

מינהל התכנון
 הועדה המחוזית - מחוז חיפה

06-01-2016

נ ת ק ב ל

עתלית, מזרח

שכונת מגורים חכ/500

נספח נוף ופיתוח

לשטח הציבורי הפתוח, המפריד בין השכונה לכביש מס' 2

הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר
 חוף הכרמל

תכנית מס' 500
 הועברה לוועדה המחוזית לבניה ולתכנון ערים
 עם המלצה להמקרה.

ישיבה מס' 2004004
 מיזם א.א.א.א.

מ/גדס הועדה

מינהל התכנון - מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
הועדה המחוזית החליטה ביום:
 7.9.15

לאשר את התכנית

תאריך 14.1.16

י"ר הועדה המחוזית

עתלית, מזרח

עורך התכנית: יצחק פרוינד
 עורך תכנון וקידום פרויקטים בע"מ

ממונה על מחוז חיפה

יוזמי התכנית:

עו"ד ליאור עמר

עו"ד יוסי שפטיניצקי

ליאורה דנקנר

יוסף שפטיניצקי, עו"ד
 מ.ד. 13383
 רח' תובל 22, רמת גן

ליאור עמר, עורך דין
 מ.ד. 31421
 שדי המגינים 60, חיפה 33264
 י"ל 04-8526162 פקס. 04-8526163

ל. ניצני

גרינשטיין • הר-גיל

אדריכלות נוף ותכנון סביבתי בע"מ

הודעה על אישור תכנית מס' _____

פרסמה בילקוט הפרסומים מס' _____

כיום

רח' כלניות 7, חיפה 34353

טלפון: 04-8380407

פקס: 04-8382536

דצמבר 2007

עדכון: אוגוסט 2008

עדכון נוסף: נובמבר 2008

עדכון נוסף: יוני 2012

עדכון נוסף: נובמבר 2013

עדכון נוסף: יולי 2014

עדכון נוסף: נובמבר 2015

גרינשטיין הר-גיל
 אדריכלות נוף ותכנון סביבתי בע"מ
 רח' כלניות 7 חיפה 34353
 טל: 8380407 פקס: 8382536

שטח ציבורי פתוח (המפריד בין השכונה לכביש מס' 2)

השטח הציבורי הפתוח (להלן השצ"פ) יהיה בחלקו המזרחי (הפונה לכביש מס' 2), סוללה עם צמחייה אקסטנסיבית, באופי טבעי, ובחלק המערבי (הנמצא בין השכונה המתוכננת לבין הסוללה הצמודה לכביש מס' 2) יהיה באופי אינטנסיבי ושימושי. השצ"פ יהווה, בחלקו המזרחי, חיץ בפני הפרעות חזותיות ורעש מכיוון הכביש, ובחלקו המערבי יאפשר מעבר להולכי רגל, רכיבה על אופניים, וישמש כמקום למנוחה, לבילוי ולמשחק, לרווחת התושבים.

בשטחי השצ"פ יותר לבצע גינון ופיתוח נופי אקסטנסיבי ואינטנסיבי, שבילים, אזורי מנוחה ומשחק, מערכות תשתית תת קרקעיות, מתקנים הנדסיים במקום המסומן בתשריט כשטח למתקנים הנדסיים. תוואי הניקוז בשצ"פ יעוצב כ"יתעלה נסתרת מגוננת", כך שישתלב במראה הכללי של המקום. יעשה מאמץ תכנוני לאפשר גישה ללא מדרגות (רמפות) לאזורי הפעילות בשצ"פים (עבור נכים ועגלות).

מהות ואופי הפיתוח – ברצועה, הצמודה לכביש מס' 2 יבוצע פיתרון נופי להסתרה אקוסטית וויזואלית של אזורי הבינוי המתוכנן מהכביש הארצי. הפתרון האקוסטי, יבוצע לאור הנחיות יועץ אקוסטי. הפתרון האקוסטי יינתן ע"י סוללה – בקרבת אזורי הבינוי המתוכננים ממערב לסוללה, יהיה שטח מתון מאוד, לשימוש אינטנסיבי. רוחב שטח זה לא יקטן מ- 10.0 מ'. יבוצע שביל טיילת מינורי להולכי רגל ורוכבי אופניים, בשילוב עם אזור משחקים ומספר קטן של רחבות, שיצרו יחד מערך וקשר ירוק בין הרחובות השונים המגיעים לשצ"פ.

אזור שהייה ומשחק – באזור זה ימוקם מתקן משחקים משולב גדול, יהיו בו שטחים מרוצפים למנוחה ושהייה. חלק מן הספסלים באזורי הישיבה יהיו עם החזית לכיוון מערב, לכיכר התנועה ובקרבת הרחוב. **סוללה אקוסטית** – שרשרת גבעות מגוננות ירוקות שיהוו מחסום אקוסטי. הסוללה תתוכנן, לאור דרי"ח של יועץ אקוסטיקה, בגובה של לפחות 5.0 מ'. בטרם הביצוע, הגובה הסופי יתואם עם המשרד להגנת הסביבה. גובה הסוללה, בחזית האורך, במבט מן השכונה ומכביש מס' 2, יהיה משתנה ולא אחיד גם שיפועי הסוללה יהיו משתנים ולא אחידים. זאת, בכדי ליצור מראה טבעי יותר. על הסוללה ומדרונותיה תישתל צמחייה אקסטנסיבית, אופיינית לאזור, עם השקיה ממערכת ממוחשבת.

קיר אקוסטי שקוף – במרכז הסוללה האקוסטית, מול אזור השהייה והמשחק בשצ"פ, יבנה קיר אקוסטי שקוף. אורך הקיר יהיה לפחות 80 מ"א. גובה הקיר יהיה לפחות 5 מטר ולפי דרישת הדו"ח האקוסטי. בטרם הביצוע, הגובה הסופי יתואם עם המשרד להגנת הסביבה. הקיר האקוסטי השקוף ייבנה מלוחות פוליקרבונט שקופים של חברת "פלרס", או שווה ערך, עם מסגרות מתכת "עדינות" ככל האפשר על מסד בנוי מבטון. גובה המסד הבנוי יהיה עד 10 ס"מ מעל פני המסעה בכביש מספר 2. מעל המסד הבנוי לא יהיו חלקים מחומרים בנויים שאינם מתכת למסגרות ולוחות פוליקרבונט שקופים. הקצוות הצפוני והדרומי של הקיר האקוסטי השקוף "יעלמו" בהדרגה בסוללה המגוננת.

"חיבור" הסוללה האקוסטית לסוללות סמוכות – בעת התכנון והביצוע של הסוללה האקוסטית, יש לוודא כי החיבור לסוללות האקוסטיות הסמוכות, מצפון ומדרום יהיה הרמוני ורציף. החיבור יהיה כזה שהסוללה בתחום עתלית, לאורך כביש מס' 2, תיראה כסוללה הרמונית אחת (ולא כקטעי סוללות נפרדים, בעלי אופי עיצוב שונה).

רהוט חוצות – רהוט החוצות בשצ"פ, כמו פרגולות, ספסלים, עמודי מודעות, מתקני משחק ואשפתונים, יבוצע לפי "קו" עיצובי הרמוני, מגובש ועקבי, לפי תכניות של אדריכל נוף ובתאום עם נציגי הרשות המקומית.

חומרי גמר – בכל השצי"פ, יעשה שימוש בחומרי בניה וגמר באופי הרמוני ובאיכות גבוהה. בעת בחירת חומרי הגמר לאלמנטים השונים תילקח בחשבון התאמה לאופי המקום. פרטי וחומרי הגמר יהיו חלק מן התכניות שתוגשנה לקבלת היתר בניה.

סוגי צמחיה - יעשה מאמץ להשתמש בשצי"פ בצמחיה מקומית, או בצמחיה בעלת אופי דומה לצמחית האזור. רשימת הצמחים שלהלן היא רשימה מומלצת (ניתן להשתמש בעצים אלה, או בעצים בעלי אופי דומה). להלן רשימת צמחים לשימוש בשצי"פ: ירוקי עד – חרוב מצוי; קפנאופסיס (דמוי חרוב); מילה ירוקת עד; זית אירופאי; ברוש מצוי (צריפי); ברוש אריזוני; תמר מצוי. נשירים ונשירים מותנים – בומבקס הודי; צאלון; שלטית מסופקת (פלטופורום דומיום); קלרטוריה דו-נוצתית; אלביציה ורודה; אלה אטלנטית ואלה ארצישראלית.

תכנון ומימוש – תכניות הפיתוח לשצי"פ, כולל תכניות הצמחייה וההשקיה, יוכנו ע"י אדריכל נוף. הביצוע של השצי"פ, לאור התכניות הנ"ל, ייעשה ברצף אחד ובצמידות להתקדמות הבניה במגרשים ולכבישים הסמוכים. השלמת ביצוע השצי"פ תהווה תנאי לאכלוס מבני המגורים.