

2000246527.69

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

תאריך: 15.11.2013
עבודה מס' 557

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז צפון
07-2016-07
נספח נופי סביבתי עפ"י תמ"א
תוכנית מס' ג/ 20442 - נחף

35 מינהל התכנון - מחוז צפון חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' ג/20442
הודעה המוזכרת לתכנון ולבניה החליטה ביום 23.6.16 לאשר את התוכנית <input checked="" type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור שר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' ג/20442 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום _____
--

מבוא

- התוכנית נמצאת בצפון ישוב נחף, דרומית להר חלוץ, מזרחית למתלול צורים. גובה כ' - 400 מ' מעל פני הים.
- **תיאור הנוף הטבעי**: השטח במפנה דרומי שיפוע תלול מעל 25%. השטח משקיף, על בקעת בית הכרם והרי הגליל התחתון.
- **חקלאות, נוף מעשה אדם**: השטח רדוד ללא ערך חקלאי, השטח מכוסה באדמה בעובי מגובל מתאים לנטיעת עצי זית ועצי בוסתן.
- **עתיקות**: השטח בחלקו בתחום אתר עתיקות מוכרז תוכנית מס' 0/ 3129.
- **ערכי טבע ומורשת**: שהשטח במעלה הישוב המשקיף על בקעת בית הכרם והנופים הדרומיים הרחוקים והקרובים, כאמור השטח בחלקו נטוע בעצי זית לבעליהם ביישוב, ברובו נטוע זיתים ולפי המורשת הבעלים פוקדים השטח לשם עיבוד, טיפול ומשמרם את האדמה ע"י בניית טרסות מהאבן המקומית למניעת סחף.
רק לפני מספר שנים השטח עובד בשיטה פרימיטיבית באמצעות בהמות. בעונת הקטיף יכולים לצפות במשפחות החקלאיים קוטפים היבול בשיתוף פעולה ובשמחה.
- **ערכיות הקרקע החקלאית**: לדעתי אין לקרקע ערך חקלאי מכמה סיבות:
 1. עומק האדמה מוגבל.
 2. מדרון השטח התלול המקשה על עיבוד השטח.
 3. השטח בגידול בעל, אין הקצאת מי השקיה.
 4. סוג הגידול וכמות היבול אינה כלכלית, בקושי מספקת צריכה פרטית בלבד.



תופעות טבע ייחודיות ומערכות אקולוגיות - בתחום התוכנית ובסביבתה, והדרכים לשימורם ולטיפוחם :

לדעתי אין תופעת טבע ייחודית להצביע עליה, אך השטח נמצא בתחום שבר טקטוני. ובהיות השטח גובל אזור פיתוח בחלקו נטוע ובחלקו עם כיסוי צמחי בשטח בתה המאפשר המשך איזון אקולוגי לשמירת תנועת בע"ח ובע"כ. בתחום התוכנית תוכננו אזורים פתוחים שיהוו קשר תנועה חופשית לבע"ח ובע"כ לשמור על ריבוי אקולוגיה ואיזון טבעי.
יש לשמור ולעבות הצמחייה הדלה ותחזוקתה באופן שוטף ע"י גיזום וטיפוח.

סקירת אתרי ביקור ומסלולי טיול בתחום התוכנית ובסביבתה. פירוט האמצעים לשימורם ולטיפוחם ומידת הנגישות אליהם :

1. מהשטח יכולים להשתלב במסלולי טיול לכיוונים שונים.
2. מזרח : קיים שביל הליכה לכיוון ישוב סג'ור.
3. צפון : קיים שביל בחלקו קשה להליכה, ממנו יכולים להגיע לפסגת הר חלוץ.
4. מערב : מהשטח יכולים להגיע לפארק הקיים דרומית דרך מס' 854, ולהשקיף על מתלול צורים, בקעת בית הכרם, כרמיאל וישובים שונים נוסף לגליל תחתון.
5. דרום : יכולים לצעוד לכיוון הישוב והישוב העתיק בגבעה הכיפתית (גרעין הישוב).

באמצעות הרשות המקומית והמשרדית הנוגעים בדבר שיפור וטיפוח שבילים המחברים לשטחים בתוכנית אשר יועדו למטרה זו, בחלקם מחוברים למטרות המהווים דרך גישה חקלאית ועוד.

ניתוח השפעת מימוש התוכנית על שטח התוכנית וסביבתה :

- התחשבות במצב השטח הטופוגרפי וההיררכיה התכנונית, התחשבות בצפיפות הנמוכה עד 3 יח"ד / דונם, ובניה מדורגת להשתלבות עם המדרונות ומזעור הפגיעה בנוף הסביבתי.
- תכנון דרכים בכיוון הטופוגרפיה למניעת סחף, ושישרת את מטרתו בצורה מלאה, ויהווה כערוץ ניקוז להטיית עודפי מי גר לכיווני ערוצי ניקוז שונים בתוכנית ומשם לערוץ הניקוז הראשי ממערב ומדרום.
- תכנון אזורים פתוחים ציבוריים שיהוו קשר בין אזור הפיתוח לאזור החקלאי מצפון השטח, לשירות השכונה ובעלי השטחים החקלאיים ויהווה גם קשר אקולוגי לבע"ח ומסלולי טיול לאתרים נופיים בסביבה.
- נטיעות מתאימות לאקלים ומשתלבות עם הצמחייה המקומית.
- חומרי הבניה תהיה מחומר קשית בשילוב אבן גיר קשה, האזור ידוע בסוג ואיכות אבן גיר זאת. גוון וצבע הבניה תהיה ידידותית לסביבה.
- השטחים הפתוחים ינוצלו לנטיעות בצמחייה ירוקת עד, פרגולות בשילוב צמחייה מטפסת לצור טופו אקלים נוח בקיץ, בגלל שהשטח במפנה דרומי חשוף לחמת השמש.

אופן השתלבות הבינוי והפיתוח המוצעים והפעילות שתיווצר כתוצאה מהם, צפייה / נצפות :

כאמור הצפיפות הנמוכה (3 יח"ד / דונם) , בנייה מדורגת , נטיעות בשטחים פתוחים , שמירת פני הקרקע הטבעית ע"י מניעת חפירה מוגזמות. וחומרי בניה מחומר מקומי לרבות קירות , סלעים , טרסות וכו' , אמצעים הללו הינם גורמים חשובים בעלי גוון ידידותי לנוף הסביבתי .

התייחסות לחלופות תכנוניות גם בשטחים שאינם ברגישות נופית סביבתית .

כאמור התייחסות לשוב עצמו ולשטחים מאושרים לפיתוח בהתחשב לחזות היוזואלית , ולהתחברויות עם הנגישות המאושרות והקיימות .

חלופה נבחרת זו התחשבה בבניה הקיימת לרבות הבנייה הבלתי חוקית ושילובה בתכנון והגדלת רדיוס ורוחב דרך מס' 10 מרוחב 8 מ' עפ"י תכנית מס' ג/ 10866 מאושרת, לדרך מס' 500 ברוחב 13 מ' , שתהווה דרך נופית מעוצבת עם שדירת עצי רחוב מתאימה וחלונות נוף שיכולים לצפות בנופים הקרובים והרחוקים .

הוראות שמטרתן מזעור הפגיעה באיכות הנופית :

ביצוע התוכנית בשלבים כאשר מתחילים בביצוע התשתיות שיהוו בסיס להעמדת המבנים בשטח לרבות מפלסי רצפות , מתקנים למניעת סחף וניצול מי נגר , הכוונתם לשטחים משמרי נגר ולהעשרת מי תהום .

צמחיה מומלצת : בחירת הצמחייה המשתלבת עם הצמחייה המקומית בשטח ובסביבה , חסכונית במים ובטפולים , שתמלא את תפקידה העיצובי וטופו אקלים ותהווה קשר גומלין עם הסביבה למזעור הפגיעה באיכויות הנופיות סביבתיות .

נספח נופי מנחה (תנאי למתן היתר בניה) .

על הזימים/ בעלי הקרקע לבצע כל עבודות פיתוח נופי עד להשלמת פעולות הבניה בהתאם לתקנות ודרישות הרשויות הנגועות בדבר .

א. תכנון דופן הבינוי הפונה לכיוון שמורות טבע.
ב. התייחסות נופית בגבול עם השמורה שיבטיח יחסי גומלין בין הבינוי לבין השמורה, ראה סכימה תכנונית דף מס' 4.

- בגבול אזור הבינוי (גבול המגרש) יש להקים קיר כובד(בניה חצי יבשה)/מסלעה/טרסה תיבנה מאבן מקומית .
הבניה תבוצע לפי תכנון מפורט כולל פריסת קירות ובהתחשב בטופוגרפיה ובמדרונות הקיימות. הקירות יבנו עפ"י מדרון השטח הטבעי (מדורגים).
בחזית המגרשים הפונים לדרך מס' 85 יבנו מקירות כובד , חיפוי אבן מקומית, טרסות / מסלעות , הנ"ל יבנו עפ"י תכנית פריסת קירות (יבנו במדורגים בהתאם למדרון הקיים.

- צמחיה : הצמחייה תתואם לאקלים ולכמות המשקעים אשר תכלול, עצים, שחים, בני שיח, מטפסים, צמחי כיסוי רב, צמחים רב שנתיים ועונתיים, בכל מקרה הצמחייה תהיה חסכונית במים ובטיפולים .

- צמחיה מומלצת : זית אירופי , חרוב, כליל החורש , אלה ארץ ישראל, מחטניים , שיטה תוייה מזרחית, אילת המסטיק , עץ השמן המנוקד, יסמין צהוב, בן עוזר, אחירותם החורש.

- גפנים , יסמין רפואה, רוזמרין זוחל.

- מרווה גזייה אשונה, פלרגוניום הגנים / תריסני, רוזמרין רפואי , סנטולינה ננסית, סביון מלבין.

- שימור קרקע/מניעת סחף : יש לנקות באמצעים תכנוניים לייצוב מדרונות ומניעת סחף. כאמור באמצעות קירות כובד /סלעיות/טרסות/ יבנו מאבן מקומית, אדמה משמרת מי נגר ונטיעות, צמחיה מיוחדת לייצוב מדרונות וכדו'.

- ניקוז : יש לבצע תכנון ניקוז מושלם למניעת מי נגר .
ניקוז השטח יבוצע באמצעות תעלות הטיה תעלות ניקוז עיליים ותת-קרקעיים, נפחם יחושב לספיקת כמות מי גשמים באזור , בכמות C .

- ביצוע סעיפים הנ"ל לפני האכלוס אשר יחול על חשבון בעל המגרש /היזם כתנאי קבלת טופס 4.

