



תכנית מס' 355-0528133

**מלון וילה ביער –
טירת הכרמל**



נספח נופי סביבתי מנחה

מאי 2017



מס : 143/113-17

1. כללי

1.1. הנספח הנופי כולל תשריט בקנ"מ 1:500 והוראות התכנית. להלן "נספח נופי".

2. הוראות לאופן ביצוע עבודות עפר ומניעת חריגות בביצוע



2.1. עבודות חפירה, חציבה ומילוי יבוצעו בזהירות מרבית תוך נקיטת כל אמצעי הזהירות למניעת העפה או דרדור של סלעים ושפיכת חומר מעבר לקווי הדיקור.

2.2. היה וגרם הקבלן לשפיכה או דרדור חומר מעבר לקווי הדיקור יהיה חייב הקבלן לסלק החומר ע"י איסוף ידני או מכני או ריסוקו בשטח וקבירתו ולהחזיר המצב בשטח לקדמותו. שיקום האזור הפגוע יהיה על חשבון הקבלן.

3. התארגנות באתר

3.1. מבני ההתארגנות ימוקמו בתחום המלון.

3.2. מחנות העבודה לא יחרגו מהמקום והשטחים שהוקצו להם אלא בתאום מראש עם אדריכל הנוף. בכל מקרה לא יחרגו מחוץ לתחום עבודות העפר.



3.3. עם תום עבודות העפר, תבוצענה פעולות להחזרת המצב לקדמותו על ידי חיפוי באדמה ושיקום צמחי בהתאם לתכנית שתוכן על ידי אדריכל הנוף.

4. חישוף עליון

4.1. חישוף שכבת הקרקע העליונה יעשה בכל שטח העבודה, ובמידה ותנאי השטח והמסלע מאפשרים זאת באדמת החישוף יעשה שימוש לצורך עבודות השיקום.

החישוף כולל: סילוק שכבת הקרקע העליונה בעומק 20 ס"מ יחד עם הצמחייה שבתוכה, איסוף פקעות, פינוי האדמה וערומה בערימות לאורך התוואי בתחום קווי הדיקור. האדמה תשמר ותשמש אך ורק לצורך חיפוי אזורי השיקום.



במידת הצורך, יפונו תחילה בולדרים וסלעים גדולים, ולאחר מכן יבוצע החישוף. הבולדרים והסלעים המתאימים לשימוש חוזר בעבודות השיקום הנופי יאוכסנו בנפרד בתחום עבודות העפר ובשום מקרה לא במדרון נחל גלים ונחל ארנית.

5. טיפול בעודפי חציבה וחפירה

5.1. עודפי עפר וחציבה יפונו לאתרים מאושרים כחוק בתאום מראש עם המשרד לאיכות הסביבה ומהנדס הרשות.

6. הוראות בדבר ביצוע השיקום הצמחי

העבודות יבוצעו על פי השלבים הבאים:



6.1. לפני תחילת ביצוע התכנית תוכן תכנית צמחיה מפורטת לכל שטח התכנית, והיא תהווה חלק בלתי נפרד מתכניות הביצוע של המלון. תכנית הצמחיה שתוכן תכלול גם נטיעות של עצים בוגרים.

6.2. תכנית הצמחיה תכלול גם את שיקום תחום הגן הלאומי הצמוד אל שטח המלון ואת תחום נחל גלים הצמוד אל שטח המלון המשמש כמעבר זמני, ואת כל השטחים ששימשו במשך העבודות לצורכי עבודות חציבה, חפירה ומילוי, דרכים זמניות, דרכי גישה, מחנה עבודה, שפיכת עודפי חפירה וחציבה וכיו"צ.

6.3. יש לתאם את עבודות השיקום עם רט"ג לפני ביצוען.

6.4. כל אזורי השיקום יחופו באדמה המקומית מהחישוף העליון בעובי 20 ס"מ לפחות. השטח שבגב קירות התמך בגבול המגרש יחופה אף הוא באדמת חישוף עד גבול מגרש (מינימום 5 מ' מגב הקיר).

6.5. בתכניות השיקום ישולבו פקעות שיאספו בשטח במהלך עבודות החישוף.

6.6. היזם מחוייב לטפל ולתחזק את כל השטחים הפתוחים של המלון עד לגבול מגרש, ואת כל השטחים החורגים מהקו הכחול ששימשו במשך העבודות לצורכי עבודות חציבה, חפירה ומילוי, דרכים זמניות, דרכי גישה, מחנה עבודה, שפיכת עודפי חפירה וחציבה וכיו"צ.

6.7. לצורך השיקום הנופי, יש להשתמש בשיחים ועצי חורש ארצישראליים. לשיחים, כדוגמת אחירותם החורש, אלת המסטיק, לוטם שעיר, ער אציל וכו' כמו גם בפקעות שנאספו בשטח בטרם הפיתוח. לעצים, כדוגמת אלון תבור/מצוי, אלה ארצישראלית, מילה סורית, אדר סורי, חרוב וכו'. יש להדגיש שלא יינטעו צמחים פולשים ומתפרצים כגון אורן ואיקליפטוס.

6.8. במצבים שיווצר הפרש הגובה שנוצר בין מפלס מתוכנן לקרקע טבעית יש לתכנן קיר תומך ובכדי לצמצם את נוכחותו בסביבה. יש לשתול בערוגות הגינון עצים, שיחים משתלשלים ומטפסים בצמוד לו ובתוך המגרש.

7. ואדיות

7.1. המורדות הדרומיים של התכנית פונים אל נחל ארנית יישארו במצבם הטבעי, ככל הניתן. מפגש קיר תומך כביש גישה וקרקע טבעית יחופה באדמה וישוקם צמחית כמפורט בסעיף מס' 6.

8. מניעת זיהום אור

8.1. התאורה תתוכנן כך שתוגבל רק לקטעים בהם יש חובת הארה מטעמי בטיחות.

8.2. התאורה תתוכנן באופן שיצמצם ככל האפשר את זיהום האור וימנעו פגיעה במערכת האקולוגית הקיימת בסביבות התכנית, כך שתיתנו עדיפות לשימוש בגוף תאורה בעל פיזור אור מוגבל בעל יכולת לצמצם במידה ניכרת את זיהום האור.

8.4. זווית ההתקנה של גוף התאורה תהיה ב- 90 מעלות לפני הקרקע (כלפי פנים ולמטה) למניעת זליגת אור אל השמים.

8.5. שימוש בנורה מסוג נתרן בלחץ גבוה ובעוצמה נמוכה מבטיח ניצולת אור טובה וחיסכון אנרגטי, בצד מזעור ההשפעה השלילית על הסביבה.

9. קירות/גדרות



9.1. בגבול מגרש תבנה גדר קלה. הגדר תהיה גדר מתכת או גדר מתכת משולבת בקיר מחופה אבן.

9.2. בחלקו התחתון של המגרש תבנה גדר קלה משולבת בקטעי קיר מחופה אבן. הגדר תבנה בחלקו העליון של ואדי נחל גלים ולא בחלקו התחתון, בהתאם לתשריט המצורף. הגדר תמוקם מינימום 5 מ' מתחילת המדרון (לכיוון המלון).

9.3. תותר מסלעה כאלמנט תומך מסלעים כדוגמת האבן המקומית.

9.4. גובה מקסימלי של קיר תומך ובסמוך למבנה בלבד יהיה עד 5 מ'. במידה והפרש הגבהים גדול מ- 5 מ', יבנה קיר מדורג. המרווח בין שני הקירות יהיה מינימום 1.5 מ' והוא ייועד לגינון ונטיעות. הקירות יבנו בתחום המגרש.



9.5. הקירות, קיר התמך או גדר בנויה, כולל החזיתות והקופינג (ראש בקיר) יחופו באבן בגוון האבן המקומית ובעיבוד "טובה" כדוגמת אבן חיפוי המבנה, או בגמר קיר כובד מאבן לקט טבעית.

9.6. בשולי הכביש המוביל לחניה יבנה קיר לצורך תימוך הפרשי הגבהים (מילוי ו/או חציבה). גובה הקיר לא יעלה על 3 מ'. לא תותר יצירת מדרונות מילוי.

9.7. במצבי חציבה יותר לבצע קיר נקיין בגובה 80 ס"מ, ובגב הקיר רצועת גינון ברוחב 1.5 מ' ושיפוע חציבה בהתאם להנחיות יועץ קרקע, בתנאי שלא סותר את הנחיות סעיף 2.

10. חניה



10.1. שילוב נטיעות בתחום חניון - יש לתכנן עד 10 מקומות חניה בניצב ברצף אחד, 7 מקומות חניה במקביל ברצף אחד, ואחריהן ערוגות ("אוזן") גינן להפרדה. בכל ערוגות הגינון יינטע לפחות עץ בכיר אחד.

10.2. בחזית החניון הדרומית כלפי הרחוב תתוכנן רצועת גינון רציפה ככל הניתן וברוחב מינימלי של 60 ס"מ עם צמחיה שתתפל כלפי הרחוב.

11. תכנון ופיתוח המגרש

11.1. תכניות פתוח המגרש יהיו חלק בלתי נפרד מהגשת הבקשה להיתר בניה.

לבקשת היתר בניה למלון תצורף תכנית נוף ופתוח של המגרש בקני"מ מינימלי 1:250.





במסגרת תכניות הנוף הנ"ל יסומנו גבהים סופיים של פיתוח חצר, קירות תומכים, מעקות וגדרות, שבילים, מסלעות, רחבות מרוצפות, מדרגות, חניה ופתרונות ניקוז. יסומנו מתקני גז ואשפה, ארונות חשמל ותקשורת ושעון מים.

כחלק מתכנית פיתוח השטח יוגשו חתכים אופייניים של המגרש, חזיתות הגדרות והקירות וכן הכניסה אל המגרש. לתכניות יצורפו תכנית השקיה ותכנית צמחיה מפורטת, פרטים – לא יינתן היתר בניה ללא כל סט התכניות המפורטות בסעיף זה, ובהתאם לאישורים שנקבעו בנספח הנופי.

