

10000237029-69

נספח נופי סביבתי - מנחה

מבנים ומוסדות ציבור

תוכנית מס' ג/20252 נצרת

- נספח נופי סביבתי בהתאם לסעיף 11 תמ"א - 35.
- תוכנית נופית ובינוי, מנחה.
- חתכים עקרוניים.
- מבטי נוף.

הידעה על אישור תכנית מס' 20252/ג
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
מיום _____

בברכה
אדריכל אברהים דויירי

מינהל התכנון חוק התכנון והנושין - 1965 אישור תכנית מס' 20252/ג
הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה והחליטה ביום 18.11.13 לאשר את התכנית
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית נכנסה לתוקף אוטומטית <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה על ידי אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

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



1. מבוא :

השטח נמצא צפון מערב לעיר נצרת .

1.1. מטרה :

מטרת התוכנית הקמת מתחם חינוכי ומבנים ומוסדות ציבור על קרקע בשטח כ' – 59,264 מ"ר.

- מתחם החינוכי ומבנים ומוסדות ציבור : שטח מבונה כולל כ' – 53,490 מ"ר.

1.2. מצב סטטוטורי :

התוכנית חלה על חלק מתוכנית מתאר מס' ג/ 11810 נצרת .

1.3. נגישות :

הגישה לשטח באמצעות דרך מאושרת מס' 1 , רוחבה 50 מ'.

2. תיאור תכונות הנוף הטבעי :

2.1. טופוגרפיה וניתוח שיפועים .

- שיפוע השטח במזרח בין 10 - 20%, כאשר במחציתו הצפונית השיפוע מתון כ' - 10% .
- השיפוע במחצית אורך המתחם כ' - 11% .
- השיפוע בצד המערבי אחיד מגיע למעלה מ' - 20% .

2.2. קרקע / מסלע :

שכבת קרקע בעומק מוגבל על סלע מסוג גיר קשה עם אחוז אבניות גבוה בגדלים שונים .

2.3. ניקוז : בהתאם למדרון השטח וערוצי הניקוז הקיימים באזור , השטח ינוקז לתעלה קיימת מצפון שטח התוכנית .

2.4. מיקום השטח

ממערב : השטח גובל באזור חורש טבעי .

מצפון : - בגבול השטח קיימת תעלת ניקוז מנקזת עודפי הנגר לכיוון מערב .
- השטח גובל שטח עם שיפוע מתון יותר ושכבת קרקע חרסית יותר עמוקה בצבע חום .
- שטח מוזנח מצפון קיים מפעל ברזל קטן ומחסן משטחי עץ, ודרך עירונית 79.

מדרום : היום השטח ברובו שטח בתה בשימוש מרעה לעדרים בסביבה, גובל עם שכונת הגליל .

ממזרח : בגבול השטח המזרחי קיימת דרך גישה בשלב ביצוע .

2.5. מגשמים : ממוצע כמות הגשם באזור כ' - 500 מ"מ /שנה .

3. חקלאות והנוף האחר מעשה אדם :

השטח בשימוש חקלאי אקסטנסיבי , נטוע עצי זית צעיר (בגיל מעל 25 שנים) .
לדעתי גודל נוף העצים מעידים על הטיפול המזערי וכמות היבול המינימאלי הבלתי כלכלי .
בתוך השטח ממערב קיים מטע זיתים בגיל מבוגר יותר , למעלה מ' - 100 שנה , נטוע בצורה לא מסודרת , לדעתי מטע זה גם הוא ללא טיפול ראוי .

4. עתיקות :

חלק מהתכנית באזור עתיקות מוכרז.
כל עבודה בתחום אזור עתיקות מוכרז. תתואם ותבוצע לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח-1978.
היה והעתיקות שתתגלינה תצרכנה שינוי בנינוי המגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין העולה על 10%.

5. ערכי טבע ומורשת :

מאז ומתמיד השטח היה מוזנח ללא ערכי טבע ומורשת למעט בציודו המזרחי לשטח קיימים שרידים של מבנה מגורים של חקלאי ממשפחת מועד, בעבר גדל חקלאות אקסטנסיבית ללא ערך כלכלי מובהק .

6. ערכי קרקע וחקלאות :

כאמור אין לשטח ערך חקלאי מובהק מהסיבות להלן :

1. מדרון השטח והעדר אמצעי שימור קרקע למניעת סחף (גדרות, טרסות וכדו').
2. עומק שכבת הקרקע המוגבלת.
3. אחוז האבניות בגדלים שונים מפוזרים על פנה הקרע.
4. העדר הקצאת מי השקיה, לאור הנ"ל השטח שימש מרעה לבעלי עדרים בסביבה.

7. תופעות טבע ייחודיות ומערכות אקולוגיות :

לדעתי אין לשטח תופעת טבע ייחודית .
השטח היום משמש כחלק ממערכת אקולוגית, בע"ח ובע"כ, יכולים למצוא בשטח תנים והבז האדום ועוד .
השטח משמש כחוליה מקשרת עם השטחים הפתוחים בסביבה, כמו גבעת רבי והחורשות מצפון לישוב עילוט, המשמשות כמסתור טבעי לחיות בר, כינון וריבוי ציפורי שיר שונים, אשר נותנים מענה לאיזון אקולוגי ומניעת הפרתו .
לדעתי בכל פיתוח שטח בסביבה יש לשמור על רציפות שטחים פתוחים וטיפוחם ע"מ לשמור על נידות חיות בר ללא מכשולים להמשכיות הריבוי הטבעי ושמירת האיזון האקולוגי .

8. אתרי ביקור בסביבה :

בשטח התוכנית אין אתרי ביקור שאפשר להצביע עליהם, אך השטח עצמו מהווה כחוליה מקשרת לאתרי ביקור ומסלולי טיול בסביבה לרבות מבצר, ועתיקות ציפורי ואזור הבוסתנים והחקלאות המסורתית לאורך נחל ציפורי, כאשר רוב השטח בגידול שלחין, ת מי ההשקיה מנחל ציפורי הזורם כל ימות השמה .

מסלולי טיול במרחקים קצרים : מעינות ציפורי, גבעת רבי ועין רבי מצפון מערב, בנוסף למוקדי בילוי ופנאי בשטחים פתוחים וחורשות קיימות .
הגישה אליהם באמצעות מסלולי רגלית, מטורית ואופניים .

מסלולי טיול ארוכי תוך : ציפורי העתיקה והבוסתנים העשירים בגידולי רימונים וירקות טריים מסוגים שונים, ומשקים חקלאיים מגדלי לול ועוד .
ביקור בחוות הסוסים בציפורי עם אפשרות רכיבה, וביקור בעתיקות בעלי ערך תיירות פנים וחוץ בציפורי העתיקה בעלת ערך היסטורי עשיר ומפואר.
הגישה לאתרים הנ"ל מתאפשרת רגלית, מטורית ואופניים .

9. ניתוח השפעת מימוש התוכנית על שטח התוכנית וסביבתה :

- קיים מספר גורמים המשפיעים על שימוש התוכנית, על שטח התוכנית וסביבתה להלן :
- 9.1. מיקום השטח הגיאוגרפי ביחס לסביבה והשפעתו החיובית לתושבי המקום והסביבה .
 - 9.2. מדרון השטח והמפנה, גובהו היחסי לסביבה ואופי הבינוי הארכיטקטוני המשתלב במדרון ובנוף הסביבתי.
 - 9.3. הנוף הטבעי הסביבתי והצמחייה הקיימת בשטח ובסביבה, מומלץ על שימוש בצמחיה קיימת.
 - 9.4. סוג הקרקע והמסלע והתאמתו לעיצוב הסביבתי הכולל.

- 9.5. צורת השטח הגיאומטרית והמורפולוגית והתאמתו לבינוי המוצע .
- 9.6. תכנון נגישות, התחברות עם הדרכים בסביבה בהתחשב למדרון הקיים, ומזעור כמות חפירה/מילוי .
- 9.7. הכוונת עודפי מי נגר לתעלות בתחום שטחים ציבוריים ולערוצי ניקוז קיימים.

10. אופן השתלבות הבינוי והפיתוח המוצעים והפעילות שתיווצר כתוצאה מהם לרבות צפייה ונצפות :

- על מנת לשמור על השפעה חיובית בשטח ובסביבה, יש לנהוג בפיתוח השטח כדלקמן :
- 10.1. יש לצמד למפלס קרקע טבעית במידת האפשר, ללא הגזמה בחפירה ומילוי עם שימרת כמות האיזון בניהם והאפשרות להקמת בניה מדורגת מותאמת למדרון .
- 10.2. חומר בניה, צבע וגוון יהיו בצבע וגוון ידידותיים לסביבה ולנוף הסביבתי .
- 10.3. הקמת מתקנים לשמירת קרקע ומניעת סחף ע"י הקמת קירות תמך נמוכים ככל האפשר ולא יעלו על 8.0 מטר גובה, מחופים באבן גיר קשה (בניה ירושלמית ו/או לקט מקומית). במידה ויש קירות תומכים בגובה מעל 8.0 מ', הביצוע יהיה בשני קטעים /מהלכים עם מתן שטח לגינון בניהם שיאפשר הסתרתם במידת האפשר .
- 10.4. בחירת צמחיה מותאמת לאקלים, לקרקע ולצמחיה בסביבה, עם ניצול עצי זית קיימים ומובחרים להעתקתם בתחום המתחם .
- 10.5. תכנון מבטי נוף מהשטח לכיוון הסביבה הקרובה והרחוקה המתבטא בגודל וצורת פתחים ופרוזדורים בין חלקי מבנים במתחם וחלונות נוף צמחי .
- 10.6. הקמת מעטפת עיצובית מסוגי צמחים מותאמים לשטח ולסביבה ולגובה המבנים המתוכננים במתחם .
- 10.7. תכנון ועיצוב החלק הגבוה של המבנים והגגות הנצפים מהסביבה ומדרכי הגישה לרבות מדרג מס' 79, שיהווה כחזות עיצובית נאותה .
- 10.8. בחירת מוקדי תצפית למבקרים לצפות לסביבה ולמוקדי נוף שונים לרבות ציפורי העתקה, המבצר והרי הגליל התחתון וכדו' .
- 10.9. תעלת ניקוז קיימת בגבול התכנית מצפון תקבל טיפול מתאים במסגרת עבודות התשתית בכביש בעתיד, תוך כדי נקיטת אמצעים לייצוב הדפנות ומניעת סחף ע"י כיסוי מצחי מתאים ותחזוקה שוטפת.
- 10.10. עיצוב דרך גישה ראשית בתחום התוכנית ממזרח ומצפון (דרך ברוחב כולל 50 מ') , הדרך תעוצבנה כדלקמן : נטיעת שדירות עצי רחוב עם גודל נוף וגוון עלווה וצפיפות מתאימה אשר תהווה חלק מתכנון מעטפת עיצובית כוללת תשמש כאזור חיץ אקוסטי ומניעת זיהום אוויר, מפרידה בין התנועה המטרית לבין המתחם החינוכי בנוסף לקיר עיצובי אקוסטי יתוכנן כראוי ויותאם לגובה הבניה בתוך המתחם ייבנו לאורך החזית עם דרך זו .
- 10.11. מדרכות : יתוכננו מדרכות רחבות ירוצפו אבן משתלבת בגוון ידידותי לסביבה בהתאם לתוכנית ביצוע בליווי אדריכל נוף.

10.12. מסלול אופניים : בתחום הדרך מומלץ על תכנון מסלול אופניים ברוחב לא יפחת מ' - 2.0 מ'. עם שדה ראייה בטיחותית .

10.13. מעקות מעל גדרות בגובה לא פחות מ - 1.20 מ'. יותקנו מחומר לא מחליד בגוון ידידותי לסביבה .

11. הנחיות לאמצעים משמרי נגר . הנחיות מיועדות למבנה ציבור , מגרשי חניה, שטחים פתוחים (גינון במתחם מבונה) .

11/1. מטרות : א - הקטנה משמעותית לכמות הנגר, מזעור סכנת הצפה בשטח מבונה ובמערכות הניקוז הקיימת בצפון .

ב - הגדלת כמויות הנגר המוחדרות , למי התהום ושיפור המילוי החוזר .

ג - שיפור איכות המים המוחדרים לתת-קרקע .

11/2. עקרונות :

- הקצאת שטחי החדרה (אדמה פורייה קלה) מחלחלים בשיעור 20% משטח כל המגרש.
- הקמת מערכת איסוף נגר מקומית לאתרי החרה (מובלים , הסדרת שיפועים).
- תיחום שטחים משופעים למניעת גלישות נגר.
- מפלס פני המים המכסימאלי בשטחי ההחדרה יותם לרום תחתית רצפת המבנה .
- משטחי בטון אטומים (מדרכות /חניות וכוד') יומרו למשטחים נקבוביים חדירים
- מי הגגות (תכסית כ' - 11157 מ"ר) והמשטחים ירוכזו לשטחי ההחדרה .
- נגר מעבר לתכן יופנו לשטחים ציבוריים ו/או למערכת הניקוז העירונית (תעלה קיימת מצפון למתחם) .

12. סקר צמחייה קיימת :

בשטח קיימים עצים שונים להלן

- כ' - 50 עצי זית מבוגר בגיל מעל 100 שנה .
- כ' - 400 עצי זית מבוגר בגלי מעל 25 שנה .
- כ' - 4 עצי אלה ארץ ישראל .
- עץ חרוב אחד .
- שטח בתה .

13. צמחיה מומלצת : הצמחייה הנבחרת תתואם לאקלים, לקרקע ולצמחיה בסביבה, חסכונית במים ובטיפולים .

עצים - זיתים, חרוב, אלה, ברוש, מחטניים , דקלים , עצי רחוב וכדו'.

שיחים ובני שיח .

צמחי כיסוי רב שניתי.

זוחלים ומטפסים.

הנ"ל לפי תוכנית פיתוח צמחי ערוכה ע"י אדריכל נוף.

14. חלופות תכנון :

נבחנו חלופות תכנון שונות, גם בשטחים שאינם ברגישות נופית סביבתית, חלופה זו הינה החלופה המועדפת והמומלצת ע"י יזם התכנונית.

15. הוראות/הנחיות בינוי ופיתוח למזעור הפגיעה באיכויות הנופיות - סביבתיות :

א. במתחם חינוכי ומוסדות ציבור :

- מבנים יתכננו בסגנון מזרח תיכוני עם יחס לאלמנטים ארכיטקטוניים נצרתיים
- חומרי הבניה תהינה מאבן גיר קשה, גוון לבן משולב עם טיח משובח בגוון ידידותי לסביבה.
- כמות שטח האבן לא יפחת מ' - 50% משטח החזיתות, מומלץ שהחזות הפונה לדרכים ראשיות לרבות דרך מס' 1, 79 תהינה מאבן, (בניה ירושלמית).
- תתוכנן רחבות בתוך המבנים אשר ימלאו תפקידים ארכיטקטונים וטופואקלימים שונים לרבות עיצוב נופי כולל עם תרומה חזותית פנימית עשירה באלמנטים ארכיטקטוניים (פיסול, מים וגנון וכדו').
- יוצרת טופואקלים נוח (אור, צל, חצי צל ואוורור וכדו').
- תכנון פתחים, כניסות למבנים ראשיות ומשניות תתוכננה בצורה נאותה.
- גובה מבנים ישולב עם מדרון השטח, מומלץ על בניה מדורגת להשתלבותה בנוף ולסביבה, עם תכנון סיומת גג נאותה, עם שילוב גגות שקופים (תאורת גג) וחצרות פנמיות.
- אלמנט עיצובי : היות ומדובר במתחם ציבורי רחב ידיים, מומלץ על הקמת מוקדי התמצאות ע"י הקמת אלמנט אנכי בגובה לא יפתח מ' - 20.0 במקומות מתאימים בנוסף ללוח שילוט מתאים.
- אמפיתיאטרון : מומלץ על הקמת אמפיתיאטרון המשתלב במדרון הקיים ושימושו הרב תכליתי למגוון שימוש המבנים המוצעים במתחם.

16. הוראות והמלצות :

- יש להשתמש בעצים בוגרים קיימים נבחרים / העתקתם / כריתתם תהיה בהתאם לחוק.
- בתכנון פיתוח יש לשלב מסלולי אופניים לפי הכללים הבטיחותיים.
- בכל פיתוח שטח בסביבה יש לשמור על רציפות שטחים פתוחים וטיפוחם ע"מ לשמור על נידות חיות בר ללא מכשולים להמשכיות הריבוי הטבעי ושמירת האיזון האקולוגי.
- תברואה : יש להעמיד מתקני אשפה ופסולת בהתאם להנחיות חישוב של כמות פסולת של המשרד להגנת הסביבה. העמדת מתקנים הנ"ל יהיו במבלעות מיועדות לכך, לא מהווים מכשול לתנועה מטורית ולהולכי רגל.

- **תאורה :** התאורה תתוכנן ע"י מהנדס חשמל ובהנחית אדר' נוף בשילוב תאורת מסלולי הליכה ותאורת גן, התאורה תופנה לכיוון פנים המתחם ואין להתקין גופי תאורה מסנוורים.
- **בניה במדרון :** יש לנקות באמצעים תכנוניים לייצוב מדרונות ומניעת סחף. במדרון מומלץ על בניה מדורגת המשתלבת בנוף הטבעי סביבתי לשמירת חזות ויזואלית. קירות, סלעיות טרסות לשמירת קרקע ומניעת סחף ייבנו עפ"י תוכנית פיתוח מפורטת. קירות תומכים מבטון יחפו באבן לקט מקומית עפ"י פרט אדריכלי מפורט.
- יש לשמור במידת האפשר על הקמת קירות נמוכים יחסית, במידה וגובה הקיר (מעל 8.0 מ'), יש לחלק את גובהו לשני גבהים שווים והמרחק בין שיני קטעי הקיר ינוצל לשתול צמחיה מתאימה עפ"י תוכנית צמחיה ערוכה ע"י אדריכל נוף הכוללת תוכנית השקית עזר.
- פיתוח מעברים וחצרות פנימיות מרוצפים, פרגולות, גינות, צמחיה (צל וחצי צל) פינות ישיבה ופנאי, תאורה וכדו' תהווה חלק מהעיצוב הכולל .
- בפתוח המתחם יש לשמור על רציפות השטחים הפתוחים סעיף 7.
- נספח זה הינו נספח מנחה בלבד ולא מהווה תכנית נוף לבצוע. תכנית עבודה מפורטת לבצוע תערך ע"י אדריכל נוף מוסמך.

בברכה

אדריכל אברהם דויירי