

18/06/2018



לאשר את התוכנית

8

12/09/2018

מ

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



## תוכנית מס' 304-0086512

חפ/2096 ב'1- המבואות הדרומיים (חלק ב')



### נספח פיתוח



מילר - בלום ושות' תכנון סביבתי בע"מ

שלב: מילוי תנאים להפקדה מהדורה: 03 תאריך: 27.08.2018





## חיפה - מבואות דרומיים ב'

### נספח נופי

הנספח מציג הנחיות והמלצות לתכנון סביבתי ונופי במתחם מבואות דרומיים המיועד להיות מתחם מגורים הכולל שטחים לצרכי ציבור ומגרש המיועד לתעשייה עתירת ידע.



המתחם ממוקם באזור מבואותיה הדרומיים של חיפה, על חלק משטחו של בסיס קיים, בין חלקו הראשון המאושר של המתחם (מבואות דרומיים חלק א) מצפון, כביש 11 ממזרח וכביש 4 ממערב.

ההנחיות מתייחסות לפיתוח במגרשים למגורים, אב"צים, תעשייה עתירת ידע, לפיתוח בשטחים הציבוריים הפתוחים, לפיתוח בכבישים וכן הנחיות לשימור הממשק עם הסביבה הקרובה של התוכנית.

### תוכן העניינים



1. הנחיות להגשת תכנית פיתוח נוף.
2. עקרונות לתכנון הסביבתי.
3. הנחיות לשמירה על הסביבה הטבעית והנוף הקיים.





## 1. תכנית פיתוח נוף

תכניות ההגשה להיתר, לכל תכניות הן לשטחים פרטיים והן לשטחים ציבוריים, 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 ובעיתיים.
- תכניות פיתוח לשצ"פים ולכבישים, יכללו גם:
- פרטים אופייניים לפיתוח (קירות, מסלעות, ריצופים, ריהוט חוץ, גופי תאורה וכדומה).
- תכנית נטיעות והשקיה.





## 2. עקרונות לתכנון הסביבתי

### 2.1 פיתוח שטחים פתוחים

#### 2.1.1 שטחים ציבוריים פתוחים

א. בשבילים ובסמטאות להולכי רגל וכן במדרכות ובחניות יבוצעו העבודות על בסיס תכנית שתבטא עיצוב אחיד באמצעות שימוש בחומרים דומים. זאת על מנת 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. השצ"פ המרכזי יתוכנן ויעוצב כגן אינטנסיבי (תאי שטח 40001, 40002, 4004, 4011-4040). באזור זה יכללו מרחבי ירק, מתקני משחק, ואזורי שהייה מוצלים. השצ"פ יאפשר גישה נוחה ונגישה אליו ממתחמי המגורים. 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. גשרי הולכי הרגל ישולבו בשצ"פים כחלק מהתכנון הכולל, בהתחשב במערך הגבהים בסביבתם. הגשרים יתנו מענה נגישות לכל סוגי האוכלוסיה, ויכללו רמפות, מדרגות ומעקות כנדרש.

ד. באזורי הגינון יעשה שימוש מירבי בעצים בוגרים (קוטר גזע מינימלי-2").

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

ו. לאורך כביש 4 ולכל אורך הפרויקט, תתוכנן רצועת גינון ברוחב של כ-25 מ', הכוללת שביל הולכי רגל ורוכבי אופניים, ברוחב מינימאלי של 5 מ' ונטיעה של עצים בוגרים ושיחים מגוונים. יעשה שימוש בצמחיה חסכונית במים, תוך צמצום שטחי מדשאות. מרצועה זו יעבור גשר הולכי רגל מעל כביש 4.



#### 2.1.2 שטחים פרטיים

א. רצועת הגינון בגבולות המגרש תהייה ברוחב 2 מ' בחזית המגרש ובתחומו לאורך קו הרחוב.

- ב. 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.





ג. בכל השטחים הפתוחים הממוקמים ע"ג גגות החניות 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.

ד. כל הנטיעות יחוברו למערכת השקיה ויתחזקו לצמיתות על ידי בעלי המגרש לשביעות רצונה של עיריית חיפה.

ה. בבחירת סוגי הצמחייה יילקחו בחשבון משטרי הרוחות השוררים במקום.



ו. תכניות הגינון וההשקיה יאושרו על ידי משרד מהנדס העיר לפני אישור תכנית הבקשה להיתר בניה.

## 2.2 גינון והשקיה

א. הפיתוח לאורך הכבישים יכלול נטיעות עצים בשדרות רציפות ו/או במקבצים בודדים. לאורך המדרכות ינטעו עצים בוגרים במרווחי נטיעה של 8.0 מ' – 5.0 מ'.



ב. בחניות לאורך כבישים ישולבו מפרצים, שישמשו לגינון ולנטיעות. המפרצים בין החניות יהיו במרווחים של כל 5 מקומות חניה. במפרצים ינטע עץ בוגר ושיחים נמוכים. העץ יהיה בקוטר 2" לפחות ובגובה 3 מ', גזע העץ יהיה מוגן ע"י מגן מתכת היקפי ופירות העץ יהיו מהסוג שאינו מהווה מטרד לרכב.

ג. כל שטחי הגינון האינטנסיבי בשטחים הציבוריים יצויידו במערכות השקיה, שיחוברו למחשב השקיה מרכזי בהתאם להנחיות הרשות המקומית.

## 2.3 ניקוז



ניקוז כל שטחי המגרשים, החניות ודרכי הגישה יתוכנן בהתאם לתמ"א 4/ב/34. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים בתחומי השצ"פים השונים ו/או לתוך שטחי הגינון במגרשים הפרטיים. מאחר ואזור התכנית מאופיין בקרקע חרסיתית הבעייתית להחדרה יתוכננו השצפ"ים באופן שבו ישמרו אזורים להשהיית מי הנגר. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. אזורים אלו יוגדרו בתכנית המפורטת.





#### 2.4 גישור הפרשי גובה

##### 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. גובה הקירות יהיה עד 2.5 מ'. במידה וקירות יהיו גבוהים יותר יידרש פיצולם.

#### 2.5 מעקות, גדרות ושערים קלים:

- א. פרטי הגדרות, המעקות ושערי הכניסה למגרשים יהיו באישור מהנדס העיר.
- ב. לא תותר הקמת גדרות רשת.

#### 2.6 מיכלי אשפה, דלק וגז ותשתיות

##### א. 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.

##### ב. מיכלי גז:

מיכלי גז למיניהם ישולבו במבנה או בשטח הפתוח בתחומי המגרש באופן שיוסותרו בקיפולי קרקע, כך, שלא יראו מן הכביש והאיזורים הציבוריים. לא יותר הקמתם בתוך שצ"פ.

##### ג. 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.

#### 2.7 שפך ועודפי קרקע

יותר לשפוך שפך בניה, חומר מילוי וסלעים רק באתר המאושר ע"י איגוד ערים והמשרד להגנת הסביבה. הפסולת, לכל סוגיה, תועבר לאתר מאושר ע"י משרד להגנת הסביבה. הטיפול בפסולת יעשה בהתאם לתכנית אב מחוזית לפסולת. אין לשפור ואין לאחסן עודפי קרקע, שפכי בניה וכדומה באזורי שצ"פ, או בכל אזור אחר שאינו מיועד לכך.

חומרים הניתנים לשימוש חוזר, כגון אדמה מקומית, גריסה של חומר מצעים מתאים לשימוש חוזר וכד', יעשה בהם שימוש בתחומי הבנייה או שצ"פ.





### **3- הנחיות להעתקה/ עקירת עצים**

#### **3.1 עצים קיימים**

העצים הקיימים, יועתקו או ייכרתו עפ"י "תכנית פיתוח נוף אשר תצורף לתכנית הבינוי, כאמור בסעיף 6.3. בהוראות התכנית, לפי הנחיות מהנדס העיר ובתאום עם מחלקת הגינון בעירייה. לפני ביצוע פיתוח כלשהוא בשטח, יש לערוך תכנית סימון עצים קיימים מדויקת, כולל ציון סוגיהם ונקודות הגובה בצואר השורש. יש לציין ע"ג התכנית את העצים המיועדים לעקירה והעתקה, ולוודא כי על כל עץ שייעקר, ינטע עץ חלופי. תכנית זו תבדק ע"י פקיד היערות העירוני, ולאחר אישורה יהיה ניתן לבצע את הפיתוח.



#### **3.4 שטחי התארגנות**

שטחי התארגנות יסוכמו מראש לפני תחילת העבודה עם מהנדס העיר ויהיו חלק מבקשה להיתר בנייה.

#### **3.5 צמחיה**

תכנית הגינון תקח בחשבון שימוש בצמחיה חסכונית במים ככל הניתן. בתיאום עם מחלקת הגנים בעיריית חיפה. לאורך הרחובות ינטעו עצים בוגרים ממינים שונים בקוטר שלא יפחת מ"2 – עצים דרג 8 מינימום.

