

3070433-69

הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר
חוף תכרמל
תכנית מס' 582/חכ/20/א
הועברה לוועדה המחוזית לבניה ולתכנון ערים
עם המלצה להפקדה.
תאריך: 02.02.2012
מנהל תכנון: [חתימה]
מנהל עיריית תכרמל: [חתימה]

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
ועדה מקומית לתכנון ולבניה
מורדות הכרמל
תכנית מס' 582/חכ/20/א
בדונה בישיבה מס' 102
הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
עם המלצה להפקדה.
מנהל עיריית תכרמל: [חתימה]

5437 נספח
מהדורה 01

**תוכנית מס' מכ/582/חכ/20/א'
מתחם החותרים- טירת הכרמל**

**תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תוכנית מפורטת
נספח מס' 3
נספח נופי - נספח מנחה**

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז חיפה
30.07.2012
לחכ"מ, תכנית מס' 582/חכ/20/א
הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
עם המלצה להפקדה.

מחוז: חיפה
מרחב תכנון מקומי: מורדות הכרמל, חוף כרמל
רשות מקומית: טירת כרמל, מוא"ז חוף כרמל
שטח התוכנית: 781.94 דונם
אישור/חתימות מוסדות תכנון

שלב מתן תוקף מהדורה: 1
שמות וחתימות: [חתימה]

יחס מגיש התוכנית בעלי הקרקע		מינהל מקרקעי ישראל, מחוז חיפה	
רמ' פלים 15, חיפה	מסמך	04-630855	מסמך
	מסמך	04-630970	מסמך
	מסמך	לא נמסר	מסמך
בעלי עניין בקרקע		קיבוץ החותרים	
מספר תאגיד 570004564	מסמך	04-6302783	מסמך
	מסמך	04-6302783	מסמך
	מסמך	לא נמסר	מסמך
בעלי הקרקע		מינהל מקרקעי ישראל, מחוז חיפה	
רמ' פלים 15, חיפה	מסמך	04-630855	מסמך
	מסמך	04-630970	מסמך
	מסמך	לא נמסר	מסמך
עורך התוכנית		גיוור גור ושות' אדריכלים בע"מ	
הגפן 1 ת.ד. 9436 ודפח	מסמך	04-5810878	מסמך
	מסמך	04-5810918	מסמך
	מסמך	18235	מסמך
יועץ טף		מילר בלוס	
התשכ"ה 14, חיפה	מסמך	04-6339070	מסמך
	מסמך	04-6339980	מסמך
	מסמך	לא נמסר	מסמך

הודעה על אישור תכנית מס'
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
ביום

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 582/חכ/20/א
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 5.6.12
אשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' 582/חכ/20/א
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6404
ביום 24.4.12

מתחם החותרים, טירת כרמל

נספח נופי

הנספח מציג הנחיות והמלצות לתכנון סביבתי ונופי במתחם החותרים, אשר יהווה את הכניסה הדרומית לטירת כרמל.
במתחם עובר נחל גלים, המהווה פארק עירוני מרכזי, בגודל של כ-80 דונם.
ההנחיות מתייחסות לפיתוח במגרשים למגורים, לפיתוח בשטחים הציבוריים הפתוחים, לפיתוח לאורך כבישים וכן הנחיות לשימור הממשק עם פארק "נחל גלים".

תוכן העניינים

1. הנחיות להגשת תכנית פיתוח נוף.
2. עקרונות לתכנון הסביבתי.
3. הנחיות לשמירה על הסביבה הטבעית והנוף הקיים.
4. נספחים:
 - א. תכנית מוקטנת של הנספח הנופי
 - ב. תכנית רצועות נופיות עיקריות
 - ג. חתכים אופייניים – בכבישים ראשיים
 - ד. חתך מוצע דרך סוללה אקוסטית
 - ה. ניתוח נופי – מפרידן (ה.2 – ה.1)
 - ו. שביל אופניים לאורך ציר ראשי - הדמיה
 - ז. טיילת הולכי רגל לאורך שדרה ראשית - הדמיה
 - ח. פארק נחל גלים – הדמיה
 - ט. פרוגרמה לשטחים פתוחים
5. תכניות:
 - א. תכנית הנספח הנופי- קנ"מ 1:1250
 - ב. תכנית הסוללה האקוסטית- קנ"מ 1:250
 - ג. חתכי כבישים- קנ"מ 1:100

1. תכנית פיתוח נוף

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

- השטחים הציבוריים הפתוחים כולל פירוט אופיים העיצובי.
- מדרכות, שבילים ומעברים ומשעולים להולכי-רגל.
- פירוט הקירות, המסלעות וכל פתרון אחר לגישור הפרשי גובה.
- מפלסים של גובה קיים, מפלס-פיתוח מתוכנן וגבהים של ראשי-קיר.
- נטיעות לאורך הכבישים ובשוליי תחום-התכנית (במעטפת).
- חומרי הגמר.

לתכנית הפיתוח יצורפו:

- חתכים אופייניים של השטח כולל ציון גובה הקרקע הקיימת וגובה מתוכנן.
- תכנון מקומי מפורט לאזורים יחודיים ובעייתיים.
- תכניות פיתוח לשצ"פים ולכבישים, יכללו גם:
- פרטים אופייניים לפיתוח (קירות, מסלעות, ריצופים, ריהוט חוץ, גופי תאורה וכדומה).
- נספח עצים בוגרים. התכנית תבטא את כוונת המתכנן לגבי הצמחיה הקיימת.
- תכנית נטיעות והשקיה

2. עקרונות לתכנון הסביבתי

2.1 שטחים ציבוריים ופרטיים פתוחים

- א. בשבילים להולכי רגל וכן במדרכות ובחניות יבוצעו העבודות על בסיס תכנית שתבטא עיצוב אחיד באמצעות שימוש בחומרים דומים, זאת עמ"י ליצור רצף עיצובי לאורך הצירים ובמרחבים הציבוריים. צירי ההליכה לאורך הדרכים ירוצפו תוך שילוב ריהוט רחוב, פינות ישיבה, תאורה וגינון. כל פרטי הגדרות, המעקות, גופי התאורה, חיפויי הקירות והריצופים יאושרו ע"י משרד מהנדס העיר.
- ב. רצועת השצ"פ המרכזית החוצה את הפרויקט ומאפשרת מבטים נרחבים לים (תאי שטח 6032, 6022, 6029), תתוכנן ותעוצב כגן אינטנסיבי. באזורים אלה יכללו מתקני משחק, אזורי שהייה מוצלים ואזורי תצפית לים. לצד הטיילת הלינארית, יאופיינו שטחים מגוונים תוך שימוש בעצים בוגרים ונותני צל וצמחיה חסכונית במים, כמו כן חסכון במשטחי דשא. התכנון הנופי יתחשב בשמירת מבטים לנוף הרחוק. בתכנית המפורטת תהיה התייחסות לתכנון מולטי-דיסציפלינארי המותאם לקבוצות גיל שונות-פעוטות, ילדים ובוגרים וכן שילוב אנשים בעלי מוגבלויות מוטוריות ופיזיות.
- ג. השצ"פים הפנימיים (תאי שטח 6038, 6042) יתוכננו כגנים בעלי אוריינטציה פנימית, המשלבים מתקני משחק לצד פינות ישיבה מוצלות ושימוש בעצי צל בוגרים נותני צל, צמחיה חסכונית במים, וכמובן חסכון במשטחי דשא.
- ד. לאורך כבישים 2 ו-10 תפותח טיילת הולכי רגל הכוללת מדרכה ברוחב 3 מ' ושביל אופניים ברוחב 2 מ' המופרד באמצעות 2 רצועות גינון. לאורך הטיילת ישולבו עצי נוי וצל בוגרים (עץ בכיר מס' 7) במרווח נטיעה מקסימלי של 10 מ' ופינות ישיבה. לא תותר בניה, לרבות מתקני תשתית עילית. יעשה שימוש בצמחיה חסכונית במים.
- ה. המתקנים ההנדסיים (תחנת שאיבה) ישולבו בעיצוב השטח כך שלא יראו מן הכביש, מוסתרים ע"י צמחיה מתאימה.
- ו. פיתוח פארק מרכזי לאורך נחל גלים ממזרח למערב, ברמת פיתוח אינטנסיבית תוך שמירה על מרחק מקווי הבינוי. יש להגדיר סביבת נחל כחץ נופי נוסף הרחב יותר מרצועת הנחל וערוץ הזרימה עצמו, רצועה ברוחב 50 מ' לפחות, אשר תאפשר השתקמות וטיפול בתי גידול לחים טבעיים, שיקום צמחיית גדות ומים (קנה, הרדוף, פטל, ערבה וכו') וכן שתילת צמחית חורש (חסכונית במים, תוך שימוש מינימאלי במדשאות), אשר תשתלב בגבולות הרצועה. שמירה על רצועה זו תאפשר גם את תפקודו של הנחל כמסדרון אקולוגי – יובטח מעבר חופשי למטיילים ובעלי חיים לאורך הנחל ללא מכשולים כגון גידור, למעט אלמנטי פיתוח אשר ישולבו במופע הטבעי כגון – בולדרים, חלוקי נחל וכו'. בפיתוח הפארק יושם דגש מיוחד בתכנון תואי השביל,

והעמקת ערוץ הנחל תוך שיקום צמחית הגדות. ניתן לשלב בשטח שבילי טיול ורחבות, ריהוט חוצות, שתילה ונטיעה של צמחיה מגוונת ומבני שרות כגון: מזנונים ושרותים ציבוריים. לאורך גדות הנחל תתוכנן דרך לתחזוקה ברוחב 3 מ' לפחות, אשר תוכל לשמש גם כשביל טיול. הקצאת חניות לטובת הציבור- מצד צפון, בכביש מס' 15, רחוב הנרקיסים. הנחיות עבור שילוב גינון בחניות- ראה סעיף 2.2.ב.

ז. שטח לספורט ונופש:

מיועד להקמת איצטדיון עירוני ומבני השרות הנדרשים לתפעול המתקן כגון: שרותים, מלתחות, מחסנים וכו'. יכללו באזורים אלה שתילה ונטיעה היקפית של צמחיה מגוונת וכן ריהוט חוצות.

ח. סוללה אקוסטית:

לאורך כביש 4, ולכל אורך הפרויקט, תוקם סוללה אקוסטית ברוחב של כ-30 מ', הכוללת שביל הולכי רגל ורוכבי אופניים, ברוחב מינימלי של כ-5 מ', סוללת גינון בחתך פעמון ובגובה של כ-5 מ' ונטיעה של עצים בוגרים ושיחים מגוונים. יעשה שימוש בצמחיה חסכונית במים, תוך צמצום שטחי מדשאות.

ט. אופן טיפול בממשק השטחים החקלאיים בדופן הדרומית:

לאורך כל הדופן הדרומית של התכנית (סמוך למחנה הצבאי-תא שטח 9002 + 9002A), תשמר שדרת הברושים הקיימת, ותהווה כחץ ויזואלי ותרבותי, איזכור נופי למטעים החקלאיים אשר עליהם מתוכננת השכונה. הכניסות והיציאות משני צידי מגרש 9002 יתוכננו כך שרצועת ברושים זו תשמר, ככל הניתן, במלואה.

י. בבחירת סוגי הצמחיה ילקחו בחשבון משטרי הרוחות השוררים במקום.

2.2 גינון והשקיה

א. הפיתוח לאורך הכבישים יכלול נטיעות עצים בשדרות רציפות ואו במקבצים בודדים. לאורך המדרכות ינטעו עצים בוגרים (עץ בכיר מס' 7 לפחות) במרווחי נטיעה של 5.0-8.0 מ'.

ב. בחניות לאורך כבישים ישולבו מפרצים, שישמשו לגינון ולנטיעות. המפרצים בין החניות יהיו ביחס של עץ בוגר לכל 5 מקומות חניה. העץ יהיה בקוטר 2" לפחות ובגובה 3 מ' (עץ בכיר מס' 7), גזע העץ יהיה מוגן ע"י מגן מתכת היקפי ופירות העץ יהיו מהסוג שאינו מהווה מטרד לרכב.

מגרשי חניה הצמודים למדרכות ילוו לכל אורכם בערוגה שתוקם בתוך שטח המגרש. רוחב הערוגה 1.0 מ' לפחות ובה נטיעות של שיחים ועצים בוגרים.

ג. כל שטחי הגינון האינטנסיבי לאורך כבישים ובשטחים הציבוריים יצוידו במערכות השקיה,

שיחוברו למחשב השקיה מרכזי בהתאם להנחיות הרשות המקומית.

2.3 ניקוז

ניקוז כל שטחי המגרשים, החניות ודרכי הגישה יתוכנן בהתאם לתמ"א 34/ב/4 סעיף 23.3.2, ובהתאם לסעיף 6.12 ג' בהוראות התכנית.

2.4 הנחיות לפיתוח מגרשים

א. גינון והשקיה:

- רצועות הגינון בגבולות המגרש יהיו בהתאם לטבלה להלן:

גבול המגרש	רוחב רצועת הגינון
לאורך גבול מגרש קדמי	2.0-4.0 מ'
לאורך גבול מגרש אחורי	2.0 מ'
לאורך גבול מגרש צדדי	2.0 מ'

- בכל רצועות הגינון יינטעו שיחים ועצים, הנטיעות, כמפורט להלן:
- ברצועת גינון קדמית: יינטעו עצים בוגרים בקוטר גזע 2" ובגובה של 2.5 מ' עד לפיצול הענפים, בכמות של עץ אחד לכל 8 מ"א.
- ברצועת גינון צדדית ואחורית: יינטעו עצים בוגרים כנ"ל, כמות העצים לפחות עץ אחד לכל 6.0 מטר אורך גבול מגרש.
- במגרשי החניה ישולבו מפרצי גינון במרווחים של עץ אחד לכל 5 מקומות חניה. העץ יהיה בקוטר 2" לפחות ובגובה 3 מ', גזע העץ יהיה מוגן ע"י מגן מתכת היקפי ופירות עץ יהיו מהסוג שאינו מהווה מטרד לרכב.
- בכל השטחים הפתוחים הממוקמים ע"ג גגות ומיועדים לפיתוח נופי יתוכנן מראש מרווח עבור גינון כמפורט: לשטחי מדשאה 50 ס"מ מצע מינימום, לשיחים 1 מ' ולעצים 1.5 מ' נטו מינימום בין פני הבטון לבין פני הפיתוח. על מנת שתתאפשר שתילה ונטיעה של צמחיה בוגרת, מצע הגינון יותאם למצע שתילה על גבי גגות ויהיה מסוג טוף מודרג או פרלייט או שו"ע.
- כל הנטיעות יחוברו למערכת השקיה ויתוחזקו לצמיתות על ידי בעלי המגרש לשביעות רצונה של עיריית טירת כרמל.
- תכניות הגינון וההשקיה יאושרו על ידי משרד מהנדס העיר לפני אישור תכנית הבקשה להיתר בניה.

ב. קירות:

הפרשי הגובה כלפי שטחים ציבוריים (דרכים, שבילים, ככרות וכו') בין מגרשים ובין הכבישים לבין המגרשים יתמכו ע"י קירות בטון בחיפוי אבן מסותתת ובאישור משרד מהנדס העיר. לא יותר שימוש במסלעות. לאורך כבישים ייבנו הקירות כך שפני הקיר העליוניים יהיו אופקיים, וכך גם אופן הנחת שורת החיפוי. ראש הקיר יהיה קופינג בעובי 8 ס"מ או לחילופין יהיה שקוע מאחורי אבן בחזית הקיר.

ג. מעקות, גדרות ושערים קלים:

1. פרטי הגדרות, המעקות ושערי הכניסה למגרשים יהיו באישור מהנדס העיר.
2. לא תותר הקמת גדרות רשת.

ד. מיכלי אשפה, דלק וגז ותשתיות

1. 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. בכל מקרה, מיכלי ומבני האשפה ימוקמו בתחומי השטחים המסומנים בת.ב.ע. כאזורי מגורים ולא בתחומי השטחים הציבוריים הפתוחים. אופן פינוי האשפה ובחירת סוג מיכלי האשפה יעשו עפ"י שיקול דעתה של הרשות המקומית.

2. מיכלי גז:

מיכלי גז למיניהם ישולבו במבנה או בשטח הפתוח כך, שלא יראו מן הכביש והאיזורים הציבוריים.

3. 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 הכביש והאיזורים הציבוריים.

4. תשתיות:

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

2.5 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 הטבעית והנוף הקיים

3.1 שמירת עצים קיימים-ראה נספח מס' 10- עצים בוגרים

העצים הקיימים יישמרו, יועתקו או ייכרתו עפ"י "נספח עצים בוגרים" אשר תצורף לתכנית הבינוי, כאמור בסעיף 6.5. בהוראות התכנית, לפי הנחיות מהנדס העיר ובתאום עם מחלקת הגינון בעיריה.

התכנית לשימור הצמחיה תבטא את כוונת המתכנן לגבי הצמחיה הקיימת. לפני ביצוע פיתוח כלשהוא בשטח, יש לערוך תכנית סימון עצים קיימים מדויקת, כולל ציון סוגיהם ונקודות הגובה בצואר השורש. העצים המיועדים לשימור יסומנו בשטח באמצעות 4 פרופילי ברזל מגולוונים וביניהם יימתח כבל פלדה / גדר רשת. יש לציין ע"ג התכנית את העצים המיועדים לעקירה והעתקה, ולוודא כי על כל עץ שייעקר, ינטע עץ חלופי. תכנית זו תבדק ע"י מחלקת הגנים בעיריה, ולאחר אישורה יהיה ניתן לבצע את הפיתוח.

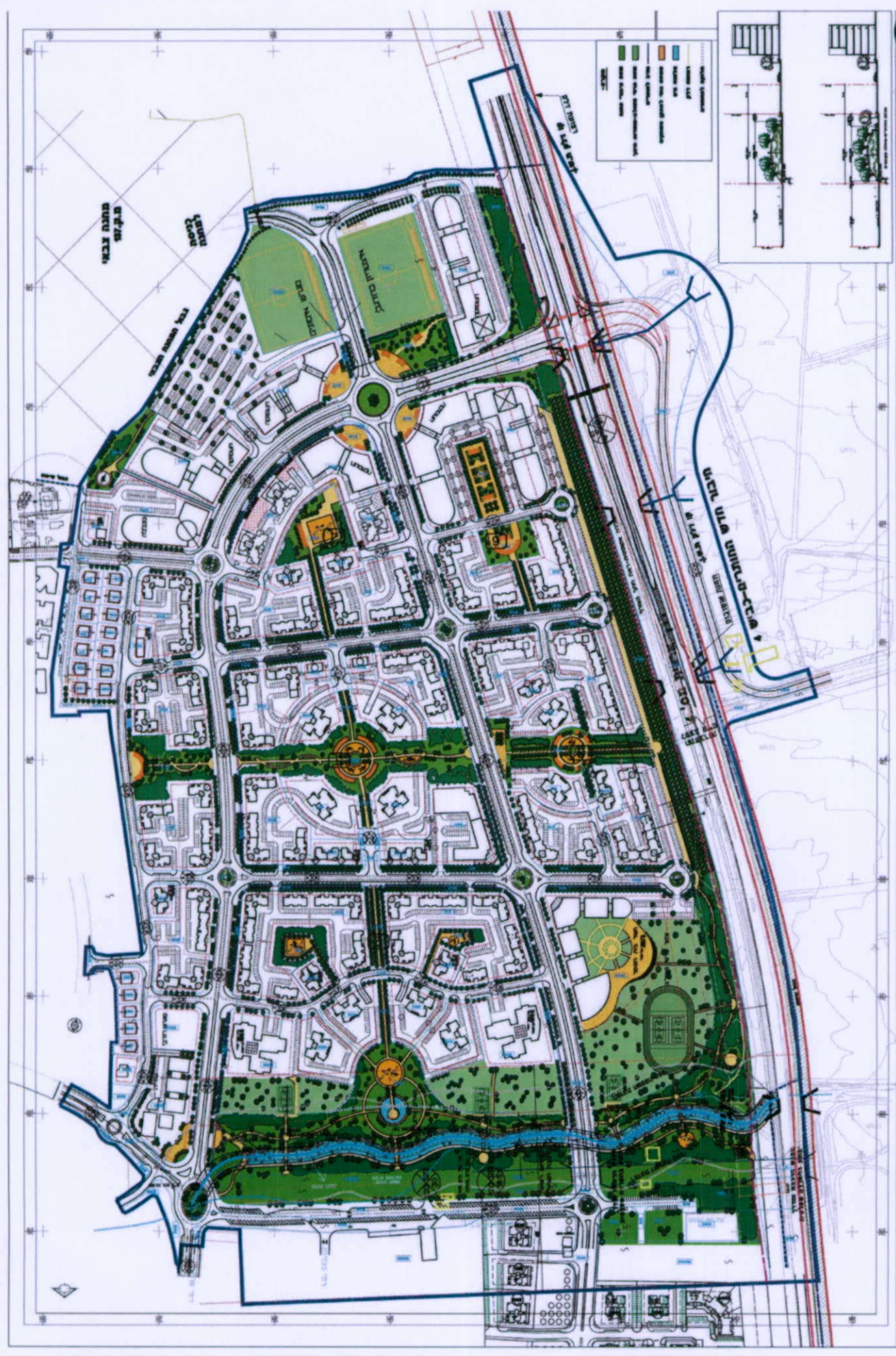
3.2 שיקום נופי לאחר הנחת התשתיות

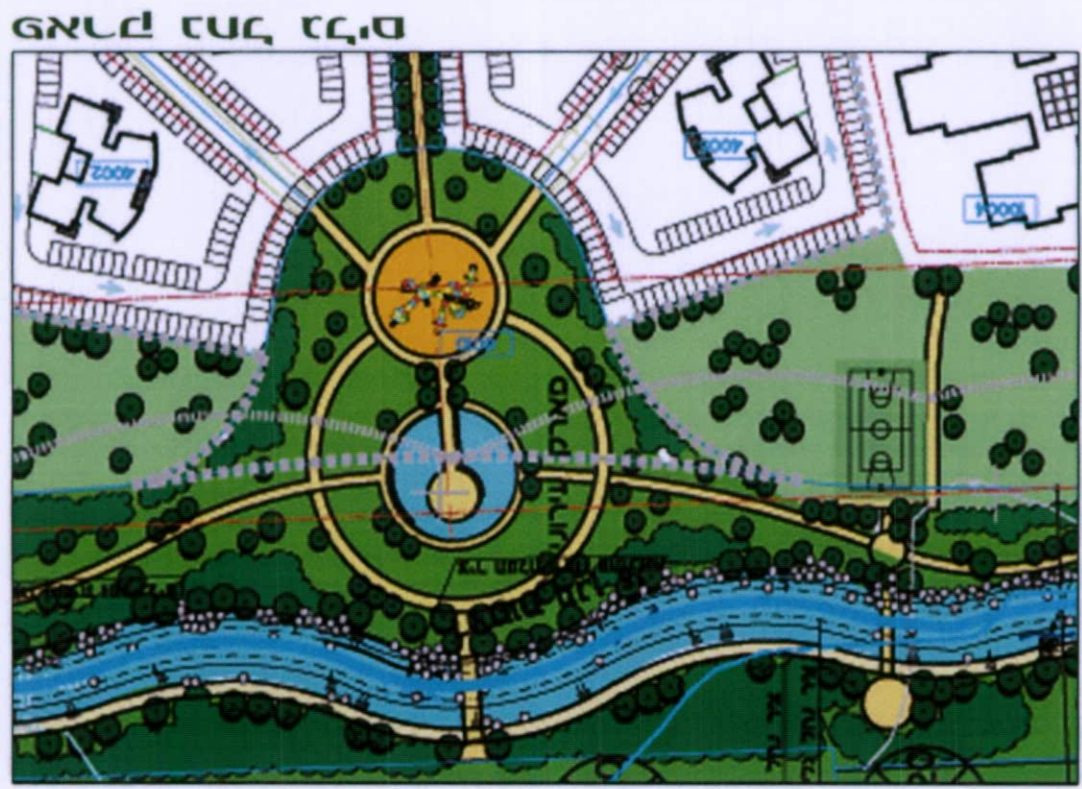
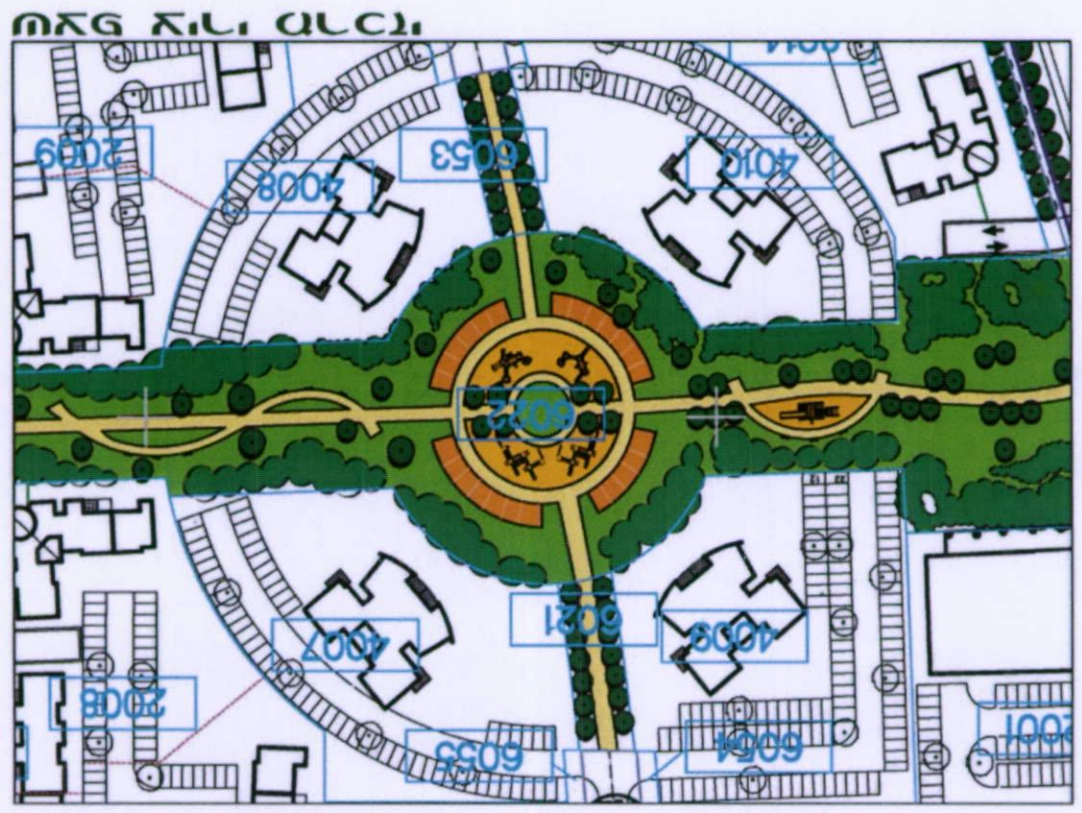
עם תום הנחת התשתיות, ישוקמו כל האיזורים, שנחשפו ונחפרו לצורך העבודות או שצמחייתם הדלדלה. השיקום יכלול ישור פני הקרקע והתחברות למפלסים הקיימים, מילוי באדמה גנטית, נטיעות עצים ושיחים לכדי כיסוי מלא של השטח. כמו"כ תוצב מערכת השקיה.

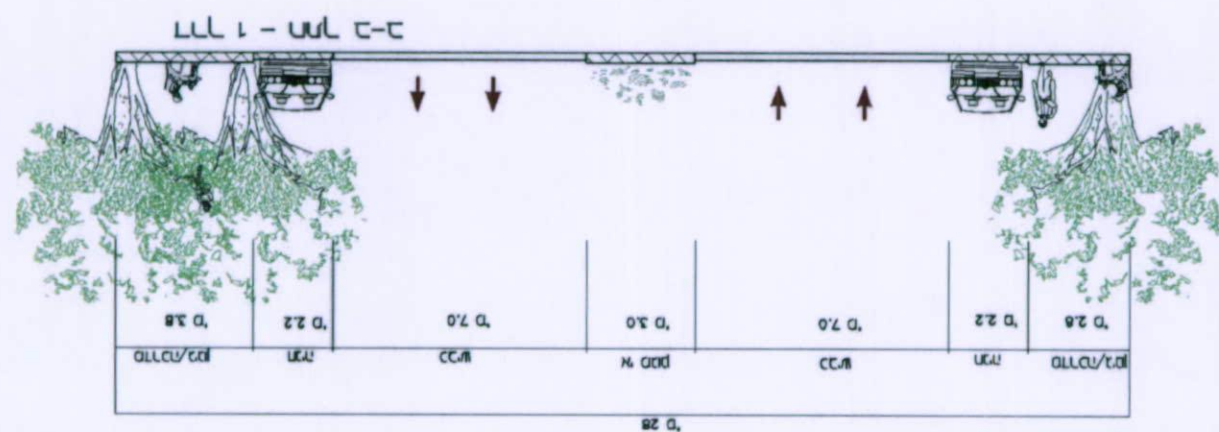
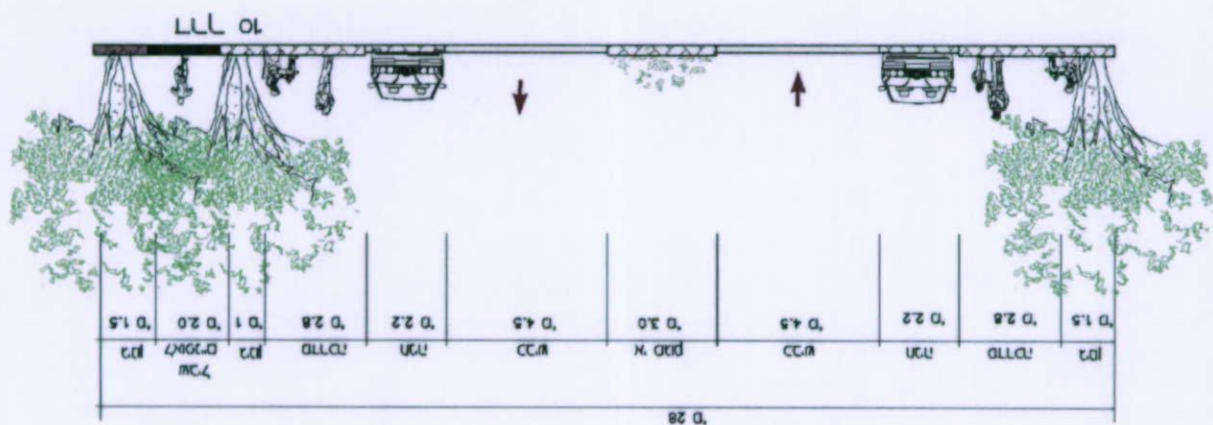
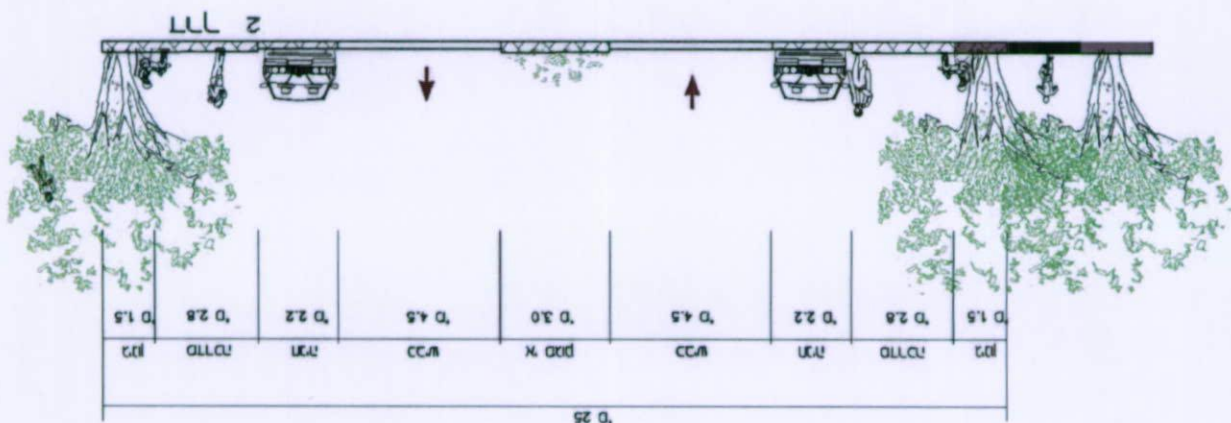


טירת כרמל - מתחם החותרים - נספח א - תכנית הנספח הנוף

מילר-בלום ושות' תכנון סביבתי, בע"מ MILLER-BLUM ENVIRONMENTAL PLANNING



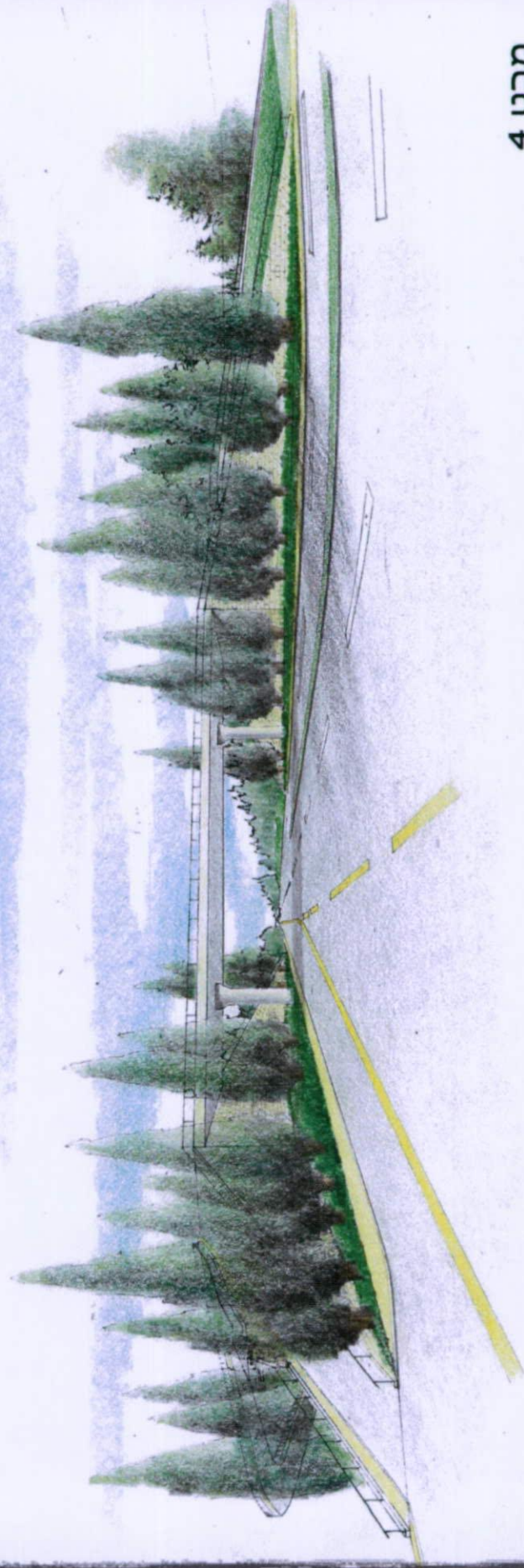




טירת כרמל. מתחם החותרים - נספח ה' - ניתוח נופי מפרוידן (2)

MILLER-BLUM ENVIRONMENTAL PLANNING מילר-בלום ושות' תכנון סביבתי בע"מ

מבט 4
כביש מספר 4- מבט אל המפרידן לכוון צפון



סירת כרמל. מתחם החותרים - נספח 1 שביל אופניים לאורך ציר ראשי - הדמיה

מילר-בלום ושות' תכנון מביצית, בע"מ MILLER-BLUM-ENVIRONMENTAL-PLANNING





טירת כרמל מתחם החותרים-נספח ז-טיילת לאורך שדרה מסחרית- הדמיה

מילר-בלום נשות תכנון סביבתי בע"מ MILLER-BLUM ENVIRONMENTAL PLANNING



טירת כרמל, מתחם החותרים-נספח ח -פארק נחל גלים - הדמיה

טירת כרמל. מתחם החותרים. ריכוז נתוני שטחים פתוחים

טבלת תאי שטח מוצעים:

הערות	סה"כ	סה"כ גדול בדונם	סה"כ ייעוד
כלול בתחשיב למנסות שטחים פתוחים	135.2 =====	60.8 74.4 -----	שצ"פים – רמה מקומית פארק עירוני – נחל גלים
אינו כולל בתחשיב למנסות שטחים פתוחים	58.8 =====	21.7 18.3 18.8 -----	ספורט ונופש רצועות לאורך נבישים סוללה אקוסטית

סה"כ יח"ד – 2153 יח"ד

עפ"י חישוב 3.2 נפש ליח"ד, מכסת השטחים הפתוחים המוצעת בפרויקט זה הינה 19.6 מ"ר לנפש.