

328723-47-1

1965 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - חיפה
משרד הפנים - מחוז חיפה
הוועדה המחוזית החליטה ביום:

05/03/2014

להפקיד את התכנית



02/04/2015

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

תכנית 351-0085456

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 הוועדה המחוזית החליטה ביום:
24.06.2015
 לאשר את התכנית
 יוסף משלב יו"ר הוועדה המחוזית
2.9.2015
 תאריך

מרכז קציר

תכנית מפורטת

351-0085456
 15.11.15
 148

נספח נופי

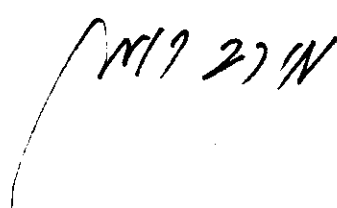
הודעה על אישור תכנית מס' 351-0085456
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7118
 תאריך: 24.9.15

נובמבר 2014

הודעה על הפרדת תכנית מס' 351-0085456
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7118
 תאריך: 15.4.2015

מירב רוזן - אדריכלית נוף

רשיון מס' 00108556



מירב רוזן - אדריכלות נוף
 ת.ד. 22051 כרמיאל 2192625
 טלפקס: 04-9580113
 meravrozen@gmail.com

תוכן העניינים

3.....	מבוא	1
3.....	רקע	1.1
3.....	מטרות הנספח	1.2
3.....	מעמד הנספח וזיקתו למסמכי התכנית האחרים	1.3
4.....	יחס התכנית והנספח לתכניות אחרות	2
4.....	מאפייני האתר	3
4.....	ניתוח נופי חזותי	3.1
4.....	היבטים נופיים	3.2
5.....	עקרונות התפישה נופית	4
5.....	איכות נופית והשתלבות	4.1
5.....	זיקה	4.2
5.....	צמחיה	4.3
5.....	פיתוח בר קיימא	4.4
6.....	הנחיות פיתוח	5
6.....	פיתוח נופי	5.1
6.....	חומרי גמר	5.1.1
6.....	פתרונות הפרשי גבהים – תימוך	5.1.2
6.....	מתקנים וריהוט חוץ	5.2
6.....	ריהוט חוץ	5.2.1
6.....	גידור	5.2.2
6.....	נטיעות וגיבון	5.3
6.....	נטיעות עצים	5.3.1
7.....	השקיה	5.3.2
7.....	מערך תנועה	5.4
7.....	דרכי רכב וחניות	5.4.1
7.....	מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים	5.5
7.....	מתקנים הנדסיים	5.5.1
7.....	אשפה ומיחזור	5.5.2
7.....	ניקוז	5.5.3
7.....	עבודות פיתוח	5.6
7.....	הנחיות סביבתיות בעת ביצוע עבודות הפיתוח	5.6.1
8.....	שיקום	5.6.2
8.....	תנאים למתן היתר	6
8.....	נספח 1 – רשימת צמחיה מומלצת	נספח 1 – רשימת צמחיה מומלצת

מסמכים נלווים

קנ"מ 1:500

תשריט 1 - תשריט נספח נופי

1. מבוא

1.1 רקע

נספח זה נלווה לתכנית שמהותה הקמת מרכז אזרחי מסחרי בכניסה לישוב קציר. המרכז ישמש לכל התכליות המותרות ביעוד עירוני מעורב בין היתר ו/או בנוסף לתכליות הבאות: מתקנים וחללים בעלי אופי ציבורי סחיר, קופות חולים, מרפאות מומחים, בנק, מרכול, מסחר, משרדים, מכון כושר, תחנת תדלוק, שרותי דרך, מזון והסעדה, בתי קפה, אולם אירועים וכנסים, שירותי דלפק, שירותים לקהל הרחב לרבות גן משחקים ושעשועים, שווקים חיצונים, רוכלות וחניונים וכל השימושים המותרים בתכנית מ/196/א.

פיתוח המרכז יכלול הסדרת חניה בתחום המגרש וקביעת כניסות ויציאות והסדרי תנועה פנימיים לחניה ולשירות.

התכנית מעבירה זכויות בניה בין שני מתחמים - שטח מאושר למרכז אזרחי ושטח מאושר למבני ציבור, בהסתמך על זכויות מתוכנית מאושרת מ/196/א/במ - אפריל 1994, כמו כן התכנית מחליפה את התכליות בין השטחים הנ"ל. בשל כך צורף לתחום התכנית ייעוד מרכז אזרחי מתכנית מ/196/א/במ אשר שונה בחלקו לייעוד מבנים ומוסדות ציבור ובחלקו לייעוד שצ"פ ובהגדרתו הנוכחית לא תותר בו פעילות מסחרית. ההוראות וזכויות הבניה במתחם זה לא שונו. תרש"צ 2/72/1 - יולי 2000, ייעדה את השטח הרלבנטי למרכז אזרחי וכמו כן קבעה גבולות מגרש, התכנית מסתמכת עליה בנקודות אלו ומפרטת אותה.

להוראות התכנית נספחים בנוסף למסמך זה המסמכים הבאים הנוגעים לנושא הנופי:
א. חוות דעת סביבתית הידרולוגית להקמת תחנת תדלוק באתר, חוות הדעת מספקת סקירה מקיפה על סביבת התחנה.
ב. נספח ניקוז מנחה.
ג. נספח בינוי מנחה.

1.2 מטרות הנספח

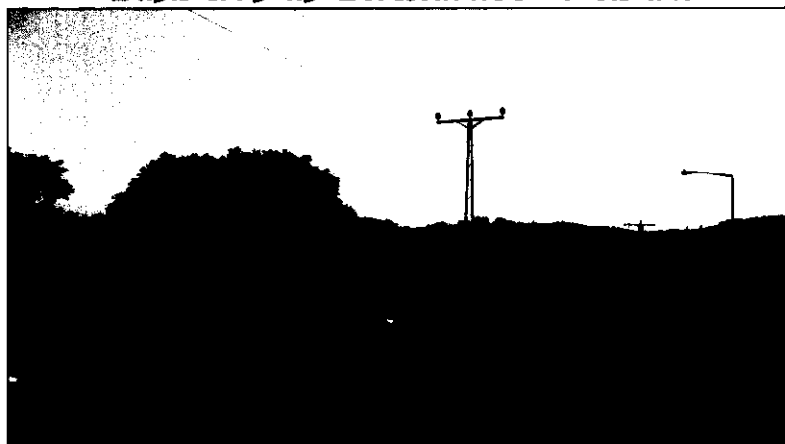
מטרות הנספח הן:

- א. קביעת עקרונות התפישה הנופית בפיתוח.
- ב. קביעת מערך התנועה להולכי רגל והנחיות לפיתוח ולשילוט בהתאמה.
- ג. פירוט ההנחיות הנופיות לרכיבי הפיתוח, הבינוי, התשתית והגינון.

1.3 מעמד הנספח וזיקתו למסמכי התכנית האחרים

הנספח הנופי הינו מסמך מנחה בלבד. ככל שקיימות סתירות בין המפורט בנספח זה לבין תשריט והוראות התכנית, יגברו הוראות התשריט האדריכלי.

איור מס' 1 - שטח התכנית ביעוד עירוני מעורב



2. יחס התכנית והנספח לתכניות אחרות

תמ"א 35 מרקמים – תחום התכנית נמצא במרקם עירוני.

תמ"א 35 הנחיות סביבתיות – תחום התכנית אינו נמצא באזור רגישות נופית סביבתית גבוהה לכן אין צורך בנספח נופי-סביבתי, התכנית נמצאת בשטח שימור משאבי מים ובהתאם יכללו ההוראות והנספח הנופי הוראות בדבר השהיית נגר עלי, החדרתו והטייתו לעבר ערוץ הנחל הסמוך בכפוף ובהתאם לנספח הניקוז הנלווה לתכנית.

תמ"מ 6 - תכנית מתאר מחוזית - מחוז חיפה - שטח התכנית מוגדר כאזור פיתוח כפרי - עירוני והכביש שמצפון למרכז האזרחי - כביש 6513 מוגדר כדרך נופית, לפי התמ"מ על דרכים נופיות חלות הוראות תמ"א 3.

תכנית מ/196א/במ - התכנית אליה נלווה נספח זה מניידת זכויות בנייה קיימות בייעוד המרכז האזרחי בתכנית מ/196א/במ. חלק זה של תכנית מ/196א/במ הוסף לשם ניווד הזכויות והנספח אינו מפרט הוראות לגביו.

תרש"צ 2/72/1 - התכנית מפרטת תכנית זו שאינה כוללת הנחיות נופיות.

3. מאפייני האתר

3.1 ניתוח נופי חזותי

שטח התכנית נחלק לשני מתחמים - המתחם שמצפון לכביש 6513 ובו ייעודי קרקע מבני ציבור ושצ"פ והמתחם שמדרום לכביש 6513 שבייעוד מרכז מסחרי ותעסוקה שבמרכז מהות התכנית והנספח.

שטח המתחם הצפוני שאינו מיועד לפיתוח מכוסה בחלקו בחורש ים תיכוני, המינים הבולטים בחלק זה של התכנית הם אלון מצוי, בר זית בינוי ואלת מסטיק.

שטח המתחם הדרומי הוא שטח מופר המכוסה בחלקו צמחיה שיחית, המינים האופייניים למתחם זה הם קידה שעירה, אלת המסטיק, סירה קוצנית ומרווה משולשת, בהיקף מתחם זה ומדרום לכביש הגישה לגבעה המרכזית של קציר קיים חורש ים תיכוני בדומה למתחם הצפוני. לאורך דרך 6513 אין פיתוח נופי והמצוק שנוצר מצפון לכביש 6573 כתוצאה מהסדרת הכביש ומפיתוח מעגל התנועה על ציר הכביש בולט לעין. מעגל התנועה בכניסה לקציר וצירי כבישי הכניסה לגבעות הצפונית והמרכזית מלווים בפיתוח נופי ונטיעות.

אתר התכנית יושב על קו פרשת מים, חלקו הדרומי מנוקז לעבר אחד מיובליו של נחל נרבתה שהוא יובל של נחל עירון, מן האתר תצפית לדרום מזרח ולדרום מערב. מצפון לו הסדרת תוואי כביש 6513 יוצרת חסימה נופית ולדרום הוא צופה לעבר בתי הגבעה המרכזית של קציר.

3.2 היבטים נופיים

א. נצפות:

- נצפות האתר - מיקומו של המתחם על צומת דרכים הופך אותו לנצפה ברמה גבוהה למשתמשים בדרכים, בנוסף, האתר נצפה מחלקה הצפונית מערבי של הגבעה המרכזית של קציר ומקטעים מחלקה הדרומית של הגבעה הצפונית.
- נצפות מהאתר - מיקומו של האתר על קו פרשת מים מקומי תורם לנצפות ממנו אל סביבתו הקרוב בכל היקפו ולסביבה הרחוקה יותר לגזרה מערב-דרום-מזרח.

ב. צמחיה ונטיעות:

- בשטח התכנית נשמרו שטחים ובהם חורש טבעי וכן שטחי בתה שיחית מופרת, בשטחים אלה מספר מיני צמחים הניתנים לשילוב בתכנון הנופי של המתחם.
- במקביל, קיימת באתר ובסביבתו הקרובה צמחיית נוי ובה מינים אשר השתלבו והתפתחו כראוי בתנאים המקומיים וניתן לשלבם בפיתוח הנופי

4. עקרונות התפישה נופית

4.1 איכות נופית והשתלבות

- א. התכנון צריך לאזן בין הצורך בבינוי לתכליות המפורטות בהוראות התכנית ובין שימור האיכות הנופית וייחודו של המתחם
- ב. הבינוי והתכנון הנופי יתרמו להשתלבות המתחם ומבניו בנופי האזור ולשמירת על הצביון המקומי והשתלבות המתחם במרקם הקיים
- ג. עקרונות שימור ופיתוח בר קיימא ילוו את הליך התכנון והביצוע בכל שלביו.

4.2 זיקה

תכנון מערך דרכי הולכי רגל במתחם ובשטח התכנית יעשה באופן בו יישמר הקשר עם צירי התנועה הסמוכים ותישמר האפשרות להגעה בתחבורה ציבורית, כמו כן יישמר קשר הליכה לשתי הגבעות של קציר.

4.3 צמחיה

פיתוח הצמחיה באתר יעשה תוך שילוב מספר עקרונות ומטרות:

- הצללה - יצירת שטחי הצללה טבעיים רחבים ככל הניתן, יש לשאוף לכמות השטח מוצל טבעית גדולה ככל הניתן במתחם המסחרי ובשטחי הדרכים הפנימיות והציבוריות, תוך שמירת צירי נצפות מהאתר.
- "חזית ירוקה" יצירת היקף גינון למתחם ובפרט בחזית המתחם לדרכים הציבוריות
- זיקה לנוף הטבעי - שילוב מיני צמחיה מקומיים או מיני נוי הקיימים בשטח התכנית ובסביבתה להם ליצירת המשכיות בין המתחם והיקפו.
- יצירת עניין ומגוון חזותי - שימוש במגוון רחב של צמחים מטיפוסי צימוח שונים – עצים, שיחים, מטפסים, שרועים במגוון צבעים ומרקמים ליצירת מתחם בעל חזות ירוקה ומגוונת, להגדרת שטחים וצירים ולמגוון מטרות נוספות.
- תחזוקה נמוכה – שימוש בצמחיה עמידה לאורך שנים ובעלת דרישות השקיה ואחזקה נמוכות לשמירה על חזות נופית טובה גם בשנים שחונות וליצירת נוף צמחי בוגר-ותיק במהלך הזמן.
- העדפת עצים וצמחים אשר אינם מהווים סיכון בריאותי או בטיחותי לשהים במתחם.
- שימוש בצמחיה כתחליף לתשתיות או לרכיבי פיתוח בנויים כדוגמת הסתרת מתקני תשתית והפרדה בין מבנים ושטחים פתוחים המיועדים לשהות הולכי רגל לבין צירי תנועה וחניונים, ייצוב מדרונות וצירי ניקוז ועוד.

לנספח זה מצורפות רשימת עצים וצמחים מומלצים לשימוש.

4.4 פיתוח בר קיימא

- א. הפיתוח יהיה בר קיימא ככל הניתן ויעיל בשימוש במשאבים בהקמה ובאחזקה.
- ב. הפיתוח יעשה תוך שאיפה ליצירת תכסית קרקע קשיחה מזערית ככל הניתן תוך שימוש בתחליפים כדוגמת חיפוי מצעים, דקים, חיפוי צמחי ועוד.

- ג. תכנון המבנים והפיתוח ייעשה תוך התאמה אקלימית ותוך שימוש באמצעים מלאכותיים ובמשאבי הסביבה לשם חסכון באנרגיה.
- ד. חומרי הבניין ורכיבי הפיתוח והבינוי יהיו מאיכות גבוהה ובעלי עמידות לאורך שנים, לא ייעשה שימוש בחומרים או רכיבים ארעיים או כאלה העשויים להוות פגיעה בסביבה או בנופשים במתחם.
- ה. במתחם יותקן מערך אשפה ומיחזור אשר יאפשר את הפרדת ופינוי אשפה באופן המיטיב. תכנון מתקני האשפה והמיחזור ייעשה באופן אשר ימנע מפגעים חזותיים, מפגעי ריח וזיהום הסביבה.
- ו. במהלך עבודות פיתוח ובנייה ולאחריהן יינקטו כל האמצעים לשימור ולהגנה על סביבת אתר הבנייה ושיקומו.

5. הנחיות פיתוח

5.1 פיתוח נופי

5.1.1 חומרי גמר

תכנון חומרי גמר הפיתוח ייעשה תוך השתלבות בסביבה, אופי חומרי וגווני הגמר ייקבע תוך שאיפה להקטנת הנצפות, ייעשה שימוש בחומרים שאינם גורמים לסינוור, בכלל זה בחומרי קירוי. השימוש בחומרי הגמר בפיתוח ייעשה תוך שאיפה להיות גורם המאחד את כל חלקי המתחם.

5.1.2 פתרונות הפרשי גבהים – תימוך

המתחם יתוכנן תוך שאיפה למיעוט שימוש באמצעי תימוך ופתרונות הפרשי גובה. במידה ויידרשו, יש להעדיף תימוך באופן אשר אינו מצריך שימוש במעקות בטיחות בהתאמה לת"י 2142 – בטיחות בשטחים פתוחים - פתרונות להפרשי גבהים.

5.2 מתקנים וריהוט חוץ

5.2.1 ריהוט חוץ

כל רכיבי ריהוט החוץ וחומרי הגמר יהיו באיכות גבוהה, בחירת פריטי ריהוט החוץ וחומרי הגמר תיעשה תוך הקפדה על עמידות לאורך זמן ועמידה בפני ונדלזם ושריפה ובפני תנאי האקלים באזור.

5.2.2 גידור

ככל הניתן, לא יבוצע גידור היקפי של המתחם וכן גידור בתחום האתר למעט גדרות נדרשות בהיקף מתקני תשתית ולצרכים תפעוליים או בטיחותיים.

5.3 נטיעות וגיבון

- גיבון ונטיעות בסמוך לדרכי רכב ובחניות ייעשו באופן אשר ישמור על שדה ראייה תקין ובטיחות הולכי הרגל.
- לא ישולבו שטחי מדשאה בשטח התכנית כחלק מאיי תנועה מגוננים וכיו"ב. כחלופה ישמשו צמחי כיסוי או חיפוי קרקע טבעי כדוגמת רסק עץ, חצץ, אבן.

5.3.1 נטיעות עצים

- נטיעת העצים תיעשה בהעדפה לנטיעת עצים בעל קוטר נוף רחב, זאת תוך התאמה לאופי הפיתוח, השימוש בשטח ולעקרונות הנצפות.
- מרווחי הנטיעה ייקבעו בתכנית נטיעות, מרווחי הנטיעה ייקבעו תוך שאיפה ליצור רצף הצללה באזורי שהות הנופשים.

5.3.2 השקיה

- בשטחי גינון בהם מותקנת מערכת השקיה בטפטוף יש לחפות את שטחי הגינון בחיפוי כדוגמת רסק עץ.

5.4 מערך תנועה

5.4.1 דרכי רכב וחניות

- מיקום אלמנטים שונים בחתך הדרך ובחניות ייקבע תוך התחשבות בהפניה לנוף. כל אלמנט העשוי להוות חסימה לנוף, ייקבע תוך התחשבות בנוף ובנצפות האלמנט במטרה להצניעו. יש להפחית את כמות האלמנטים על ידי שימוש משולב – כדוגמת עמוד תאורה שהוא גם עמוד שילוט.
- נטיעת עצים לאורך כבישים ובחניות רכב תהיה ככל הניתן בשטחי גינון ולא בפתחי נטיעה בתחום חיפוי קשיח. בדומה יוצבו עמודי התאורה מעבר לתוואי שבילים / מדרכות.
- בשטחי החניות ינטעו עצים ליצירת שטחי צל טבעי. בצפיפות גבוהה ככל הניתן בהתחשב בתקן החניות הנדרש.

5.5 מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים

5.5.1 מתקנים הנדסיים

- העמדת מתקני תשתיות תיעשה באופן אשר יקטין את נוכחותם. במידת הניתן, יש להעדיף את שילובם בשטחי שירות או במבנים.
- בעת התכנון יש לשאוף לריכוז מתקנים שונים באתר אחד.

5.5.2 אשפה ומיחזור

- לא תותר הצבת מכולות מסוג כלשהו שלא בתחום מבנה, עמדת אשפה או מסתור.
- מתקני המיחזור יוצבו באתר אחד אשר יהיה לאזור פינוי האשפה
- מתחמי המיחזור והאשפה יהיו מקורים או מוצלים.
- מתחמי אשפה יהיו רחוקים ככל הניתן מאזורי שהות המבקרים באתר

5.5.3 ניקוז

- ניקוז גגות מבנים, רחבות, שבילים, דרכים וחניות ינתב את מי הנגר העילי לשטחי גינון ונטיעות, לשטחים פתוחים ולערוצי נחלים, בשטחי הגינון ישולבו אמצעים להשהיית ולחידור נגר עליו.
- תינתן העדפה לניקוז עליו. מערכות ניקוז תת קרקעיות, במידה ויבוצעו, יהיו קצרות ככל הניתן.
- רכיבים בנויים במערכת ניקוז כדוגמת מעבירי מים, יבוצעו כך שחזותם תידמה לקירות התומכים שבמתחם.
- תעלות ניקוז שאין הכרח לאטמן יהיו בעלות אופי נופי-טבעי. הסדרה התעלה תיעשה באמצעות סלעי מסלעה ואבן לקט בשילוב שטחי גינון ונטיעות ליצירת חזות טבעית.

5.6 עבודות פיתוח

5.6.1 הנחיות סביבתיות בעת ביצוע עבודות הפיתוח

- בעת ביצוע עבודות פיתוח המצריכות חישוף שטח, תישמר אדמת חישוף נקייה מחומרים זרים לשימוש חוזר ותפוזר בתום העבודות בשטחי הגינון.
- כל עבודה בסמיכות לעצים המיועדים לשימור בתחום התכנית תיעשה בהתאם להוראות התכנית ונספח שימור עצים בוגרים.

5.6.2 שיקום

שטחים בהיקף תחום עבודות הבניה אשר נפגעו במהלך העבודות ישוקמו להשבת מצבם לקדמותו

6. תנאים למתן היתר

- תנאי למתן היתר בנייה ופיתוח בתחום התכנית יהיה אישור תכנית פיתוח נופית כוללת למתחם המרכז האזרחי על ידי הועדה המקומית. פיתוח האתר אפשרי שיבוצע במספר שלבים, אם זאת תכנית הפיתוח הנדרשת כתנאי להיתר תיערך לכלל המתחם
- תנאי למתן היתר בנייה ופיתוח בתחום התכנית יהיה אישור תכנית נטיעות והשקיה כוללת בקנ"מ 1:250, הכוללת רשימת צמחים ופירוט ראשי מערכת ההשקיה, בתאום ובאישור הרשות המקומית. פיתוח האתר אפשרי שיבוצע במספר שלבים, אם זאת תכנית הנטיעות הנדרשת כתנאי להיתר תיערך לכלל המתחם

נספח 1 – רשימת צמחיה מומלצת

עצים:

אלון מצוי
אלה ארצישראלית
זית אירופאי
כליל החורש
חרוב מצוי

שיחים:

בר זית בינוני
הדס מצוי
מורן החורש
מרווה משולשת
אלת המסטיק
שיח אברהם מצוי

בני שיח ומשתרעים:

רוזמרין רפואי
אזוביון - מינים שונים
לבן עלה שיחני

מטפסים:

קיסוס החורש
יערה – מינים שונים
יסמין – מינים שונים

