

באקה גת

תכנית מס' 354-0081539 תכנית מס'

משרד הפנים
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 מחוז חיפה
 03. 11. 2013
 גנתקבל
 תיק מס' _____

הודעה על הפקדת תכנית מס' 354-0081539
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6593
 ביום 19.5.13

הודעה על אישור תכנית מס' 354-0081539
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6711
 ביום 10.12.13

נספח נוף

ינואר 2010

כניסרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס' 354-0081539
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 12.3.13 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית



16.11.13
 יסאן אח"פ
 אדריכלות עירונית ואמצות פנים
 35760 - רמ"ת
 קופסו
 13/11/2013

עורכת : יסמין מח'ול קובטי - אדריכלית נוף . יאסין גחול - قبطني
 רח' 7031 , ת.ד. 12790 , נצרת , 16000 טל : 04-6466401 פקס : 04-6467119
 e-mail : y_mak@barak.net.il

תוכן החוברת

▪ מבוא

▪ פרק - 1 מצב קיים

▪ פרק - 2 מצב מוצע

▪ פרק - 3 מצב מוצע

תכניות:

קני"מ	תוכן גליון	מסי גליון
1:250	תכנית פיתוח כללית מיקום על רקע צילום אוויר תרשים סביבה	1
1:1000		
1:2500		
1:250	חתך א-א חזית רחוב	2

▪ פרק - 4 הנחיות נופיות

מבוא

נספח זה בא להציג את ההשפעות הנופיות לתחנת דלק מוצעת באזור המערבי של באקה אלג'רביה, כ 750 מ' ממחלף באקה של כביש 6.

השטח היום חקלאי ומשמש לשתילת גידולי שדה, והוא צמוד לכביש מס' 43 : כביש כניסה ראשית לבאקה מכיוון מערב.

כביש הכניסה סלול בשני מסלולים ושני כיוונים עם מדרכה מסודרת ותאורה לאורכו (בצד התחנה). מטרת התכנית היא הקמת תחנת דלק בתוך חלק מהשטח, לשירות תושבי השכונות הקרובות ובעלי העסקים באזור התעשייה הקלה הצמוד לשטח (לפי תכנית ג/430).

למעשה השטח החקלאי שנוטר בחלקות : מ 9 עד 46 הוא כלוא בין אזור מגורים בצד מזרחי וצפוני, אזור תעשייה קלה בצד מערבי וכביש הכניסה בצד דרומי, כך שפיתוחו לשרותי דרך הוא דבר טבעי

ואפילו הכרחי, במיוחד לאור הקשר עם חוצה ישראל (6) שמחייב תנועת רכב יותר עמוסה באזור. החלקה נמצאת באזור נמוך יחסית ואיננה נצפית ממרחקים גדולים, הערך הנופי שלה הוא רק גידולי החקלאות בעונת החורף והקיץ.

למרות שאין בבנית התחנה שום הפרעה לסביבה הטבעית, אנו מצרפים בנספח זה הוראות והנחיות נופיות לביצוע העבודה בצורה מתחשבת בערכים הנופיים של הסביבה ואף תורמת להם.

פרק 1 - מצב קיים

1.1 המצב התכנוני התקף :

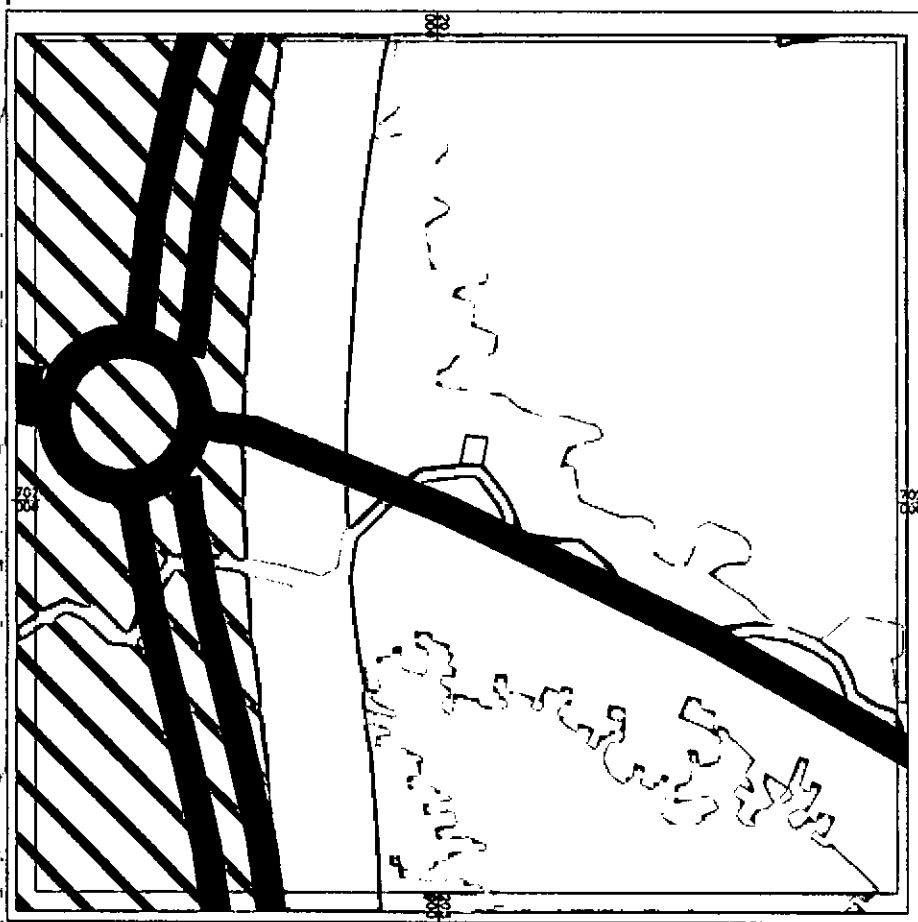
על האתר חלות התוכניות ענ/125 , ענ/360 , ענ/430 , ענ/672 .
שטח האתר מוגדר כשטח חקלאי .

1.2 התכנית לפי תמ"א 35 :

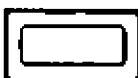
האזור מוגדר בתוך מרקם עירוני בתשריט המרקמים , ואיננו בעל רגישות נופית סביבתית
גבוהה לפי תשריט הנחיות סביבתיות .

1.3 התכנית לפי תמ"א 35 :

תמ"א 35 - תכנית מרקמים



מרקם עירוני

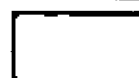


רצועת נחל



מקרא

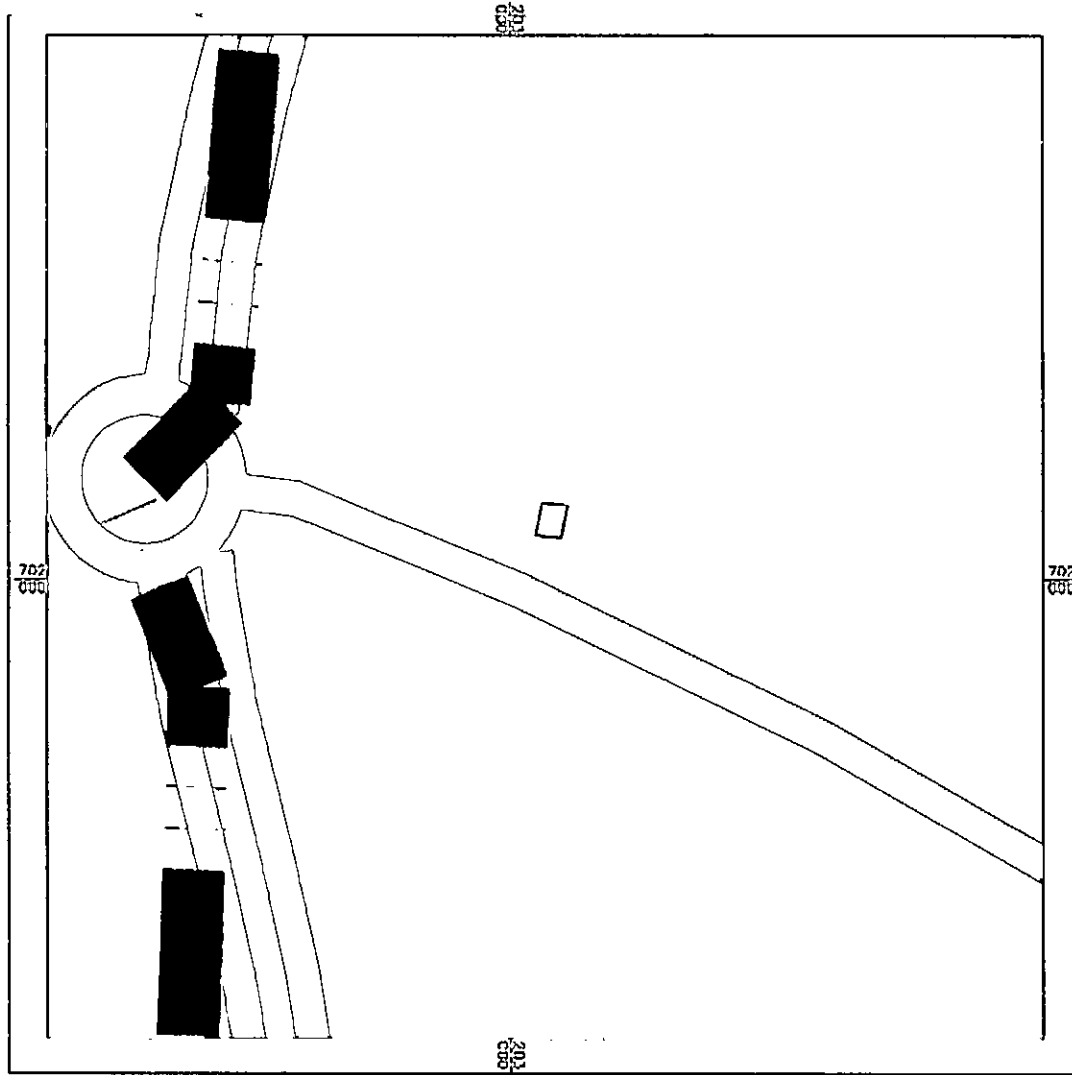
שטח בנוי



דרכים ומחלפים

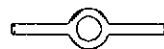


תמ"א 35 - תכנית סביבה



מקרא

דו"רים ומחלפים



וגישות נופית - סניף חיות גבוהה

פרק 2 - מצב מוצע

1.4 נצפות :

בגבול הצפוני קיימת שכונת מגורים



תמונה לשטח מכביש מסי 3, כביש כניסה לבאקה אל-גרביה

כביש 3



תמונה לשטח מכיכר יציאה למחלף באקה וכניסה



פנורמה נופית, השטח ממחלף באקה

כמו שניתן לראות, השטח נמוך ממחלף כביש 6, האלמנטים המתוכננים בתחנה, כדוגמת מבני השירות. עמדות התדלוק, הגגון וכדו'. . . נבלעים בתוך הנוף בגלל ממדיהם הצנועים במכלול הנופי. אזור התחנה נמוך יחסית לכל האזור שמסביב, דבר שעוזר יותר בהצנעתו.

פרק 3 - מצב מוצע

3.1 ניתוח ההצעה :

3.1.1 נטיעת שורת עצים ירוקי עד לאורך התחנה והכביש, שורה זו מהווה "מסך" ירוק שמעבר לו יהיה קשה להבחין בכל פרטי התחנה. העצים גם יוצרים נפח תלת מימדי בשטח שהיום לא קיים, נפח זה מפחית בצורה ניכרת את נוכחות גגון התחנה.

3.1.2 שורת עצי זית בגבול הצפוני והמערבי :

עצי הזית מאוד נפוצים באזור באקה, וישנם כמה מטעים קרובים. עצי הזית, שגם הם ירוקי עד, יעזרו לשמירת אופי הקרקע החקלאי. מכיוון שחלקה 201 (תת חלקה) מוצעת לחקלאות, אני ממליצים לנטוע מטע זיתים, שוב כדי להדגיש את המימד השלישי כאמור בסעיף 3.1.1.

3.1.3 נטיעת עצים להצללת החניון :

נטיעת עצי צל בתוך שטחי הגינון שליד התחנה, עם פינות ישיבה.

3.1.4 נטיעת עצים כרקע למבני השירות :

יש לבחור בעצים גבוהים להדגשת הנוף הירוק לעומת הבינוי. 3.1.5 שתילת צמחי נוי נמוכים לפי תוכנית מפורטת.

פרק 4 - הנחיות נופיות

4.1 כללי :

עקרונות התכנון וההנחיות לישומם מתייחסות אל הפיתוח הסביבתי בשטח תחנת הדלק וכביש הגישה אליה ובשטחים הגובלים עימו .

4.2 הנחיות לנטיעת עצים :

נטיעת העצים בשטח המתחם ולאורך הכביש תהיה על פי תוכנית הפיתוח השלדי (שתוגש לאישור) . שורת עצים ירוקי עד גדולים מוצעים לאורך הכביש (בתוך שטח התחנה) במרחק של 7 מ' בין שני עצים .

עצי זית ינטעו בגבול הצפוני והמערבי להדגשת הנוף החקלאי במיוחד עצי זית הנפוצים באזור . כל העצים יהיו עצים בוגרים (גודל 8 או 9) .

כל הצמחיה תהיה ע"ג מצע של אדמה גננית מטיב מאושר, השכבה בעובי 40 ס"מ מינימום . יש להשתמש בצמחים חוסכי מים .

4.3 הנחיות לתכנון השקיה :

הנטיעות והגינון בשטח המתחם , במעטפת התחנה (בגבולותיה) ולאורך הכביש יקבלו טיפול אינטנסיבי ויחוברו למערכת השקיה ממוחשבת , שאת פרטיה יש להגיש עם הגשת היתרי הבניה .

4.3 הנחיות לעבודות עפר וטיפול בשפך עודפים :

לא יותר לשפוך שפך בנייה ו/או עודפי עפר ו/או פסולת בניין לשטחים פתוחים ו/או סמוכים . עודפי עפר יפוננו לאתר שפיכה מאושר ע"י הרשות המקומית .

4.5 הנחיות לעיצוב קירות :

לא יעלה גובה הקירות (אם יידרש) על מטר אחד והם יהיו מחופים באבן טיבעית .

4.6 הנחיות לתכנון שילוט :

לא יותרו שלטי פרסומת הפיתוח למעט עמוד הכוונה בלבד ושלטים על גג התחנה .

4.7 הנחיות לתכנון ריצופים :

כל המרצפים בתחנה יתחשבו שבהם תתכן שפיכת שמן מהמכוניות , או בכל מקום שיידרש לפי חוות דעת איכות הסביבה , יבוצע בטון בגמר קורידור ואמצעי איסוף נוזלים מתאים .

4.8 תיאום מתקנים ותשתיות :

מיכלים / מבנים / פחים לאשפה שימוקמו בסמוך למבנה ו/או לכבישים ו/או בחזיתות במגרש יוצבו בגומה סגורה , הגומחה תשולב ובמידת האפשר , בקיר הפרדה . סגירת הגומחה תעשה ע"י דלת פח צבועה .

ארונות וקופסאות לצנת חשמל / כבלים ולתקשורת למיניה , יותקנו גם הם בגומחה משולבת בקיר .

4.9 הנחיות לעיצוב מעקות וגדרות :

גדרות ומעקות יהיו מפרופילים של ברזל , לא יותר שימוש בגדר רשת . יש להתאים את פרטי הגדרות והמעקות לפרטי האלמנטים הזהים בחזית המבנה , הכל לפי תוכנית מפורטת שיוגשו יחד עם הבקשה להיתר הבניה .

4.10 מסקנות :

מכל האמור לעיל, ומכיוון שתחנה תהיה בתוך מובלעת ירוקה של עצים שרובם ירוקי עד, ובגלל שהשטח הירוק (שמסביב לתחנה ותת חלקה 201) עולה בגודלו על שטח התחנה נטו, אין אנו רואים בתחנה "כמפגע סביבתי", אלא כמאזנת בין הפתוח לפיתוח באמצעות התכנון המתחשב.

יש לחזור ולהדגיש, שהתכנון המוצע מהווה תכנון נקודתי, תוך הדגש דו-שיח עם הסביבה הירוקה והבנויה, בהסתכלות עתידית על השטח שסובב אותו.

התכנון של תחנת הדלק מהווה חלק אינטגרלי מהסביבה ולוקח בחשבון נצפות נופית בעיקר מכביש 6.

יסמין אחיוף - קובטו
אנליסטית נדל"מ ואדריכלת סניט
רמ"ר 35760 - רחוב

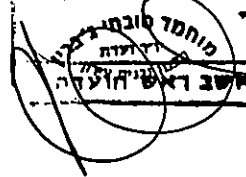
20/11/13

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - י"ד

שינוי תכנית מתאר מס' 354-081539

הומלץ להסקדה

בישיבה מס' 2012006 מיום 21/6/12



מס' 20217
תאריך: 21/6/12

החלטת הוועדה