

846
6

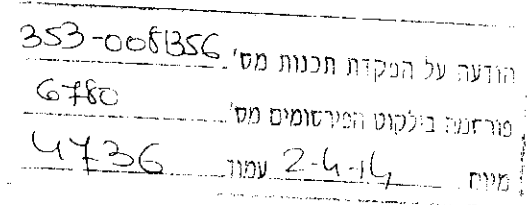
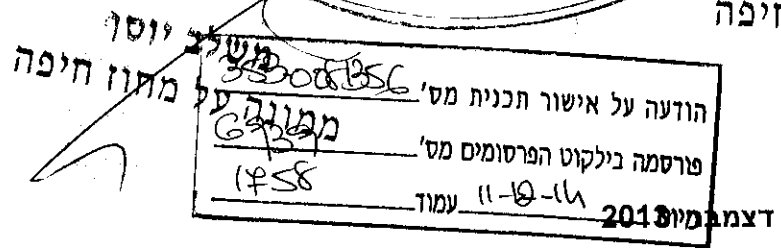
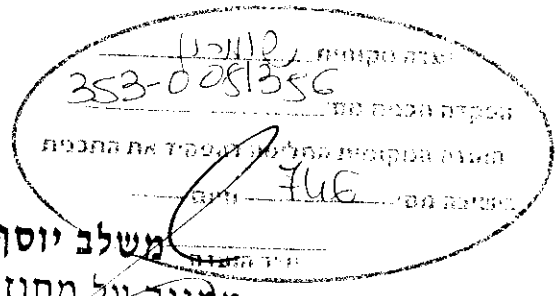
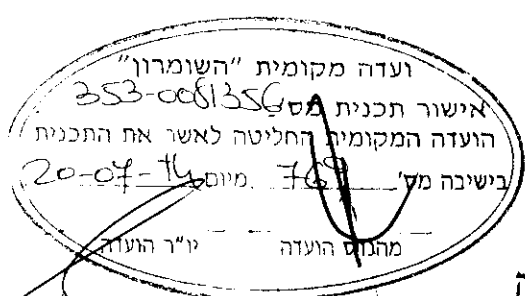
תכנית מס' 353-0081356

חלומות זכרון

זכרון יעקב

גוש 11308, חלקה 123

נספח נופי



משה לנר אדריכלות נוף

רח' היוזמה 3, פארק העסקים, ת.ד. 282, טירת כרמל 39101

טל. 04-8577439 פקס/מודם 04-8577441

E-mail: office@laner-arch.co.il

מס' 846

מס' 6

תכנית מס' 353-0081356
חלומות זכרון
גוש 11308, חלקה 123
נספח נופי

מבוא:

אתר הפרויקט הינו מתחם המיועד למבני מגורים, בחלקה הדרום מזרחי של המושבה זכרון יעקב. הנספח הנופי בוחן את מידת ההשפעה הנופית של האתר הקיים והשפעת שינוי הייעוד ממבנה מגורים משולב מסחר בקומות ראשונות, למבנה מגורים בלבד על הנוף, ויקבע הנחיות לשיקום הפגיעה הנופית ולצמצום מידת ההשפעה על הנוף. כמו כן, ימליץ הנספח על מתן הוראות שיקום נופי לתכנית.

1. מצב קיים

1.1 תיאור כללי

אתר מבנה המגורים נמצא בחלקה הדרום מערבי של שכונת חלומות זכרון יעקב, בצמוד ומדרום לצומת הכניסה לשכונה. השטח כיום נמצא בבניה של מבנה מגורים משולב במסחר מכח תכנית ש/619 בתוך שטח שחלקו כבר בנוי וחלקו מיועד לבניית מגורים. האתר נמצא מדרום מזרח לכביש מס' 652. בין הכביש למתחם המגורים, ישנו שטח ציבורי פתוח שרוחבו כ- 25 מ', המלווה את הכביש, ויוצר הפרדה בינו לבין מתחם המגורים שבחלקה 123 וכן עם שאר חלקות המגורים הבנויות והעתידיות לאורכו.

1.2 ערכי טבע ונוף

מתחם המגורים נמצא במורד, מתחת ומדרום מזרח לכביש מס' 652. שטח המתחם היה בעבר שטח מופר, ובו שפכי עפר של עבודות פיתוח שנעשו בעבר. כיום מבוצעת באתר עבודות בניה בהיתר. סביבת האתר, שאינה מופרת, הינה מדרון טרשי משופע החשוף מעצים. השטח טרשי, מכוסה באופן לא רציף בצמחייה עשבונית דלילה עם כתמי בני שיח. מצפון מזרח לאתר – קיים שטח מגורים מבונה – שכונת חלומות זכרון, כולל צומת כניסה לשכונה מכביש 652 וכביש משני מס' 11, המוביל לתוך שכונות המגורים. מצפון מערב – שטח המיועד לשצ"פ שרוחבו כ- 25 מ', שאינו מפותח עדיין, ומעליו כביש ראשי מס' 652. מדרום מזרח – קיימת שכונת מגורים בנויה על המדרון. מדרום מזרח לשכונה, במרחק כ- 800 מ', קיים ערוץ ואדי, ובו עובר תוואי שביל ישראל. מדרום מערב – בצמוד לאחר, קיים שטח טרשי ומופר המיועד לבניית מגורים.

1.3 נצפות האתר הקיים

אתר המגורים נמצא במורד משופע, במרחק 25 מ' מתחת לכביש הראשי, מוקף מצפון מזרח ומדרום מזרח בבניה קיימת, ועתידית מצד דרום מערב. נצפות קרובה – ממרחק של עד 1000 מ': האתר נצפה בחלקו מכביש מס' 652 אשר מצפון מערב לאתר, הכביש גבוה משטח האתר בין 4 – 6 מ'. אינו נצפה משאר הכוונים בשל המצאות שכונות מגורים בשטח. השטח יצפה גם מדרום מערב, עד שתבנה שם שכונת מגורים נוספת. נצפות רחוקה – ממרחק 1000 מ' ומעלה: האתר נמצא בתוך שטח מבונה, אשר ממרחק של 1000 מ' האתר נצפה רק מצד דרום מזרח, מאזור שטח פתוח מיוער. נצפות האתר היא על רקע הבינוי הקיים והמתוכנן במקום ואין בשינוי קומת המסחר למגורים השפעה חזותית.

2. מצב מוצע:

2.1 תאור התכנית המוצעת

בשטח האתר מתוכנן מבנה מגורים, שנמצא בבניה שקומת הקרקע שלו מיועדת למסחר בעל 3 צלעות בצורת האות - "ר". המבנה בן 6 קומות עיליות ומפלס חניון תת – קרקעי. סה"כ 42 יח"ד. מרבית שטח המגרש, יותר שטח פתוח, מרוצף ומגונן, חלקו ציבורי משותף וחלקו פרטי צמוד לקומות הקרקע. הכניסה למבנה להולכי רגל הינה מצד צפון מזרח, ולרכב מצד דרום מזרח דרך כביש מס' 11. אין כניסה ישירה מצפון מערב – מהכביש הראשי מס' 652. בכך, מצטרף המתחם למתחם המגורים הבנוי הכולל – חלומות זכרון, אשר בנוי מתחת לכביש ומדרום מזרח לקו הרכס העליון של המושבה זכרון יעקב.

3. סיכום והערכת ערכי טבע ונצפות:

מידת הניצפות הכוללת של האתר היא נמוכה ביותר.

מטווח קרוב נצפה האתר בחלקו העליון, כלאמר 5 קומות עליונות יצפו מצפון מערב, מכביש הראשי מס' 652, שמרחקו 25 מ' ומעלה, תוך כדי נסיעה ברכב. כחלק נוסף משכונת מגורים קיימת – חלומות זכרון. מטווח רחוק, האתר לא יצפה כמתחם בודד, אלא יצפה מדרום מזרח ממרחק של כ- 1.5 ק"מ, משטח פתוח, כחלק נקודתי בתוך שכונת מגורים קיימת.

מפני שהתכנית המוצעת מסבה שטחי מסחר מאושרים לתוספת של 4 יח"ד ללא תוספת קומות ושטחי בניה, אין שינוי מבחינת ההשפעה הנופית.

ערכי טבע אינם נמצאים בקרבה למבנה המגורים, אשר הינו אתר נקודתי בתוך שכונת מגורים קיימת ועתידית.

מדרום מזרח, במרחק של כ 800 מ', נמצא ערוץ ואדי ובו ערכי טבע צמחיים, אך לפרויקט אין השפעה עליו. בין הפרויקט לואדי קיימת שכונת מגורים בנויה.

4. הנחיות לפיתוח ושיקום נופ:

עבודות הפיתוח הנובעות מהשינוי המוצע אינן מחייבות שינוי בעבודות הפיתוח המאושרות בהיתר מס' 20112157, בתוכניות הביצוע של היתר הבניה הנ"ל הוטמעו ההנחיות שלהלן:

4.1 הנחיות לביצוע עבודות פיתוח האתר

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

4.1.1 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. רק בחלק הדרומי מערבי הצמוד לאתר.
- אדמת חישוף - ככל שניתן, אדמת חישוף בעומק 30 ס"מ תישמר בערמה נפרדת לשימוש חוזר באתר.
- איסוף גיאופיטים - שטח האתר מופר ולפיכך אין באתר גיאופיטים לאיסוף.
- קווי דיקור ותחום עבודה - יסומנו בשטח לפני ביצוע העבודות. לא תותר חריגה מקווי הדיקור.

4.1.2 דרכי גישה ושטח התארגנות

- דרך הגישה עד לאתר בזמן העבודה תהיה על בסיס כביש מס' 11 הקיים.
- שטח ההתארגנות יכלול מחנה קבלן ושטח לעירום עודפי עפר.

4.1.3 ביצוע עבודות העפר

- חישוף עליון - יבוצע בשטח האתר המיועד לפיתוח. החישוף יבוצע לעומק של 30 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 המבן וכד'. ביצוע העבודות יעשה באופן שלא תהיה חריגה מקווי הדיקור המתוכננים וללא דירדור חומר חפירה. חומר החפירה יאוכסן זמנית בשטח העבודה ו/או 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 אתר/ים מאושרים לפינוי עודפי העפר.

- חיפוי עליון - כל המדרונות 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.

4.1.4 ביצוע עבודות הבניה

- עבודות בניה - עבודות הבניה יעשו בזהירות למניעת פגיעה בשטחים שאינם מיועדים לפיתוח ללא שפיכה של עודפי בטון ו/או חומרים אחרים
- ניקוי פסולת ושאריות בניה - בכל מהלך ביצוע העבודות לא תפוזר פסולת באתר. הפסולת תאסף מדי יום ותאוסן במיכלים למניעת פיזור בשטח ע"י רוח ו/או בעלי חיים. הפסולת תאסף ותפונה מהאתר אל אתר פסולת מאושר. לאחר השלמת עבודות הבניה תאסף שארית הפסולת וינוקו שאריות הבניה, כגון שאריות בטון, עץ, ברזל וכד' ויפנו מהאתר אל אתר.

4.2 הנחיות לביצוע עבודות פיתוח/שיקום הנוף

4.2.1 הסדרת שטחים מופרים

- שטחים מופרים - מדרונות הדרדרת בצידו הדרום מערבי של האתר יחופו באדמת חיפוי.
- דרכי גישה - דרכי הגישה לאתר שיפגעו בשל ביצוע העבודות, פסולת שנשפכה וכד' ישוקמו באמצעות פינוי הפסולת וחיפוי עליון של השטחים שנפגעו.
- יישור שטחים - בגמר עבודות העפר והבניה ולאחר פינוי שאריות פסולת וחומרי בניה, ייושר השטח המופר, על פי תכניות הפיתוח והנחיות המפקח.

4.2.2 גוונים וצבעים

- לשם השתלבות מרבית בנוף, קירות פיתוח יחופו בטיח ו/או באבן טבעית או מתועשת, המתאימה לפיתוח באזור היישוב זכרון יעקב, בתאום עם אדריכל הנוף ובאישור הוועדה המקומית.
- הגידור ההיקפי סביב האתר יהיה בגוון הטבעי של הגיליון ללא צביעה נוספת, או בגוון ירוק כהה.

4.2.3 טיפול בשצ"פ צפון מערבי

- כחלק מהשתלבות והסתרת המבן מהכביש ושיפור גימון לכביש מס' 652, ולשם צמצום בניית קירות תמך שיראו למרחוק, יוסדר השצ"פ שמצפון מערב למבנה בינו לבין הכביש מבחינת הסדרת גבהים - עבודות עפר בלבד:
- בסמוך לכביש מס' 652 יבוצע קיר נקיון מאבן בגובה 60 ס"מ, כפי הקיים לאורך הכביש.
- תתוכנן תלולית אדמה לשם הסתרה מהכביש.
- המדרון שבין הכביש למבנה יתוכנן כמדרון בשיפוע אחיד, ללא בורות ומצוקונים לא טבעיים, כפי שקיים היום עקב שפיכת עודפי עפר בשצ"פ במשך השנים.
- המדרון ינוקז בצורה עילית בתעלה לקולטן בכביש מס' 11.

5. המלצות להוראות התכנית

מאחר ולשינוי המוצע אין כל השפעה על התכנון הנופי שנכלל בהיתר הבניה הקיים, ומאחר שבתכנית הפיתוח (המהווה נספח לתכנית זו) הוטמעו ההוראות בדבר: גובה מפלסי הבניין והפיתוח, דרוג קירות תומכים, חתכים, פרטים, שטחי החדרה וחילחול, כניסות לחניה וכיוצא בזה, יש לקבוע בהוראות התכנית רק את נושאי הביצוע שלהלן:

- 5.1 - בשטח השצ"פ שבין כביש 652 לבין האתר, יבוצע שיקום בהסדרת גבהי עבודות עפר, כמפורט בסעיף 4.2.3. כמו כן, קירות שגובהם מעל 3 מ' ידורגו ל 2 קירות עם ברמה ביניהן, מידות - לפי הנחיות הועדה המקומית.
- 5.2 - כל שינוי מהותי בתכניות שידרש במהלך העבודה יחייב אישור ותיאום מראש עם אדריכל הנוף ועם הועדה המקומית.
- 5.2 - מניעת חריגות בביצוע – לא תותר כל חריגה מעבר לקווי הדיקור המתוכננים, אלא באישור ותיאום מראש עם המפקח, אדריכל הנוף והועדה המקומית. לצורך כך יסומנו היטב קווי הדיקור בכל מהלך הביצוע.