

300 6487 (47)

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ובנייה
מחוז חיפה
12-09-2010
נתקבל
תיק מס'

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ובנייה
19-11-2003
נתקבל
תיק מס'

30.12.2008
5335 נספח נופי
מהדורה 3

התחדשות עירונית

עיבוי מתחם שרת

תכנית מס' מכ/711

נספח מס' 3: נספח נופי

נספח מחייב בנושא שלביות ביצוע בכפוף למפורט בסעיף 27.2 בהוראות התכנית.

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 711/מ
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 2.9.09 לאשר את התכנית.
906/7
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 711/מ
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5950
מיום 12.5.09

הודעה על אישור תכנית מס. 711/מ
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 6163
מיום 25.11.10

מילר - בלום ושות' תכנון סביבתי בע"מ

התחדשות עירונית – עיבוי מתחם שרת

נספח נופי

הנספח מציג הנחיות והמלצות לתכנון סביבתי ונופי במתחם שרת בטירת כרמל, המיועד להיות מתחם מגורים מודרני במסגרת הליך התחדשות עירונית ועיבוי האזור. המתחם סמוך ל"גן נדיר" ו"גן האמפי", בגודל של סה"כ כ-10 דונם וכן לשטחי הספורט במתחם המתנ"ס בהיקף של כ-8 דונם. ההנחיות מתייחסות לפיתוח במגרשים למגורים, לפיתוח בשטחים הציבוריים הפתוחים, וכן לפיתוח בכבישים.

תוכן העניינים

1. הנחיות להגשת תכנית פיתוח נוף.
2. עקרונות לתכנון הסביבתי.
3. ניתוח חזותי.
4. ניתוח מרחקי הליכה משצ"פים.
5. פרטים אופייניים בפיתוח:
 - א. פרט קיר אבן מסותתת
 - ב. פרט ערוגה לעץ בריצוף
 - ג. פרט ריצוף
 - ד. פרט מעקה מתכת
 - ה. פרט פרגולה

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).
- תכנית לשימור צמחיה. התכנית תבטא את כוונת המתכנן לגבי הצמחיה הקיימת.
- תכנית נטיעות והשקיה

2. עקרונות לתכנון הסביבתי

2.1 שטחים ציבוריים ופרטיים פתוחים

א. בשבילים ובסמטאות להולכי רגל וכן במדרכות ובחנייות יבוצעו העבודות על בסיס תכנית שתבטא עיצוב אחיד באמצעות שימוש בחומרים דומים. זאת עמ"נ ליצור רצף עיצובי לאורך הצירים ובמרחבים הציבוריים.

ב. השצ"פ המרכזי יתוכנן ויעוצב כגן אינטנסיבי. באזור זה יכללו מתקני משחק, אזורי שהייה מוצלים ואיזורי תצפית אל הנוף. בגלל אופיו הטופוגרפי המיוחד, חלקו הקדמי הגובל בכביש הראשי יתיישר עם מפלס הרחוב ויתן מענה פעיל לתושבי המתחם, ואילו חלקו האחורי, הגובל עם פארק גן השבשבת, יאופיין בטרסות מגוננות ושביל מדרגות.

ג. באיזורי הגינון יעשה שימוש מירבי בעצים בוגרים (קוטר גזע מינימלי-2").

2.2 גינון והשקיה

א. הפיתוח לאורך הכבישים יכלול נטיעות עצים בשדרות רציפות /או במקבצים בודדים. לאורך המדרכות ינטעו עצים בוגרים במרווח נטיעה מקסימלי של 8.0 מ'.

ב. בחניות לאורך כבישים ישולבו מפרצים, שישמשו לגינון ולנטיעות. המפרצים בין החניות יהיו במרווחים של כל 5 מקומות חניה. במפרצים ינטעו 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 יצוידו במערכות השקיה, שיחוברו למחשב השקיה מרכזי בהתאם להנחיות הרשות המקומית.

2.3 ניקוז

ניקוז כל שטחי המגרשים, החנויות ודרכי הגישה יתוכנן בהתאם לתמ"א 4/ב/34 סעיף 23.

2.4 גישור הפרשי גובה

א. 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.

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 העיריה.

ב. מיכלי גז:

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

ג. מיכלי דלק:

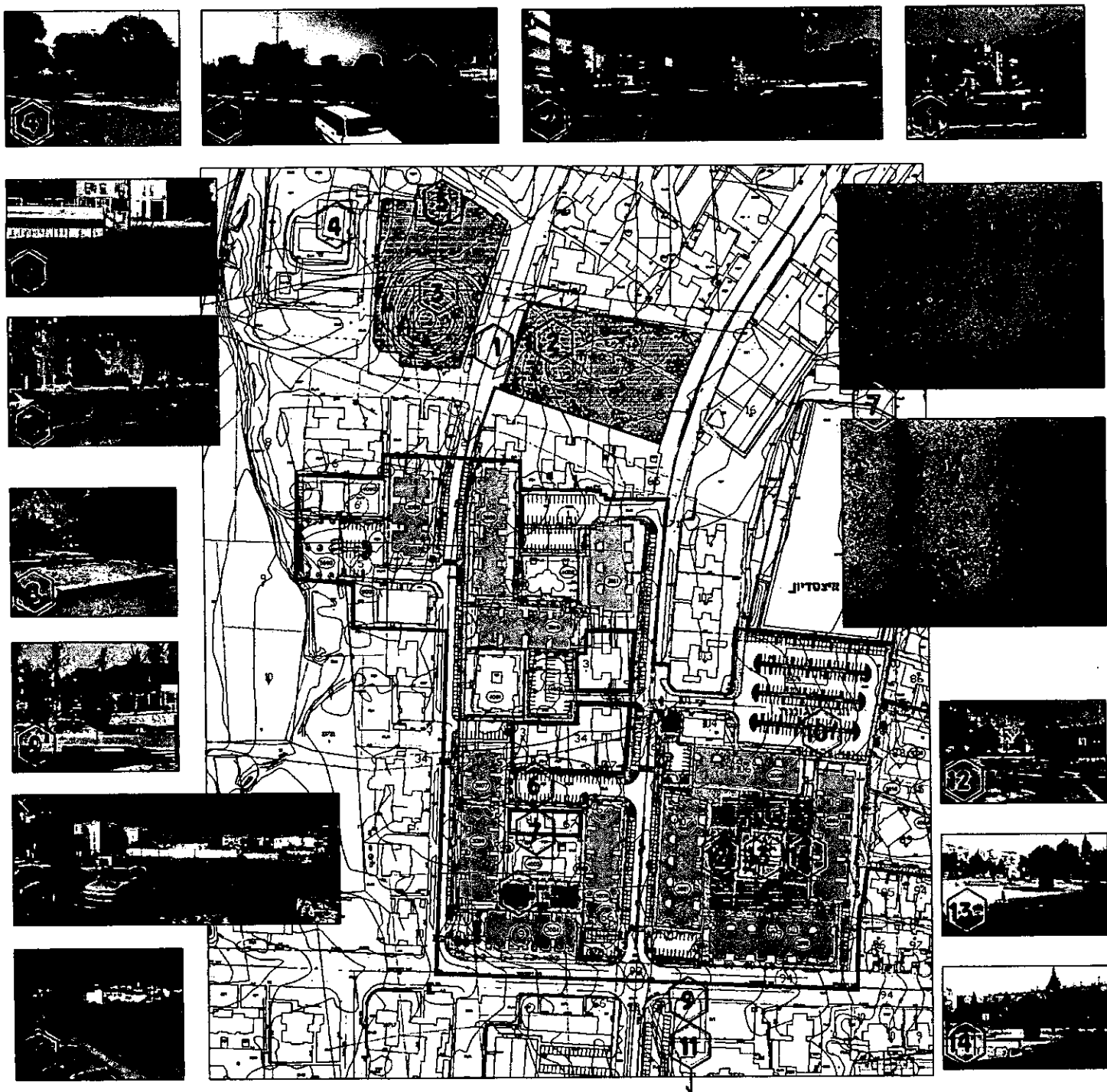
יותקנו בשילוב עם המבנה או עיצוב השטח יוסתרו ע"י קירות או יהיו סמויים בקרקע. כך שהמיכל, כולל הצנרת ופתח המילוי, לא יראו מן הכביש והאיזורים הציבוריים.

ד. 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.

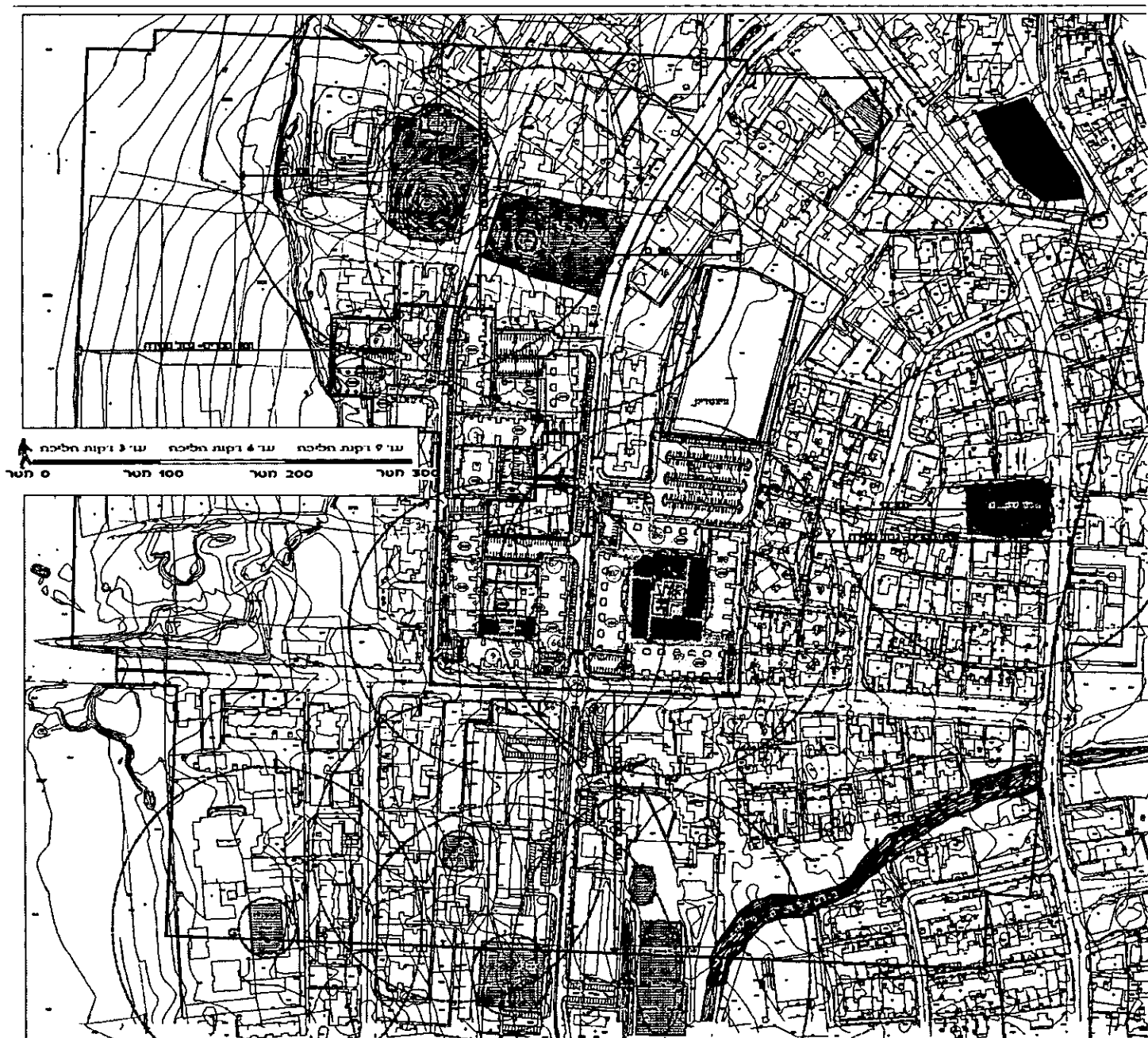
2.7 שפך ועודפי קרקע

לא יותר לשפוך שפך בניה, חומר מילוי וסלעים לאיזור בלתי מורשה. הפסולת, לכל סוגיה, תועבר אתר מאושר ע"י מהנדס העיר.



התחדשות עירונית- עיבוי מתחם שרת סירת כרמל - ניתוח חזותי

מילר-בלום ושות' תכנון סביבתי בנייה MILLER-BLUM ENVIRONMENTAL PLANNING

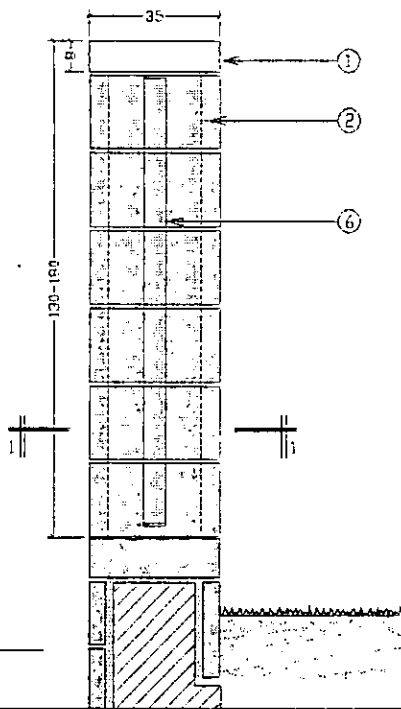


התחדשות עירונית- עיבוי מתחם שרת טירת כרמל ניתוח מרחקי הליכה משצפים

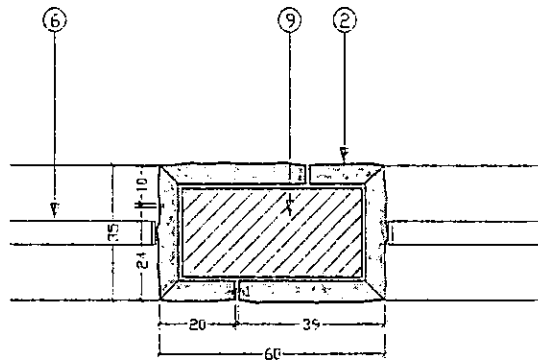
מירר-ברום ושות' תכנון סביבתי בע"מ MILLER-BLUM ENVIRONMENTAL PLANNING

סקרא

- ① ראש קיד מאבן מסותחת
- ② אבן כסיתות ישבוהי . כולכ חיבור פינת ביזרוני
- ③ מעקה כסיתות לפי פרט
- ④ נומד כגון לפי קונסטרוקסוד



חזית צד של עמוד קסיר



חתך 1-1 כעמוד

קיד תומד מאבן מסותחת-פרט חיבור מעקה מתכת

א-5335

סירת כרמל עיבוי מתחם שרת



משרד המבחן והבטיחות
 משרד המבחן והבטיחות
 משרד המבחן והבטיחות
 משרד המבחן והבטיחות

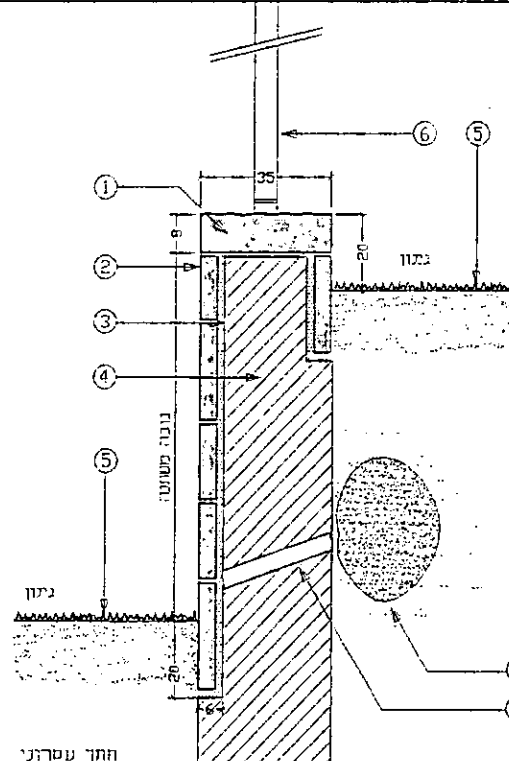
על המבנה לבנוי את כל הפרטים ועל כל מעות א-א-הואמה כחודמי למשרד המבחן והבטיחות

חומר	עוה
לכנות	לכנות

מחיר	האמצעים

סקרא

- ① ראש קיד מאבן מסותחת כרוזכ 35 ס"מ החזית כסיתות ישבוהי יבני האבן ימסססטי
- ② אבן כסיתות ישבוהי כרוזכ 20-30 ס"מ כעוכי סני 5 ס"מ
- ③ טיש מלש וכלא סיד
- ④ קיד כגון לפי קונסטרוקסוד
- ⑤ ניטון כפי חוכנית
- ⑥ מעקה כסיתות לפי פרט ח
- ⑦ לינור ניטון A.V.C יבני קשוח אפוד כוה כל 5 ס"מ שסוע 5 ס"מ מפני הקיר
- ⑧ חומר כגון עטוף כשס עד ביאסכני כמסקל 500 גרם 30/30/30



חתך עטרונני

קיד תומד מאבן מסותחת-פרט עקרונני

א-5335

סירת כרמל עיבוי מתחם שרת



משרד המבחן והבטיחות
 משרד המבחן והבטיחות
 משרד המבחן והבטיחות
 משרד המבחן והבטיחות

על המבנה לבנוי את כל הפרטים ועל כל מעות א-א-הואמה כחודמי למשרד המבחן והבטיחות

חומר	עוה
לכנות	לכנות

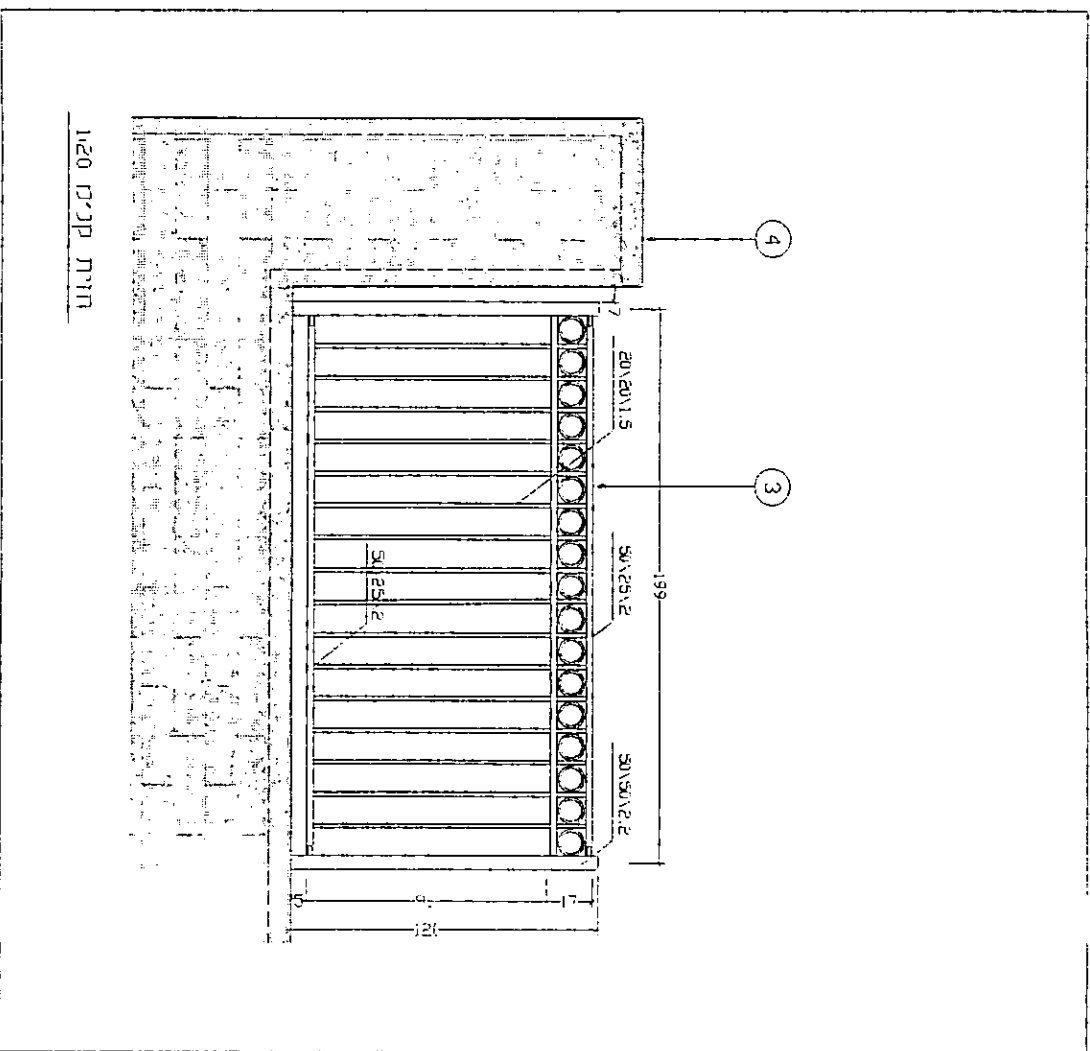
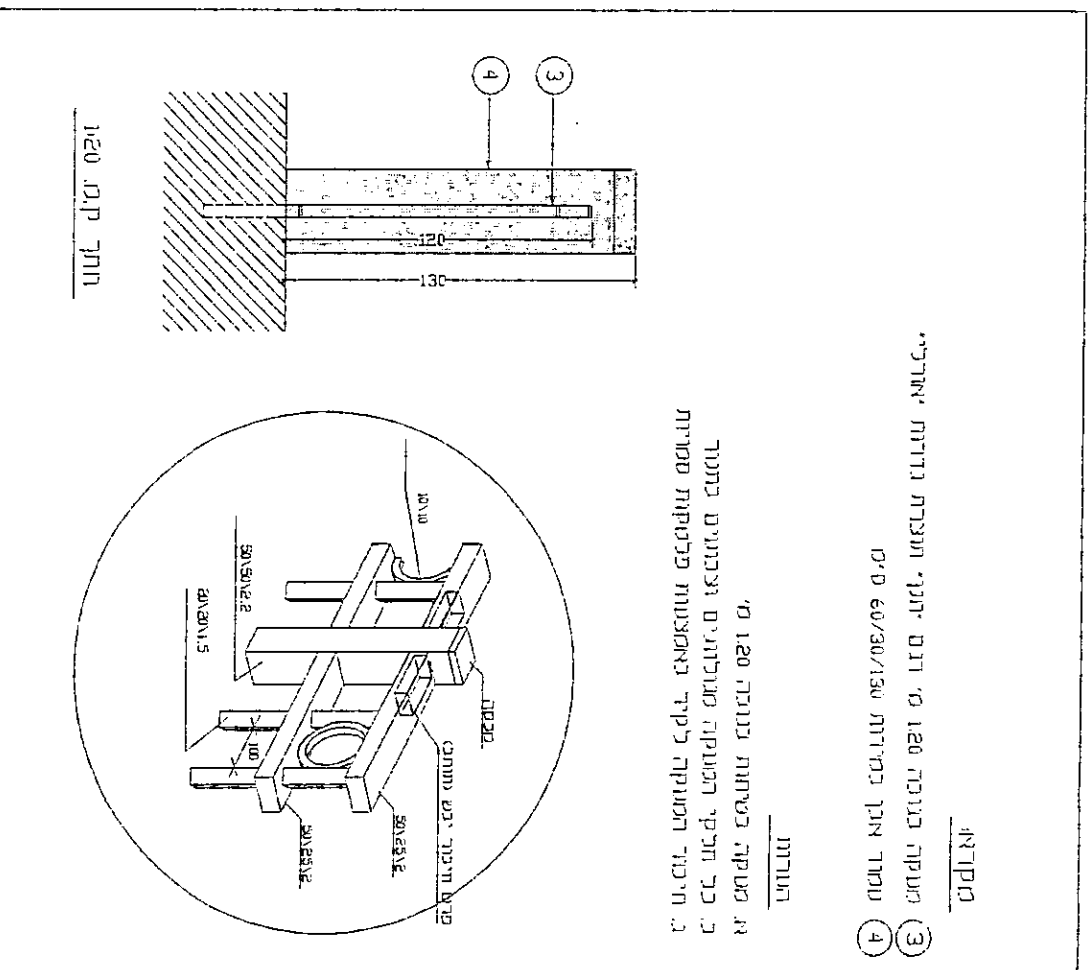
מחיר	האמצעים

מקורות

- ③ מעקה בנפח 120 מ"ר דום יתני תעורת נודדת יאורלי
- ④ עומד און כמירות 150/30/60 ס"מ

הולדת

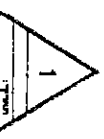
אן מעקה כסירות בנפח 120 מ"ר
 כן כל חלקי המעקה מעולותים וצבועים בחמר
 ג. תיסוד המעקה לקיד באמצעות פלנקות סמיות



5335-T

פרט מעקה עקרוני

טירת כרמל, עירידי חתום שרת



MILBERG TIME ENVIRONMENTAL PLANNING LTD.

1010 אשפזי, רחוב חושבי' 24 סכסוך גר-101-3300 פוןק 04-6233000
 120 קנה סתם
 תעריף: 04-6233000
 1010 אשפזי, רחוב חושבי' 24 סכסוך גר-101-3300 פוןק 04-6233000
 120 קנה סתם
 תעריף: 04-6233000
 1010 אשפזי, רחוב חושבי' 24 סכסוך גר-101-3300 פוןק 04-6233000
 120 קנה סתם
 תעריף: 04-6233000

לעישור	כעיון	כעכוד
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

מחיר	מחיר	מחיר

על התוכן לבקר און כל התידות געב כל מענות אן אי-תחאסח לוחדיע לעשויד האוריסטס

