

משרד הפנים
 יוז הצפון ועדה מחוזית
 17
 2012/265 (47)

משרד הפנים
 מחוז הצפון ועדה מחוזית
 17.12.2012
 ג'ורג' קבל
 נצרת עילית

מחוז צפון
 חבל אשר

אם-סטודיו
 ולדימיר מרקובסקי

תכנית מפורטת מס' ג/16804

רה-תכנון והרחבת ישוב כפרי קהילתי
 נס עמים

נפסח נופי - סביבתי

מסמך מנחה

אוקטובר, 2010

משרד הפנים מחוז צפון
 חוק התכנון והכניה תשכ"ח/1965
 אישור תכנית מס' 16804
 חוועדה תמחוזית לתכנון וניהול החליטה
 ביום 17.12.2012
 מנהל מנהל התכנון
 וז"ר העדה למחוזיות

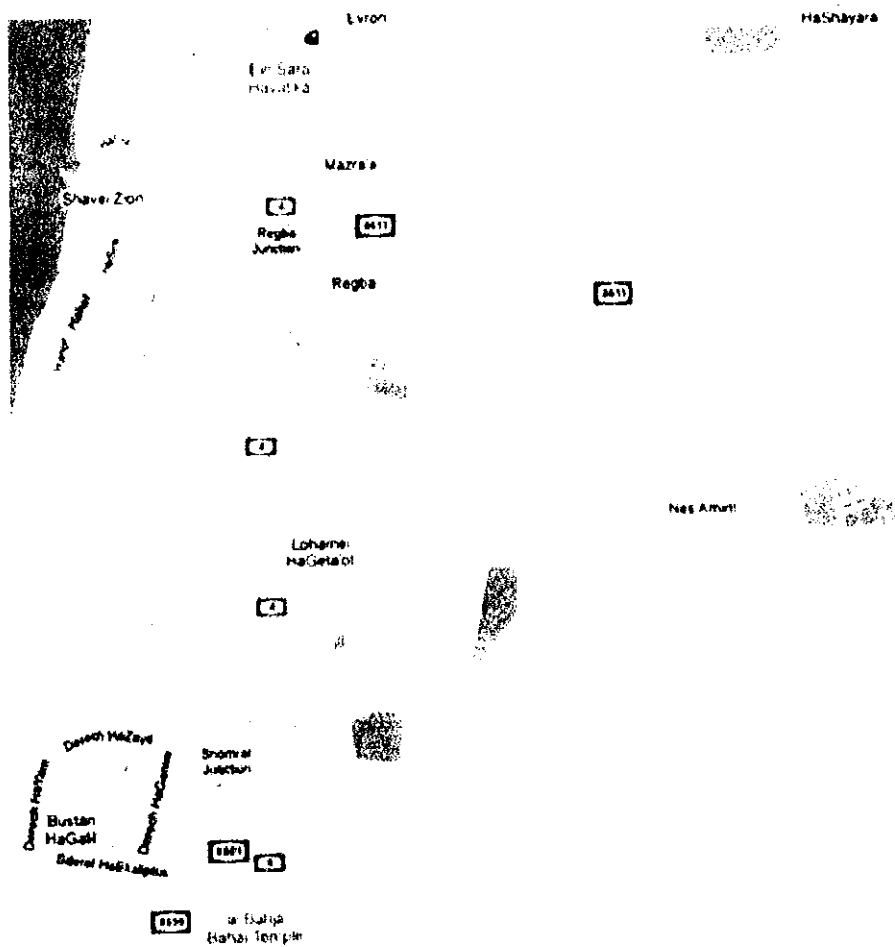
אם-סטודיו
 ולדימיר מרקובסקי
 תל אביב, ס' תיפה 142
 05268890688

הודעה על אישור תכנית מס' 16804
 מורסמה גילקוט פרסומים מס'
 מיום.....

❖ מבוא – תאור המקום

- יישוב הקיים נס עמים נמצא מזרחה מקבוצים רגבה ולוחמי הגטאות, גישה מכביש 4. נס עמים הינו ישוב כפרי כהילתי. הישוב נמצא בין עכו לנהריה, 3 ק"מ מזרחית לכביש ליד מושב רגבה.

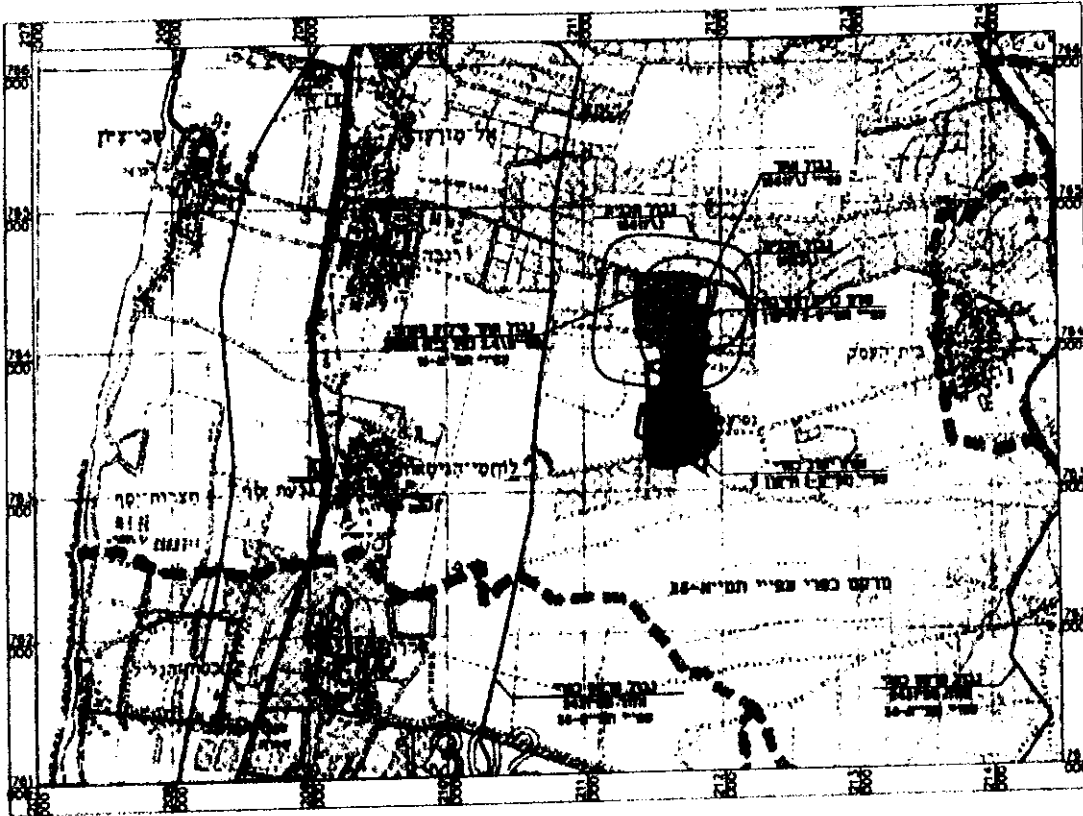
❖ ערכי טבע ומערכות אקולוגיות



- מיקום הישוב בין השדות חקלאים, קרוב לים, לנהריה ולעכו, פעילות התושבים הקשורה לתיירות, מיצרת בו אווירה של הבית חם בכפר, שמושך תיירים ומתנדבים מאירופה וישראלים.
- התכנית מכוונת להמשך המגמה הקיימת בישוב, התכנון נעשה כך שאלמנטים נופיים הקיימים בשטח ישולבו בשטחים פתוחים מתוכננים והצמחייה הקיימת תישמר ככל הניתן הן באמצעות תהליך בניה זהיר. התכנית ממשיכה את האופי של שדרות ירוקות להולכי רגל, מפתח את המערכת של שטחים פתוחים. מיקום הישוב מאפשר ארגון טיולים קצרים בגליל תחתון וגליל עליון.

❖ היישוב בתכניות מתאר ארציות

• בתמ"א 35 אזור המתוכנן סומן כמרקם כפרי, התכנית תואמת להוראות תמ"א 35.



❖ קומפילציה של תכניות מתאר ארציות ומחוזיות ק"מ 1:25,000

הנספח הנופי יתייחס לנושאים הבאים:

פיתוח השטחים הפתוחים בהרחבה: עקרונות הפיתוח, סוגי השטחים, אופיים,

פריסתם ואפיון הטיפול בהם.

קביעת מאפיינים לשטחים הפתוחים כך שיווצר מרקם היוצר מופע

דומה לזה של הישוב הקיים בכך תורם לשימור רוח המקום.

פיתוח רחובות הישוב- עקרונות הפיתוח.

פיתוח מגרשים למגורים: אפיון עקרונות הפיתוח.

מערך תנועת הלכי הרגל בישוב ובסביבתו: צירים ירוקים.

תכנון המגרש והבניה ייעשו תוך שמירה על שולי המגרש במצבם הטבעי.

בהתאם לכך מטרת הנספח הנופי להתוות הנחיות והמלצות אשר ישמרו וידגישו את רוח המקום,

אופיו ואווירתו.

אפיון חזית הרחוב והשצ"פ

התכנית יוצרת מערך צירים להולכי רגל, המאחדים את הישוב גם פורמאלי כיכולת גישה לכל מקום וגם עיצובי כמערך שטחים ירוקים אופיינים למקום.
תכנון השטחים הפתוחים יעשה במגמה להשתלב בנוף הקיים, לשמור על ערכי טבע קיימים, ליצור שטחים בעלי אופי כפרי ובהתאמה שלמה עם אדריכלות הישוב מבחינת חומרי הגמר והגינון.
השטחים הפתוחים במגרשים שבתחום השטח הציבורי יתוכננו כגנים וכפארקים לרווחת הציבור. השטח יתוכנן כך שמפלסי הפעילות בחוץ יותאמו למפלסי המבנה.



החזית המומלצת היא חזית פתוחה המשמרת את המצב הטבעי והצמחייה הקיימת כל רחוב וכל שצ"פ יתוכנן בתכנון כולל כיחידה אחת (ללא קשר לשלבי ביצוע). תכנית הפיתוח תוכן על ידי אדריכל נוף. כל שצ"פ יתוכנן כך שיותאם לכל האוכלוסייה כולל אנשים בעלי מגבלות. המפגש בין שצ"פ לרחוב יתוכנן ככל האפשר כך ששצ"פ יהיה חלק מהרחוב ולא יופרד ממנו. לקראת תחילת בניה של כל שלב בהרחבה תוכן תכנית מעודכנת למניעת נזקים מהבניה החדשה, כולל הגדרת אזורי כניסה וציאה זמניים שלא דרך המגורים הקיימים והגדרת שעות פעילות מותרות לצידוד מכני הנדרש לבניה.
שיפוז והרחבת בתים קיימים: כל פגיעה בתשתיות ציבוריות תחייב החזרת המצב לקדמותו עם תום הבניה. ע"י הבונה, כולל פינוי פסולת בניה למקום מאושר.

גינון



לישוב אופייניים עצי צל גדולים, ואזורי דשא רחבים, מומלץ להשתמש בסוגי עצים ושיחים הקיימים בישוב. היתרון לזנים חסכוניים בהשקיה.
במדרכות ינטעו עצי רחוב רבים ככל האפשר (במידה ורוחב המדרכה מ-2.3 מ' ומעלה)
תכנון הצמחייה יתייחס לדרישות גובה למיסוך, הסתרה או חשיפה לנוף.
מדשאות: ניתן לשלב מדשאות בחלק מהשצ"פים.

■ תשתיות

מערכת ניקוז מי הנגר העילי תתוכנן כך שרוב מי הנגר יושארו בשטח וישמשו להשקיית שטחי הנטיעות או יחלחלו ויתוספו אל מי התהום. ובכל מקרה לא יורחקו משטח התכנית:
תשתיות תת קרקעיות יעברו בתחום הדרכים במידת האפשר. בחתך הדרך ימוקמו התשתיות ככל הניתן בתחום המיסעה ונתיב החניה ובדרך, שתאפשר גינון ונטיעת עצים.
כל תשתיות החשמל יהיו מוטמנות ותת קרקעיות.
מתקני איסוף אשפה ייקבעו בהתאם לדרישות המועצה האזורית, ומיקומם יהיה חלק מתכניות הפיתוח המפורטות המוגשות לאישור הועדה.
המתקנים, בין אם זה דגם אחד או מספר דגמים, יהיו אחידים בכל השכונה, בהתאם לישוב כולו. מיקום המתקנים כולל אתר לאיסוף גזם, ייקבע בתכנית הבינוי לביצוע.

■ חומרי גמר

בשצ"פים ייעשה שימוש בחומרים הבאים:
-טרסות בבניה דמוי יבשה
-ריצוף אבן שכבות גיר או אבן משתלבת
-ריצוף בטון מסורק עם שילוב של אבן שכבות גיר בתפרים (פוליאגונלית או חתוכה למלבנים באורך משתנה).
-אספלט עם שפה מאבן שכבות.
-קיר תומך מאבן לקט בבניה דמוי יבשה, ראש הקיר מעובד עם אבן.
-קירות ישיבה מאבן לקט. ראש הקיר ברוחב של 40 ס"מ.
-שטחים של מצע מהודק מצופה בשכבת חצץ מהודקת.
-שורות סלעים בגובה 40 ס"מ לתמיכה ולישיבה.
-ריצוף משטחים שאינם מיועדים לדריכה באבן לקט בבניה דמוי יבשה.
-שטחים מתחת לחורשות עצים וערוגות יחופו בשכבת חיפוי כדוגמת רסק עץ (מניעת התאדות, הגנה על הקרקע ומציעת עשבייה).



השבילים יהיו מכטון מסורק או מאספלט עם שפה מאבן שכבות.
ניתן לשלב בשבילים פסי אבן מאבן גיר שכבות פוליגונית או חתוכה למלבנים באורך משתנה.
ניתן לשלב בשצ"פים שבילים ממצע מהודק מצופים בחצץ. (בתנאי שיהיה מענה לפרק נגישות למוגבלים).

■ טופוגרפיה

מפלסי המגרשים הפרטיים -0.00 ייקבעו במסגרת התכנון המוקדם על ידי אדריכל נוף באופן שיאפשר פגיעה מינימאלית בשטח המגרש במהלך הבניה, ותוך התאמה מרבית לטופוגרפיה הקיימת. כל שינוי במפלס המגרשים שנקבע יעשה אך ורק באישור הישוב, אדריכל הנוף אשר קבע את מפלסי המגרשים, והאדריכל האחראי על התכנון המפורט. במהלך התכנון המפורט והבניה במגרשים לא יבוצע כל שינוי במפלסי המגרשים, למעט שינויים הכרחיים אשר יתרמו לשימור שטח המגרש והיקפו. לא יבוצע כל שינוי אשר עשוי לפגוע באיכות המגרשים הסמוכים.
אופן פיתוח המגרש, עיצוב החזית וגבולות המגרש יפורטו לצורך קבלת היתר בניה, כולל מתן גבהים מתוכננים לפיתוח.
קירות תומכים סמוכים לקרקע משופעת יבנו בדירוג. קיר מדורג יבנה כשהפרש הגובה בין המדרגות לא יגדל מ-60 ס"מ.

■ שיקום מדרונות, עודפי קרקע, חפירה, חציבה

לפני תחילת עבודות העפר יבוצע חישוף עליון בעומק של 20 ס"מ לפחות. הקרקע תיאסף ותשמר בקפדנות לצורך חיפוי מדרונות המילוי.
כמו כן יאספו מן השטח הסלעים המקומיים ויישמרו בצד לצורך שימוש כמסלעות, כסלעי ישיבה או כסלעים פיסוליים.
עודפי קרקע ופסולת בניין יועברו לאתר פינוי מאושר ע"י המועצה האזורית.

יִאסר לשפוך שפך בנייה ו/או לאחסן מלאי סלעים מחוץ למגרש, שבתחומו מתבצעת עבודת בניה, אלא רק במקום שתואם ואושר מראש ע"י המוא"ז.

שיקום המדרונות אשר יפגעו בעקבות סלילת כבישים ומדרכות יעשה בהתאם לתכניות ביצוע וביצוע עם סיום עבודות הסלילה של הכבישים והמדרכות.

מבקש היתר בתחום התכנית ידאג לשיקום הצמחייה הטבעית באזור. לא יינתן אישור לאכלוס בטרם בוצעו עבודות השיקום והדבר ייבדק ויוודא ע"י מפקח בניה מטעם הועדה המקומית לתכנון ולבנייה שילווה את תהליך הבנייה והשיקום.

כניסת רכבים כבדים למגרש במהלך הבניה תיעשה במקום המיועד לחניה או לכניסת רכב למגרש בעתיד, תוך הקפדה על שימוש רק בכניסה זו ושימור יתר היקף המגרש.

עבודת קידוח ליסודות ייעשו תוך שימוש במכונות קידוח ייעודיות בעלות מסנני אבק.