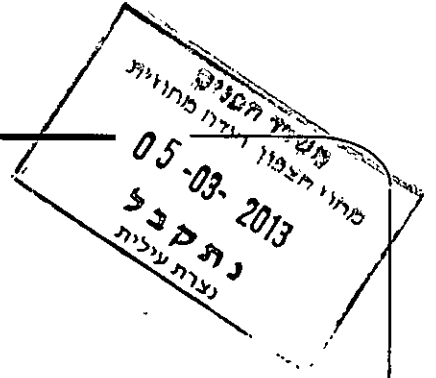




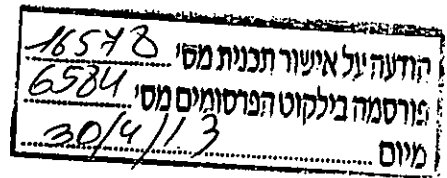
יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

Ya'ad Architects & Planners Ltd.

07/01/2013
1303RNS5283



איכסאל – נספח נופי – סביבתי
(בהתאם לדרישות תמ"א 35)
נספח לתכנית ג/16578



הוכן ע"י: יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ
יעד, ד.ג. משגב 20155
טל.: 9902215-04, פקס: 9909990-04

מאי 2008
(עדכון ינואר 2013)

יעד ד.ג. משגב 20155 • טלפון: 9902215-04 • פקס: 9909990-04

Ya'ad 20155 Israel • Tel: 972-4-9902215 • Fax: 972-4-9909990
E-Mail: office@yaad-arc.co.il



מכון התכנון והנדסה הישראלי

איכסאל – נספח נופי – סביבתי (בהתאם לדרישות תמ"א 35)

1. תאור הסביבה

1.1 מבוא

איכסל ממוקם במפגש שבין הרי הגליל התחתון ועמק יזרעאל, בשולי העמק. מיקומו בתווך שבין שני מוקדים נוצריים חשובים (העיר נצרת והר התבור) הופך אותו לחלק מתבנית הנוף של מוקד תיירות בקנה מידה עולמי. מטרת התכנית, תהיה בשל כך, למצוא את הדרכים לשימור תבנית הנוף ודימוי המקום, תוך המשך הפיתוח. איכסל הינו יישוב מטופח למדי אך ניכר בו מחסור חמור בשטחים פתוחים. מטרה נוספת של התכנית, תהיה בשל כך, מציאת שטחים מתאימים במרחב היישוב לפיתוח שטחים פתוחים.

1.2 דימוי המקום

- איכסל הינו יישוב מישורי למרגלות רכס תלול.
- איכסאל יושב בתוך מרחב חקלאי נרחב אך גובל במתלול טבעי בעל נוכחות חזקה ביישוב וסביבתו.
- מטעי הזיתים והבוסתנים דומיננטיים מאוד בנוף המקומי – בעיקר במעגל החיצוני שלו.
- היישוב מסודר ומטופח במרבית חלקיו.
- איכסאל ממוקם בתווך שבין שני מוקדי תיירות נוצרית חשובים – העיר נצרת והר תבור. משום כך איכסל מהווה חלק ממרחב נופי בעל דימוי של "ארץ בראשית".

1.3 ערכי טבע ונוף

- רכס הרי נצרת – היישוב ממוקם למרגלות המתלול הגדול היורד מרכס הרי נצרת אל עמק יזרעאל. המתלול המתנשא לגובה של כ- 200 – 250 מ' מהווה שמורת נוף ומכוסה בחלקו ביער אורנים ובחורש טבעי.
- נופי חקלאות – למרגלות המתלול של הרי נצרת משתרע עמק נרחב המעובד בעיבוד חקלאי (בקעת כיסלות, המהווה מסעף צפוני-מזרחי של עמק יזרעאל). המרחב החקלאי שבתוכו יושב הכפר מאופיין בכרמי זיתים, מטעי שקדים וחקלאות שלחין. חלק מכרמי הזיתים מצויים בתחומי היישוב עצמו.
- חורשות – בתוך המרחב החקלאי הסובב של איכסאל (דרומית-מזרחית לתחום המבונה) מצויות שתי גבעות נמוכות ומיוערות
- עתיקות – במרחב הכפר מסי אתרי עתיקות; חלקם בתחומי הכפר עצמו וחלקם במרחב החקלאי הסובב (גבולות האתרים המוכרזים והאתר לשימור בגרעין הכפר מוטמעים בתכנית).

- רשימת האתרים :
השטחים המסומנים בתשריט בסימן "במסגרת שחורה" :
3148/0 "כסלות תבור" י"פ : 1091 עמ" 1394 מיום : 18/05/1964,
33499/0 "נקודת גובה 138 מ"י י"פ : 5356 עמ" 993 מיום : 30/12/2004,
לא פורסם 33519/0 כסלות תבור (מזרח),
לא פורסם 33539/0 כסלות תבור (דרום)(מערב),
לא פורסם 33559/0 כסלות תבור (דרום)(מזרח),
33579/0 "כסלות תבור (דרום)(דרום)" י"פ : 5356 עמ" 993 מיום : 30/12/2004,
לא פורסם 22923/0 אכסאל,
27854/0 "כסלות תבור (דרום)" י"פ : 4888 עמ" 3794 מיום : 01/06/2000.

1.4 מיקום טופוגרפיה

- איכסאל שוכן למרגלות המתלול החזק של הרי נצרת כלפי עמק יזרעאל, בשוליים הצפוניים – מזרחיים של עמק יזרעאל (בקעת כסלות). היישוב ממוקם על גבי שלוחה מתונה מאד בשולי העמק ועל כן הוא גבוה מסביבתו הקרובה. הכפר משתפל במתינות מצפון לדרום.

1.5 תצפיות נצפות

- איכסאל נשלט מצפון – צפון מערב ע"י המתלול הגדול של רכס הרי נצרת.
- איכסאל נצפה משוליו של רכס הרי נצרת – משוליה הדרומיים של נצרת עילית ומהר קדומים ("הר הקפיצה" במסורת הנוצרית). כמו כן הכפר נצפה מהר התבור המרוחק ממנו כ-5 ק"מ ומגבעת המורה המרוחקת אף יותר. הכפר נצפה גם מהכבישים 60 ו-65, אולם במידה מועטה בלבד.
- מכל חלקי היישוב קיימות תצפיות לעבר רכס הרי נצרת המתנשא מעל הכפר. משוליו הצפוניים של היישוב ניתן לצפות לעבר כל שטח היישוב ודרומה אל עמק יזרעאל.

1.6 קו רקיע

- קו הרקיע של איכסאל נמוך ומורכב מהמישורים האופקיים שיוצרים גגות הבתים ומצריחי המסגדים הבולטים מקו הרקיע.
- בשל מיקומו של הכפר על גבי שלוחה מתונה המורמת מסביבתה, מודגש קו הרקיע בעיקר מכיוון כביש הגישה ומכיוון מזרח, מהכפר דבוריה ומהדרך המקשרת בין הכפרים.

1.7 גבולות

- גבולו הצפוני של הכפר הינו גבול טופוגרפי חזק וברור, כאן הוא גובל בשמורת נוף וביער.
- גבולותיו האחרים של היישוב ברורים פחות בשל החדירות הגדולות של שטחי החקלאות לתוך שטחי הכפר. בשל כך לא ברור תמיד היכן בדיוק עובר גבול היישוב.

1.8 כניסות

- אל איכסל מובילה דרך גישה אחת היוצאת מכביש 60 בתחילת העליה לכיוון העיר נצרת. בקטע הראשון של כביש הגישה קיים מבט אל הר קדומים ("הר קפיצה") ואל המחצבה שבמורדות (דימוי חיובי ודימוי שלילי). כביש הגישה עובר כולו בקו התפר שבין רכס הרי נצרת ועמק יזרעאל ובכך מדגיש את מיקומו המיוחד של הכפר עוד בטרם מגיעים אליו. אחרי העיקול האחרון בכביש, כ- 500 מ' לפני הכניסה, נגלה מראה הכפר לראשונה בתוך הנוף הסובב אותו. בכניסה אל הכפר עצמו לא קיים אלמנט כניסה כלשהו. מצפון לדרך, לפני הכניסה אל תחומי השיפוט של הכפר, ממוקמת תחנת דלק. בסמוך לתחנת הדלק עתידים לקום שירותי דרך שונים.
- כניסה משנית אל הכפר בדרך עפר מכיוון הכפר דבוריה.

1.9 מערך שטחים פתוחים

- שטחי חקלאות - במרחב היישוב, חוץ מאשר בגלעין, קיימים שטחי מטעי זיתים רבים ונרחבים התורמים לדימוי הכפרי ולמראה הירוק של המקום, ביחד עם הבוסתנים שבחצרות.
- גנים ציבוריים - באיכסאל אין גנים ציבוריים כלל!
- סך כל השטח הציבורי הפתוח בתכנית המתאר הקיימת הוא 10.5 דונם, המהווים כשליש מהצורך בשטח עבור גודל האוכלוסייה הנוכחי. גם פיזור השטחים אינו משרת חלקים נרחבים מהיישוב.
- מתקני ספורט - בשטח הכפר מספר מגרשי ספורט:
מגרש כדורגל בחלקו הדרומי של הכפר, בסמוך למגרש חורשת עצים הניתנת לניצול כגן ציבורי.
מגרשי ספורט בחצר ביה"ס התיכון.
מגרש ספורט בשטח ביה"ס יסודי איכסל ג'.
- בתי קברות : במרחב היישוב שני בתי קברות. בתי הקברות יוצרים מרחב פתוח בתוך האזורים המבונים.
- מערך הרחובות - ברחבי איכסל שני סוגי רחובות :
 1. רחובות מפותחים בפיתוח מלא - מיסעת אספלט, מדרכות מרוצפות ואיי תנועה. בכיכר התנועה המרכזית קיים אף ריהוט רחוב. לא קיימות נטיעות של עצי רחוב במדרכות, אלא רק באי התנועה שברחוב הכניסה הראשי.
 2. רחובות הסלולים באספלט לכל רוחב הדרך מקיר לקיר. אין הפרדה בין הולכי רגל לרכב אם כי בכל הרחובות שמחוץ לגלעין הכפר, רוחב הרחוב מספיק למעבר מכוניות והולכי רגל במקביל. בגלעין הכפר, הרחובות צרים ומאפשרים מעבר דחוק לכלל המשתמשים בדרך. לאורך הרחובות מתקיים מסחר בקומת קרקע, באופן מפוזר ואין מוקד מסחרי אחד.
- חצרות הבתים - מנוצלות בחלקן הגדול לנטיעת בוסתן, התורם לחזות הרחוב ולדימוי הכפרי.

1.10 מבני ציבור

- חצרות מבני ציבור – חצרות המסגדים, מבני הציבור, ובתי הספר מוקפים גדרות אך תורמים ויזואלית למרחב הפתוח הירוק של הכפר. מרבית חצרות אלה מטופחות ובהן נטיעות ושטחי גינון.

1.11 תעשייה

- מצפון לדרך הגישה אל היישוב ממוקם אזור תעשייה. האזור הוקם על ידי מוא"ז עמק יזרעאל ועל שטח בשיפוטה, ולאחרונה בוצע מהלך להעברת חלק משטח האזור לגבולות השיפוט של איכסאל.
- המועצה האזורית עמק יזרעאל נמצאת בהליכי בדיקה מתקדמים להרחבת אזור התעשייה.

1.12 גידול בעלי חיים

- באיכסאל קיימים מספר מגדלי בעלי-חיים בתחום אזור המגורים הפועלים ללא רשיון. מדובר בעיקר בגידול פרטי של כ-10-5 ראשי צאן בצמוד לבית המגורים. מגדלי צאן אשר להם מעל 200-150 ראשי צאן, הוצאו בשנים האחרונות מחוץ לשטח הבנוי של היישוב, והם מגדלים את עדריהם במספר מתחמים עיקריים: בשטחים החקלאיים שמדרום ליישוב ממזרח לכביש הכניסה ליישוב, וכן עדר צאן המצוי במכלאה בצפון היישוב בסמוך לבתי המגורים.

1.13 פסולת מוצקה

- באתר הגבעה מדרום מזרח ליישוב מצויה רמפה, תחנת מעבר לאיסוף פסולת, וכיום מפנים אליה תושבי הכפר בעיקר פסולת בנין באופן פרטי ולא מוסדר. באיכסאל ישנה בעיית פינוי אשפה. מדובר בעיקר בפסולת ביתית, פסדים ובנין, שנזרקה באופן פרטי מחוץ לכפר בעיקר בדרכים חקלאיות. הפסולת נערמת, וכל חודש עד חודשיים מזמינה המועצה משאית וטרקטור לניקוי האזור.

1.14 יחס לתמ"א 35

- הרחבת היישוב המוצעת נמצאת כולה בתחום מרקם שמור משולב.
- קטע של ההרחבה בשטח של כ-180 דונם תודר אל תוך מכלול נופי בקעת כסלות.

2. ניתוח ומסקנות

2.1 דימוי המקום

- מומלץ לחזק את הדימוי של יישוב במישור הנושק לרכס תלול, ע"י עיבוי הבינוי בחלקי הצפוניים הסמוכים למתלול.
- בשל מיקומו של איכסאל בלב מרחב בעל משמעות רבה לעולם הנוצרי ולתיירות הצליינית, רצוי שפיתוח היישוב יהיה כזה המשתלב בדימוי המסורתי של "ארץ בראשית" (נוף טבעי, חקלאי, כפרי, בינוי מסורתי).
- יש לשמר במידת האפשר את הנוף החקלאי כחלק מנוף היישוב.

2.2 ערכי טבע ונוף

- מומלץ לשמר חלק מהכרמים, המטעים והבוסתנים כערכי נוף אופייניים.
- ניתן לנצל את החורשות שבמרחב הכפר כשטחי פארק עבור תושבי הכפר.
- ניתן לשלב את אתרי העתיקות שבמרחב הכפר במערך השטחים הפתוחים שלו.
- חיבור מהישוב אל דרך הנוף על רכס הרי נצרת.

2.3 תצפיות ונצפות

- בשל היות היישוב נצפה ממס' מוקדים נוצריים חשובים: נצרת, "הר הקפיצה" והר תבור, חשוב לפתחו תוך התחשבות בדמות המרחב כולו בעיני הצופה ממקומות אלה.
- שימור מבטים מהכניסה ליישוב אל הרי נצרת, הר תבור ובקעת כסולות. שימור מבטים מתוך היישוב אל המרחב הסובב דרך צירי הרחובות.

2.4 קו רקיע

- מומלץ לשמר את קו הרקיע הנמוך של הכפר ע"י הגבלת גובה הבינוי לגבהים הקיימים היום בכפר.

2.5 גבולות

- מומלץ לשמר ולחזק את המפגש בין ההר למישור כקו הגבול הצפוני של הכפר.

2.6 כניסות

- כביש הגישה אל היישוב יוצר הקדמה חיובית לפני ההגעה אל הכפר, ובכך מהווה למעשה מעין "שדרת כניסה" לכפר. משום כך יש להתייחס אליו ככזה ולבטא זאת בטיפול נופי מתאים לאורכו, למרות שמרביתו אינו נמצא בתחום השיפוט של הכפר. מומלץ לשמר את מבט הנוף הנגלה מהעיקול האחרון בכביש (בגבול תחום השיפוט של הכפר) ע"י שימור החקלאות במקטע זה. מומלץ להסתיר את המחצבה, שלמרגלות הר קדומים, ע"י נטיעות מתאימות לצד הכביש.
- הדגשת כניסות בכיכרות / גני כניסה.

2.7 מערך השטחים הפתוחים

- קיים חוסר מוחלט בשצפיים ברחבי היישוב. יש לאתר שטחים מתאימים לצורך כך.
- מומלץ לשמר חלק משטחי החקלאות ברחבי הכפר לשימור האופי והדימוי הכפרי.
- יש לבדוק היתכנות השימוש בבתי הקברות כשצפיים הן בהיבט התרבותי מסורתי והן מבחינת זמינות ושימור.
- יינתן פיצוי של שצ"פים במסגרת הבינוי החדש ובסמיכות מירבית לבינוי הקיים אם לא אפשרי לתת מענה מלא לצרכים הפרוגרמטיים.

2.8 תעשייה

- מומלץ לבחון הצמדת פונקציות של תעשייה ומלאכה במסגרת התכנית אל אזור התעשייה הקיים ולשלבן במידת האפשר בהרחבה המתוכננת לאזור.

2.9 גידול בעלי חיים

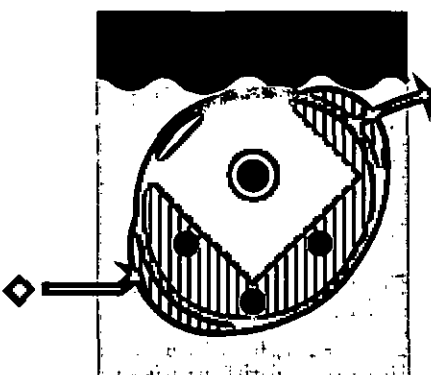

- לפני מספר שנים החל מהלך משותף של הועדות המקומיות מבוא עמקים ויזרעאלים להכנת תכנית לריכוז אתרי גידול לבעלי חיים במספר מוקדים בעיקר לאורך דרכים חקלאיות בבקעת כסולות.
- בהסתמך על תכנון זה, לא נכללו בתכנית המתאר של איכסאל הקצאות שטחים לגידול בע"ח, פרט לשטח ללול הכלול בתכנית מאושרת בדרום הישוב, הנושקת לגבול תכנית המתאר.

2.10 פסולת מוצקה

- יש להקים תחנת מעבר חדשה לפסולת, שתשרת את כל הישוב, ותחליף את התחנה הקיימת באתר הגבעה, המיועד לפיתוח למגורים.
- הקמת התחנה תשולב בהרחבה של אזור התעשייה, שאינו נכלל בתכנית זו.

3. חלופות תכנון

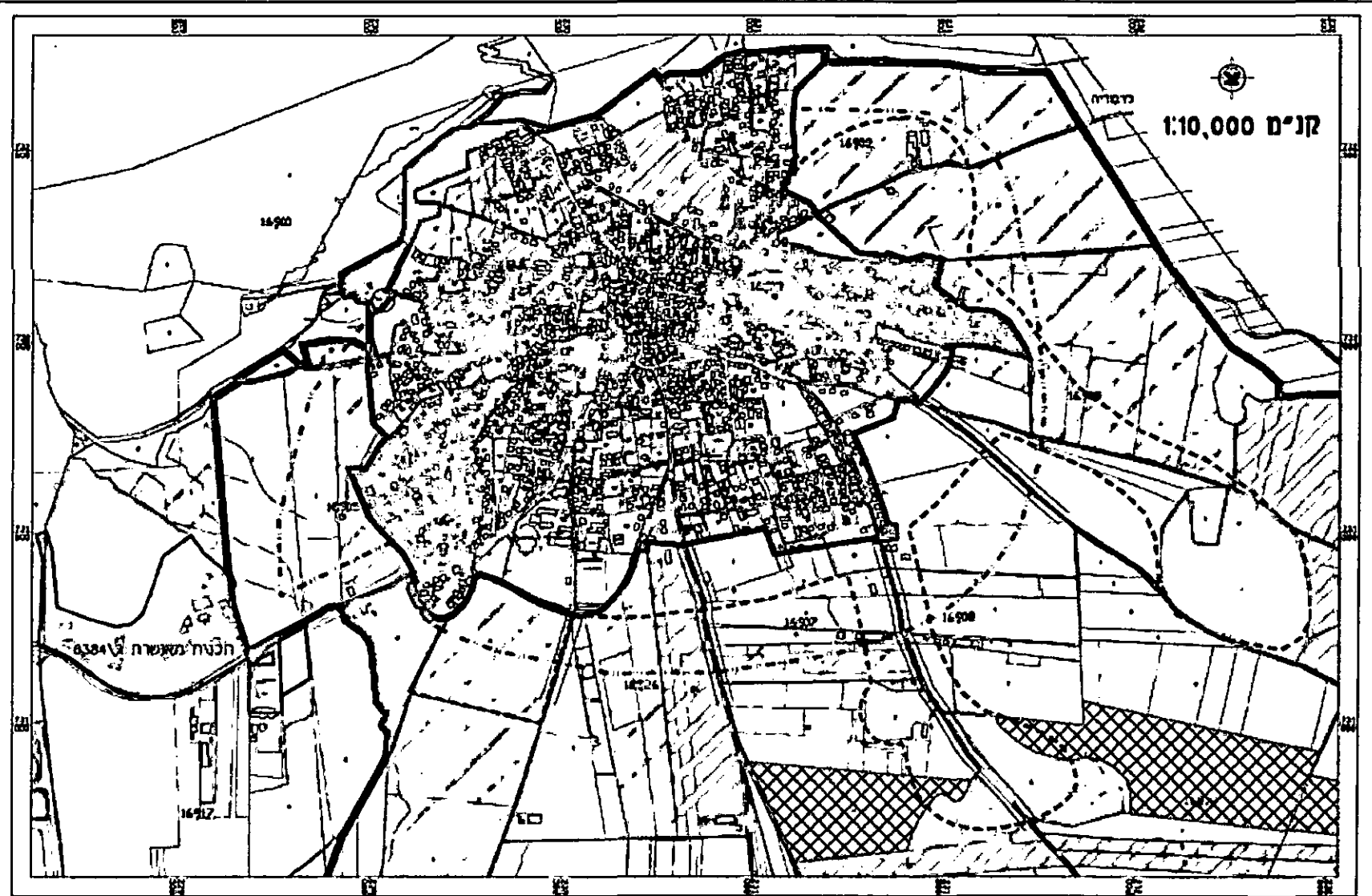
3.1 חלופות תכנון:

חלופה א' – "אצבעות"	חלופה ב' – "טבעת"	
<p>א. פיתוח לכיוונים מזרח, דרום ועיבוי במערב.</p> <p>ב. כביש היקפי שיאפשר נגישות חלופית ונוחה למרקם הקיים ונגישות אל / מ דבורייה מבלי לחדור למרקם הקיים.</p> <p>ג. אכלוס לפי פרוגרמה של 1,150 יח"ד.</p> <p>ד. רציפות בין מתחמי תכנון מאושרות ובין המרקם הבנוי (הקיים והמוצע).</p>		<p>מכנה משותף</p>
<p>מיצוי מירבי של קרקעות שמנוהלות ע"י ממ"י.</p>	<p>פיתוח צמוד דופן – טבעת נוספת למרקם הקיים.</p>	<p>נקודות מוצא</p>
<ul style="list-style-type: none"> • זיהוי ריכוזי קרקעות ממ"י בטבעת מרוחקת מהישוב. נגישות אליהן בשיטת "אצבעות" ועיבוי בקצוות – בתחום קרקעות ממ"י. • כביש הטבעת יהיה חלקי (ללא הקטע המערבי). 	<ul style="list-style-type: none"> • פיתוח רציף וצמוד דופן עד הכביש ההיקפי. • כביש הטבעת יכלול גם זרוע מערבית. 	<p>מתכונת</p>
<ul style="list-style-type: none"> • ריבוי שטחי ממ"י = מימוש ממוצע כ-60%. • תוספת שטח לפיתוח אזורי מגורים = 830 דונם. 	<ul style="list-style-type: none"> • מיעוט שטחי ממ"י = מימוש ממוצע כ-55%. • תוספת שטח לפיתוח אזורי מגורים = 895 דונם. 	<p>פרוגרמה</p>
		<p>סכימה</p> <p>מקרא: משאבי טבע</p>  <p>ישוב קיים</p> <p>פיתוח עתידי</p> <p>מבני ציבור</p>

3.2 השואת חלופות – מאזן יתרונות וחסרונות

+ יתרון - חסרון

נושא	חלופה א' – "אצבעות"	חלופה ב' – "טבעת"
מרקם טופוגרפי/ גיאוגרפי	תואמת את פני השטח	תואמת את פני השטח למעט תוואי כביש הטבעת בצפון מערב
התאמה לתכנון ארצי	תמ"א 31 : אין מגבלות	תמ"א 31 : חדירה לאזור משאבי טבע בצפון מערב
	תמ"א 35 : בתחום שמור משולב עם חדירה לתחום מכלול נופי	תמ"א 35 : בתחום שמור משולב
התאמה לתכנון אזורי (תמ"מ 2 תיקון 9)	אין מגבלות	אין מגבלות
סכימה תחבורתית	אי רציפות הכביש ההיקפי בצפון מונע נגישות לשכונות צפון מערביות קיימות והרחבתן.	הכביש ההיקפי עונה על צרכים בהווה ובעתיד
	הסטת תנועה עוברת מ/אל דבוריה מהמרקם הבנוי	הסטת תנועה עוברת מ/אל דבוריה מהמרקם הבנוי
מיצוי מיטבי של קרקעות ממ"י	שימוש מירבי בקרקעות ממ"י במעטפת הישוב, כ-300 דונם המהווים 36.5% מסך השטח	שימוש מזערי בקרקעות ממ"י במעטפת הישוב, כ-135 דונם המהווים 16.2% מסך השטח
זיקה למרחב הפתוח	חדירה ניכרת למרחב הפתוח מדרום לישוב	חדירה מזערית למרחב הפתוח מדרום לישוב
	אין חדירה למשאבי טבע	חדירה לתחום משאבי טבע בצפון מערב
	חשש למילוי שטחים פתוחים לא בנויים בין ה"אצבעות"	חשש של גלישה לא מבוקרת בעתיד לטבעות פיתוח חיצוניות יותר
	שמירת "הפוגות" ירוקות של מרחב פיתוח בין האצבעות מחזק קשר בין נופי בקעת כסלות ובין המרקם הבנוי הקיים	יצירת נתק בין נופי בקעת כסלות ובין המרקם הבנוי הקיים
יעילות כלכלית	תכנית פזרנית ולא יעילה, מאריכה דרכי גישה ותשתיות למתחמי קצה ומשעינה כמות קטנה של יח"ד דרכים אלה.	תכנית קומפקטית שמביאה ליעילות מירבית במתווי תשתיות ועלויות כלכליות



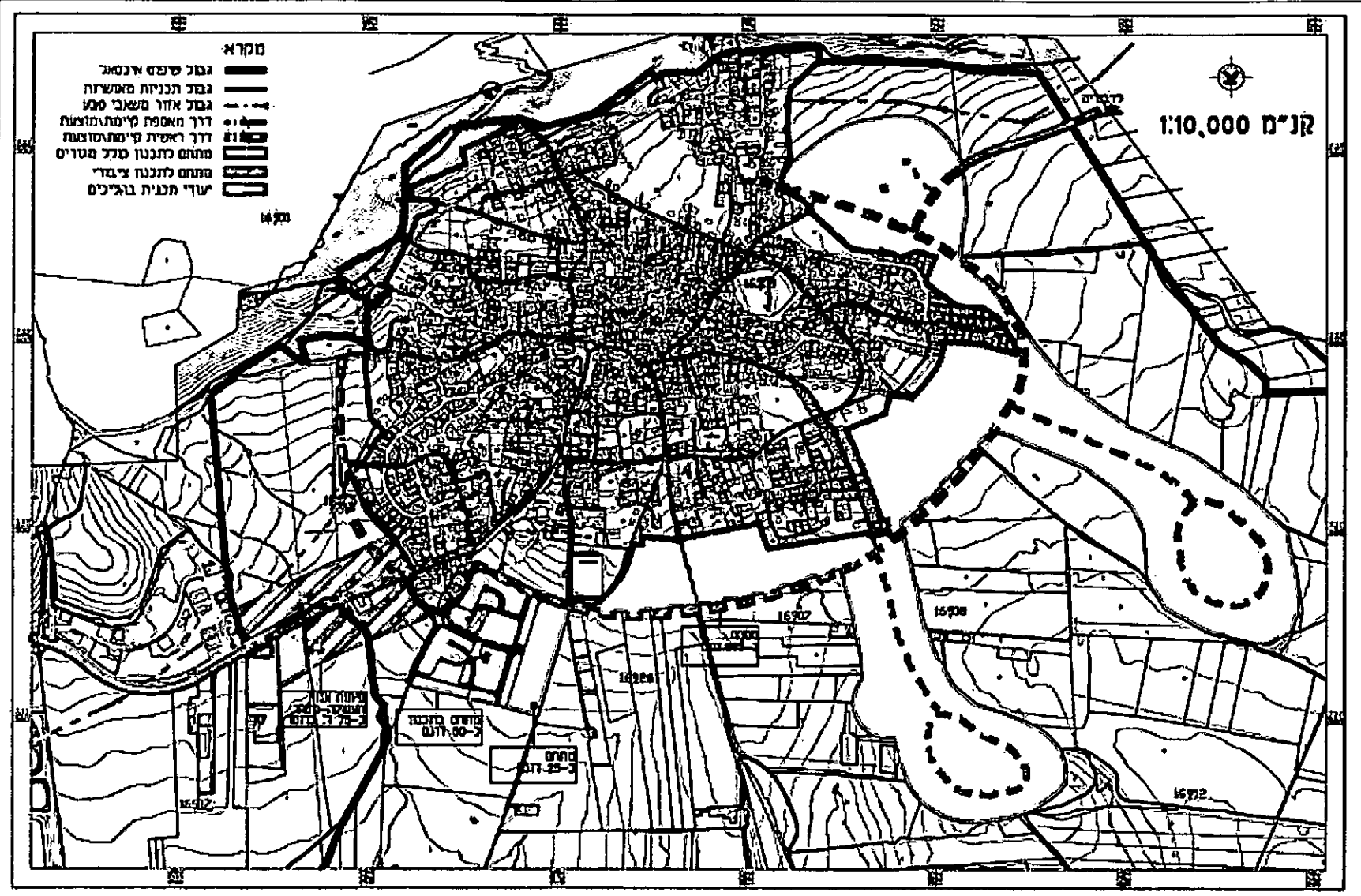
יעד אדריקלים
 תשתיות ערים ותחב"ב
 ע"ד ד"ר טונוב 30, 20155
 04-9902216, 04-9906990
 email: office@yeed-arc.co.il

סלולר	2-2
מסלול	2-2
מסלול	2-2
מסלול	2-2

מסלול	2-2
מסלול	2-2
מסלול	2-2
מסלול	2-2

מסלול	2-2
מסלול	2-2
מסלול	2-2
מסלול	2-2

תכנית מתאר איכסאל
תיחום חלופות
4
 על רקע בעלויות

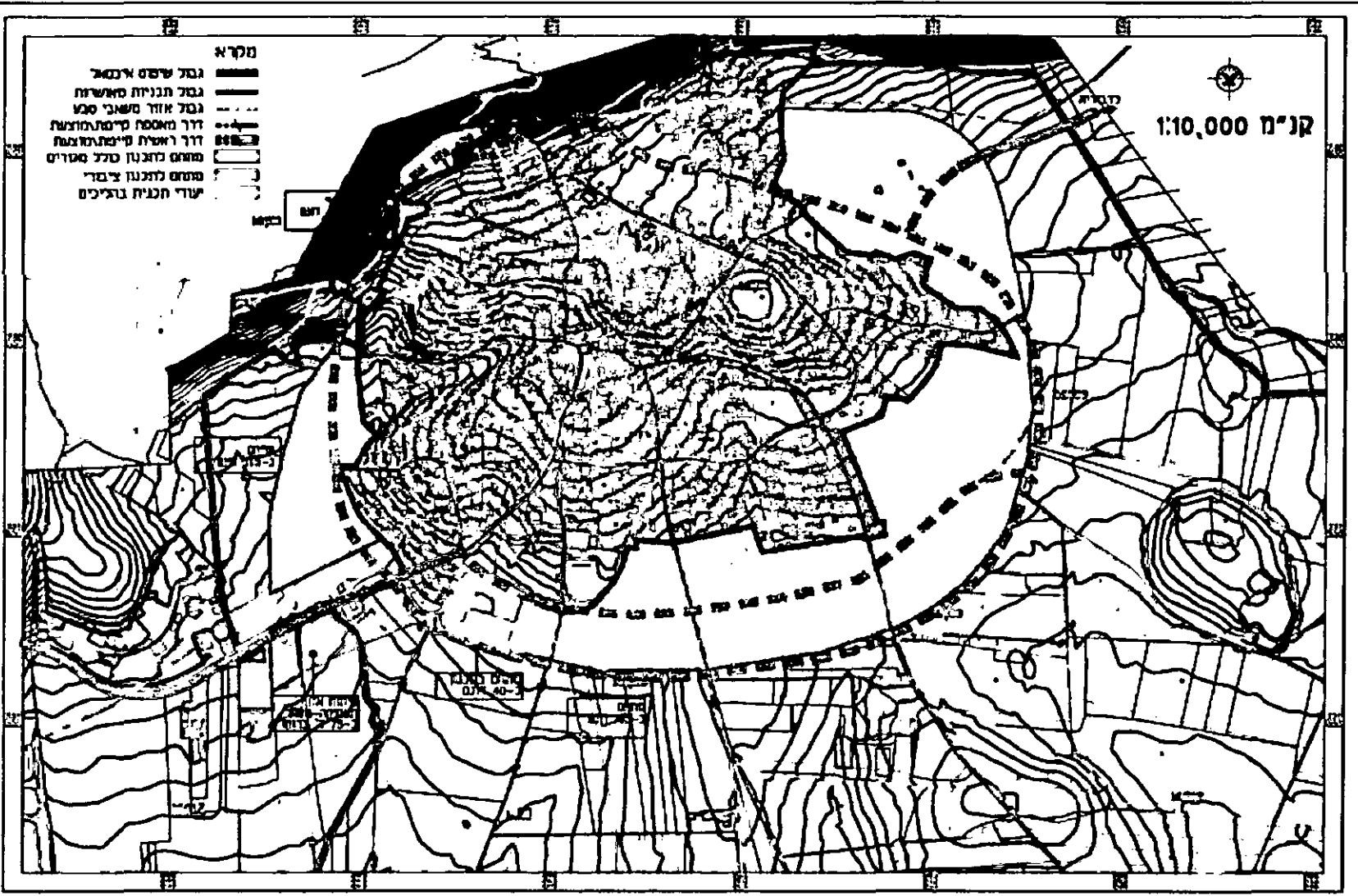


תכנית מתאר איכסאל
חלופות לסתחסי פיתוח חדשים
חלופה א' : "חלופת האצבעות"
 כ-830 דונם תרחבה : כ-1150 יח"ד

7

- שטח למגורים (1550/4 יחיד) = 287.5 ד'
- שטח כפי אג" חיתום 5/1627 = 480 ד'
- שטח כולל אג" הפסגות (188/5) = 600 ד'
- תוספת מסד בתחום המגורים = 30 ד'
- סחיב שטח לפיתוח עיחיד למגורים = 830 ד'

יעד אדריכלים
 מאגיסטר ערים תת"ר יב"מ
 ת"ד 70 סניף 04-6222110
 תל"ד 201180 04-6222110
 תל"ד 04-6222110 04-6222110
 תל"ד 04-6222110 04-6222110



יעד אדריכלים

מחלקת עסקים ייעוץ הנדסה

רח' ז' 288
תל אביב 6100000
טל: 03-5222222
פקס: 03-5222222
www.yed-architects.com

- שטח למאגריים (1130/4 יחיד) = 287.5 ד'
- שטח לפי אכס סייחון סוכני/קצ"מ = 350 ד'
- שטח סלל אגף הפקדות (סוכני/קצ"מ) = 065 ד'
- תוספת שטח בגומים המוגדרים = 38 ד'
- סך שטח לפי תוכנית עיריית למאגריים = 895 ד'

תכנית מתאר איכסאל

8 חלופה ב : "צמודת דופן"

חלופות למתחמי פיתוח חדשים

כ-895 דגם ושחזבה : כ-1880 יחיד

4. השפעת מימוש התכנית

הרחבת הישוב המוצעת צמודת דופן ברובה, פרט לשלוחה אחת המתפרשת לכיוון דרום ומזרח. מצפון לישוב רכס נצרת בעל הערכיות הנופית הגבוהה. כמו כן בשל תלילותו, כל פיתוח בכיוון זה יהיה יקר מבחינה כלכלית ופוגעת מבחינה נופית. לכיוון מערב נשמר חיץ פתוח בין הישוב לשטח התעשייה האזורי. התכנית משנה יעוד חקלאי בעמק כסולות. הבינוי ברובו ישתלב במרחב בשל היותו צמוד דופן. תבלוט השלוחה המתוכננת לכיוון דרום מזרח.

5. הוראות מוצעות לתכנית

הוראות נופיות:

א. עקרונות תכנון:

1. מערכת השטחים הפתוחים תתן מענה לצורכי האוכלוסיה ברמה השכונתית והכללי ישובית.
2. ישמרו מבטים מהישוב אל המרחב הסובב. זאת באמצעות המשך פיתוח צירי רחובות רדיאליים.
3. התכנית תקרא לשימור עצי הזית עתיקים הנמצאים ברחבי הכפר.
4. יפותח קשר טיילות אל רכס הרי-נצרת.
5. הבינוי בשלוחה החודרת למכלול הנופי יוגבל לגובה 3 קומות בלבד. כדי לאזן את כמות יח"ד הנדרשת (כ-90 יח"ד) – יוגדלו זכויות הבניה באזורים אחרים.

ב. פרוט סוגי השצ"פים והנחיות לתכנונם:

<p>עיצוב כביש הכניסה לשוב מכביש עפולה /נצרת כמבואת שדרה העוברת בתוך מרחב חקלאות שימור. הדגשת הכניסות לשוב ע"י עיצוב גנים ייצוגיים. הדגשת צמחי הכניסה מכביש הטבעת לרחובות הכפר ע"י עיצוב ככרות / גנים יחודיים.</p>	<p>1. אזור כניסה</p>
<p>- גני משחקים לפעוטות בשטח של 1.0 – 0.50 דונם ובטווחי הליכה של כ- 100-150 מ'. יכללו מתקני משחק לגילאים שונים, פינות ישיבה מוצללות, צמחיה וריהוט גן. במסגרת הכנת תכניות מפורטות יש להקצות עבורם שטח עפ"י המצויין בתשריט. - גני משחקים לילדים בשטח של 3.0-1.0 דונם ובטווחי הליכה של כ- 250-300 מ'. יכללו מתקני משחק לגילאים שונים, פינות ישיבה מוצללות, משטחי משחק ומדשאה, צמחיה וריהוט גן. במסגרת הכנת תכניות מפורטות יש להקצות עבורם שטח עפ"י המצויין בתשריט. - גנים שכונתיים בשטח של כ- 10.0 – 5 דונם. יכללו פינות משחקים לגילאים שונים, אזורי התכנסות, מדשאה, פינות ישיבה מוצללות, ריהוט גן, צמחיה ושבילים מיקומם העקרוני וגודלם הנדרש מסומן בתכנית. הגן השכונתי במתחם ג' ישמש גם כפארק ישובי.</p>	<p>2. גנים ציבוריים</p>
<p>מיועד להקמת מגרשים ומתקנים לסוגי ספורט שונים, יציעים לקהל, מבני שרות למתקנים הנ"ל, חניות.</p>	<p>3. אזור ספורט</p>
<p>מיועדים למעברי הולכי רגל לקישור בין רחובות, חלקי ישוב ואזורי הציבור. בנוסף, מיועד השטח למעבר תשתית ציבורית עילית ותת-קרקעית. התכנון יקח בחשבון מגבלות טופוגרפיות ויאפשר תנועה נוחה ככל האפשר להולכי רגל. יש לשלב רחבות, פינות ישיבה/מנוחה ונטיעות להצללת המעברים.</p>	<p>4. מעברים</p>

* הקצאות שטחי שצ"פים עפ"י "תדריך תכנון להקצאת קרקע לצרכי ציבור" מאת לרמן (הוצאת מנהל התכנון) וכולל פיצוי בגין מחסור שצ"פים בישוב הקיים.

ג. הנחיות כלליות לעבודות פיתוח

1. תכנון עבודות הפיתוח יעשה תוך השתלבות בקיים, שמירה על ערכי טבע קיימים, הדגשת הנוף המקומי ופגיעה מנימלית בקיים.
2. יש לדאוג במידת האפשר למצב של איזון בין כמות המילוי לכמות החפירה ע"מ לצמצם מצבים של עודפי חפירה.
3. יאסר לשפוך שפכי בניה / חפירה בשטחים שאינם מאושרים לצורך זה ע"י הרשות המקומית.

4. יוזם התכנית יחדש את הצמחיה הטבעית באיזורי המדרונות אשר יפגעו במשך תהליך הפיתוח או ע"ג מדרונות מילוי חדשים, לפי תכנית שתילה שתוגש לרשות המקומית כחלק מתכנית הפיתוח.
5. שיקום מדרונות שיעשה בעקבות עבודות פיתוח, יבוצע עם סיום העבודות כתנאי למתן תעודת גמר עבודה. עבודות השיקום יכללו חיפוי המדרונות באדמת חישוף/ אדמה גננית בעובי של 20 ס"מ לפחות.
6. עקירת עצים תתבצע רק באישור הרשות המקומית בתאום עם קק"ל (או רשות שמורות הטבע) ולאחר אישור מראש.
7. לא תותר חריגה מקוי דיקור לצורך עבודות חפירה, חציבה ומילוי עבודות אלה יבוצעו בזהירות מירבית, תוך נקיטת כל אמצעי הזהירות למניעת דיזור סלעים ושפיכת חומר מעבר לקוי הדיקור.

ד. הנחיות לפיתוח שצ"פים:

1. העבודות יבוצעו על בסיס תכנית עיצוב אחידה ובשימוש בחומרים דומים תוך שמירה על רציפות עיצוב לאורך צירים.
2. תכנית פיתוח של שצ"פ תכלול: (בק"מ 1: 250 או 1: 100) כל הגבהים הסופיים; סימון גובה כניסות; מערכת דרכים ושבילים; חניונים עם מקומות חנייה; פתרונות ניקוז; גובה עליון של קירות; פרישת קירות; תוואי מעקות וגדרות עם גבהים; שטחי גינון; מתקני משחק; ריהוט גן; מדרכות וחנייה הנכללים בשצ"פ ופרטים מיוחדים של הגן. כמו כן יצורף מפרט טכני ברור המחייב חומרי גמר באיכות טובה וביצוע קפדני.
3. תמיכות (קירות, מסלעות וכו') יתוכננו בגובה 3.0 – 0.5 מ'. לא תותר תמיכה בגובה העולה על 3:0 מ'. במקרה של הפרש גובה גדול יותר יש לפצל את התמיכה.
4. תצורף תכנית גינון והשקיה. כמו כן תצורף במידת הצורך רשימת עקירות לאישור הרשות המקומית.
5. בכל שצ"פ יישמרו העצים הקיימים וייעשו כל הפעולות הדרושות לשימורם ולטיפוחם.
6. בריכות מים, חדרי טרנספורמציה, תחנת סניקה ומתקנים הנדסיים ישולבו בתכנון השצ"פ כך שעבודות העפר שייעשו על מנת למקמם יהיו מינימליות ויתחשבו בטופוגרפיה הקיימת ובמצב הקיים. יש לתכנן מינימום דרכים אל האתרים, ולבצע שיקום מלא של האזורים שנעשו בהם עבודות עפר.
7. סוגי הצמחיה המתוכננים יותאמו לתנאי הקרקע והאקלים ולדרישות השקיה נמוכות.

ה. הנחיות לפיתוח מגרשים:

1. כתנאי להוצאת היתר בניה תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית פיתוח המגרש (בק"מ 1: 250 1: 100) שתכלול את כל המפלסים הסופיים, פתרון חניה, חיבורי תשתיות למערכות הציבוריות, פתרון ניקוז נגר עילי, מיקום הבנין, קירות תומכים, גובה עליון של קירות ופרישת קירות, מסלעות, שפכי עפר, מיקום מתקני אשפה, מערכת שבילים ודרכים, תוואי מעקות וגדרות. והכל לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה ומהנדס המועצה המקומית.
2. במידת האפשר ישולבו ארונות חברת החשמל, בזק, טלויזיה בכבלים בקירות / מסלעות / גדרות שבגבול המגרש.
3. תמיכות (קירות, מסלעות וכו') בגבול שבין כבישים למגרשים יתוכננו בגובה שלא יעלה על 3.0 מ'. במקרה של צורך בתמיכה גבוהה יותר יש לפצלה.
4. בגבול שבין מגרשים לשטחים פתוחים מכל סוג יבוצעו התמיכות כמתואר בסעיף 3 לעיל. במקרה של מסלעות ושפכי עפר יש לשקם את התמיכה בנטיעות שיכללו עצים ושיחים רב שנתיים המתאימים לאופי הצמחיה המקומי ולתנאי מיעוט בהשקיה.

ו. פיתוח כבישים ודרכים:

<p>דרך הגישה לשוב:</p> <ul style="list-style-type: none"> - שימור אופיו היחודי של ציר הכניסה ע"י מניעת פעולות פיתוח לאורכו, כולל מניעת התפתחות פעילות עיסקית לאורכו ו/או נטיעות המשנות את אופיו. יתוכנן ויעוצב כשדרה וטיילת להולכי רגל כולל מדרכה של 3 מ', ערוגת גינון מפרידה של כ-2 מ' בין המדרכה לכביש והצללה מרובה. 	<p>1. כביש מאסף ראשי</p>
<p>הרחובות הראשיים בשוב:</p> <ul style="list-style-type: none"> - מדרכות. - מפרצי חניות לאורך עם הפסקות לערוגות גינון ולכניסות לחניות במגרשים (בשני הצדדים). - נטיעת עצי רחוב לאורך הרחובות. - במקומות שמתאפשר, ו/או באזור מבני ציבור, שצפ"ים וכו' – הפסקות בחניות האורך לצורך הרחבת המדרכה עם נטיעות וריהוט רחוב. - ציר מקשר מוקדים יתוכנן ויעוצב כשדרה להולכי רגל כולל מדרכה, ערוגה מפרידה והצללה מרובה. 	<p>2. רחוב מאסף</p>
<p>רחוב שכונתי פנימי:</p> <ul style="list-style-type: none"> - מדרכה. - מפרצי חניות לאורך עם הפסקות לערוגות גינון ולכניסות לחניות במגרשים – בצד אחד. - נטיעת עצי רחוב לאורך הרחובות. 	<p>3. רחוב מקומי</p>

ז. הנחיות לפיתוח כבישים ודרכים:

1. כל הכבישים המוגדרים כסיווג אחד יתוכננו בתכנון דומה לפי ההנחיות שבפרק זה. כל סיווג יאופיין בפרטים דומים כגון: סוג צמחיה, גופי תאורה, סוג ריצוף וריהוט הרחוב.
2. כל כביש יתוכנן בתכנון כולל כיחידה אחת (ללא קשר לשלבי הביצוע).
3. תכנית פיתוח של כביש תכלול את כל האמור בסעיף ד' 2 בפיתוח שצפויים, וכן סימון של מערכות תת קרקעיות מתוכננות וסימון הכניסות והחניות של המגרשים לאורך הכביש. תכנית כזו תלווה בחתכים אופייניים של הכביש והמדרכה.
4. תצורף תכנית גינון והשקיה, כמו כן תצורף במידת הצורך רשימת עקירות לאישור הרשות המקומית. יש לשלב בתכניות עצי רחוב להצללה וערוגות מגוננות במידת האפשר. מרווחי הנטיעה של העצים יהיו 6 – 10 מ' בהתאם למין העצים שיינטעו. נטיעת עצים תבוצע משני צידי הרחובות.
5. תכניות מפורטות לכבישים ומדרכות טעונים אישור הרשות המקומית לפני הוצאת היתרי בניה.
6. תמיכות (קירות, מסלעות וכו') בגבול שבין כבישים למגרשים יתוכננו בגובה שלא יעלה על 3.0 מ'. במקרה של צורך בתמיכה גבוהה יותר יש לפצלה.
7. ייאסר לשפוך שפך בנייה ו/או לאחסן מילוי, סלעים או חומרי בנייה מחוץ לתחום הכביש אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י הרשות המקומית.

הוראות סביבתיות:

א. הנחיות סביבתיות:

1. אזורי מגורים ואזורים למבני ציבור:

- 1.1. לא יותרו שימושים הגורמים למטרדים וזיהומים סביבתיים כולל שימושים שיש בהם שריפת דלק (למעט לצרכי חימום), ייצור שפכים (למעט שפכים ביתיים) וייצור פסולת (למעט פסולת ביתית).
- 1.2. לא יותרו שימושים הגורמים לרעש החורג מתקני הרעש המותרים בחוק.

2. אזור תעסוקה, מסחר ושרותי דרך

- 2.1. לתכנית הבינוי יצורפו כנספחים:
תכנית ניקוז מאושרת על ידי רשות הניקוז.
תכנית ביוב מאושרת על ידי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
נספח נופי ובו תכנון שטחי גינון בתוך האזור וכן חיץ ירוק/ נטיעות הפרדה בין אזור המלאכה לכביש הגישה לישוב.
- 2.2. התניית קבלת היתר בניה ו/או רישוי עסק: כל עסק שהפעלתו עשויה, לפי שיקול הועדה המקומית, לגרום למפגעים סביבתיים, יידרש להגיש נספח סביבתי וחוות דעת של היחידה הסביבתית המקומית ו/או המשרד לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה.

2.3 **ביצוע פתרונות מתאימים לפני איכלוס** : קבלת טופס 4 / היתר לאכלוס בפועל לעסקים, תהיה מותנית באישור הגורם הסביבתי במועצה, כי הותקנו המתקנים והאמצעים הנדרשים ומולאו התנאים הסביבתיים בהם חויב העסק בשלבי ההיתר השונים.

2.4 **הוראות למניעת מפגעים :**

2.4.1 **רעש** - בכל מקרה בו צפויה חריגה מההספק המרבי המותר, על העסק יהיה לנקוט בצעדים ובאמצעים המתאימים (מיסוך, מיגון אקוסטי וכד') להפחתת מפלסי הרעש. בכל מקרה, מפלס הרעש המרבי מבניין המשמש למטרות תעשייה, מסחר או מלאכה לא יעלה על המפלס המרבי המותר שנקבע בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן – 1990.

2.4.2 **שפכים** - כל עסק המייצר שפכים תהליכיים או תעשייתיים אחרים, יקצה שטח מתאים שיסומן בתכניות המוגשות בבקשה להיתר בנייה, המיועד למתקני טיפול בשפכים.

2.4.3 **פסולת מוצקה** - על בעלי העסקים מוטלת האחריות למנוע הצטברות וגלישת פסולת מחוץ למתקני האצירה.

2.4.4 **חומרים מסוכנים** - עסק המשתמש בחומרים מסוכנים, שבקשתו להיכנס לאזור תאווה, יחויב להכין ולהגיש לגורם הסביבתי המוסמך במועצה, טרם התחלת פעילותו, נוהל חירום לטיפול באירועי חומרים מסוכנים.

2.4.5 **זיהום אוויר** – פליטת מזהמי אוויר בתפעול שוטף לא תגרום לעליה בריכוז המזהמים בגבולות העסק, מעבר לריכוז המרבי המותר שנקבע בתקנות למניעת מפגעים (איכות אוויר) התשנ"ב – 1992.

3 **אשפה :**

3.1 מיקום מתקני אצירת האשפה בישוב, יהיו בהתאם לשיטת הפינוי המקובלת ולפי הנחיות הרשות המקומית.

3.2 פסולת ביתית תסולק למטמנות מאושרות בדרך ובתדירות שתקבע על ידי תברואן המועצה המקומית ובאישור המשרד לאיכות הסביבה.

3.3 פסולת גושית, חקלאית וגזם תפונה לרמפה ומשם תסולק בדרך ובתדירות שתקבע על ידי תברואן המועצה המקומית ובאישור המשרד לאיכות הסביבה.

3.4 פינוי פגרים ופסדים לאתר האיסוף, יעשה בדרך ובתדירות שתקבע על ידי תברואן המועצה המקומית ובאישור המשרד לאיכות הסביבה.

4 **כללי :**

4.1 **שיקום נזקי חציבה בסלעי גיר** : סלילת כבישים והנחת תשתיות שיכללו חציבה יחויבו בטיפול נופי לשיקום נזקי החציבה, כפי שתקבע הועדה המקומית.

4.2 **מניעת מטרדים בעת בניה:** כל בקשה להיתר בניה בשטח התכנית תציג פתרון לעבודות עפר - שפכים, מילוי, חפירה וניקוז באופן שהפגיעה בסביבה תהא מזערית, ולשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית. מפעיל האתר אחראי לפינוי פסולת הבניה לאתר פסולת גושית שאושר עלי ידי המשרד לאיכות הסביבה.

4.3 **רגישות סיסמולוגית:** הכפר איכסאל ממוקם באזור בעל תאוצת קרקע אופקית (PGA) שבין 0.17-0.2. ברמת רגישות זו מומלץ לשלב יועץ גיאולוגי בהכנת תכניות מפורטות, לערוך סקר תגובה לרעידות אדמה ולקבוע הנחיות בניה בהתאם. ביצוע הסקר באחריות יזם התכנית ובפיקוח רשויות התכנון.