

3067917 - 69

משרד הפנים - רג"צ מס' חפ/2155 - 12.6.2013

15/2

# תכנית מס' חפ/2155 פתחת ואדי שיח

## נספח נוף

## הנחיות והוראות

משרד הפנים  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
מחוז חיפה  
13.08.2013  
נתקבל  
תיק מס' \_\_\_\_\_

### יזם: עיריית חיפה

גרינשטיין - הר-גיל  
אדריכלות נוף ותכנון סביבתי בע"מ  
כלניות 7, חיפה 34353  
טל' 04-8380407  
פקס: 04-8382536

*גרינשטיין*  
גרינשטיין חרגיל  
אדריכלות נוף  
ותכנון סביבתי בע"מ

- ינואר 2011
- עדכון: פברואר 2011
- עדכון: מאי 2011
- עדכון: ינואר 2012
- עדכון: אפריל 2012
- עדכון: יוני 2012
- עדכון: יוני 2013

<p>משרד הפנים מחוז חיפה חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס' <u>2155/חפ</u> הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>27.11.11</u> לאשר את התכנית. <u>906/2155</u> יו"ר הועדה המחוזית</p>	<p>הועדה המקומית לתכנון ובניה - חיפה תכנית ת.ט. מס' חפ/ <u>2155/חפ</u> הומלץ להפקדה בישיבה ה- <u>26</u> ב- <u>23.03.11</u> ח.אלמוג א.וטרמן יושב ראש הועדה מזדעס העיר</p>
<p>הודעה על אישור תכנית מס' פורסמה בילקוט הפרסומים מס' ביום</p>	<p><u>6.11.11</u> הודעה על הפקדת תכנית מס' <u>2155/חפ</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס' <u>6460</u> ביום <u>16.8.12</u></p>
<p>ביום</p>	<p><u>אריאל וטרמן</u> מהנדס העיר חיפה</p>

## תוכן עניינים

### א. הנחיות נופיות לייעודי השטחים המופיעים בתכנית

1. שטח ציבורי פתוח
2. שטח ציבורי פתוח לשימור
3. דרך
4. שטח בנוי

### ב. הנחיות נופיות לשטח התכנית

1. עודפי קרקע ושפכי בניה
2. מתקני תשתית
3. ריהוט רחוב וחומרי גמר
4. שילוט מואר ותאורת חוץ
5. נגישות נכים
6. צמחייה
7. חובת ביצוע ותעודת גמר

\* תשריט נספח הנוף מהווה חלק בלתי נפרד מנספח הנוף .

## א. הנחיות נופיות לייעודי השטחים המופיעים בתכנית

מכלול הנחיות הנוף והפיתוח, מורכב מההנחיות המופיעות בפרק זה, תשריט נספח הנוף, מהנחיות הנוף והפיתוח הכלליות המופיעות בפרק ב' במסמך זה, ומההנחיות המופיעות בהוראות התכנית.

### 1. שטח ציבורי פתוח –

השטח הציבורי הפתוח (להלן שצ"פ) ישמש למעבר הולכי רגל כמקום מנוחה, התכנסות, לימוד וגן כניסה לבוסתן ההיסטורי. בשטחים אלה יותר גינון ופיתוח נופי אינטנסיבי ואקסטנסיבי. לא תותר כל בניה, למעט השטחים המסומנים בתשריט התכנית המאפשרים: מבני מגורים קיימים, כיתת לימוד וקיוסק. למעט שבילים, מדרגות ורחבות, ישיבה והתכנסות, ריהוט חוצות, ומערכות תשתית תת-קרקעיות. מיקום המערכות המותרות יתואם עם אדריכל הנוף, המתכנן את השטח הציבורי הפתוח ועם נציגי הרשות המקומית. כל השטח המיועד לשיקום נופי, שאינו מרוצף, יגונן ויושקה עם מערכת טפטוף.

1.1 תא שטח 300 – שטח מדרון לשיקום ע"י חיפוי באדמה גננית, ונטיעת עצי וצמחיית חורש.

1.2 תא שטח 301 – שטח שישמר באופי הטבעי של מדרונות הכרמל. שטחים שאינם מופרים יישמרו במצבם הקיים, ללא פגיעה בתכנית, וללא העברת דרכים או כל פיתוח פיזי אחר. תותר נטיעת צומח הטבעי לכרמל. שטחים מופרים ישוקמו ע"י חיפוי באדמת גן מאושרת ובנטיעת צמחיית חורש הטבעי לכרמל.

במידת הצורך, ברצועה ברוחב של כ- 10 מ' בצמוד ולאורך הדרך הקיימת, תותר הסדרת פני השטח להתאמה לדרך, בניית קירות מדורגים בגובה שאינו עולה על 1.5 מ' בחיפוי אבן טבעית. כמו-כן, יחופה השטח באדמת גן, כולל נטיעה והשקיה.

1.3 תא שטח 302 – שטח טבעי בהיקף הבוסתן. דרום השטח משמש לערוץ נחל שיח ומדרון טבעי. בשטח זה תותר הסדרה באופי טבעי של תוואי הערוץ, דיפון במידת הצורך, יהיה במשטחי אבן טבעית, או בחלוקי נחל. כל שטח שהינו מופר ישוקם ע"י חיפוי באדמה גננית, ותבוצע נטיעת צמחיית חורש הכרמל, צמחיית בוסתן, וצמחיית ערוצי נחלים טבעית. שטח המדרונות שאינו מופר, יהיה לשימור במצבו הטבעי. תא השטח ממזרח לבוסתן ישמש להשהיית מי הנגר ע"י בניית סכרונים וישוקם נופית.

בצפון תא השטח, תפורק דרך האספלט הקיימת ותשוקם תעלת המים המובילה את מי המעיין לבוסתן. תבוצע נטיעת צמחיית חורש וצומח בוסתן והשקיה.

1.4 תא שטח 303 – בשטח זה, הכלוא בין דרך הגישה לבית העלמין לבין רחוב המלך שלמה, יותר דרוג תימוך הדרך בקירות חיפוי אבן או מסלעות ונטיעות להפרדה ויזואלית בין שני הדרכים. כמו-כן, יחופה השטח באדמת גן כולל נטיעה והשקיה.

1.5 תא שטח 304 – פתחת הואדי הוא שטח לשיקום. בתא שטח זה יפותח פארק, שיהווה כניסה לבוסתן ההיסטורי ויתאפשרו בו פעילויות פנאי ובילוי. יפותח שביל הליכה ראשי ברוחב שלא יקטן מ- 3 מ' ולאורכו מספר רחבות לישיבה ושהייה, בהם תשולב הצללה. מדרום לערוץ ימוקם מתקן

משחקים משולב באזור ישיבה מוצל, תתאפשר הקמת חניה מצומצמת עם גישה מדרך בית העלמין.

מי המעיין היוצאים מהבוסתן יופנו לתעלות בנויות, באופי תעלות הבוסתן, וינתבו חזרה לערוץ הנחל המוסדר. השביל והרחבות יקושרו לבוסתן בכניסה מערבית, כניסה דרומית וכן למדרגות העולות לכניסה הצפונית. לא תותר כל כניסת רכב לתחום הפארק, מלבד כניסה לחנייה הנ"ל. בשטח הטרסות והמבנים בצפון המתחם ישוקמו טרסות מאבן טבעית, יפונו הריסות המבנים. השטח יחופה באדמה גננית וינטעו בו עצי וצמחיית בוסתנים.

ערוץ הנחל הטבעי יוסדר וישוקם בעזרת אבן טבעית או חלוקי נחל. מעל לערוץ תותר הקמת גשרוני הולכי רגל. כל השטחים שאינם מרוצפים יחופו באדמה גננית וינטעו בצומח באופי חורש כרמל טבעי או בוסתנים ויושקו. תותר שתילת משטחי דשא במשטחים לאורך שביל הגישה וערוץ הנחל. כל אזורי השהייה וההליכה בפארק יוארו.

1.6 תא שטח 308 – שטח ציבורי פתוח אשר ישמש כדרך גישה למבנים ודרך גישה לצורך אחזקת הבוסתן. בדרך יוסדרו חתכי האורך והרוחב, ניקוז ותאורה.

במידת הצורך, יבוצעו לאורך הכביש בקטעים, קירות ניקיון מאבן טבעית, בגובה שלא יעלה על 1.5 מ'. לא תבוצע כל חריגה בקווי דיקור וחציבות מעבר לתחום הדרך הקיימת. כחלק מהטיפול בדרך, תשוקם ותוכשר לשימוש, תעלת הובלת המים מהמעיין, לאורך הקיר הצפוני של הבוסתן.

## 2. שטח ציבורי פתוח לשימור –

2.1 תא שטח 100 – המבנה ההיסטורי של בית המשאבות ישוקם, בהתאם לנספח תיק התיעוד.

שטח המגרש סביב המבנה ישוקם נופית.

2.2 תא שטח 101, 102 – שטח המהווה בוסתן היסטורי לשימור ולשיקום. כל המבנים, הקירות,

הגדרות, התעלות והמדרגות בבוסתן ישוקמו, בליווי קונסטרוקטור ואדריכל נוף, על פי הנחיות נספח תיק התיעוד. בריכות הבוסתן והתעלות יוכשרו לשימוש ולמילוי מים.

יתרו מספר כניסות לבוסתן (כניסה מערבית, מזרחית וצפונית). תותר התקנת תאורה לבוסתן ומתקניו. תותר הקמת סוכות גפנים להצללה. שטחי הנטיעה יינטעו בצמחי תבלין וריח ועצי

בוסתן, ותותר בהם מערכת השקיה. גדרות ומעקות בטיחות לבוסתן יהיו ממתכת קלה ואוורירית.

## 3. דרך –

תאי שטח 200 ו-201 – דרכים על תוואי של דרכים מאושרות/קיימות בשטח.

## 4. שטח בנוי –

4.1 תא שטח 305, 306, 307 – בשטחים אלו קיימים מבני מגורים אשר ישארו בשטח עד להריסתם

(ראה הנחיות במסמך הוראות התכנית). לאחר הריסת מבני המגורים ופינוי ההריסות מהשטח,

ישוקם השטח נופית ע"י בניית טרסות אבן, חיפוי באדמה גננית ונטיעת עצי בוסתן, צמחיית תבלין ופרחי בר.

## ב. הנחיות נופיות לשטח התכנית

### 1. עודפי קרקע ושפכי בניה –

1.1 איסור שפיכה ואחסון – אין לשפוך ואין לאחסן עודפי קרקע, שפכי בניה, חומרי מילוי, סלעים וכד' באזורי שצ"פ לשימור ובשטחי השצ"פ הלא מופרים, המיועדים לשימור.

1.2 פינוי – יש לפנות שפכי ועודפי בניה וקרקע וכל פסולת אחרת לאתר פסולת מאושר שתואם ואושר מראש.

1.3 שיקום – במידה ולמרות האמור לעיל, תיווצר פגיעה, בשטחים מחוץ לתחומי התכנית ו/או מחוץ לגבולות הדרך יזם התכנית ישקם את השטחים שנפגעו. עבודות החיפוי יכללו חיפוי באדמת גן מאושרת בעובי מינימאלי של 40 ס"מ ושתילת צמחייה. היזם יהיה אחראי לשיקום הנופי עד לקליטה מלאה, או לפחות שנתיים מיום השתילה.

### 2. מתקני תשתית –

לא יוקמו כל מתקני תשתית בתחום התכנית, אלא עפ"י תכנית המלווה באדריכל נוף שהובאה לאישור מהנדס הרשות המקומית.  
מצפון לבוסתן ההיסטורי, יבוצעו מתקני ניקוז בהתאם לנספח הניקוז.

### 3. ריהוט רחוב וחומרי גמר –

3.1 ריהוט רחוב – ריהוט, כמו ספסלים, אשפתונים, פרגולות בשצ"פ, יבוצעו באופי עיצובי הרמוני, לפי תכניות של אדריכל נוף, בתיאום עם נציגי הרשות המקומית. בשטח הבוסתן יבוצעו ע"פ הנחיות אד' שימור.

3.2 חומרים ופרטי גמר בשצ"פ – ריצוף, קירות ותעלות יהיו מאבן טבעית, או בטון חשוף או משילוב ביניהם. בשטח הבוסתן ייעשה שימוש בחומרים ובפרטים ההיסטוריים הקיימים, בהתאם להנחיות אד' השימור.

### 4. שילוט מואר ותאורת חוץ –

תכנית התאורה תוגש, ביחד עם תכניות הנוף והפיתוח, בבקשה למתן היתר בניה.

### 5. נגישות נכים –

השטחים השונים בשצ"פ המרכזי וחלקים משטחי הבוסתן יהיו נגישים לנכים עפ"י תקנות התכנון והבנייה, החלות על בנייה מסוג זה, לרבות תקן ישראלי 1918 על חלקיו השונים בסעיפים הרלוונטיים

לעבודות הפיתוח השונות. במידה ומטעמים של שמירת ערכי טבע, ערכים אדריכליים, בעיות טופוגרפיה, שאינם מאפשרים מתן נגישות כפי הנדרש בתקנות ובתקנים, יש לקבל אישור כחוק.

## 6. צמחייה –

- 6.1 אופי הצמחייה – בשטחים הטבעיים ייעשה שימוש בצמחיית חורש הכרמל, צמחייה חסכנית במים, שחזור אזורי הבר האופייניים למפנה המערבי ויכלול עצי חורש כדוגמת: חרוב, אלון מצוי, ער אציל, כליל החורש, אלון תבור וכדומה. שיחים כדוגמת: חלבולב השיח, אלת המסטיק, מרווה משולשת, לוטם מרווני / שעיר, אחירותם וכדומה. גיאופיטים כדוגמת: רקפת, כלנית, נורית, חצב. בתחום השצ"פ המהווה פארק ובתחום הבוסתן, ייעשה שימוש גם בצמחים נוספים, עצי בוסתן, צמחי תבלין וריח. תכניות הצמחייה יובאו לאישור מחלקת הגנים במשרד מהנדס העיר.
- בשטח הפארק ממערב לבוסתן, לאורך השביל המרכזי וערוץ הנחל יותר שימוש במשטחי דשא.
- 6.2 אדמת חיפוי – כל אזורי הגיבון יחופו באדמה גנטית פורייה בעובי 40 ס"מ לפחות.
- 6.3 שמירת עצים – בתכנית הנוף והפיתוח שתהווה חלק מן הבקשה להיתר הבניה, יסומנו כל העצים הקיימים בתחום התכנית. ייעשה ניסיון לשלב את כל העצים הקיימים בתכנון המפורט. כל העצים ישמרו, יועתקו או יכרתו על פי תיקון 89 לחוק התכנון והבניה, ע"פ התכנית הנופית ולפי הנחיות מהנדס העיר.

## 7. חובת ביצוע ותעודת גמר –

תנאי לקבלת תעודת גמר (טופס 4), הוא סיום עבודות הפיתוח בהתאם לתכניות הבינוי והפיתוח שאושרו במסגרת היתר הבניה.