

חודעה על אישור תכנית מס' _____
 פרסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
 ביום _____

מ.א חוף הכרמל

תכנית מס' חכ/8/ה

מרכז בטחון - חוף הכרמל

נספח נופי

משרד הפנים
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 מחוז חיפה
 25. 11. 2012
 נתקבל



שרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס' _____
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 בעם _____ לאשר את התכנית
 יו"ר הועדה המחוזית

11 באוגוסט 2011

ועדה מקומית חוף הכרמל

הגדרה על ידי ועדה מקומית מס' _____
 פרסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
 ת"ת _____

משה לנר אדריכלי-נוף בע"מ
 רח' היוזמה 2, פארק העסקים, טירת כרמל 39101
 Office: 04-8577441 פקס 04-8577439

רחל שלם - אדריכלית
 רשומה מס' 00027756

משה לנר אדריכלי-נוף
 רח' היוזמה 2, פארק העסקים, טירת כרמל 39101
 טל. 04-8577439 פקס 04-8577441
 E-mail: office@laner-arch.co.il

מרכז בטחון - חוף הכרמל

נספח נופי מנחה

מבוא:

מרכז בטחון חוף הכרמל ממוקם על מורדות הכרמל, בצמוד ומצפון למרכז מירב בשולי יער עופר. בצמוד ומצפון מוקמו המגלשות היבשות של מגלשות עופר.

מרכז הבטחון כולל מוקד אזורי ומרכז הצלה וכיבוי אש. לאחרונה נבחר המרכז לשמש כמרכז שליטה אזורי לכלל כוחות הבטחון ולשמש אותם לארועי חרום כגון שריפות, אסונות טבע ומלחמה. תכנית זו מיועדת להסדיר את הבניה הקיימת ולאפשר תוספת בניה למרכז שליטה אזורי.

1. מצב קיים

1.1 גיאומורפולוגיה

הר הכרמל הוא קמר - אנטיקלינה, בעל ציר חריג בנופי הקמרים של ארץ ישראל, לאורך מרבית מהלכו, כיוון ציר הקמר הוא מדרום מזרח (אזור קרן הכרמל - המותרקה) לצפון מערב - העיר חיפה.

הקו המורפולוגי הבולט ביותר הוא המתלול המזרתי של הרכס הצונח אל עמק יזרעאל. מתלול זה שאורכו כ - 30 ק"מ מתרומם לגובה טופוגרפי של עד כ - 500 מ' מעל העמק. מתלול זה הוא תוצאה של העתק גיאולוגי והרמה אנכית עצומה של הכרמל מעל עמק יזרעאל. רמת הכרמל - אזור עוספיה ודלית אל כרמל היא במה טופוגרפית בעלת מבנה מתון הנובע מהמסלע הקירטוני הרך שלה.

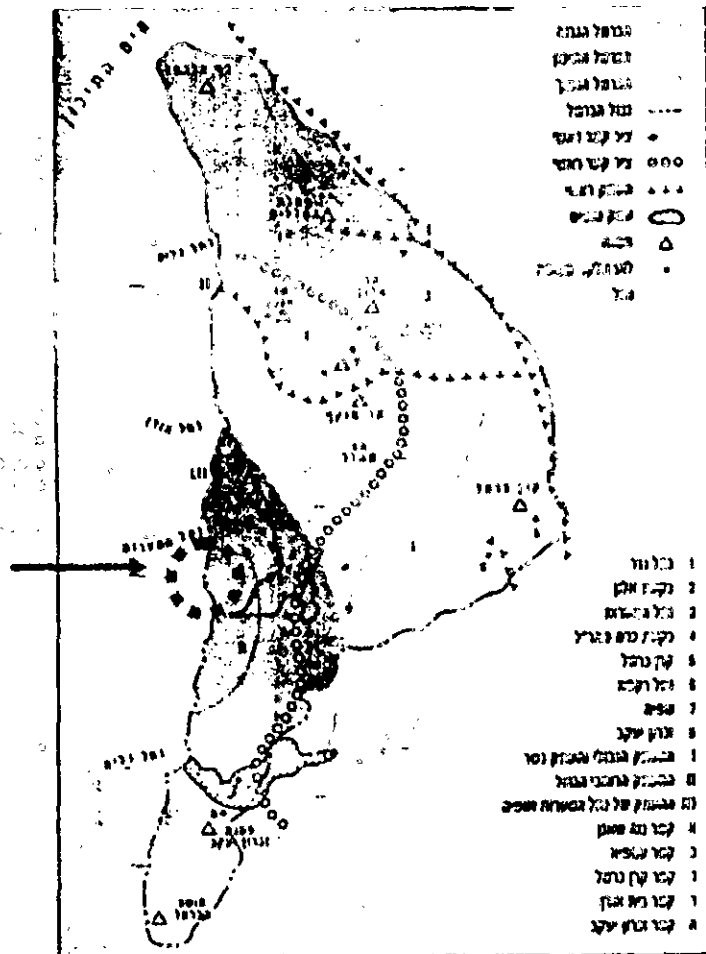
ממערב לכרמל התיכון משתרע "הכרמל הנמוך" - אזור בעל אופי רמתי המשתפל מגובה של כ - 280 מ' מערבה. ביסודו אזור זה הוא קמר הנמשך מזכרון יעקוב לאזור נחל מערות. עיצובו הרמתי הוא תוצר של תהליכי גידוד ימי שהתרחשו בסוף תקופת ההצפה של הים הניאוגני. אתר מרכז הבטחון חוף הכרמל ממוקם במורדות המערביים של הכרמל הנמוך ברום כללי של +40 מ'.

1.2 צומח ובע"ח

מבנה הקרקע והאקלים הגשום הביאו להתפתחות צמחיה עשירה בכרמל, המורכבת ברובה מחורש ים תיכוני - אלון מצוי, חרוב מצוי, אורן ירושלים ועוד - עצים לא נשירים שהיקט להר את הכינוי "ההר הירוק כל ימות השנה". חברת הצומח האופיינית לכרמל הנמוך (המערבי) החשוף לרוחות הים היא חברת החרוב המצוי ואלת המסטיק. חברה זו מצויה בדרך כלל ברום של עד 300 מ' חברה זו אינה מוגבלת לקרקע מסויימת.

בזכות הצמחייה המגוונת היה הכרמל בית גידול טבעי למינים רבים של חיות בר כגון יחמור (המין יחמור פרסי) איל הכרמל, נשר ואוח שהיו נפוצים באזור. במאה ה-20 כתוצאה מהתיישבות המואצת של האדם בסביבת הכרמל, התפתחות התעשייה, הציד וההדברה, יחד עם שריפות, חלה הידלדלות באוכלוסיית החיות וצמצום במגוון. בשנים האחרונות נעשים מאמצים להחזיר את בעלי החיים לסביבתם הטבעית בהר על ידי הכרזה על חלקים מהכרמל כשמורות טבע ועל ידי מפעלים לאקולוגים ושחרור חיות בר כמו ה"חי בר". מספר סוגים של בעלי חיים, ביניהם הנשר והיחמור, כבר חזרו לסביבתם הטבעית בכרמל.

מפה גיאולוגית של הכרמל



1.3 ניצפות האתר

מרכז הבטחון ממוקם בשולי הדרך המובילה למרכז מירב, ובצמוד לדרך העולה למצפה עופר. שטח האתר ממוקם במשטח חפור על המדרון הדרומי באופן שהבינוי הקיים צמוד לדופן הצפונית. בשל כך האתר נצפה מן הסווח הקרוב ביותר, לעוברים בכביש ממש בצמוד אליו. לפיכך ניתן לאמר כי נצפות האתר הקיים נמוכה ביותר.

1.4 בינוי קיים

הבינוי הקיימת במרכז הבטחון כולל מספר מבנים יבילים בני קומה אחת וכן סככה לכבאיות שגובהה כ- 5 מ'.

1.5 סקר עצים

הוכן סקר עצים על פי תיקון 89 לחוק התכנון והבניה. על פי סקר העצים נמצאו באתר ובסביבתו הקרובה 21 עצים בוגרים, מתוכם 4 עצי חרוב מצוי' - 17 עצי אורן. על פי ממצאי הסקר הוגדרו 5 עצי אורן לעקירה. מתוך עצים אלה נמצא כי 4 עצי אורן במצב ירוד ועץ אורן אחד המצב טוב. שאר העצים הוגדרו כעצים לשימור.

2. מצב מוצע:

2.1 כללי

הבינוי הקיים באתר כולל מספר מבנים יבילים וסככה לכבאיות הממוקמים כולם במשטח אחד המחופה ברובו באספלט. התכנית המוצעת מוסיפה בינוי בחלקו המזרחי של האתר בשטח טבעי מיוער במספר עצי אורן. השטח המיועד להרחבת האתר גבוהה משטח האתר ב 1 מ' בפניה הדרום מערבית ובכ- 8 מ' בפניה הצפון מזרחית. לשם מניעת התחפרות יתר במדרום התכנית מציעה מפלס בינוי הגבוהה ב 1 מ' מהמפלס הקיים וכס דרוג הפרשי הגובה באזורים הגבוהים באמצעות טרסות בנויות ומגוננות. בין המשטח הקיים למשטח המתוכנן ממזרח יבנה קיר תמך ובתוכו מהלך מדרגות.

2.2 ניצפות האתר

תוספת הבינוי באתר תמוקם בחלקה בצמוד לשפת המדרון הפונה דרומה - לכיוון מרכז מירב והדרך העולה למצפה עופר.

מוקדי התצפית הרלוונטיים מאפשרים מבטים קרובים ביותר

- א. כביש הגישה למרכז מירב ובית ספר העומר - המבט אל האתר לבאים מכביש 4 הוא משני בשל העובדה כי האתר נגלה ממש ברגע ההגעה אליו.
- ב. הדרך העולה אל מצפה עופר - גם המבט מדרך זו הוא מבט קרוב ביותר לעוברים ממש בסמוך.
- ג. מרכז מירב - האתר נצפה בעיקר מאזור החנייה ואולם התרבות.
- ד. מגלשות עופר - מסלול מגלשות עופר יורד ממצפה עופר דרך יער האורנים הקיים וחולף ממש בצמוד לדופן הצפונית של האתר. לגולשים במגלשות אלה האתר יראה בעת התקרבות אליו.

טבלת הערכת מידת הנצפות

מוקד תצפית	תאור	מידת ההשפעה
כביש הגישה למרכז מירב	מבט משני וקצר ביותר. האתר מעבר לפינה	נמוכה ביותר
דרך העליה למצפה עופר	מבט קצר קרוב ביותר.	נמוכה
מרכז מירב	האתר נצפה מהחניה ומאולם התרבות	בינונית נמוכה
מגלשות עופר	האתר נגלה לזמן קצר ביותר בעיקר בסוף המסלול	בינונית נמוכה
סך הכל		נמוכה



מבט מהדרך למצפה עופר



מרכז מירב וחנית מרכז מירב



מגלשות עופר

3. הנחיות לשיקום נוף:

עבודות הפיתוח להקמת מרכז הבסחון - חוף הכרמל יחייבו פגיעה בנוף. מטרת הנחיות אלו לצמצם את הפגיעה ההכרחית ולהנחות את השיקום הנופי באופן שיאפשר השתלבות מירבית של האתר בנוף הסובב.

3.1 הנחיות לביצוע עבודות פיתוח האתר

תכניות הפיתוח של האתר יכללו תכניות לשיקום הנוף אשר יוכנו ע"י אדריכל מף.

3.1.1 פעולות מקדימות לעבודות העפר

- מדידה וסימון - איתור, סימון ומדידה של האתר, כולל דרך הגישה.
- גידור - שטחים טבעיים הסמוכים לתחום שטח העבודה יגודרו וישולטו למניעת הפגיעה בהם בכל מהלך ביצוע העבודות.
- אדמת חישוף - אדמת חישוף בעומק 30 ס"מ תישמר בערמה נפרדת במיקום שיתואם מול קק"ל לפיזור באתר.
- איסוף גיאופיזיטיס - יעשה ידנית בתחום השטח המיועד לעבודות עפר, בתחום שטח הבריכה המתוכנן ולאורך תוואי דרך הגישה. הגיאופיזיטיס ישמרו ויטמנו בשטחי השיקום הנופי ולא ינטעו בשטחים הסובבים את האתר, בתאום עם קק"ל.
- קווי דיקור ותחום עבודה - יסומנו בשטח לפני ביצוע העבודות, לא תותר חריגה מקווי הדיקור.

3.1.2 דרכי גישה ושטח התארגנות

- דרך הגישה עד לאתר בזמן העבודה תהיה על בסיס דרך קיימת. לא תותר פריצת דרכים חדשות.
- שטח ההתארגנות יכלול מחנה קבלן ושטח לעירום עודפי עפר. שטח ההתארגנות יתואם עם המועצה האזורית חוף הכרמל והרשויות הרלוונטיות.

3.1.3 ביצוע עבודות העפר

- חישוף עליון - יבוצע בשטח האתר המיועד לפיתוח. החישוף יבוצע לעומק של 20 ס"מ לפחות. אדמת החישוף תאסף ותשמר לצורך חיפוי חוזר. אדמת החישוף תערם בתחום שטח ההתארגנות.
- עבודות חפירה ו/או חציבה - פיתוח האתר מחייב עבודות חציבה ומילוי להכנת שטח לבניית האתר. ביצוע העבודות יעשה באופן שלא תהיה חריגה מקווי הדיקור המתוכננים וללא דירדור חומר חפירה. חומר החפירה יאוכסן זמנית בשטח העבודה ולא בשטחי ההתארגנות. לא יותר אכסון זמני של חומר חפירה בשטחים טבעיים שאינם מיועדים לפיתוח.
- עודפי עפר - עודפי העפר יפזרו אל מחוץ לאתר אל אתר מאושר. כתנאי לביצוע העבודות הקבלן יציג נפחי עודפי עפר צפויים וכן אתרים מאושרים לפינוי עודפי העפר.

- חיפוי עליון - כל המדרגות והשטחים המופרים יחופו באדמת חיפוי עליונה. במידה ויווצר מחסור באדמת חיפוי, תובא אדמה מקומית מאתרים סמוכים, בתאום עם הרשויות המוסמכות. עובי שכבת החיפוי יהיה לא יותר מ-20 ס"מ.

3.1.4 ביצוע עבודות הבניה

- עבודות בניה - עבודות הבניה יעשו בזהירות למניעת פגיעה בשטחים שאינם מיועדים לפיתוח ללא שפיכה של עודפי בטון ולא חומרים אחרים

- ניקוי פסולת ושאריות בניה - בכל מהלך ביצוע העבודות לא תפוזר פסולת באתר. הפסולת תאסף מדי יום ותאוכסן במיכלים למניעת פיזור בשטח ע"י רוח ולא בעלי חיים. הפסולת תאסף ותפונה מהאתר אל אתר פסולת מאושר. לאחר השלמת עבודות הבניה תאסף שארית הפסולת וינקו שאריות הבניה, כגון שאריות בטון, עץ, ברזל וכד' ויפוננו מהאתר אל אתר פסולת מאושר.

3.2 הנחיות לביצוע עבודות שיקום הנוף

3.2.1 - הסדרת שטחים מופרים

- שטחים מופרים - כל השטחים המופרים יחופו באדמת חיפוי

- דרכי גישה - דרכי הגישה לאתר שיפגעו בשל ביצוע העבודות, כולל דרכים שהורחבו שלא לצורך, פסולת שנשפכה וכד' ישוקמו באמצעות הצרת רוחב הדרכ, פינוי הפסולת וחיפוי עליון של השטחים שנפגעו באדמת חיפוי.

3.2.2 - שיקום צמחי

- שתילת גיאופיטים - בתחום השטחים המופרים שחופו באדמת חיפוי ישתלו גיאופיטים אשר נאספו באתר ואוכסנו למשמורת. היה זה גיאופיטים שנאספו משתלו באתר אחר, ישתלו באתר גיאופיטים ממינים הקיימים באתר וממקור מאושר.

- הצמחייה לשיקום תכלול שימוש בצמחייה טבעית האופינית למקום.

- נטיעת עצי חרוב

- שיחים: אלת המסטיק, עוזרר קוצני ובר זית בינוני

- בני שיח - לוטם שעיר, לוטם מרווני, יערה איטלקית

- ביצוע השיקום הצמחי יהיה בראשית עונת הגשמים.

3.2.3 - שימור מי נגר

- בתכנון האתר השטחים הפתוחים יושם דגש כל שימור-מי הנגר העיליים במס' אמצעים:
- יתוכננו אזורים מגוננים עם שיפועים מתונים לצורך הגברת חלחול מי הנגר העיליים. מערכת הגבהים תתוכנן במידת האפשר, כך שמי הנגר העיליים יותבו לשטחי הגיבון המתונים.
 - באזורים בהם יתבצע מילוי יש להשתמש באדמה מקומית חדירה ובלתי מזוהמת.

- אין להותיר קרקע חשופה ללא חיפוי צמחי, למעט שטחים פתוחים טבעיים הנשמרים במצבם הטבעי.
- תוכנן מע' טרסות מגוננות, המשמרות את מי הנגר העיליים. השיפועים במשטחים אלה יתוכננו באופן שיעשה שימוש מקסימאלי במי הגשם להשקיה וחילחול.
- בתכנון המפורט יתוכננו מתקנים נקודתיים לקליטת מי הנגר והחדרתם לקרקע בשיתוף ובתיאום יועץ ניקוז.

4 המלצות להוראות התכנית

- 4.1 - טרם תחילת הביצוע, יוכנו תכניות מפורטות לפיתוח ולשיקום גופי תכנית השיקום הנופי תערך על פי העקרונות המפורטים בנספח הנופי. כניסה לביצוע רק לאחר אישור תכניות אדריכל נוף ע"י המועצה האזורית חוף הכרמל וגופים רלוונטיים אחרים.
- 4.2 - יבנו טרסות אבן לטשטוש מדרון החציבה המזרחי. בין הטרסות ינטעו צמחים ממינים מקומיים, הכל בתיאום לעת הביצוע עם הועדה המקומית חוף הכרמל.
- 4.3 - כל שינוי מהותי בתכניות שידרש במהלך העבודה יחייב אישור ותיאום מראש עם אדריכל הנוף ועם הועדה המקומית.
- 4.4 - מניעת חריגות בביצוע - לא תותר כל חריגה מעבר לקווי הדיקור המתוכננים, אלא באישור ותיאום מראש עם המפקח, אדריכל הנוף והועדה המקומית חוף הכרמל. לצורך כך יסומנו היטב קווי הדיקור בכל מהלך הביצוע.