

3071183-69

3007915-100

15/3 16.4.15

משרד המכשירים
הועדה המוחדרת-לשכת מ"מ
מחלקת המכשירים
27-04-2015
מחלקת
ת"מ-מס

חיפה | מרכז צים

נספח נופי לתכנית חפ/1010 ג'

הודעה על הפקדת תכנית מס' 2/10/0/05
פורטמה בילקוט הפרסומים מס' 649/
ביום 1.11.12

עקרונות התכנית הנופית
והנחיות לתכנון נופי מפורט

הועדה המקומית לתכנון ובניה - חיפה
תכנית ת.מ. מס' חפ/1010/ג
הומלץ להפקדה
בישיבה ה-21 - ב - 31.5.04
11 - 6.7.04
(-) חדרה אלמוני
(-) אריאל וטרמן
יושב ראש הועדה
מהנדס העיר

משרד המכשירים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה ונשכ"ה-1965
הועדה המוחדרת החליטה ביום:
22.8.14
לאשר את התכנית
יוסי משלב
תאריך 12.5.15
יו"ר תועדה המוחדרת

ברקן אלחייני
אדריכלות נוף
א"א

הודעה על אישור תכנית מס'
פורטמה בילקוט הפרסומים מס'
ביום

ברקן אלחייני
אדריכלות נוף

חיפה, מרכז צים

נספח בופי לתכנית חפ/1010 ג'

עקרונות התכנון הנופי והנחיות לתכנון מפורט

חלק א' | עקרונות התכנון הנופי

הנספח הנופי מתייחס אל מכלול השטחים הפתוחים המצויים במעטפת מרכז צים, לחיבור ביניהם ולקשרים אל סביבתם. התכנית הנופית נערכה בהתאם לעקרונות מנחים, שגובשו עם לימוד תכניות הפיתוח של קריית הממשלה, 'תכנית אב לעיצוב עירוני- עיר תחתית חיפה' (אדר' פלטר-מוריה-סקלי), 'סקר שימור למבנה במתחם צים' (אדר' בראון-שלומי) ובהתאם להמלצותיהם.

עקרונות מנחים לתכנון הנופי

- שמירה על המשכיות רצף תנועת הולכי הרגל, המתקיימת לאורך הצירים האורבניים המשמעותיים (רחוב העצמאות ורחוב נתנזון).
- הגדרת קשרי תנועה וקשרי מבט בין רחובות העצמאות ונתנזון. הקשרים יתכנו ברצועות ההשקה, שבין המבנה המתוכנן לבין המבנים ההיסטוריים הקיימים.
- חיזוק הזיקה הפיזית והויזואלית בין השטחים הפתוחים הצמודים למרכז צים ובין השצ"פ והמבנה לשימור הסמוכים לו.
- תכנון נפי באזורי שרות – החיבור בין אזורי השרות (לדוגמא: כניסות לחניון ת"ק, חניות, כביש שירות) ובין הרחבות והמדרכות יתוכנן מתוך תפיסתם כמכלול רציף.
- שימוש בחומרי גמר המאפיינים את המרקם הסביבתי הקיים באזור.
- שימוש בסוגי צמחיה המשמרת ומשיבה למקום את רוח התקופה ההיסטורית שאפיינה אותו.

התכנית הנופית

השטחים הפתוחים שבמעטפת המבנה וקשרי חוץ-פנים המתקיימים בו, בונים רשת צירים במארג שתי וערב. הצירים משרתים בעיקר את תנועת הולכי הרגל והתנויות נסמכת על המלצות 'סכמת תנועת הולכי רגל' שבתכנית האב לעיצוב עירוני- עיר תחתית חיפה. מפגשי הצירים מתרחשים בכניסות הראשיות למבנה וברחבות שסביבו. אזורים אלו מהווים פרקי חיבור ברשת הצירים, הם מתוכננים כמקומות בעלי איפיון נופי יחודי וישמשו כאזורי ישיבה וצפייה ומוקדים ויזואליים.

■ צירי האורך - רחובות העצמאות ונתניון

רחובות אלו וקשרי הרוחב שביניהם הם חלק מחטיבת נוף יחודית בעיר. התכנית הנופית מתייחסת אל השטחים הפתוחים, שלאורך חזיתות המבנה ברחובות העצמאות ונתניון, כמקטע בתוך רצף המקטעים הבונים את הציר האורבני המתקיים בכל אחד מהרחובות. לפיכך התכנון הנופי משמר את ההמשכיות של הנתיבים להולכי הרגל ונמנע מקטיעתו או משינוי בתווי הרציפות שלו.

■ צירי רוחב - דופן צפונית

האזור שבין מרכז צים למבנה לשימור, מתוכנן כמעבר להולכי רגל ולשהייה. שיאו של הציר מתקיים ברחבה התחומה ע"י המבנים. התכנון הנופי מתבסס על סקר השימור, הממליץ ש"יש להגדיר ולייחד את המבנה בקונטקסט האורבני, עמ"נ שלא יבלע בסביבתו החדשה ותודגש חשיבותו" וכן על המלצה נוספת: להנמיך את פתחי המבנה ולדרג בהתאמה את הרחבה שבקימתו. לפיכך, התכנון הנופי מציע רחבה מפולשת. דירוג מפלסי הרחבה יעשה באמצעות מדרגות ישיבה, שישמשו כתאטרון ויגדירו איזור לפעילות ישיבה, שהייה והתבוננות על ההתרחשויות המקומיות.

■ צירי רוחב - דופן דרומית

שצ"פ ליניארי מפריד בין מרכז צים ובין המסגד הקיים. בקצוות השצ"פ, בנקודות החיבור עם הרחובות הראשיים, מתוכננות רחבות ובהם מוקדים ויזואליים. בתכנון הנופי המפורט יתואם תכנון השצ"פ שבחזית המסגד עם תכנון הרחבה שבחזית רח' נתניון הכלולה בתחום תכנית חפ/1010 ג'. התיאום יעשה בליווי עיריית חיפה ובאישורה.

▪ חומרי גמר וצמחיה

בחירת חומרי הגמר וסוגי הצמחיה מתבססת על המלצות 'תכנית אב לעיצוב עירוני- עיר תחתית, חיפה' (אדר' פלטר-מוריה-סקלי), ועל הנחיות עיריית חיפה וכן בהתאם לחומרים המאפיינים את האזורים המתחדשים בעיר לדוגמא ; אבן טבעית נסורה ומסותתת בעיבודים שונים, מקבצים של דקלים, שורות ברושים.

חלק ב' | הנחיות לתכנון הנופי המפורט

הנחיות לעיצוב השטחים הפתוחים

התכנון הנופי לשטחים הפתוחים יעשה על בסיס תכנית עיצוב אחידה. הקירות, המדרגות והריצופים יעוצבו בגמר אבן טבעית נסורה ומעובדת בהתאם לפרטים שיאושר בעיריית חיפה. מעברים להולכי רגל, המתוכננים בין רחוב נתנזון לרחוב העצמאות, יהיו ברוחב מינימאלי של 5.00 מ'.

הנחיות לעיצוב השטחים הציבוריים הפתוחים

השצ"פ, בחזית המזרחית של המתחם לאורך המסגד, יתוכנן כגן אינטנסיבי הכולל רחבות ושביל מעבר, ריהוט חוץ, שטחים מגוננים, ועצים בוגרים.

הנחיות להגנה על הצמחיה הקיימת

העצים הקיימים בתחום התכנית ישמרו, יועתקו או יכרתו. אופי הטיפול בעצים הקיימים יבוסא בתכנית נופית לשימור הצמחיה הקיימת שתוכן ע"י אדריכל נוף כחלק מהתכנון הנופי המפורט. בתכנית יסומנו כל העצים הקיימים, יצוינו סוגי העצים, יודגשו העצים המשמעותיים ותצוין כוונת המתכנן לגביהם. התכנית תוגש לאישור עיריית חיפה. לפני תחילת עבודות העפר יוקמו אמצעי הגנה סביב עצים קיימים המיועדים פרטי ההגנה יתוכננו ויוצבו בתיאום ובאישור עיריית חיפה.

הנחיות לתכנון צמחיה

תכנית צמחיה מפורטת תוכן ע"י אדריכל נוף ותוגש לאישור עיריית חיפה. במדרכות ינטעו עצים בוגרים שקוטר הגזע שלהם לא יקטן מ- 3".

הנחיות לתכנון השקיה

שטחי הגינון יחוברו למערכת ההשקיה ממוחשבת, לפי תכנית של אדריכל. הנוף ובאישור מחלקת הגנים והנוף של עיריית חיפה.

הנחיות למיקום מתקנים, תשתיות ותאי ביקורת

א. מתקני תשתיות לרבות מיכלים, מבנים לאשפה, ארונות חשמל, ארונות תקשורת ומתקנים אחרים, שמיקומם בחזית המגרש, סמוך לכביש ובחזית רחובות ציבוריות, יוצבו בגומחה. הגומחה תשולב בקירות ותהיה סגורה בדלת פח צבועה. פרטי הגומחה יוגשו לאישור עיריית חיפה.

מיקום שוחות של מערכות תת קרקעיות יתואם עם התכנית הנופית.

ב. אדריכל נוף יבחן את החזות הכללית של השטחים המרוצפים ואת ההשתלבות של השוחות. בשטחים מרוצפים שבהם מיקום השוחות או ריבוי השוחות, פוגם בחזות העיצובית, יעשה שימוש במכסה שפניו העליונים מרוצפים. פרטי המכסים יקבעו בהתאם לדרישות עיריית חיפה ובאישורה.

הנחיות לעבודות עפר ולטיפול בעודפי עפר

עבודות עפר יבוצעו בתחום המגרש בלבד.

עודפי עפר ופסולת בנייה, יפזרו לאתר פינוי מוכרז ומאושר כחוק לפי הנחיה ואישור מעיריית חיפה. לא יותר לפנות את הנ"ל לשטחים פתוחים ופנויים.

לפני תחילת ביצוע עבודות העפר תוצב הגנה על העצים הקיימים המיועדים לשימור. פרט ההגנה יתואם עם עיריית חיפה.

15/5 16.4.15

נספח עצים קיימים

נספח לתכנית חפ/1010ג' תכנית למבנה משרדים, מגורים, מסחר
ומלונאות בין רח' העצמאות לרח' נתנזון.
מרכז צים, העיר התחתית חיפה.

המסמך הבא מפרט את נספח עצים קיימים המוגש בזה וכולל את המסמכים הבאים :

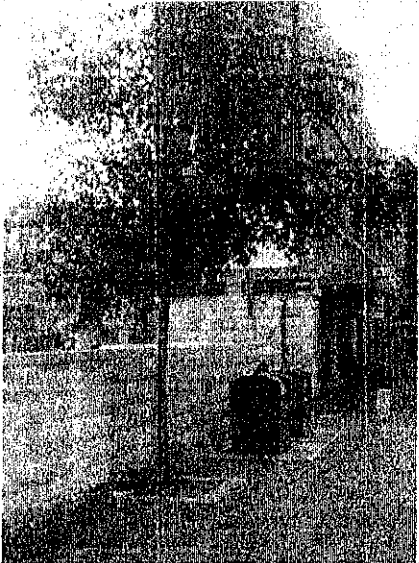
1. גיליון 'נספח עצים קיימים' מ.10 מתאריך 12.2012
2. גיליון 'נספח נופי' מ.10 מתאריך 12.2012
3. המסמך המילולי שלהלן.

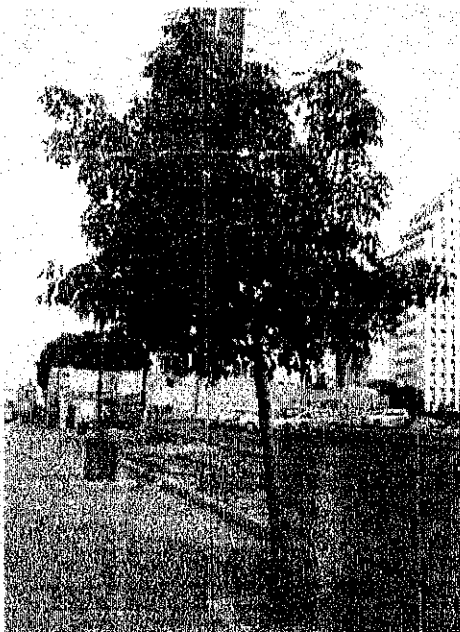
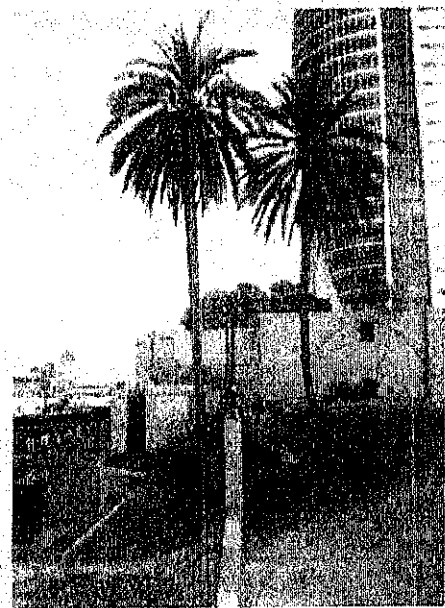
סקירה כללית של העצים הקיימים והמלצת התכנון הנופי לגביהם :

- בתחום התכנית קיימים 8 עצים צעירים ובוגרים.
- כל העצים מיועדים לשימור, למעט עץ צעיר אחד המוצע להעתקה.
- הגישה הנופית, של עיצוב סביבת המתחם המתוכנן, משלבת את עצי המיילה הקיימים כחלק משמעותי בחזית המתחם כלפי שדרות העצמאות.
- צמד עצי התמר הוותיקים בחזית שדרות העצמאות ישמרו. הם ישולבו באחת מהכיכרות העירוניות המתוכננות בהיקף המתחם ויתפקדו כמוקד עניין עירוני-נופי.

ברקן אלחייני
אדריכלות נוף
/OK

להלן פירוט העצים הקיימים ופירוט ההנחיה או הבקשה לגביהם:

סימון העץ בנספח עצים קיימים (מ.10)	שם העץ	איפיון והערות	העץ	המלצת התכנון / סטטוס מבקש	כמות	תיעוד העץ צילומים מ 09.2012
5-1	מילה ירוקת עד	שורת עצים צעירים שנטעו במסגרת התחדשות עירונית בשדרות העצמאות העצים בריאים לעצים ערך נופי גבוה כעצי רחוב בעלי צל גנים וכמרכיבים נופיים המדגישים את ציר השדרה	עצים לשימור	עצים	5	מבט כללי אל שדרת העצים:  מבט אל עץ בודד" 

סימון בנספח עצים קיימים (מ.10)	שם העץ	איפיון והערות	העץ	המלצת התכנון \ סטטוס מבקש	כמות	תיעוד העץ צילומים מ 09.2012
6	מילה ירוקת עד	פרט קיצוני בשורת העצים הנ"ל ממוקמת בתחום כביש גישה המתוכנן.	להעתקה	1 עץ		
8-7	תמר מצוי	צמד עצים ותיקים, תמרים ומרשימים. משמשים מוקד נופי לאורך ציר הרחוב.	עצים לשימור	2 עצים		
סה"כ 8 עצים קיימים מתוכם 7 עצים לשימור 1 עץ להעתקה						

ברקן אלחייני
אדריכלות נוף

שדרות הצבי 26
ת"פ 34355
טל 04-8248650
פקס 04-8248651
benof@zahav.net.il