

משרד הפנים
 הועדה המחייבת לתכנון ולבנייה מאוחדת
 מהוז חיפה
 20.10.2013
 בתק"ב
 תיק מס'

6615 נספח נופי
 מהדורה 02



תכנית מס' 303-0099473

שטח למבנים ומוסדות ציבור בעתלית

נספח סביבה ונוף

<p>הודעה על אישור תכנית מס' 303-0099473 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6706 ביום 28.11.13</p>	<p>הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר חוף הכרמל תכנית מס' 303-0099473 הועברה לוועדה המחייבת לבניה ולתכנון ערים עם המלצה להפקדה. ישיבה מס' 2012004 מיום 6/8/12 מנהלס הועדה יושב ראש הועדה</p>
<p>נ. שרד הפנים מהוז חיפה חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס' 303-0099473 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 11.9.13 לאשר את התכנית. יו"ר הועדה המחוזית</p>	<p>הודעה על הפקדת תכנית מס' 303-0099473 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6621 ביום 2/7/13</p>
<p>אינג' אסף אחר מהנדס המועצה</p>	

מילר - בלום תכנון סביבתי בע"מ

שלב: מילוי תנאים למתן תוקף מהדורה: 01 תאריך: 20.9.13

מילר-בלום תכנון סביבתי בע"מ
 10.10.13



חיפה 34527, 14 HATISHBI STREET. PHONE: 04-8339070 (רב קוי)
 ירושלים 93102, רחוב הצפירה 28. טלפון: 02-5664940
 תל-אביב 67898, רחוב עמינדב 23. טלפון: 03-5622123
 פקס: HAIFA-04-8339980, JERUSALEM-02-5635656, TEL-AVIV-03-5623663
 Email: mb@miller-blum.co.il mbjrlm@miller-blum.co.il mbltv@miller-blum.co.il



הנספח מציג הנחיות והמלצות לתכנון סביבתי ונופי במתחם ביה"ס גלי עתלית וסביבתו המיועד להיות שטח למבנים ומוסדות ציבור בעתלית. המתחם מתפרש בין רחוב דרך הים, המהווה רחוב ראשי בעתלית, לרחוב צבר ואמת המים. ההנחיות מתייחסות לפיתוח במגרש, לרבות שלביות בפיתוח לפיתוח שטחי גינון בשטחים אילו, לפיתוח בכבישים וכן הנחיות לשימור ונטיעות עצים.

1. תכנית פיתוח נוף

תכניות ההגשה להיתר, יכללו תכנית פיתוח נופית, שתוכן ע"י אדריכל נוף. תכנית הפיתוח תציג את המרכיבים הבאים:

- השטחים הפתוחים כולל פירוט אופיים העיצובי.
- מדרכות, שבילים ומעברים ומשעולים להולכי-רגל. פתרונות להנגשת מבני הציבור.
- פירוט הקירות, המסלעות וכל פתרון אחר לגישור הפרשי גובה.
- מפלסים של גובה קיים, מפלס-פיתוח מתוכנן וגבהים של ראשי-קיר.
- נטיעות לאורך הכבישים ובתחום-התכנית.
- חומרי הגמר.

לתכנית הפיתוח יצורפו:

- חתכים אופייניים של השטח כולל ציון גובה הקרקע הקיימת וגובה מתוכנן.
- תכנון מקומי מפורט לאזורים יחודיים ובעייתיים.
- תכניות פיתוח לשטחי הגינון והפיתוח בתכנית ולפיתוח ברחובות הסמוכים, יכללו גם:
- פרטים אופייניים לפיתוח (קירות, מסלעות, ריצופים, ריהוט חוץ, גופי תאורה וכדומה).
- תכנית לשימור צמחיה. התכנית תבטא את כוונת המתכנן לגבי הצמחייה הקיימת.
- תכנית נטיעות והשקיה

2. עקרונות לתכנון הסביבתי

2.1 שטחים פתוחים

א. בשבילים ובמהלכי המדרגות המיועדים למעבר הולכי רגל וכן במדרכות ובחניות יבוצעו העבודות על בסיס תכנית שתבטא עיצוב אחיד באמצעות שימוש בחומרים דומים. זאת עמ"נ ליצור רצף עיצובי לאורך הצירים המקיפים את המתחם ובמרחבים הציבוריים בתוך המתחם.

ב. ערוגות הגינון יהיו אינטנסיביות והן יענו על דרישות ושימוש מבני הציבור. בשטח ביה"ס והגנים יבנו ערוגות תבלין וירקות, כפי שקיים היום. באם ידרשו שטחים מסוימים יכללו מתקני משחק, אזורי שהייה מוצלים ואיזורי תצפית אל הנוף. בגלל אופיו הטופוגרפי המיוחד, חלקו הקדמי הגובל ברחוב אמת המים יתיישר עם מפלס הרחוב, ואילו חלקו האחורי היורד בטופוגרפיה חדה מזרחה, יאופיין בטרסות מגוננות ושביל מדרגות.





ג. שטח האנדרטה הקיימת היום מיועד לשימור. אין לפגוע בשורת הברושים הצמודה לאנדרטה המאפשרת לה את החיץ המתאים.

ד. באזורי הגינון יעשה שימוש מרבי בעצים בוגרים (קוטר גזע מינימלי-2") ובצמחים רבי"ש אשר אינם דורשים תחזוקה רבה.

2.2 גינון והשקיה



א. הפיתוח לאורך הרחוב אמת המים והחניות ברחוב זה ובחניות המתוכננות במזרח השטח יכלול נטיעות עצים בשדרות במקבצים בודדים. לאורך המדרכות הרחבות מ-2.5 מ', יינטעו עצים בוגרים במרווחי נטיעה של 8.0 מ' – 5.0 מ'.

ב. בחניות לאורך כביש אמת המים וחניה המזרחית ברחוב דרך הים ישולבו מפרצים או ערוגות, שישמשו לגינון ולנטיעות. המפרצים בין החניות יהיו במרווחים של כל 5 מקומות חניה. במפרצים ינטעו עץ בוגר ושיחים נמוכים. העץ יהיה בקוטר 2" לפחות ובגובה 3 מ', גזע העץ יהיה מוגן ע"י מגן מתכת היקפי ופירות העץ יהיו מהסוג שאינו מהווה מטרד לרכב.



ג. כל שטחי הגינון האינטנסיבי יצויידו במערכות השקיה, שיחוברו למחשב השקיה מרכזי בהתאם להנחיות הרשות המקומית.

2.3 ניקוז

ניקוז כל שטחי המגרשים, החניות ודרכי הגישה יתוכנן בהתאם לתמ"א 4/ב/34 סעיף 23.3.2, ובהתאם לסעיף 6.12 ג' בהוראות התכנית. יש לנקז את מי הנגר בתחתית השטח ובערוגה בין החניה המזרחית לכביש דרך הים. בערוגה זו ישתלו צמחים המתאימים לספיגת מי הנגר. אדמת השתילה בערוגה זו תורכב מאדמה מקומית מעורבת בטוף ביחס של טוף 1: 3 קרקע מקומית.



2.4 גישור הפרשי גובה

א. קירות

הפרשי הגובה כלפי שטחים ציבוריים (דרכים, שבילים, ככרות וכו') בין מגרשים ובין הכבישים לבין המגרשים יתמכו ע"י קירות בטון בחיפוי אבן כורכר מסותתת או לקט ובאישור משרד מהנדס המועצה. קירות הגבוהים משלושה מטרים יחולקו לשני קירות וביניהם תיווצר ערוגה ברוחב המאפשר שתילה של צמחיה משתפלת.





ב. מסלעות

המסלעות יבנו בהתאם למפרט הבינמשרדי. מסלעות, שגובהן למעלה מ- 2.0 מ', ידורגו המרחק בין דירוג אחד למשנהו יהיה ברוחב המאפשר נטיעות. במסלעות ישולבו כיסי שתילה בכמות שתבטיח כיסוי מירבי, של חזית המסלעה ע"י צמחיית כיסוי וצמחיה משתפלת.

המסלעות תונחנה בבניה אופקית, כשהפאה הרחבה כלפי הקרקע והקטנה כלפי מעלה. הסלעים יונחו זה על זה בחפיפה לסרוגין. המסלעה תבנה מאבן, שלוקטה מעל פני השטח (ולא מחציבה) גודלה לא יהיה קטן מ-75 ס"מ וגובהה - 50 ס"מ (לפחות).



2.5 מעקות, גדרות ושערים קלים:

א. פרטי הגדרות, המעקות ושערי הכניסה למגרשים יהיו באישור מהנדס העיר ולפי תקנות מבני ציבור וביה"ס.

ב. לא תותר הקמת גדרות רשת.

2.6 מיכלי אשפה, דלק וגז ותשתיות

א. מבנים, מיכלים ופחים לאשפה:

במידת האפשר ישולבו אלו במבנה או בעיצוב השטח כך, שלא יראו מן הכביש. במידה וימוקמו בסמוך לכביש ו/או בחזית המגרש הם יוצבו בנישה סגורה, המשולבת בקיר התומך או הגדר. פתרון האשפה והמחזור, פינוי האשפה ובחירת מיכלי המחזור יתואם עם אגף איכות הסביבה במועצה האזורית

ב. מיכלי גז:

מיכלי גז למיניהם ישולבו במבנה או בשטח הפתוח כך, שלא יראו מן הרחובות הסמוכים.

ג. מיכלי דלק:

יותקנו בשילוב עם המבנה או עיצוב השטח יוסתרו ע"י קירות או יהיו סמויים בקרקע כך שהמיכל, כולל הצנרת ופתח המילוי, לא יראו מן הרחובות הסמוכים.

ד. תשתיות:

מבנים, ארונות וקופסאות חשמל ותקשורת: ימוקמו בחזית המגרש בתוך נישה סגורה. הנישה שתשולב בגדר או בקיר התומך. סגירת הנישה תהיה ע"י דלת פת. הצנרת בין הארון לבין בית/הקיר תהיה סמויה מאחורי הקיר או טמונה בקרקע.





2.7 שפך ועודפי קרקע

לא יותר לשפוך שפך בניה, חומר מילוי וסלעים לאיזור בלתי מורשה. הפסולת, לכל סוגיה, תועבר אתר מאושר ע"י מהנדס העיר.

3. הנחיות לשמירה על הסביבה והנוף הקיים

3.1 שמירת עצים קיימים



העצים הקיימים יישמרו, יועתקו או ייכרתו עפ"י "תכנית פיתוח נוף לשימור צמחיה" אשר תוכן לעת היתר בניה למבנה חדש ולפי נספח עצים בוגרים מאושר. כל זאת בכפוף להוראות התכנית בסעיף 6.4, לפי הנחיות מהנדס העיר ובתאום עם מחלקת הגינון בעיריה. התכנית לשימור הצמחיה תבטא את כוונת המתכנן לגבי הצמחיה הקיימת. יש לנסות להעתיק עצים לתוך המתחם המתוכנן.

לפני ביצוע פיתוח כלשהוא בשטח, יש להגן על העצים המיועדים לשימור באמצעות 4 פרופילי ברזל מגולוונים אשר ביניהם יימתח כבל פלדה / גדר רשת. כמו כן יש לוודא כי על כל עץ שייעקר, ינטע עץ כערך חלופי. תכנית זו תבדק ע"י מחלקת הגנים במועצה, ולאחר אישורה יהיה ניתן לבצע את הפיתוח.



3.2 שיקום מדרונות

המדרונות, שיפגעו במשך תהליך הבניה ובמהלך עבודות חישוב השטח, ישוקמו לאלתר ע"י נטיעות של צמחייה המתאימה לתכנון הכולל של השטח. יש לתת עדיפות לסוגי צמחיה האופיינית לאזור, ומבלי לערב סוגי צמחיה זרים, שיש ביכולתם להתפשט ולהוות מטרד כשצמחיה פולשנית. הנטיעות לשיקום יעשו לפי תכנית פיתוח ותכנית נטיעות, שתוגש לאישור מחלקת הגנים בעירית חיפה.



3.3 שיקום נופי לאחר הנחת התשתיות

עם תום הנחת התשתיות, ישוקמו כל האזורים, שנחשפו ונחפרו לצורך העבודות או שצמחייתם הדלדלה. השיקום יכלול ישור פני הקרקע והתחברות למפלסים הקיימים, מילוי באדמה גנטית, נטיעות עצים ושיחים לכדי כיסוי מלא של השטח. כמו"כ תוצב מערכת השקיה

3.4 שלביות ביצוע

לכל בקשה להיתר בניה למבנה חדש תצורף תוכנית פיתוח נופית אשר תבוצע יחד עם בנייתו של המבנה המבוקש.

