

2017256 (47) 2
1122

אברהים דויירי, ארכיטקט - בונה ערים, אדריכל נוף
Ibrahim B. Dweiry - Arc., Town Planner, Landscape Arc.

משרד הפנים
מחוז תל אביב
תאריך: 02.11.2012
עבודה מס' 56481
נתקבל
נצרת עילית

נספח נופי סביבתי
לתוכנית מס' ג/ 16050 - דיר אל-אסד
בהתאם לתוכנית תמ"מ 2/ 49

מבוא :

התוכנית נמצאת צפון מערב לשוב דיר אל-אסד, כאשר דרך מס' 506 חוצה התוכנית לשני חלקים:
ממזרח חלק מפותח יותר, כולל מבנים, דרכים, תשתיות וכו'.
ממערב החלק נמצא ברובו על שטח מכוסה שיחים, בתה ומעט עצי זית.
מדרום קיימת דרך עפר המשרתת החקלאיים בשוב לעבד את אדמתם.
גבול התוכנית מדרום קיים שטח יער צעיר יחסית.
מטרת התוכנית הרחבת פיתוח הישוב.

א. נתוני רקע :

משרד הפנים מחוז צפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965
16050
אישור תכנית מס'
הועדה המחוזית לתכנון ובניה חתומה
כאשר את התכנית
מנהל
מנהל מחוז צפון

- שטח התוכנית 255,432 דונם.
- הקמת שכונה בת כ' - 544 יח"ד.
- הקצאת שטחי ציבור (דרכים, שצ"פ שב"צ).
- כאמור חלק קטן מהתוכנית נטוע עצי זית, ברובו בחלק המזרחי.
- בתחום התוכנית קיימים מבנים בלתי חוקיים.
- התוכנית מהווה רצף עם תוכנית המתאר ממערב.

גישה : כאמור הגישה לשטח התוכנית באמצעות דרך מס' 8544, שהינה חלק מדרך מס' 506 הקיימת בפועל, והתחברות לדרכים קיימות בחלק המזרחי והצפוני לתוכנית.

ניקוז : מי נגר בתוכנית יפונה לשטחים פתוחים, העודפים יפוגו לתעלות ניקוז תוכנון בדרכים ומשם ינוקזו לערוצי ניקוז טבעיים לרבות לכיוון ערוצים טבעיים מערבית לתוכנית.

הודעת על אישור תכנית מס' 16050
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
תנח

ת.ד. 10737, נצרת 16410, טל : 04/6576387, פקס: 04/6461896
NAZARETH 16410, P.O.B. 10737, TEL: 04/6576387, FAX: 04/6461896
דואר אלקטרוני DWEIRY@ZAHAV.NET.IL



ב - תאור תכונות הנוף הטבעי :

- השטח ממוקם בקצה מתלול צוק צורם ממערב .
- מדרום וממערב השטח מוקף בשטח יער פתוח מכוסה בשיחים ועצים .
- בדרום וממזרח קטע מהשטח נטוע בעצי זית .
- שטח התוכנית לרבות הקטע המערבי הינו קרקע סלעית עם שכבת קרקע דקה לרבות בשקע הטבעי הקיים באמצע הקטע המערבי המיועד שצ"פ האמור למלה גם תפקיד ניקוז מיטבי מי נגר כיוון מערב .
- עתיקות : בפיתוח השטח ובמידה ויתגלו סימני עתיקות יש לנהוג בהתאם לסעיף 9 בהוראות התוכנית .
- ערכי טבע, מורשת וחקלאות : השטח ברובו במפנה דרום מערבי ומערבי בגובה 525 +, ממנו אפשר לצפות לנופים הקרובים והרחוקים ממערב, במזג אוויר בהיר אפשר לצפות לישובי הדרוזים וליים התיכון .
- כאמור השטח עני באדמה חקלאית , לכן השימוש החקלאי הינו מצומצם , בחלקו קיימים בוסתנים של עצי מאכל כמו עצי זית , תאנים וכו'.
- לדעתי קיימת אפשרות הכשרת השצ"פ תא שטח מס' 311 ונטיעתו בעצי זית בוגרים שיהוו כשטח רב תכליתי לשרת התושבים מכל הגילאים , וחלק ממעטפת עיצובית והמשך למורשת המקומית של עונת קטיף הזיתים המתבטא בחגיגת המורשת הכפרית בפעילות הקטיף הקבוצתי במטעים .

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 ובסביבה, 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 עתיקים 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 וחופש לכל קטעי התוכנית והשתלבות התוכנית לטבע ולנוף הסביבתי, והקמת מוקדי תצפית ציבוריים במקומות הגבוהים מסומנים בנספח האמורים להשקיף על הנופים הקרובים והרחוקים בסביבה .
- ב/4 - יש להקפיד על השתלבות המבנה עם הסביבה ע"י הקפדה 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 וצפיייה לסביבה ע"י פרודורים 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.

ג - הוראות ותנאים למתן היתר בניה :

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

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

3/ג - יש למזער הפגיעה בנוף הטבעי הסביבתי במיוחד בשטחים מדרוניים ע"י האיזון בכמות החפירה והמילוי, וייצוב 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 / הבולדורים בתחום התוכנית לשימוש חוזר בחיפוי קירות תמך או הקמת מסלעות / טרסות ליישור וייצוב מדרונות ונטיעת צמחים, דבר שישמור על האדמה ויתרום רבות לחזות הנופית הסביבתית.

ד. הוראות והנחיות נופיות כלליות:

1/ד - שמירת ערכי נוף וטבע בשטח התוכנית ומניעת מפגעים נופיים כתוצאה מבניה לא נאותה וסלילת הדרכים בהתאם לתוכניות סלילה מושלמות ומבוקרות שתכלול את התשתיות (ביוב, מים וניקוז, תאורה ובזק), המדרכות תרוצף מאבן משתלבת בגוון שישתלב בסביבה בנוסף שדירת עצי רחוב שיהוו חלק מהמעטפת העיצובית הכוללת.

2/ד - העמדת המבנה ביחס לתשתיות ושילובו בנוף. יש להתחשב במזעור הפגיעה בנוף ע"י הפירה ומילוי מאזנות ומזעריות במידת האפשר.

3/ד - שטח מיועד לבניה, בשיפוע קרקע עולה על 20%, יינתנו הוראות מיוחדות לטיפול בייצוב המדרונות ע"י קירות תמך מחופים באבן מקומית, מסלעות, טרסות עם שילובם בצמחיה מתאימה.

4/ד - לשמור הקשר הפיסי עם מבנים בעלי ערך היסטורי, ארכיטקטוני ו/או ארכיאולוגי, בישוב העתיק ע"י שבילי תיירות נגישים כל ימות השנה כולל גישה למוגבלים. במידה ויתגלה סמני עתיקות בעבודות פיתוח שטח, יש לנהוג לפי סעיף מס' 9 בהוראות התוכנית.

5/ד - הוראות למתקני תשתית לרבות יעוד שטחים למתקנים אלה, מיקומם ודרכי השימוש בהם, מתקני תשתיות לעניין זה הם: מערכות אנרגיה, לרבות תחנות טרנספורמציה, פרוזדורים לקווי מתח גבוה, מערכות תקשורת, מתקנים ראשיים לאספקת מים, מתקני ביוב, מערכת מתקנים לטיפול בשפכים וסילוקם, מתקני ניקוז, מתקנים לטיפול בפסולת וסילוקה.

6/ד - לגבי מתקני ביוב ומערכות מתקנים לטיפול בשפכים וסילוקם, בנוסף לאמור בסעיף קטן 5/ד, הוראות המבטיחות שמתקנים אלה לא יזהמו את מי התהום ואת המים העיליים.

7/ד - חובה לנקות בכל האמצעים המבטיחים פתרון לאיסוף, טיהור וסילוק שפכים (פתרון ביוב) ואישורו ע"י נציגי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. פתרון הביוב יכלול שלבי ביצוע שיבטיחו יבוצעו בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

8/ד - תנאי למתן היתר בניה התקנת מיכלי אשפה ופסולת לרבות פסולת ביתית ושפכי בניין וגרוטאות יותקנו בתוך נישות מוסתרות תסומן בתוכנית הפיתוח, תבצע בקיר בחזית המגרש למטרה זו, עם נגישות נוחה לאיסוף ולא תהווה מכשול להולכי רגל.

9/ד - הסדרה וטיפול בניקוז מיטבי מי נגר עם הטייתם לכיוון שטחים מגוננים תוך נקיטת אמצעי שימור קרקע ומניעת סחף והעודפים ינוקזו למתקני ניקוז מתחום הדרכים ומשם לערוצים טבעיים להעשרת מי תהום.

דו"ר ב. דנינו
ארכיטקט ובעל עיס
אברהם אוריכל
מכבוד רב
אברהם אוריכל