

3000204615-69

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז חיפה
04.11.2013
נתקבל
תיק מס'

משהב"ש - מחוז חיפה

דלית-אל-כרמל

תכנון מחדש בשכונת חיילים משוחררים

תוכנית מפורטת מס' **א/1154**
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' **6578**
ביום **18.4.13**

נספח תכנון נוף מחייב

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' **א/1154**
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום **5.6.13** לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

הועדה המרחבית לתכנון ולבניה-רכס עמק
תכנית מפורטת מס' **א/1154**
הומלץ להפקידה **3.11.2013** מיום **20.11.13**
מיחנס/ת הועדה יו"ר הועדה

יולי 2013

משוד חיננוי והשיכון
מחוז חיפה
רח' תפלים 1 ת.ד. 272
טל': 04-2632556

הודעה על אישור תכנית מס'
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
ביום

בתיה קשת
אדריכלית נוף
טל. 012683555

אדריכלות נוף

בתיה קשת - אדריכלית נוף

טל' 04-8120933 פקסי 057-7970114

אימייל: bkeshet@zahav.net.il

משהב"ש - מחוז חיפה

דלית-אל-כרמל

תכנון מחדש בשכונת חיילים משוחררים

תוכנית מפורטת מס' עד/1154/א

נספח תכנון נוף מחייב

תוכן ענינים

פרק 1- הנחיות כלליות

פרק 2*- פיתוח מגרשים למגורים

פרק 3*- פיתוח שטחים פתוחים

פרק 4*- פיתוח רחובות

פרק 5 - הוראות לנספח עצים בוגרים

* שימו לב!!! כל סעיפי פרק 1 מהווים חלק מתקנון פרקים 2,3,4.

בפרקים 2,3,4 פורטו סעיפים שהינם תוספת להנחיות שבפרק 1

פרק 1 – הנחיות כלליות

הערה: ההנחיות הכלליות בפרק חלים על כל סעיפי פרקים 2, 3, 4, 5 בפרקים 2, 3, 4, 5 יפורטו סעיפים שהינם תוספת להנחיות אלו.

1.1 תוכנית פיתוח כחלק מבקשה להיתר בניה / היתר סלילה

- 1.1.1 כחלק בלתי נפרד מכל תכנית שתוגש להיתר בניה תצורף תוכנית פיתוח תוך דגש על הפיתוח הנופי ותוך מתן עדיפות לשיקולי הנוף.
- 2.1.1 לא תותר כל פעולת פיתוח ללא ליווי אדריכל נוף מורשה.
- 3.1.1 העמדת המבנים בשטח ותכנית הפיתוח יהיו תוך השתלבות מקסימלית במצב הקיים, תוך מגמה לפגוע בצורה מינימלית בערכי הטבע והנוף- ובפרט בעצים קיימים.
- 4.1.1 יש לתאם את תכנון הפיתוח של כל מגרש עם תוכניות הפיתוח של המגרשים השכנים, הרחובות ושטחי הציבור הסמוכים על מנת להתאים את הגבהים ולבחון את "חזית הרחוב" והשתלבות עם הסביבה.
- 5.1.1 לבקשת היתר בנייה של כל מגרש לבניה, המבוססת על תכנית מפורטת, תצורף תכנית פיתוח וחזיתות המגרש כתנאי למתן היתר בנייה בק.מ. 1: 100 או 1: 250 (עפ"י הנחיות הועדה לתכנון ובניה)
- 6.1.1 לבקשת היתר בניה של כביש לבניה, יסומנו עצים מתוכננים בחתכים ובתנוחות כולל בורות לנטיעת עצים ומידותיהם. גם בחתך לתאום מערכות ובכל החתכים הטיפוסיים יסומנו עצים מתוכננים וגם בורות השתילה-במידות שייקבעו ע"י אדריכל נוף.
- 7.1.1 בקשת ההיתר תכלול גם תוכנית שיקום של עבודות עפר, חפירות, חציבות, מדרונות מילוי שפכי קרקע וכו' הצפויים בזמן הבניה.
- 8.1.1 חמרי מילוי וחפירה: לכל בקשת היתר בנייה יצורפו גם כל המסמכים הנדרשים בפרק 1.2 עבודות עפר.
- 9.1.1 לכל בקשה להיתר תצורף התחייבות היזם לאיסוף פקעות ובצלים בכל מגרש בו יאותרו פקעות ובצלים, טרם ביצוע עבודות עפר. הפקעות והבצלים יוטמנו מחדש בכל מקום אשר יורה עליו אדריכל הנוף בתיאום עם הרשות המקומית.

2.1 עבודות עפר

- 1.2.1 לפני תחילת ביצוע עבודות העפר – יהיה איתור סימון ומדידה של ערכי הטבע והנוף המיועדים לשימור, כגון אזורים של פקעות ובצלים לאיסוף או עצים המיועדים לעקירה/להעתקה (בתאום עם אדריכל הנוף, מפקח הבניה וקק"ל). על כל עץ לעקירה יש לקבל אישור לעקירה כנדרש בחוק.
- 2.2.1 חומרי מילוי וחפירה: בכל תכנית שתוגש להיתר בניה- לפיתוח שצ"פים, מגרשים לבניה וכבישים – יצורף מסמך המפרט היקף חומרי החפירה והמילוי והפתרונות לטיפול בהם.
- תוצג גם תכנית שלבי ביצוע לעבודות עפר, כולל הצגת דרכי הובלה לשינוע, ומסמך נלווה/מנחה המבטא את המשמעות הנופית-סביבתית-תחבורתית של הפתרונות, לרבות היבטי הניקוז, והיבטים הידרולוגיים.
- יש לבחון אפשרות של שימוש חוזר בעודפי חפירה בתוך הפרויקט לצורך בנייה, סלילה, עיצוב, פיתוח ושיקום נופי, או ייצוא ושיווק חומר הגלם לגורמים אחרים.
- 3.2.1 סלעים מקומיים נבחרים יישמרו במקום מוגדר על מנת לשמש לפיתוח סביבתי במקום.

4.2.1 שטח זמני לטיפול בחומרי חפירה ומילוי :

בכל תכנית עבודות עפר שתוגש, יוצגו חלופות לשטחים זמניים לטיפול בחומרי חפירה ומילוי. יש לבחור בשטחים ללא רגישות או ייחוד נופי. השטחים ישמשו לצורך התארגנות, מיון, עיבוד, ועירוס זמני של חומרי החפירה ומילוי. שטח זה יהיה בתוך רצועת הדרך בתכנית לדרכים, או בתחום הקו הכחול של התכנית.

בתום השימוש בשטח זמני לטיפול בחומרי חפירה ומילוי, יבוטל שימוש זה יחזור מצב השטח לקדמותו.

לא יינתן היתר לשימוש בשטח הזמני, אלא לאחר שהוגשה ואושרה תכנית לשיקום נופי של השטח ע"י הרשות המקומית. התכנית לשיקום נופי של השטח תלווה בערבות/התחייבות לביצוע ע"י הזים.

5.2.1 עודפי קרקע ופסולת בנין יפוננו ע"י מפתחי המגרשים לאתר מורשה ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16ג) לתקנות התכנון ובניה- שמאפשר ע"י המועצה המקומית. בשום מקרה לא ייערמו במקומות בהם יהוו הפרעה או מטריד חזותי או ובפרט לא יפוננו עודפי קרקע לשצ"פ. אסור לשפוך שפך בנייה ו/או לאחסן מלאי סלעים מחוץ למגרש, שבתחומו מתבצעת עבודת בניה, אלא רק במקום שתואם ואושר מראש ע"י הרשות המקומית, אדריכל הנוף ומפקח הבניה.

6.2.1 שיקום עבודות עפר, חפירות, חציבות, מדרונות מילוי שפכי קרקע וכ"י יעשו תוך כדי או לכל המאוחר מיד עם תום עבודות הפיתוח הכלליות עפ"י תוכנית שיקום שאושרה ע"י הרשות המקומית. לא תאושר סיום עבודה בטרם בוצע שיקום נופי מלא לכלל עבודות העפר שבוצעו.

7.2.1 קווי הדיקור של עבודות העפר יסומנו היטב בצבע בולט על קרקע, סלעים, עצים וכיו"ב בכל מהלך העבודות וזאת בנוסף לסימון ביתדות. לא תותר כל חריגה מקווי הדיקור לצורך עבודות חציבה, חפירה ומילוי, התוויית דרכים זמניות, דרכי גישה, שפיכת עודפי חפירה וחציבה וכיו"ב.

8.2.1 היה ולמרות האמור בסעיפים גרם הקבלן לשפיכה או דרדר חומר מעבר לקווי הדיקור, יהיה חייב הקבלן לסלק את החומר ע"י איסוף ידני או מכני או ריסוקו בשטח וקבורתו על מנת להחזיר המצב בשטח לקדמותו, ולשקם שיקום נופי את השטח שנפגע עפ"י הנחיות אדריכל נוף.

9.2.1 כל דרכי הגישה והעבודה ומחנות העבודה יהיו בתחום עבודות העפר והקו הכחול והן בתחום נקודות הדיקור באזור המילוי והחציבה.

01.2.1 טרם התחלת ביצוע עבודות עפר במגרשים 101,102,103,104,105,106, שצ"פ 141 וכביש 2 בין חתכים 201-223- יש לבצע קירות תומכים בגבול התבע- למניעת שפיכה ודרדרת עודפי עפר מעבר לקו הכחול.

3.1 ניקוז, תיעול והחדרת מים

1.3.1 עודפי נגר עילי משטחים פרטיים ומשטחים ציבוריים יפוננו בהתאם למפורט בנספח הניקוז, על מנת למנוע הצפות של שימושי קרקע והצטברות מי נגר בכבישים.

2.3.1 לצורך שימור נגר עילי והחדרתו למי התהום, יישמר שטח מחלחל (לא בנוי) בהיקף של לפחות 20% משטח מגרש לבנייה.

שטחים אלה לא ירוצפו ולא ימוקמו מעל תניונים או מבנים תת קרקעיים אחרים. דרכים מוצעות להשגת יעד זה מפורטות במדריך לתכנון ובנייה משמרת נגר עילי (אוקטובר 2004, הוצאת משרד הבינוי והשיכון בשיתוף משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה)

3.3.1 מי הנגר העילי יטופל ככל האפשר בתחומי המגרשים לבנייה, באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים לצמצום הנגר העילי והגברת השחייתו והחדרתו לקרקע. להלן כמה דרכים להשגת יעד זה:

(א) שימוש בשטח מגונן ותכסית המאפשרת חלחול- והימנעות ככל האפשר מרצף

שטחים אטומים

- (ב) כל מרזבי המבנים יוזרמו לעבר שטחים אוגרי מים בשטח המגרש או לשטחים אוגרי מים ציבוריים, או לחילופין יחוברו למתקני החדרה מקומיים.
- 4.3.1 עודפי מים ממגרשי מגורים יופנו, ככל הניתן, לשטחים פתוחים אשר ישמשו כשטחי השהייה וחלחול באופן שיאפשר קליטה והשהייה של מי נגר עילי.
- 5.3.1 תישמר הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז לבין מערכת השפכים למניעת זיהומי קרקע ומים.
- 6.3.1 היתרי בניה במגרשי מגורים ומוסדות ציבור: לצורך החדרת נגר עילי לתוך הקרקע, תכסית קומת המרתף בבניין לא תעלה על 80% משטח המגרש, באופן שיתרת שטח המגרש תהא מוגנת על הקרקע הטבעי, ו/או לחילופין פתרון הנדסי שיאפשר הובלת הנגר לצורך החדרתם למי התהום. הפתרון הנדסי כפוף לאישור מהנדס הרשות המקומית.
- 7.3.1 במדרכות ובאיי תנועה בכבישים יישמר כשטח מחלחל (לא בנוי) כל השטחים המסומנים לגינון בתכנית. מפלס סופי של הקרקע/חומר חיפוי יהיה כ- 5 ס"מ מתחת לאבן גן/אבן שפה/ריצוף הסמוך – כדי להבטיח איגום הנגר בערוגה.

4.1 תשתיות- שיקום נופי ותאום מערכות

- 1.4.1 פיתוח התשתיות יבוצע רק לאחר הצגת תוכנית שיקום נופית לפעולות המבוצעות והשטחים המפותחים. התוכנית תבוצע בתאום ובאישור אדריכל הנוף והרשות המקומית. העברת תשתיות בשצ"פים וברחובות תעשה לאחר בחינת חלופות תכנוניות והשפעות התשתיות על השטח ותפקודו.
- 1.4.2 תכנון וביצוע תשתיות ייעשה כך שיתאפשר ביצוע כל העצים המתוכננים ברחובות ובשצ"פים על פי תכנית תכנון נוף גליון 1 בנספח תכנון נוף בכל תכנית תאום מערכות יסומנו עצים מתוכננים – בתנוחות ובחתיכים. בחתך תאום מערכות יסומנו גם בורות שתילה לעצים – שמידותיהם ייקבעו ע"י אדריכל נוף.
- 1.4.3 כל קוי התשתיות יהיה טמונים בקרקע- ברחובות ובשצ"פים.

5.1 גינון והשקייה

- 1.5.1 יש להקפיד להשתמש בתכנון הצמחייה בצמחים עמידים, מתאימים לאקלים וקרקע במקום, אשר הינם חסכוניים במים ואשר משתלבים בנוף, בהסתמך על רשימת הצמחים המומלצים המצורפת לנספח הנופי.
- 2.5.1 בכל השטחים המוגזנים ובכל שטח של קרקע חשופה יש לבצע שכבה של חיפויי קרקע רכים לצמצום אידוי- כגון שבבי עץ וכד'.
3.5.1 בכל האתר יש להבטיח שלפחות 70% מהעצים יהיו בגודל 7 בגוש גדול-משמעו עץ בגובה 2.50 מ' עם קוטר גזע כ-1.5 - כשההתפלגות הנמוכה ביותר של הענפים הראשיים לא יהיה פחות מ- 1.80 מ' מפני קרקע. יתר העצים המתוכננים יהיו בגודל 7 בגוש רגיל - בגובה 1.70 מ' וקוטר גזע כ- 1" - על פי הגדרת סטנדרטים ("תקנים") לשתילי גנות ונוי, הוצאת משרד החקלאות ופיתוח הכפר, שירותי ההדרכה והמקצוע, המחלקה להנדסת הצומח, גנות ונוי.
- 4.5.1 יישמרו העצים הקיימים בשצ"פים עד כמה שניתן וייעשו כל הפעולות הדרושות לשימורם ולטיפוחם. יועתקו עצים שלא ניתן לשמרם למקומות שייקבעו ע"י אדריכל נוף.
- 5.5.1 פעולות דילול ו/או גיזום בעצים בכלל - יבוצעו אך ורק על פי הוראות ובליווי אדריכל נוף ואגרונום.
- 6.5.1 העתקת עצים קיימים תיעשה אך ורק על פי תכנית אדריכל נוף
- 7.5.1 עקירת עצים תבוצע רק באישור הרשות המקומית, קק"ל וגורמים נוספים שידרשו על ידי הרשות המקומית.

8.5.1 בכל שטחי הגינון בשצ"פים, ברחובות ובמגרשים הציבוריים, תותקן מערכת עם השקיה בטפטוף, מחשבים להשקיה – הכלל על פי תכנית השקיה מפורטת שתוכן ע"י בעל ניסיון מוכח בתחום, ובהתאם לדרישות הרשות המקומית.

6.1 הנחיות סביבתיות לתקופת הפיתוח

להלן הנחיות המומלצות לביצוע:

- 1.6.1 מתקן גריסה נייד ומכולה לפינוי פסולת מוצקה ימוקמו באתר בעת הבנייה- על פי תאום ואישור הרשות המקומית. לחילופין, פינוי פסולת בניה לאתר מוסדר ו/או למתקן למיחזור פסולת בנין-ראה סעיף 1.2.5
- 2.6.1 פסולת העלולה להתפזר ולעוף תפונה מדי יום לאתר פסולת מאושר.
- 3.6.1 ימוקמו שרותים לעובדים באתר הבניה.
- 4.6.1 צמצום אבק על ידי הרטבת דרכים בזמן הבניה (לא המלחה).
- 5.6.1 שימוש במכונות קידוח ייעודיות בעלות מסנני אבק.
- 6.6.1 כיסוי משאיות הנושאות פסולת בנין או פסולת אחרת העשויה לגרום למעוף חלקיקים.
- 7.6.1 שטיפת גלגלי המשאיות ביציאה מהאתר.
- 8.6.1 יוגדר חניון לרכב וציוד מכני כבד.

7.1 מניעת פגיעה בשטחים הגובלים באתר ושיקום סביבת

- 1.7.1 אין לפגוע בשטחים פתוחים הגובלים באתר. יש לנקוט בזהירות יתר בכל עבודות הפיתוח שיבוצעו בגבולות התוכנית ולהימנע מפגיעה בקרקע, בצומח ובחי בשטחים הגובלים באתר.
- טרם התחלת עבודות פיתוח, בשלב ראשון, יש להקים קיר ניקיון בגבולות התכנית - בעיקר לאורך הדופן הדרומית של המגרשים הסמוכים לפארק הכרמל (מגרשים 122-133).

1.7.2 הנחיות מיוחדות למניעת פגיעה בגבול שטח פארק הכרמל :

- (א) יישמר מרחק מינימלי של 50 מ' בין גבולות שטחי התארגנות לבין גבול פארק הכרמל.
 - (ב) כל עבודות הפיתוח על גבול הפארק, לרבות שיקום השטח, יבוצעו בתיאום ובליווי של רט"ג.
 - (ג) גינון ונטיעות בגבול הפארק יבוצעו בתיאום ובליווי של רט"ג.
- 1.7.3 שטחים פתוחים אחרים הגובלים באתר לפיתוח אשר ייפגעו במשך תהליך הבניה, ישוקמו לפי תכנית פיתוח ושתילה שתוגש לרשות המקומית כחלק מהתכניות שיוגשו להיתר לבניה. תוכנית השיקום תאושר ותלווה ע"י אדריכל הנוף.
- שיקום מדרונות וטיפול בשפכי עפר יבוצע מיד עם סיום עבודות הפיתוח. לא יינתן אישור לאיכלוס או לסיום העבודה בטרם בוצעו עבודות השיקום והדבר נבדק וודא ע"י מפקח בנייה, אדריכל נוף, והועדה המקומית לתכנון ובנייה.

8.1 שילוט בשכונה

- 1.8.1 שילוט לעסקים וכד' בשכונה ישולב בגדרות בחזית לרחוב בלבד-לא יורשה התקנת שלטים על חזית מבנה. לא יורשה שלטים מוארים בלילה – ובפרט יש להימנע משילוט מואר שפונה לבית שכן.

9.1 תאורה

1.9.1 גבולות לפיזור אור מגופי תאורה : תאורת רחובות ובתים לא יתחרוג מעבר לשטח התכנית.
תאורה משצ"פ לא תחרוג למגש שגובל בשצ"פ.

01.1 תכנון צמחיה

להלן רשימת עצים מומלצים לנטיעה ברחובות ובשצ"פים :

רשימת עצי רחוב מומלצים :

אלון ארוך עוקצים

אלון מצוי

אלון תבור

כליל החורש / קנדי

בוהיניה

חרוב

זית

ברוש

אלה ארץ ישראלית / סינית

דולב מזרחי

רשימת עצים מומלצים בשטחים הפתוחים :

זית בוגר דולב מיש

רימון צפצפה מילה

אורן הסלע כליל החורש אלון תולע

זית אדר סורי אלון תבור

ברוש אלון ארוך עוקצים

פרק 2 – פיתוח וגינון מגרשים למגורים

1.2 קירות תומכים וטיפול בהפרשי גובה

1.1.2 קירות תומכים וקירות גדר יבוצעו כקירות עם חזית אבן טבעית בכל הפיאות החשופות. לכל הקירות וקירות הגדר יבוצע קופינג מאבן טבעית באותו סוג של אבן החיפוי. האבן תהיה מהסוג, בעיבוד ובגוון שיאושר ע"י הועדה המקומית.

2.1.2 קירות תומכים בגבול מגרש-בחזית לרחוב :

פני המגרשים נמוכים מפני הרחוב ויוקם קיר תמך מאבן, כמפורט בסעיף 2.1.1, כשראש הקיר בגובה של כ-20 ס"מ מעל פני המדרכה, ועל פני ראש הקיר תוקם מעקה בטיחות – כדוגמת הדגם בנספח תכנון נוף או כל דגם אחר שיאושר ע"י הועדה המקומית.

3.1.2 בין מגרשים סמוכים :

במקרה של הפרש גובה בין המגרשים, הגדר תוקם על ראש תגורת/קיר מסד שגובהה יהיה 15 ס"מ לפחות מעל מפלס הקרקע הסופי שלידה.

יש לבצע מפרופילי מתכת מגולוונים - ראה פרט גדר טיפוסי בין מגרשים בנספח תכנון נוף.

תגורת/קיר מסד יהיו כדוגמת קירות הפיתוח באתר-ראה סעיף 2.1.1.

לא ייבנו גדרות מרשת קלה.

לא תותר בניית מסלעות בגבול בין מגרשים שכנים.

4.1.2 קירות תומכי מגרשי מגורים ושצ"פ עם חזית לדרך נופית למוחרקה

2.1.1 כל הקירות התומכים מגרשימגורים ושצ"פ עם חזית לדרך נופית למוחרקה יהיו כמפורט בסעיף 2.1.1 כאשר יוקדש תשומת לב מיוחדת לחזות הקירות הפונים לדרך נופית-תיירותי. יוגש לאישור הועדה המקומית חזית ו/או פריסת קירות אלה.

גובה הקירות תומכי מגרשי מגורים לא יעלה על 4.00 מ'.

גובה קירות תומכי השצ"פ ידורגו כך שלא יעלו על 2.00 מ'.

5.1.2 קירות תומכים שצ"פ – וקירות תומכי מגרשי מגורים

קירות התומכים ייבנו כמפורט בסעיף 2.1.1.

גובה קיר תומך מגרש מגורים לא יעלה על 5.00 מ'.

במקרה של קיר תומך מעל 5.00 מ', ידורג הקיר כאשר רוחב המדרגה האפקית תהיה מגוננת ברוחב לא פחות מ-0.80 מ' נטו.

תוקם מעקה בטיחות בראש קיר תומך כדוגמת הדגם בנספח תכנון נוף או כל דגם אחר שיאושר ע"י הועדה המקומית.

2.2 חנייה

1.2.2 חניות במגרשים : תבוצע נטיעת עצים בכל היקף החניות במגרש כדי לקבל הצללה מקסימלית במתחם החניות.

כל העצים שיינטעו סביבי החניות במגרשים יהיו בוגרים – עץ בגודל 7 גוש גדול לפחות, גובה 2.50 מ' וקוטר גזע 1.5" לפחות – וילוו במערכת השקיה קבועה. מרווח השתילה בין העצים לא יעלה על 8 מ'. סוגי העצים יהיו לפי רשימת העצים המומלצים המצורפת לנספח תכנון נוף.

3.2 שילוב תשתיות במגרש

- 1.3.2 ארונות הסתעפות לחשמל ותקשורת, מוני גז ומים ישולבו במבנה המגורים או יוסתרו בנישת מערכות סגורה בקירות בטון מחופים באבן / טיח . קופינג הקיר יהיה מאבן . הנישה תשולב בפיתוח המגרש. בשום אופן לא יופנו ארונות הסתעפות כלפי חזית הרחוב.
- סגירת הנישה תעשה ע"י דלת מתכת/פח אטומה, דלת רפפה או כל חומר אחר שיאושר ע"י מהנדס העיר. כמו-כן, גם גוון הדלת יוגש לאישור מהנדס העיר. גובה קירות הנישות יהיה 1.80 מ. בכל מקרה, בכל פיתרון בפיתוח מחוץ למבנה, גובה הארונות לא יעלה על 1.75 מ'. פרטים של אלמנטים אלה יוגשו לאישור אגף ההנדסה של הרשות המקומית.
- 2.3.2 ישולבו מתקני אשפה בנישות מערכות בפיתוח – סוג המתקן ומיקומו יוגש לאישור אגף ההנדסה של הרשות המקומית.

4.2 גינון במגרש

- 1.4.2 יש לשתול מטפסים לרגלי קירות תומכים שהחזית שלהם פונה לתוך המגרש, לכל אורך תחתית הקיר, כך שתתקבל חזית קיר תומך ירוקה בתוך המגרש.
- 2.4.2 נטיעות בהיקף חניות במגרש יבוצעו בהתאם למפורט בסעיף 2.2

5.2 מגרשים בחזית צפונית ובחזית דרומית של התוכנית

- 1.5.2 בתכנית פיתוח של המגרשים בחזית הדרומית של התוכנית: מגרשים 126, 125, 124, 123, 122, 151, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, יש לשים דגש על פיתוח מוצע בגבול בחזית הדרומית של המגרשים, כך שישתלב באופי השטח ה"חקלאי" הסמוך, תוך דגש על המנעות מפגיעה בקרקע קיימת ובצמחים ובעצים הקיימים בסמוך לגבול זה. בפיתרון המוצע תוצג גם תכנית צמחיה מפורטת במגרש. התכנית תוכן בליווי אדריכל נוף.
- 2.5.2 בתוכנית פיתוח של המגרשים בחזית הצפונית של התכנית: מגרשים 105, 104, 103, 102, 101, 141, יש לשים דגש על פיתוח מוצע בגבול בחזית הצפונית של המגרשים, תוך דגש על מראה חזית המגרשים לנוסע בדרך הנופית למוחרקה. יש להקפיד על בניית קירות פיתוח בעיצוב אחיד, עם חזות של אבן טבעית ובראש הקירות מעקה אחיד כדוגמת פרט פ 3 בגליון 3 – פרטים-בנספח תכנון נוף. בפיתרון המוצע תוצג גם תכנית צמחיה מפורטת במגרש. התכנית תוכן בליווי אדריכל נוף.

פרק 3 - פיתוח שטחים פתוחים

1.3 תוכנית פיתוח שיוגשו לאישור הרשות המקומית

- 1.1.3 תכנון השטחים הפתוחים יעשה במגמה להשתלב בקיים ולשמור על ערכי טבע קיימים, ולטפח ערכים נופיים.
- 2.1.3 כל שטח פתוח המוגדר כיחידה אחת בתכנית יתוכנן בתכנון כולל כיחידה אחת (ללא קשר לשלבי הביצוע).
- 3.1.3 תכנית הפיתוח ופרטי פיתוח יתוכננו ע"י אדריכל נוף ויוגשו לאישור הרשות המקומית
- 4.1.3 התכנון המפורט של כל שטח פתוח ופרטי הפיתוח יותאמו להנחיות בתקנון והמפורט בתכניות של הנספח הנופי בתב"ע
- 5.1.3 אחסנת חומרי בנייה תעשה באתר מאושר על ידי הרשות המקומית, המפקח ואדריכל הנוף.

2.3 גינון והשקיה

- 1.2.3 יש להקפיד להשתמש בתכנון הצמחייה בצמחים עמידים, מתאימים לאקלים והקרקע במקום. בהסתמך על רשימת הצמחים המומלצים המצורפת לנספח תכנון נוף. יש להקפיד שבמרבית השטחים הצמחים יתבססו על צמחיה אשר יכולה להתפתח במופע בוגר ללא השקיה או בהשקיה מינימלית.
- 2.2.3 גודל העצים, שימור על עצים קיימים, דילול / גיזום / העתקה ו/או עקירת עצים - הכל יבוצע כמפורט בפרק 1.5 למעלה.

3.3 פרוט השטחים הפתוחים

פיתוח השטחים הפתוחים יעשה בהתאם לתשריטים המצורפים בנספח תכנון נוף, גליון 1, והמפורט בתקנון זה.

רציפות וקישור בין השצ"פים:

השבילים ומערכות מדרגות להולכי רגל יבטיחו רצף של הליכה המשכית משצ"פ 141 ברחוב התחתון, דרך שצ"פים 142, 143, עד לכניסה למגרש ציבורי של גן הילדים האתר (מגרש 150) ברחוב העליון - כביש 3. מהלך מדרגות נוסף דרך שצ"פ 145 יבטיח המשך הרצף להולכי רגל עד לכניסה למבנה ציבורי בפינה הצפון מערבית של האתר (מגרש 151) ובהמשך עד לפארק הכרמל. תכנון וביצוע של מהלכי מדרגות אלה יהיה על פי המפורט בתכנית נוף גיליון מס' 1 בנספח תכנון נוף.

על מנת להדגיש את הרצף בין שצ"פ 141 לשצ"פ 142, יתוכננו אמצעים למיתון תנועה בכבי 2, בקטע רחוב שבין השצ"פים הנ"ל.

התכנית לביצוע מהלכי מדרגות הנ"ל תוגש לאישור יחד עם תכנית הכבישים החדשים בשכונה. התכנית תוכן ע"י אדריכל נוף ותוגש לאישור הוועדה המקומית יחד עם תכנון כולל של כל השצ"פים-ללא קשר לשלבי ביצוע. ישולבו בשצ"פים שבילים נגישים להולכי רגל מהרחובות הסמוכים לאיזורים של מתקני משחק בשצ"פים 141, 142.

4.3 שצ"פים – הנחיות פיתוח

- 1.4.3 היקף שטחים מגוונים/ מרוצפים בשצ"פים :
בגבולות השצ"פים תהיה רצועת גינון של שיחים ועצים ברוחב כ- 2.00 מ', כך שאחוז השטחים המגוונים יהיה כ- 30% מינימום משטח השצ"פ. יתרת השצ"פ יהיה מחופה בריצופים, מדרגות, קירות ומשטחי גומי למתקני משחק.
- 2.4.3 שצ"פ בתא שטח 146 :
יש לשמור על כל העצים, על הקרקע, חי וצומח בתא שטח זה במצבם הטבעי . אין לבצע עבודות פיתוח כלשהן בתא שטח זה. כל עבודות הפיתוח בתא שטח הסמוך יבוצעו באופן שלא תהיה כל פגיעה בעצים, בקרקע חי וצומח בתא שטח 146.
- 3.4.3 מאפיינים של מתקנים בשצ"פים :
מתקני המשחק בשצ"פים יהיו מחומרים עמידים, מתאימים לתיי למתקני משחק . לריהוט בשצ"פים תהיה שפה עיצובית אחידה - ספסלי הישיבה יהיו עם מושבים וגב מלוחות עץ ושלד מפלדה או בטון, האשפונים יהיו בעיצוב תואם - הכל לפי תכנית שתוגש ותאושר ע"י הרשות המקומית
- 4.4.3 מאפייני ניקוז בשצ"פים :
ניקוז של נגר עילי תתוכנן באופן שלא יעמדו מים בשלוליות, ויתוכננו גם אמצעים למניעת סחף-כגון שטח מדורג להאט את זרימת הנגר העילי, חיפויי קרקע כגון רשת קוקוס עד להשלמת כיסוי צמחי , כנדרש
- 6.4.3 יש לחפות שבילים , רחבות, מדרגות ומעבים להולכי רגל באבן טבעית, או באלמנטים מתועשים דמוי אבן טבעית – הכל באישור הרשות המקומית.
- 7.4.3 לא יורשה הנחת צוברי גז , מיכלי סולר ודלק בשצ"פים.

פרק 4 - פיתוח רחובות

1.4 רחובות- תכנון נוף

- 1.1.4 מדרכות לאורך הדרכים ירוצפו באבן משתלבת תוך שילוב ריהוט רחוב, פינות ישיבה, תאורה וגינון. לאורך הרחוב בתוכנית ישולבו עצי רחוב במדרכה. פיזור הנטיעות ברחובות יהיה בהתאם למסומן בגליון 1 בנספח תכנון נוף.
- בניגוד למפורט בסעיף 1.5, כל העצים שיינטעו ברחובות יהיו בוגרים – עץ בגודל 7 גוש גדול לפחות, גובה 2.50 מ' וקוטר גזע 1.5" לפחות – וילוו במערכת השקיה קבועה. מרווח השתילה הממוצע בין העצים לאורך המדרכה לא יעלה על 8 מ'. העצים ברחובות ישתלו במגבילי שורשים למניעת פגיעה בתשתיות תת-קרקעיות. סוגי העצים יהיו לפי רשימת העצים המומלצים המצורפת לנספח תכנון נוף.
- 2.1.4 במעברי החציה תבוצע הנמכת אבן שפה למעבר נכים ועגלות בהתאם להנחיות ת"י 1918.
- 3.1.4 תוכניות הפיתוח והגינון של הרחוב יוגשו לאישור יחד עם תוכנית הכביש החדש.
- 4.1.4 תוגש לאישור יחד עם בקשה להיתר סלילת הכביש החדש גם תכנית פיתוח וגינון של מהלכי מדרגות בשצ"פים שיוצרים קשר המשכי להולכי רגל בין הכבישים על פי המפורט בתכנית נוף גיליון מס' 1 בנספח תכנון נוף. התכנית תכלול תכנון כולל של השצ"פים-ללא קשר לשלבי ביצוע
- 5.1.4 הפיתוח, הגינון והשיקום הנופי במדרכות, בצידו הכביש וגם מהלכי המדרגות המקשרות בין הכבישים-כמפורט בגליון 1 בנספח תכנון נוף- יבוצעו בד בבד עם ביצוע הכביש החדש.
- 6.1.4 בכביש מס' 2 בין חתכים 209-212 יש לבצע מיסעה וחניית באבן משתלבת כדוגמת המדרכות הסמוכות, על מנת לקבל רצף עיצובי המשכי בין השצ"פים משני צידי הדרך- על פי המפורט בתכנית נוף גיליון מס' 1 בנספח תכנון נוף.

2.4 חניה

- 1.2.4 בנתיבי החניה לאורך כבישים, בשטחים הציבוריים ובמגרשי חניה לא יותר לתכנן ולבצע יותר מ- 5 מקומות חניה בניצב ברצף אחד כאשר בין כל רצף של חניות יש למקם "לשוניות" במידות 2.00 מ'x5.00 מ' המאפשר מעבר בטוח של הולכי רגל בין החניות ומקום לנטיעת עץ.
- בחניות במקביל לא יותר לתכנן ולבצע יותר מ- 5 מקומות חניה במקביל ברצף אחד. בין רצף אחד למשנהו יבוצעו "לשוניות" להפרדה - באופן שיאפשר מקום לערוגת גינון ולמעבר להולכי רגל- כמסומן בגליון 1. בכל ערוגת גינון יינטע לפחות עץ בכיר אחד –שגובהו 2.50 מ' וקוטר גזע "2 לפחות
- 2.2.4 יש להקצות חניות למוגבלים והנמכות מדרכה לאורך הרחובות על פי ת"י 1918-נגישות הסביבה הבנויה -חלק 2

3.4 ריהוט רחוב וחומרי גמר

- 1.3.4 ריהוט רחוב – הריהוט ברחובות, במעברים ובשטחים הפתוחים, כמו: ספסלים, עמודי מודעות, אלמנטי שילוט, פרגולות, אשפתונים יבוצע לפי קו עיצובי הרמוני, מגובש ועקבי, בתאום עם אדריכל נוף.

4.4 נגישות במדרכות ורחובות –הקצאה למוגבלים

- 5.6.1 הנמכת מדרכות במעברי חצייה וברחוב יעמדו בדרישות ת"י 1918-נגישות הסביבה הבנויה .
- 5.6.2 יש לבצע הנמכה באבני שפה ב"לשוניות" מול הכניסות לגשרי כניסה למגרשים
- 2.6.5 יש להקצות חניות למוגבלים בחניות לאורך הרחובות על פי ת"י 1918-נגישות הסביבה הבנויה-חלק 2

5.4 תכנית פיתוח

- 1.5.4 רחובות השכונה יתוכננו בתכנון כולל כיחידה אחת (ללא קשר לשלבי ביצוע).
- 2.5.4 תוכנית הפיתוח, גינון והשקיה יתוכננו על ידי אדריכל נוף.
- 3.5.4 התכנון המפורט של הרחוב, פרטי הפיתוח והצמחיה יותאמו להנחיות שפורטו בתב"ע, בתקנון ובנספח תכנון נוף ויובאו לאישור הועדה לתכנון ובניה.

פרק 5- הוראות לנספח עצים בוגרים

בהתאם לתיקון 89 חוק תכנון ובניה

5.1 נספח עצים בוגרים לתוכנית

- 5.1.1 לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה; לשימור, העתקה, כריתה או נטיעה. תשריט תחום הנספח בקני"מ 1:1,250 ופרק ההנחיות בהוראות התכנית תחולתם מחייבת.
- 2.1.5 הנספח חל על התחום המסומן **בתשריט תחום הנספח**, המצורף כמסמך מחייב וכתלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.

2.5 הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור

- 1.2.5 עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
- 2.2.5 קו בניין מעץ לשימור יהיה במרחק לפחות 6.00 מ' ממרכז העץ (רדיוס 6.0 מ'). שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.
- 3.2.5 בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ למניעת פגיעתו במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.
- 4.2.5 כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשי, לגזעו ולצמרתו ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו.
- יש לתת תשומת לב מיוחדת ולנקוט בזהירות יתרה במתחם הרדיוס 6.0 מ' סביב העץ לשימור. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.
- 5.2.5 במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.

3.5 הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה

- 1.3.5 בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף מפרט מיוחד המתיחס לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח העתקה זהירה וקליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, תוך אבחנה בין עצים הדורשים העתקה רגילה לעצים הדורשים העתקה רב-שלבית, כולל גם הנחיות למערכת השקייה הדרושה לקליטת העצים המועתקים. יסומנו בתכנית גם דרכי גישה שיש לפרוץ אל העצים להעתקה ואל שטחי ההעתקה. העתקת עצים לתחום פארק הכרמל תבוצע אך ורק בתאום ולווי של רט"ג. הכל יוכן בליווי אגרונום מומחה לתחום.

2.3.5. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה יחד עם פיקוח צמוד של קק"ל. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ ואישור בכתב של המפקח מטעם קק"ל.

4.5 הוראות בנוגע לעצים המסומנים לשימור או העתקה:

5.4.1 בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומנו עצים לשימור או העתקה, כל העצים יסומנו לשימור למעט עצים שיסומנו להעתקה לפי הקריטריונים המפורטים להלן. יסומנו להעתקה רק עצים שיוכח שלא ניתן לשמור עליהם בשל עבודות מילוי ו/או חפירה מתוכננות בגובה/לעומק של מעל 1.00 מ' במרחק של עד 2.0 מ' ממרכז העץ שיתבצעו בסמוך ל- 50% מהיקף העץ או יותר. המשך ההוראות הנוגעות לעצים להעתקה כמפורט בסעיף 5.3 למעלה.

5.5 הוראות בנוגע לעצים לכריתה:

1.5.5 בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.

2.5.5 לבקשה להיתר יצורף גם העתק המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית/ מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.

3.5.5 יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.

5.6 הוראות בנוגע לעצים בגבולות חורשה קיימת שלא בוצעה בה מדידה פרטנית של

כל עץ ועץ:

5.6.1 בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בכל מגרש לרבות שצ"פים ורחובות, יצורף נספח עצים בוגרים עם מדידת העצים הבוגרים במגרש כולל גם סימון עצים עד מרחק 6.0 מ' מגבולות המגרש, טבלאות, תמונות, הכל כנדרש בחוק.

5.6.2 בשטחים לבניה - פירושו במגרשים לבניית מגורים ובניית מבני ציבור, במיסעות ובחניות בכבישים - יסומנו העצים הקיימים להעתקה או לכריתה.

3.6.5 בשטחים שאינם לבניה - פירושו בשצ"פים ובמדרכות במילוי עד 1.00 מ' +, יסומנו כל העצים לשימור או להעתקה*-- בהתאם לקריטריונים המפורטים להלן.

4.6.5 יסומן להעתקה רק עץ שיוכח שלא ניתן לשמור עליו בשל עבודות מילוי ו/או חפירה מתוכננות במרחק של עד 2.0 מ' ממרכז העץ, ושיתבצעו בסמוך ל- 50% מהיקף העץ או יותר.

5.6.5 המשך ההוראות הנוגעות לעצים להעתקה כמפורט בסעיף 5.3 למעלה.

6.6.5 גם בשטחים שאינם לבניה יורשה לסמן עץ לכריתה- אך ורק במקרה של עץ שמצבו הבריאותי גרוע.

פרק 6- רשימת תכניות בנספח תכנון נוף

משהב"ש מחוז חיפה
דלית-אל-כרמל, תכנון מחדש בשכונת חיילים משוחררים

ת.ב.ע

תוכנית מפורטת מס' עד/1154/א

רשימת תוכניות לנספח תכנון נוף מחייב:

מספר גיליון	שם גיליון	קנ"מ
1	תכנית נוף כללית ותכנית פיתוח מגרשים טיפוסיים עם סימון הצמדת גינות לדירות	ע"פ המסומן
2	חתכים בשכונה וחתכים טיפוסיים בכבישים עם פיתוח נופי	ע"פ המסומן
3	פרטים	ע"פ המסומן
4	נספח עצים בוגרים	