

נספח נופי למג"ע מס' 1332/כ' - 29.9.13

MILLER-BLUM ENVIRONMENTAL PLANNING פניה סביבתי תכנון ושות' תכנון סביבתי פניה

5754 נספח נופי

13/III ÷ X

נספח נופי מנחה לתכנית מפורטת חפ' 1332/כ'

הודעה על הפקדת תכנית מס' 1332/כ'
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6486
ביום 23.12.12

קסטרא - תוספת שימושים וזכויות בניה

נ: שרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 1332/כ'
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 26.12.12 לאשר את התכנית.
משה יוסף
יו"ר הועדה המחוזית

שלב: מתן תוקף
מהדורה: 3
תאריך: 11.08.2013

הועדה המקומית לתכנון ובניה - חיפה
תכנית ת.ע. מס' חפ' 1332 כ'
הומלץ להפקדה
בישיבה ה- 99 ב- 26.11.07
(-) ח. אכמוג / סהנדס העיר
(-) א. וטרמן / יושב ראש הועדה

הודעה על אישור תכנית מס' 1332/כ'
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6681
ביום 24.12.13

אריאל וטרמן
מהנדס העיר חיפה

מילר-בלום ושות' תכנון סביבתי בע"מ

רח' התשבי 14, חיפה 34527 טל: 04-8339070 פקס: 04-8339980

חוצות הירוק חיפה בע"מ

מילר-בלום תכנון סביבתי בע"מ

מילר-בלום תכנון סביבתי בע"מ
כלכלות ושמירת מקומות
מיתר

חיפה 34527, רחוב התשבי 14. טלפון: (רב קוי) 04-8339070
ירושלים 93102, רחוב הצפירה 28. טלפון: 02-5664940
תל-אביב 67898, רחוב עמינדב 23. טלפון: 03-5622123
פקס: חיפה-04-8339980, ירושלים-02-5635666, תל-אביב-03-5623666
Email: mb@millier-blum.co.il mbtlv@millier-blum.co.il

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז חיפה
02.10.2013
נתקבל
תיק מס'

נספח נופי

הנספח מציג הנחיות מובילות לתכנון סביבתי ונופי בתכנית מפורטת חפ/1332 כ' במתחם קסטרא.

המתחם משמש למרכז קניות בעל יחודיות אומנותית, הממוקם במורדות כביש פרויד ומשמש גם כחזית חמישית לשכונת המערביות של הכרמל.

מטרת ההנחיות :

- לשלב את העיצוב הסביבתי עם החזות הארכיטקטונית ע"י יצירת חזית חמישית מרשימה.
- לעודד עיצוב סביבתי, שיתמוך ביצירת מרקם נופי משותף, אחיד ורציף בכל המתחם.
- מתן נגישות הולמת נוחה ומיידית בין הבינוי המתוכנן לקיים ולשטחים הפתוחים (הציבוריים והפרטיים) במפלסים השונים.

תכנית נוף ופיתוח

כחלק מתכניות ההגשה להיתר, תוגש תכנית פיתוח נופית, שתוכן ע"י אדריכל נוף.
תכנית הפיתוח תוצג בקני"מ 1:250 ותכלול את סימון:

- לכל הקירות וכל פתרון אחר לגישור הפרשי גובה, יצוינו גובה קיים ומתוכנן וגובה ראש קיר.
- שמירת האפיון הנופי הקיים במדרכות, שבילים ומעברים להולכי-רגל, דרכים פנימיות וחניונים.
- התייחסות לפיתוח ע"ג הגלריות כחזית חמישית משמעותית לכל דבר וענין.

לתכנית הפיתוח הנופית יצורפו:

- חתכים אופייניים של האתר. כולל ציון גובה קיים וגובה מתוכנן ופירוט ההתחברות אל הקיים. באזורים ייחודיים ובעייתיים, יוצג תכנון מקומי מפורט.
- פרטים אופייניים (קירות, ריצופים, ריהוט חוץ גופי תאורה וכדומה), תוך התאמתם לפרטים הקיימים.
- פירוט מערך הנגישות להולכי רגל במפלסים השונים, בין הבינוי החדש והקיים ובינם לבין השטחים הפתוחים.
- תכנית נטיעות והשקיה.

עקרונות לתכנון הנופי

הסעיפים שלהלן מציגים את העקרונות המנחים לפיתוח סביבתי. העקרונות גובשו מתוך מטרה להשיג פיתוח סביבתי במידה הרצויה ובסטנדרט גבוה ובהתאמה לפיתוח הקיים.

עיצוב השטחים הפתוחים

איפיון השטחים הפתוחים שבתוך המגרש

- א. בשטחים אלו יבוצעו העבודות על בסיס תכנית עיצוב אחידה ובשימוש בחומרים דומים לאלו הקיימים תוך שמירה על רצף עיצובי לאורך הצירים ובמרחבים המשותפים.
- ב. השטחים הפתוחים יעוצבו כגנים אינטנסיביים תוך שימוש בעצים בוגרים, אזורים מוצלים ואיזורי תצפית אל הנוף הפתוח. באיזורים אלו ימוקם ריהוט חוץ (ספסלים, פרגולות) לרווחת הדיירים.
- ג. בכל השטחים הפתוחים הממוקמים על 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 צמחיה בוגרת מצע הגינון יותאם למצע שתילה ע"ג גגות ויהיה מסוג טוף מודרג או פרלייט או שווה ערך.
- ד. השטח המפותח על גג הגלריה יפותח כחזית חמישית וכשטח פתוח לרווחת דיירי הבנין. פיתוח תא שטח זה יכלול ריצוף שבילים, אזורי מנוחה מוצלים, ריהוט גן, תאורה וגינון. לפחות 50% מהשטח יגונן.
- ה. בבחירת סוגי הצמחים יילקח בחשבון משטר הרוחות השורר במקום.
- ו. ישמרו האדניות התלויות ע"ג גג החניון הקיים כמופיע בתכנית.

צמחיה והשקיה

גינון והשקיה

- א. יוגשו לאישור עיריית חיפה תכניות גינון ונטיעות ותכנית השקיה.
- ב. תכנון פיתוח השטח יכלול שילוב נטיעות של עצים בוגרים (שקוטר הגזע שלהם "2 לפחות)
- ג. מערכות ההשקיה יחוברו למחשב השקיה.

ניקוז גני-גגות

התכנון המפורט יתן מענה מוקפד להובלת מי נגר ומי השקיה אל מחוץ לשטחי הגגות, בתוך מערכות סגורות ו/או יינתן פתרון לשימוש חוזר במים אלו.

תשתיות

מבנים וארונות חשמל ותקשורת: ימוקמו בחזית המגרש בתוך נישה סגורה. הנישה שתשולב בגדר או בקיר התומך. הסגירה תהיה ע"י דלת פח שאינה פונה אל הרחוב. הצנרת בין הארון לבין בית/ הקיר תהיה סמויה מאחורי הקיר או טמונה בקרקע

א. מבנים, מיכלים ופחים לאשפה:

אלמנטים אלו ישולבו במבנה או בעיצוב השטח כך, שלא יראו מן הכביש הראשי. במידה וימוקמו בסמוך לכביש ו/או בחזית המגרש הם יוצבו בנישה סגורה, המשולבת בקיר התומך או הגדר. סגירת הנישה תעשה ע"י דלת פח צבועה שאינה פונה אל הרחוב. בכל מקרה, מיכלים ומבנים לאשפה ימוקמו בתחומי השטחים המסומנים בתב"ע כאזורי מגורים ולא בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים. אופן פינוי האשפה ובחירת סוג מיכלי האשפה יעשו בתאום עם עיריית חיפה.

ב. מיכלי גז ודלק:

מיכלים לאצירת גז ודלק יהיו סמויים בקרקע כך, שלא יראו מהכבישים או מהשטחים הציבוריים.

פרטי מסגרות

כל הגדרות, המעקות, השערים ואלמנטי המתכת השונים יהיו מפרופילים של ברזל מגולבן וצבוע בתנור באוירה ימית בשל הקרבה לים. לא תותר הקמת גדרות רשת. כל הגדרות והמעקות יותאמו לעיצוב מעקות הקיימים.