



מתחם חוף כרמל – מרכז תחבורתי משולב בשטחי תעסוקה, מסחר ומלונאות

תכנית מתאר מקומית מס' 304-0119404
חפ'1/1332/ג1

נספח סביבה ונוף – נספח מנחה



הועדה המקומית לתכנון ובניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' חפ'1/1332/ג1 304-6119404

הומלץ להפקדה

בישיבה ה- 68 ב- 03.09.2012

ח. אלמוג
יושב ראש הועדה

א. וטרמן
מהנדס העיר



יזם: אגד החזקות בע"מ

עורכי התכנית: גורדון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

גרינשטיין • הר-גיל
אדריכלות נוף ותכנון סביבתי בע"מ

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



אוגוסט 2011
עדכון: אפריל 2017



תוכן עניינים

שם הפרק

עמוד

3-5

א. הנחיות נופיות לייעודי השטחים, המופיעים בתשריט מצב מוצע



1. תעסוקה, שטח למסחר, תעסוקה ותחבורה – שטח פתוח על גג במגרשים לבנייה (תא שטח 100)
2. שטח פרטי פתוח (תא שטח 500)
3. דרך ו/או טיפול נופי (600) מסילת ברזל מאושרת (תא שטח 400) דרך מאושרת (תאי שטח 200-203) דרך מוצעת (תאי שטח 300-302)

6-8

ב. הוראות נופיות לכל השטח בתכנית



1. קירות וגדרות
2. עודפי קרקע ושפכי בניה
3. מבני עזר, אלמנטים, מתקני תשתית וחדרי טרנספורמציה
4. ריהוט רחוב וחומרי גמר
5. שילוט מואר ותאורת חוץ
6. נגישות נכים
7. צמחייה
8. הוראות בדבר חסכון במים ושימור מי נגר
9. תכנית נוף ופיתוח
10. 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, תעסוקה ותחבורה – שטח פתוח על גג במגרשים לבנייה (תא שטח 100)

1.1 זיקת הנאה לציבור – טיילת ציבורית וטיילת ציבורית על גג (אגפים A1, A2, B1, B2, C)

(D1, D2) – הטיילת תמוקם לכל אורך החזית המערבית של המבנים ויתאפשר ממנה מבט

פתוח לכיוון מערב. בקטע הדרומי של תא השטח, הטיילת עוברת על ולצד גג חניון (אגף C).

בהמשך, לאורך חזית האגפים A1, A2, B1, B2, C ו-D1 תפותח טיילת רחבה, מרוצפת

מישורית, וניתן יהיה לאפשר פעילות מסחרית לאורכה. הטיילת תחצה בגשר עילי מעל מפלס

רחוב פנימי קיים, לגישור בין האגפים הנ"ל לאגפים B1, B2. במפלס הכניסה למסחר תפותח

טיילת רחבה, מרוצפת, שטוחה ומשולבת בשטחי צמחייה, לפעילות מסחרית ולבתי קפה.

גישה מהטיילת לרחוב מאיר הזורע (המאפשר גישה לחוף הים) תהיה ע"י רמפה מתונה

בשיפוע עד 6% שתעלה מהרחוב לרחבה הצפונית.

הטיילת תהיה רציפה ורחובה לא יקטן מ- 7 מ'. הטיילת תהיה זמינה לשימוש הציבור ותאפשר

מעבר רציף להולכי הרגל (בהמשך לטיילת מהכניסה למת"מ ברחוב סחרוב ועד לרחוב מאיר

הזורע). לכל אורכה תתאפשר גישה ללא מדרגות, בשיפוע מקסימאלי של עד 6%. הטיילת

תהיה מקורה ככל הניתן.

בטיילת ישולב שביל אופניים דו סטרי ותסופק חניית אופניים בשני קצוות הטיילת.

רוב שטחי הטיילת יהיו מרוצפים, תוך שילוב משטחים לפיסול, ריהוט רחוב, אזורי ישיבה,

תאורה, ערוגות גינון ועצי רחוב. הריצוף, ריהוט הרחוב והתאורה יהיו איכותיים, ברמה גבוהה

ובהתאמה לסביבה ימית.

1.2 גיבון/גיבון יבש על גג חניון (על גג החניונים באגפים A1, A2 ו-B1) – ישולבו שטחי גיבון

וחיפוי יבש, אשר יבוצעו על "מצע מנותק" ויושקו במערכת השקיה קבועה מתאימה לצמחייה

על גג. העצים יהיו בוגרים וישתלו במגבילי שורשים. הצמחייה תהיה חסכונית במים ועמידה

לקו ראשון ושני מחוף הים. כל מערכות התשתית יהיו מתחת לפני הטיילת.

1.3 חניון על גג מבנה (בניין C) – יהיו לכל היותר 5 מקומות חניה ברצף אחד. בין רצף אחד

למשנהו תתוכנן ערוגת גיבון להפרדה בה ינטע לפחות עץ בוגר אחד. שטחי הגיבון שעל גג

יבוצעו כאזורי גיבון מוגבהים על "מצע מנותק", בשכבה בעובי שלא יפחת מ- 60 ס"מ, ויושקו

במערכת השקיה קבועה מתאימה לצמחייה על גג. לחילופין, ניתן בכל אזורי הגיבון לשתול

דשא ולהקטין את שכבת עובי האדמה ל- 20 ס"מ. העצים ישתלו בעציץ או בערוגה מוגבהת,

כך שתתקבל שכבת מצע מנותק בעובי של לפחות 120 ס"מ ובנפח שלא יפחת מ- 6 מ"ק.





העצים יהיו בוגרים. הצמחייה תהיה חסכונית במים ועמידה לקו ראשון ושני מחוף הים. כל מערכות התשתית יהיו מתחת לפני השטח.

1.4. **רחבה מרוצפת במפלס הרחוב (תאים 100, בכניסה לאגף C) – בכניסה למבנה תמוקם רחבה מרוצפת משולבת בגינון ועצים לכניסה מרשימה וייצוגית למבנה.**

1.5. **מעבר / גשר עילי, למעבר בין מבנים – יהווה המשך רציף לטיילת הציבורית, וייקשר מעל רחוב פנימי קיים בין האגפים A1, A2, B1, B2, C, D1, D2.**

1.6. **בקשה להיתר בניה – לבקשת היתר בניה למגרש בניה, תצורף תכנית נוף ופיתוח בקנה**

מידה 1:100/1:250, כולל תכניות צמחייה והשקיה, ערוכה ע"י אדריכל נוף ע"פ סעיף "תכנית נוף ופיתוח" במסמך זה.



2. שטח פרטי פתוח (תא שטח 500)

2.1. השטח הפרטי הפתוח (להלן שפ"פ) ישמש כהמשך ורצף הטיילת הציבורית, כרחבה ציבורית,

כמקום מנוחה, "ריאה ירוקה" ושטח "ירוק חזותי". לאורך החזית המערבית של אגף A1, יקשר

מדרון מגונן ושביל על גג חניון בין הטיילת לבין רחוב סחרוב ורחוב מאיר הזורע. בשטחי

המדרון יותר גינון ופיתוח נופי אינטנסיבי. לא תותר כל בניה, למעט שבילים, קירות תמך,

מדרגות ורחבות, ריהוט חוצות, ומערכות תשתית תת-קרקעיות. מיקום המערכות המותרות

יתואם עם אדריכל הנוף המתכנן את השפ"פ ועם נציגי הרשות המקומית. כל השטח שאינו

מרופף, יגונן ויושקה עם מערכת טפטוף. לכל אזורי הפעילות, תתוכנן הנגשה לנכים. שטחי

הגינן שעל גג יבוצעו על "מצע מנותק", בשכבה בעובי של יפחת מ-60 ס"מ, ויושקו במערכת

השקיה קבועה מתאימה לצמחייה על גג. העצים יהיו בוגרים וישתלו בשכבת מצע מנותק

בעובי של לפחות 120 ס"מ ובנפח שלא יפחת מ-6 מ"ק. הצמחייה תהיה חסכונית במים

ועמידה לקו ראשון ושני מחוף הים. כל מערכות התשתית יהיו מתחת לפני הטיילת.

בתחום השפ"פ ישולבו שביל אופניים דו סטרי וחניית אופניים.

2.2. **בקשה להיתר בניה – בקשה להיתר בניה לשפ"פ, תכלול תכנית נוף ופיתוח כולל תכניות**

צמחייה והשקיה שיוכנו ע"י אדריכל נוף ע"פ סעיף "תכנית נוף ופיתוח" במסמך זה.



3. **דרך ו/או טיפול נופי (תא שטח 600) מסילת ברזל מאושרת (תא שטח 400) דרך מאושרת (תא**

שטח 200-203) ודרך מוצעת (תאי שטח 300-302)

3.1. **גשר עילי – גשר להולכי רגל ולרוכבי אופניים יוקם מעל לפסי הרכבת, לכיוון הים ותחנת**

הרכבת. מיקום הגשר יהיה בהמשך שדרת הכניסה הקיימת לחוף הים. בגשר ישולב שביל דו

סטרי לאופניים. הגשר יוצלל לכל אורכו, הוא יתרחב לכיוון מערב, כך שקצהו המערבי מהווה

רחבת תצפית לים. משני צידי רחבת התצפית בגשר, הצפוני והדרומי, ישולבו מעלית וחדר

מדרגות פתוח כך שלא יחסמו את המבט הפנורמי לים. המעלית תותאם גם לכניסת אופניים.

הנחיות גובה הגשר מעל למסילות ומיקום העמודים יהיו בהתאם לדרישות רכבת ישראל,

ובתיאום איתה. רוחב מדרך הגשר לא יקטן מ-7 מ' ויתרחב ל-10 מ' לפחות בקצה המערבי.





3.2 מעבר מתחת לכביש 2 (תא שטח 202) – יתאפשר מעבר להולכי רגל ולרכבי אופניים

מתחת לכביש, שיעוצב כך שתיווצר תחושה של מעבר רציף, מזמין ובטוח להליכה ולרכיבה ע"י שימוש בתאורה נאותה, ריהוט וריצוף איכותי.

3.3 הנחיות פיתוח – צירי ההליכה (המדרכות) לאורך הכבישים, ירוצפו תוך שילוב, במידת

האפשר, של רהוט רחוב, אזורי ישיבה, אזורי גינון ותאורה. רחוב המדרכות לא יפחת מ- 2 מ', במדרכות רחבות תוקצה רצועה ליניארית לגינון. ברצועת הגינון הלינארית יינטעו עצים בוגרים וישתלו שיחים.

3.4 עצי רחוב – לאורך כל המדרכות, ייעשה מאמץ לשלב עצי רחוב במדרכה או ברצועת הגינון



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.

3.5 הנגשת מעברי חציה ומדרכות – במעברי החצייה תבוצע הנמכת אבן שפה למעבר עגלות

ילדים ולהקלה על מוגבלים, לאור הנחיות ופרטי העירייה, להנגשת נכים. במדרכות בגבול המסעות תבוצענה אבני ריצוף לנכים עפ"י פרטי העירייה ותקנים מקובלים.

3.6 תיאום מערכות – בעת הכנת תכנית תאום מערכות לרחובות, תחשב מערכת העצים

ברחובות כאחת ממערכות התשתית החיוניות ותתואם עם שאר המערכות.



3.7 מועדי ביצוע – הפיתוח, הגינון והשיקום הנופי, בצידו הכבישים והמסעות, יבוצעו בד-בבד עם ביצוע הכבישים.

3.8 מדרכות מתחת לגגות – במקרה של מדרכות ומשטחים מרוצפים מתחת לגג מבנה ניתן

להציג פתרונות איכותיים חלופיים לעצים, כמו פיסול, או צמחיה ועצים במיכלים הידרופוניים.

3.9 בקשה להיתר בניה – לבקשת ההיתר לדרכים ולגשר תצורף תכנית נוף ופיתוח בקנה מידה

1:250 / 1:100, כולל תכניות צמחייה והשקיה, ערוכה ע"י אדריכל נוף עפ"י סעיף "תכנית נוף

ופיתוח" במסמך זה.





ב. הוראות נופיות לכל השטח בתכנית

1. קירות וגדרות

1.1. **חיפוי קירות** – קירות תמך וקירות גדר, בגבול המגרש עם הרחוב, ועם יעודי קרקע אחרים, יבוצעו בחיפוי אבן טבעית, מנוסרת ומעובדת, או קירות עם גמר איכותי הזהה לחומר הגמר של המבנה.

1.2. **מעקות וגדרות** – המעקות והגדרות יהיו קלים ואווריריים ממתכת וזכוכית. לא תותר הקמת גדרות ומעקות מרשת או מחומרים פלסטיים, ולא מאלמנטי בטון טרומי במקרים מיוחדים

באישור מפורש בכתב של הרשות המקומית, ניתן יהיה להקים גדרות ומעקות מעץ טבעי. בכל מקרה, לא תותר הקמת מעקות וגדרות אטומות.



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 באזורים מגוננים 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 ושתילת צמחייה. היזם יהיה אחראי לשיקום הנופי עד לקליטה מלאה, או לפחות שנתיים מיום השתילה.



3. מבני עזר, אלמנטים, מתקני תשתית וחדרי טרנספורמציה

3.1. **מיקום** – כל מבני העזר, מיכלי התשתיות וחדרי הטרנספורמציה יתוכננו ויבוצעו לפי הנחיות

ובתאום עם הרשות המקומית הרלוונטית. מבנים, מיכלים ומתקנים ימוקמו בתחום תאי השטח לבניה ויאושרו במסגרת תכנית בינוי ופיתוח. בכל מקרה, ייעשה מאמץ כי מבנים אלו יהיו בתוך המבנים המבוצעים במגרש ולא במבנים נפרדים.



4. ריהוט רחוב וחומרי גמר

4.1. **ריהוט רחוב** – ריהוט, כמו ספסלים ואשפתונים ברחובות, בשבילים ובאזורים המגוננים, יבוצע באופי עיצובי הרמוני אחיד, לפי תכניות של אדריכל נוף, בתאום עם נציגי הרשות המקומית.

4.2. **אופי** – בכל המתחם יעשה שימוש בחומרי בניה וגמר באופי הרמוני מתואם. המעקות

(הגדרות הקלות האווריריות) יעשו ממתכת.





4.3. **חומרים ופרטי גמר** – בשטחים הציבוריים הפתוחים וברחובות, חומרי ופרטי הגמר יאושרו במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח. חומרי הגמר יותאמו לסביבה ימית.

4.4. **חומרים ופרטים בתחום המגרשים לבנייה** – יאושרו במסגרת תכנית בינוי ופיתוח המהווה חלק מהיתר הבניה.

5. שילוט מואר ותאורת חוץ

5.1. בקשה למתן היתר לבניה יוגשו תכנית התאורה והשילוט ביחד עם תכניות הנוף והפיתוח כל האלמנטים יהיו כחלק ממערכת מעודכנת אדריכלית וייעשה ככל הניתן שימוש בתאורת לדים.



6. נגישות נכים

כל המדרכות, מעברי החצייה, המעברים לסוגיהם השונים והשטחים הפרטיים הפתוחים 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.

7. צמחיה

7.1. **אדמת חיפוי** – כל אזורי הגינון יחופו באדמה גננית פורייה בעובי 40 ס"מ לפחות.

7.2. **חיפוי גינון על גבי גג** – השטח שמעל מבני חניה או כל מבנה שגגו גלוי כחזית חמישית לפי התשריט, ישולב בצמחייה. תכנית הגג תתואם ותאושר ע"י נציגי הרשות המקומית. אופי החיפוי עבור גידול הצמחייה ועומקו יוגדרו ע"י אגרונום / אדריכל נוף.

7.3. **העתקה, כריתה ושמירת עצים** – בתכנית הנוף והפיתוח שתהווה חלק מן הבקשה להיתר בניה, יסומנו עצים לשמירה, העתקה וכריתה, כך שלכל העצים הקיימים בתחום התכנית תנתן התייחסות. יעשה ניסיון לשלב את כל העצים הקיימים בתכנון המפורט.

7.4. **סוגי צמחים ועצים** – בשטחים הפתוחים הצמחייה תהיה באופי מקומי ויעשה מאמץ

להשתמש בצמחיה המותאמת לתנאי המקום (צמחים מותאמים לתנאי חוף-ים, צמחי "קו ראשון וקו שני"). סוג הצמחים וצפיפות שתילתם תיעשה עפ"י הנחיות העירייה.

7.5. **עצים** – העצים שיינטעו במדרכות, ברחובות יהיו עצים בכירים (גודל 8 לפחות, לפי הגדרת משרד החקלאות) ויושקו ממערכת השקיה.

7.6. **צמחיה בחזיתות המגרש** – ברצועות הגינון תישתל צמחיה, כולל עצים, ל"ריכוך" החזית וליצירת תחושה של "חזות ירוקה".

7.7. **אדמת גן באזורים לגינון** – כל אזורי הגינון יחופו באדמה גננית (חקלאית) פורייה בעובי 40 ס"מ לפחות.

7.8. **מצע מנותק באזורים לגינון על גג** – באזורי גינון, מעל מבנה חניה, או על גג המבנים המתוכננים, יעשה שימוש במצע "מנותק", מסוג איכותי (במקום אדמה). עומק המצע המנותק לא יפחת מ-60 ס"מ, ויושקו במערכת השקיה קבועה מתאימה לצמחייה על גג. העצים ישתלו





בעציץ או בערוגה מוגבהת, כך שתתקבל שכבת מצע מנותק בעובי של לפחות 120 ס"מ ובנפח שלא יפחת מ- 6 מ"ק

7.9. **מניעת הסתרה ע"י עצים** – בצמתים וביציאה מחניות יתואם, בעת התכנון לביצוע, מיקום העצים גם עם יועץ התחבורה, על מנת למנוע הסתרה לנהגים.

8. הוראות בדבר חסכון במים ושימור מי נגר

תכניות ופתרונות מקצועיים לנושא חסכון במים, שימוש במי מזגנים ושימור מי נגר יוגשו כחלק מן הבקשה להיתר בניה ויתואמו לפני הביצוע עם מחלקת מהנדס העיר של העירייה ומי כרמל.



9. תכנית נוף ופיתוח

לצורך הוצאת כל היתר בניה בתחום התכנית תוכן תכנית נוף ופיתוח לאישור משרד מהנדס העיר,

לכל שטח התכנית או לקטעים לפי שיקול מהנדס העיר. תכנית פיתוח הנוף תכלול בין היתר:

- פרטי הטיילות והרחבות, אזורי גיבון, פיתוח באזורי החניה, פרטי פיתוח, פתרונות ניקוז, גובה ראש קיר של קירות, פרטים ופתרונות הסתרה לארונות תקשורת, מתקני אשפה, חשמל, כבלים, מתקני גז ומונים, קווי חשמל מים וביוב ומכולות אשפה. כחלק מתכנית הנוף והפיתוח

יוגשו חתכים טיפוסיים ופרישת קירות וכן, תכנית צמחיה, תכנית השקיה ורשימת צמחיה וכן רשימת חומרי גמר של הקירות, הגדרות והאלמנטים הבנויים.

- נספח עצים הכולל סימון עצים לכריתה ולהעתקה, לפי תיקון 89 לחוק התכנון והבניה.

- תכנון הכבישים והמדרכות, קביעת מפלסי הכבישים וכן תכנון מערכת תיעול וניקוז, כולל שילוב עצי רחוב במדרכות, לפי הנחיות התקנון.

- תכנון התשתית שבתחום התכנית, תאורת רחובות, ביוב, מים, טל"כ, וכן מערכת וצנרת הידרנטית לכיבוי אש, והתאמתם למיקום עצי הרחוב.

10. חובת ביצוע והיתר אכלוס

10.1. חובה על היזמים לסיים את עבודות הנוף והפיתוח, כולל שתילה, נטיעה והשקיה, ביצוע

הריצופים, הסרת מבנים זמניים ופינוי פסולת ועודפי בניה, לפני אכלוס המבנים.

10.2. תנאי לקבלת היתר אכלוס, הוא סיום עבודות הנוף והפיתוח במגרש ובשטחים הציבוריים המוצמדים.

10.3. ביצוע הפיתוח, יעשה על פי תכניות הפיתוח והנוף ויתבצע ברצף אחד ובצמידות להתקדמות הבניה ולביצוע המסעות הסמוכות.

