

משרד הפנים
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 מחוז חיפה

02-06-2015

נתקבל
 תיק מס' _____

4580 נספח נופי

פארק "שער הכרמל"

נספח נופי לתב"ע מכ/703

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 הועדה המחוזית החליטה ביום:

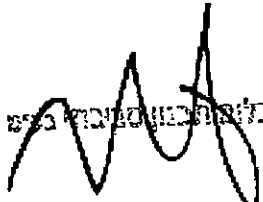
7.10.13
 לאשר את התכנית

יוסף משלב 14.6.15
 יו"ר הועדה המחוזית תאריך

הודעה על הפקדת תכנית מס' 703/מ
 פרסמה בילקוט הפרסומים מס' 6578
 ביום 18.4.13

הודעה על אישור תכנית מס' 703/מ
 פרסמה בילקוט הפרסומים מס' 7065
 ביום 28.6.15

מילד-בלום תכנון סביבתי בע"מ



מילד בלום תכנון סביבתי בע"מ

פארק "שער הכרמל" נספח נופי

הנספח מציג הנחיות והמלצות לתכנון סביבתי ונופי במתחם "שער הכרמל" אשר בטירת הכרמל. המתחם משתרע על שטח של כ-70 דונם ממזרח לכביש החוף (כביש 2), וממערב לכביש חיפה ת"א הישן (כביש). ההנחיות מתייחסות לתאור השטחים הפתוחים ועקרונות פריסתם והנגשתם.

תוכן העניינים

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

1. עקרונות לתכנון הסביבתי

1.1 השטחים הפתוחים-כללי

א. השטחים הפתוחים המגוננים בפרויקט יהוו 15% משטח האתר. בשטחים הפתוחים להולכי רגל וכן במדרכות ובחניות יבוצעו העבודות על בסיס תכנית שתבטא עיצוב אחיד באמצעות שימוש בחומרים דומים. זאת עמ"נ ליצור רצף עיצובי אופייני למתחם.

ב. באזורי הגיגון יעשה שימוש מירבי בעצים בוגרים (קוטר גזע מינימלי-2".

ג. כל השטחים הפתוחים יהיו נגישים ומזוגשים להולכי רגל בהתאם לחוק התכנון והבניה. במיוחד יקחו בחשבון את דרכיהם של בעלי מוגבליות כך שיעשה מאמץ תכנוני מיוחד לאפשר גישה נוחה וקלה לכל סוגי האוכלוסיה.

ד. בבחירת סוגי הצמחיה ילקחו בחשבון משטרי הרוחות ותנאי הקרקע והאקלים השוררים במקום.

יעשה מאמץ להשתמש בצמחיה חסכנית במים ובעצי צל ליצירת מיקרואקלים נוח יותר.

ה. הפיתוח לאורך הכבישים יכלול נטיעות עצים בשדרות רציפות ו/או במקבצים בודדים. לאורך המדרכות ינטעו עצים בוגרים במרווחי נטיעה של 8.0 מ' – 6.0 מ'.

ו. כל שטחי הגיגון יצויידו במערכות השקיה, שיחברו למחשב השקיה מרכזי.

1.2 השטחים הפתוחים

תכנון השצ"פ המרכזי יכלול ציר מרכזי ראשי להולכי רגל בכוון צפון-דרום בדמות שביל מרוצף, המלווה בשדרת עצים, פינות ישיבה ומרגוע וכן אלמנטי הצללה. בתכנון לאורכו של הציר ישולבו אלמנטים פיסוליים לחיזוק והעשרת חווית הטיול.

1.3 שטחים פתוחים בפרירייה.

בשטחי הפריפריה ינסעו עצים בסמיכות רבה ובכמות מקסימלית ליצירת החזות הירוקה ולהשלמת הדימוי הירוק של המתחם.

1.4 ניקוז ואיגום

ניקוז כל השטחים הפתוחים, החניות ודרכי הגישה יתוכנן בהתאם לתמ"א 4/ב/34 סעיף 23.3.2.

1.5 גישור הפרשי גובה

הפרשי הגובה כלפי שטחים ציבוריים (דרכים, שבילים, ככרות וכו') יתמכו ע"י קירות בטון בחיפוי אבן מסותתת. קירות בשולי האתר יהיו מאבן לקט.

1.6 גידור היקפי ושערי כניסה

גדר היקפית בגבול המתחם תהיה מפרופילי ברזל מגולבן וצבוע בתנור בסטנדרט "אווירה ימית" כדוגמת הגדר שהותקנה בצד הצפוני.

א. פרטי הגדרות, והשערים יהיו אחידים.

ב. הגדר תהיה מאלמנט מתכת בשילוב אלמנטים קבועים, כדוגמת קטעי קירות בגמר אבן נסורה, הכל עפ"י פרט אחיד שיעוצב ע"י אדריכל הנוף.

ג. לא תותר הקמת גדר רשת.

ד. הגדר תהיה בגובה 2 מ לפחות.

ה. כל אלמנטי המתכת יעברו תהליך של גלוןן וצביעה בתנור בסטנדרט "אווירה ימית" בשל הקרבה לים.

1.7 מיכלי אשפה, זלק וגז ותשתיות

במידת האפשר ישולבו אלו במבנה או בעיצוב השטח כך, שיהיו מוצנעים ככל הניתן ושלא יראו מהשטחים הציבוריים.

אופן פינוי האשפה ובחירת סוג מיכלי האשפה יעשו עפ"י הנחיות הרשות המקומית.

1.8 שפך ועודפי קרקע

לא יותר לשפוך שפך בניה, חומר מילוי וסלעים לאיזור בלתי מודשה. הפסולת, לכל סוגיה, תועבר לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

3. הנחיות לשמירה על הסביבה הטבעית והנוף הקיים

3.1 שמירת עצים קיימים

כגישה, התכנית שואפת לשמר את מירב העצים בשטח המתחם. העצים הקיימים יישמרו, יועתקו או ייכרתו עפ"י תכנית נספח עצים בוגרים אשר אושרה ע"י פקיד היערות, קק"ל כברי, בתאריך 9/5/2012. בקשה להיתר שתוגש ותתיחס לתכנית מאושרת זו, וזאת עפ"י גבולות הביצוע שיגזרו מכל היתר. לפני ביצוע פיתוח כלשהוא בשטח, תוגש בקשה לרשיון לעקירה /כריתה /העתקה כנדרש חוק. העצים המיועדים לשימור יסומנו בשטח באמצעות 4 פרופילי ברזל מגולוונים וביניהם יימתח כבל פלדה / גדר רשת. יש לציין ע"י התכנית את העצים המיועדים לעקירה והעתקה, ולוודא כי על כל עץ שיעקר, יינטעו עצים חלופיים לפי מפתח שיקבע ע"י פקיד היערות, ו/או ישולם כופר כנדרש.

3.2 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 גננית, נטיעות עצים ושיחים לכדי כיסוי מלא של השטח. כמו"כ תוצב מערכת השקיה.

4. תכנית פיתוח נוף

בכל הגשת היתר יקבעו גבולות הבקשה ע"י מגיש הבקשה. גבולות אלו יכללו מעבר לבנין את השטחים המשרתים אותו, שטחי השצ"פ הגובלים, מגרשי חניה ודרכי גישה להולכי רגל ולרכבים. התכנית תדאג לחיבור ולממשק בין הקיים והמוצע, ותראה פתרונות גישה ונגישות נוחים גם למוגבלים. במסגרת ההיתר ניתן לבצע שצ"פ מלא או חלק משצ"פ, הכל לפי ראות עיניו של המתכנן / היזם.

תכניות ההגשה להיתר, יכללו תכנית פיתוח נופית, שתוכן ע"י אדריכל נוף.

תכנית הפיתוח תציג את המרכיבים הבאים :

- השטחים הפתוחים כולל פירוט אופיים העיצובי.
- מדרכות, שבילים אזורי מעבר ושהייה להולכי רגל, מבקרי ועובדי המקום.
- פירוט הקירות, המסלעות וכל פתרון אחר לגישור הפרשי גובה.
- מפלסים של גובה קיים, מפלס-פיתוח מתוכנן וגבהים של ראשי-קיר.
- נטיעות לאורך הכבישים בחניות ובשטחים הפתוחים ובשולי המרכז הרפואי.
- חומרי הגמר.

לתכנית הפיתוח יצורפו :

- חתכים אופייניים של השטח כולל ציון גובה הקרקע הקיימת וגובה מתוכנן.
- תכנון מקומי מפורט לאזורים יחודיים ובעייתיים.
- תכניות פיתוח לשצ"פים ולכבישים, יכללו גם :
- פרטים אופייניים לפיתוח (קירות, מסלעות, ריצופים, ריהוט חוץ, גופי תאורה וכדומה).
- תכנית לשימור צמחיה. התכנית תבטא את כוונת המתכנן לגבי הצמחיה הקיימת ותהיה תואמת את תקנה 89 ב"פקודת היערות" והרציונל העומד מאחוריה.
- תכנית נטיעות והשקיה