פיתוח כלשהוא בשטח, יש לערוך תכנית סימון עצים קיימים מדויקת, כולל ציון סוגיהם ונקודות הגובה בצואר השורש. העצים המיועדים לשימור יסומנו בשטח באמצעות 4 פרופילי ברזל מגולוונים וביניהם יימתח כבל פלדה / גדר רשת. יש לציין ע"ג התכנית את העצים המיועדים לעקירה והעתקה, ולוודא כי על כל עץ שייעקר, ינטע עץ חלופי. תכנית זו תבדק ע"י מחלקת הגנים בעיריה, ולאחר אישורה יהיה ניתן לבצע את הפיתוח.

3.2 שיקום מדרונות וצמחיה טבעית.

המדרונות, שיפגעו במשך תהליך הבניה ובמהלך עבודות חישוף השטח, ישוקמו לאלתר ע"י נטיעות של צמחית החורש טבעי. בחירת סוג הצמחיה תעשה בקפידה בהתאם לסוגים האנדמיים והאופייניים לאזור, ומבלי לערב סוגי צמחיה זרים, שיש ביכולתם להתפשט ולהפר את ההרכב והאיזון של הצמחיה הטבעי. הנטיעות לשיקום יעשו לפי תכנית פיתוח ותכנית נטיעות, שתוגש לאישור מחלקת הגנים בעירית נשר.

3.3 שיקום נופי לאחר הנחת התשתיות

עם תום הנחת התשתיות, ישוקמו כל האיזורים, שנחשפו ונחפרו לצורך העבודות או שצמחייתם הדלדלה. השיקום יכלול ישור פני הקרקע והתחברות למפלסים הקיימים, מילוי באדמה גנטית, נטיעות עצים ושיחים לכדי כיסוי מלא של השטח. כמו"כ תוצב מערכת השקייה. שוחות ביוב הבולטות מפני המדרון – בעיקר בתא שטח 042 גוש 11207 חלקה 34, ישוקמו ע"י בנית טרסות נמוכות באופן שיוסרתו.