

3068179-69

3068179-69

תכנית חפאג/1139/א'-חפ/1920/א'

קרקעות הצפון, מפרץ חיפה

מחוז: חיפה

מרחב תכנון מקומי: הוועדה המקומית המשותפת לתכנון ולבנייה קרקעות הצפון, הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה חיפה, הוועדה המקומית לתכנון ולבניה זבולון ומרחב תכנון קריית טבעון.
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

נספח נוף מס' 2 - נספח נופי

01.02.2018

מינהל התכנון - מחוז חיפה
חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965
הועדה המחוזית החליטה ביום:
12.5.14
לאשר את התכנית
איתמר בן דוד
26.3.18
תאריך
יו"ר הועדה המחוזית



מקום – אדריכלות נוף ותכנון עירוני בע"מ

דרך מנחם בגין 114, ת"א

טל': 03-5003950

פקס: 03-5003959

הודעה על אישור תכנית מס' _____
פורסמה בילקוט הפרסומים גוס' 3257
ביום 11.4.18

מידע מוגבל

המסמך הנ"ל הינו רכוש חברת תש"ן. כל המוצא חומר זה מתבקש להעבירו למשרד מנהל הבטחון תש"ן: 1800-522-225

25 דצמבר 2017

תוכן עניינים

3-5

א. כללי

1. ניתוח מצב קיים

1.1 תיאור כללי של האתר, מההיבט הנופי

1.2 צומח

1.3 נצפות האתר

5-6

ב. הנחיות נופיות

1. עקרונות ויעדי תכנון

2. הנחיות תכנון

2.1 תכנון דפנות המתחם

2.2 תכנון שטחים ירוקים

2.3 תכנון בנחל גדורה והחזית המערבית של המתחם

2.4 תכנון הגדה הצפונית של נחל הקישון והחזית הדרומית של המתחם

א. כללי

פרק נוף זה הוא מסמך מנחה המפרט את עיקרי התכנון הנופי ומטרותיו. פרק הנוף הכתוב, על המידע הכלול בו, משלים ומפרט את המידע המופיע בתשריט נספח הנוף. יש לקחת בחשבון שהכיכר בכביש המפעלים והכביש מצפון לדרום המגיע עד לנחל הקישון פיתוחו משותף לתוכניות לעיל ובז"ן/חפאג/1200/ב' מתחם בתי הזיקוק.

1. ניתוח מצב קיים

1.1. תיאור כללי של האתר, מההיבט הנופי

מתחם בתי הזיקוק ממוקם באזור מפרץ חיפה – בשטח שטוח, פתחת עמק זבולון לכיוון הים, בין אזור הקריות לבין הכרמל והעיר חיפה. המתחם המתוכנן ממוקם ממזרח למתחם בז"ן ומפעליהם השכנים של החברות – שמנים בסיסיים (חיפה) בע"מ, כרמל – אולפינים בע"מ, חיפה כימיקלים בע"מ וגדיב תעשיות פטרוכימיה בע"מ.

1.1.1. תיאור סביבת מתחם קרקעות הצפון

דרום – מדרום למתחם קרקעות הצפון זורם נחל הקישון – אחד מנחלי האיתן הגדולים, והבולטים מבין הנחלים הנשפכים לים התיכון. לכל אורך גדותיו של הנחל (מעמק יזרעאל ועד לשפך) מתוכנן פארק לינארי ובחלקו פארק מטרופוליני. גדות הנחל מכוסות בצמחיית אזורים לחים צפופה, האופיינית לאזור, הצמחייה תחומה בדרכי עפר אשר ממוקמות משני צדדיו של הנחל, בסמוך לגדות.

מערב - ממערב המתחם גובל בבתי הזיקוק והמפעלים גדיב, חיפה כימיקלים וכרמל אולפינים.

את מתחם קרקעות הצפון תוחם ממערב כביש פרטי היקפי אשר משרת את בז"ן וממנו הכניסות לגדיב, חיפה כימיקלים וכרמל אולפינים. בצמוד לכביש ההיקפי מצפון, ממוקמת מסילת רכבת, אשר מיועדת כעת אך ורק לשימוש המפעלים באזור.

מזרח – ממזרח המתחם גובל ברצועת תשתיות הקרויה i.p.c כביש 772, מפעל דשנים ומתחם גז טבעי בתא שטח 4.

צפון – מצפון המתחם הגובל ברצועות תשתיות המיועדות לתש"ן ותשתיות ציבוריות כמו חשמל מים וכו'.

כמו כן מעל רצועת התשתיות ישנו כביש 772 א' המוביל לאזור התעשייה.

1.1.2.

תאור שטח מתחם קרקעות הצפון

מתחם קרקעות הצפון מורכב ממספר תאי שטח: תא שטח מס' 1 – תעשייה האמורה לתת מענה לפינוי חוות המיכלים בטרמינל קריית חיים, חוות אלרואי בקריית טבעון וחלק ממתחם 20 אקר המצוי בתחום נמל חיפה. כמו כן ישנם: רצועת תשתיות בחלקו הצפוני של המתחם אשר יקשר את טרמינל קריית חיים וקרקעות הצפון.
תא שטח מס' 2 – מתוכנן מתקן ניפוק ומשרדים.
תא שטח מספר 3 – מיועד לתחנת כיבוי אש.
תא שטח מספר 4 מיועד לתחנת הגז הטבעי.
תא שטח מספר 6 הינו אזור תעשייה מיוחד לתכנון בעתיד.
תא שטח מספר 7 מיועד לפסולת.
תא שטח 10 - רצועת שצ"פ ברוחב 100 מ' המלווה את נחל הקישון

כמן כן ישנם רצועות לתשתיות בחלקו הצפוני והמערבי.

1.2. צומח

את הצמחייה הקיימת בתוך ומסביב למתחם קרקעות הצפון ניתן לחלק לארבעה סוגים עיקריים: צמחיית בר, צמחי תרבות גנניים (צמחיית נוי), צמחייה "אקולוגית" וחקלאות.

• צמחיית בר – בעיקר צמחית "אזורים לחים" הקיימת לאורך גדות הקישון ומתאפיינת בעמידותה למליחות גבוהה, הצמחים האופייניים הינם מסוג: קנה מצוי, סמר חד, טיון דביק, אספרג ארך-עלים, אשל, מלוח מפשק וכד', צמחיה זו מעורבת עם צמחים מסוג: שברק קוצני, ינבוט השדה, יבלית, הגה מצוי, חבלבל רפואי וכו', האופייניים לצמחית שולי שדות חקלאיים בדומה לאלו הקיימים בסמוך לנחל. לאורך הנחל ישנם גם מקבצי עצי אקליפטוס ותיקים וגבוהים אשר הינם עצים אופייניים לערוץ נחל הקישון.

צמחי תרבות גנניים – בכניסה למתחם ובאזור המשרדים מתוכננים שטחים מגוונים במדשאות, עצי צל וצמחית נוי האופיינית למתחם כדוגמת: פיקוס בנימינה, עץ השמן המנוקד, הבושית, ציפור גן עדן, אוונימוס וכו' ועצים, רובם ותיקים ומטופחים ממינים שונים כדוגמת: פיקוס השדרות, תמר מצוי, ושינגטוניה, ברוש צרפתי, מכנף נאה, אקליפטוס המקור, רובניה בת שיטה ועוד.
חקלאות – מסביב למתחם קרקעות הצפון מדרום וממזרח בעיקר משתרעים שדות חקלאיים נרחבים של גידולי שדה מסוג: כותנה וחציר.

נצפות האתר

את ההיבט הוויזואלי של האתר ניתן להגדיר בעיקר לפי נצפות מן הטווח הרחוק – אתר קרקעות הצפון נצפה מאזור הכרמל, האזור האורבאני: חיפה, נשר ומאזור פארק הכרמל. מתחם קרקעות הצפון הגובל בבתי הזיקוק נגלה לעין מאזורים רבים בחיפה ובנשר הממוקמים ע"ג המדרון הצפוני של הכרמל. המתחם בולט לעין עקב גובהם של המתקנים הקיימים בו, המיתמרים עד לגובה כ-80 מ'. ועקב מגדלי הקירור ("הלבניות") בעלי המבנה הייחודי בצורתם, המהווים את "הסמל" הוויזואלי של בז"ן. בלילה עקב התאורה הרבה הקיימת באתר בז"ן. "האזור בולט לעין מכל השטחים הצופים אל אזור מפרץ חיפה, ומהווה נקודת ייחוס מערבית אל קרקעות הצפון. בשלב זה יש בקרקעות הצפון גידולים חקלאיים ושדות.

ב. הנחיות נופיות

היעדים המרכזיים של תכנון הנוף בשטח קרקעות הצפון מתרכזים בכניסה למתקן הניפוק ולאורך כביש המפעלים. להלן עיקרי תכנון הנוף ומטרותיו:

1. עקרונות ועדי התכנון

1.1. שיפור חזותי של דופן המתחם הגובלת מצד מערב עם מפעלי בז"ן וחיפה כימיקלים.

1.2. תכנון צמחייה לאזורי הכניסה והככר בכביש המפעלים.

1.3. הדגשת הכניסה למתחם

1.4. עיצוב ושימור נחל הקישון בגבול הדרומי

2. הנחיות תכנון

2.1. תכנון דפנות המתחם

מסביב לכל המתחם יתוכנן גידור לקרקעות הצפון עפ"י נספח תשתיות.

כל הגידור מסביב למתחם קרקעות הצפון יתוכנן, עפ"י ההנחיות הביטחוניות, התקפות באותה עת.

החזית הדרומית הגובלת בנחל הקישון, המטרה התכנונית העיקרית בחזית זו הינה להבליט את ערוץ הנחל הטבעי ע"י צמחייה רבה ולהצניע ככל האפשר את הגידור שבסמוך

לנחל ע"י שתילה משני צידי הגדר. פרט הגדר יהיה בעיצוב צנוע ועדין עשוי מחומרים כדוגמת: לוחות מתכת בדומה לקיים או פריקסט בטון באישור רשות הרישוי.

הנ"ל במסגרת התכנון העתידי ואתר הפסולת הגובל עם גדת הקישון.

2.2. תכנון שטחים ירוקים

• תישמר ככל האפשר הצמחייה הקיימת ויתווסף לה גינון ותגבור נטיעת עצים בכל

השטחים המסומנים בתב"ע כשטח פרטי פתוח, שטח ציבורי פתוח, שטח רצועת

נחל וכן בשטחים שאינם שטחים תפעוליים בהם קיימים שטחי גינון ייחודיים.

- בשטחים אלו ניתן להוסיף צמחיה או להחליף צמחיה קיימת בצמחיה בעלת אופי דומה. כמו כן ניתן לרצף שבילי הליכה (ברוחב קטן משלושה מטר) ולהוסיף ריהוט חוצות, קירוי קל (פרגולות), משטחי עץ, שילוט הכוונה ופיסול סביבתי.
- רשימת הצמחים לאורך הנחל תתואם עם רשות נחל הקישון.

2.3. תכנון הגדה הצפונית של נחל הקישון והחזית הדרומית של המתחם

נחל הקישון נמצא באחריותה התכנונית של רשות נחל הקישון, לכן כל פעולה לאורך גדותיו תעשה על ידי הרשות בתאום עם קרקעות הצפון: הגדה הדרומית של נחל הקישון, הסמוך למתחם קרקעות הצפון, הינה חלק מפארק מטרופוליני קישון העתיד להתפתח באזור זה והינה מחוץ לגבולות הקו הכחול של המתחם. מטרת התכנון הנופי של הגדה הצפונית, הינה לשמר ולשקם אותה כשטח טבעי, הכולל השלמות שתילה של צמחית גדות צפופה, רשימת מיני הצמחים שייעשה בהם שימוש תתואם עם רשות נחל קישון, המשרד להגנת הסביבה ואקולוג רט"ג. הגדה הצפונית נצפית על-ידי המטיילים בפארק. לאורך הגדה הצפונית תישמר דרך העפר, הקיימת למעבר רכב ביטחון של קרקעות הצפון השטח העתידי ואתר הפסולת שתאפשר מעבר מטיילים ורכבי אופניים. בין הדרך לגדר תבוצע רצועת שתילה ללא עצים. לאורך הגדר, בין תחום תא שטח של הפסולת והמתחם התעשייה העתידי לבין תא שטח 10 בתוך תחום תישתל רצועה של צמחייה ברובחב משתנה ועצים בהתאם לתכנון נופי שיעלה בתוכנית המפעלים של הנ"ל.