

3076649 - 69

3008501-100-1

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז חיפה

23-02-2015

נתקבל

תיק מס'

הודעה על הפקדת תכנית מס' Yee/er

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6774

ביום 20.3.14

משה לנר
אדריכלי נוף

אדריכלות נוף | תכנון סביבתי | עיצוב עירוני

הודעה על אישור תכנית מס' מ, פארק עתלית בע"מ

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7036

ביום 10.5.15

מלח הארץ עתלית בע"מ, אבינועם רמות, יעל רוטשילד רמות, עמיהוד רוטשילד רמות, גדאד פיתוח עתלית בע"מ, פארק עתלית בע"מ

תכנית מפורטת

תכנית מס' חכ/400 - עתלית - מגזרי חוף

למחוז חיפה
מס' 7036
מס' 6774



ד"ר באריאל ענייד
מס' 62578
מס' 67021
מס' 03-2249244
מס' 04-8577439

**נספח סביבתי - נופי
- מנחה -**

**מלח הארץ
עתלית בע"מ**

פארק עתלית בע"מ

משה לנר אדריכלי נוף בע"מ
רחוב יזמה 2 טירת הכרמל 39404
Office@laner-arch.co.il
טל: 04-8577439

משרד הפנים מחוז חיפה
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מס' 7441

14.7.14

לאשר את התכנית

יוסף משלב
נ"ר הוועדה המחוזית

29.4.15
תאריך

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תחיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר התכנית כל עוד לא חוקצה השטח ונחתם עמו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ואו כל רשות מוסמכת. לפי כל חוזה ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מוצהר בוח כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הוראה בקיום הסכם כאמור ואו ויתור על זכותנו לבטלו בכל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, האמור עליו כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

היוזמה 2, פארק העסקים, טירת הכרמל 39104 | טל' 04-8577439 | פקס 04-8577441 | אימייל laner@netvision.net.il

מנהל מרחב עסקי חיפה
רשות מקרקעי ישראל

עתלית - מגורי חוף
נספח סביבתי - נופי (מנחה)

1. מבוא

האתר המתוכנן ("מגורי חוף- עתלית") מיועד להיות שכונת מגורים, הכוללת כ 242 יח"ד במספר טיפוסים בנייה: בתים דו משפחתיים, בתים צמודי קרקע טוריים ויח"ד קטנות צמודות קרקע. השכונה ממוקמת בקצה הדרום מערבי של היישוב עתלית, בצמידות ומערבית לשכונת הפרחים הקיימת. השכונה מוקפת משלושה כיוונים (צפון, מזרח ודרום) בבינוי קיים או מאושר. מצפון ישנה תכנית מאושרת למגורים (מל/330), מדרום- תכנית מאושרת למגורים של נווה ים (משח 37), ממזרח שכונת הפרחים. מטרת מסמך זה לסקור את האתר וסביבתו בהיבטים נופיים וסביבתיים ולהתוות הנחיות לפיתוח השכונה מההיבט הנופי, תוך שמירה וחיזוק ערכי הטבע והנוף של המקום וסביבתו הקרובה, ותוך מתן דגש לקשר שבין השכונה והיישוב לחוף הים. ** תהליך הכנת התכנית כלל תאום וסיור בשטח של צוות היגוי של הועדה המחוזית ונציגות גופים ירוקים (כגון החברה להגנת הטבע).



האתר

2. מצב קיים

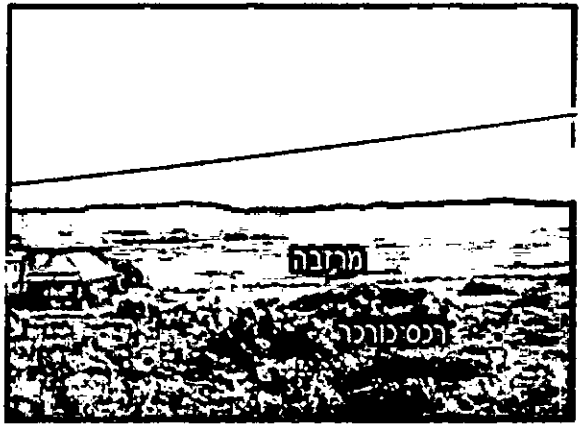
2.1 תאור הסביבה

היישוב עתלית, הסמוך לחוף הים, ממוקם על רצועות שכיוון צפון-דרום של לסירוגין רכסי כורכר ומרזבות ורצועה מערבית של חוף הים (ראה תרשים מס' 1). הרצועות כוללות: מרזבה מזרחית, רכס כורכר מזרחי, מרזבה מערבית, רכס כורכר מערבי ורצועת חוף הים. חטיבות הנוף הללו מייצרות נוף אופייני מגוון מבחינה טופוגרפית של רכסים גבוהים ומסולעים ומרזבות נמוכות ושטוחות, וחוף ים שחלקו חולי וחלקו מסולע. רובו של היישוב הקיים והוותיק בנוי על רכס הכורכר המזרחי. במרזבות קיים ומתוכנן בינוי נוסף.

משה לנר אדריכלי נוף

אדריכלות נוף | תכנון סביבתי | עיצוב עירוני

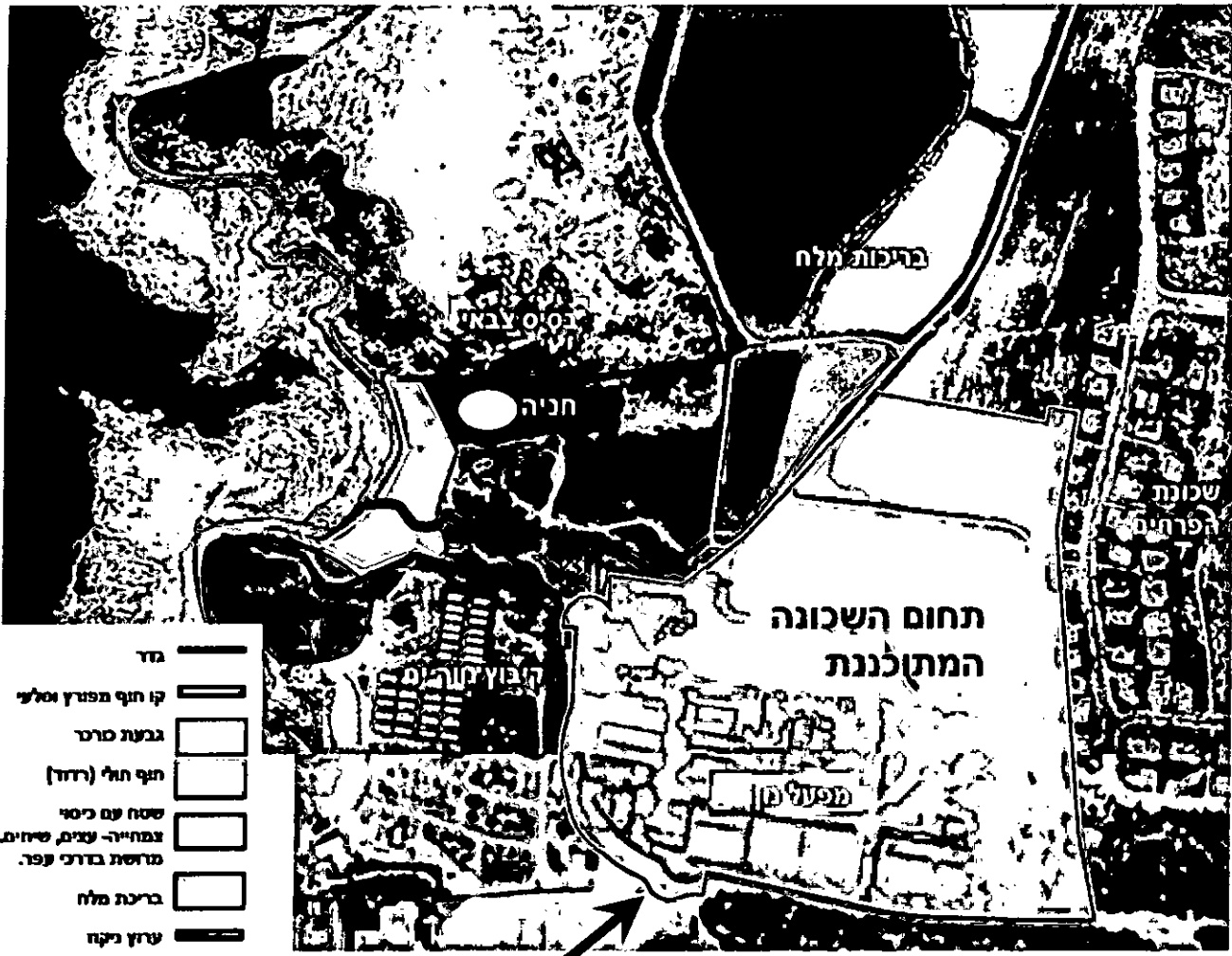
שכונת חוף עתלית ממוקמת באזור המרובה המערבית בעתלית. חלקה בשטח של שדות חקלאיים, חלקה בשטח שהיווה בעבר בריכת מלח וחלקה על שטח מבנים ששימשו בעבר לתעשייה של מפעל נון. השטחים הסמוכים לשכונה (ראה תרשים מס' 2): מצפון- הקצה הדרומי של רצועת המרובה שעל רוב שטחה קיימות בריכות מלח, ממזרח- כאמור קיימת שכונת הפרחים, מדרום- כביש גישה לנווה ים ובינוי נווה ים, מדרום מערב- בינוי של נווה ים. ממערב- הסביבה כוללת מספר שימושים- בריכת מלח שהיא הקצה הדרומי של מכלול בריכות המלח במרובה ושטח טבעי פתוח ורציף עד לים. מצפון לשטח הטבעי הזה נמצא בסיס צבאי ומדרום לו שטח של נווה ים שבחלקו מבנים ובקצהו המערבי גבעת כורכר.



תרשים מס' 1: חטיבות הנוף בעתלית

משה לנר אדריכלי נוף

אדריכלות נוף | תכנון סביבתי | עיצוב עירוני



גבול תכנית השכונה

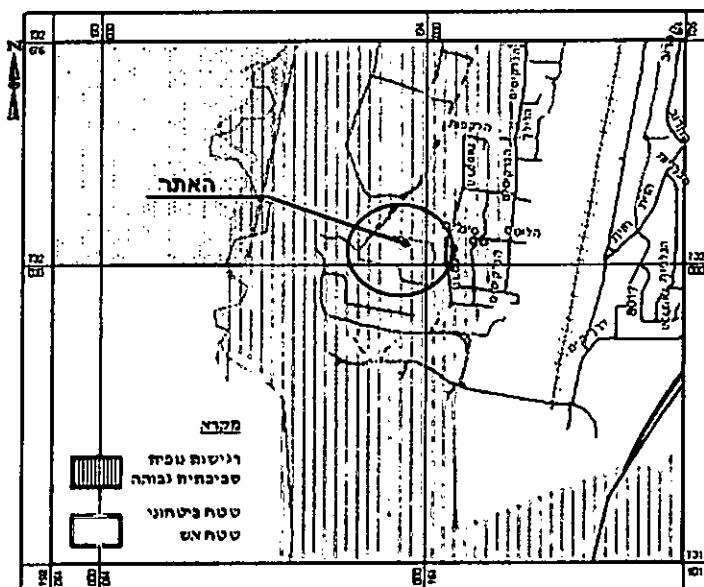
תרשים מס' 2: שימושי קרקע קיימים בסביבת האתר



מצב קיים- מבט לכיוון מזרח אל שכונת הפרחים.

2.2 ערכי טבע ונוף

השטח המתוכנן מוגדר בתמ"א 35 כ"מרקם חופי", וכשטח בעל רגישות סביבתית גבוהה בהנחיות הסביבתיות של תמ"א 35.



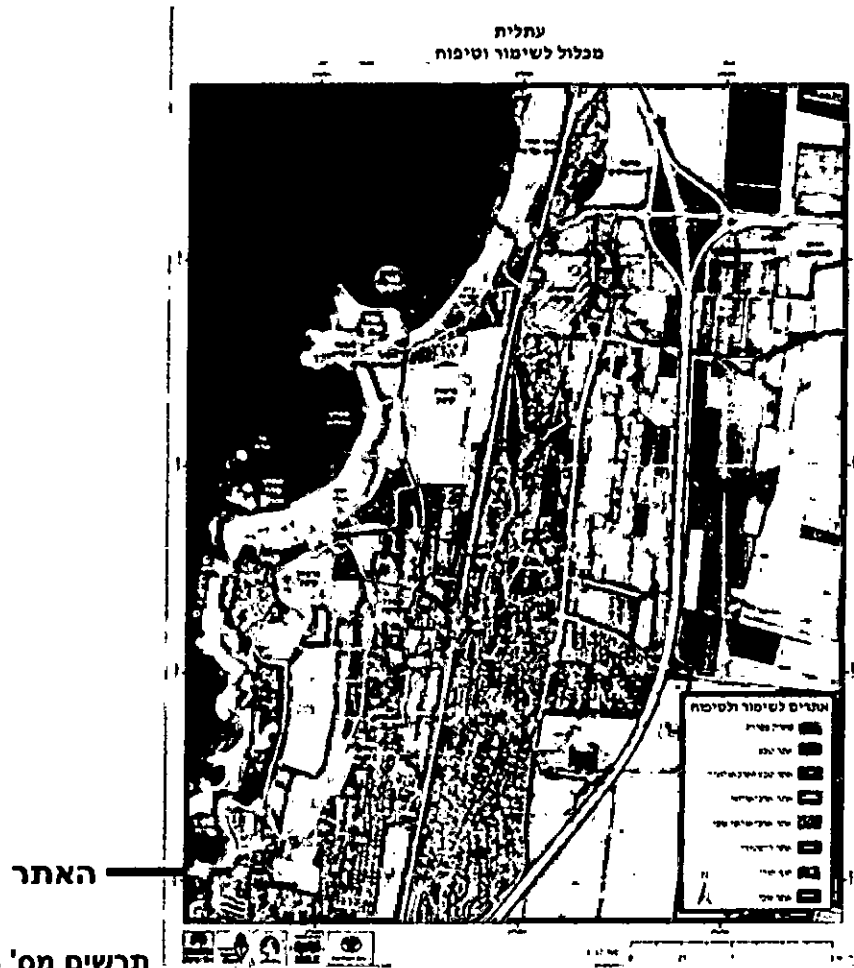
תרשים מס' 3: תמ"א 35- הנחיות סביבתיות

סביבת האתר משופעת ערכי טבע ונוף (ראה תרשים מס' 4):

1. חוף הים- מאופיין באזור זה במבנה של מפרצוני כורכר, עם לוחות של סלעי חוף (beach rock) וטבלאות גידוד. באזור קו המים ישנה רצועה צרה המוגדרת כשמורת טבע. מול שטח השכונה המתוכננת קיים מפרצון אחד שמדרום לו מתנשאת גבעת כורכר.
2. פרוזדור פתוח לחוף הים- בין תחום השכונה לים ישנו 'פרוזדור' של שטח פתוח עם צומח חולות וצומח פולשני, מרושת בדרכי עפר. בחלקו הדרומי קיים ערוץ ניקוז של בריכות המלח שנשפך לים. שטח זה, שרוחבו (מצפון לדרום) הוא 100 מ' בממוצע, מהווה פרוזדור מקשר ייחודי ונדיר בין עתלית לים. מצפון ומדרום לרצועה זו ישנן חסימות המונעות חיבורים של היישוב לים- צפונית לו ישנו בסיס צבאי ודרומית לו גדר של נווה ים.
3. גבעת כורכר- נמצאת מדרום למפרצון שמול השכונה. גבעת כורכר בעלת ערך נופי גבוה בשל תצורתה וטבעיותה ובשל יתרונה הטופוגרפי המאפשר תצפית על הסביבה החופית והים.
4. בריכות המלח- השכונה נמצאת בקצה הדרומי של מכלול בריכות מלח, המאפיינות את נופי המרזבה הפתוחים של עתלית, אשר מעבר לתפקודן התעשייתי מהוות נדבך חשוב בהיסטוריה ובמורשת של עתלית.

כמו כן מהוות בריכות המלח אתרי קינון למגוון גדול מאד של עופות. בחורף מגיעים לבריכות מינים רבים של שחפים, אנפות, ברווזים, חופמאיים ועוד. חלקם של העופות מגלים העדפה ברורה לבריכות מלח ולא יקננו בגופי מים אחרים. בבריכות ישנה אוכלוסייה קטנה של פלמינגו ששוהה בדרך קבע בבריכות. בחורף מספרם יכול להגיע לכמה עשרות. בתקופה הצלבנית נוצלה המרזבה בעורף המבצר להפקת מלח, בדומה לשיטה הנהוגה בימינו.

5. **מתקנים עתיקים להפקת מלח**- נמצא מול החלק הצפוני של המפרצון (מול הבסיס הצבאי). מתקן חצוב בכורכר. מצטרף לשני מתקנים נוספים שנמצאו בעתלית. יחידים מסוגם בארץ. (המידע אודות בריכות המלח ומתקנים עתיקים להפקת מלח לקוח מתוך מסמך "עתלית- מכלול לשימור וטיפוח", מאי 2002, נערך ע"י החברה להגנת הטבע, רשות הטבע והגנים ורשות העתיקות).



תרשים מס' 4: אתרי טבע ונוף.

(מתוך "עתלית- מכלול לשימור וטיפוח", מאי 2002, נערך ע"י החברה להגנת הטבע, רשות הטבע והגנים ורשות העתיקות).

משה לנר אדריכלי נוף

אדריכלות נוף | תכנון סביבתי | עיצוב עירוני



חוף הים- חוף לוחות סלע (beach-rock) וגבעת הכורכר המגודרת



חוף הים



פרוזדור פתוח לחוף הים



ערוץ ניקוז בפרוזדור הפתוח



בריכת מלח

2.4 אתרי ביקור ומסלולי טיול בסביבת האתר

בעתלית קיים מסלול טיול עיקרי- שביל הרכס, שעובר על רכס הכורכר המזרחי וכיוונו צפון- דרום. בנקודות שבהם יש פרצות ברכס הכורכר כגון פרצת נחל אורן הוא פונה מערבה לחוף הים. פרצה נוספת נמצאת בסמוך לרחוב המייסדים. לאורך השביל נקודות תצפית לנוף הרחוק, שטחים טבעיים וממצאים ארכיאולוגיים רבים.

בסביבת האתר הקרובה מספר מוקדי ביקור וטיול קיימים ופוטנציאלים:

1. טיול ושהייה בפרוזדור המוביל לים וחוף הים- החוף מהווה פוטנציאל גדול כאתר ביקור בעל ערכיות נופית ואקולוגית גבוהה מאד. לשטח הטבעי הפתוח המוביל אליו פוטנציאל גבוה לטיול ושהייה וחשיבותו היא בכך שהוא פתוח לציבור ומאפשר גישה (נדירה בעתלית) לחוף הים.
2. צפרות בבריכות המלח- הבריכות מהוות מוקד משיכה לצפרים. נגיש לציבור.
3. מוקד תצפית פוטנציאלי בגבעת הכורכר. המקום כיום מגודר ואינו נגיש. התכנית מציעה גישה אליו מתוך החוף.

2.3 נצפות

- השכונה המתוכננת נמצאת כאמור באזור המרובה המערבית של עתלית, על גבי שטח בעל טופוגרפיה שטוחה ונמוכה. עם זאת היא סמוכה למספר מוקדים הצופים עליה ומושפעים מבנייתה:
- א. **ממזרח**- שכונת הפרחים- מאופיינת בבינוי נמוך של 1-2 קומות. השכונה מוגבהת מעט מהשטחים המערביים לה כיום- בריכות המלח, כך שבחלקה המערבי קיימת שורת בתים הצופה מערבה אל רצועת החוף. הים מוסתר ממנה ע"י צמחיית החוף.
 - ב. **מדרום**- כביש הגישה לנווה ים- הכביש מקשר את היישוב עתלית ממזרח למערב אל קיבוץ נווה ים. הנוף הקיים הנצפה מכביש זה צפונה הוא נוף מבני תעשייה של מפעל נון.
 - ג. **ממערב**- הפרוזדור הפתוח לחוף וחוף הים. מוקד נצפות חשוב בשל היותו בעל פוטנציאל כאתר ביקור לכל תושבי עתלית.
 - ד. **מצפון**- בריכות המלח. מוקד נצפות בעיקר ע"י צפרים.



שכונת הפרחים. מבט מערבה לאזור השכונה המתוכננת

משה לנר אדריכלי נוף

אדריכלות נוף | תמון סביבתי | עיצוב עירוני



מבט מהאתר מזרחה אל שכונת הפרחים



מבט הקצה המערבי של האתר צפונה אל בריכות המלח.



מבט מקצה מערבי של האתר מערבה אל פרוזדור השטח הפתוח לים.

3. מצב מוצע

3.1 השפעה חזותית- נצפות

בשל מיקומה של השכונה במרחבה הנמוכה היא אינה מהווה השפעה גדולה מבחינת נצפות אליה ומבחינת הסתרה ליישוב הקיים (על הרכס). כמו כן, בשכונה מתוכננת בנייה צמודת קרקע. עם זאת הסביבה הקרובה והסמוכה תושפע כתוצאה מבניית השכונה כמפורט להלן:

- א. ממזרח- בניית השכונה תשפיע על המבט של שורת הבתים המערבית של שכונת הפרחים לכיוון חוף הים ותחסום עבורם את המבט הזה.
- ב. מדרום- כביש הגישה לנווה ים. המבט מכביש זה צפונה יושפע לחיוב. השכונה העתידית תפותח על שטח מבני התעשייה והמבט הקרוב מכביש זה צפונה יהיה רצועת שצ"פ מפותחת ומגוננת ובינוי חדש לעומת מבני תעשייה נטושים, כפי שקיים היום.
- ג. ממערב- השטח המהווה מסדרון פתוח לים ייצפה לעבר השכונה. לאורך גבולה המערבי של השכונה, מצפון לדרום, מתוכננת רצועת שצ"פ רחבה (ברוחב 30 מטר) שהיא חלק ממערכת הצירים הירוקים היישובית בעתלית לאורך רצועה זו מתוכננת טיילת. בנוסף, באזור מעובה שטח של רצועה זו מתוכנן שצ"פ שכונתי מרכזי שיהווה מוקד פתוח אינטנסיבי כמבואה לשטח הפתוח האקסטנסיבי.
- ד. מצפון- בריכות המלח הקיימות ייצפו לעבר השכונה. יש לציין שישנה תכנית מאושרת להקמת שכונת מגורים מצפון לאתר (מכ/330), כך שבעתיד המבט אליה מבריכות המלח בצפון אינו רלוונטי.

3.2 הנחיות כלליות לתכנון החללים הציבוריים

עיצוב החללים הציבוריים בשכונה ישאב השראה מהסביבה החופית העשירה ומנופי המרזבה ורכסי הכורכר של עתלית ויאזכר את נופי המורשת של מפעל המלח ובריכות המלח וקינון העופות. ערכי טבע ונוף אלו יבואו לידי ביטוי בגיבוש הקונספט הכללי של תכנון השכונה, בעיצוב החללים, בחומרים ובשימוש בצמחייה.

3.3 הנחיות לשיקום נופי

3.3.1 הנחיות לביצוע עבודות פיתוח האתר

השכונה ממוקמת ברובה על גבי שטחים מופרים של שדות חקלאיים, מבני תעשייה ובריכת מלח שיובשה, אך האתר וסביבתו מצויים בתחום המוגדר בתכניות מתאר כשטח בעל רגישות סביבתית גבוהה.

בגבול המערבי של התכנית קיים, כאמור, הפרוזדור הפתוח לים וחוף הים. שטח זה הינו בעל הרגישות הגבוהה ביותר בסביבת התכנית.

תכניות הפיתוח של האתר יכללו תכניות לשיקום הנוף אשר יוכנו ע"י אדריכל נוף.

3.3.1.1 פעולות מקדימות לעבודות העפר

שטח התכנית ברובו נמצא במילוי.

- מדידה וסימון - איתור, סימון ומדידה של האתר, כולל דרך הגישה.
- גידור - שטחים טבעיים הסמוכים לתחום שטח העבודה יגודרו וישולטו למניעת הפגיעה בהם בכל מהלך ביצוע העבודות.
- אדמת חישוף - לאורך הגבול המערבי של השכונה (השטח הטבעי המקושר לחוף הים). אדמת חישוף משטח זה, בעומק 20 ס"מ, תישמר בערמה נפרדת במיקום שיתואם מול קק"ל לצורך פיזור וחיפוי בשצ"פ המערבי, הגובל עם השטח הטבעי. עובי שכבת החיפוי יהיה לא יותר מ 20 ס"מ.
- איסוף גיאופיטים - יעשה ידנית בתחום השטח המיועד לעבודות עפר, בתחום שטח התכנית המתוכנן ולאורך תוואי דרך הגישה. הגיאופיטים ישמרו ויוטמנו בשטחי השיקום הנופי ו/או ינטעו בשטחים הסובבים את האתר, בתאום עם קק"ל.
- קווי דיקור ותחום עבודה - יסומנו בשטח לפני ביצוע העבודות. לא תותר חריגה מקווי הדיקור.

3.3.1.2 דרכי גישה ושטח התארגנות

- דרך הגישה עד לאתר בזמן העבודה תהיה על בסיס דרכים ודרכי עפר קיימות.

3.3.1.3 ביצוע עבודות הבנייה

- עבודות בנייה – עבודות הבנייה יעשו בזהירות למניעת פגיעה בשטחים שאינם מיועדים לפיתוח ללא שפיכה של עודפי בטון ו/או חומרים אחרים
- ניקוי פסולת ושאריות בנייה – בכל מהלך ביצוע העבודות לא תפוזר פסולת באתר. הפסולת תאסף מדי יום ותאוכסן במיכלים למניעת פיזור בשטח ע"י רוח ו/או בעלי חיים. הפסולת תאסף ותפונה מהאתר אל אתר פסולת מאושר. לאחר השלמת עבודות הבנייה תאסף שארית הפסולת וינקו שאריות הבנייה, כגון שאריות בטון, עץ, ברזל וכד' ויפזרו מהאתר אל אתר מאושר.

3.3.2 הנחיות לביצוע עבודות שיקום הנוף

3.3.2.1 - הסדרת שטחים מופרים

- שטחים מופרים – שטחים מופרים בגבולות התכנית יחופו באדמת חישוף.
- דרכי גישה – דרכי הגישה לאתר שיפגעו בשל ביצוע העבודות, כולל דרכים שהורחבו, פסולת שנשפכה וכד' ישוקמו באמצעות הצרת רוחב הדרך, פינוי הפסולת וחיפוי עליון של השטחים שנפגעו באדמת חישוף.
- יישור שטחים - בגמר עבודות העפר והבנייה ולאחר פינוי שאריות פסולת וחומרי בנייה, יישר השטח המופר, על פי תכניות השיקום והנחיות המפקח.

3.3.2.2 - שיקום צמחי

- שתילת גיאופיטים – בתחום השטחים המופרים שחופו באדמת חישוף ישתלו גיאופיטים אשר נאספו באתר ואוכסנו למשמורת. היה והגיאופיטים שנאספו נשתלו באתר אחר, ישתלו באתר גיאופיטים ממינים הקיימים באתר וממקור מאושר.
- ביצוע השיקום הצמחי יהיה בראשית עונת הגשמים.

3.4 מרכיבים נופיים בתכנית

מסמך זה הינו מנחה וכולל הנחיות כדלקמן:

- התכנית כוללת מערכת שטחים ציבוריים פתוחים, רחוב ראשי ורחובות משולבים, מעברים ציבוריים וטיילת. בנוסף, מחוץ לגבולות התכנית מוגדרות דרגות של פיתוח ושימור של המרחב הפתוח (הפרוזדור) המוביל לחוף הים.

סה"כ בתכנית- 18,260 מ"ר שטחים ציבוריים פתוחים שהם 20.39 מ"ר שצ"פ לנפש (לא כולל שבילים).

שטחים ציבוריים פתוחים:

3.4.1.1 קשר למערך שטחים פתוחים יישובי:

עיקר השטחים הציבוריים הפתוחים של השכונה עוטפים את הבינוי שלה ממערב ומדרום, ברצועות ארוכות ורחבות (ברוחב מינימאלי של כ- 30 מטר), שהן גם חלק מהשלד הירוק של עתלית. לאורכן של רצועות אלה עובר ציר ירוק חשוב בעתלית, המגיע מכיוון בריכות המלח בצפון, ומכיוון דרך הים ושכונת הפרחים ממזרח וממשיך לחוף הים ולנווה ים. בתחום השכונה מתוכננת בתוואי ציר זה טיילת יישובית, וכל הצירים הירוקים של השכונה מקושרים אליה. רצועות השצ"פים בשכונה הוגדרו כגן מעטפת וחזית' לשכונה.

במערב- מחוץ לתחום התכנית הוגדר הפרוזדור לחוף הים כשטח פתוח המקשר את השכונה וכלל היישוב לים וחולק לשלוש רמות פיתוח ושימור.

בדרום מזרח- קשר לשצ"פ בתכנית הסמוכה ולשטח בעל אופי פתוח שהוגדר "שטח קייט" במש"ח/37.

3.4.1.2 סיווג השטחים הציבוריים הפתוחים והנחיות פיתוח (בתחום התכנית):

א. גן שכונתי מרכזי (גן פנים- שכונתי)- גן בגודל של 2,730 מ"ר. ממוקם בחלק הדרום- מערבי של השכונה, בסמוך למבנה המסחרי, מקושר לרצף השטח הפתוח עד לים. הגן ממוקם בסמוך לטיילת היישובית ומקושר אליה, אך יהיה מופרד למחצה מהציר היישובי ליצירת מתחם מקומי- שכונתי.

התפקודים של הגן:

1. מהווה מוקד פעילות שכונתי מרכזי.
2. מהווה מוקד פיתוח ברמה אינטנסיבית שהוא נקודת יציאה לחוף הים דרך פרוזדור השטח הפתוח שהולך ונעשה אקסטנסיבי ושמור באופיו עם הקרבה לים.
3. תומך במתחם המיועד למבני ציבור הסמוך לו.

המרכיבים אותם ניתן לפתח בגן :

- כנקודת יציאה לחוף- הכוונת התנועה בגן לשבילים המובילים לחוף.
- מערכת שבילים להולכי רגל, מתקני משחק משולבים לגילאים שונים, רחבות ישיבה מוצלות ליחידים וקבוצות, גופי מים, פסלים, פרגולות, סככות צל, אזורי דשא ועוד.

- תודגש הכניסה לגן.
 - התנועה בגן תותאם לנכים ועגלות.
 - יישמרו ככל שניתן מבטים לכיוון הים, בעיקר מאזורים גבוהים בגן.
- ב. גן חזית / מעטפת- גן בגודל של כ 21,000 מ"ר, ארוך וצר העוטף את הגבול המערבי והדרומי של הבינוי.
- לגן זה יהיו מספר תפקודים:
1. גן חזית לשכונה (הגן הדרומי). מלווה את הכביש המוביל לחוף נווה ים.
 2. גן מעטפת. מהווה חיץ בגבול הדרומי של השכונה.
- בגבול המערבי- מייצר מדרג של רמות פיתוח. הגן הוא ברמת פיתוח אינטנסיבית למחצה, אשר ממערב לו ישנו שטח פתוח אקסטנסיבי של בריכות מלח או פארק חופי.
3. הגן המערבי מנקז אליו ואל הטיילת שלאורכו שבילים המגיעים מקצותיהם של הרחובות המשולבים. כך מקושרים כל אזורי השכונה אל השצ"פים במעטפת.
 4. פונקציות עיקריות של כושר וסיוול.

המרכיבים אותם ניתן לפתח בגן :

- כגן חזית בדופן הדרומית- עיצוב ייצוגי כחזית השכונה.
 - כגן מעטפת וחיץ- תעובה הצמחייה באזורים הקרובים למגורים.
 - הדגשת הכניסות בקצוות השצ"פ.
 - מסלול הליכה/ ריצה.
 - בדופן הדרומית- מתקני כושר בסידור לינארי.
 - פינות שהייה מוצלות.
- ג. גן שכונתי משני- בגודל 500 מ"ר, הממוקם בקצה הצפון- מערבי של השכונה, מקושר אל הטיילת היישובית.
- הגן יכלול שבילים, רחבות, מקומות ישיבה, סככות צל, מתקני משחק לגיל הרך, ספסלים ומתקני שתייה.
 - התנועה בגן תותאם לנכים ועגלות.
 - יש לשמור ולהדגיש מבטים לנוף הרחוק, לחוף הים.
 - הגן יתבסס על גינון אינטנסיבי.

3.4.1.3 - שטחים פתוחים ברצועת החוף (מחוץ לגבולות התכנית):

דרוג של רמות פיתוח ושימור בהתאם לקרבה לים ממזרח למערב:
א. פארק חופי לפיתוח אקסטנסיבי. בגודל של כ 14.5 דונם.
מרכיבי הפיתוח:

- כניסה ראשית מהשצ"פ השכונתי המרכזי.
- שבילי טיול ורכיבה על אופניים. שביל ראשי ילווה את ערוץ הניקוז.
- פינות ישיבה מוצלות.
- גשרונים מעל ערוץ הניקוז.
- עיבוי צמחייה ונטיעות ממינים מקומיים.
- הדגשת מוקדים על ידי צמחייה.
- ריכוז הנטיעות לאורך ערוץ הניקוז כדימוי לנחל.
- ב. שטח שמור לשיקום. בגודל של כ 6.5 דונם.

המרכיבים אותם ניתן לפתח בגן :

- שבילי טיול ורכיבה על אופניים. שביל ראשי ילווה את ערוץ הניקוז. בנקודה המערבית של השטח יסתיים השביל ויפוצל לשביל העולה לתצפית בגבעה הדרומית. יתוכנן קישור דרומה לכפר הנופש נווה ים.
- פינות ישיבה מוצלות.
- גשרונים מעל ערוץ הניקוז.
- נטיעות לאורך ערוץ הניקוז בלבד.
- הדגשת מוקדים על ידי צמחייה.
- ג. חוף ים.

מרכיבי הפיתוח:

- השטח יישמר בטבעיותו.
- ללא פיתוח שבילים.

3.4.2 רחובות :

בשכונה שני טיפוסים רחובות: רחוב ראשי ורחובות משולבים.

3.4.2.1 רחוב ראשי :

- בגבול המזרחי של השכונה. ממנו מתפצלת התנועה לפנים השכונה.
- בפיתוח הרחוב ניתן להקנות לו ערך ייצוגי של כניסה לשכונה.

- לאורך הרחוב ניתן לשלב פינות ישיבה מוצלות ע"י עצים.

3.4.2.2 רחובות משולבים

- יודגשו כניסות למעברים ציבוריים ע"י צמחייה ופינות ישיבה ברחוב.

3.4.3 מעברים ציבוריים :

המעבר הציבורי חוצה את השכונה מצפון לדרום.

- יודגשו הכניסות מהרחובות למעברים הציבוריים ע"י צמחייה ופינות ישיבה.

- יתוכננו שבילי הליכה מלווים בצמחייה במעברים הציבוריים.

3.4.4 טיילת :

טיילת הולכי רגל ושביל רוכבי אופניים יתוכננו כחלק מגן המעטפת המערבי והדרומי. במערב טיילת

זו מדגישה את נוף חוף הים.

1. הטיילת תתוכנן עבור הולכי רגל. בנוסף יתוכנן שביל נפרד לרוכבי אופניים.

2. הגן השכונתי המרכזי יהווה מוקד המקושר לציר הטיילת.

3. לאורך הטיילת תשולבנה פינות ישיבה מוצלות הפונות לנוף, בעיקר בצמתים עם השבילים

המקושרים לרחובות המשולבים.

4. יתוכננו חיבורים לשבילים בשטח הפארק האקסטנסיבי ממערב לטיילת.

5. תאורת הטיילת המערבית תכוון אל פנים השכונה, ולא לכיוון חוף הים.

3.4.5 שבילי אופניים :

תנועת האופניים בשכונה:

1. בכביש מס' 1 וברחובות המשולבים – תנועת האופניים משולבת בתנועת הרכב המנועי.

2. בשצ"פים- שבילי אופניים דו סטריים לאורך השצ"פ הדרומי והשצ"פ המערבי, מופרדים

מטיילת הולכי הרגל.

3.5 הנחיות לתכנון הצמחייה (מנחה)

שטח התכנית מצוי בתחום קו שני בחוף הים, והצמחים המתוכננים צריכים להתאים לתנאים באזור זה.

בפרוזדור המוביל לחוף, מחוץ לתחום השכונה, יש לתכנן על פי רשימת צמחים מקומית, אך לא פולשנית, ע"פ סקר שיעשה במקום ובאישור אקולוג. הצומח הקיים בשטח זה (ע"פ סקר טבע ונוף "חוף הכרמל- עתלית חיפה" שנעשה ע"י החברה להגנת הסביבה, משנת 2000) - בן מלח מכחיל,

מלחה, אלת המסטיק, אטד החוף, אשלים, קנה. ועצים נטע אדם- איקליפטוסים ושיטה מכחילה (צמח פולשני).

צמחים נוספים הקיימים בסביבה החופית הקרובה – עכנאי שרוע, חבלבל החוף, קריתמון ימי בתת, אגרופירון סמרני, לבנונית ימית, מתנן שער, קורנית מקורקפת, סירה קוצנית, חרוב מצוי.

בתחום התכנית, ע"פ סקר עצים בוגרים שנעשה במקום, אותרו המינים הבאים: תמר מצוי, דקל וושינגטוניה, חרוב מצוי, איקליפטוס, קזוארינה, ברוש מצוי, אשל, פיקוס קדוש ופיקוס השדרה.

בתחום השכונה ייעשה שימוש הן בצמחייה מקומית והן בצומח תרבותי בעל אופי חופי המתאים לתנאי קו שני בחוף הים.

להלן הנחיות לנטיעת עצים ושתילת צמחים באזורים השונים בתכנית:

3.5.1 מאפייני הצמחייה בשטחים ציבוריים פתוחים ובמעבר הציבורי:

- הנחיות לנטיעת עצים בשצ"פים
מרווחי נטיעה בשבילים וטיילות- העצים יישתלו במרווחים קבועים של 8 מ' לאורך השבילים, או במרווחים משתנים למראה שביל טבעי יותר, בקבוצות של 2, 3 עצים, ובמרווחים של 8-10 מטר בממוצע.
צפיפות נטיעה ברחבות התכנסות ושהייה- העצים יישתלו בקבוצות ובצפיפות ליצירת הצללה במוקדי השהייה והישיבה, כך שבין שני עצים סמוכים תהיה חפיפה של 25% בנוף העץ.
בורות נטיעה- העצים ינטעו בתוך בורות נטיעה ממולאים באדמה גננית במימדים של לפחות 1/1/1 מטר.

• מיני צמחים לנטיעה ושתילה בשצ"פים ובמעבר הציבורי:

- צמחים בקו התפר עם השטח הטבעי ממערב (הפרוזדור לחוף)- עצים: אשל הפרקים, חרוב מצוי, אשחר ארץ ישראלי, בר זית בינוני. שיחים ובני שיח: אלת המסטיק, חבלבל החוף, עכנאי שרוע, קורנית מקורקפת.
- עצים מלווי שבילים וטיילות- חרוב מצוי, שלטית מקומטת, אשל הפרקים, זית אירופי.
- עצי מוקד להדגשת כניסות, רחבות התכנסות, צמתי שבילים: עצים פורחים - אלמוגן רחב עלים, בוהינייה מגוונת, סיגלון, אלביציה ורודה. עצים גבוהים- דקל וושינגטוניה, תמר מצוי, ברוש מצוי.

- שיחים ובני שיח בשצ"פים: אלת המסטיק, אשל סיני, בכריס, בן עוזרר, מיני אוג, קריסה גדולת פרי, רוזמרין רפואי, אוזן דב כלאיים, בולבין שיחני, גאורה קיפחת, כוכב ימי, נר לילה חופי, סביון מלבין, עדעד קנרי, דרדר חשוף פרי, דרדר מאפיר, סנטולינה ננסית.
- צמחים בשרניים לכיסוי שטח: מיני טלמון, נציץ, פלקתרנתוס שפתני, סביון כחלחל.

3.5.2 מאפייני הצמחייה ברחובות:

מיני עצים לנטיעה ברחובות - בוהינייה מגוונת, שלטית אפריקנית, דקל כנרי, דקל וושינגטוניה, דקל תמר, סיגלון עלי מימוסה, אלביציה ורודה, פנסית דו נוצתית.

פתחי נטיעה במדרכות - עצי רחוב יינטעו בתוך פתחי נטיעה במדרכות שרוחבן 2.50 מטר ומעלה. אבני התיחום לנטיעת עץ יהיו בגוון אפור או כורכרי. יש לשלב מגביל שורשים בנטיעת עצים במדרכות.

בורות נטיעה - העצים לאורך הרחובות יינטעו בתוך בורות נטיעה ממולאים באדמה גננית במימדים של לפחות 1/1/1 מטר.

• כביש מס' 1:

מדרכה מזרחית- מדרכה זו תישאר 'נקייה' מנטיעות, רציפה למעבר חופשי של הולכי רגל. לצידה מתוכננת רצועה מגוונת, בתפר עם שכונת הפרחים. רצועה זו תשמש לנטיעה של העצים לאורך המדרכה. העצים יינטעו במרווחים של 8 מטר, במרחק של כ 0.5 מטר מאבן הגן של המדרכה על מנת שסיפקו הצללה ברחוב. ברצועה המגוונת יינטעו שיחים שישמשו חייץ ירוק בין כביש 1 לבתי שכונת הפרחים.

מדרכה מערבית- יינטעו עצי רחוב במרווחים של 8 מטר.

• רחובות משולבים:

ברצועת הדרך- יינטעו עצים במרווחי נטיעה של 8 מטר, כאשר מתאפשר מבחינת כניסות לחניות פרטיות במגרשים.

העצים יינטעו משני צידי הרחוב לסירוגין, ע"פ רחוב המדרכה.

במדרכה שרוחבה 2.5 מטר ומעלה יינטעו עצים.

במגרשים פרטיים- בכל מגרש יינטע לפחות עץ אחד בחזית המגרש, ליצירת מראה ירוק והצללה ברחוב. העץ יהיה בעל מופע משמעותי, שגובהו כבוגר 5 מטרים מינימום.

3.6 פרטי וחומרי פיתוח

פרטי וחומרי הפיתוח בשכונה יתוכננו בהתאם להנחיות המתייחסות ל"פיתוח באזור בעל דימוי חוף ים בעתלית", מתוך מסמך "עתלית - הנחיות נופיות" שנערך עבור הועדה המקומית לתכנון ובנייה חוף הכרמל.

שינויים בפרטים המפורטים בהנחיות ייעשו באישור מהנדס המועצה.

3.6.1 פרטי פיתוח ברחובות:

• פרטי ריצוף ברחובות:

כביש מס' 1 - המיסעה תרוצף באספלט. המדרכות ירוצפו באבן משתלבת בגוון כורכרי, תוך שילוב פסי עיטור מאבן משתלבת בגוון כורכרי או בגווני אפור. מפרצי חנייה ירוצפו באספלט או באבן משתלבת בגווני אפור או שחור.

רחובות משולבים - המיסעה תרוצף באבן משתלבת בגווני אפור או שחור. המדרכות ירוצפו באבן משתלבת בגוון כורכרי, תוך שילוב פסי עיטור מאבן משתלבת בגוון כורכרי או בגווני אפור.

• פרטי חזיתות המגרשים:

קירות בחזית המגרשים - בקו המגרש בחזית הפונה לרחוב יתוכנן קיר תוחם. גובה הקיר מעל פני ריצוף הרחוב יהיה 80-60 ס"מ כולל חיפוי ראש הקיר. ראש קיר אופקי ללא דרוגים. ברחוב משופע (מעל 5% שיפוע אורכי), גובה הקיר יהיה 80-40 ס"מ, ללא דרוגים. הקיר יחופה בטיח צבעוני בגוון כורכרי, וראש הקיר מאבן קופינג כורכרית. ניתן לשלב אריחי משרבייה בקיר.

במקרים בהם קיר החזית הוא קיר שתומך מגרש גבוה, וגובהו מעל 180 ס"מ, יש לדרג את הקיר. הדרוג ייעשה בשטח המגרש, כאשר בחזית קיר נמוך בגובה 60 ס"מ ואחרי קיר גבוה. בין הקירות תתוכנן ערוגה מגוננת ברוחב מינימאלי של 60 ס"מ.

עמודוני כניסה למגרשים - בכניסות למגרשים או לחניות הפרטיות במגרשים יתוכננו עמודונים, כחלק מקיר חזית המגרש, בגובה כ 140 ס"מ, מחופים בטיח צבעוני בגוון כורכרי, עם אבן כותרת בראש העמוד. שלט כניסה ימוקם באחד העמודונים בכל מגרש.

גדר קלה בחזית המגרשים - ניתן לשלב גדרות קלות מעל לקירות החזית בגובה נמוך ב 10 ס"מ מראש העמודונים. הגדרות יהיו ממתכת או גדר משרבייה.

שערי כניסה - שערי כניסה למגרש יתוכננו ממתכת או מקונסטרוקציית מתכת בשילוב עץ, בגובה שלא יעלה על גובה עמודון הכניסה.

מבנה מערכות- לכל זוג מגרשים ימוקם מבנה מערכות באופן שמרכז המבנה ממוקם על גבול המגרשים. בעת בניית מבנה המערכות יוכנו כל השרוולים הנדרשים למערכות השונות המיועדות להיכנס למבנה. כולל מוני מים, ארון חשמל, בזק וכבלים. מבנה המערכות יבנה מבטון מזוין ויחופה בחיפוי טיח צבעוני בגוון כורכרי, כדוגמת הקירות והעמודונים, או ע"פ פרט שיאושר ע"י מהנדס הועדה. פנים מבנה המערכות יחופה בטיח צבעוני בגוון כורכרי. ריצפת המבנה החשופה תרוצף ע"י המשתכן באבן משתלבת רגילה בגוון שחור.

3.6.2 פרטי פיתוח בשצ"פים:

• פרטי ריצוף בשבילים ורחבות:

הטיילת בשצ"פ ההקפי תתוכנן ברוחב 5 מטרים.

השבילים ורחבות שהייה ירוצפו באבן משתלבת בגוון דומיננטי כורכרי, או שיתוכנו מבטון סרוק בגוון כורכרי, או שילוב של השניים- בטון ואבן משתלבת, או בטון ואבן טבעית.

• פרטי ריהוט חוץ:

תאורה- בשבילי השצ"פים, רחבות ומעברים ציבוריים יתוכננו עמודי תאורה בגובה 4 מטרים, ממתכת או ממתכת בשילוב עץ. דגמי גופי ועמודי התאורה יאושרו ע"י מהנדס המועצה. בטיילת המערבית תתוכנן התאורה כך שלא תופנה כלפי השטח הטבעי והחוף ממערב, למען שמירה על המע' האקולוגיות הטבעיות. אלמנטי הצללה- ברחבות שהייה ושיבה ניתן לתכנן פרגולות להצללה ממתכת או עץ או שילוב של השניים. רחבות מתקני משחק יוצללו ע"י קירוי של יריעות הצללה בגוון בהיר על קונסטרוקציית עץ או מתכת. מתקני משחק- יתוכננו מתקני משחק למגוון גילאים, כולל מתקני כושר, בהתאם לסיווג השצ"פ (ראה בסעיף 3.4.1.2), ממתכת או עץ (בעלי עמידות בסביבה החופית), ע"פ התקנים.

3.6.3 פינוי אשפה:

במרחב הציבורי יותקנו פחי אשפה מוטמנים בנפח שייקבע ע"י מחלקת תברואה של המועצה המקומית. פחים אישיים יאושרו ע"י מהנדס הועדה רק במקרים בהם אין אפשרות לביצוע פח מוטמן. בשכונה תתוכנן תחנת מחזור, במקום מרכזי ונגיש לציבור, שתכלול מתקני מחזור ע"פ הנחיות מחלקת התברואה של המועצה. התחנה תמוקם על משטח בטון או אבן משתלבת, עם גישה למשאית פינוי. בגב תחנת המחזור יש לתכנן קיר גדר בגובה מינימאלי של 1.20 מטר.

3.6.4 מערכת השקיה:

תותקן מערכת השקיה ממוחשבת.