

דוד אלחנתי | אדריכלות נוף בע"מ



מס' תכנית: 2018-09-06

נתקבל

אדריכלות נוף | תכנון אזורי | עיצוב עירוני הועדה המחוזית - מחוז חיפה

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חדרה

חדרה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה

הועדה המקומית ישיבתה מס' 2016007
מיום: 3.7.16 החליטה לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה

נספח סביבה ונוף

מנחה

שכונת מגורים ושטח למוסדות ציבור

"מתחם עירון"

הודעה על אישור תכנית מס'

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7988

ביום 14.11.18



מינהל התכנון - מחוז חיפה
חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965
הועדה המחוזית החליטה ביום:
18.6.18
לאשר את התכנית
איתמר כהן
יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
תאריך: 28.10.18

דצמבר 2014

עודכן בתאריך: יולי 2018



דוד אלחנתי | אדריכלות נוף בע"מ

אדריכלות נוף | תכנון אזורי | עיצוב עירוני



מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חדרה

חדרה



נספח נופי

שכונת מגורים ושטח למוסדות ציבור

"מתחם עירון"



הנספח כולל:

תקנון נוף ופיתוח

גיליון תשריט וחתכים

נספח עצים בוגרים





דוד אלחנתי | אדריכלות נוף בע"מ

אדריכלות נוף | תכנון אזורי | עיצוב עירוני



עקרונות והנחיות תכנון נוף ופיתוח

כל הפיתוח יתואם להנחיות נגישות ועל פי חוק תכנון ובנייה, אמצעי גישה לנכים.

דרכים



הדרכים במתחם ישמשו כצירי תנועה שכונתיים ולחניית מכוניות. צירי ההליכה לאורך הדרכים ירוצפו תוך שילוב אלמנטים ריהוט רחוב, תאורה וגינות. השטחים יפותחו כ"שדרות" עם נטיעות עצים מעוצבי גזע גודל 8 משני צידי הרחוב. המרחק בין עץ לעץ יהיה כ- 8-12 מ' בממוצע, מיקום העצים יקבע בתכנית נטיעות בשימת לב למניעת הפרעות לשדה הראיה, למניעת הסתרת התאורה, תוך השתלבות עם הטופוגרפיה והסביבה הצמחית הקיימת.

המדרכות ירוצפו באבן משתלבת מסוגים שונים. מעברי החצייה ירוצפו בשני גוונים של אבן משתלבת וישתלבו במישור הכביש. אבן השפה באזור מעבר החצייה תהיה מונמכת בגובה



מפלס המיסעה למעבר נכים ועגלות תינוקות, תוך שימוש באלמנט 'אבן סימון לעיוורים'. החניה תופרד מהמיסעה באמצעות אבן שפה "מעבר" כך שתהיה מוגבהת מהכביש ב- 3-5 ס"מ והמפוצץ ירוצפו באבן משתלבת ו/או אספלט.

לאורך המדרכה יינטעו עצים מסוג מילה ירוקת עד, סיגלון, קלורוטריה וכד'. הכביש הראשי, המקיף את השכונה מצד צפון ומערב (כבישים מספר 2 ו 4), יפותח כטיילת עם מדרכה רחבה ברוחב 3 מטר לפחות, בצד הקרוב לשכונה הנ"ל. חניות לאורך הכביש, ימוקמו בצידו השני של הכביש.

עמודי התאורה בגובה ע"פ הנחיות יועץ תאורה ובתאום עם אדריכל הנוף. גוף התאורה



אחיד לכל השטחים הפתוחים. העמודים ימוקמו במדרכות מצד אחד של הכביש. ימוקם ריהוט רחוב כדוגמת ספסלים, אשפתונים, שילוט ותמרורים, במקומות שיתאפשר, ימוקמו ערוגות צמחיה.

מגרשי החניה

חניות לאורך הכבישים ומגרשי חניה מרוכזים יתוכננו כ"מגרשים מגוננים" עם חובת נטיעת עצים בוגרים רחבי נוף כל 4 חניות, (10 מטר בממוצע) מסוג מילה ירוקת עד, שלטית מסופקת וכד'.



דוד אלחנתי | אדריכלות נוף בע"מ

אדריכלות נוף | תכנון אזורי | עיצוב עירוני



מדרכות שבילי הולכי הרגל

יהיו מרוצפים תוך שילוב ריהוט רחוב כגון: ספסלי ישיבה, תאורה וגינן. במדרכות ובאי התנועה יינטעו עצים מסוג מילה פנסילונית, אדר סורי, כרבל לביד, ליגוסטרם יפני, לגרטרמיה הודית וכד'.



שטחי המגרשים

תא מס' 100, 101, 102, 103, 104, 105

שטח כולל: 18,965 ד'

פיתוח המגרשים יהיה אינטנסיבי ויכלול שבילים ודרכי גישה לבניינים, דרכי גישה לחניונים תת-קרקעיים, רחבות כניסה, פרגולות וסככות צל, ספסלים, אשפתונים, תאורה מלווה שבילים, כניסה לרכב חירום ו/או רכב אחזקה, העברת קווי תשתית וניקוז.



גינן ונטיעת עצים בקרקע ו/או ע"ג תקרת חניון, במיכלים ו/או ע"ג מערכת שכבות גינן על גג, הכוללת איטום, ניקוז, מצע מנותק, השקייה וכל האלמנטים הנדרשים לביצוע גינן על גג.

מערכת התאורה כוללת עמוד תאורה-גוף התאורה אחיד לכל השטחים הפתוחים, עפ"י הנחיות יועץ תאורה.

שטח מגוון במגרשים



פיתוח שטחי הגינן בתחומי המגרשים, יעשה לפי תכנית שתאושר ע"י הרשות המקומית. השטח יפותח ברצף חזותי אחיד ויכלול שבילים ודרכי גישה, רחבות, מקומות ישיבה, פרגולות וסככות צל, מתקני משחק, ספסלים, אשפתונים, מתקני שתייה, סלעים לישיבה ותאורה להולכי רגל, העברת קווי תשתית וניקוז.

כולל הסדרת טופוגרפיה ויצירת גבעות מגוננות, ליצירת חיץ ירוק באזורי הישיבה והפעילות הציבורית, ויצירת הפרדה מאזורי המגורים.

גינן ונטיעת עצים בקרקע ו/או ע"ג תקרת חניון, במיכלים ו/או ע"ג מערכת שכבות גינן על גג, הכוללת איטום, ניקוז, מצע מנותק, השקייה וכל האלמנטים הנדרשים לביצוע גינן על גג.



דוד אלחנתי | אדריכלות נוף בע"מ

אדריכלות נוף | תכנון אזורי | עיצוב עירוני



הצמחייה תהיה מורכבת משילוב צמחים עשבוניים רב שנתיים כגון מרווה, גאורה, ביצן, רוזמרין, עינן וכו', שיחים רב שנתיים כגון מורן, פירקנתה, חבושית, אוג, כסיה וכו'. נטיעות עצי צל כגון שלטית, סיגלון, מילה, אלון וכו' וכן עצי נוי כגון ברוש, שזיף פיסרדי וכו'. ערכת התאורה כוללת עמוד וגוף תאורה אחידים לכל השטחים הפתוחים, עפ"י הנחיות יועץ תאורה.



שטח ציבורי פתוח

פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים, יעשה לפי תכנית שתאושר ע"י הרשות המקומית. השטח יפותח ברמה של גן ציבורי שכונתי ויכלול שבילים ודרכי גישה, רחבות, מקומות ישיבה, פרגולות וסככות צל, מתקני משחק וכושר, ספסלים, אשפתונים, מתקני שתייה, סלעים לישיבה ותאורה להולכי רגל, העברת קווי תשתית וניקוז. ימוקמו אזורי משחק, מוקדי משחק בעלי אופי ותפקוד שונה ליצירת מערכת משחק עשירה ומותאמת לגילאים השונים, פינת משחק לפעוטות ופינות ישיבה מוצלות. השבילים ורחבות הישיבה ירוצפו באבן משתלבת בשילוב אבן.



אזורי המשחק ומתקני הכושר יבוצעו ע"ג משטח גומי/דשא סינטטי, בהתאם לתקן. כולל הסדרת טופוגרפיה ויצירת גבעות מגוננות, ליצירת חיץ ירוק באזורי הישיבה והפעילות הציבורית, הסתרת הכביש הראשי והפרדה מאזורי המגורים. הצמחייה תהיה מורכבת משילוב צמחים עשבוניים רב שנתיים כגון מרווה, גאורה, ביצן, רוזמרין, עינן וכו', שיחים רב שנתיים כגון מורן, פירקנתה, חבושית, אוג, כסיה וכו'. נטיעות עצי צל כגון שלטית, סיגלון, מילה, אלון וכו' וכן עצי נוי כגון ברוש, שזיף פיסרדי וכו'. מערכת התאורה כוללת עמוד וגוף תאורה אחידים לכל השטחים הפתוחים, עפ"י הנחיות יועץ תאורה.



בשטח השצ"פ קיימים עצים בוגרים כגון: סיסמים, פיקוסים, תמר וקזוארינות. עצים אלו הינם לשימור עפ"י נספח עצים בוגרים. עצים להעתקה משטח התכנית, יועתקו לשטחי השצ"פ עפ"י תכנון מפורט.

השצ"פים השונים יאופיינו ע"י צמחיה ודימויים מקומיים:

ש-1: אזור מגדל המים, יאופיין ע"י דקל ושינגטוניה, אשר מדגיש את המראה הורטיקולי של מגדל המים.

ש-2: יאופיין ע"י ברוש מצוי, המזכיר ומקשר לשדרת הברושים אשר נמצאת בקרבתו.

ש-3: יאופיין ע"י ספיון, המזכיר את עצי הסיסם המקומיים ועצי סגלון, שחלקם מועתקים משטח התכנית וחלקם מתוכננים - לחיזוק האופי הנופי המקומי.



דוד אלחנתי | אדריכלות נוף בע"מ

אדריכלות נוף | תכנון אזורי | עיצוב עירוני



שמירת עצים

בתכנית הבקשה להיתר בניה יסומנו כל העצים הקיימים בתחום התוכנית, תוך כדי סיווגם לפי גודל וסוג, ותצוין כוונת התוכנית לגביהם. ייעשה ניסיון לשלב את כל העצים המשמעותיים הקיימים בתכנון המפורט, כולל שילוב עצים מועתקים משטח התכנית. העתקת עצי בר תעשה בתאום עם פקיד היערות ותמורת כופר עצים לפי תעריף קק"ל.

עצים שנתקבל אישור להעתקתם, יועתקו למקום ריכוז זמני, שיקבע מראש במפרט, ו/או למיקום המיועד להעתקה סופית בשצ"פ ש-3.



בנספח נוף ומורשת, ובנספח עצים, מופיעים מספר עצים המוגדרים עצים "לשימור מותנה", בכך הכוונה לעצים שנמצאים בתוואי כביש ו/או מדרכה מתוכננים, ולכן החלטה סופית לגביהם תבחן ותקבע בתהליך קבלת ההיתר לביצוע הדרכים. אם יתברר שאין אפשרות לשמרם, יש לתאם עם הועדה המקומית את העתקתם למקום אחר בתחום התכנית, ראה סעיף 6.14 ה' בהוראות התכנית.

מתחמים נופיים לשימור



- א. חורשת עצי אקליפטוס לשימור בתא שטח 206, אשר תשולב בפיתוח עידי של
- המתחם בתכנית הבינוי המפורטת.
- ב. בתא שטח מס' 201 קיימת שדרת ברושים לשימור (סימון ב' בתשריט).
- לפיכך, תתוכנן שדרת ברושים בכניסה למתחם (סימון ו'), המזכירה את הברושים הקיימים.
- ג. שדרת עצים כפולה, היקפית למתחם כולו, המהווה חיזוק לנטיעות ויצירת ציר ירוק מלווה היקפי.

תשתיות כלליות



ארונות חשמל ותקשורת, מוני מים ומתקן לפחי אשפה ימוקמו בחזית המגרש בתוך מבנה "פילר" משולב. בתאום ועפ"י הנחיות יועצי התשתיות השונים והרשות המקומית.

טיפול בפסולת

כל הפסולת המתקבלת מפירוקים, חישוב וכן כל עודפי החפירה אשר אינם ראויים למילוי או כל פסולת אחרת, תסולק מחוץ לאתר למקום מאושר על ידי הרשויות. סילוק הפסולת היא באחריות הבלעדית של הקבלן ובפיקוח הרשות המקומית.

