



בת גלים – התחדשות עירונית

חיפה



מתחם העלייה השנייה – תכנית מס' 304-0540534
חפ/מק/1/2404
נספח נוף - מנחה

ועדה מקומית חיפה

אישור תכנית מס' 304-0540534 - חפ/מק/1-2404

הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 60 ביום 09.08.21

יו"ר הועדה

ועדה מקומית חיפה

הפקדת תכנית מס' 304-0540534 - חפ/מק/1-2404

הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 77 ביום 19.06.17
ובישיבה מס' 100 ביום 16.07.18

יו"ר הועדה

פרסום מתן תוקף לתכנית חפ/מק/1-2404

המועד הקובע לתחילתה של תכנית עפ"י סעיף 119 לחוק הוא בתום 15 יום מיום פרסום ההודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות הנ"ל.

ההודעה פורסמה למתן תוקף בעיתון _____ מיום _____ ההודעה פורסמה ב.י. 9.

מיום _____ לעניין סעיף 197 לחוק המועד הקובע הינו פרסום ההודעה בדבר אישור התכנית ברשומות

פרסום הפקדת תכנית חפ/מק/1-2404

המועד הקובע להפקדת תכנית ע"פ סעיפים 98-1-201 לחוק התכנון והבניה הוא מועד הפרסום בעתון, המאוחר מבין השלושה.

התכנית חפ/מק/1-2404 פורסמה להפקדה בעתון _____ ביום _____

ההודעה בדבר הפקדה פורסמה ברשומות ב.י. 9. מיום _____

ספטמבר 2022

אדריכלות נוף – טוך-סרגוסי בע"מ

טל' 04-6415717 פקס' 04-6415719

רח' השקדים 1, קרית טבעון 3606701





תוכן העניינים

1. כללי

הקדמה	1.1
תנאי להוצאת היתר בניה	1.2
מטרת הנספח	1.3
נתוני רקע	1.4
מכסת שצ"פים	1.5
רשימת תוכניות	1.6

2. פיתוח מגרשים למגורים

תוכנית פיתוח	2.1
מגרשים למגורים	2.2
אפיון גג החניון המקורה	2.3
הנחיות סביבתיות לתקופת הבניה	2.4

3. פיתוח שצ"פים

תוכנית פיתוח	3.1
אפיון חזית השצ"פ	3.2
גינון	3.3
שצ"פ בפיתוח ציבורי, תא שטח מס' 401	3.4
שצ"פ מעבר בפיתוח ציבורי, תא שטח מס' 402	3.5
טיפול נופי ביעוד מגורים	3.6
זכות מעבר להולכי רגל	3.7
שפ"פ בהיקף המבנים	3.8
פיתוח על גג	3.9

4. פיתוח רחובות

תוכנית פיתוח	4.1
אפיון חניית רחוב	4.2
אפיון מדרכות	4.3
אפיון מדרכות לאורך חזית מסחרית	4.4
גינון	4.5

5. צמחיה

נספח עצים בוגרים	5.1
רשימת עצים מומלצים לשצ"פים	5.2
רשימת עצים מומלצים לרחובות	5.3





1. כללי

1.1 הקדמה

פרוייקט זה של התחדשות עירונית מצוי בשכונת בת גלים בחיפה. בת גלים היא שכונת מגורים מיוחדת מאוד, בין היתר משום שהיא השכונה היחידה בחיפה שיש מתוכה קשר ישיר אל חוף הים, ללא חציצה של כביש מהיר או מסילת רכבת. החוף השקט וחוף הטיילת של בת גלים מצויים במרחק כל כ-400 מ' מהפרוייקט.

ייחוד נוסף של השכונה הוא בהיותה מישורית לחלוטין ונוח להתנהל בה ברגל או ברכיבה על אופניים. בשכונה גרים סטודנטים רבים (בשל הקרבה לבי"ס לרפואה) וכן היא אטרקטיבית לנוסעי הרכבת, משום קרבתה לתחנת בת גלים. שטח נרחב מהשכונה נתפס ע"י בסיס חיל הים הצפוי להתפנות בעתיד, ובשטחו מתוכנן להיבנות מתחם מגורים אשר במרכזו שדרה רחבה המובילה אל הים.



בשכונה תמהיל של סגנונות בינוי, החל ממבנים טמפלרים מסוף המאה ה-19, דרך בניינים בסגנון הבאו האוס, בנייה בסגנון אקלקטי, מבני מגורים אופייניים לשנות ה-60 וה-70 ומבני שיכון רבים המרוכזים בחלקה הדרומי של השכונה, באזור בו מצוי גם שטח הפרוייקט ושמו מתחם העלייה השנייה. הוא תחום ע"י רח' העלייה השנייה מצפון, רח' חיל הים ממערב וע"י מסילת הרכבת ותחנתה מדרום. בשטח הפרוייקט שצ"פ משמעותי אחד המהווה המשך לשדרה המתוכננת להוביל אל חוף הים והוא מאפשר חיבור עבור הולכי הרגל אל תחנת הרכבת. המצב הקיים בשטח הוא בנייני שיכונים וותיקים, מוקפים בחצרות משותפות ברמת תחזוקה נמוכה. בשטח הפרוייקט ובסמוך אליו ישנם כמה עצים בעלי ערך גבוה: פיקוסים גדולים מאוד, מפוזרים בין הבתים ומרוכזים בשדרה ברח' העלייה השנייה, קבוצת עצי וושינגטוניה ושורת אקליפטוסים ליד תחנת הרכבת.

הנספח הנופי לתוכנית ההתחדשות העירונית בבת גלים, חיפה, מתייחס לשטחים הפתוחים במרקם הבנוי, ברמות שונות של פתיחות לציבור, לחיבורים ולהשתלבות במצב הקיים ולחיבור למצב המתוכנן העתידי של השכונה (לכשיתפנה בסיס חיל הים).

1.2 תנאי להוצאת היתרי בניה

תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה התייעצות עם פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 ג' לחוק.



1.3 מטרת הנספח

- חידוש קטע מהמרקם הבנוי בשכונת בת גלים במסגרת פינוי-בינוי, תוך התחשבות במצב הקיים ובתכנון העתידיות של השכונה, תכנון שטחים פתוחים ומעברים לטובת כלל תושבי השכונה וכן לטובת דיירי הבניינים החדשים, מתוך כוונה ליצור מגורים המשתלבים במצב הקיים ומערכת שטחים פתוחים ומעברים התורמת לאיכות החיים בשכונה.
- קביעת הנחיות ותנאים לתכנון מוקדם ומפורט.

1.4 נתוני רקע

- מיפוי פוטוגאומטרי בקנ"מ 500:1.
- תכנית מדידה מפורטת בקנ"מ 1:250
- תכניות אדריכלות מפורטות
- סיורים בשטח.
- תכניות מאושרות ו/או עתידיות.



1.5 שטחי שצ"פים מתוכננים

פיתוח ציבורי – תא שטח מס' 401 : 3.6 דונם.
 חישוב מ"ר שצ"פ לנפש – 669 יח"ד*3.5 מ"ב=2342 נפשות
 2342 נפש/3600 מ"ר=1.5 מ"ר שצ"פ לנפש.
 מעבר לכך, בין המבנים מתוכנן שטח של 2180 מ"ר עם סיווג "טיפול נופי ביעוד מגורים" ובחלקו יש זכות מעבר לציבור (תא שטח מס' 7).





1.6 רשימת תוכניות

מס' תכנית	שם תכנית	קני"מ
חפ/מק/1-2404-נוף	מתחם העלייה השנייה -תכנית פיתוח וחתכים	תכנית – 1: 500 פרטים - משתנה
חפ/מק/1-2404-נוף חתכים	מתחם העלייה השנייה -חתכים	1: 100
חפ/מק/1-2404-עצים	מתחם העלייה השנייה - נספח עצים בוגרים	1: 500



2. פיתוח מגרשים למגורים

תכניות פיתוח חפ/מק/1-2404-נוף

2.1 תכנית בינוי ופיתוח

מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח באישור ועדה מקומית. תכנית הבינוי והפיתוח תקבע את אופן השתלבות המבנים בסביבתם הקרובה, איתור סופי של הבניינים, מפלסים וגבהים שלהם ושל הפיתוח סביבם. קביעת תוואי השבילים עם זכות המעבר לציבור, חתכים וחזיתות של המבנים המוצעים, חומרי גמר, טיפול בגגות הבניינים ופיתוח של כל השטחים הציבוריים וכן מערכת תנועת הולכי רגל בתחום המתחם והקשר לסביבה. תכנית הבינוי והפיתוח תכלול את כל השטחים עליהם תרשם זכות מעבר לציבור. התכנית תוגש בקני"מ 1: 500 ותכלול את כל שטח התכנית. התכנית תוכן ע"י אדריכל ואדריכל נוף על רקע מדידה מעודכנת. פירוט הנושאים שצריכים לקבל ביטוי בתכנית מופיע בסעיף 6.1 של הוראות התב"ע.

תכנית פיתוח נופי לכל מגרש:

- יש לתאם את תכנון הפיתוח של כל מגרש עם תוכניות הפיתוח של המגרשים השכנים, הרחובות ושטחי הציבור על מנת להתאים את הגבהים ואת חזית הרחוב. יש להכין פרישת חזית המגרש יחד עם המגרשים הגובלים בו בשני הצדדים.
- תוכנית פיתוח המגרש תוכן על-ידי אדריכל נוף ותוגש לאישור העירייה והוועדה המקומית.
- כחלק מתנאי מתן היתר בניה, יש להגיש סט תוכניות פיתוח מלא בקני"מ 1: 250 לאישור העירייה והוועדה המקומית.
- התוכנית תכלול: גבהים סופיים, פתרונות ניקוז, סימון כניסות להולכי רגל ולרכב, מערכת דרכים ושבילים, מדרגות וריצופים, חניונים עם מקומות חניה, תוואי קירות תומכים – גובהם וחתכים אופייניים שלהם, פרישת קירות, תוואי מעקות וגדרות, שטחי גינון, מתקני משחק, ריהוט גן, תשתיות לאשפה, חשמל, כבלים ומים.
- תצורף תוכנית צמחיה, רשימת צמחיה ותוכנית השקיה לאישור העירייה.
- פרטי הקירות ילוו בחישובים סטטיים כתנאי לאישורם בעירייה.
- יצורף מפרט חומרי גמר לאישור העירייה. על כל החומרים המופיעים בתוכנית הפיתוח להיות מאיכות גבוהה ובעלי עמידות גבוהה.
- פרטי הפיתוח יותאמו להנחיות הנספח הנופי, ויבאו לאישור העירייה.

2.2 מגרשים למגורים

תכניות פיתוח 304-0540534-NOF-02

- המגרשים בתחום התוכנית מתחלקים לשני סוגים:

- א. מגרשים עם חזית מסחרית במפלס הרחוב: מבנה בן 9 קומות ומגדלים בני 32 קומות.
- ב. מגרשים ללא חזית מסחרית: מבנים בני 10 קומות ומגדלים בני 34 קומות.





בשני סוגי המגרשים מתוכנן חניון תת קרקעי וחניון על קרקעי. על גג החניונים מתוכנן פיתוח נופי הכולל שבילים ורחבות מרוצפות, גינות ונטיעות, ריהוט רחוב הכולל תכנון מקומות ישיבה והתכנסות.

2.2.1 אפיון חניות

- הכניסה לחניה תהיה בטיחותית, ברורה ומוגדרת, תלווה בתאורה, גינות ונטיעות.
- יתוכננו מעברים בטיחותיים להולכי רגל הן בשטח החניון והן ברמפות היורדות לחניונים.

2.2.2 אפיון חזית מגרש שאינה מסחרית במבנים בני 10 קומות

- במרווח הקדמי של המגרשים תישאר רצועה של 2 מטרים לטובת שיחים גודל 4 לפחות במרווחי שתילה 30/30 ס"מ ונטיעת עצים בגודל 8 מיני, 2 מ' גובה במרווח מינימלי של 6 מ' ומקסימלי של 9 מ'. הרצועה תופרד מהחלל הציבורי באבן גן/קיר – בהתאם לקובץ "הנחיות לפיתוח רצועת גינות בחזית מגרש" שבאתר עיריית חיפה.
- בתחום רצועה זו לא תותר הצבה של מתקני תשתיות (אשפה, גז וכו'), מתקנים אלה יוצבו במקום נסתר במגרש.
- בקצה רצועת הגינות ברוחב 2 מ' במרווח הקדמי של המגרשים, ייבנה קיר בטון בחיפוי אבן מסותתת, במידת הצורך, מעליו ישולב מעקה דקורטיבי מפרופילי ברזל (בהתאם לאופי הפרט המופיע בגיליון הפיתוח הנופי).
- הקירות יהיו אופקיים, עם קפיצות בגובה במידת הצורך.
- בקיר ישולבו עמודים במרווחים קבועים לאורכו, עמודים יתוכננו גם במקומות בהם מישור הקיר משתנה (פינות) ובקצוות הקיר (תיחום הפתחים).
- פרטים אופייניים לחזית המגרש: פרט 1D, פרט 2D.
- שילוט – אריחי קרמיקה משולבים בקירות ובעמודים.



2.2.3 אפיון חזית מגרש שאינה מסחרית במגדלים שקומת הקרקע בהם לא למגורים

- במרווח הקדמי של המגרשים תישאר רצועה של 2 מטרים, לטובת שיחים גודל 4 לפחות במרווחי שתילה 30/30 ס"מ ונטיעת עצים בגודל 8 מיני, 2 מ' גובה במרווח מינימלי של 7 מ'. הרצועה תופרד מהחלל הציבורי באבן גן – בהתאם לקובץ "הנחיות לפיתוח רצועת גינות בחזית מגרש" שבאתר עיריית חיפה.
- למעט הקיר המצוין למעלה, לא ייבנו קירות בגבולות המגרש. תישמר תחושת מרחב פנוי מקסימלי בהיקף המגדלים. הגבלת תנועה בתחומי המגרש תיעשה באמצעים תכנוניים אחרים כדוגמת צמחייה, כיסוי קרקע, ריצוף, אלמנטי מים, הפרדה מפלסית (עד 0.5 מ'), ערוגה מוגבהת, ריהוט רחוב וכד'.



2.2.4 אפיון חזית מסחרית של מגרש

- המדרכה לאורך החזית המסחרית תהיה רציפה ותגיע עד לכניסות הבניין. המדרכה תתחבר אל הכניסות באותו מפלס.
- לא יתוכננו קירות או מכשולים אחרים הפוגעים ברצף התנועה לאורך המדרכה בחזית המגרש.



2.2.5 אפיון כניסות למגרש

- הכניסה הראשית להולכי הרגל תהיה מהרחוב אל מפלס לובי הכניסה לבניין (המפלס מוגדר כ- ± 0.00 של המבנה), כניסות נוספות יתוכננו מגגות החניונים העיליים הצמודים לבניינים. מומלץ שבחזית המגרש תתוכנן רחבת כניסה עם מקום לספסל אחד לפחות. על הכניסה להיות מונגשת. הכניסה תודגש על-ידי ריצוף ייחודי, שילוב תאורה ושילוט.
- כניסה לרכב תהיה מהרחוב ברמפה אל החניון התת קרקעי. החניון יהיה מקורה כולו.
- הכניסה לא תפר את מפלס המדרכה ויעשה שימוש באבן עליה לרכב.
- הכניסה תודגש על-ידי ריצוף ייחודי ופסי ריצוף משני צידי הכניסה.

2.3 אפיון גג החניון העילי





- גג החניון העילי ישמש כשפ"פ שיפותח כגינת גג משותפת.
- בתכנון גג החניון בשטחי "טיפול נופי" בייעוד מגורים ושפ"פ יתוכנן מקום לאדמה גנית/מצע שתילה בעומק מינימלי של 1.5 מ'.
- גינת הגג תכלול אזורים מרוצפים ומעברים לכניסות לבניינים, אזורי ישיבה מוצלים על-ידי פרגולות ו/או עצים, ערוגות ו/או אדניות המתאימות לנטיעת עצים קטנים, שיחים, צמחי כיסוי ומטפסים.
- על גבי גג החניון תתאפשר שתילה של צמחי כיסוי, מטפסים ועצים באדניות או באדמה/מצע מתאים, תוך שימוש באמצעים טכנולוגיים המאפשרים השקייה וסילוק המים משטח הגג למערכת ניקוז תת קרקעית או להחדרת המים לקרקע. תכנון גג החניון יותאם לנפחי הקרקע הדרושים לגינון ונטיעות. העומס על מבנה גג החניון יתוכנן ע"י קונסטרוקטור.
- יושם דגש תכנוני מיוחד על כך שפיתוח גינת הגג הינו חלק מהחזית הרביעית הנצפית מהקומות הגבוהות של המגדלים המתוכננים. כמו כן, התכנון יתחשב בכך שיש צורך בהתאמת המרחב סביב המגדלים לקנה מידה אנושי, באמצעות ריכוך מימד הגובה הנתפס ע"י האנשים המצויים בסמיכות למבנים. ריכוך כזה ניתן להשיג באמצעות יצירת חללי משנה, בגובה נעים יותר, הן באמצעות חופת צמרות עצים והן באמצעות פרגולות וארקדות.
- בגג החניון יתוכננו פתחים להכנסה מקסימלית של אור ואווירור לחניון.



2.4 הנחיות סביבתיות לתקופת הבניה

- פינוי פסולת בניה לאתר מוסדר ו/או למתקן למיחזור פסולת בניין. לחילופין, גריסת פסולת בניה במקום. מתקן גריסה נייד ימוקם במקום בעת הבניה, בתנאי שלא יצור מטרדים סביבתיים לתושבי הסביבה. בשלב הוצאת היתר הבנייה יפורטו ההנחיות להפעלתו ולמניעת מטרדים הנובעים ממנו.
- צמצום אבק על-ידי הרטבת דרכים בזמן הבניה (לא המלחה).
- שימוש במכונות קידוח ייעודיות בעלות מסנני אבק.
- כיסוי משאיות הנושאות פסולת בניין או פסולת אחרת העלולה לגרום למעוף חלקיקים.
- שטיפת גלגלי המשאיות ביציאה מהאתר.
- תתוכנן תוכנית מעודכנת למניעת מפגעים מהבניה החדשה, כולל הגדרת אזורי כניסה ויציאה זמניים שלא דרך המגורים הקיימים והגדרת שעות פעילות מותרות לציווד מכני הנדרש לבניה.





3. פיתוח שטחים פתוחים

תכניות פיתוח חפ/מק/1/2404-נוף

3.1 תכנית פיתוח

- כל שטח פתוח המוגדר כיחידה אחת בתוכנית סיווג שטחים פתוחים יתוכנן בתכנון כולל כיחידה אחת ללא קשר לשלבי הביצוע.
- תוכנית הפיתוח תוכן על-ידי אדריכל נוף ותוגש לאישור העירייה והוועדה המקומית.
- השצ"פים שבתחום התכנית יתנו מענה לכלל האוכלוסיה.
- התכנון המפורט של כל שצ"פ ושל פרטי הפיתוח, ייקח בחשבון את נושא ההשתלבות וההתאמה לפרטי הפיתוח הקיימים בשכונה ויובא לאישור העירייה.
- בשצ"פ הגדול של מתחם העלייה השניה יתוכנן שביל אופניים, המחבר בין רח' העלייה השניה לאזור תחנת הרכבת. רוחב השביל לא יפחת מ-2.5 מ' והוא ילווה בשדרת עצים.
- יושם דגש על תכנון בסיסי עמיד ובלתי ניתן לפגיעה (אנטי וונדלי).
- באזור המיועד ל"טיפול נופי" בייעוד מגורים, יש לתכנן נטיעות עצים וצמחים מטפסים על פרגולות, כך שהצללה מצמרתם של העצים והמהפרגולות תכסה לפחות 20% מהשטח.
- ב"טיפול הנופי" על גג יינקטו כל האמצעים הדרושים למניעה מצב של נזילת מים אל החניון לטווח ארוך. ובכלל זה אמצעים טכנולוגיים מתקדמים בנוסף להפרדה פיזית משמעותית בין מפלס הפיתוח לחלל החניון. כמו כן, ניתן לשתול עצים על גג חניון בערוגות מוגבהות, על מנת לייצר הפרדה גדולה יותר בין שורשי העצים לגג החניון.
- ב"טיפול הנופי" על גג חניון יילקח בחשבון בעת התכנון המפורט עומק לאדמה גננית/מצע שתילה בעומק מינימלי של 1.5 מ', על מנת לאפשר בית גידול מספק לשורשי עצים. כמו כן, ניתן לשתול עצים על גג חניון, בערוגות מוגבהות בגובה מקסימלי של חצי מטר מעל פני הפיתוח + 1 מ' מתחת לפני הפיתוח, כך שעומק מצע השתילה הכולל יהיה 1.5 מ'.
- בתכנון גג יושם דגש על העומסים הנדרשים מבחינת עיגון וביסוס אלמנטים על גג חניון. תכנון על גגות יחוייב באישור קונסטרוקטור.
- יושם דגש על טיפול במי נגר ובמי השקייה והפנייתם ככל הניתן לאזורים מחלחלים, עודפים בלבד יופנו למערכת הניקוז התת קרקעית.
- יושם דגש על טיפול במי נגר ומי השקייה בשטחים שמעל גגות חניון, יש לתכנן ולהציג פתרונות לסילוק המים והחדרתם לקרקע או העברתם למערכת ניקוז תת קרקעית.
- לא תותר הקמת חניה בשטח השצ"פים.
- נגישות: תכנון השצ"פ יחייב מתן נגישות אליו מהדרכים הציבוריות ומשבילי הולכי הרגל. יש לקבל אישור יועץ נגישות.
- בטיחות: יש להקפיד על הבטיחות בשצ"פ, הן של המתקנים והן במרחבי הפעילות השונים שבגן ואלו שמסביב לו. יש לקבל אישור יועץ בטיחות.

3.2 אפיון חזית השצ"פ

- הכניסה לשצ"פ תוגדר על-ידי ריצוף מיוחד ואופייני לכל השצ"פים במתחם, הריצוף ימישך ברצף מתחומי השצ"פ אל המדרכה, כרחבת כניסה לשצ"פ.

3.3 גינון

- יש להקפיד להשתמש בתכנון הצמחיה בצמחים עמידים, מתאימים לאקלים המקום, אשר הינם חסכוניים בצריכת מים ואשר משתלבים בנוף המקום והסביבה (לפי רשימת צמחיה מומלצת).
- יש להקפיד על שימוש בצמחים ששורשיהם אינם מעמיקים בקרקע ושאינם "אלימים" כלפי משטחים ואלמנטים בנויים, כולל גג החניה.
- מומלץ להרבות בשימוש בצמחיה מטפסת על גבי אלמנטי הצללה, כדי "לפצות" על מיעוט עצים בשצ"פים על גג ולקבל אזורים מוצלים עם צמחיה גבוהה שאינה זקוקה לשורשים עמוקים.
- נטיעת עצים ברחובות ובאזורים שונים על גג, יחייבו שימוש במגביל שורשים.





- נטיעת עצים ברחובות תחייב שימוש בתעלות שתילה המשכיות לצורך יצירת בתי גידול מיטביים לעצים.

3.4 שצ"פ בפיתוח ציבורי - תא שטח מס' 401

- במתחם העלייה השנייה, בשטח השצ"פ הקיים (בהמשך לשדרה העתידית אל הים), יתוכנן שצ"פ בפיתוח ציבורי אשר מהווה חולייה מקשרת חשובה בתנועת הולכי רגל אל ומתחנת הרכבת "בת גלים" וצפונה עד הים. בשצ"פ זה יושם דגש על היותו ציר תנועה חשוב הן עבור הולכי הרגל והן עבור רוכבי האופניים, יתוכנן מעבר חצייה, המאפשר מעבר הולכי רגל בין שטח השצ"פ לבין אזור תחנת הרכבת. בשטח השצ"פ יתוכננו תאורה וגינון, יתוכננו שבילים ורחבות מרוצפות, שביל אופניים, אזורי ישיבה מוצלים, מתקני משחק, ריהוט רחוב הכולל פרגולות, ספסלים ואשפתונים.

בשטח השצ"פ קיימים עצים בוגרים יפים ומרשימים, התכנון יתחשב במיקומם וייעשה מאמץ מיוחד לשמור על העצים בתכנון המחודש של השצ"פ. תכנון השצ"פ יתחשב בחיבורים לשטחים ירוקים סמוכים ובמעברים קיימים וישמור עליהם.

- וישם דגש תכנוני מיוחד על כך ששצ"פ זה הינו חלק מהחזית הרביעית הנצפית מהקומות הגבוהות של המגדלים המתוכננים הסמוכים. כמו כן, התכנון יתחשב בכך שיש צורך בהתאמת המרחב סביב המגדלים לקנה מידה אנושי, באמצעות ריכוך מימד הגובה הנתפס ע"י האנשים המצויים בסמיכות למבנים. ריכוך כזה ניתן להשיג באמצעות יצירת חללי משנה, בגובה נעים יותר, הן באמצעות חופת צמרות עצים והן באמצעות פרגולות וארקדות.

3.5 שצ"פ מעבר בפיתוח ציבורי - תא שטח מס' 402

- בין שטח השצ"פ בתא שטח 401 לבין מעבר הולכי רגל בתא שטח מס' 7, מתוכנן שצ"פ מעבר. שטח זה נועד לאפשר חיבור נוח ומזמין עבור הולכי רגל, משטח השצ"פ אל לב המתחם, ואל הרחובות התוחמים אותו. בשטח זה יתוכנן שביל נגיש, שהגאומטריה שלו ועומק הביסוס שלו יאפשרו לשמור על העצים הבוגרים המסומנים לשימור בסקר העצים הבוגרים. לאורך השביל יתוכננו גינון ועצי צל.

3.6 "טיפול נופי" בייעוד מגורים - תא שטח מס' 7

- תא השטח שמספרו 7, בין המבנים המתוכננים יפותח כשטח פתוח הנותן מענה עבור דיירי המבנים המקיפים אותו. בחלק משטח זה יתאפשר מעבר ציבורי להולכי רגל, מעבר זה יהיה נוח, מואר, מוצל, נגיש ובטוח. בשטח "הטיפול הנופי" יתוכננו תאורה וגינון, יתוכננו שבילים ורחבות מרוצפות, אזורי ישיבה מוצלים, ריהוט רחוב הכולל פרגולות, ספסלים ואשפתונים. ניתן ומומלץ לשלב בשצ"פ זה אזור עם מתקן משחקים קטן ו/או פסל משחק (מומלץ לייעודו לפעוטות, בשל שעות הפעילות שלא מפריעות למגורים הסמוכים). בפיתוח על גג יינקטו כל האמצעים הדרושים למניעה מצב של נזילת מים אל החניון, ובכלל זה אמצעים טכנולוגיים מתקדמים בנוסף להפרדה פיזית משמעותית בין מפלס הפיתוח לחלל החניון. באזור המיועד ל"טיפול נופי" בייעוד מגורים, יש לתכנן נטיעות עצים וצמחים מטפסים על פרגולות, כך שהצללה מצמרתם של העצים והמהפרגולות תכסה לפחות 20% מהשטח. כמו כן, ניתן לשתול עצים על גג חניון בערוגות מוגבהות, על מנת לייצר הפרדה גדולה יותר בין שורשי העצים לגג החניון. הערוגות המוגבהות יתוכננו בגובה מקסימלי של חצי מטר מעל פני הפיתוח + 1 מ' מתחת לפני הפיתוח, כך שעומק מצע השתילה הכולל יהיה 1.5 מ'.

3.7 זכות מעבר להולכי רגל - תא שטח מס' 7, חלקים מתאי שטח מס' 3 ו-1

- לאורך תוואי זכות המעבר, החוצה את מתחם המגורים מצפון לדרום והמחברת את לב המתחם אל השצ"פ ממזרח, ישולב גינון ותוכנן שדרת עצים שתלווה את ציר ההליכה. בחלקו הדרומי של המעבר (היכן שרוחבו מאפשר זאת), תתוכנן שדרה כפולה, כאשר תוואי ההליכה הראשי נמצא בין 2 שורות של נטיעות. שדרה העצים הכפולה "תרכך" את גובה הבינוי, ביחס לרוחב המעבר ותיתן תחושה נוחה יותר למשתמשים בו.

- לאורך הגבול עם החניון העילי, מצידו המערבי של המעבר, תתוכנן ערוגת גינון, וישולבו בה עצים. בגבול המגרש (תא שטח מס' 3) יתוכנן קיר התוחם את תא השטח.





- הפיתוח בשטח זה יתחשב בעצים המסומנים לשימור בסקר העצים הבוגרים, וישמור עליהם.

3.8 שטח פתוח בהיקף המבנים

- רוב שטח הפתוח בהיקף המבנים מצוי על גבי גג החניון ויפותח כגינת גג עבור דיירי הבניין.
- יושם דגש תכנוני מיוחד על כך שפיתוח גינת הגג הינו חלק מהחזית הרביעית הנצפית מהקומות הגבוהות של המגדלים המתוכננים. כמו כן, התכנון יתחשב בכך שיש צורך בהתאמת המרחב סביב המגדלים לקנה מידה אנושי, באמצעות ריכוך מימד הגובה הנתפס ע"י האנשים המצויים בסמיכות למבנים. ריכוך כזה ניתן להשיג באמצעות יצירת חללי משנה, בגובה נעים יותר, הן באמצעות חופת צמרות עצים והן באמצעות פרגולות וארקדות.
- בשטח הפתוח תתאפשר הצבת מתקני משחקים המתאימים לאופי המקום.
- גינת הגג תכלול אזורים מרוצפים ומעברים לכניסות לבניינים, אזורי ישיבה מוצלים על-ידי פרגולות ו/או עצים, ערוגות ו/או אדניות המתאימות לנטיעת עצים קטנים, שיחים, צמחי כיסוי ומטפסים.
- על גבי גג החניון תתאפשר שתילה של צמחי כיסוי, מטפסים ועצים באדניות או באדמה/מצע מתאים, תוך שימוש באמצעים טכנולוגיים המאפשרים השקיה וסילוק המים משטח הגג למערכת ניקוז תת קרקעית או להחדרת המים לקרקע. תכנון הגינות עם התחשבות בנפחי הקרקע הדרושים והעומס על מבנה הגג יאושר ע"י קונס.
- בגג החניון יתוכננו פתחים להכנסה מקסימלית של אור ואיורור לחניון.



3.9 פיתוח על גג

- בשצ"פ על גג יינקטו כל האמצעים הדרושים למניעה מצב של נזילת מים אל החניון לטווח ארוך. ובכלל זה אמצעים טכנולוגיים מתקדמים בנוסף להפרדה פיזית משמעותית בין מפלס השצ"פ לחלל החניון. כמו כן, ניתן לשתול עצים על גג חניון בערוגות מוגבהות, על מנת לייצר הפרדה גדולה יותר בין שורשי העצים לגג החניון.
- בפיתוח הנעשה על גג יש חשיבות מיוחדת לבחירת צמחיה ששורשיה אינם מתפרשים, "אלימים" או מעמיקים במיוחד. יש לקחת בחשבון שנפח האדמה הנגיש לכל עץ וצמח הינו מוגבל ולכן רצוי לבחור צמחים היודעים להסתפק בנפחי אדמה קטנים. מומלץ להרבות בשימוש בצמחים מטפסים, משום שהם לא זקוקים לעומק אדמה ומשום שהם מסוגלים לטפס לגובה ולתת מימד אנכי של צמחיה בגן, במקום בו גובה העצים מוגבל.
- בתכנון שטחי פעילות על גג חשוב לתכנן הצללות באמצעות פרגולות ומומלץ לשלב בהן צמחים מטפסים. תכנון כזה יעניק למשתמשים צל ו"יפצה" על מחסור בעצים גדולים על גג.
- בשטחי ה"טיפול הנופיי" יועמק גג החניון בהתאם לתכנון המפורט, באופן שיאפשר בית גידול מתאים לעצים גדולים. באזור בו מתוכננים עצים יועמק הגג ל-1.5 מ' לפחות. כמו כן, ניתן לשתול עצים על גג חניון, בערוגות מוגבהות בגובה מקסימלי של חצי מטר מעל פני הפיתוח + 1 מ' מתחת לפני הפיתוח, כך שעומק מצע השתילה הכולל יהיה 1.5 מ'.
- פיתוח על גג יכלול אזורים מרוצפים ומעברים לכניסות לבניינים, אזורי ישיבה מוצלים על-ידי פרגולות ו/או עצים, ערוגות ו/או אדניות המתאימות לנטיעת עצים קטנים, שיחים, צמחי כיסוי ומטפסים.
- על גבי גג החניון תתאפשר שתילה של צמחי כיסוי, מטפסים ועצים באדניות או באדמה/מצע מתאים, תוך שימוש באמצעים טכנולוגיים המאפשרים השקיה וסילוק המים משטח הגג למערכת ניקוז תת קרקעית או להחדרת המים לקרקע. תכנון גג החניון יותאם לנפחי הקרקע הדרושים לגינות ונטיעות. העומס על מבנה גג החניון יתוכנן ע"י קונסטרוקטור.
- יושם דגש תכנוני מיוחד על כך שפיתוח גינת הגג הינו חלק מהחזית הרביעית הנצפית מהקומות הגבוהות של המגדלים המתוכננים.
- התכנון יתחשב בכך שיש צורך בהתאמת המרחב סביב המגדלים לקנה מידה אנושי, באמצעות ריכוך מימד הגובה הנתפס ע"י האנשים המצויים בסמיכות למבנים. ריכוך כזה ניתן להשיג באמצעות





- יצירת חללי משנה, בגובה נעים יותר, הן באמצעות חופת צמרות עצים והן באמצעות פרגולות וארקדות.
- בגג החניון יתוכננו פתחים להכנסה מקסימלית של אור ואוויר לחניון.

4. פיתוח רחובות

תכנית פיתוח 304-0540534-NOF-02

4.1 תכנית פיתוח



- כל רחוב יתוכנן בתכנון כולל כיחידה אחת, ללא קשר לשלבי הביצוע.
- תוכנית הפיתוח תוכן על-ידי אדריכל נוף ותוגש לאישור העיריה.
- בתכנון המפורט של כל רחוב, תילקח בחשבון ההשתלבות של פרטי הפיתוח והצמחיה לפרטי הפיתוח והצמחיה הקיימים בשכונה ויובאו לאישור העיריה.
- בתכנון המפורט של כל רחוב יושם דגש מיוחד על שמירת העצים הבוגרים במסווגים "לשימור" בנספח העצים הבוגרים המוגש כחלק ממסמכי תכנית זו. יש לפעול על פי הנחיות לשמירה על עצים בוגרים המצורפות כנספח לחוברת זו.

4.2 אפיון חניית רחוב



- חניית הרחוב תהיה מוגבהת כ- 5 ס"מ ממפלס המיסעה ותרופף באבן משתלבת המתאימה לנסיעת רכב. בין המיסעה לחניה – הפרדה על-ידי פס אבן, אבן שפה מונמכת או אבן תעלה.
- יש לשלב נטיעת עצי רחוב רבים ככל הניתן בין מפרצי החניה או במדרכות הצמודות לחניה. המרחק הרצוי בין העצים 7-8 מ' ולא יעלה על 10 מ'.
- בכניסה לשצ"פים לא תתוכנן חניה וריצוף השצ"פ ימשיך אל תחום המדרכה כאלמנט מסמן ומוביל אל השצ"פ.

4.3 אפיון מדרכות

- ינטעו עצי רחוב רבים ככל האפשר כאמור בסעיף 4.2 לעיל. העצים יהיו לפי רשימה מומלצת וכהמשך לנטיעות בשכונה הקיימת.
- ריצוף יחודי לצורך הדגשת אזורי יחודיים, כגון: כניסות, אזורי ישיבה, מעברים.
- אופן הכניסה לחניונים תת קרקעיים ולחניות בתחום המגרש – עדיפות לאבן עליה לרכב, תוך שמירה על מפלס אחיד למדרכה וריצוף המדרכה.
- ביציאה מהשצ"פים ומשביל האופניים יותקן מעקה על שפת המדרכה למניעת מעבר ישיר לכביש.

4.4 אפיון מדרכה לאורך חזית מסחרית



- לאורך חזיתות מבנים מסחריים המדרכה תגיעה באופן רציף (ללא שינויי מפלס וללא מכשולים כדוגמת קירות או אדניות) עד לפתח המבנים.
- במדרכות הרחבות לאורך החזיתות המסחריות (ברוחב העולה על 9.5 מ' מדופן הבינוי) יתוכנן ריהוט רחוב היוצר רחבות ומקומות ישיבה בזיקה אל המתחם המסחרי. נטיעת העצים תתאים לריהוט הרחוב ותיעשה באופן המאפשר הצללה מירבית של המדרכה ברוב שעות היום (נטיעת עצים במרכז המדרכה, ותכנון מושבים סביבם). ריהוט הרחוב והעצים יתוכננו באופן שאינו פוגע ברצף ההליכה במדרכה ובאופן שאינו מפריע לתנועה כלפי החזית המסחרית.

4.5 גיבון



- יש להקפיד להשתמש בתכנון הצמחיה בצמחים עמידים, מתאימים לאקלים המקום, אשר הינם חסכוניים בצריכת מים ואשר משתלבים בנוף המקום והסביבה (לפי רשימה מומלצת).
- יש לשלב נטיעות עצים חצי בוגרים ובוגרים.



5. צמחיה

5.1 נספח עצים בוגרים תכנית 304-0540534-TREE

בשטח התכנית נעשה סקר עצים בוגרים והוכן נספח עצים בוגרים. בכל שלבי התכנון ובכל חלקי התכנית יש להתייחס לסקר ולסיווג העצים שנעשה במסגרתו. יש לטפל בעצים הקיימים בשטח התוכנית על-פי הנספח ובתאום עם פקיד היערות. לשמירה נכונה על עצים המסווגים "לשימור" יש לפעול על פי הנחיות לשמירה על עצים בוגרים המצורפות כנספח לחוברת זו.

במהלך התכנון המפורט יש לטפל בעצים הקיימים בשטח התוכנית על-פי נספח עצים בוגרים ובתאום עם פקיד היערות.

5.2 רשימת עצים מומלצים לשצ"פים

פיקוס קדוש
תמר מצוי
צאלון נאה
אלמוגן רחב עלים
לגונריית פטרסון
היביסקוס טליתית
סיסם הודי בכות
רובינייה בת שיטה
מילה פנסילבנית מורכבת "ליאת"
מילה ירוקת עד מורכת "מיה"
פנסית דו נוצתית
פלומריה ריחנית
סיגלון חד עלים
שלטית מסופקת (מקומטת)
אלביציה צהובה
אלביציה ורודה
כסיית האבוב
אולמוס קטן עלים

5.3 רשימת עצים מומלצים לרחובות

תמר מצוי (לשילוב במקומות מיוחדים, לא כעץ רחוב)
צאלון נאה
לגונריית פטרסון
סיגלון חד עלים
בוהיניה מורכבת "דיפ פינק"
שלטית מסופקת (מקומטת)
אלביציה ורודה
מיש – סוגים שונים

