

רבקה מן- אדריכלית גנים ונוף
כורזים - טל/פקס: 06-6938996

פיקטוריון ייחודיים בע"מ
27.02.2001

הרחבת צוריאל

נספח נוף וסביבה

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה חשכ"ה - 1965
אלשור תכנית מס. 10298/א
רשמי המועצה/תוכנון בניה החליטה
ביום 17.10.01 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

2

פברואר 2001

רבקה מן- אדריכלית גנים ונוף
כורזים - טל/פקס: 06-6938996

הרחבת צוריאל

נספח נוף וסביבה

פברואר 2001

הרחבת צוריאל

1. יעוד התוכנית
- א. תכנון תוספת למגורים ואירוח כפרי, שטחים ציבוריים פתוחים (שצ"פ), שטחים למבני ציבור.
- ב. הגדרת אזור לפיתוח תיירות.

2. כללי
- שטח תכנית ההרחבה (האתר להלן) נמצא ממערב למושב צוריאל. ע"ג אוכף עם מפנים לדרום, מערב וצפון.
- רובו ממוקם ע"ג החלק המזרחי של אוכף, הנחצה ע"י ואדי רתב ומדורג בטרסות כלפי מערב.
- הואדי הנ"ל יחד עם עוד שני ערוצים נוספים מתנקזים אל נחל פקיעין, העוקף למרגלות הגבעה מדרום ומערב.
- במערב האתר - שמורת בריכות צוריאל, שמורה מקומית קטנה הכוללת שתי בריכות חורף עם אגן הניקוז שלהן.
- מדרום לשטח ההרחבה: גבול תמ"א 22 - יער קק"ל, שברובו יער אורנים צפוף.
- בשטח שרידי חורש טבעי של אלה אי"י ואלון מצוי עם קבוצות של אלה אטלנטית. יחד עם שרידי בוסתן: תאנים, שקדים, אגסים, רימונים וצברים המלווים שרידי ישוב ערבי הרוס - סוכמתא, ופינות חמד טבעיות ושרידי ס ארכיאולוגיים (ראה פרק 3).
- חלק מהנ"ל ממוקם בשטחים הציבוריים.
- בכל מקרה, יעשה מאמץ לשמור על העצים הקיימים, גיזום הגזעים הצדדיים לקבלת גזע ראשי אחד, ודילול במידת הצורך.
- שטחים שאינם מיועדים לפיתוח ע"פ התוכנית, לא תותר כל פגיעה בהם ואו שפיכה של עודפי עפר.
- חל איסור על פגיעה בשטחים שאינם מיועדים לפיתוח, הפיתוח יעשה רק בשטחים מיועדים למגורים, לדרכים, לשטחי ציבור ולתשתיות של אותו השלב בתיאום עם כלל גורמי הפיקוח.

3. עבודות הכנה כללי
- א. שמירה ככל הניתן על צמחיה וערכי טבע קיימים - ראה פרק כללי.
- ב. תיאום עם גורמי הארכיאולוגיה (ראה פרק 4).
- ג. הקבלן יאסוף את אבני הלקט ואבנים מפירוק מבנים המתאימות לבניה ויערמן במקום בו יורה המפקח באתר, (לצורך שימוש בשטחים הציבוריים: שצפ"ים ומבני הציבור).
- אבנים לאיסוף: אבני גיר פראי בגודל צלע בין 20-50 ס"מ ואבנים מסותתות מכל גודל שהוא.
- ד. לפני תחילת עבודות החפירה יעשה חישוף של 30 ס"מ עליונים, בכל שטח העבודה, מיטב האדמה החפורה תאסף למקום שיורה המפקח, לשימוש חוזר כאדמה גננית.

ארכיאולוגיה

.4

בתחום האתר וגבולותיו מצויים שרידים ארכיאולוגיים משלושה סוגים עם שלוש רמות התיחסות כלהלן:

1. גבעת סוכמתא (עם הכנסייה). זהו למעשה תל, שיש בו שכבות יישוב רבות, רשות העתיקות לא תתיר בניה כלשהיא על התל. בכל נושא של פיתוח שבילי טיול יש להעביר תכנית ולקבל אישור רשות העתיקות.

2. קברים. הגבעה שממזרח לאתר הנ"ל שמשה כשדה קבורה בעת העתיקה. על כן, יהיה צורך בפיקוח צמוד במימון היזם בכל פעולת בניה שתבצע. בכל מקרה שתתגלה מערת קבורה, תערך חפירת הצלה אף היא במימון היזם.

3. מבני קשתות. בשטח קיימים 2-3 מבני קשתות. במידה ויהיה צורך להרוס מבנים אלו, תערך חפירת בדיקה כדי לבדוק את תיארוכו של המבנה, וזאת במימון היזם.

מתוך סיכום פגישה באתר עם מוטי אביעם - ארכיאולוג מחוז גליל מערבי (הסיכום נכתב ע"י מוטי אביעם).

עבודות בשטח התכנית, הכוללות שטחים בם מצויים השרידים הארכיאולוגיים הנ"ל, יבוצעו רק לאחר הבטחת תאום פיקוח עם רשות העתיקות, מחוז הגליל המערבי.

שטחים ציבוריים פתוחים

.5

שצ"פ 1

שטח ואדי מדורג בטרוסות.

משמש למעיין "פרוזדור" תצפית נוף ושמירה על תבנית הואדי - הן ויזואלית והן לניקוז. בשצ"פ זה יבוצעו נטיעות ושבילי הליכה, הקשורים לאזור התירות שבהמשכו.

שצ"פ 2

שטח המשמש הפרדה ויזואלית בין הישוב הקיים לאזור הלולים הסמוך (מעבר לכביש) ולמעבר תשתיות.

באזור צמחית חורש מפותחת - לשימור ולתוספת שבילי טיול בקרבת צמתות הכניסה לשכונה החדשה והמפגש עם הואדי (שצ"פ) ועם השטח המסחרי - טיפוח אינטנסיבי יחד עם שימור צמחיה קיימת.

שצ"פ 3

רצועה ירוקה בין מגרשים בשטח תלול תשמש למסלעות תמיכה ומעבר תשתיות.

צמחיה קיימת תשמר ככל הניתן.

שטח זה המשכי לפיתוח ותכנון של שצ"פ מס' 1 ו-4.

שצ"פ 4

פינת מתלול קטנה עם אלות אטלנטיות לשימור.
 לפני תחילת עבודות העפר סביבה - היא תגודר.
 עבודות הפיתוח בקרבתה - לא יחדרו לשטחה, העצים סביב ישמרו ככל הניתן.

שצ"פ 5

שטח בשולי השכונה - למעבר תשתית ושיקום עבודות חפירה.
 בשטח יתבצעו מסלעות וינטעו עצים ושיחים באופן אקסטנסיבי.

שצ"פ 6

מעברים להולכי רגל ומעבר תשתיות, הקושרים את השצפ"ים ושטחי מבני הציבור אל כלל השכונה מכל הכיוונים.
 במעברים אלו יבנו שבילים כולל מדרגות ופיתוח נלווה וניתן להעביר בהם תשתיות.

שטחי מבני ציבור

.6

באזור המרכזי למבני הציבור, נמצאת גבעה עם חורש ים-תיכוני מפותח ושרידי מערות קבורה ביזנטיות.
 את הגבעה כדאי לשמר כפי שהיא ולטפח בה שבילי טיול בלבד.
 כלל הבינוי בשטח מבני הציבור - יתוכנן סביב גבעה זו.

שטחים לתיירות ואתרי-נוף סמוכים

.7

בשטח המיועד להקמת פרויקט תיירותי נמצאים שטחי חורש טבעי, שרידי בוסתנים וארכיאולוגיה.
 באזור לפיתוח ובניה, שבתוך שטחי התיירות, יחולו כלל הערות הנספח הנופי בנושאי שמירת ערכי נוף סביבה וטבע.
 בשטח זה ובאתרי הנוף הגובלים בתוכנית, אף שהם מחוץ לה, לא תותר השלכת פסולת בניה, לא ינתן מעבר לכלל הכלים העוסקים בעבודות הפיתוח באתר.

פרטים וחומרי גמר בשצ"פים

.8

קירות התמך יבוצעו מאבן לקט מקומית - טבעית או מסותתת (מפירוק) עם פוגות בטון שקועות, וראש קיר מאבן כדוגמת פני הקיר.
 בבנית הקיר קימת אפשרות לשילוב עם סלעים מקומיים.
 לא יותר קיר תומך מעל 2.5 מ' גובה, חניות בחזית החלקות ישולבו בקיר התמך ויבנו כחלק ממנו עם פרטי גמר זהים לו. במידה וידרש קיר גבוה יותר - הוא יפוצל לשני מדרגים בהתאם לפרטי נספח הנוף.
 שבילים:

א. מבטון סרוק בשלוב עם קטעי ריצוף מאבן טבעית או מסותתת.

ב. שבילי גן ממצע מהודק עם אבנים תוחמות מאבן טבעית או מסותתת. ע"ג קירות התמך יבנו מעקות בטיחות לפי תקן בהתאמה לתכנון מפורט, ייבנו גומחות/הסתרה לארונות תשתית, לשעוני מים ולפחי אשפה. מסלעות ייבנו בשפוע של 1:2 לכל היותר, וישולבו בהן כיסי שתילה, גודל הסלעים יהיה לפחות 1.0X1.0X0.7 והן ייבנו כאשר הפטינה הטבעית בקטע הגלוי. לא יותר קיר חשוף מבטון בחזית לשטח צבורי ו/או למגרש שכן.

פיתוח מגרשים פרטיים

.9

לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית פיתוח של המגרש בקני"מ 1:100. מדידת השטח תכלול עצים ושיחים, סלעים ייחודיים וכד' ויעשה מאמץ לשמורם.

תכנית הפיתוח של המגרש תכלול: קירות תומכים/מסלעות, שביל כניסה מסתור פח אשפה ובלוני גז, חניה. תכנית הפיתוח תראה התייחסות תכנונית למגרשי השכנים (תוצג העמדת הבית השכן והפתוח הרלבנטי) וכן התייחסות לשטח הצבורי הגובל במגרש (דרך ו/או שפ"פ). כן תראה התכנית פתרונות לבעיות ניקוז ושיפועי קרקע.

בפרטי הפיתוח הפונים לכוון שטחים צבוריים יפורט סוג החומר, צורת העיבוד והגוון. אלו יתואמו עם מהנדס הועדה המקומית לשמירה על יחידה עיצובית אחת לאורך השטח הצבורי.

גדרות בין מגרשים ובין תחום המגרשים והרחובות תהינה מצמחיה ו/או אבן (אבן גיר מקומית) או מסלעות מאבני גיר, גובה קירות האבן והמסלעות לא יעלה על 2.0 מ'. במידה ויש צורך בתימוך גבוה יותר, הוא יפוצל למדרגים.

הוראות בנושא איכות סביבה ונוף

.10

א. כללי

בתחום התכנית יותרו השימושים המפורטים ובתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

ב. עצים קיימים

יש לשמור על עצים שאינם בתחום קו הבניה של הבתים, עצים לעקירה יסומנו ע"ג התוכניות בקני"מ 1:100.

ג. נטיעת עצים ושמירתם

הועדה רשאית להורות למבצעי התכנית או לבעלי הבתים לנטוע עצים, שיחים לאורך של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו ע"י הועדה, להגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.

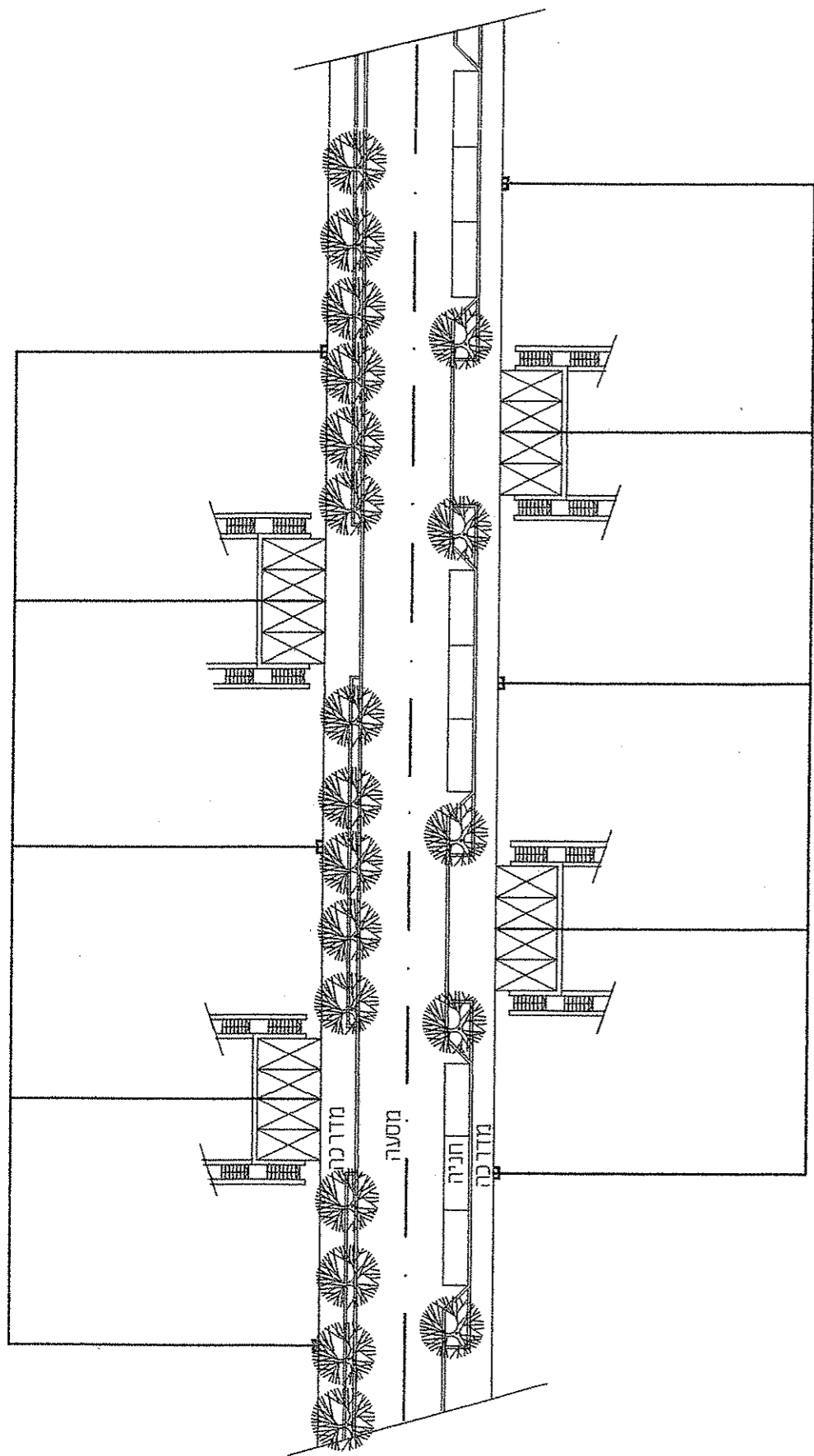
- ד. שפכים
איכלוס מבני מגורים מותנה בבצוע מתקן לטיפול שפכים, באישור המשרד לאיכות הסביבה והפעלתו התקינה.
- ה. פסולת
איכלוס מבני מגורים מותנה בהסדרת סילוק פסולת לאתר אזורי.
- ו. רעש ואיכות אויר
בכל מקרה של פעילות שעלולה לגרום לרעש בלתי סביר ולחריגה מתקני איכות אויר, תדרש הכנת מסמך סביבתי לפעילות זו שתאושר רק לאחר אישור המחלקה לאיכות סביבה במ.א. מעלה יוסף.
- ז. סילוק מפגעים
בעלי הבתים יחויבו לכל מפגע שנוצר כתוצאה מבניית ביתם ועליהם האחריות שלא יפגע הנוף הטבעי מחוץ לקווי המגרש. לא תינתן תעודת גמר למבנה אלא לאחר קבלת אישור ועד האגודה שאין כל פגיעה חריגה במגרש ובסביבתו.
אין לשפוך, ללכלך או לגרום לשום שינוי, מחוץ לשטח המגרש, כולל תנועה לצורך בניה או כל צורך אחר.
- הועדה רשאית להורות למבצעי התכנית ו/או לבעלי הבתים הגובלים עם כל דרך להקים במגרשיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן בנייתם וגובהם. כמו כן לגזום עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.
לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה כאמור, תהיה רשאית הועדה לבצע העבודות שנקבעו בהודעה על חשבונו.
- ח. קוי טלפון, תקשורת, טלויזיה בכבלים:
ייעשו במערכת תת קרקעית.
- ט. בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צדדי משותף, יתאפשר קו צדדי אחד - 0, ותעשה תכנית משותפת ערוכה על ידי אותו אדריכל.
- י. דוד השמש יוסתר ע"י מעקה או ישולב במבנה באופן שתובטח הסתרתו, הקולטים יוסתרו או ישולבו בשפוע הגג (במידה ויהיה גג רעפים).

יא. גידור

לא תותר הקמת גדרות רשת או תיל קוצני.
לא יותר שימוש ביריעות או באריגי פלסטיק צבעוניים לתיחום או יצירת חיץ.

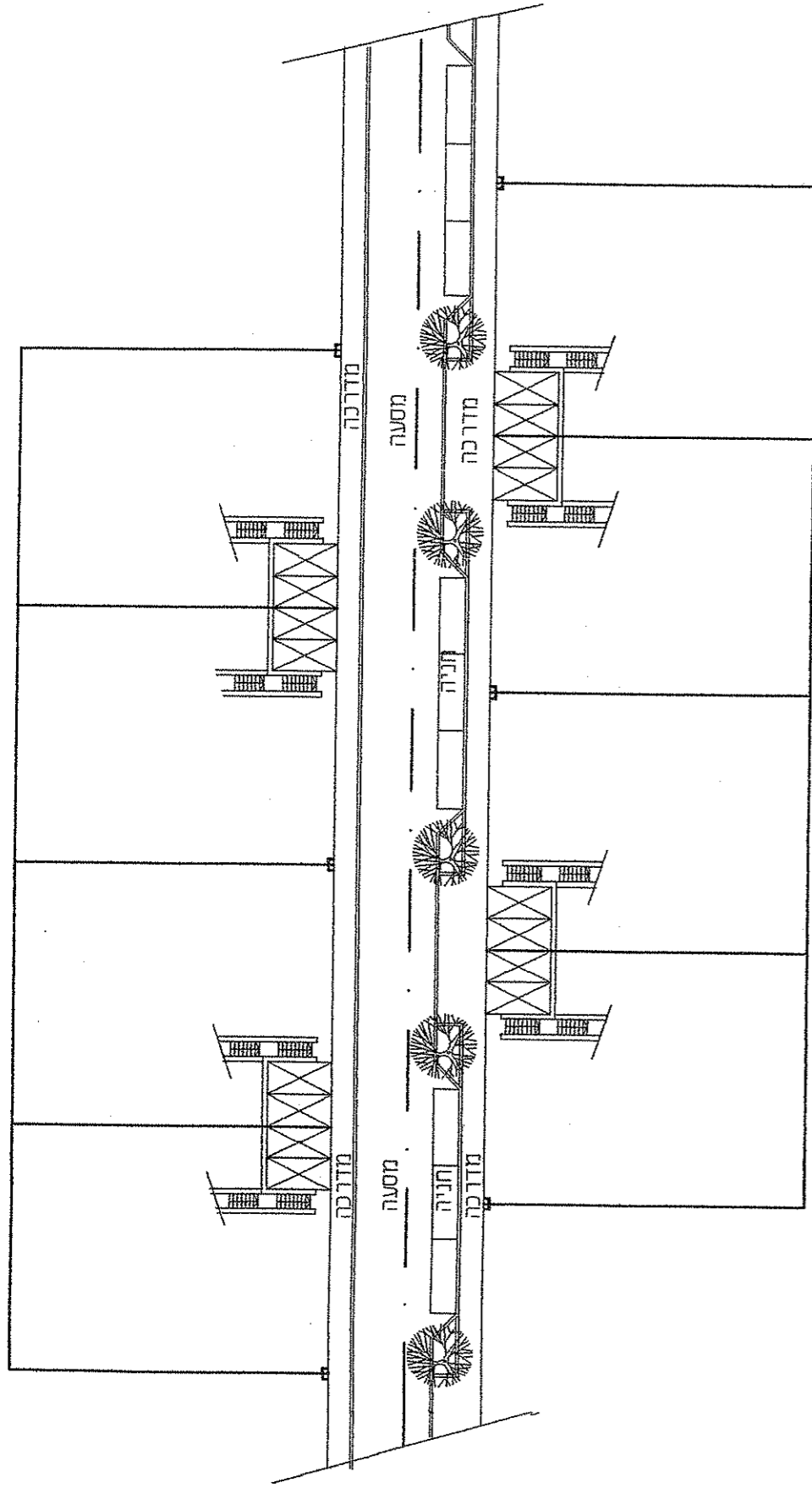
יב. אשפה

מיכלי אשפה ימוקמו בגבול מגרש בעמדה בנויה וסגורה, בפינוי אשפה ביתי.
במידה ויהיה פינוי מנקודות פינוי אזוריות תהיה העמדה מוצנעת בחלקה ע"י קיר
אבן בנוי ו/או צמחיה.



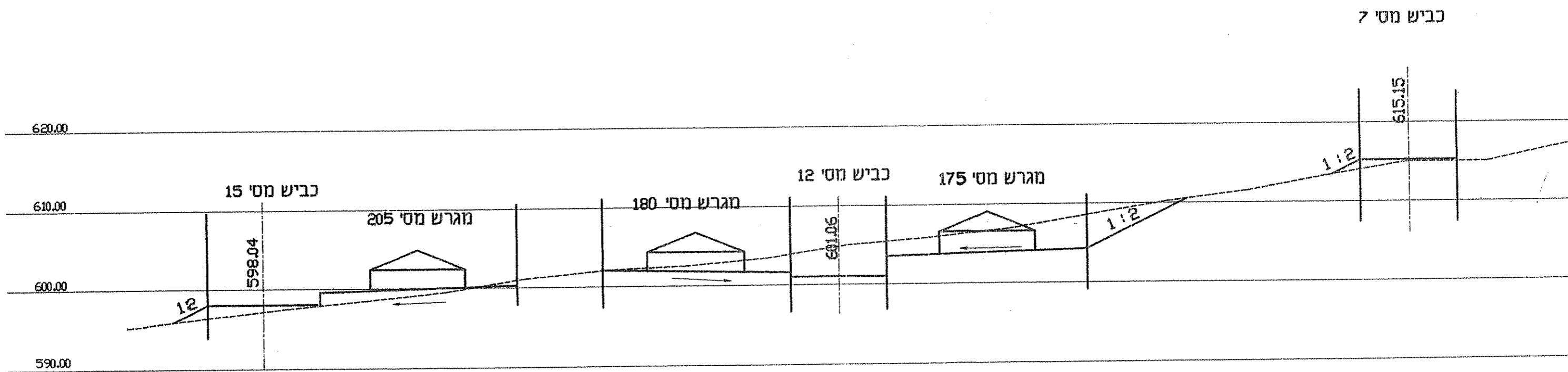
קטע רחוב - ברוזב 14.00 מטר

ק.מ. 1 : 500



קטע רחוב - ברוחב 12.00 מטר

ק.מ. 1 : 500



חתך א - א

קנה מידה 1:500 \ 500