

14/4
x

25.1.16

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז חיפה
17-02-2016
נתקבל



סוכני מרגלית
אדריכלית נוף



מינהל התכנון - מחוז חיפה
חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965
הועדה המחוזית החליטה ביום:
19.10.15
לאשר את התכנית
29.2.16
תאריך
חידד הליכה הממשלת

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי: חיפה

נספח פיתוח נופי -

הנחיות לתכנון כללי ומפורט

לעבודות הפיתוח בשטחים פתוחים

בתוכנית מתאר מקומית

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

לתכנית מספר -

חפ/1706 ד'

החלטה מקומית לתכנון ולבניה - חיפה
תכנון ת.ע. מסי חפ/1706
הומלץ להפקדה
בישיבה ה" 61 ב-7.8.2016
חפ"כ -
יושב ראש הועדה
מחנדיס העיר

תכנון מחדש של אזור שד' ההסתדרות בין נחל הקישון גבול העירוני מזרחי,

קרקעות המיועדות לפארק המטרופוליני ואזור התעשייה המאושר

בתכנית חפ/1705

ספטמבר 2013

בעלי הקרקע :

מרגלית סוכני אדריכלות נוף בע"מ
חידד הליכה הממשלת
37032
57457728

עורכת נספח נוף: סוכני מרגלית - אדריכלית נוף
רח' היוזמה 2, בנין שער העיר, טירת כרמל
טל: 8580852-04 - פקס: 8580896-04

מהדורה 3-09/13

מטרת התוכנית:

התכנית חלה על מתחם תעסוקה, שטחים ציבוריים פתוחים, מבני ציבור, דרכים ומקטע מנחל קישון.

התכנית שמה למטרה:

1. להגדיר את אופי הטיפול בשטחים במרחב התכנון, על פי שימוש ועל פי בעלותם ולהגדיר את הממשקים ביניהם.
2. להבדיל בין שטחים ציבוריים, השומרים על המרקם הטבעי הקיים ובין השטחים הפעילים המאפשרים פיתוח פעיל לשימוש הציבור, ובהם שטחים המשלבים דרגות הפיתוח הפעיל והסביל.
3. להסדיר הגבולות בין שטחים ציבוריים ובין שטחים פרטיים פתוחים וכן את גבולות השטחים המיועדים לשיקום הנוף הטבעי ושימורו.
4. להגדיר את אופן הפיתוח, הטיפול והאחזקה בכל יח' השטח.
5. להגדיר את הפעילויות המהותיות בכל תא שטח. התכנית מגדירה יעוד המשתמשים בכל תא השטח וכן מגדירה את מהות החומרים המשמשים לפיתוח.

רשימת שימושים ואופן פיתוח השטח

תכנון פיתוח השטח יבוצע ע"י אדריכל נוף רשוי. תכנון השטחים הפתוחים והגשת תכניות הפיתוח יהיה תנאי לביצוע הסלילה של הכבישים במתחם. ביצוע הפיתוח בשטחים הפתוחים יהיה לכל המאוחר בתום אכלוס 60% משטח התכנית. כל השטחים הפתוחים בהם יבוצעו העבודות יגודרו בגדר קשיחה לגובה 1.5 מ' לפחות בכל זמן ביצוע עבודות ועד למסירת השטח לעיריית חיפה. במידה ויש בשטח, עצי שיטה מכחילה ועצים מזהמים יעקרו ויפוגו מהשטח במשאיות מקורות לאתר מאושר או יושמדו במקום, לרבות בתי השורשים וזרעים.

1. אזור נחל הקישון ושטח בקרבת מסילת ברזל:

השטח מיועד לזרימת מי נחל קישון ופשט ההצפה. בנוסף מיועדים גדותיו לשימוש פארק אזורי.

הגדות יתוכננו כטיילת המתקשרת לכל הפארק והמקשרת אליו את אזורי התעסוקה. תעלת הנחל תשוקם ותפוחת כנחל בעל אופי טבעי המשלב אזורי צפייה, מנוחה ודרכי גישה עם נגישות להולכי רגל, נכים, רוכבי אופניים. שבילי הטיול לא יקטנו ברוחבם מ-2.5 מ'.

שבילי אופניים תואמים, דו-סטריים וברוחב מינימום של 2.5 מ' ויקשרו לכל השטחים. בתחום הפארק תמוקם רחבת החלקה ואירועים, בנוסף ימוקמו מתקני משחק והרפתקאות. במקום מרכזי בתוך הפארק יוקם גוף מים עונתי שימש כשלולית חורף לניקוז מי נגר עילי. בסמכות עיריית חיפה תהיה אפשרות להפוך את שלולית החורף לגוף מים קבוע בכל ימות השנה.

השצ"פ יכלול תאורה וריצופים נוחים לתחזוקה. מכסי השוחות והבריכות יותאמו לריצופים וימולאו בחומר זהה. מתקני מתכת יהיו מגולוונים בגילון חם וצבועים. מתקני עץ יעברו תהליך יבוש ואימפרגנציה. כל המתקנים יעמדו בתקני בטיחות.

הגינות במקום יאפשר פעילויות ספורט ונופש. כמו כן, אופי הגינות והצמחייה יהיה מורכב ברובו מצמחייה טבעית של סביבת נחל הקישון ובעל אופי משקם של המרקם הצמחי ונוף הסביבה. דפנות הערוץ יוסדרו בשיפועים 1:3, המאפשרים שתילת צמחים לאחזקת השיפוע. הצמחייה תהיה צמחיית מים. העצים בחלקם יהיו נשירים. אופי הצמחייה יותאם לצמחייה המקומית והטבעית.

הנטיעות יכללו: פיקוס שיקמה, ערבה, דולב, תאנה, זית, רימון ועוד. רשימת הצומח תתואם עם אגרונום רשות שמורות הטבע והגנים.

2. שטח ירוק פעיל: שצ"פים כלואים בין מבני התעסוקה:

מיועד לשימושי אזור התעסוקה. זמין להולכי רגל בכל הגילאים.
 פיתוח יותאם בעיקר לצרכי בילוי עובדי אזור התעסוקה.
 יפותחו בשטח רחבות משחק, מתקני צפיה ומנוחה, מתקני מים לנוי, שבילי גישה לעגלות נכים, לאופניים, להולכי רגל ולרכבי תחזוקה וחירום וכן אזורי גינון המאפשרים פעילות משחק דוגמת מדשאות וחורשות.
 מירב השטח, מעל 60% ממנו, יהיה מוצל בעזרת עצים ופרגולות. הצמחייה תהיה חסכונית במים, העצים בחלקם יהיו נשירים.
 הריצופים יהיו נוחים לתחזוקה, מכסי השוחות והבריכות יותאמו לריצופים וימולאו בחומר ריצוף זהה.
 מתקני מתכת יהיו מגולוונים בגיליון חס וצבועים.
 מתקני עץ יעברו תהליך יבוש ואימפרגנציה.
 כל המתקנים יעמדו בתקני בטיחות.
 ניקוז השטח יכיל במידת האפשר מתחמי החדרה הנגר העלי לקרקע.
 השטח הפתוח יואר בכל שעות הערב. עמודי התאורה לא יהיו גבוהים מ-5 מ' גובה.

3. מדרכות ושבילים להולכי רגל:

השטח נועד למעבר הולכי רגל ולמעבר לרכב חרום בלבד.
 יפותחו בו מעברים ללא מדרכות, יינטעו עצים מצלים, ימוקמו ספסלי ישיבה ואשפתונים.
 יותר להעביר מערכות תת קרקעיות, השטחים ירוצפו בריצוף פריק ונגיש למערכות תת קרקעיות בשילוב עם אבן טבעית מסותתת. מכסי התאים ירוצפו בחומר זהה לריצוף.
 השבילים יהיו מוארים בשעות הערב ובכל שעות הפעילות של אזורי התעשייה והמלאכה.
 השטח ירוצף בריצוף מנקז והנגר העלי יוחדר במידת האפשר לקרקע.
 עצים, ספסלים וערוגות יודגשו ע"י דוגמאות ריצוף.

4. שבילים לאופניים ולהולכי רגל:

השטח מיועד לאופניים ולהולכי רגל ורכב חירום ותחזוקה.
 רוחב שביל האופניים יעמוד בתקנים העדכניים לשבילי אופניים, יופרד משבילי הולכי הרגל ע"י גינון ו/או מפלסים. ריצוף התואי יהיה שונה מריצוף השבילים להולכי רגל ויסומן בסמל אופניים נראה למרחק 50 מ' לפחות.
 שבילי האופניים והולכי הרגל יחוברו למערכת שבילים כוללת בתוך מתחם התעסוקה ומחוץ לו. לאורכו ימוקמו מקומות לחניית אופניים וספסלים למנוחה. נתיב הולכי הרגל יופרד בהפרדה ברורה מנתיב האופניים ורוחבו ישתנה לכל אורכו. השביל יכיל מקומות מנוחה ועצירה לכל אורכו ויהיה זמין לבעלי נכות, לעגלות ילדים ולמבוגרים המתקשים בהליכה.
 שביל אופניים ושבילים להולכי רגל יחברו בין אזור התעסוקה לתחום הנחל והפארק.

5. כיכרות, חניות ומדרכות: יבוצעו בשילוב עם גינון ועצי צל.

בכיכרות תנועה ותוכנן צמחיה חסכונית במים ומעוצבת ללא הסתרה לתנועה העוברת. בחניות ישולבו עצים מצלים באופן שאזור החניה יהיה מוצל לפחות ב-60% משטחו. ריצופים במדרכות יבוצעו בריצוף פריק בשילוב עם אבן טבעית מסותתת. מכסי שוחות בריכות ומתקנים שונים הטמונים בקרקע ישולבו בריצוף באופן המטמיע את חומרי הגמר. ספסלים, ערוגות ועצים יודגשו ע"י ריצוף שונה משטח הריצוף של המדרכות והשבילים. מוקדים מעוצבים, לרבות עצים מיוחדים, יהיו מוארים בזרקורים. פיתחי עצי רחוב הממוקמים בריצופים יכוסו בסריג תואם ריצוף ויציקת ברזל, או מבטון מחורר ומנקז.

פיתוח:

כללי-

כל תוכניות הפיתוח יוכנו ע"י אדריכל נוף רשום ורשוי ואושרו ע"י מהנדס העירייה. תוכניות הפיתוח יהיו חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר. פיתוח השטחים הציבוריים, הרחובות והכבישים יבוצע במקביל להקמת השכונות. גמר עבודות הפיתוח יבוצע עד לאיכלוס של 60% משטח התוכנית.

1. כבישים ומדרכות

א. ריצופים

מדרכות יבוצעו מחומרים פריקים. מכסי השוחות ותאי בקרה יבוצעו מברזל יצוק ו/או יצופו בחומרי ריצוף כדוגמת המדרכה.

ב. גינון

לאורך הכבישים יינטעו עצים במדרכות או ברצועות הגינון הסמוכות אליהן. בכל רחוב יינטעו העצים לפחות בצד אחד של הכביש ובמרחק נטיעה שלא יגדל מ-12 מ'. העצים יהיו רחבי נוף ומצלים.

ג. קירות, גדרות ומעקות

מומלץ לבצע את כל הגדרות הבנויות והקירות הפונים לרחוב בגמר חומר אחיד דוגמת פני אבן כורכרית/ דמוי כורכרית מלבנית. פני האבן יהיו בעיבוד לפי בחירת האדריכל. גודל האבן לא תקטן מ-30/30 ס"מ. יותר שימוש בטיח כורכרי על בסיס בטון בעל עמידות מוכחת ל-10 שנים לפחות. גדרות קלות יהיו ממתכת מגולוונת וצבועה/ מנירוסט/ מאלומיניום/ מלוחות עץ או דמוי עץ בדוגמה אחידה לכל הרחוב.

ד. אשפה
לא תותר העמדת מכולת אשפה ברחוב. כל מתקני האשפה ימוקמו בתוך המגרשים. מתקנים לאיסוף אשפה למיחזור ימוקמו במקומות נגישים ומסודרים בתוך מגרשים פרטיים או ציבוריים בתפוזרת ובתדירות המאפשרים נגישות נוחה לאזור. הפיזור יהיה באישור עיריית חיפה. איסוף אשפה במידה ויידרש יהיה בהפרדת אשפה לסוגיה- הכל לפי דרישת העירייה ולאישורה.

ה. מתקנים הנדסיים
כל המתקנים ההנדסיים, גמלים, ברזים, ארונות, ומתקני חשמל, לרבות מתקני מים, ימוקמו בשטחי גינון. לא תותר העמדת המתקנים בתוך השטחים המרוצפים והמיועדים למעבר הולכי רגל, לרבות מדרכות. כל המתקנים ההנדסיים דוגמת ארונות, נישות.

ו. מבנים הנדסיים
לא תותר העמדת מתקנים בשטחים ציבוריים פתוחים. מבני הטרנספורמציה ומתקני שאיבה ימוקמו בתוך מבני הציבור או במקומות המסומנים לכך בתשריט, אשר אושרו ע"י מהנדס העירייה.

ז. קווי חשמל, תאורה ותקשורת
כל המערכות יהיו תת קרקעיות לרבות קווי מתח נמוך, גבוה ועליון, למעט קווים שיאושרו ע"י עיריית חיפה להותירם גלויים ועליים.

ח. שילוט
בכל תחילת רחוב ימוקם שלט קריא, ברור ומואר בשעות החשיכה, הנושא את שם הרחוב ב-2 שפות לפחות. השלט יהיה קריא ממרחק של 50 מ' לפחות. כל השלטים יעוצבו באופן אחיד מחומרים עמידים ביותר למליחות וקורוזיה. השילוט בכל המתחם יתוכנן כמערך אחיד והנחיות ברורות לביצועו יתוכננו ע"י מעצב גרפי.

ט. שילוט על הבניינים ושילוט פרסום
ימוקם במרוכז על גבי המבנה. השילוט יהיה אחיד ומעוצב לפי כללים שיקבעו ע"י מעצב גרפי. השילוט לא יבלוט מהמבנה, לא לצדדיו ולא מעליו. כתובת המבנה תהיה מוארת וקריאה למרחק 50 מ' לפחות ותמוקם על גבי חזית המבנה ובסמוך לכניסה למבנה.

י. תאורת
מערכת הכבישים תואר מעמודי תאורה, אשר גובהם לא יקטן מ-10 מ', כפוף להגבלות מנחל התעופה האזרחית.

3. פיתוח מגרשים לבנייה:

1. פיתוח גבולות המגרש:

א. גבולות המגרש הפונים לשצי"פ

גבולות המגרש הגובלים בשצי"פ, רחובות ללא מוצא ומעברים ציבוריים, יפותחו זהה לחזית הרחוב. חזית הגדרות הקשיחות תבוצע על פי עיצוב אחיד לרחוב כולו לפי פרטים שיאושרו ע"י עיריית חיפה.

ב. קירות ומסלעות

קירות חזית במרווח קידמי:

גובה מירבי לקיר חזית יהיה 2 מטר. חזית הקיר תהיה זהה לכל הרחוב בגמר חזית הקיר יהיה אבן או דמוי אבן חול או במראה אבן כורכר.
במרווח אחורי/צידי: רק במקרה של הפרשי גובה שאינם ניתנים לגישור בשיפועי קרקע יציבים, יבנה קיר. בסיס הקיר לא יחרוג מגבולות המגרש הנתמך.
 הקירות במרווח הצידי לא יעלו על גובה הקיר בחזית ופניהם יהיו זהים לפני הבניין או לחילופין לקירות בחזית המגרש.

ג. גדרות קלות ומעקות

גדר בחזית הרחוב: יותקנו רק באישור מהנדס העיר.
 יבוצעו ממתכת בגיליון חם וצבועה או מנירוסטה או מאלומיניום או ממתכת מגולוונת. ההרכבה בברגים בלבד. הגדרות והמעקות יהיו תקינות ועומדות בתקן בטיחות. בקירות תומכים הגבוהים מ-60 ס"מ יותקנו מעקות בטיחות. דוגמא ועיצוב הגדר יהיו ע"פ דוגמא מאושרת לכל הרחוב ובאישור מהנדס העירייה.
 בחזית רחוב אין להשתמש בגדרות רשת, בד, ברזנט ויריעות מכל סוג שהוא.
גדר במרווח הצידי: ב 2 מ' הסמוכים לחזית הרחוב, הגדר לא תעלה על גובה הגדר בחזית.
 הגדרות יהיו עמידים לקורוזיה והשפעות מליחות מהים לחמש שנים לפחות.

ד. שערים

יפתחו לתוך המגרש או במקביל לקו רחוב.
 יבוצעו בזהה לחומרי הגדר והמעקה המאושרים לכל הרחוב.

ה. חניה

החניה תהיה בתוך המגרש. רוחב מירבי לפתיחת החזית לצרכי חניה, לא יעלה על 6 מ'. תותר פתיחה אחת לכל מגרש.
 בכל מקום בו תבוצע חניה צמודה לחניית מגרש שכך, חומרי הריצוף יהיו זהים, שינוי בחומרי הגמר יותר בחניות המופרדות בקיר או בגיבון ברוחב 1.5 מ' לפחות.

2. פיתוח המגרש:

א. אשפה

מתקני אשפה יהיו בתוך המגרש מוסתרים בקיר מחזית הרחוב או משולבים בתוך הבניין. תתאפשר גישת רכב שירות אליהם.

ב. גינון ונטיעות

במרווח הקדמי יינטעו 3 עצים לפחות מהסוגים: דקל תמר או דקל ושינגטוניה או כל עץ אחר המותנה באישור מהנדס העיר. גודל העץ לא יקטן מ 2 מ' גובה גזע לפחות. נטיעת העצים וקליטתם יהיו תנאי לקבלת טופס איכלוס.

ג. פילרים, שעוני מים ומתקנים הנדסיים

מומלץ למקם בחזית הרחוב, בתוך מתחם משק במרוכז, המשותף לכל שני מגרשים לפחות באופן שוויוני. לא תותר העמדת המתקנים הנ"ל בתוך המדרכה הציבורית, לרבות ארונות רשת ראשיים.

ד. שילוט

יתכונן שילוט אחיד לכל רחוב. בעלי המגרשים ימקמו את השילוט בחזית המגרש, בגבול הרחוב באופן אחיד. השלט יהיה קריא ומואר בשעות החשיכה. השלט יכיל את שם הרחוב ומספר הבית. השלט יהיה קריא למרחק של 20 מ' לפחות.

ה. פיתוח חניית

בתכנון מגרשי החניה, השבילים והרחבות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים החדירים לניקוז מי נגר עילי. יעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים למי הנגר. תכנון הניקוז העילי ישלב אזורים לניקוז השטח ולאיוגמו עד להחדרתו לקרקע וכל זאת בתנאי שתמצא קרקע המאפשרת חדירת מי נגר עילי.