

69-77473000

משרד הפנים מחוז הצפון ועדה מחוזית
28-05-2014
נתקבל ימרת ונלנת



תכנית מס. ג/20254

רה-תכנון מתחמי מגורים
במערב הישוב גילון

נספח נופי מנחה

הודעה על אישור תכנית מס'..... פורסמה בילקוט הפרסומים מס'..... מיום.....

משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס'..... הועדה המחוזית לתכנון ומניה הזליטה ביום..... לאשר עו' תכנית..... כנהל מינהל התכנון אלכס ספול, אדד' יו"ר הועדה המחוזית

עורך הנספח : אגמון אדריכלות נוף

אוגוסט 2013

אגמון אדריכלות נוף
מטי"ע, משגב 20179

א. ניתוח האתר

1. תאור יחידות הנוף

התוכנית מחולקת לשני תאי שטח נפרדים, ללא רצף ביניהם. תאי שטח אלו מהווים גם שתי יחידות נוף, השונות זו מזו במידה רבה. החלק הצפון-מערבי של התוכנית (להלן "השכונה הצפונית") נמצא למעשה בקצה המערבי של גילון, על שלוחה הפונה מערבה ודרומה. שיפועי השטח נעים בין 12% - 24%. תא שטח זה מאופיין בתכסית של יער נטע אדם, המורכב בעיקר מעצי אורן. באזור זה אין כמעט צמחייה טבעית. הקרקע מופרת ברוב השטח ואין בה כמעט משטחי סלע טבעיים. בתא שטח זה, בעיקר מצפון לדרך מס. 2, ישנה מערכת מסועפת של דרכי יער.

החלק הדרום-מזרחי של התוכנית (להלן "השכונה הדרומית") פרוש על מדרון במפנה דרומי, מתחת לשורת המגרשים התחתונה של הישוב הקיים. שיפועי השטח גדולים יותר ונעים בין 22% - 38%. פני השטח טבעיים ובלתי מופרים ברובם המכריע, עם אחוז גבוה של תכסית מסלע מגיר קשה, בעל פאטינה אפורה. המיסלע הקשה הוא מטבעו בעל נטייה גבוהה להסדקות, ומשמעות הדבר הינה כושר חילחול גבוה. התכסית הצמחית באתר השכונה הדרומית היא שילוב של יער פארק דליל עם צמחייה עשבונית. העצים ברובם ממין אלון מצוי ומקצתם חרוב מצוי. כל העצים צעירים יחסית וגבהם אינו עולה על 4 מ'.

2. ניצפות האתר וממנו

שני אגפי התכנית צופים לעבר נוף רחוק וגם נצפים ממנו, בעיקר האזורים הנמצאים במפנה הדרומי. אזורים אלו, ובכלל זה כל השכונה הדרומית, חולשים על נחל החילזון ועמק זבולון, כשברקע נראים הר הכרמל והים התיכון.

נקודות מפתח מהן ניצפה שטח התוכנית בטווח הקרוב (עד 4 ק"מ) הינן: צומת יבור; כביש 805 בקטע יבור- צומת שעב; הישובים שעב, יעד וכבול. האגף העליון של השכונה הצפונית ניצפה חלקית גם מכביש 85, בקטע שבין אזור התעשייה "בר-לב" לצומת גילון (לנוסעים מזרחה בלבד).

יש לציין כי מרבית שטחי התכנית אינם נצפים על קו הרקיע אלא על רקע דופן ההר, כמו רוב שטחי הישוב הקיים. עובדה זו מפחיתה מבולטות הבינוי המתוכנן.

ב. עקרונות התכנון

1. יצירת מערכת דרכים פנים-שכונתית העוקבת ככל האפשר אחר קווי הטופוגרפיה הטבעית, ובעקבותיה גם שורות המגרשים.
2. יצירת מערכת שטחים ירוקים "אופקיים", המשמשים כהפרדה מגוננת בין שורות מגרשים ובינם לבין הישוב הקיים, ושטחים ירוקים "אנכיים", המשמשים כמעברים מקשרים בין כבישים וכ"חלונות לנוף" בין גושי הבינוי.
3. מיקום גני משחקים שכונתיים במפגש בין שטחים ירוקים "אופקיים" ו"אנכיים".
4. טיילת נופית בתפר שבין השכונה הדרומית לישוב הקיים, לאורך ציר אופקי רחב.
5. נקודות תצפית לנוף בשוליים הדרום-מערביים של השכונות המתוכננות ונקודות חולשות נוספות.
6. מיקום שצ"פ על-שכונתי מרכזי בצמוד לאזור למבני ציבור.
7. אפשרות הגעה לכל גני המשחקים ללא מדרגות.
8. יצירת מקומות ריכוז למתקני כושר עבור האוכלוסייה הבוגרת.
9. במגרשי מגורים - בנייה בחתך מדורג, להשתלבות מירבית בטופוגרפיה.
10. שימור שטחים טבעיים ומיוערים בשולי התכנית.

ג. הנחיות נופיות כלליות לכל שטחי התכנית

1. איסור פגיעה בשטחים טבעיים

- א. לא תהיה כל נגיעה בשטחים שמחוץ לקו הכחול של התכנית.
 - ב. בשטחים המוגדרים כשטח טבעי לשימור ("שצ"פ עם הוראות מיוחדות") לא יבוצעו עבודות פיתוח כלשהן והם ישמרו במצבם הטבעי. לא יפרצו בהם דרכי עבודה זמניות ולא יאוכסנו בהם, גם באופן זמני, חומרי בנייה ועודפי חפירה.
 - ג. שטחים כנ"ל שייפגעו במהלך ביצוע התכנית, ישוקמו ע"י יזם התכנית ועל חשבונו, כולל: סילוק מפגעים שנוצרו במהלך העבודה; חיפוי השטח הפגוע באדמת גן מאושרת בעובי 30 ס"מ לפחות; שתילת צמחייה מקומית והתקנת מערכת השקייה זמנית מתאימה, כולל טיפול ותחזוקה עד לקליטה מלאה של הצמחייה; פרוק וסילוק מערכת ההשקייה עם קבלת אישור לקליטה מהגורמים המוסמכים לכך.
- היזם יעמיד ערבויות מתאימות לביצוע העבודות הנ"ל.

2. עודפי קרקע ושפכי בנייה

- א. לא תבוצע חריגת שפכי קרקע ופסולת בניה ממגרשים לשצ"פים.
- ב. אין לאכסן עודפי עפר, סלעים ופסולת בניה אלא במקום שאושר מראש ע"י אגף ההנדסה של הרשות המקומית.

3. אלמנטים תומכים בפיתוח

- א. קירות תומכים במגרשים יתוכננו לגובה מירבי של 3.0 מ'. מעל לגובה זה יש לפצל את הקיר למרחק אפקי של 0.8 מ' נטו (רוחב הערוגה).
- ב. קירות תומכים בשצ"פים יתוכננו לגובה מירבי של 2 מ'. מעל לגובה זה יש לפצל את הקיר למרחק אופקי של 1 מ' נטו.
- ג. מגרשים הגובלים בשצ"פ מסוג כלשהו ייתמכו ע"י קירות בלבד. עם זאת ניתן להמיר את השליש העליון של הקיר במסלעה.
- ד. מסלעות יבנו בשיפוע חזית שאינו עולה על 1:1. בתמיכת הפרש גובה העולה על 2.5 מ', תדורג המסלעה ע"י ערוגה ברוחב 1 מ' לפחות.

4. צמחיה

- א. סוגי הצמחיה: בתכנון כל השטחים הציבוריים יעשה מאמץ מירבי להשתמש בצמחיה חסכנית במים, עפ"י הרשימה המומלצת ע"י משרד החקלאות. בשצ"פים יש לשלב צמחיית חורש מקומית, האופיינית לאזור ומותאמת לתנאיו.

- ב. בתכנון הצמחיה יש לקחת בחשבון את הנקודות הבאות: הצללת שבילים ומדרכות, פתיחת מבטים לנוף, מניעת סחף במדרונות, שילוב מופעי פריחה עונתיים, מניעת שימוש בצמחים אלרגניים.
- ג. ברחובות יינטעו עצי צל בשני צידיהם. המרחק המירבי בין שני עצים לאורך מדרכה לא יעלה על 20 מ' (מדוד ממרכזי הגזעים). חריגה מכך תתאפשר רק במקרה שאילוצי תאורת הרחוב ידרשו זאת.
- ד. העתקת עצים: עצים המיועדים להעתקה לפי נספח העצים הבוגרים המצורף לתכנית – יועתקו לתחומי הישוב. ההעתקה תתבצע בהנחייה ובפיקוח של אגרונום או בעל מקצוע אחר בתחום זה, בעל ניסיון מוכח ומוצלח בהעתקת עצים.

5. סלעים מקומיים

בעת ביצוע עבודות חישוף השטח לצורך יישום התוכנית, יאספו וירכזו מיטב הסלעים הטבעיים הקיימים על פני השטח, תוך שמירה על שלמותם והפאטינה שעליהם. סלעים אלו ישולבו בתכנון השצ"פים לצורך הצבתם בתוך שטחי גינון, ריצוף וכו'. הם יוצבו כך שפניהם אשר היו גלויים במקור יופנו כלפי חוץ. הסלעים ישמשו כאלמנט דקורטיבי חוזר, הקושר את השכונה לסביבתה הטבעית.

6. תאורה

מאחר והאיכויות הנופיות של האתר תקפות גם בשעות החשכה, יש לוודא כי תאורת הרחובות והשבילים הציבוריים אינה מסנוורת את הולך הרגל בהביטו דרומה, לכיוון הנוף. אי לכך יש למקם את עמודי התאורה בצידם הצפוני של השבילים והרחובות, ככל שאין מניעה לכך מהבחינה ההנדסית.

בשצפ"ים תותקן תאורה "לבנה" שאינה מעוותת את גווני הצמחיה, בכפוף לתאום עם אגף ההנדסה ברשות המקומית.

ד. הנחיות לתכנון שצ"פים

1. לכל שצ"פ אינטנסיבי תוכן תכנית פיתוח בקנ"מ 1:250 לפחות, אשר תכלול:
פרוט גבהים סופיים כל 0.5 מ' לפחות, פתרונות ניקוז; גבהי קירות ופריסת קירות, פרוט מתקני משחק וריהוט גן, פרטי ביצוע, תכנית שתילה ותכנית השקיה מקצועית.
2. חומרי גמר: בשטחים מרוצפים יעשה שימוש בחומרים בעלי אופי מקומי, כגון אבן טבעית, בטון יצוק באתר ואספלט. קירות יצופו באבן טבעית פוליגונלית או באבן מסותתת. מסלעות יבנו מאבן גיר קשה באופי מקומי, בעלת פאטינה טבעית.
3. תכנון השצ"פ ישמר את מירב העצים הקיימים, עפ"י נספח העצים המצורף לתכנית. חריגה מהוראות נספח העצים תתאפשר רק במקרים מיוחדים ובאישור פקיד היערות.
4. תכנון השצ"פים יאפשר מבטים לנוף הרחוק, תוך ניצול הפרשי הגובה הקיימים בשטח. בנקודות מפתח הצופות לנוף יתוכננו פינות ישיבה מוצלות.
5. שימור מי נגר עילי: תכנון הטופוגרפיה בשצ"פים יאפשר השהיה מירבית של מי הנגר, לצורך מניעת סחף והגברת החילחול לתוך הקרקע.
6. כל אזורי המשחק המתוכננים יהיו נגישים לפי התקן מכיוון כניסה אחד לפחות.
7. בעת ביצוע עבודות העפר לא תותר חריגה מקווי הדיקור המתוכננים.
8. שימור שטחים טבעיים בשצ"פים: בתכנון השצ"פים ייעשה מאמץ לשמר שטחים טבעיים בעלי ערכיות גבוהה מבחינת תכנית הצומח והדומם. איתור השטחים לשימור יבוצע ע"י אדריכל הנוף בשטח בטרם תחילת התכנון המפורט, והם יסומנו במדוייק בתכניות הפיתוח של השצ"פ. בעת ביצוע השצ"פ יגודרו שטחים אלו באופן זמני ויהיו מחוץ לתחום העבודה. לא יבוצעו בהם עבודות פיתוח וגינון כלשהן והם לא ישמשו לאכסנה זמנית של חומרים וציוד.
9. עתיקות: בחלק הצפוני של השכונה הצפונית מסומן בתשריט שטח עתיקות, בהתאם לרשומות רשות העתיקות. בשטח לא קיים איתור ספציפי לאתר עתיקות ולא ידוע על ממצאים ממשיים שנמצאו.
מעבר למצויין בהוראות התכנית בנושא זה, היה ויתגלו ממצאים ארכאולוגיים בתחום המיועד לשצ"פים, יש לקחת אותם בחשבון במהלך התכנון, לרבות:
א. שימור מלא של הממצאים, בתאום עם רשות העתיקות, והגנה עליהם מפגיעה ע"י משתמשי השטח.
ב. הפיכת אתר העתיקות למרכיב מרכזי בתכנון, באופן שייתן ערך מוסף למקום.
ג. חיבור אתר העתיקות למערכת השבילים בשצ"פ והנגשתו לציבור הרחב, כולל הנגשה לבעלי מוגבלויות ככל שהדבר מתאפשר.
ד. תכנון מערכת שילוט הסברתי, לצורך מתן מידע לציבור על האתר ומרכיביו.