



שכונת נוף כרמל מערבי, חיפה



הנחיות הנספח הנופי לתכנית

מס' 304-0185603



ספטמבר 2019





כללי

הנספח הנופי מהווה חלק בלתי נפרד מתכניות השכונה ומשלים את התכנון השואף להקנות לשכונה את האופי האדריכלי והנופי הייחודיים לחיפה ולכרמל. שכונת נוף כרמל מערבי מתוכננת במדרון ובו צומח החורש הים-תיכוני, בעל שיפועים גבוהים (35%-45%) והיא צופה אל הים התיכון. התכנון הנופי של השכונה שם דגש על יצירת מגוון שטחים פתוחים ברמות פיתוח ושימושים שונים, מתן קדימות לחלל הרחוב והתייחסות אליו כאל מקום מפגש ושהיה, התאמה לטופוגרפיה והטמעה של מאפיינים בצביון חיפאי. כל הפיתוח במתחם ייעשה ע"פ ההנחיות המרחביות התקפות של עיריית חיפה, כאמור בהוראות התכנית.



1. פיתוח מגרשים - הנחיות כלליות

- 1.1. יש לתאם את תכנון הפיתוח של כל מגרש עם תכניות הפיתוח של כל המגרשים בשכונה, הרחובות ושטחי הציבור על מנת להתאים את הגבהים וכדי לבחון את חזית הרחוב. יש להכין פרישה של חזית הרחוב.
- 1.2. התאמת מבנה לטופוגרפיה: יש להתאים המבנים ופיתוח המגרש לפני הקרקע הטבעיים ככל הניתן, כך שלא יוצרו קירות גבוהים כלפי התחום הציבורי. למהנדס הועדה יש סמכות לתת הוראות בהתאם לאופי המגרש ומיקומו על מנת לשמור על האינטרסים של הציבור הרחב בענין זה.
- 1.3. לבקשת היתר בניה של כל מגרש לבניה תצורף תכנית פיתוח בקנ"מ 1:100 (או 1:250 באישור העיריה) לעיריית חיפה כתנאי למתן היתר בניה, זאת בכפוף להוראות התב"ע – תקנון ונספח.



2. תיחום מגרש ודרוג

2.1. התאמה לטופוגרפיה וגובה קרקע מתוכנן

- 2.1.1. דרוג בשטח המוגדר כ"גינות פרטיות" בנספח הנופי: חובה ליצור הפרש מפלסים בפיתוח (דרוג קומה) להתאמת המבנה לטופוגרפיה. קווי הדרוג יקבעו בהתאם לתכנית העמדת מבנים עבור המגרש כולו שתהווה חלק





מהבקשה להיתר ותתייחס לאמור בתכנית זו בענין גובה פני קרקע מתוכננים לאורך קו המפגש בין מגרש ושטח ציבורי ובין שני מגרשים שכנים. יתאפשרו תזוזות במיקום קווי הדרוג לשיקול דעת מהנדס הועדה ובלבד שתשמר כוונת הוראה זו. הדרוג יבוצע באמצעות קירות תמך שיחלקו את המגרש למספר מפלסים בהתאמה לתכנית העמדת המבנים ולהוראות אחרות של תכנית זו.



2.1.2. לא יבוצע תימוך קרקע במסלעות תלולות או בהנחה של סלעים גדולים זה על זה.

2.2. פיתוח ביחס לרחוב במגרשי מגורים



2.2.1. במגרשי מגורים, יש לבנות בחזית המגרש קיר תמך ראשון בגובה מירבי של 55 ס"מ מפני הערוגה הגננית שבשולי המיסעה וקיר תמך נוסף. בין שני הקירות ישמר מרווח מזערי של 80 ס"מ שיגונן בצמחיה. במקרים קיצוניים בהם לא ניתן ליישם הנחיה זו יתאפשרו שינויים בגבהי הקירות לשיקול דעת מהנדס הועדה ובלבד שתשמר כוונת הוראה זו.

2.2.2. על הקיר העליון יותקן במידת הצורך מעקה פלדה 'שקוף' (ששטח

החלקים האטומים בו אינו עולה על 10%) תקני בגובה מירבי של 1.1 מ'.

2.2.3. במגרש עולה, בשטח המוגדר בנספח הנופיי כ"גינות פרטיות" יותר לבנות קירות תמך פנימיים במגרש ללא דרוג עד גובה 3 מ'. באזור המוגדר בנספח הנופיי כ"שטח לשיקום נופי בתחום מגרש פרטי" (גב המגרשים) יותרו קירות תמך בגובה של עד 5 מ', לפי הנספח הנופיי.



2.2.4. בכל מקרה גובה ראש קיר התמך בקו מגרש קדמי לא יעלה על גובה הרצפה של המפלס הנמוך.

2.2.5. גם במקרה של שיפוע לאורך החזית הקדמית של המגרש בקו המגע עם הרחוב, הגובה המירבי של הקיר בקו המגרש הקדמי לא יעלה על 55 ס"מ.

2.3. לא ניתן לבנות מסלעות צמודות (מעל) קירות תמך. יותר ליצור מדרון מיוצב בין קו הבנין הקדמי לקיר התמך. שיפוע המדרון לא יעלה על 20%.





2.4. פיתוח ביחס לרחוב במבני ציבור

- 2.4.1. בקו מגרש קדמי ניתן לבנות קיר אבן לקט/נסורה בגובה מירבי של 55 ס"מ מעל מפלס פני הרחוב הסמוך לקו המגרש ומעליו מעקה פלדה שקוף – (ששטח החלקים האטומים בו אינו עולה על 10%).

2.5. קירות פיתוח בין שכנים

- 2.5.1. קירות תמך בין שכנים ידורגו ע"פ ההנחיות המרחביות של חיפה וישמר ביניהם מרווח מזערי של 80 ס"מ לגינון.
- 2.5.2. הפרש הגובה בין שני מגרשים שכנים לא יעלה על 3 מ'.
- 2.5.3. קירות בנויים וגדרות אטומות בין מגרשים שלא לצורך תימוך קרקע הנובע מתנאי הטופוגרפיה הטבעית, יבנו בהסכמת שכנים עפ"י כל הנחיות העיצוב של תכנית זו.
- 2.5.4. לאורך הגבול בין מגרשים שכנים יש לתכנן אפשרויות לחציצה ויזואלית באמצעות נטיעת צמחיה. בעת הגשת בקשה להיתר יש להציג ע"ג תכנית שטחים לגינון לאורך תוואי הקירות.
- 2.5.5. אופי בניה של קירות תמך וגדרות אבן חדשים שחזיתם פונה למגרש שכן בקו מגרש צדדי, או בחלוקה בין מגרשים פנימיים, תהיה מחויבת באופי כפי שמופיע בפרק המרכיבים העיצוביים שבנספח זה.
- 2.5.6. כחלק מהבקשה להיתר ידרשו תכנית פיתוח וחתכים המפרטים גבהים וחומרים של כל הקירות במגרש בהתאם לאמור בתכנית זו.



2.6. הוראות פיתוח בגבול מגרש עם שטח ציבורי פתוח טבעי

- 2.6.1. במפגש מגרש פרטי עם שצ"פ יותרו קירות עד לגובה 3 מ'. במידה ויש צורך בתימוך גבוה יותר, יש לדרג את הקיר ע"י בניית קיר בגובה התואם את ההנחיות המרחביות של העיר חיפה ולשמור על מרווח מזערי של 80 ס"מ לאדמה גננית. הדירוג יהיה בתחום המגרש הפרטי.
- 2.6.2. שתילה ונטיעה בערוגות הגובלות בשצ"פ תהיה של צמחי חורש מקומיים לפי הנחיות הצמחיה בנספח הנופי.





2.6.3. יותר ליצור מדרון מיוצב בין קו הבנין לקיר התמך. שיפוע המדרון לא יעלה על 30%.

2.6.4. במקרה שבהם מבוצעות עבודות בניה, הריסה או פיתוח במגרש הגובל בשצ"פ יש לבנות קיר תמך לפני תחילת העבודות על מנת למנוע גלישה של קרקע ופסולת בנין לשצ"פ. יש להקפיד על הוראות הפיקוח למניעת נזק לשצ"פ בעת העבודות באתר.



2.6.5. בכל מיקרה בו יגרם נזק לשצ"פ בעקבות עבודות הבניה, תחול חובה לשיקום השטח הפגוע ע"ח הגורם הבונה. השיקום יבוצע ע"פ תכנית שיקום שתאושר ע"י הועדה המקומית.

3. ניקוז מי גשם, שימור קרקע ואזורים מחלחלים במגרש.

3.1. ניקוז מי נגר גשמים למערכת הביוב אסור בתכלית.

3.2. מומלץ כי חניות המגרשים ירוצפו בחומרים מחלחלים.

3.3. במידה ומתוכנן בור חלחול במגרש עצמו יש להראות בתכנית מוצא ניקוז (מגלש)

בארוע גשם חריג. אין לנקז למגרש שכן, אלא אם תוכנן פתרון ניקוז משותף למגרשים שכנים.

3.4. גגות חניה ינוקזו לתחום המגרש.

3.5. יש לשמור ככל הניתן על ניקיון האתר ולדאוג לנקיון מלא של כל חומרי הבניה

(כדוגמת בטונים, חומרי מליטה ודבקים למיניהם) בתום עבודות הביצוע וזאת

כדי למנוע פגיעה בקרקע וביכולת החלחול שלה.

3.6. יש להראות את כל פתרונות הניקוז כחלק מתכנית הפיתוח בעת הגשת הבקשה להיתר.



4. מרכיבים עיצוביים בפיתוח השטח

4.1. אופי הבניה של קירות תמך וגדרות אבן

4.1.1. קירות התמך המערביים התומכים את הטיילת יבנו מאבן לקט גירנית

(רצוי מאבן סיקול מקומית מהאתר) או אבן לקט גירית בהירה 'פראית' לא

נסורה עם מישקי בטון או ללא מישקים ('בניה יבשה').





4.1.2. קירות התמך המזרחיים התומכים את גב ההר וקירות במפגש עם שצ"פים יבנו מאבן לקט גירנית לפי המאפיינים הרשומים בסעיף 4.1.1 או מאבן גיר נסורה.

4.1.3. קירות חזית מגרשים וקירות תמך בתוך המגרשים יבנו אבן גיר טבעית נסורה.

4.1.4. קירות ניצבים לרחוב המהווים המשך לקיר תמך קדמי כגון קיר בין שכנים התוחם חניה יהיו באותו חומר ויבנו באותה השיטה כמו הקיר בקו המגרש הקדמי של אותו מגרש.



4.1.5. אין לבנות קירות תמך בשיטה של ציפוי ב'הדבקה' בלוחות אבן או אבן מסותתת על גבי קיר בטון יצוק. אין לעשות שימוש בהדבקת אבן מלאכותית או אריחים מתועשים לציפוי בשום מקרה.

4.1.6. יש להביא דוגמא של אבן לאישור הועדה טרם תחילת ביצוע עבודות הפיתוח.



4.2. מאפייני כניסות למגרשים ולחניות, גדרות ומעקות

4.2.1. התכנית שואפת לייצר מפגש רך בין רחוב למגרש ומעודדת יצירת הפרדה בטיחותית וחציצה ויזואלית בצמחיה ובחומרים מקומיים, תוך שמירה על גבהים מתונים.

4.2.2. בקו מגרש קדמי הגובל ברחוב יותר להתקין מעקות פלדה שקופים בלבד, בדגם אחיד- לפי פרט הגדר בנספח הנופי, בגובה מירבי של 1.1 מ', לא יותקנו גדרות אטומות מכל סוג.



4.2.3. במפגש בין מעקה שעל קיר צד ומעקה בקו קדמי הסמוך לרחוב, גובה המעקות יהיה דומה.

5. אין להתקין שערים בקו המגרש הקדמי הגובל ברחוב, אלא במרחק מזערי של 1.5 מ' ממנו. גובה מירבי של שער יהיה 1.5 מ', הוא יהיה עשוי מסגרות או עץ.



6. צמחיה

6.1 גינון

6.1.1 יש להקפיד ולהשתמש בצמחים עמידים, מתאימים לאקלים המקום וחסכוניים במים אשר משתלבים בנוף הטבעי המקומי של החורש הים תיכוני והגינה הים תיכונית.

6.1.2 יש לשלב נטיעות עצים חצי בוגרים ובוגרים

6.1.3 בשצ"פי השיקום והחיץ ובשצ"פ הטבע לשימור ישמרו העצים הקיימים.

6.2 צמחיה בגבול מגרש

6.2.1 יש לשמר עד כמה שניתן צמחיה קיימת בגבולות המגרש.

6.2.2 במפגש בין רחוב לקו המגרש הקדמי תישמר בתוך תחום המגרש רצועת גינון בלתי מרוצפת ברוחב מזערי של 1 מ'.

6.2.3 במידה ומבוצעות עבודות פיתוח כגון בניית קירות תמך בצמידות לעץ

בוגר (המוגן לפי החוק) יש ליצור לו גומחה ולשמור על מרחק ברדיוס מזערי

של 1 מ' בין כל התערבות בנויה לבין גזע העץ על מנת לאפשר לו להמשיך להתקיים.

6.2.4 נטיעות בתחום הגובל ברחוב יהיו של מיני צמחיה ארץ ישראלית, עצי פרי וצמחיה מקומית אופיינית לפי הרשימה המופיעה בנספח.

6.3 רשימת צמחיה

6.3.1 עצי רחוב מובילים

כולל עצים בקו מגרש בחזית רחוב:

- אלון תבור

- אלון ארוך עוקצים

- סיגלון חד עלים

- מיש דרומי

- כליל החורש

עצים מובילים בשצ"פ האינטנסיבי:

- אלון תבור

- סיגלון חד עלים





- תות לבן 'עמרי'

- כליל החורש

עצים מובילים בשצ"פים אקסטנסיביים ובשצ"פ המקשר:

- אלון תבור

- אלון מצוי

- אלה ארץ ישראלית

- כליל החורש

- חרוב מצוי

- קטלב מצוי

- עוזרר אדום

- אשחר רחב עלים



7. שצ"פים – פרוט שצ"פים: מאפיינים ושימושים



הערה כללית: בתכניות הפיתוח יינתנו הוראות ויקבעו האמצעים לשמירה ולהעתקה של עצים הקיימים בשטח ושילובם בפיתוח הנופי, בהתאם להנחיות חוק עצים בוגרים ולהוראות אגרונום. בעת ביצוע העבודות באתר ינקטו כל האמצעים הנדרשים לשמירה על העצים לשימור/להעתקה.

7.1. שצ"פ קהילתי אינטנסיבי



מגרש מס' 501, מגרש מס' 503 (מסומן בתשריט הנספח הנופי).
תכניות הפיתוח יכללו, בין היתר, פינות משחק לפעוטות ולילדים, מתקני כושר חוץ למבוגרים, שבילי אספלט/אבן טבעית, קירות תמך מאבן טבעית, ספסלים/קירות ישיבה, ריהוט רחוב, פנסי תאורה וחיבורם, גדרות, נטיעות, סככות צל ורחבות מנוחה ותצפית. יותר מעבר תשתיות. מומלץ לנטוע עצי צל ברחבי הגן וליצור רצועות הפרדה מגוננות במפגש עם הכביש.

7.2. שצ"פ מקשר

מגרשים מס': 504.





טיילת נוף: מעבר הולכי רגל בצד המערבי של השכונה, טיילת נוף בין הכביש לשטח למבני ציבור.

אזורים המיועדים למעבר הולכי רגל ולמעברי תשתיות ומבני טרפז. תותר הקמת קירות תמך מאבן גיר טבעית, שורות סלעים, סלילת שבילים להולכי רגל מאספלט/אבן טבעית, מדרגות אבן, רחבות מנוחה ותצפית מרוצפות אבן טבעית, פינות ישיבה וסככות צל. יש להקפיד על הצללה – נטיעת עצי צל לכל אורך המעבר. ברחבות מפגש המעבר עם הרחוב ניתן לשלב מקומות ישיבה מוצלים. השטחים שבצד המעברים ישלבו תמיכה של קיר אבן/שורת סלעים ושיפוע קרקע של עד 1:3 ויהיו נטועים בצמחיה בצביון החורש הים תיכוני ולפי רשימת הצמחיה שבנספח. יש להשתדל ליצור גישה צידית מהמגרשים הגובלים אל המעבר.



טיילת מערבית אינטנסיבית (במגרש 501) רצועה ברוחב מינימלי של 2 מ', תהיה במפלס המדרכה/השצ"פ הסמוכים לה, סלולה אספלט/בטון בשילוב אבן טבעית.



טיילת מזרחית אקסטנסיבית (במגרש 506,503): רצועה ברוחב של עד 2.00 מ'. שביל קרקע טבעית/מצעים או סלול כדוגמת "Anyway Solutions".

7.3. **שצ"פ שיקום/חיץ/טבע עירוני**, מגרש מס' 506, שטח ירוק הנמצא במפגש הבינוי עם השטח הטבעי ומשמש בעיקרו לשיקום נופי ולשימור החורש הקיים. יושם דגש בתכנון ובביצוע של צמחיה מקומית טבעית והשתלבות בטופוגרפיה המקורית של המקום. בשיקום מדוונות יש להשתמש באדמת חישוף מקומית שתשמר כשכבה עליונה מעל עבודות העפר. כל זאת ובלבד שנשמר המבט הפתוח לים מבתי השכונה העליונה.



7.4. **שטח לשיקום נופי בתחום מגרש פרטי** (מגרש 503) - רצועה אחורית של הגינות הפרטיות ורצועה ירוקה עליונה. שטח זה מדרג את הפרשי הגובה בין השטח לשיקום נופי לבין הגינות הפרטיות. שטח ירוק הנמצא במפגש הבינוי עם השטח הטבעי ומשמש בעיקרו לנטיעות, לשיקום נופי ולשימור החורש הקיים. יושם דגש בתכנון על החזרת הנוף והצמחיה הטבעיים והשתלבות בטופוגרפיה המקורית של





המקום. בשיקום מדרונות יש להשתמש באדמת חישוף מקומית שתשמר כשכבה עליונה מעל עבודות העפר.

תמיכת קרקע תעשה באמצעות קירות תמך מדורגים ובנויים בצורה של 'טראסות' מגוננות באבן גיר טבעית. גובה כל קיר תמך לא יעלה על 3 מ'. גובה ראש הקיר יותאם לגובה הקרקע הטבעית. בין שני קירות תשמר רצועת אדמה גננית ברוחב מזערי של 80 ס"מ. תותקן גישה אל הטרסאות מתוך הגינות הפרטיות ו/או מהרצועה



העליונה, שתאפשר טיפול והשקיה. בערוגות יינטעו עצים תמירים שיחים ומטפסים ממינים מקומיים.

7.5. **שצ"פ מצפור וחיץ**, מגרש מס' 501 502. שטח ירוק הנמצא במפגש הבינוי עם

השטח הטבעי ומשמש בעיקרו לנטיעות ולרחבת מצפור. יתאפשר: מעבר שבילי עפר/מצעים/אספלט/ריצוף אבן, פינת מנוחה ותצפית, ספסלי ישיבה, סככת צל כדוגמת הקירוי בטיילת, מעבר תשתיות.



תמיכת קרקע תעשה באמצעות קירות תמך מדורגים ובנויים בצורה של 'טראסות' מגוננות באבן גיר טבעית. גובה כל קיר תמך ע"פ ההנחיות המרחביות של העיר חיפה. גובה ראש הקיר יותאם לגובה הקרקע הטבעית. בין שני קירות תשמר רצועת אדמה גננית ברוחב מזערי של 80 ס"מ.

