



**תכנית מתאר עכו
מסמך מס' 9 - מנחה
שטחים פתוחים ותכנון נוף**

1. כללי :

עכו שוכנת לחוף הים בשולי מישור חוף הגליל. דימוי העיר נובע ברובו מהעיר העתיקה, קו הרקיע, הנמל והאתרים ההיסטוריים היחודיים שלה. העיר מבורכת בנכסים נופיים מגוונים - יחידות נוף פתוח או עירוני ואתרי טבע, נוף ומורשת אשר חלקם יחודיים, כמו: העיר העתיקה על אתריה ההיסטוריים, אמת המים העוברת מעינות כברי לעיר, קו החוף המגוון, מליחת נחל הנעמן - שריד אחרון שהשתמר במישור החוף, תל עכו - אתר ארכיאולוגי הנישא מעל העיר, שמורות טבע (שפך הנעמן, חולות המפרץ, חוף וים - בוסתן הגליל), הגנים הבאהיים ועוד. בכל אלו גלום פוטנציאל פיתוח רב אשר ניתן למימוש תוך שילוב הולם של האתרים הנ"ל במסגרת מערכת השצ"פים העירונית. התכנית מציעה השלמת מערכת עירונית לשטחים פתוחים מגוונים בפרישה הנדרשת לתפקוד העירוני, ובהיקף המתאים לצרכי האוכלוסיה בשנת היעד.

2. עקרונות התכנון :

2.1 שימור וחיזוק דימוי העיר :

- טיפוח רצועות החוף.
- טיפוח העיר העתיקה (לאור התכנית המאושרת לעיר העתיקה).
- חיזוק הקשרים העירוניים אל העיר העתיקה וחופי העיר.
- הארכת קו המגע בין העיר לחופי הים.
- ניצול האתרים ההיסטוריים והמיוחדים של העיר ושילובם במערכת.

2.2 מערכת השטחים הפתוחים :

- "לב ירוק" - ניצול פוטנציאל שטחים פתוחים קיימים מגוונים, ריכוזם ואיחודם ליצירת שטח פתוח מרכזי וייחודי לעיר.



29/01/2014
1401R5305.doc

- איתור ויעוד שטחים פתוחים תוך מתן מענה פרוגמתי הולם לצרכי האוכלוסיה ויצירת פרישה מתאימה בתוך מרקמים קיימים ובאזורים החדשים.
- השלמת סוגי שצ"פים החסרים לעיר:
- צירים ירוקים ראשיים לחיבור בין אתרי התיירות העיקריים ואזורי העיר השונים, ושצ"פים עירוניים.
- שילוב שצ"פים קיימים ושטחים חדשים למערכת היררכית ורציפה.
- הגדלת קו המגע בין אזורי הפיתוח והבינוי החדשים לשצ"פים, ותכנונם בדגש על נגישות לשצ"פים אלו.

2.3 כניסות:

- הגדרת "שערי כניסה" ברורים והדגשת הכניסות לעיר.

2.4 טיפול במטרדים:

- הצנעת מוקדי פיתוח: הקצאת שטחים לרצועות חיץ - רצועה לטיפול נופי באזור התעשייה הקיים, מעברי תשתית ומפגשי קו רכבת וכבישים, גשרים וכד'.

3. מרכיבי המערכת והנחיות לתכנון:

3.1 ה"לב הירוק":

רעיון ה"לב הירוק" עומד בבסיסה של תכנית המתאר. התכנון מציע ניצול פוטנציאל שטחים פתוחים קיימים ואיחודם לרצף שטח פתוח בלב העיר. כולל: פארק לילי שרון (חורשת נפוליאון), תל עכו, גני ריזואן הבאהיים, הפארק עירוני המרכזי, פארק נחל נעמן (פארק אזורי), ושמורת שפך הנעמן. סך כל השטח הפתוח – כ-950 ד' - עוגן ירוק משמעותי היוצר לעיר אפיון יחודי והנוסף לעיר לשירות התושבים והתיירים בה.

הנחיות לפיתוח:

- הפיתוח יעשה באופן המשמר במידה מכסימלית את ערכיו הטבעיים של המקום, ובהסתמך על ניתוח נופי ואקולוגי מפורט.
- כבסיס לכל תכנון עתידי יש להכין תכנית שלדית שתכלול פרישת שימושי קרקע, עוצמות בינוי ופיתוח, מערכת דרכים, חניות ושבילים, שילוב שימושי קרקע קיימים ומוצעים לרבות שימושים הדרושים לאחזקה שוטפת של הפארק, וחיבור למערכות העירוניות.



יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

Ya'ad Architects & Planners Ltd.

29/01/2014
1401R5305.doc

התכנית תתייחס לנושאים המפורטים להלן :

- שמירת רצף פיזי :
- רצף תנועה בשבילים להולכי רגל ולאופניים.
- שמירת רצף ויזואלי :
- שמירת קוי מבט :
- מגני ריזואן לעכו העתיקה.
- מתל עכו סביב לכל הכוונים.
- ציר צפון / דרום – לכוון נחל הנעמן.
- ציר מזרח / מערב – לאורך נחל הנעמן.
- הגדרות בינוי :
- כדי לשמור רצפים אלו יוגדרו אזורים לריכוזי בינוי האפשריים בפארק בהתאם לשימושים המותרים.
- הבינוי המוצע ישתלב בנוף הפארק – יקבעו עבורו הגבלות גובה נפח ותכסית.
- הגגות יטופלו כ"חזית חמישית" (עם העדפה לגינון על הגגות).
- תקבע מכסת גינון מינימלית במסגרת פיתוח חצרות המבנים.
- יקבעו פרטי בנין ופיתוח אפיינים כגון : חמרי גמר, גידור, ריצוף, ריהוט גן ורחוב.
- דרכים וחניות :
- יוגדרו חמרי גמר באיפיון המשתלב בפארק.
- החניונים ימוקמו באזורים מוצנעים ככל האפשר, רצוי בצמידות לרצועת הרכבת.
- החניונים יפוצלו לקטעים אשר ישולבו באתר עם מעטפות ירק ועצים להצללה.
- שילוב גני ריזואן :
- הצבה מושכלת של פונקציות הפארק העירוני בהיקף גני ריזואן ויצירת מעטפת המקשרת ביניהם.
- שילוב שמורת השפך :
- יצירת רצועת חיץ ירוק בגבול השמורה ואזורי הבינוי הסמוכים לה.
- ניקוז :
- הרצפים הפתוחים בפארק יוכלו לשמש גם כפשט הצפה, אזורי פיתוח המוצעים יהיו מוגנים מהצפה. התכנון יעשה בכפוף להוראות תמ"א 34, יתואם ויאושר ע"י רשות הניקוז.





3.2 פארקים עירוניים:

עפ"י הדרישה לשנת היעד יש צורך בכ-350-400 דונם לפארקים עירוניים.
הפארקים המוצעים:

- פארק המכללה – בחורשה שמצפון לרח' דושניצקי - 70 ד' (קיים)
 - חורשת נפוליאון (לילי שרון) - 80 ד' (קיים)
 - פארק עירוני נעמן - 150 ד' (מוצע)
- הפארק הראשי של העיר – נמצא במרכז ה"לב הירוק" וכולל מוקדי משני סוגים:

1. "מוקדים פעילות" המסומנים בנספח בעיגולים עם קו מרוסק בהם מותרים שימושים פתוחים לציבור כגון: מגרשי ספורט חפשיים לשימוש ("ספורטק"), מתקני משחקים, אזורי התכנסות – אמפי, פינת חי וכד'.
2. מוקדים המיועדים "למבנים לצרכי תרבות ופנאי" המסומנים כפוליגונים כתומים ובהם מותרים שימושים כגון: מתקנים מיוחדים לפעילויות ספורט, נופש ותרבות, הסעדה, בידור ובילוי המשתלבים בפארק העירוני, מבני שירות ותחזוקה וכו'.
3. בנוסף יכלול הפארק:
 - אזורים פתוחים – רחבות, מדשאות וגינון.
 - אזורים לפיקניק.
 - גופי מים: נחל, בריכה, פינת חי.
 - צירי הליכה, טיול, רכיבת אופניים.
 - דרכי גישה וחניות.



יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

Ya'ad Architects & Planners Ltd.

29/01/2014
1401R5305.doc

- 100 ד' (מוצע)

פארק החוף הדרומי

רצועה לפיתוח חופי רחצה, כולל: טיילת, גינון, רחבות ואזורי התכנסות.

הפיתוח יהיה אינטנסיבי וברמה גבוהה ביותר.

בתחום הרצועה תוגבל הקמת מבנים רק לצורך שירותי חוף, סככות, מציל, פרגולות וכד'.

ישמר רצף פתוח של תנועה ומבטים לכל אורך החוף (בדגש על מבטים פתוחים לעיר העתיקה), ותאסר הקמת גדרות ומחסומים.

שטחי שירות חניונים וכד' ישולבו באזור הבינוי שבעורף הרצועה.

כ-400 דונם.

סה"כ השטח המוצע לפארקים עירוניים





3.3 שטחים פתוחים "מיוחדים":

בהגדרה זו נכללים האתרים היחודיים לעכו הכוללים ערכי היסטוריה, טבע ומורשת תרבותית.
אתרים אלו משולבים באופן הדוק בתוך הרשת הירוקה ומהווים בה "עוגנים" מרכזיים.

אתרים היסטוריים:

- העיר העתיקה:
משופעת באתרים היסטוריים ובשטחי חוף מגוונים: ככרות, מדרחובים, גני כיס, טיילות ועוד. התכנית מציעה לחזק את הקשרים בין העיר העתיקה לעיר החדשה וחופי הים ע"י פיתוח אינטנסיבי של מעטפת ירוקה המורכבת מפארק החומות – החפיר והביצורים בצפון, וממדרחוב / שדירת יהושפט בגרסה חדשה "ירוקה".
- תל עכו:
מרחב פתוח טבעי הנישא מעל סביבתו בלב המרחב העירוני ומהווה חלק אופייני בקו הרקיע של העיר.
התכנית מציעה לשמר מצב יחודי זה, לנצל את תכונות האתר ולפתח בו פארק ארכיאולוגי אקסטנסיבי הכולל שבילי הליכה, פינות ישיבה ונקודות תצפית.
- אמת המים:
מהווה נדבך חשוב במורשת ההיסטורית של עכו ובחלקים ממנה הינה אלמנט ארכיטקטוני/הנדסי מרשים ונאה.
לאורך תוואי האמה יפותח ציר ירוק המחבר את צפון מזרח העיר וגני אל-בהאג'י עם מרכז העיר. במסגרת מסדרון זה מומלץ לחשוף ולשמר את שרידי האמה.
בתחומי העיר המנדטורית והשכונות הצפוניות מומלץ ליצור "מסלול אמה", אשר יצויין במקומות בהם תוואי האמה חוצה שצ"פים ורחובות, ע"י אזכור באלמנטים מעוצבים, ריצוף, שילוט וצמחיה ייחודית.



אתרי טבע ושמורות טבע:

- שמורת שפך הנעמן:
שמורה הכוללת תצורות נוף מיוחדות כמו: מליחת הנעמן, ערוץ נחל הנעמן, חולות נודדים ומיוצבים למחצה, אזור חוף.
אזור שפך הנעמן מהווה "פיסת טבע" בה מתקיים מפגש בין מים מתוקים למלוחים המקיים תנאי בית גידול לסרטנים נדירים ולצב הרך.
- שמורת חולות המפרץ:
שמורת טבע מוכרזת הכוללת חורש של שיטה ארוכת עלים ואקליפטוס. בחורש מושבה קבועה ומגוונת של עופות.
התכנית מציעה פיתוח אקסטנסיבי של השמורות לביקורי קהל ושילובן במערכת הירוקה של העיר כשמורות פתוחות לציבור.
אזור החוף שבתחום שמורת השפך מיועד לחוף פתוח לשימור במצבו הטבעי. באזור זה יחולו הנחיות והגבלות פיתוח בהתאמה לאופי השמורה, עפ"י כל דין.

• נחל הנעמן:

נחל הנעמן עובר כציר ראשי בתוך אזור ה"לב הירוק". התכנית רואה את הנחל המשוקם כנחל נקי המזרים מים כל ימות השנה. לאורך הנחל יפותח פארק ברמה על עירונית לצרכי פנאי ונופש. יישמר רצף שבילי נחל (דרכי שירות וקישור), ואופי הפיתוח והצמחיה יותאם לאופי השטחים הפתוחים שב"לב הירוק" – חלקם בפיתוח אינטנסיבי - מוקדים ואטרקציות המתאימים לסביבת מים, וחלקם בפיתוח אקסטנסיבי - באזור הנושק לשמורת השפך. ניתן לנצל את אזור פשט ההצפה ליצירת גוף מים לשימושי נוף / נופש.



גנים בהאיים :

- גני אל באהגי :
האתר הקדוש ביותר לבני דת הבהאים. כולל : קבר הבהא אוללה, וילה ובה מוזיאון של הדת הבהאית וגנים מטופחים.
- גני ריזואן :
גנים הכוללים בוסתנים, מבנה קטן וטחנת קמח, העומדים לפני פיתוח ושדרוג. הגנים מוגדרים כשפ"פים ומוקפים בגדרות, אולם כניסת הקהל אליהם הינה חופשית (אך מבוקרת). כדי לשלב שטחים איכותיים אלה במערכת השטחים הפתוחים העירוניים – התכנית ממקמת בצמוד אליהם שצ"פים עירוניים או צירים ירוקים אשר יקשרו אותם אינטגרלית אל המערכת.

3.4 **צירים ירוקים + שצ"פים :**

כדי לקשור את השטחים הפתוחים (קיימים וחדשים) למערכת שלמה יש צורך ליצור רשת של "צירים ירוקים" לחיבור בין חלקי העיר השונים : בין שכונות (בדגש מזרח ומערב), בין העיר לחופיה ולאתרי התיירות השונים, בין העיר החדשה לעיר העתיקה ועוד. ה"רשת הירוקה" כוללת מסלולי הולכי רגל ואופניים בדגש של חיבור העיר לים, וגם קשרים מהעיר למרחב הכפרי הסובב.

רשת הצירים מורכבת משצ"פים לינאריים בעלי רוחב משתנה מקטעים צרים ועד לקטעים המתרחבים לכדי פארקים עירוניים.

מסדרונות ירוקים רציפים אלה – מהווים צירים, אשר מספקים לאזורים הבנויים הנשענים עליהם קשר למרחב פתוח לצורך פעילות נופש, ספורט ופנאי כמו גם קשרים חלופיים בלתי מוטוריים בין שימושי הקרקע השונים.

אופי הפיתוח יהיה אינטנסיבי עירוני. יושם דגש על יצירת חזית מגע מכסימלית בין שטח המגורים לשצ"פים וכן מוצא ונגישות מירבית בין המגורים לפארק.

במרקמים בנויים קיימים, היכן שלא ניתן להקצות רצועות ירוקות כנ"ל המערכת תושלם ע"י חדירה לשטח האורבני במכלול של שדרות, רחובות להולכי רגל, מדרחובים מסחריים, טיילות, גנים ציבוריים מסוגים מגוונים ויצירת חיבורים בין מסופי תחבורה, מרכזי תרבות, מוקדי מסחר ותעסוקה ואזורי מגורים.



בתוך המרקם הבנוי יודגשו 2 צירי הולכי רגל ראשיים :

• רח' בן עמי.

• רח' הארבעה.

יפותחו 3 צירים נופיים ראשיים :

• ציר אמת המים : (ראה פירוט לעיל).

• ציר תל עכו – העיר העתיקה :

ציר ויזואלי חשוב הקושר את תל עכו (שם צמחה העיר) אל העיר העתיקה. יושלם במסגרת רה-תכנון של האזור, ויכלול ציר טיילת ושדירת עצים מגוננת. ישמר מבט פתוח אל העיר העתיקה.

• ציר טיילות החוף (חוף דרומי וצפוני) :

ציר פתוח בכיוון צפון – דרום אליו מתחברים ממזרח כל צירי הולכי הרגל העירוניים הציר מספק קשר בין כל חלקי העיר אל העיר העתיקה.

3.5 כניסות :

• כניסות מערכת הכבישים - כניסה דרומית, מזרחית וצפונית :

בשטחי המחלפים מוצע פיתוח של גני כניסה – רצוי באמצעות מאפיינים עיצוביים מזהים לעיר עכו אופי הפיתוח אינטנסיבי. בהמשך של כל כניסה מוצע פיתוח שדירת כניסה המשתלבת במערכת הצירים הירוקים של העיר.

• כניסת הרכבת :

תחנת הרכבת :

בהיותה כניסה נוספת וחשובה לעיר התכנית משלבת אותה ב"רשת הירוקה". גם כאן מוצע פיתוח האזור הסמוך לתחנה "כשער יבשתי" באמצעות מאפיינים מזהים של עכו.



29/01/2014
1401R5305.doc

• כניסה מן הים:

מוצע פיתוח האזור שבסמוך למעגנה כ"שער ימיי" לעיר באמצעות מאפיינים דומים.

3.6 תשתיות:

• מערכות תחבורה חוצות (כבישים, רכבת):

הפיתוח יעשה תוך מזעור הנתק הנוצר עקב החציה בין חלקי העיר מזרח / מערב. יש לשקול ולישם פתרונות שיקוע, גישור או מעברים תת"ק בעיצוב הולם. מפגשי רכבת-כבישים יפותחו באופן שימנע או יפחית הנתק הנגרם בין שני צידי המסילה. לצורך כך התכנית מקצה רצועות חיץ מיוחדות בהן יתאפשר גינון לאורך ציר הרכבת.

מספר החציות על נחל הנעמן יצומצם למינימום. הגישור בחציית הנחל יאפשר רציפות פיזית וויזואלית של פארק הנחל ושמורת הטבע.

• אזור התעשייה:

התכנית מציעה שדרוג המתחם, עיצוב נופי, נטיעות ברחובות, הקצאת שטחים ציבוריים פתוחים לרווחת העובדים (אם יתאפשר במסגרת רה-תכנון). בנוסף – התכנית מגדירה רצועות לטיפול נופי בגבולות המגרשים החיצוניים של אזור התעשייה.