

אזור תעסוקה ומסחר נשר – חיפה
בפארק הקישון
תכנית מס' מכ/777 חפ/2311 זב/238

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז חיפה
05-09-2018
נ ת ק צ ל

נספח נוף ופיתוח

יזם: עיריית נשר, עיריית חיפה, קיבוץ יגור.

מינהל התכנון - מחוז חיפה
חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965
הועדה המחוזית החליטה ביום:
29.1.18
לאשר את התכנית
איתמר בן דוד
17.9.18
יוריר הועדה המחוזית תאריך

גרינשטיין • הר-גיל

הודעה על אישור תכנית מס' _____
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7977
ביום 1.10.18

אדריכלות נוף ותכנון סביבתי בע"מ

רח' כלניות 7, חיפה 34353
טל" 04-8380407
פקס: 04-8382536



גרינשטיין • הר-גיל, אדריכלות נוף ותכנון סביבתי בע"מ
Greenstein • Har-Gil Landscape Architecture, Ltd.

אפריל 2010
עדכון: דצמבר 2013
עדכון: 27.8.18

גרינשטיין הרגיל
אדריכלות נוף
ותכנון סביבתי בע"מ

תוכן עניינים

עמוד	שם הפרק
3	א. הנחיות נופיות לייעודי השטחים, המופיעים בתכנית
3	1. שטח למסחר ותעסוקה
3	2. שטח ציבורי פתוח
4	3. פארק / גן ציבורי
4	4. כיכר עירונית
5	5. שפ"פ
5	6. דרך מוצעת/דרך ו/או טיפול נופי – נוף ופיתוח
6	7. דרך ו/או טיפול נופי
6	8. חניון
6	9. נחל / תעלה / מאגר מים
6	10. ספורט ונופש
7	ב. הנחיות נופיות לכל השטח בתכנית
7	1. קירות, מסלעות וגדרות
7	2. עודפי קרקע ושפכי בניה
7	3. מבני עזר, אלמנטים, מתקני תשתית
8	4. ריהוט רחוב וחומרי גמר
8	5. שילוט מואר ותאורת חוץ
8	6. נגישות נכים
8	7. צמחיה
9	8. חובת ביצוע ותעודת גמר

* תשריט הנוף מהווה חלק בלתי נפרד מנספח הנוף והפיתוח

א. הנחיות נופיות ליעודי שטחים המופיעים בתכנית

מכלול הנחיות הנוף והפיתוח מורכב מההנחיות המופיעות בפרק זה, המתייחס ליעודי השטחים המופיעים בתכנית, ומהנחיות הנוף והפיתוח הכלליות, המופיעות בפרק ב' "הנחיות נופיות לכל שטח התכנית".

1. שטח למסחר ותעסוקה

- 1.1. בקשה להיתר בניה – לבקשת היתר הבניה של כל תא שטח, או מקבץ תאי שטח לבניה, תצורף תכנית נוף ופיתוח בק.מ. 1:250, ערוכה ע"י אדריכל נוף.
- 1.2. הנחיות פיתוח – בשטח הפתוח של תא שטח, או מקבץ תאי שטח יותר לבצע בין היתר; גינון, ריצוף, ריהוט חוצות ומשטחי מסעה, תפעול וחניה.
- 1.3. חזית המבנה – מרווח קדמי בתאי השטח יהיה כך שחלקו המרבי ירוצף, יישתל ויינטע והמרווח והבניין יהיו חשופים למבט מהרחוב.
- 1.4. כניסת רכב למגרשים – לכל תא שטח, או מקבץ תאי שטח תותר כניסה ויציאה אחת לחנייה בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שיהווה חלק מהבקשה להיתר.
- 1.5. חזיתות – כחלק מתכנית הנוף והפיתוח, יוגשו תכניות של חזיתות המבנים, מכון הרחובות והשטחים הציבוריים הפתוחים. בתכנית החזיתות יושם דגש מיוחד על עיצוב הכניסה למגרש והכניסה לחניה. תכנית החזיתות תכלול גם את חזית המגרשים והמבנים הסמוכים ויודגש אופן ה"חיבור" העיצובי למגרשים אלה.
- 1.6. חניה – ייעשה מאמץ, כי משטחי החניה יתוכננו כך שיהיו לכל היותר 5 מקומות חניה, ברצף אחד. בין רצף אחד למשנהו תהיה ערוגת ("אוזן") גינון להפרדה, בה יינטע לפחות עץ בוגר אחד. במידת האפשר, תתוכנן רצועת גינון בהיקף החניה, להצנעתה מסביבתה. מומלץ ששטחי החניה יופרדו מהמיסעה ע"י שוני בחומר הריצוף (ירוצפו בחומר שונה מאספלט).
- 1.7. גינון על גג – גגות החניון יכללו שטחי גינון מורחבים, וישולבו בהם שטחי ריצוף, אזורי ישיבה, ריהוט רחוב ותאורה. הצמחייה תהיה מקומית וחסכונית במים. שטחי הגינון יבוצעו על "מצע מנותק" ויושקו במערכת השקיה קבועה מתאימה לצמחייה על גג. העצים יהיו עצים בוגרים, וישתלו במגבילי שורשים, למניעת פגיעה בריצוף ובתשתיות. חומרי הגמר כגון הריצופים, ריהוט הרחוב, המעקות והתאורה יהיו באיכות גבוהה במיוחד.

2. שטח ציבורי פתוח

- 2.1. שצ"פ – השטח הציבורי הפתוח (להלן שצ"פ) ישמש למעבר הולכי רגל כמקום מנוחה ו"ריאה ירוקה". בשטחים אלה יותר גינון ופיתוח נופי אינטנסיבי ואקסטנסיבי. לא תותר כל בניה, למעט שבילים, מדרגות ורחבות, ריהוט חוצות, ומערכות תשתית תת-קרקעיות. מיקום המערכות המותרות יתואם עם אדריכל הנוף, המתכנן את השצ"פ ועם מהנדס

הרשות המקומית. כל השטח שאינו מרוצף, יגונן ויושקה עם מערכת טפטוף. לכל אזורי הפעילות, תתוכנן במידת האפשר, גישה ללא מדרגות.

2.2. **שצ"פ חזותי** – ישמש ליצירת חזית אסתטית ונעימה הנצפית מכביש מס' 75 וכחייץ בין הכביש למתחם אזור התעסוקה והמסחר. בשצ"פ זה יותר גינן אקסטנסיבי, בצמחיה מקומית וחסכונית במים. לא תותר בניה, והעברת מערכות תשתית תת-קרקעיות. רוחב הרצועה משתנה, מינימום 5 מ'.

2.3. **שצ"פ רצועת תעלת הניקוז** – שצ"פ סמוך לתוואי תעלת הניקוז, בתחום התכנית. בעת תכנון וביצוע, יש להקפיד על הנושאים הבאים:

- השצ"פ יתוכנן באופי טבעי, בגינן אינטנסיבי, תוך שימת דגש על עידוד חי וצומח המאפיין אזורים לחים במרחב.
 - לאורך התעלה יתוכננו שביל טיול להולכי רגל ושביל אופניים לינאריים.
 - בעיצוב השטח יודגש האלמנט החזותי שבו, מאחר והוא נצפה מהרחובות הגובלים בו.
- 2.4. **שצ"פ גדות נחל/תעלה** – רצועות בשולי התעלה לשיקום גדות התעלה. בשטח זה תישתל צמחיית נחלים אופיינית לאזור, ליצירת מופע "נחל חי" של תעלת הניקוז.

3. פארק / גן ציבורי

3.1. **גן ציבורי בצמוד לנחל הקישון** – שטח פתוח בהיקף שטח התכנית, בצמוד לפארק הקישון. תכנון הנוף והפיתוח יעשה בהתאמה לתכניות הפיתוח של הפארק. לא תותר לבצע כל עבודה בשטח זה ללא התיאום הזה. במקרה בו תקדים תכנית זו את ביצוע הפארק, ניתן לבצע בשטחים אלה גינן והשקיה בלבד.

3.2. **רצועת חיץ** – רצועה ברוחב מינ' 3 מ' ליצירת חיץ ירוק בין מתחם חברת חשמל לשצ"פ המתוכנן ואזור התעסוקה. בשצ"פ זה יותר גינן אקסטנסיבי, בצמחיה מקומית וחסכונית במים. לא תותר בניה, והעברת מערכות תשתית תת-קרקעיות.

4. כיכר עירונית

תשמש כרחבה עירונית המקשרת בין אזור פארק הקישון לאזור התעסוקה. שטח זה ירוצף, תוך שילוב בריכות נוי, משטחים (במות) לפסלים, ריהוט רחוב, אזורי ישיבה, תאורה, ערוגות גינן ועצי רחוב. הריצוף, ריהוט הרחוב והתאורה יהיו איכותיים וברמה גבוהה ביותר. העצים יהיו עצים בוגרים. שטחי הגינן יושקו במערכת השקיה קבועה. העצים ישתלו במגבילי שורשים, למניעת פגיעה בריצוף ובתשתיות התת-קרקעיות. דגש יושם על התאמת המרחב לפעילות מסחרית ולבתי קפה. תכנון השטח יעשה, ע"י אדריכל נוף בתיאום עם מהנדס הרשות המקומית.

5. שפ"פ

שטח פרטי פתוח על גג או קרקע. בשטח זה יותר גינן אינטנסיבי, וישולבו עצי צל, שטחים מרוצפים, ריהוט רחוב וכד', בהתאם להנחיות הסעיף 2.4.

5.1. **רחבה עירונית בתחום שפ"פ** – שטח זה ירוצף, תוך שילוב בריכות נוי, משטחים (במות) לפסלים, ריהוט רחוב, אזורי ישיבה, תאורה, ערוגות גינן ועצי רחוב. הריצוף, ריהוט הרחוב והתאורה יהיו איכותיים וברמה גבוהה ביותר.

6. דרך מוצעת/ דרך ו/או טיפול נופי – נוף ופיתוח

- 6.1. **הנחיות פיתוח** – צירי ההליכה (המדרכות) לאורך הדרכים (הכבישים), ירוצפו תוך שילוב רהוט רחוב, אזורי ישיבה, אזורי גינן ותאורה.
- 6.2. **עצי רחוב** – לאורך כל המדרכות, ישולבו עצי רחוב במדרכה או ברצועת הגינן הצמודה למדרכה. עצים אלה יהיו עצים בוגרים (להלן: עץ בכיר מס' 8 לפחות, לפי הגדרת משרד החקלאות). העצים יושקו במערכת השקיה קבועה בטפטוף. מרווח השתילה הממוצע, בין כל שני עצים לאורך כל המדרכה, לא יעלה על 7 מ'. העצים ברחובות ישתלו במגבילי שורשים, למניעת פגיעה בריצוף ובתשתיות תת-קרקעיות.
- 6.3. **חניות** – בנתיבי החניה, לאורך כבישים, יתוכננו "אוזניים" לעצים ולשיחים. יעשה מאמץ, כי נתיבי ומשטחי החניה יתוכננו כך שיהיו לכל היותר 7 מקומות חניה בניצב, ברצף אחד ולכל היותר 5 מקומות חניה במקביל, ברצף אחד. בין רצף אחד למשנהו תהיה ערוגת ("אוזן") גינן להפרדה, בה יינטע לפחות עץ בוגר אחד.
- 6.4. **מעברי חצייה** – במעברי החצייה תבוצע הנמכת אבן שפה למעבר עגלות ילדים ולהקלה על מוגבלים, לאור הנחיות הרשות המקומית, להנגשת נכים.
- 6.5. **גבול דרכים מס' 1,2,12, בצמוד לתעלת הניקוז** – בגבול רצועת הדרך, במידת הצורך, יבנה תימוך של הכביש בתחילת העבודות ולפני כל ביצוע עבודה אחרת בכביש. זאת, בכדי למנוע פגיעה בשטח התעלה במהלך העבודות.
- 6.6. **תיאום מערכות** – בעת הכנת תכנית תאום מערכות לרחובות, תחשב מערכת העצים ברחובות כאחת ממערכות התשתית החיוניות ותתואם עם שאר המערכות.
- 6.7. **שבילי אופניים** – במסגרת התכנון המפורט, תיבדק אפשרות של יצירת מערכת שבילי אופניים, שתשולב במערך הדרכים. מערכת זו תקשר גם בין שטח פארק הקישון לבין מוקדים ציבוריים הקיימים במרחב, דוגמת מרכז תחבורתי לב המפרץ, ומערך שבילי האופניים לאורך נחל הקישון. שבילי האופניים יופרדו מנתיבי התנועה, החניה וההליכה, בהתאם להנחיות משרד התחבורה ובהתייעצות יועץ התנועה, ויסומנו בנתיב נפרד.

7. דרך ו/או טיפול נופי

7.1. **רצועות גינן לאורך רחובות המתחם** – רצועות אלו, ברוחב מינימאלי של 2 מ' יהוו חזית ירוקה ואיכותית למתחם. בשטח זה יותר לבצע גינן אינטנסיבי, הכולל עצי צל והצבת ריהוט חוצות. לא תותר העברת מערכות תשתית תת-קרקעיות או עיליות. בשטחים בהם מעל לשטחים אלו חוצים כיום קוי חשמל, יש לתאם אפשרות שתילת עצים נמוכים.

8. חניון

- 8.1. **רצף חניה** – יעשה מאמץ, כי משטחי החניה יתוכננו כך שיהיו לכל היותר 6 מקומות חניה בניצב, ברצף אחד ולכל היותר 4 מקומות חניה במקביל, ברצף אחד.
- 8.2. **עצי רחוב** – בין רצף אחד למשנהו תהיה ערוגת ("אוזן") גינן להפרדה, בה יינטע לפחות עץ בוגר אחד.
- 8.3. **רצועת גינן להסתרה** – במידת האפשר, תתוכנן רצועת גינן בהיקף החניה, להצנעתה מסביבתה.
- 8.4. **סוגי ריצוף** – מומלץ ששטחי החניה יופרדו מהמיסעה ע"י שוני בחומר הריצוף (ירוצפו בחומר שונה מאספלט).

9. נחל / תעלה/מאגר מים

סעיף זה מתייחס לתוואי תעלת הניקוז "קייזר אילין" שבתחום התכנית. התעלה תהיה מעפר, ללא ייצוב הנדסי קשיח. במידה ויהיו מובלי ניקוז אשר ישפכו לתוך התעלה ויידרש דיפון נקודתי, הוא יבוצע בגמר בטון בגוון חום (זהה לקרקע שבסמוך לתעלה) עם אגרגטים גסים. שיפועי גדות הערוץ יתוכננו בשיפוע מתון שלא יהיה תלול משיפוע של 1:2.5. ייצוב התעלה במדרונות יהיה ע"י צמחייה המתאימה לייצוב מובלי ניקוז, דוגמת יבלית 1X. בשולי התעלה תישתל צמחיית נחלים אופיינית לאזור, ליצירת מופע "נחל חי" של תעלת הניקוז.

10. ספורט ונופש

- 10.1. תוכן תכנית פיתוח בליווי / שיתוף אד' נופי.
- 10.2. תכנית הפיתוח תכלול, בין היתר, צמחייה והשקיה ותהיה חלק בלתי נפרד מן הבקשה להיתר הבנייה.
- 10.3. התכנון יתחשב בחיבור לפארק הקישון הסמוך, ויוקצה שטח פתוח בהיקף שטח התכנית, בצמוד לפארק הקישון. תכנון הנוף והפיתוח יעשה בהתאמה לתכניות הפיתוח של הפארק.
- 10.4. בגבול עם רחוב / דרך / מגרש לבנייה, תישמר רצועת גינן ברוחב מינימאלי של 1 מ' בחזית הגדר התוחמת את המגרש.

ב. הנחיות נופיות לכל השטח בתכנית:

1. קירות, מסלעות וגדרות

- 1.1. **גבול מגרש עם רחוב, או שטח ציבורי פתוח** – בגבול מגרש עם רחוב, או שצ"פ במידת הצורך, יבוצעו קירות תומכים, או קירות גדר. זאת, תוך שמירת על המרווח לצורך נטיעות כמתואר בסעיף "צמחיה" במסמך זה. הקירות יבוצעו בתחום המגרש, ללא כל חריגה אל השטח הגובל בו. לא תותר בניית מסלעות בחזיתות המגרשים. הגדרות בחזית המגרש תהיינה במידת הצורך, גדרות שקופות כך שהמרווח הקדמי לבניין בשלמותו יהיו חשופים למבט מהרחוב.
- 1.2. **גבול בין מגרשים** - במקרה של הפרשי גובה, בגבול בין מגרשים, יבוצע קיר תומך (לא יותר ביצוע מסלעה).
- 1.3. **אופי הקיר והגדר** – קירות תמך וקירות גדר יבוצעו כקירות בטון עם גמר, או חיפוי אבן טבעית, בשורות, מנוסרת ומעובדת. מעל הקיר הבנוי, בגבול המגרש עם הרחוב, או עם השצ"פ, ניתן לבצע גדר. הגדר תהיה "אזורית", ממתכת. לא תותר הקמת גדרות מרשת קלה, מחומרים פלסטיים, מאלמנטי בטון טרומי ולא גדרות אטומות. גובה הגדר לא יעלה על 1.8 מ' מעל גובה הכביש הגובל.

2. עודפי קרקע ושפכי בניה

- 2.1. **איסור חריגה** – אין לשפוך ואין לאכסן עודפי קרקע, שפכי בניה, חומרי מילוי, סלעים וכד' מחוץ למגרש המיועד לבניה. אין לאכסן חומרים אלה באזורי שצ"פ, או בכל אזור אחר שאינו מיועד לכך.
- 2.2. **פינוי** – יש לפנות שפכי ועודפי בניה והקרקע וכל פסולת אחרת לאתר פסולת מאושר שתואם ואושר מראש.
- 2.3. **שיקום** – במידה ולמרות האמור לעיל, תיווצר פגיעה, בשטחים מחוץ לתחומי התכנית ו/או מחוץ לגבולות המגרש, יזם התכנית ישקם, על חשבון, את השטחים שנפגעו. עבודות החיפוי יכללו חיפוי באדמת גן מאושרת בעובי מינימאלי של 30 ס"מ ושתיילת צמחייה. היזם יהיה אחראי לשיקום הנופי עד לקליטה מלאה, או לפחות שנתיים מיום השתילה.

3. מבני עזר, אלמנטים, מתקני תשתית

- 3.1. **מיקום מבני עזר** – כל מבני העזר ומיכלי התשתיות יתוכננו ויבוצעו לפי הנחיות ובתאום עם הרשות המקומית הרלוונטית. מבנים, מיכלים ומתקנים ימוקמו בתחום תאי השטח לבניה ואושרו במסגרת תכנית בינוי ופיתוח.

3.2. **שילוב במבנה המרכזי** – בכל מקרה, ייעשה מאמץ כי מבנים אלו יהוו חלק מהמבנה המרכזי המבוצע במגרש ולא במבנים נפרדים. בין מבנה תשתית לגבול המגרש תהיה רצועת גינון, ברוחב מינימאלי של 2 מטר.

4. **ריהוט רחוב וחומרי גמר**

- 4.1. **רהוט רחוב** – ריהוט, כמו ספסלים, אשפתונים ברחובות, בשבילים ובשצפי"ם, יבוצע באופי עיצובי הרמוני, לפי תכניות של אדריכל נוף, בתאום עם נציגי הרשות המקומית.
- 4.2. **אופי** – בכל המתחם יעשה שימוש בחומרי בניה וגמר באופי הרמוני. המעקות (הגדרות הקלות האווריריות) יעשו ממתכת.
- 4.3. **חומרים ופרטי גמר** – בשטחים הציבוריים הפתוחים וברחובות חומרי הגמר והפרטים יאושרו ע"י מהנדס הרשות המקומית.
- 4.4. **חומרים ופרטים בתחום המגרשים לבנייה** – יאושרו במסגרת תכנית בינוי ופיתוח המהווה חלק מהיתר הבניה.

5. **שילוט מואר ותאורת חוץ**

- 5.1. **תכנית** – תכנית התאורה ושילוט תוגש, ביחד עם תכניות הנוף והפיתוח, בבקשה למתן היתר לבניה. כל האלמנטים יהיו אחידים.

6. **נגישות נכים**

כל המדרכות, מעברי החצייה, מעברים לסוגיהם השונים, השטחים הפרטיים הפתוחים, והשצ"פים יהיו נגישים לנכים עפ"י תקנות התכנון והבנייה, החלות על בנייה מסוג זה, לרבות תקן ישראלי 1918 על חלקיו השונים בסעיפים הרלוונטיים לעבודות הפיתוח השונות. במידה ומתאמים של שמירת ערכי טבע, ערכים אדריכליים, בעיות טופוגרפיה, שאינה מאפשרת מתן נגישות כפי הנדרש בתקנות ובתקנים, יש לקבל אישור כחוק.

7. **צמחיה**

- 7.1. **אופי הצמחייה** – יעשה מאמץ להשתמש בצמחיה מקומית או בצמחייה בעלת אופי מקומי, חסכונית במים המותאמת לאזור ולתנאיו
- 7.2. **צמחייה ברצועת תעלת הניקוז והשצ"פ הסמוך לה** – יעשה שימוש בצמחייה האופיינית לאזורים לחים, עם שיחים כדוגמת: הרדוף הנחלים, שיח אברהם מצוי, סוף, קנה, סמר חד, שנית גדולה, ואשל סיני. ועם עצים כדוגמת: צפצפה, אשל הפרקים, מייש דרומי, אשל מרובע ודקלים.
- 7.3. **אדמת חיפוי** – כל אזורי הגינון יחופו באדמה גנית פורייה בעובי 40 ס"מ לפחות.

7.4. **חיפוי על גבי גג** – במידת הצורך, השטח שמעל מבנה חניה שגגו גלוי יטופל כחזית חמישית תוך שילוב צמחי. התכנית הגג תתואם ותאושר ע"י נציגי הרשות המקומית. אופי החיפוי עבור גידול הצמחייה ועומקו יוגדרו ע"י אגרונום / אדריכל נוף.

7.5. **שמירת עצים** – בתכנית הנוף והפיתוח שתהווה חלק מן הבקשה להיתר בניה, יסומנו כל העצים הקיימים בתחום התכנית. יעשה ניסיון לשלב את כל העצים הקיימים בתכנון המפורט. כל העצים ישמרו, או יועברו, או יכרתו על פי התכנית הנופית, ולפי הנחיות מהנדס הרשות המקומית.

7.6. **העתקת עצים** – כל עץ בוגר שיסומן בתכנית הנוף והפיתוח ל"העתקה", יועתק. העץ יינטע מחדש במיקום מתאים, בתחום התכנית, לפי הנחית אדריכל הנוף. העתקת העץ תכלול: גיזום, השקיה לרוויה, הוצאת העץ מן הקרקע, הובלה, נטיעה מחדש ותחזוקה במשך לפחות 3 חודשים. העתקת העץ תבוצע לפי הנחיות ובפיקוח אגרונום, או בעל מקצוע אחר בתחום זה, בעל ניסיון מוכח בהעתקת עצים בוגרים.

7.7. **עצים בחזית המגרש לבניה** – חובה על בעל המגרש לנטוע עץ בוגר אחד לכל 7 מ"א חזית מגרש לכיוון הרחוב, במרווח בין המבנה לבין הרחוב. הנטיעה תבוצע בתחום המגרש, בחזית לכיוון הרחוב, העץ יהיה עץ בכיר (מס' 8 לפחות לפי הגדרת משרד החקלאות). בצמתים וביציאה מחניות בעת התכנון לביצוע, יתואם מיקום העצים במטרה למנוע הסתרה לנהגים הכל באישור מהנדס העיר.

8. חובת ביצוע ותעודת גמר

8.1. **תעודת גמר** – תנאי לקבלת תעודת גמר (טופס 4), הוא סיום עבודת הפיתוח בהתאם לתכניות בינוי ופיתוח שאושרו במסגרת היתר הבניה.