

תאריך : 15.07.2013
עבודה מס' 654

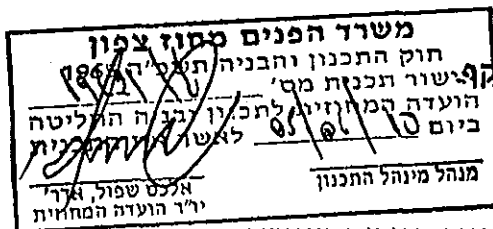
נספח נופי סביבתי

19621/ג
הודעה על אישור תכנית מס'.....
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'.....
מיום.....

תוכנית מפורטת מס' ג/19621 – פקיעין

מבוא:

- כפר פקיעין הנמצא בגליל עליון, מספר התושבים כ- 4,500 נפשות. גבוה הישוב כ- 600 מ' מעל פני הים.
- שטח התוכנית נמצא דרום מזרח לישוב פקיעין, מוגדר עפ"י תמ"א 35, ותממ. 2 / 9 כשטח בעל רגישות נופית סביבתית גבוהה.



- עפ"י תמ"א 8 השטח מוגד כשמורת טבע בהפקדה או בתוקף
- הקמת 55 יח"ד דרומית לישוב פקיעין, מהווים צמוד דופן לאזור מגורים מאושר.

מטרת התוכנית:

תיאור השטח:

- כאמור השטח נמצא צמוד דופן לאזור מגורים מאושר עפ"י תוכנית מס' ג/ 3232 אושרה בשנת 1990, ותוכנית מס' ג/ 11900 אושרה בשנת 2005.
- השטח נמצא דרומית ערוץ ניקוז עפ"י תמ"א 34/ב/3, ערוץ זה הוסדר ע"י תעלת ניקוז מביטון, מנקזת את עודפי מי נגר לאזור ולשטח נושא העניין.
- השטח בשימוש חקלאי בעומק קרקע מוגבל, מנוצל היום בגידול חקלאי אקסטנסיבי בחלקו נטוע עצי זיתים.

מפנה:

מפנה השטח לכיוון צפון מזרח, שיפוע בין 5% - 10%.

חקלאות:

כאמור השטח מנוצל לגידול שדה אקסטנסיבי, בחלקו נטוע עצי זית, ללא משמעות כלכלית מובהקת.

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



נגישות :

קיימת דרך גישה מספר 10, 25 המובילה מהישוב אל השטח, מתחברת לדרך מוצעת בתוכנית מס' 500, ומשם נגישות למגרשים באמצעות דרך מס' 501 ועוד.

דרך מס' 500 תוכננה ברוחב 16 מ', ע"מ לקלוט תשתיות לרבות תעלת ניקוז ודרך טבעת מעוצבת מדרום לכפר.

שטחים גובלים :

כאמור שטח התוכנית גובל באזור חקלאי, למעט בצידו הצפוני והמזרחי, השטח צמוד דופן באזור מגורים מאושר.

מורשת/ אוכלוסייה :

ידוע שאוכלוסיית הישוב מורכבת עפ"י רוב מנוצרים, דרוזים, ויהודים, בעלי קשרים חברתיים תרבותיים ועוד, תוך שמירת מסורת ומנהגים וכו' לכל אחת מהן דבר המתבטא באירועים השונים (שמחות / חסים / אבלים וכו').

האוכלוסייה הדרוזית עפ"י רוב שומרת על ליובש מסורתי במיוחד האוכלוסייה הדתית המשתייכת למנהגים הדתיים בעדה.

היסטוריה/נופים ואתרים .

שטח התוכנית הינו חלק בלתי נפרד מישוב פקיעין (בוקיעה), בעלת היסטוריה, אתרים ונופים מרהיבים, הנמצא בגליל העליון מתואר ככפר ציורי קסום, מלא פינות חן ושכיות חמדה.

לב הכפר בנוי מסמטאות אבן צרות ויפהפיות, המובלות אל מעיין הכפר שבעבר סבו החיים, סביבו במרכז הכפר ניצב בית כנסת שנבנה בשנת 1873.

בשנת 1894 נבנתה כנסייה לעדה יוונית אורתודוקסית, נבנתה על שרידי כנסייה עתיקה יותר, המסמל על אוכלוסייה נוצרית קדומה אשר התגוררה בכפר.

בכפר יש חדרי אירוח, מסעדות מיוחדות, חנויות ססגוניות מפעל ליצור סבונים משמן זית, ובעיקר אנשים חמים שישמחו לשתף אתכם בסיפורים מן החיים.

בסביבות פקיעין יש שמורות טבע יפהפיות, ובהן הר מירון ונחל מירון, שמורות מתלול צורים, מעיינות ואתרי תיירות ובהם אגם מונפורט, המוזיאון בתפן, ופארק הסלעים בכיסרה – סמיע.

צפייה :

בגלל מיקום השטח הגיאוגרפי הנמצא בתוך שקע טבעי, המונע אפשרות לצפות אל השטח. בגלל מגבלה זו קיימת אפשרות מוגבלת לצפות מהשטח אל הכפר ולמקומות גבוהים סביבו.

נצפות :

הנצפות לשטח הינה מוגבלת ביותר בגלל מקומו הגיאוגרפי הנמצא בתוך שקע טבעי.

עקרונות תכנון :

- תכנון וביצוע התשתיות ע"י תוכנית פיתוח ידידותית לנוף , הטבעי הסביבתי .
- חפירה ומילוי מינימאלית בכמות סבירה ומאוזנות . הפרשי גובה יטופלו באמצעות בניה יבשה מחומר מקומי (מסלעות, טרסות , קירות תומכים מחופים באבן מקומית).
- במידת האפשר יש לשמור על עצים וצמחיה מקומית .
- תנאי מוקדם קבלת אישור קק"ל ו/או רשויות מוסמכות במידה ויהיה צורך לעקירה/כריטה והעתקת עצי זית.
- תכנון וביצוע רצף אזורים ציבוריים דבר אשר ישמור על תנועה חופשית של בע"ח ושמירת האיזון האקולוגי בשטח והקשר עם הסביבה.
- שטחים פתוחים לרבות בתוך המגרשים, יתוכננו לגינון ומשטחים משמרי נגר.
- השתלבות שטח התוכנית עם הנוף הטבעי הסביבתי ע"י השימוש בחומר ובצמחיה מקומית .
- חומרי בניה : בנייה מוצעת בתחום התוכנית תהיה מחופה באבן גיר קשה ו/או מאבן גיר קשה משולבת בטיח משובח בצבע ובגוון ידידותי לסביבה.
- צבע : צבע המבנים והפתחים יהי בצבע ובגוון ידידותי לנוף ולסביבה הטבעית.
- צפייה : תכנון חלונות נוף, צפייה לנוף הקרב והרחוק.
- נצפות : מניעת נצפות השכונה ע"י הכבדה על גובה הבניה , הצפיפות (סעיף 5 בהוראות התוכני) ועיצוב השטחים הפתוחים ע"י גינון ובחירת צמחים מתאימים לנוף הטבעי הסביבתי.
- כניסות: תכנון וביצוע כניסות מבנים מעוצבים ע"י חומרי בניה וצמחיה בעלת נוף וצבע מתאמים , כולל חניה פרטית מעוצבת ומוצללת.

צמחיה מומלצת (בהתאם לאקלים) : מומלץ שימוש בצמחיה קיימת בשטח ובסביבה.

1. עצים ירוקי עד /מחטניים.
2. עצים נשירים .
3. שיחים.
4. בני שיח.
5. צמחיה רב שנתית.
6. צמחיה חד שנתית.
7. זוחלים.
8. מטפסים.

מומלץ על בחירת צמחיה מקומית חסכונית במים ובטפולים.

השצפ"ם יתוכננו ברמה מפורטת כנדרש ע"י אדריכל נוף מוסמך ומתחת להשגחתו.

פרוגרמה תכנונית/ הוראות תכנון :

פיתוח:

הכנת תוכנית פיתוח מפורטת לביצוע ערוכה ע"י אדריכל נוף מוסמך, הכוללת:

- א. בניית קירות/ גדרות , סלעיות, טרסות לפי תוכנית פריסת קירות מפורטת לביצוע.
- ב. שטחים פנויים במגרשי בניה ישמשו לעיצוב צמחי, מהווים כמעטפת עיצובית כוללת, למזעור הנצפות מהסביבה אל השטח והמבנים העתידיים בשכונה.
- ג. שצ"פ: יישור השטח/בניית סלעיות /טרסות ונטיעת והעתקת עצים תוך כדי גישה חופשית מהשטח לרבות בעלי חיים למניעת הפרת האיזון האקולוגי בשטח וסביבתו. התקנת מכשירים / משחקים וספסלי ישיבה מוצללים לטובת האוכלוסייה ועברי אורח.
- ד. ע"מ למזער הפגיעה בטבע ובנוף הסביבתי, בשטחים מדרוניים יחסית יש להימנע מעבודות פיתוח מוגזמות ולא סבירות. יש לשלב את תכנון הבינוי למדרון הקרקע הקיימת/ מתוכננת בשילוב סעיף ב הנ"ל.
- ה. חומרי בניה / צבע וגוון : מומלץ על בניה מתוכננת שתהיה מחומר בניה קשיח מצופה באבן מקומית עם צבע וגוון ידודותי לנוף ולסביבה הטבעית.

זיהום:

יש להימנע מזיהום מי תהום ע"י הפרדה מוחלטת בין מערכות ביוב ומי קולחין לבין מערכות ניקוז מים עיליים ו/או תת-קרקעיים לרבות תעלת הניקוז הקיימת מצפון השטח.

ביוב:

ביצוע קווי ביוב יהיה בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה, יבוצעו בפקוח מלא ע"י הרשות המוסמכת, עם הבטחת הפרדה מוחלטת ממי נגר.

עודפי חומר בניה:

יש לפנות עודפי חומר בניה לאתר מאושר, אין להשאיר שטחים חפורים, ו/או ערימות אדמה ו/או פסולת באתר הבניה.

שילוט והכוונה:

יתקן שילוט והכוונה בכניסה לשכונה עם שמות דרכים, אזורי מגורים והכוונה לאתרים שונים קשורים לסביבה. תוכנית השילוט תוכן ע"י אדריכל נוף מוסמך.

ניקוז:

עודפי מי נגר מהשטח והסביבה יופנו לתעלת ניקוז קיימת בצפון השטח באישור רשות הניקוז.

הוראות והנחיות נוספות :

- תנאי מתן היתרי בניה עריכת תוכנית פיתוח למגרש אשר תכלול גובה בניה, מקומות חניה (בתוך המגרש) שבילים, מדרגות, קירות תמך, מסלעות, טרסות, צמחיה, תשתיות וכו'.

- עיצוב הגג כחזית חמשית למבנה, לא יהווה פגיעה ו/או מטרד חזותי (גגות שטוחים/משופעים).

- תכנון חזיתות גאות ומטופחות למבנים הפונים לדרכים וקביעת חומר בניה/צבע, בגוון יחידותי לנוף הטבעי והסביבתי.

- גדרות גובלות, דרכים ציבוריים ייבנו לפי הנחיות אדריכל נוף עם תוכנית עבודה לביצוע ופריסת קירות מחופים מאבן לקט טבעית/מקומית.

- דרכים ראשיות בתוכנית מס' 500, 501 יעוצבו ע"י נטיעת עצי רחוב, מדרוכת ייבנו מאבן משתלבת בגוון יחידותי לסביבה.

תכנון נוף ופיתוח כולל:

תוכנית נוף ופיתוח כולל תוכן ע"י אדריכל נוף מוסמך, ובקנ"מ מתאים אשר תכלול קירות, גדרות, שערים שבילים, כיכרות ורחבות מרוצפות, מעקות, מסלעות, מדרגות, תכנון גובה קרקע סופיים, פריסת קירות, משטחי משחקים, מקומות ישיבה מוצללות לבילוי ופנאי וכדו'.

בתוכנית היתר בניה יצוינו חומרי בניה, גבהים, חומרי גמר/ צבע ואופן עיצוב השטח.

תוכנית פיתוח השטח תלווה בחתכים אופייניים לכל רוחב/אורך המגרש ז"א מגבול המגרש למשנהו עם ציון פיתוח נופי כנדרש.

