



שכונה צפונית חדשה מועאויה הרחבה ליישוב כולל איחוד וחלוקה

תכנית מס' 354-0449520



יולי 2019

יסמין מח'ול קובטי - קופטי
אדריכלית נוף ומעטפת ערים
מס' רישון - 35760

עורכת : יסמין מח'ול קובטי - אדריכלית נוף . باسمين مخلول - قبطني

רח' 7031 , ת.ד 12790 , נצרת 16000 מל : 04-6466401 פקס: 04-6467119

e-mail : yas.makhoul@gmail.com



תוכן החוברת

מבוא

ניתוח מצב קיים :

- א. מיקום
- ב. נצפות, מבטים, וטופוגרפיה
- ג. מאפיינים כללים בשטח
- ד. מצב קיים של נחל ברקן

סטטוריקה :

- תמ"א 35 מרקמים
- תמ"א 35 הנחיות סביבתיות
- תמ"א 34/ג/3
- תמא 34/ב/4
- תמ"א 22
- תמ"מ 6/7 ייעודי קרקע

מצב מוצע :

- פרוגרמא
- פירוט שצ"פים
- ניתוח מצב מוצע

הנחיות נופיות

נספח נוף

שכונה צפונית חדשה מועאויה הרחבה ליישוב כולל איחוד וחלוקה

תכנית מס' 354-0449520

רשות מקומית

יוזם התכנית :

רשות מקרקעי ישראל

בעל זכויות בקרקע :

נסים נח'לה

עורך תכנית :

נייד: 054-4980684

נחלה אדריכלים

יסמין מח'ול קובטי, אדריכלית נוף טל: 04-6466401

עורך נספח נוף :

פקס: 04-6467119

רח' 7031 נצרת 16000

עורכת : יסמין מח'ול קובטי - אדריכלית נוף . یاسمین مخول - قبطي

רח' 7031 , ת.ד. 12790 , נצרת 16000 מל : 04-6466401 פקס: 04-6467119

e-mail : y_mak@barak.net.il

סקירת מצב קיים

מיקום

שטח התכנון צמוד דופן לכפר מועאווייה על הגבעה הצפונית.



1. מבוא

התכנית מציעה הרחבה של היישוב מועאווייה בשכונה הצפונית כולל איחוד וחלוקה למגרשים.

התכנון המוצע מאפשר ניצול מקסימאלי של השטח, תוך מענה לצרכי היישוב הדחופים: תוספת יחידות דיור, שצ"פים, שב"צים, כבישים מוסדרים, טיפול בנחל קיים, ושבילים להולכי רגל.

בנספח זה סוקרים את המצב הקיים והמצב המוצע ואת ההשפעות התכנוניות על הנוף והסביבה, ונותנים הנחיות לאופן השתלבות התכנון עם הנוף והסביבה.



סקירת מצב קיים

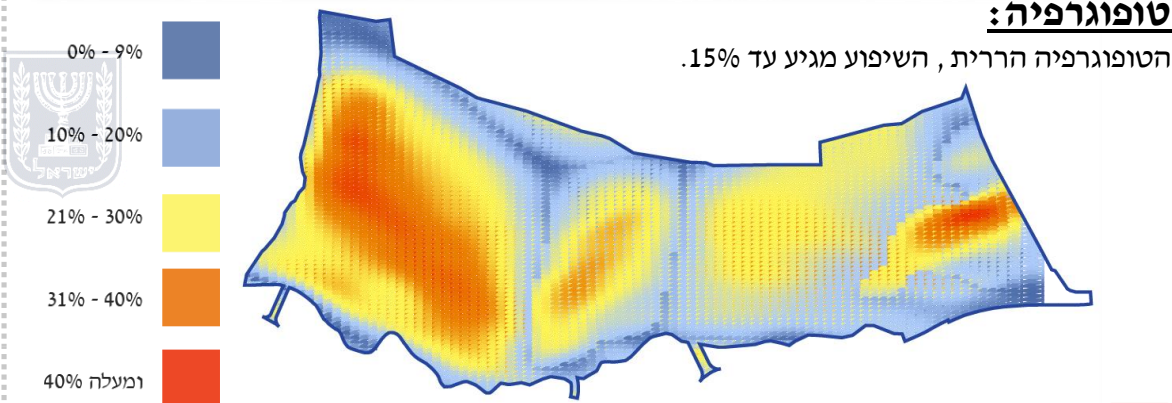


מבט אל השכ' הצפונית ממועאויה



טופוגרפיה:

הטופוגרפיה הררית, השיפוע מגיע עד 15%.



מפת שיפועים



מפת גבהים

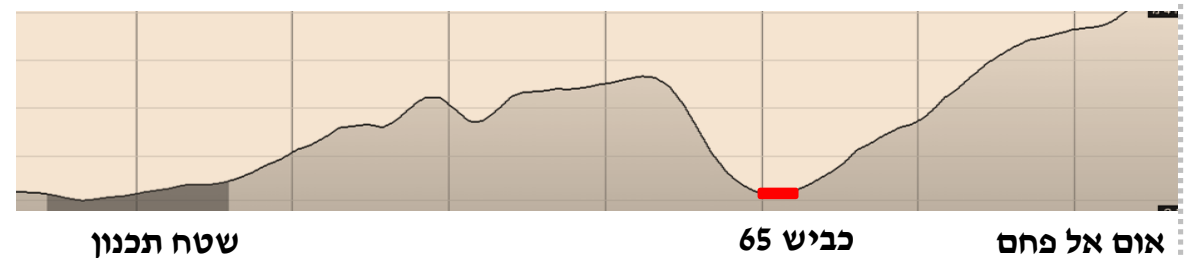
כללי:

נצפות:

השטח נצפה מיישוב מועאויה בלבד.



חתך 1-1



חתך 2-2



סקירת מצב קיים



מאפיינים כללית של השטח:

הכניסה למועאויה מכביש 65 דרך עין אברהמים. שטח התכנון הינו שטח חקלאי של מטעי זית, מצד מערבי – יער של ק"קל. הבניה בכפר טיפוסית: בתים פרטיים של 1-4 קומות. רוב המבנים מחופים אבן מסותתת.



מועאויה – בניה כפרית



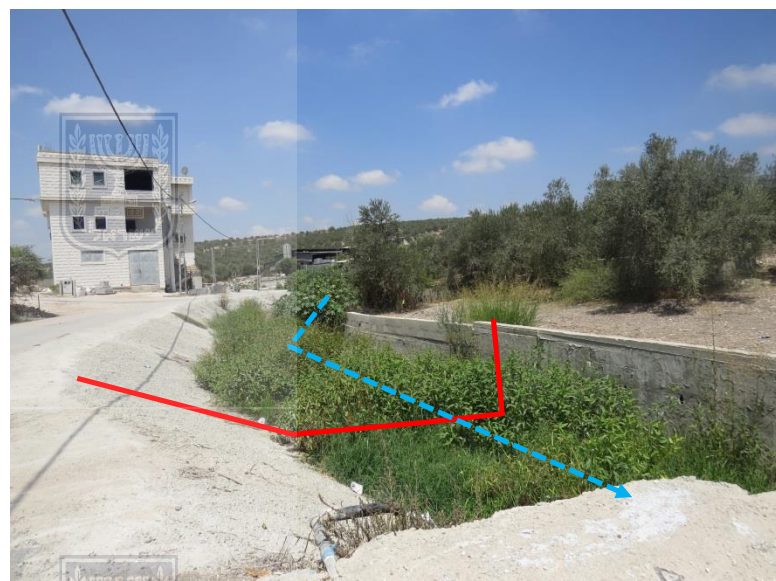
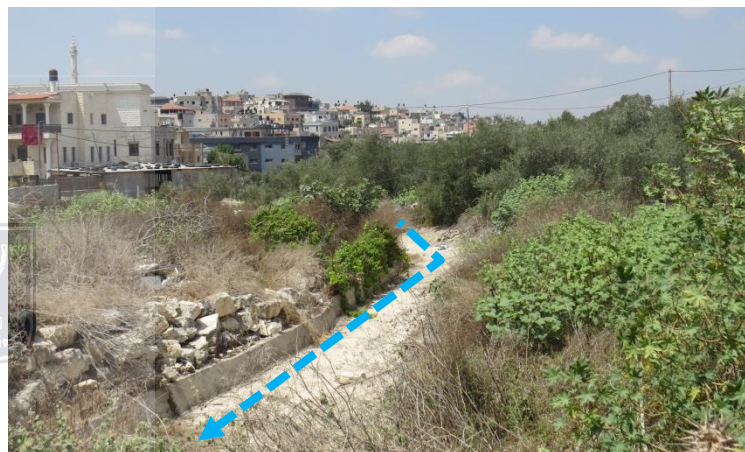
מועאויה – מטעי זית קיימים



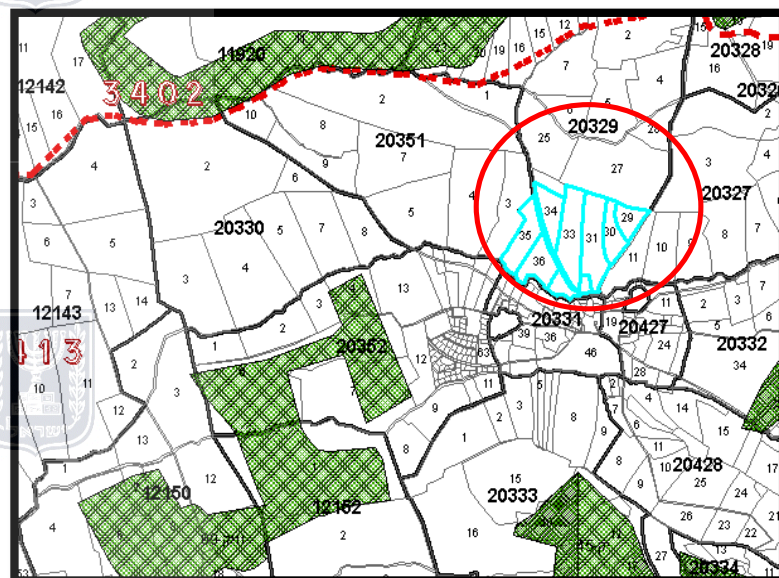
סקירת מצב קיים



מצב קיים נחל ברקן :

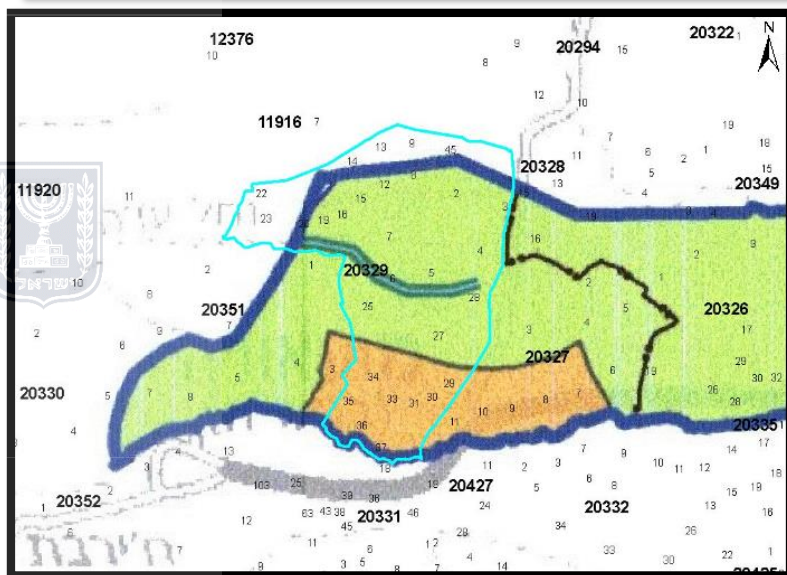


סטטוריקה



תמ"א 22 – עזר ויעור

- יער נטע אדם מוצע
- יער סבעי לשימור
- יער סבעי לטיפול
- יער פארק קיים
- יער פארק מוצע
- יער פארק חופי
- נסיעות בגדות נחלים
- תחום יער



תמ"מ 6/7

- רצועת נחל
- דרך מהירה
- מסילת ברזל
- גבול מחוז
- גבול מוניציפאלי
- tmm_6_7_yk
- אזור פיתוח עירוני
- אזור חקלאי/ נוף כפר פתוח
- שטח פתוח/חקלאי מוגן
- שטח פתוח מיוחד
- יער סבעי לטיפול
- יער נטע אדם מוצע
- יער סבעי לשימור
- יער נטע אדם
- tmm_6_7_yk_migbalot
- קדסטר ארצי - 2016

תמ"א 35 - מרקמים – מרקם שמור משולב :

התכנון המוצע הינו צמוד דופן לשטח הבנוי בפועל

תמ"א 35 - הנחיות סביבתיות – שטח בעל רגישות נופית גבוהה ושטח לשימור משאבי מים:

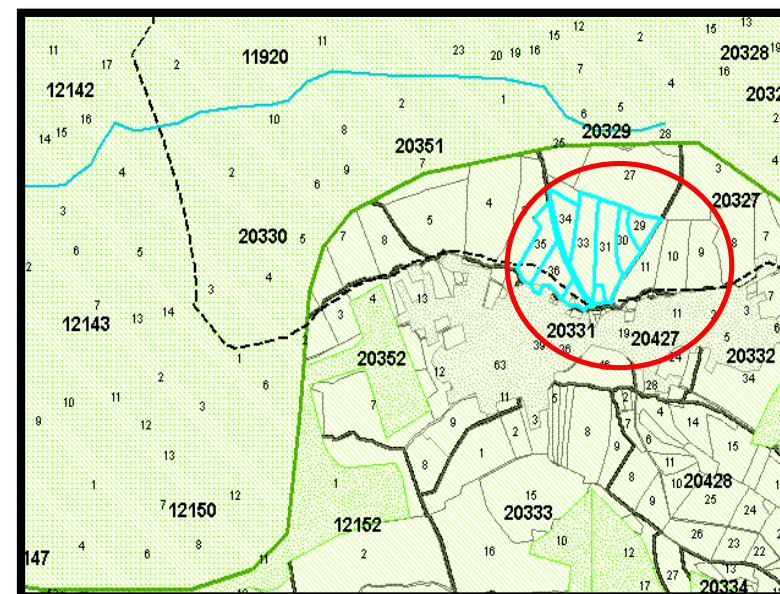
שטח התכנון באזור עם רגישות נופית סביבתית גבוהה ושימור משאבי מים : ובכן ידרש נספח נוף עם קבלת חוות דעת מהמשרד לאיכות סביבה, מרשות הטבע והגנים, וממשרד החקלאות. נספח נוף זה נותן הנחיות מפורטות לאופן ההשתלבות עם הנוף, ומזעור הפגיעה כתוצאה מהפיתוח והבניה.

תמ"א 34/ב/3

עובר באזור התכנון עורק ראשית נחל ברקן , הוגדר שטח פתוח עם שבילים מגוננים מסביב לנחל .

תמ"א 34/ב/4

האזור מוגדר ברמת פגיעות ב' - פגיעות מי תהום בינונית

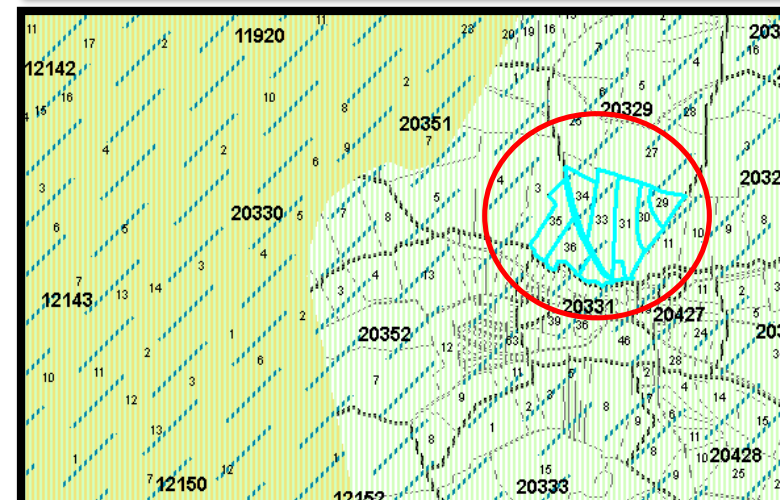


תמ"א 35 מרקמים

- נבשים
- אזורית
- כבש 8
- מהירה
- פרברית
- ראשית
- גבול נפה
- מרקם עירוני
- שמורות וגנים לאומיים קיימים ומוצעים
- מרקם חופי
- מרקם כפרי
- מרקם שמור משולב
- מרקם שמור ארצי
- מכלולים נופיים
- יער ויעור על פי תמא 22
- שטח בנוי בפועל - קפול 2003

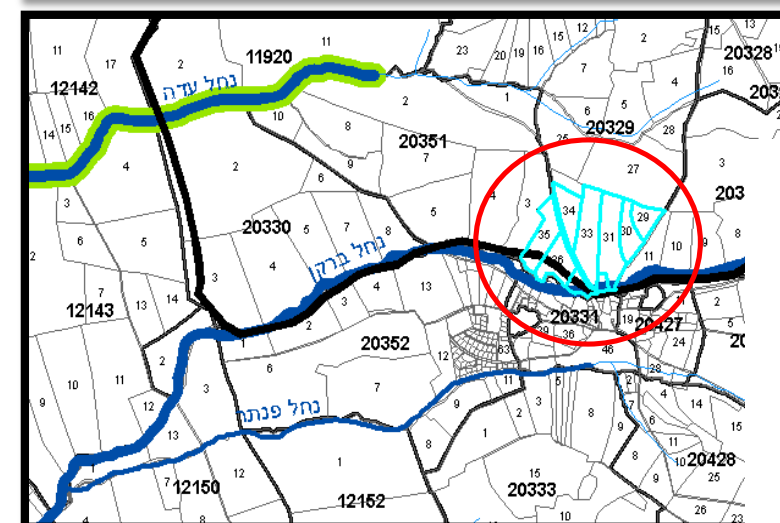
תמ"א 35 הנחיות סביבתיות

- כבש 8
- מהירה
- פרברית
- ראשית
- אגן היקוות כנרת
- גבול - התכנית
- אזורים החשופים לרעש מטוסים - בתחום
- רגישות נופית - סביבתית גבוהה
- שטח לשימור משאבי מים
- אזורי החדרה ואיגום
- שטחי אימוץ, שטחי אש ושטחים פתוחים



תמ"א 34/ג/3 הנחיות סביבתיות

- גבול תכנית
- גבולות מחוזיים
- גבול רשויות ניקוז
- סיווג נחלים ארצי
- עורק ניקוז ראשי
- עורק ניקוז משני
- עורק ניקוז במחוז צפון
- פשט הצפה
- נחל לתכנון



מצב מוצע



מצב מוצע :



גבול שטח שיפוט	גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	מגורים א
גבול תכנית מאושרת	גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	מגורים ב
חזית מסחרית	דרך/מסילה לביטול	דרך מוצעת	מסחר
קו עזר2	גבול מרחב תכנון	דרך משולבת	מתקנים הנדסיים
		שביל	מבנים ומוסדות ציבור

מצב מוצע



פירוט שצ"פ

שטח ציבורי פתוח:

תאי שטח 300-301-304-313-308 - 8.5 דונם

גינות ציבוריות מרכזיות בשכונה המוצעת, מחברות בין כביש ראשי מועאויה קיים, טיילת נחל, כביש כניסה לשכונה מוצעת, ומשרתת גם שטח מבני ציבור צמוד. הגינה כוללת רחבות משחק למגוון רחב של גילאים, רחבת התאספות, רחבות ישיבה ושהייה, גינות, תאורה, הצללה וכו' ..

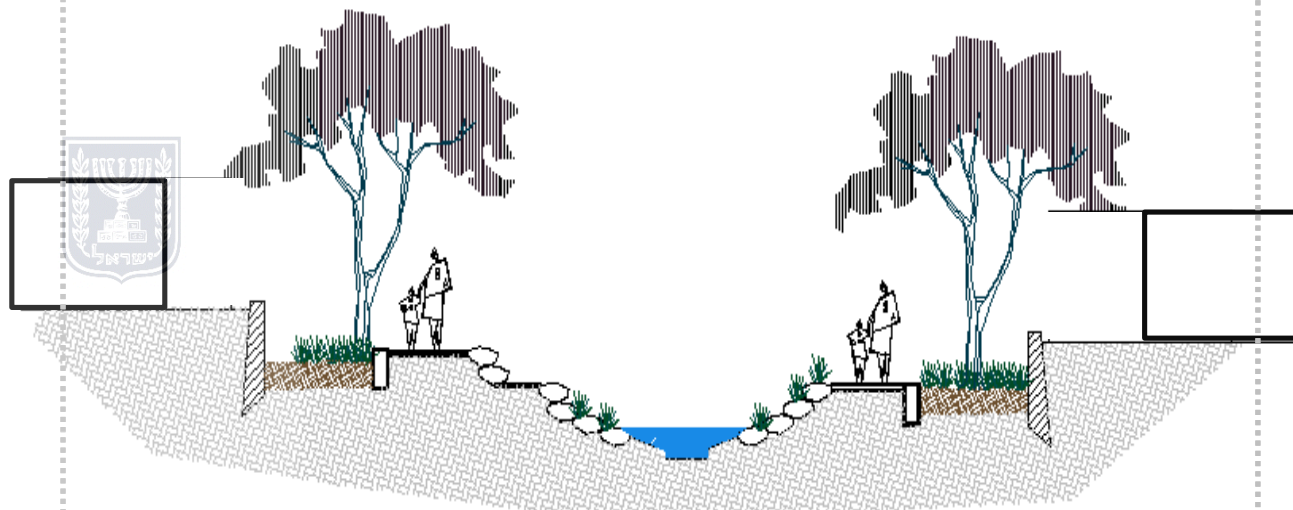


תאי שטח 200-203 ו- 312-311-310-309-307-306-305-303 - 15.8 דונם

טיילת בגדות הנחל (בטבע) - טיפול בנחל ברקן קיים, עם שילוב שבילים מגוונים ומוצלים להולכי רגל. עורק ראשי בכפר.

המלצה על תעלת נחל פתוחה עם טיפול גנני בשולים - סלעים, צמחייה, עצים .. התעלה תהיה טרפזת עם שיפוע צדדי של 1:3 לכל היותר: חתך מומלץ:

צמחייה קיימת בשטח הנחל - יש לשמר את עצי הזית הקיימים באזור הנחל.



פרוגרמה

התכנית משנה יעוד משטח חקלאי לשכונת מגורים חדשה שכוללת מגרשים לבניה פרטית, שטחים לצרכי ציבור (שב"צים ושצ"פים), ומערכת תנועה של רכבים ושל הולכי רגל.

השכונה המוצעת צמודת דופן לכפר הקיים, כאשר נחל ברקן מפריד ביניהם והוא יטופל במסגרת השכונה החדשה.

כחלק מעידוד האנטגרציה בין שני החלקים, תוכננה מערכת כבישים והולכי רגל ש"מתנקזת" לכביש הראשי וממנו למרכז הכפר.

שבילי הולכי הרגל רוחביים, כנגד הטופוגרפיה וכנראה יהיו מדרגות, אך הם מהווים עורק ראשי הן מבחינת תנועה והן מבחינת חיבור בין שטחים ציבוריים שונים.

נוצר כאן מרקם של שטחים ירוקים מחוברים יפה.

הערה:

בשל תנאי הטופוגרפיה בשטח, מומלץ להכין תכנית בינוי נופית בקנה מ: 1:500 שקובעת את מפלסי המבנים, מיקום חצרות, שירות, כניסות למגרשים, חניות וכו'.. תכנית זו, תשמור על איזון בין חפירה ומילוי בתוך המגרשים ועל דירוג טבעי במבנים, והשתלבות יפה עם הטופוגרפיה הקיימת.

שטח התכנית הינו 457 דונם

יח"ד מוצעות: 1148 יח"ד

סה"כ נפשות: 1148 * 4 = 4592 נפש

סכה"כ שטח ציבורי פתוח: דרוש כ-23 ד'. התכנית מציעה 28.5 ד'



הפיזור של השצפ"ים משרת בצורה יעילה את התושבים בשכונה - מרחק הליכה מקס' 170 מ' מהשצ"פ הקרוב

מצב מוצע

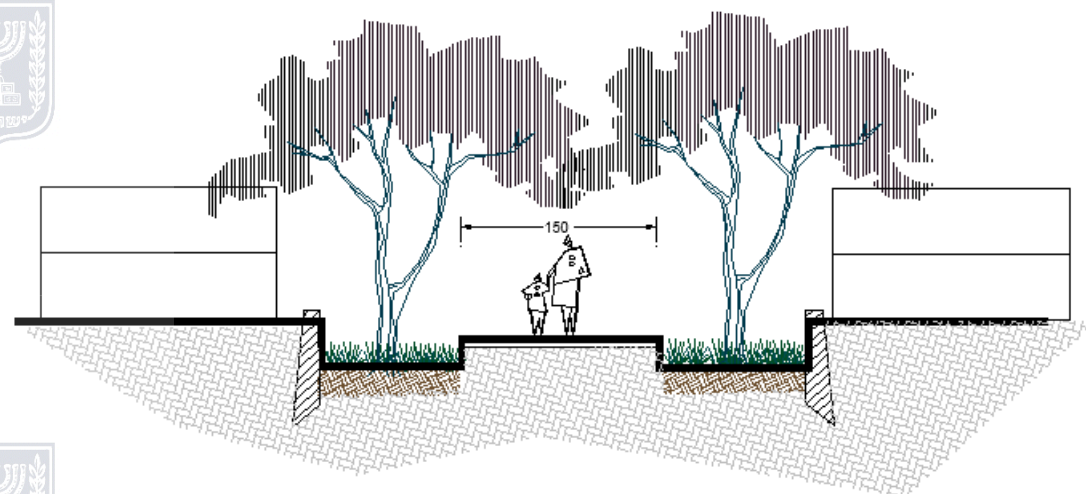


תתוכנן מערכת שצ"פים לפי פרוגרמה בתיאום עם הרשות המקומית.
מערכת השצ"פים תותאם לדרישות התושבים מבחינת גילאים ודרכים.
מומלץ לתכנן שצ"פים ייעודיים: לימודיים, מוסיקליים, וכו'.

שבילים להולכי רגל:

- בשל הטופוגרפיה הקשה חלק משבילים אלה יהיו מדרגות. תבדק אפשרות הנגשת השבילים ע"י יצירת מערכת רמפות לצד המדרגות.
- רוחב השבילים המוצע הוא 6 מ' המעבר המרוצף יהיה 2.5 מ' ושאר השטח ייועד לגינון ופינוק מנוחה קטנות עם הצללה.

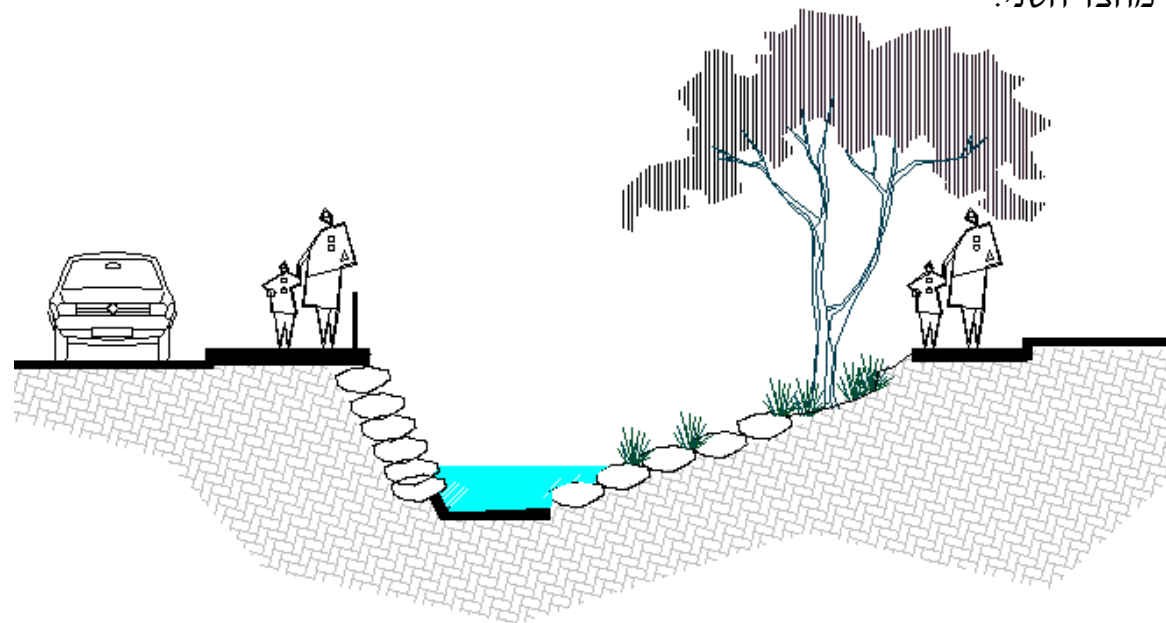
חתך מומלץ:



- יש לתכנן את השבילים בהתאם לגבהים של השכנים משני הצדדים, כך שגובה השביל בין המבנים יהיה תמיד במפלס הגינות הפרטיות או יותר נמוך כחלק משמירה על הפרטיות בחלקות הפרטיות.



במקרה והכביש מגיע לתעלה יש להרכיב מעקה בטיחות ולאפשר פתיחות נופית מהצד השני.



התעלה תהיה טרפזת עם שיפוע צדדי של 1:3 לכל היותר:

תאי שטח 801-806 ו-810, 815 – 8.925 דונם

טיילת שמלווה את תוואי הנחל ברוחב 4 מ', ניתן לשלב בה מקומות ישיבה עם הצללה, לשהייה, תצפית שיכולים לשרת את הולכי הרגל. הטיפול הצמחי בסביבת טיילת זו יהיה מבוסס על צמחיה מקומית ים תיכונית האופיינית לשטח וניתן לשלב מגוון עשיר של צמחי מים וגדה. בין המינים צמחי מים טבולים - נופר צהוב, מיני נהרנית, קרן טבוע ושיח אברהם מצוי, יש להימנע משתילת צמחים שתלטיניים כגון: הרדוף הנחלים או קנה סוף בשל הסכנה להתפשטות והסתרת נוף הנחל. מומלץ לנטוע עצים ירוקי עד שיכולים לספק צל ונוף נאה לתושבים.

- 

-

11

הנחיות נופיות

3.9 ריהוט רחוב :

- 3.9.1 ריהוט רחוב – ספסלים, עמודי מודעות, פרגולות, אשפתונים ומתקני מים – יבוצעו לפי דגם אחיד בכל המתחם.
- הדגם, הכמות והמיקום יקבעו ע"י אדריכל הנוף המתכנן ובאישור רשות מקומית .
- 3.9.2 תאורה – יקבע סוג ודגם אחיד לעמודי התאורה ברחובות ובשצ"פים, ע"י מתכנן התאורה בשיתוף ותיאום עם אדריכל נוף, ובאישור רשות מקומית .
- 3.9.3 שילוט – יקבע עיצוב אחיד ע"י אדריכל נוף ובאישור רשות מקומית . כמות מיקום, וגובה השלטים יקבע לפי הוראות רשות מקומית .
- 3.9.4 יש למקם בורות תשתית במקומות המגוננים ולא בשבילי הולכי רגל. במקומות שלא מתאפשר, יש לשלב את המכסים כחלק מדוגמת הריצוף הכוללת במקום, לפי הנחיות מהנדס המועצה ולבצע מכסה מיציקת ברזל.

3.10 מתקנים לאיסוף אשפה :

- 3.10.1 מתקנים ביתיים לאיסוף והרחקת אשפה יהיו בשיטה, בעיצוב ובנפח שיקבע מנהל אגף איכות הסביבה והתברואה במועצה. המתקנים יתוכננו כך שניתן לבצע בהם הפרדה בהתאם לחוק המיחזור.
- 3.10.2 יש להסתיר את מתקני האשפה תוך שילוב המסתורים בפיתוח ע"פ הוראות רשות מקומית .
- 3.10.3 המתקנים ימוקמו בנישות מיוחדות בהתאם לפרטים המצורפים בנספח זה.
- 3.10.4 יוקצו שטחים להצבת מוקדי מיחזור לפי פרט שיוצק ע"י אדריכל נוף ויאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה והמועצה המקומית. ראה גיליון מס' 5 : מוצעים 3 מקומות בשטחים ציבוריים.

3.11 חניות :

- 3.11.1 חניות ציבוריות יתוכננו ע"י מהנדס הכבישים, לאורך הכבישים, לפי תקן משרד התחבורה. החניות יהיו חלק מנספח התנועה.
- החניות יהיו מוצלות, יש לנטוע עץ בוגר בין 3 חניות צמודות.
- 3.11.2 חניות פרטיות יהיו אך ורק בתוך המגרשים : בחצר חניה או בקומת מרתף, לפי הנחיות רשות מקומית

3.6 צמחייה

- 3.6.1 בשטח התכנית קיימים מטעי זיתים. בבקשות להיתרי בנייה, תוכן תכנית פיתוח שבה יסומנו העצים הקיימים המיועדים לשימור ו/או העתקה, על רקע תכנית מודד מוסמך. אישור התכנית יהווה תנאי להיתרי בנייה.
- 3.6.2 יש להשתמש בצמחייה חוסכת מים, ובמידת האפשר, צמחי א"י.
- 3.6.3 הצמחייה המומלצת ברחובות : מיש, חרוב, כליל החורש, אלונים (מינים שונים), אדר סורי ועץ זית. אישור התכנית יהווה תנאי למתן היתר.
- 3.7 טיילות, כבישים, מדרכות וחניות :
 - 3.7.1 יש לנטוע לאורך הרחובות והדרכים לפי תכנית נטיעה כללית שתוגש לאישור מהנדס המועצה. העצים יהיו בוגרים גודל 7 או 8.
 - 3.7.2 תכנון נטיעת העצים יעשה ע"פ קריטריונים גנניים מקצועיים שיתייחסו למרווחים הנדרשים, גבהים מותרים וכל השיקולים שיבטיחו צמחייה אופטימלית ואיכות גניית לאורך זמן.
 - 3.7.3 נתיבי החנייה לאורך צירי הנסיעה – לא יהיו המשכיים באורך העולה על 30 מ', יש לבצע מפרצי גינון כל 30 מ' (6 חניות).
 - 3.7.4 בכל החניות והמדרכות, לאורך הרחובות, יבוצעו העבודות לפי תכנית עיצוב אחידה ובשימוש בחומרים דומים ובאיכות טובה וזהים לאלו של השצ"פים – לשמירה על רצף העיצוב (כולל ריהוט רחוב).
 - 3.7.5 בכל מקרה של פירוק והריסת דרכים קיימות, יש להעביר את הפסולת למקום מאושר ע"י הפיקוח והמועצה, יש לשקם את השטח שנהרס ולהחזירו למצבו הטבעי.
 - 3.7.6 ברצועות גינון המיועדות לטיפול בנחל קיים יש להשתמש בעצים מתאימה לאופי המקום כגון : צפצפה מכסיפה וכו' ..

3.8 חדרי טרנספורמציה :

- 3.8.1 יותר להתקין חדרי טרנספורמציה בשצ"פים בתיאום עם מהנדס המועצה ואדריכל הנוף. בתנאי ששטחו לא יעלה על 24 מ"ר.
- 3.8.2 חדרי השנאים יתוכננו ויבוצעו כחלק מתכנית הפיתוח של השצ"פ כדי לשלב את המבנה בסביבתו. מומלץ למקם את חדרי השנאים בפינות של השצ"פים במרחק של 3 מ' ממבני המגורים בקו בניין 0.00 מהמדרכה .
- 3.8.3 המבנים יחופו באבן בהתאם למבנה קירות הפיתוח.

הנחיות נופיות



3.12 תכנית פיתוח:

(כתנאי להוצאת היתר בנייה)

3.12.1 על מגישי בקשות להיתר בנייה למבנים לדאוג לביצוע כל עבודות הפיתוח עד להשלמת הבנייה, בהתאם לתקנות ולדרישות הרשויות ולשביעות רצון הוועדה המקומית, כתנאי למתן אישור גמר בנייה.

3.12.2 תכנית פיתוח המגרש תוגש לאישור הוועדה המקומית לתכנון ובנייה כחלק מהבקשה להיתר עבוד המבנים במגרש, התכנית תתואם עם נספח הבינוי והנספח הנופי שאושר כתנאי להיתר בנייה.

3.12.3 כל תכניות הפיתוח, הגיגון והשקיה, יוגשו לאישור מהנדס המועצה לפני הגשתן לאישור לוועדה המקומית.

3.12.4 תכנית הפיתוח תכלול: (כל הגבהים הסופיים) סימון גובה, כניסות לבניינים, שבילי גישה ומדרגות, חניונים עם סימון מקומות חנייה, רחבות מרוצפות, קומות עמודים פתוחות, גבהי גמר סופיים של פיתוח המגרש, העמדת המבנה, תוואי קירות וגדרות, חומרי גמר והי הנ"ל. תוואי וגבהי פתרונות ניקוז, פרטים וחתכים עקרוניים לקירות כולל פריסת הקירות, מתקני אשפה, עמודי תאורה, ארונות תקשורת, קווי חשמל, טלוויזיה, תקשורת, מים, ביוב וגז, מתקני גז ומונים, חיבור לתשתיות ציבוריות, מרכזיות תשתית, שטחי הגיגון כולל מתקני משחקים וריהוט גן, ריהוט רחוב, מדרכות וחנייה בדרכים הנכללות בתכנית הפיתוח, כולל חומרי גמר וריצוף עם צבעים ודגמים.

3.12.5 תצורף תכנית נטיעות ועקירות (באישור מהנדס המועצה) של עצים ושטילת צמחים ושיחים עם סימון מערכת השקיה עקרונית, רשימת עצים לנטיעה ולעקירה.

3.12.6 יש לתאם את תכנון הפיתוח של כל מגרש עם תכניות הפיתוח של כל המגרשים השכנים, לדרכים, לצמתים, ולשצ"פים הסמוכים למגרש, כדי ליצור חזית אחידה לרחוב.