

2010294 (27)

משרד תכנון
תאריך: 01.11.2012
865
מס' תכנון
29-11-16049
נתקבל
מצרת עילית

נספח נופי סביבתי
לתוכנית מס' ג/ 16049 - דיר אל-אסד
בהתאם לתוכנית תמ"מ 49 / 2

מבוא :

התוכנית נמצאת צפונית לשוב דיר אל - אסד, מוקפת ממזרח, מצפון וממערב בשטחים פתוחים (יער וקרקע בשימוש חקלאי).

מטרתה הרחבת פיתוח הישוב .

משרד הפנים מחוז צפון
חוק התכנון והבניה תשל"ח 1968
16049
אישור תכנית מס'
מס' תכנון: 20.7.09
כאשר אה התוכנית
מנהל מחוז תכנון
יעל שפול, אר
י"ר חוצות המרחבים

א. נתוני רקע :

- שטח התוכנית מעל 300 דונם .
- הקמת כ' - 641 יח"ד.
- הקצאת שטחי ציבור (דרכים , שצ"פ , שב"צ) .
- חלק מהקרקע בשימוש חקלאי ומטעי זית .
- בתוכנית קיימים מבנה מגורים בלתי מאושרים .
- בשטח קיימים מבנה משק מפוזרים , חלקם נופל בשטחים ציבוריים המיועדים להריסה .
- ממזרח קיימת תוכנית ספורט מס' ג/ 13521 .
- ממערב קיימת תוכנית בית קברות מס' ג/ 15987 .
- התוכנית רצף לשוב מצפון .
- גישה : הגישה לתוכנית באמצעות דרך קיימת מס' 8544 .
- וההתחברות עם הישוב באמצעות דרכים קיימות ומאושרות מס' 601 , 605 .
- ניקוז : מי נגר בתוכנית יפוגו לשטחים פתוחים, והעודפים יפוגו לתעלות ניקוז תתוכנן בדרכים ומשם לערוצי ניקוז טבעיים, (נחל בית העמק מצפון ונחל יסף ממערב) .

חודעה על אסד והנית מס' 16049
פורסמה בליקוט חפוסומים מס'
מיום.....



ב - תאור תכונות הנוף הטבעי :

- השטח קיים צפונית הישוב דיר אל-אסד . מעל מתלול צורים, על רכס משקיף על חרבת תפן ונחל בית העמק מצפון והישוב דיר אל-אסד מדרום וכישור ותובל ממערב.
- התוכנית מצפון גובלת באזור שמורת טבע העשירה בצמחי יער ושטחים מעובדים , בחלקם נטועים עצי זית .
- בצד התוכנית ממערב, עוברת דרך מס' 8544, כאשר השטח הפתוח בין דרך מס' 8544 לבין גבול התוכנית קיים שטח עם צמחיה טבעית מהווה מעטפת עיצובית , לא מאפשרת צפייה ונצפות, לתוך שטח התוכנית ו/או מהתוכנית לגבי חוץ.
- בגבול התוכנית מדרום עוברת דרך מס' 601 , ברוחב מוכרז של 20 מ', אשר תוכנן ותבוצע בהתאם לפרוגרמה תכנונית סעיף א/3 .
- מכיוון מזרח קיימת בריכת מים של מקורות עפ"י תוכנית מס' ג/ 13707 , ומגרש כדור רגל עפ"י תוכנית מס' ג/ 13521 ומשק חקלאי תוכנית מס' ג/ 16590 בהליך אישור. יש לנהוג בהתאם להוראות תוכניות מאושרות הנ"ל. בנוסף יש לנהוג בעיקרון מניעת צפייה ונצפות במידת האפשר על ידי עיצוב והסתרה באמצעות צמחיה מתאימה .
- כאמור יש לשמור במידת האפשר על מטע הזיתים הקיים כערך חקלאי מעשה אדם, העתקת עצים : העתקות עצים בוגרים משטחים נטועים עצי זית אשר יועתקו לפי הצורך לשטחים פתוחים ו/או לשטחים ציבוריים בהתאם לתוכנית נטיעות ערוכה על ידי אדר' נוף .
- עתיקות : בפיתוח השטח ובמידה ויתגלו סימני עתיקות יש לנהוג בהתאם לסעיף 10 בהוראות התוכנית .
- ערכי טבע, מורשת וחקלאות : כאמור בשטחים פתוחים מומלץ לשתול עצי בוסתן : (זיתים, תאנים, רימונים צמחי מאכל), דבר אשר ישמור על מנהגים ועל המורשת לרבות על עונת קטיף הזיתים על ידי המשפחות מכל הגילאים להרגיש את החגיגה והשמחה על פנה התושבים וליהנות מברכות השמים .

ג. פרוגראמה תכנונית / פתרונות תכנוניות :

א - שמירת ערכי נוף וטבע :

א/1 - שמירת עצים בוגרים לפי סעיף 83 ג' לחוק התכנון הבניה (תיקון 89).

א/2 - תנאי למתן היתר בניה : הכנת תוכנית בינוי בק"מ לא יפחת מ' - 1:250, מסומן בה גבהים , העמדת המבנה והעצים הבוגרים ואופן שמירתם ו/או העברתם. עפ"י חוק התכנון והבניה .

א/3 - אחרי ביצוע התשתיות, סלילת הדרכים לכל רוחבם בהתאם לנספח תחבורה מאושר ע"י משרד התחבורה, מסעות מאספלט ומדרכות מרוצפות באבן משתלבת בגוון המשתלב עם הנוף והסביבה , בהתאם להנחיות אדר' נוף .

דרכים ברוחב מעל 12.0 מ', תשולב עם שדר' עצי רחוב בהתאם להנחיות אדר' נוף .
דרכים משולבות תרוצפנה באספלט ואבן משתלבת עם אותו גוון וצמחיה מתאימה .

עיצוב כיכרות : יש לתכנן ולעצב את הכיכרות כחלק מהעיצוב הכולל ובהתאם לתכנון ערוך ע"י אדר' נוף .

ב - תפקיד השצ"פים בתוכנית לשרת התושבים לכל הגילאים ושמירת האיזון האקולוגי ועיצוב התוכנית בכלל :

ב/1 - רצף השטחים הציבוריים והקשר עם הסביבה הטבעית למניעת הפרת איזון אקולוגי בשטח התוכנית עם מתן אפשרות חופש תנועה וריבוי טבעי ומסתור לבע"ח בתחום התוכנית ובסביבתה מכאן חשוב לבצע נטיעות צמחים (עצים, שיחים , בני שיח, כיסוי צמחי רב שנתי ועונתי, מטפסים וכו' בהתאם לתכנון יזום וערוך ע"י אדר' נוף) .

ב/2 - התחברות התוכנית למסלולי טיול לביקור באתרים נופיים , היסטוריים , ארכיאולוגים נמצאים בגרעין הישוב ובסביבה . מסלול אשר יהווה חלק מתוכנית תיירותית יזומה ומקיפה. לדעתי יש מקום לעודד תיירות בישוב ע"י ביקור תיירות חוץ ופנים למבנים היסטוריים לרבות (מנזר צלבני עתיק ומספר מבנים מסורתיים וכו') , בגרעין הישוב ההיסטורי באמצעות גישה כל ימות השנה בנוסף לחרבת מחוז בצפון בסמוך דרך מס' 854 .
כמובן טיול ביערות מצפון וממערב התוכנית העשירות בצמחי בר למיניהם .

ב/3- יש לתת תחושה מעשית שהתוכנית תתרום באופן חיובי לטבע ולסביבה ותהיה חלק בלתי נפרד ממנה עם קשר פיסי וחופשי לכל קטעי התוכנית והשתלבות התוכנית לטבע ולנוף הסביבתי.

ב/4 - יש להקפיד על השתלבות המבנה עם הסביבה ע"י חקפדה בגובה בניה, סוג וחומרי הבניה ועיצוב השטח הפתוח סביב המבנים לרבות ע"י צמחיה מתאימה , צבע וגוון המבנים, הפתחים, כניסות שבילים וכדו', שתענה באופן חיובי וצפיה לסביבה ע"י פרוזדורים נופיים וחלונות נוף ומניעת נצפות מהסביבה הקרובה והרחוקה לתוך התוכנית, ע"י הקמת מעטפת צמחית בתוך התוכנית והשטחים הפתוחים מחוצה לה המתבטאת בשטחים חקלאיים, חורשות ויערות הקיימות בנוסף לביצוע שדרות עצים לאורך צירי הדרכים והקמת מוקדי תצפית ציבוריות במקומות הגבוהים מסומנים בנספח , האמורים להשקיף על הנופים הקרובים והרחוקים בסביבה .

5/ב - בנוסף יש להקפיד על הקמת אזורי חיץ ע"י נטיעת עצים ירוקי עד בעלי גוף גבוה, בין התוכנית לבין אזור בית הקבורות בצפון מערב, ובריכת מים בדרום מזרח לתוכנית, ואזור ספורט ומבנים חקלאיים בגבול התוכנית בצפון מזרח.

ג - הוראות ותנאים למתן היתר בניה :

1/ג - העמדת המבנים לסוגם בהשתלבות בגוף, יש לציין את גובהם, חומרי בניה, שבילים, גדרות, ונישות לפחי אשפה, פילר, שעון מים וכדו'.
יש לציין את חומר הבניה, צבע וגוון להשתלבותה בגוף הטבעי סביבתי.

2/ג - השטחים הפנויים סביב המבנים יעוצבו, ישתלו בעצים וצמחים שיחוו חלק בלתי נפרד ממעטפת העיצוב הכוללת.

3/ג - יש למזער הפגיעה בגוף הטבעי הסביבתי במיוחד בשטחים מדרוניים ע"י האיזון בכמות החפירה והמילוי, וייעוב השטח המדרוני למניעת סחף ע"י בניית קירות תמך מחופים באבן מקומית עם התחשבות בגובהם הנמוך ככל האפשר ועריכת פריסת קירות תואמת המדרון.

4/ג - יש למיין האבנים / הסלעים / הבולדריס בתחום התוכנית לשימוש חוזר בחיפוי קירות תמך או הקמת מסלעות / טרסות ליישור וייעוב מדרונות ונטיעת צמחים, דבר שישמור על האדמה ויתרום רבות לחזות הנופית הסביבתית.