

3068318-69

3067509-47-3

משרד חמ"ש  
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
מחוז חיפה

17-02-2015

נתקבל

תיק מס'

חיפה, 12.11.2014  
מספרנו: 4534-1

# תכנית מכ/652 -

## טירת כרמל, שכונת מגורים, מורדות צפון מזרחיים

### נספח נופי

### מבוא

הנספח מציג הנחיות לתכנון סביבתי ונופי של בנין מגורים הנמצא במורדות הכרמל הצפון מזרחיים בטירת כרמל, אשר למעשה הינו חלק משכונת מגורים קיימת - "נאות כרמלי".

ההנחיות מתייחסות למגרש המיועד למגורים, לשטחים צבוריים פתוחים וכבישים. מטרת ההנחיות ליצור מרקם נופי רציף ואחיד לכל השכונה תוך התייחסות לעובדת היותו חלק ממרקם קיים. כמו כן, נועדו ההנחיות לצמצם נזק נופי וחזותי אשר עלול להגרם במהלך עבודות הבצוע.

בכל מקרה של סתירה בין תקנון התכנית לנספח הנופי תהיה הקביעה עפ"י תקנון התכנית.

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965  
התוכנית אושרה ע"י שר הפנים ביום  
15.7.08  
מנהלת מינהל התכנון  
בינת שרון

ב"ר גלוב השקעות בע"מ  
ח.מ. 513731992

שורח בסניסון  
אדריכלים ומתכננים ע"מ

הוועדה המקומית לתכנון ובניה - מורדות כרמל

תכנית בנין עיר. מס' מכ/652  
הומלצה להסמכה

בישיבה הוועדה מס' 222  
ביום 24/3/2002

ל ביום ( )  
מתקשרת ועדה

מיום ( )  
ז"ר ועדה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד הפנים - מחוז חיפה  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
15.7.08  
לאשר את התכנית

הודעה על הפקדת תכנית מס' 652/64

מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5419

ביום 24.7.08

התכנית לא נקבעה טענה אישור השר

התכנית נקבעה טענה אישור השר

16.3.15  
תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס'

מורסמה בילקוט הפרסומים מס'

מיום

**1.0.0 הנחיות לתכנון נוף - ברחובות**

- 1.0.0 כללי
- 1.1.0 הנחיות לתכנון ריהוט רחוב
- 1.2.0 הנחיות לתכנון ריצופים
- 1.3.0 הנחיות לתכנון חניות
- 1.4.0 הנחיות לתכנון תאורה
- 1.5.0 הנחיות לתכנון שילוט
- 1.6.0 מכסי בורות תשתית, תאי ביקורת וכו'
- 1.7.0 עבודות עפר
- 1.8.0 הנחיות לעצוב קירות
- 1.9.0 הנחיות לעצוב גדרות ושערים קלים
- 1.10.0 תאום מתקנים ותשתיות

**2.0.0 הנחיות לתכנון נוף - בשצ"פים ובמעברים צבוריים**

- 2.0.0 כללי
- 2.1.0 הנחיות לנטיעת עצים
- 2.2.0 הנחיות לתכנון השקיה
- 2.3.0 הנחיות ריצופים ומדרגות
- 2.4.0 הנחיות לתכנון ריהוט גן
- 2.5.0 הנחיות לעיצוב מסלעות
- 2.6.0 הנחיות לעיצוב קירות
- 2.7.0 הנחיות לתאורה
- 2.8.0 רצועת קו הדלק

**3.0.0 הנחיות לתכנון נוף - במגרש הפרטי**

- 3.0.0 כללי
- 3.1.0 הנחיות לניקוז המגרשים
- 3.2.0 הנחיות לעיצוב מתקנים לחשמל ובזק, שעוני מים ואשפה
- 3.3.0 הנחיות לעיצוב קיר הגדר - גבול בין מגרש לכביש ו/או לשצ"פים ו/או למעברים ציבוריים
- 3.4.0 הנחיות לתכנון חניות

## 1.0.0 הנחיות לתכנון נוף ברחובות

### 1.0.0 כללי

לכל הכבישים והרחובות יוכנו תכניות פיתוח מפורטות בקני"מ 1:250, ע"י אדריכל נוף, שיוגשו לאישור מהנדס העירייה.  
תכניות הפיתוח יכללו: תכנית כללית, תכנית צמחיה, תכנית השקיה, פרטים, אופייניים ריהוט רחוב, תכנית ריצוף.

- א. לאורך הרחובות יש לטעת עצי רחוב רחבי נוף בהתאם לתכנית נטיעות שתוגש ע"י אדריכל נוף לאישור מהנדס העירייה.
- ב. במדרכות יש לטעת עצים במרחקים שאינם עולים על 6 מ'. במדרכות שרוחבן עולה על 2.0 מ', תתוכנן רצועת גינון הכוללת גם עצים. רצועת הגינון תהיה צמודה לכביש.
- ג. כל המדרכות במתחם ירוצפו בדגם אחיד. הריצוף יהיה מאבן משתלבת ו/או עפ"י דרישות מהנדס העירייה.
- ד. השקיה בשטחים הציבוריים תהיה עפ"י תכניות אדריכל הנוף. מערכת ההשקיה תהיה ממחושבת. כל שטחי הגינון ברחובות יחוברו למערכת ההשקיה.

### 1.1.0 הנחיות לתכנון ריהוט גן

ריהוט הרחוב יהיה בעיצוב אחיד ומנובש; ספסלים, לוחות מודעות, אשפתונים, מתקנים וכו' יקבלו ביטוי בתכניות הפיתוח ויוגשו לאישור מהנדס העיר.

### 1.2.0 הנחיות לתכנון ריצופים

מדרכות ירוצפו באבן משתלבת לפי פרט שיאושר ע"י מהנדס העירייה, והתואם לריצוף המדרכות הקיים בשכונה.

### 1.3.0 הנחיות לתכנון חניות

לאורך החניות ישולבו ערוגות גינון כולל עצים במידת האפשר.

### 1.4.0 הנחיות לתכנון תאורה

יקבע סוג ודגם אחיד לפי הנחיות העירייה, ובאישור מהנדס העיר, של מקור אור (גוף תאורה) להארת הרחובות.

### 1.5.0 הנחיות לתכנון שילוט

יקבע עיצוב שילוט אחיד באישור מהנדס העירייה.

### 1.6.0 מכסי שוחות תשתית ותאי ביקורת וכו'

יש לשלב את המכסים של שוחות תשתית ותאי ביקורת כחלק מדוגמת הריצוף.

#### 1.7.0 עבודות עפר

לא יותר לשפוך שפך בנייה ו/או עודפי עפר וחציבה ו/או פסולת בניין לשטחים פתוחים ו/או מגרשים סמוכים.  
עודפי עפר יפוגו לאתר פסולת מאושר כחוק.

#### 1.8.0 הנחיות לעצוב קירות

הפרשי הגובה יתמכו ע"י קירות תמך מאבן נסורה ומסותתת.  
גובה גדרות במגרשים הפונים לרחוב לא יעלה על 1.10 מ'.

#### 1.9.0 הנחיות לעיצוב גדרות ושערים קלים

כל המעקות וכל שערי הכניסה למגרשים הפונים אל הכביש יהיו מפרופילים של ברזל מגולוון לפי אישור מהנדס העיריה.

#### 1.10.0 תאום מתקנים ותשתיות

מיכלים/מבנים/פחים לאשפה שימוקמו בסמוך לכביש ו/או בחזית המגרש יוצבו בגומחה סגורה, המשולבת בקיר התומך או הגדר.  
מבנים, ארונות וקופסאות לצנרת חשמל, לכבלים ולתקשורת לסוגיה השונים שימוקמו בחזית המגרש יותקנו בתוך גומחה שתשולב בגדר או בקיר התומך, מצידו הפנימי.

## 2.0.0 הנחיות לתכנון נוף בשצ"פים ומעברים ציבוריים

### 2.0.0 כללי

השטחים הציבוריים הפתוחים – שצ"פים וכן המעברים הציבוריים יתוכננו ויפותחו ע"י יזמי התכנית, יש לקבל את אישור מהנדס העירייה על כל התוכניות וחומרי הגמר. תכנון השטחים הציבוריים יעשה ע"י אדריכל נוף.

תכניות הפיתוח יכללו: תכנית כללית, תכנית מפלסים ומידות, תכנית צמחיה, תכנית השקיה, פרטים אופייניים, תכנית ריצוף, ופריסת קירות.

בתכניות ההגשה יסומנו כל העצים הקיימים בתחום התכנית. יוצג סיווגם לפי גודל וסוג, כמו כן, תצוין כוונת המתכנן לגביהם. יעשה נסיון לשלב את כל העצים המשמעותיים בתכנון המפורט. העצים ישמרו או יועתקו על פי התכנית הנופית, לפי הנחיות מהנדס העירייה.

### 2.1.0 הנחיות לנטיעת עצים

נטיעת עצים בשטחים ציבוריים תהיה על פי תכניות אדריכל נוף. העצים המיועדים לנטיעה יהיו עצים בוגרים "3 – 2". כל הצמחיה תישתל ע"י שכבה של 30- ס"מ אדמה גננית מטיב מאושר. כמות העצים המינימלית שתשתל בתחום השצ"פ לא תפחת מ-30 עצים בוגרים.

### 2.2.0 הנחיות לתכנון השקיה

ההשקיה בשטחים הציבוריים תהיה עפ"י תכניות אדריכל נוף. מערכת ההשקיה תהיה ממוחשבת. כל שטחי הגינון בשצ"פ יחוברו למערכת ההשקיה.

### 2.3.0 הנחיות לתכנון ריצופים ומדרגות

ריצופים ומדרגות בשטחים הציבוריים הפתוחים יבוצעו על בסיס תכנית עיצוב אחידה ובשימוש בחומרים דומים תוך שמירה על רצף עיצובי. הריצוף יהיה עפ"י דרישות מהנדס העיר ובהתאם לבסיס העיצובי הקיים בשכונה.

### 2.4.0 הנחיות לתכנון ריהוט גן

בשטחים הציבוריים ישולבו אזורי שהייה מוצלים הכוללים ריהוט גן בעיצוב מגובש ואחיד עפ"י דרישות מהנדס העיר כמו: ספסלים, פרגולות, מתקני משחק לילדים - המאושרים ע"י מכון התקנים.

#### 2.5.0 הנחיות לעיצוב מסלעות

מסלעות שגובהן 2.0 מ', ידורגו כך שהמרחק בין דירוג הטרסות יהיה לפחות 1.0 מ', וישמש לנטיעות.  
במסלעות ישולבו כיסי שתילה בכמות, שתבטיח כיסוי מלא של חזית המסלעה.  
המסלעה תבנה בבניה אופקית, כשהפאה הרחבה כלפי הקרקע והקטנה ניצבת לה.

#### 2.6.0 הנחיות לעיצוב קירות

הפרשי הגובה יתמכו ע"י קירות תמך מאבן נסורה ומסותתת.  
גובה המעקה הבנוי לא יעלה על 1.10 מ'.

#### 2.7.0 הנחיות לתאורה

יקבע סוג ודגם אחיד של עמודי וגופי תאורה לפי הנחיות ובאישור מהנדס העיריה.

## הנחיות לתכנון נוף במגרש הפרטי

3.0.0

### 3.0.0 כללי

בקשה להיתר בניה למגרש תכלול גם תכנית פיתוח שטח בקניימ 1:250 לאישור מהנדס העיר. תכנית הפיתוח תתוכנן ע"י אדריכל נוף.  
גובה ה-0.00 + של המבנה יקבע בתכנית בינוי ופיתוח של המתחם.

תכנית הפיתוח תכלול: מפלס 0.00 + של המבנה, בהתאם למפלס שנקבע בתכנית הבינוי, תכנית עבודות עפר, תכנית גבהים כולל פתרונות ניקוז, עיליים ותת קרקעיים, תכנית מידות, פרטי קירות וגדרות, מסלעות רחבות מרוצפות ומדרגות, מיקום גומחות למים וחשמל, פרטים אופייניים ועצים לשמור.  
כחלק מתכנית פיתוח השטח יוגשו חתכים אופייניים של המגרשים, חזיתות הגדרות והקירות הפונים אל הכביש ואל שטחי הציבור.

### 3.1.0 הנחיות לניקוז המגרשים

שטחי המגרש, החניות ודרכי הגישה ינוקזו בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה. פני השטח יהיו משופעים כ-2% להרחקת מי גשם מהמבנה. אחוז השטח "הקשה" במגרש (שטחים מרוצפים וסלולים שאינם סופגים מי נגר) לא יעלה על 50% מהשטח הכולל.

### 3.2.0 הנחיות לעיצוב מתקנים לחשמל ובזק שעוני מים ואשפה

המתקנים לחשמל בזק ושעוני מים ישולבו במבנים ו/או בשטח המגרשים הפרטיים. במידה והמתקנים ימוקמו בחזית הפונה לכביש יש לשלבם בגומחה סגורה בקיר. מתקנים להרחקת אשפה יהיו בשיטה, נפח ועיצוב שיקבע ע"י מהנדס העירייה.

### 3.3.0 הנחיות לעיצוב קיר הגדר - גבול בין מגרש לכביש ו/או לשצ"פים ו/או למעברים ציבוריים

בחזית המגרש הפונה לכביש ו/או לשצ"פ ו/או למעבר ציבורי יבנה על ידי בעל המגרש קיר תומך או קיר-גדר שגובהו לא יעלה על 1.10 מ'.  
הקיר יבנה עפ"י ההנחיות המפורטות לעיל:

- א. הקירות התומכים והגדרות במגרשים יבנו באופן שפני הקיר ו/או הגדר העליונים יהיו אופקיים.
- ב. הקירות יבנו מאבן נסורה ומסותתת.
- ג. מעל הקיר יוקמו במידת הצורך מעקות או גדרות ממתכת מגולוונת.  
לא תותר הקמת גדרות רשת.
- ד. מעל הקיר תותר נטיעה של "גדר חיה" עד לגובה של 1.80 מ' מהקרקע.

### 3.4.0 הנחיות לתכנון חניות

לאורך החניות ישולבו ערוגות גינון הכוללות עצים בוגרים.  
בין מקומות החניה ישולבו כנייל עצים בוגרים במרחקים שלא יעלו על 15 מ'.