

משרד הפנים  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
מחוז חיפה  
1.5.09.2013

MILLER-BLUM ENVIRONMENTAL PLANNING מילר-בלום תכנון סביבתי בע"מ

נתקבל  
תיק מס'

5292 נספח נופי

# חיפה - בינוי חדש בשטח האצטדיון בקריית אליעזר

הודעה על הפקדת תכנית מסי 2032/ב"א  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6520  
ביום 30.12.12

נ. שרד הפנים מחוז חיפה  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
אישור תכנית מס. 2032/ב"א  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 23.4.13 לאשר את התכנית.  
ד"ר ר. פלמן  
יו"ר הועדה המחוזית

## נספח נופי מנחה לתכנית חפ/2032 ב"א 1

### הוראות והנחיות לתכנון סביבתי ונופי גלווה לתכנית

הודעה על אישור תכנית מסי  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'

#### חותמות מוסדות התכנון:

הועדה המקומית לתכנון ובניה - חיפה  
תכנית ת.ע. מסי חפ/ 2032/ב"א  
הומלץ להפקדה  
בישיבה ה- 120 ב - 27.10.2008  
(-) חידווח אלטונ (-) גוסרטן  
יושב ראש הועדה מהנדס העיר  
תכנית נדגן בוועדה המקומית כחכנית חפ/2032/א

אריאל וטרמן  
מהנדס העיר חיפה

מילר-בלום תכנון סביבתי בע"מ

תאריך: 24.06.2013

מהדורה: 1

שלב: מתן תוקף

מילר-בלום תכנון סביבתי בע"מ  
התשבי 14, חיפה 04-8339070

חיפה – בינוי חדש בשטח אצטדיון  
בקריית אליעזר

נספח נופי מנחה

כללי

מיקום הפרוייקט הינו בשטח אצטדיון ק. אליעזר, שאמור להתפנות לאחר הקמת אצטדיון חדש במבואות הדרומיים של חיפה.

בשטח המתפנה, מוצעות 505 יחיד מהן 101 לטובת תוכנית בינוי פינוי עתידית במגרשים הגובלים בתוכנית, כל זה במבנים בני 8-10 קומות מעל קומת עמודים, ומבנה אחד בן 17 קומות מעל קומת עמודים. המבנים מוצעים סביב שטח ציבורי פתוח המתחבר לטיילת הקיימת של קריית אליעזר.

בתכנון השטחים הירוקים, יש ליצור חיבור למרקם הקיים ולשבילים המשרתים את השכונה הקיימת היום.

## 1.0 הנחיות לפיתוח נופי במתחם

במסגרת הבקשה להיתר תוגש תכנית פיתוח למגרש על רקע מפת מדידה עדכנית, תכנית הפיתוח תציג את המבנים המוצעים כולל הגישה אליהם, חומרי הגמר, גדרות וקירות סביב המגרש, פיתוח השטח סביב המבנים, גינון נטיעת עצים וכד'.

בתכניות הפיתוח הנופי יכללו הנחיות לגבי כל השטחים הפתוחים שמחוץ למבנים. התכניות יקבעו את אופי תפקודם ואת מערך הולכי הרגל ורוכבי האופניים בין המבנים לשטחים הפתוחים ובדגש על קישור אורבני להעמקת הקשר בין השכונה החדשה לשכונה הקיימת

התכניות יוכנו ע"י אדריכל נוף וביצוען יהיה מותנה באישור המחלקה לתכנון נוף בעיריית חיפה. אוגדן תכניות הפיתוח יכלול את התכניות הבאות: תכנית כללית (כולל מפלסים, חתכים וחזיתות לאורך ורוחב המגרש), תכנית עבודות עפר, פריסת קירות, תכנית שימור עצים כחלק מנספח עצים בוגרים, תכנית נטיעות וצמחיה, תכנית ניקוזים והשקיה. סט הפרטים יכלול: פרטי ריצופים, חומרי גמר, פרטי מדרכות, רחבות ציבוריות ורחבות משחק, פרטי הנגשת נכים, פרטי קירות וגדרות על גבול המגרשים הפונים כלפי הרחוב והשצ"פים, מתקני משחק, ריהוט חוץ, תאורה, שילוט, מתקנים הנדסיים. כלל הריהוט התאורה ומתקני המשחק יאושרו ע"י מהנדס העיר.

השכונה תכלול שצ"פ מרכזי אחד שירכז את מתקני המשחק והכושר במקום אחד, בלב השכונה, ובמרחק שווה מהבתים למניעת רעש. השצ"פ יכלול מתקני משחק לכל הגילאים, אזורי ישיבה, ספורט, נופש, חניית אופניים, אזור פיקניקים ועוד. לפי דו"ח ההצללה יש לקרות חלק מהאזור (דרום מערב) במפרשי צל לנוחות המשתמשים. יש להרבות בשתילת עצים בוגרים באזור זה למתן טמפ'.

השצ"פים המשניים יתוכננו כגנים בעלי אוריינטציה פנימית, המשלבים מתקני משחק לצד פינות ישיבה מוצלות בעצי צל בוגרים לצד צמחיה חסכונית במים.

כלל השצ"פים יחוברו במערכת שבילים להולכי רגל ושבילי אופניים לרוכבים. השבילים יחוברו לשבילים בשכונה הקיימת בשלושה מוקדים שונים לפחות:

- השדרה הראשית בקריית אליעזר הנמתחת לאורך כל השכונה ממזרח למערב. על היזם לשפץ ולטפל בחלקה המזרחי של השדרה המרכזית המגיע לשכונה החדשה.

- כיכר מאירהוף

- גן פאטל

כמו כן יקבעו הנחיות לגבי החניות ונטיעות בין החניות, המרחב הציבורי הפתוח בתחום הפרויקט והמדרכות הגובלות. בהתאם, תכלול תכנית הפיתוח בין השאר את הקירות ההיקפיים והפנימיים, שבילים, מדרגות, רמפות, פירוט אופי החצרות הפנימיות, אופי הצמחיה, חומרי גמר וכו'.

### 1.1 הנחיות לפיתוח שבילי הולכי רגל ושבילי אופניים לרוכבים

על אדריכל הנוף לתת מענה בתכנון השצ"פים והמדרכות למעברים ירוקים רחבים כצרים המאפשרים מעבר משטחים ירוקים למבני המגורים ולשכונה הותיקה. יש לתת דגש על חיבור לשדרה הראשית הקיימת בשכונה. מכיוון שהשכונה שטוחה יש לעודד שימוש באופניים לצורכי תחבורה והנאה. יש לתכנן שבילי אופניים ומתקני קשירה לאופניים לאורך הצירים הראשיים. ראה נספח A המצורף בסוף מסמך זה.

### 1.2 הנחיות הצללה

תכנון מתקן המשחקים בשצ"פ המרכזי יבוצע בהתאם להנחיות והערות בדו"ח ההצללה של ד"ר רון לשם. בתכנון המפורט לביצוע יש לפעול ליצירת איזון בין האזורים המוצלים לאזורים החשופים לאור שמש. יש להקפיד על הצללת המתקנים בשעות הצהריים החמות עד שעות אחרי הצהריים המוקדמות. לפי דו"ח הצללה שבוצע ע"י ד"ר רון לשם ממשרד לשם-שפר איכות סביבה, איזור המתקנים מוצל בחלקו רק בחודשי החורף ולפיכך יותקנו בשצ"פ המרכזי מפרשי צל או פרגולות הנותנות הצללה של 90% לפחות. בסמוך למתקני משחק משניים המפוזרים בשטח, ובפינות הישיבה ההיקפיות ינטעו עצים בוגרים בקוטר גזע " 3 לפחות (עץ בכיר מסי 7).

### 1.3 הנחיות לשמירה על צמחיה קיימת

בתכניות הפיתוח תסומן הצמחייה הקיימת בתחום התכנית על פי סיווגם (גודל וסוג) ותצוין כוונת המתכנן לגביהם (עצים לשימור, העתקה, כריתה, נטיעה). הצמחייה המשמעותית תשולב בתכנון המפורט.

העצים בתחום הפרויקט ישומרו, יועתקו או יעקרו על פי תכנית הצמחייה ועפ"י חוות דעת של אדריכל נוף/אגרונום לגבי מצב העצים לשימור במגרש, בצירוף המלצות לאופן שימורים. לפני תחילת עבודות הריסה/בניה במגרש, יבוצעו פעולות להגנה על העצים שסומנו לשימור בהתאם לחוות הדעת הני"ל ובאישור נציגי העירייה באתר בתכנון המפורט של הפיתוח.

### 1.4 הנחיות לתכנון נטיעות וצמחיה

- א. לאורך קירות תמך יינטעו עצים בוגרים כל כ-8 מ"א.
- ב. כל הצמחייה תישתל ע"ג שכבה של מינימום 50 ס"מ אדמה גננית מטיב מאושר.
- ג. סוג הצמחייה (עצים ושיחים):  
ייקבע בהתאם לצמחייה הקיימת בסביבה הקרובה בתאום עם המחלקה לתכנון נוף.  
**תנתן עדיפות לעצים בוגרים, מורכבים, בעלי צל רחב כגון: מילה, מייש, בוקיצה קטנת עלים** סיגלון ועוד. תנתן עדיפות לצמחיה חסכונית במים. יש לחסוך במשטחי דשא.
- ד. 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.

### 1.5 הנחיות לתכנון מי נגר- בניה משמרת מים

1.6

יש לנקז מי נגר לשטחים הפתוחים בצורה מבוקרת ולהרבות בתכנון תכסית קרקע מחלחלת. אם זאת ניקוז מי הנגר הינו כפוף לדו"ח קרקע. לפני ביצוע השהייה והתדרה, יש לתאם עם מחלקת ניקוז בעירייה.

### 1.7 הנחיות לתכנון השקיה

כל שטחי הגינון יחוברו למערכת ההשקיה ממוחשבת לפי תכנית של אדריכל הנוף. גינון ע"ג גגות תשולב מערכת דישון פרופורציונאלית.

### 1.7 הנחיות לתכנון ריהוט חוצות

ריהוט הרחוב יהיה בעיצוב אחיד ומגובש; ספסלים, אשפתונים, אלמנטים של הצללה וכו'. מיקום הריהוט וסוגי הדגמים וצבעם, יפורטו בתכניות הפיתוח ויוגשו לאישור מהנדס העיר.

### 1.8 הנחיות לתכנון שטחים מרוצפים

- א. כל הריצופים במתחם יהיו מאבן משתלבת איכותית או כל חומר דקורטיבי אחר כפוף לאישורי משרד מהנדס העיר.
- ב. החניות העיליות ירוצפו באבן משתלבת בדגם אחיד על מנת ליצור הבדל ויזואלי בין החניות לבין המיסעה.
- ג. בניקוז המשטחים המרוצפים ישמר עקרון שימור והשבתם לתת הקרקע ע"י הובלה עילית של הנגר בשיפוע מינימאלי של 2% אל שטחי קרקע חשופה ואל אזורים מגוננים.

### 1.9 הנחיות לתכנון תאורה

יקבע סוג צבע ודגם אחיד של גוף תאורה לפי הנחיות, ובאישור מהנדס העיר.

### 1.10 הנחיות לתכנון שילוט

באם יהיה רצון לשלט - יוגש לאישור תכנון שלט הכניסה לאתר.

### 1.11 הנחיות למיקום תאי ביקורת ושוחות

תקבע העדפה למיקום שוחות של מערכות שונות בתוך שטחי גינון ולא באזורים מרוצפים. במקרה שהפתרון אינו בר ביצוע, יש לשלב את המכסים של השוחות ואת תאי הביקורת כחלק מדוגמת הריצוף ולקחת בחשבון את השפעת המיקום של התאים והמכסים על המראה הכללי של שטחי המדרך. המכסים יהיו מיציקת מתכת כולל מסגרת מרובעת מסביב.

### 1.12 הנחיות לעבודות עפר

יוגדר שטח התארגנות בתוך המגרש.  
לא יותר לשפוך שפך בנייה ו/או עודפי עפר וחציבה ו/או פסולת בניין לשטחים פתוחים ו/או מגרשים סמוכים.  
עודפי עפר יפוננו לאתר שפיכה מאושר כחוק ע"י הרשויות.  
במידה ויש חשש להיווצרות אבק במהלך עבודות העפר יינקטו צעדים למניעתו כדוגמת הרטבת פני השטח במים, כיסוי משאיות והגבלת מהירות נסיעה על פי דרישת הפיקוח.

### 1.13 פסולת יבשה

עבודות הקמת המתחם עלולות לגרום להשלכת/הצטברות פסולת יבשה ואחרת בסביבת נווואי העבודה. בין מרכיבי הפסולת היבשה ניתן למנות את פסולת הבניה, עבודות העפר, החציבה והסלילה. הפסולת תופרד ותסולק ע"פ הנחיות המשרד להגנת הסביבה ובהתאם להנחיות "תכנית האב לפסולת יבשה" של מחוז חיפה.

### 1.14 הנחיות לעיצוב קירות

- א. לשם הטמעת חזית הקירות בנוף הטבעי מוצע שהפרשי הגובה יתמכו ע"י קירות תמך בגמר התואם את מעטפת הבניין באופן שתיווצר המשכיות הרמונית בין הבניין לקירות הנמשכים ממנו.  
תינתן עדיפות לקירות שיבנו כך שפני הקיר יהיו אופקיים.
- ב. לצורך צמצום נוכחותכם הויזואלית בנוף הכללי, תשתל לאורך הקירות צמחיה מטפסת ועצים בוגרים.
- ג. מעל הקיר יוקמו, במידת הצורך, מעקות או גדרות ממתכת מגולוונת. לא תותר הקמת גדרות רשת.

### 1.15 הנחיות לעיצוב מעקות וגדרות

כל המעקות והגדרות יהיו מפרופילים של ברזל מגולוון וצבוע בתנור בגוון שיקבע ע"י האדריכלים ויאושר ע"י מהנדס העיר. גדרות בנויות יהיו בציפוי אבן משני צידיהן.

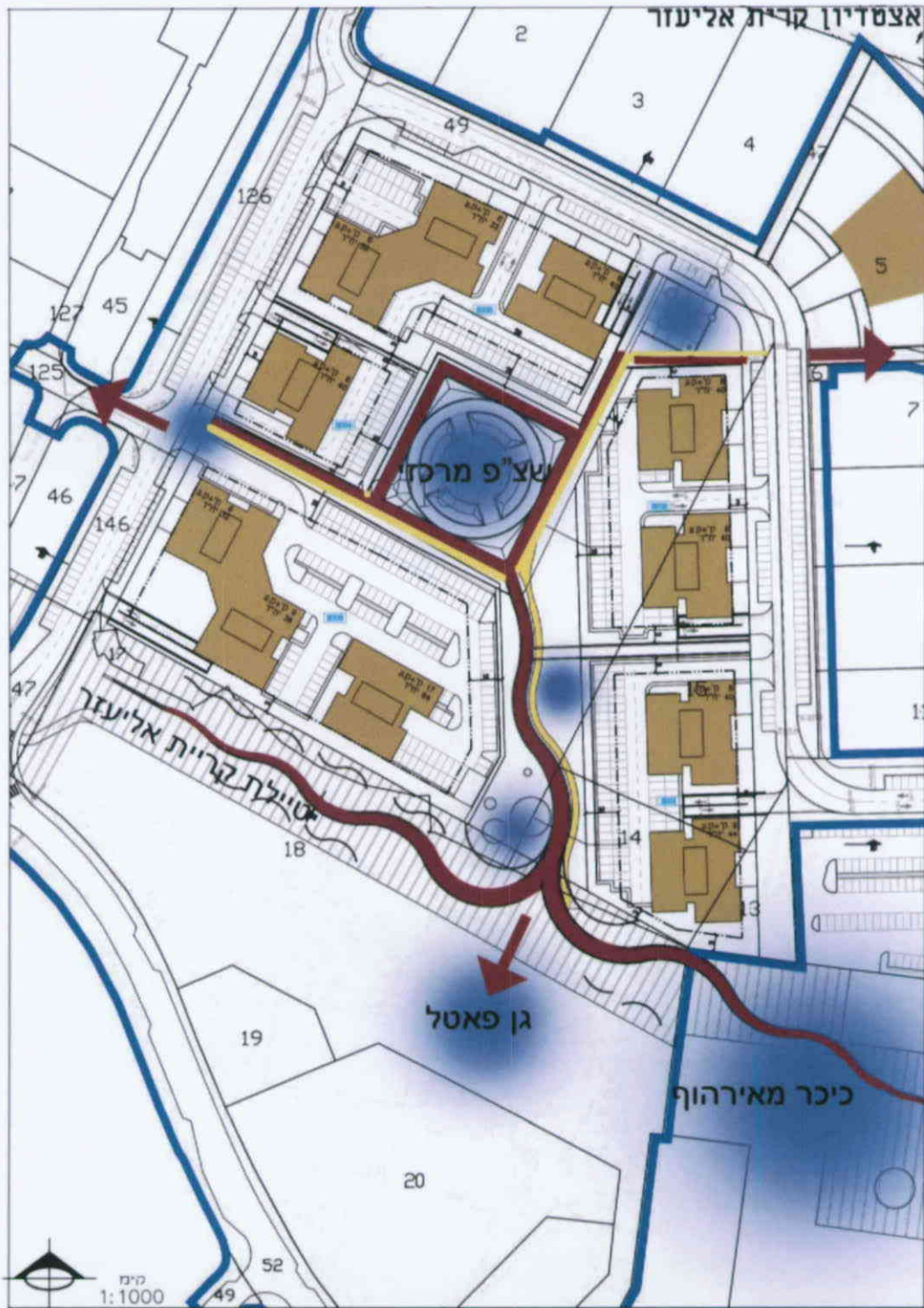
### 1.16 תיאום מתקנים ותשתיות

יוצנעו מתקני תשתיות (מבנים, מיכלים, מתקנים, ארונות וכו') בנישות סגורות משולבות בקיר או גדר בגובה העולה לפחות 40 ס"מ מעל גובה המתקנים. קירות וגדרות יהיו בציפוי ובעל אופי דומה לחומרי הגמר המוסכמים בפרויקט.

### 1.17 שלביות העבודה

במקרה של בניה בשלבים, יתבצעו פיתוח השטח והשיקום ברצף אחד ובצמידות להתקדמות הבניה בשלבים השונים.

נספח A - שבילים מקשרים ושבילי אופניים



MILLER-BLUM ENVIRONMENTAL PLANNING תכנון סביבתי בע"מ

- שביל הולכי רגל
- שביל אופניים
- שצ"פים