

3008649-23-2

1314

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון וחבניה תשכ"ה-1965
הועדה המחוזית החליטה ביום:
1.7.15
לאשר את התכנית

יוסף משלג יו"ר הועדה המחוזית
5.7.15 תאריך

3000219097-61

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז חיפה

21-06-2015

נתקבל

תיק מס' _____

חיפה
בית המטבחים

נספח נופי לתב"ע 2216

מסמך מנחה

[עדכון 4.11.14]

הודעה על אישור תכנית מס' 2216/25

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7075

ביום 13.7.15

הודעה על הפקדת תכנית מס' 2216/25

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6941

ביום 14.12.14

הועדה המקומית לתכנון ובניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' 2216 חפ"א

הומלץ להפקדה

בישיבה ה- 32 ב- 17-05-2010

() ת.י.א.א. ()
 מ"מ יושב ראש הועדה מהנדס העיר

ש.ע.א.

מ.ה.ג. 51-419835-7

חיפה, בית המטבחים נספח נופי מנחה לעיצוב נוף

מבוא

הנספח מציג הנחיות לתכנון סביבתי ונופי במתחם המכונה בית המטבחים באזור התעשייה של חוף שמן בחיפה.



מטרת ההנחיות ליצור סביבה נופית שאיפיונה והחזות שלה יהיו אחידים ככל האפשר.

התכנון הנופי יבוא לידי ביטוי בתכניות פיתוח לפי הפירוט הבא:

תכנית נוף ופיתוח

תכניות האדריכלות ותכניות הכבישים ילוו בתכנית פיתוח ונוף, על רקע מדידה מצב קיים שתוכן ע"י אדריכל נוף ותוגש לוועדה כחלק מתכניות הבקשה להיתר בניה. תכנית הפיתוח תוצג בקנ"מ 1:250 ותכלול את סימון:

- הקירות ואלמנטי גידור, גבהים קיימים מפלסים מתוכננים גבהי ראש קיר וכדו'.
- מדרכות, ומעברים להולכי-רגל.
- נטיעות לאורך הכבישים ורחבות ובמגרשי החניה.
- פירוט חומרי גמר

לתכנית הפיתוח יצורפו:

- חתכים אופייניים של השטח כולל ציון גובה קיים ומתוכנן. באזורים ייחודיים ולעיתים יוצג תכנון מקומי מפורט.
- פרטים אופייניים לפיתוח.
- הוראות פיתוח וגינון לרח' אופיר יעשו בהתאם לתכנון תנועה עדכני במקום ובתאום עם מחלקת תכנון דרכים, גנים ונוף.

הנחיות לתכנון נוף

כללי

ההנחיות שלהלן מתייחסות אל הפיתוח הסביבתי בשטח האתר ובכבישים שבתחומו, וכן לטיפול הנופי של שוליי המתחם וההתחברות שלו אל הסביבה הקיימת.

הנחיות לתכנון צמחיה ונטיעת עצים

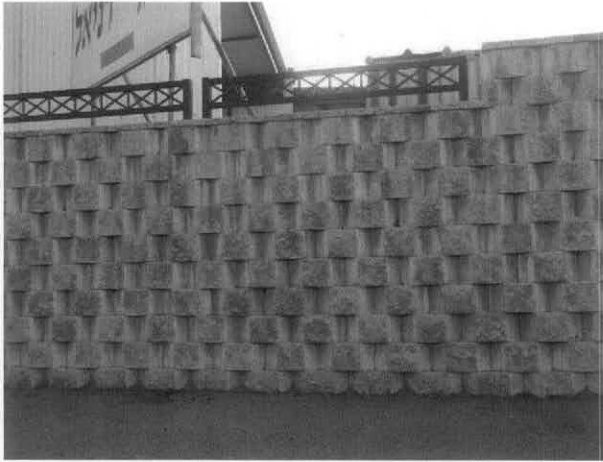
- א. בציר כביש הגישה, ברצועת המסר שכחזית הקירות, תכוצע נטיעת עצים וצמחים לאורך הכביש. רצועה זו תתוחזק ע"י היזם.
- ב. ינטעו בה עצים בוגרים שישוו לו מראה יחודי ויזגישו את הכניסה למתחם.
- ג. לאורך הכבישים בתוך המתחם ובין החניות ינטעו עצי צל בוגרים.
- ד. נטיעת העצים בכל השטחים המוזכרים לעיל תהיה על פי תכניות אדריכל נוף מאושרת ע"י המחלקה לגנים ונוף בעיריית חיפה.
- ה. העצים יהיו בחלקם עצים בוגרים, ובחלקם עצים בגודל מינימלי של $\varnothing 2$ כל הצמחיה תישתל ע"ג שכבה של מינימום 50 ס"מ אדמה גננית מטיב מאושר.
- ו. יעשה שימוש בעצים בוגרים בלבד (דרג 9) במרחקים של כ-7 מ' מעץ לעץ. שיחים שיינטעו יהיו ממיכל מס 4 ואילך ובמרווחים של 0.3×0.3 מ' ביניהם. מערכת ההשקיה תהיה ממוחשבת.

הנחיות לתכנון השקיה

הנטיעות והגינון בשטחי האתר ולאורך הכבישים יקבלו טיפול אינטנסיבי ויחוברו למערכת השקיה פרטית שתתוחזק ותתופעל ע"י היזם, ההשקיה תהיה עפ"י תכניות אדריכל הנוף מאושרת ע"י המחלקה לגנים ונוף בעיריית חיפה. מערכת ההשקיה תהיה ממחושבת לפי הנחיות והסטנדרטים המקובלים ברשות המקומית.

הנחיות לעיצוב קירות פיתוח

- א. קירות בשולי האתר ייבנו, במקומות שניתן, במרחק של 1 מ' מגבול המגרש, וכדוגמת הקירות שבנתה בזמנו יפה נוף מבלוק דקוספליט טרפזי כולל קופינג טרפזי בעובי 7.5 ס"מ ובגוון כורכרי כדוגמת הקיים. ע"ג הקיר תבוצע סבכת ברזל כדוגמת הקיים. נחיצות קירות אלו, אם בכלל, בקטע הפונה לרח' אופיר יהיו לשיקול מהנדס העיר בכפוף לאופי הבניה והשימושים שיוגשו להיתר.
- ב. הקירות יבנו כך שפני הקיר יהיו אופקיים (תודגש אופקיות השפה העליונה).
- ג. קירות תחנת השאיבה יצופו באבן כדוגמת הקירות ההקפיים.



דוגמת קיר וסבכה קיימים.



חיפוי תחנת השאיבה.

הנחיות לתכנון ריהוט חוץ

- א. ריהוט הרחוב יהיה בעיצוב אחיד ומגובש, מתוכנן באופן דקורטיבי. ספסלים, לוחות מודעות, אשפתונים, אלמנטי שילוט

וכו', מיקום הריהוט והדגמים יפורטו בתכניות הפיתוח ויוגשו לאישור מהנדס העיר.
ב. גדרות, שערים ומעקות יהיו מפרופילים של ברזלים מגולבנים. לא יותר שימוש בגדר רשת למעט בין מגרשים.
ג. כל אלמנטי המתכת יעברו גילווץ וצביעה בסטנדרט "אזורה ימית".

הנחיות לתכנון מרצפים

א. המדרכות לאורך הכבישים בתוך האתר ירוצפו באבנים משתלבות תוך שילוב אלמנטי ריהוט רחוב, תאורה וגינון.
ב. החניות ירוצפו באבן משתלבת בדגם אחיד על מנת ליצור הבט ויזואלי בין החניות והמסעה. ריצוף חניות באספלט יותר בהתאם לאישור מהנדס העיר.

מכסי בורות תשתית ותאי ביקורת וכו'

במדרכות ובשטחים מרוצפים יש לשלב את המכסים של בורות תשתית ותאי ביקורת כחלק מזוגמת הריצוף, המכסה העליון יהיה מייצקת ברזל בתוך תושבת מרובעת והריצוף יגיע עד לפני היצקת ובאותו מישור.

הנחיות לתכנון תאורה

יקבע סוג ודגם אחיד, ובאישור מהנדס הרשות המקומית, של מקור אור (גוף תאורה) להארת המתחם וכבישי גישה.

הנחיות לתכנון שילוט

יקבע עיצוב שילוט אחיד באישור מהנדס הרשות המקומית.

תאום מתקנים ותשתיות

תחנות הטרנפורמציה, באם ידרשו, והמתקנים לאצירת אשפה וגז ישולבו בעיצוב המכנים או בעיצוב הגדרות, בתחום המגרש כך שלא יראו מהכביש הראשי. במידה וימוקמו בסמוך לכביש זה בחזית המגרש, הם ימוקמו בנישה סגורה המשולבת בקיר ובגדר ובכל מקרה הפתח אינו פונה אל הכביש הראשי.

מיכל גז מרכזי, במידה וידרש, יקבע בקרקע כך שהמיכל כולל הצנרת ופתח המילוי לא יראו מן הכביש הראשי.

מכולות האשפה ימוקמו בשטח המגרש ויוסתרו ויזואלית מן הכביש הראשי. מבנה מכולת אשפה יהיה באופן עיצובי וחומר גמר הזהים למבנים או לקירות הפיתוח.