

12/12

נספח 1 לפרויקט תכנון סביבתי בע"מ מס' חפ/2296-2013.5.27

3077267 -69

MILLER-BLUM ENVIRONMENTAL PLANNING מילר-בלום תכנון סביבתי בע"מ

הודעה על הפקדת תכנית מס' 2296/05
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6357
ביום 5.6.13

5901 נספח נופי

הר הכרמל - רח' האילנות מתחם מגורים

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז חיפה
12.06.2013
נתקבל
תיק מס'

נ שרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 2296/05
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 15.5.13 לאשר את התכנית.
906/2/13
יו"ר הועדה המחוזית

נספח נופי מנחה לתכנית חפ/2296

הוראות והנחיות לתכנון סביבתי ונופי נלווה לתכנית

הודעה על אישור תכנית מס' 2296/05
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6633
ביום 24.7.13

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה
תכנית ת.ע. מס' חפ/2296
הומלץ להפקדה
בישיבה ח"י 10 ב"א 3.11.09
(-) ת/3/ה ארמל (-) ארמל
יושב ראש הועדה מהנדס העיר

מילר-בלום תכנון סביבתי בע"מ

מילר-בלום תכנון סביבתי בע"מ
04-8339070 התשבי 14, חיפה

חיפה, הר הכרמל – רח' האילנות, מתחם מגורים

נספח נופי מנחה

כללי

כתנאי להוצאת היתר בנייה, תוכן למגרש תכנית פיתוח נופי ערוכה על ידי אדריכל נוף. תכנית הפיתוח תאושר ע"י המחלקה לתכנון נוף ותהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר ומהגרמושקה. ביצוע תכנית הפיתוח המאושרת יהווה חלק מתנאי למתן אישור לאכלוס המבנה (טופס 4).

תכנית הפיתוח תיערך על רקע תכנית מדידה עדכנית. תכנית פיתוח כללית תיערך בקני"מ 1:250 ותכנית מפורטת תוכן בקני"מ 1:100. התכניות יכללו: תכנית כללית, חתכים עקרוניים וחזיתות לאורך ולרוחב המגרש, תכנית שימור עצים, תכנית נטיעות, תכנית ניקוזים והשקיה, תכנית עבודות עפר וסט פרטים. התכניות יכללו פרטי ריצופים, הסדרי החניה (כולל מדרכות וכבישים), פרטי הנגשת נכים, נטיעות וגינות כולל מפלסי ופריסת קירות וגדרות, חומרים, מתקני משחק, ריהוט חוץ, תאורה, שילוט, מתקנים הנדסיים וכן פרטי גינות ואיטום על גגות.

התכנית תכלול חוות דעת אגרונום לגבי מצב העצים לשימור במגרש והמלצות מפורטות לשימורם. לפני תחילת עבודות הריסה/חפירה/בנייה, יבוצעו פעולות מיגון עצים בהתאם לחוות דעת האגרונום, יש לזמן את נציגי העירייה למתן אישור על ביצוע פעולות אלה. התכנית תכלול סימון אזור התארגנות לפרויקט בתוך שטח המגרש. התכנית תכלול את תחומי הדרך לאורך חזיתות המגרשים כולל מדרכות וכבישים נטיעות וגינות. תכנית תכלול תיעוד מצבו הקיים של מיקום עצים ושיחים בוגרים בשטח הגובל במגרש במרחק 4 מ' מהגדר הגובלת והנחיות מפורטות למניעת נזקים בעת החפירה והבניה במגרש. בתום העבודות שטח זה ישוקם ויוחזר למצבו המקורי.

1.0 הנחיות לפיתוח נופי במתחם

בתכניות הפיתוח הנופי יכללו הנחיות לגבי כל השטחים הפתוחים שמחוץ למבנים. התכניות יקבעו את אופי תפקודם ואת מערך הולכי הרגל בין המבנים (כולל סימון כניסות למבנים), החניות, המרחב הציבורי הפתוח בתחום הפרויקט והמדרכות הגובלות. בהתאם, תכלול תכנית הפיתוח בין השאר את הקירות ההיקפיים והפנימיים, שבילים, מדרגות, פירוט אופי החצרות הפנימיות, אופן הטיפול במדרון, אופי הצמחייה, חומרי גמר וכו'.

התכניות יוכנו ע"י אדריכל נוף וביצוען יהיה מותנה באישור המחלקה לתכנון נוף בעיריית חיפה. אוגדן תכניות הפיתוח יכלול את התכניות הבאות: תכנית כללית (כולל מפלסים, חתכים וחזיתות לאורך ורוחב המגרש), תכנית עבודות עפר (כולל פריסות), תכנית צמחייה, תכנית השקיה, סט פרטים (כולל פרטי מפלסי ופרטי קירות, גדרות וחזיתות, ריצופים, פרטי החניה (כולל מדרכות וכבישים גובלים), מתקנים הנדסיים, פרטי הנגשת נכים, מתקני משחק, ריהוט חוץ, תאורה, שילוט, וכן פרטי גינון ואיטום על גגות.

1.1 הנחיות לשמירה על צמחייה קיימת

בתכניות הפיתוח תסומן הצמחייה הקיימת בתחום התכנית על פי סיווגם (גודל וסוג) ותצוין כוונת המתכנן לגביהם (עצים לשימור, העתקה, כריתה, נטיעה). הצמחייה המשמעותית תשולב בתכנון המפורט.

העצים בתחום הפרויקט ישומרו, יועתקו או יעקרו על פי תכנית הצמחייה ועפ"י חוות דעת של אדריכל נוף/אגרונום לגבי מצב העצים לשימור במגרש, בצירוף המלצות לאופן שימורים. לפני תחילת עבודות הריסה/בניה במגרש, יבוצעו פעולות להגנה על העצים שסומנו לשימור בהתאם לחוות הדעת הנ"ל ובאישור נציגי העירייה באתר בתכנון המפורט של הפיתוח.

1.2 הנחיות לתכנון נטיעות וצמחייה

- א. לאורך קירות תמך יינטעו עצים בכירים כל כ-6 מ"א בתחום רצועת הגינון על שטח קרקע טבעית בכמות של 6 עצים לפחות ברצועת גינון לכל תא שטח.
- ב. כל הצמחייה תישתל ע"ג שכבה של מינימום 50 ס"מ אדמה גננית מטיב מאושר.
- ג. סוג הצמחייה (עצים ושיחים) ייקבע בהתאם לצמחייה הקיימת בסביבה הקרובה בתאום עם המחלקה לתכנון נוף.
- ד. בכל השטחים הפתוחים הממוקמים ע"ג גגות 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 צמחייה בוגרת, מצע הגינון יותאם למצע שתילה על גבי גגות ויהיה מסוג טוף מודרג או פרלייט או שוי"ע.

1.3 הנחיות לתכנון השקיה

כל שטחי הגינון יחוברו למערכת ההשקיה ממוחשבת לפי תכנית של אדריכל הנוף. גינון ע"ג גגות תשולב מערכת דישון פרופורציונאלית.

1.4 הנחיות לתכנון ריהוט חוצות

ריהוט הרחוב יהיה בעיצוב אחיד ומגובש; ספסלים, אשפתונים, אלמנטים של הצללה וכו'. מיקום הריהוט וסוגי הדגמים וצבעם, יפורטו בתכניות הפיתוח ויוגשו לאישור מהנדס העיר.

1.5 הנחיות לתכנון שטחים מרוצפים

- א. כל הריצופים במתחם יהיו מאבן משתלבת איכותית או כל חומר דקורטיבי אחר כפוף לאישורי משרד מהנדס העיר.
- ב. החניות העיליות ירוצפו באבן משתלבת בדגם אחיד על מנת ליצור הבדל ויזואלי בין החניות לבין המיסעה.
- ג. בניקוז המשטחים המרוצפים ישמר עקרון שימור והשבתם לתת הקרקע ע"י הובלה עילית של הנגר בשיפוע מינימאלי של 2% אל שטחי קרקע חשופה ואל אזורים מגוננים.

1.6 הנחיות לתכנון תאורה

יקבע סוג צבע ודגם אחיד של גוף תאורה לפי הנחיות, ובאישור מהנדס העיר.

1.7 הנחיות לתכנון שילוט

באם יהיה רצון לשלט - יוגש לאישור תכנון שלט הכניסה לאתר.

1.8 הנחיות למיקום תאי ביקורת ושוחות

תקבע העדפה למיקום שוחות של מערכות שונות בתוך שטחי גינון ולא באיזורים מרוצפים. במקרה שהפתרון אינו בר ביצוע, יש לשלב את המכסים של השוחות ואת תאי הביקורת כחלק מדוגמת הריצוף ולקחת בחשבון את השפעת המיקום של התאים והמכסים על המראה הכללי של שטחי המדרך. המכסים יהיו מיציקת מתכת כולל מסגרת מרובעת מסביב.

1.9 הנחיות לעבודות עפר

יוגדר שטח התארגנות בתוך המגרש.
לא יותר לשפך שפך בנייה ו/או עודפי עפר וחציבה ו/או פסולת בניין לשטחים פתוחים ו/או מגרשים סמוכים.
עודפי עפר יפוננו לאתר שפיכה מאושר כחוק ע"י הרשויות.
במהלך עבודות העפר יינקטו צעדים למניעת יצירת אבק באויר, כדוגמת הרטבת פני השטח במים, כיסוי משאיות והגבלת מהירות נסיעה על פי דרישת הפיקוח.

1.10 הנחיות לעיצוב קירות

- א. לשם הטמעת חזית הקירות בנוף הטבעי מוצע שהפרשי הגובה יתמכו ע"י קירות תמך בגמר אבן טבעית.
- ב. תינתן עדיפות לקירות שיבנו כך שפני הקיר יהיו אופקיים.
- ג. לצורך צמצום נוכחותם הויזואלית בנוף הכללי, תשתל לאורך הקירות צמחיה מטפסת ועצים בוגרים.
- ד. מעל הקיר יוקמו, במידת הצורך, מעקות או גדרות ממתכת מגולוונת. לא תותר הקמת גדרות רשת.

1.11 הנחיות לעיצוב מעקות וגדרות

כל המעקות והגדרות יהיו מפרופילים של ברזל מגולוון וצבוע בתנור בגוון שיקבע ע"י האדריכלים ואושר ע"י מהנדס העיר. גדרות בנויות יהיו בציפוי אבן טבעית משני צידיהן.

1.12 שלביות העבודה

במקרה של בניה בשלבים, יתבצעו פיתוח השטח והשיקום ברצף אחד ובצמידות להתקדמות הבניה בשלבים השונים.