

מינהל התכנון
 הועדה המחוזית - מחוז צפון
 27-09-2016
 נ ת ק ב ל

תכנית מס': ג/ 20187

קיבוץ אדמית

הודעה על אישור תכנית מס' 20187
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 249
 21-09-2016 מיום

מינהל התכנון - מחוז צפון
 חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 20187
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תחליטה
 ביום 20.8.15 לאשר את התכנית
 התכנית לא תקבעה טענה אישור שר
 התכנית תקבעה טענה אישור שר
 מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

מסמך נופי



עורך המסמך: אדר' נוף נפתלי הבורסי

עודכן: 04/2016

רשימת פרקים:

- א. כללי
- ב. מבטים
- ג. צמחייה
- ד. ליווי התכנון
- ה. עצים לשימור מיוחד ועצים לשימור
- ו. נספח הוראות התכנון
- ז. עצים לשימור
- ח. עבודות עפר
- ט. מתקנים הנדסיים
- י. המלצות
- כ. סקר עצים
- ל. תשריטים

פרק "א": כללי

1.א: רקע תכנוני

קיבוץ אדמית יזם בשנת 2000- את תוכנית ג/10580, שבמסגרתה תוכננה שכונת ההרחבה בכל החלק המערבי של בגבעה עליה בנוי הקיבוץ.

בעת ההיא, אנשי התכנון, לא הפגינו רגישות יתרה לערכי הטבע ונוף הרבים הקיימים במקום. הנספח הנופי שליווה את התכנית ההיא, טיפל בעיקר ב"שאריות" התכנון הפיזי, וכך עם "תנופת הבניה" נעלמו ערכי טבע רבים בעלי החשיבות, כמו: שדרת הברושים הוותיקה, שדה האירוסים בצפון ופריטי עצים שלא שרדו.

בשנת 2011, בעקבות לחץ ציבורי, הוגש ואושר התיקון לתב"ע (ג/19517) שבו, בין היתר, הוצע לשנות את ייעודם של מספר מגרשים בחלק הצפון-מערבי של התכנית, אשר מכילים בתחומם עצי אלון וותיקים וזכר של אירוסים שהוצע להפכו לשצ"פ.

1.ב: טרום תכנון

הלקח של מהלכי התכנון של שכונת ההרחבה היה מול עינינו כאשר נגשנו לתכנון התב"ע של הקיבוץ. המתכננת הראשונה הוחלפה מאחר ולא מצאנו שפה משותפת עימה. לאחר מכן התכנון הועבר לידי של האדריכל אסף קשטן, מחב': "א.ב. מתכננים". בתחילת עבודות התכנון סומנו לצוות המתכננים אזורים ירוקים שברצוננו לשמר, ואלה אכן נכללו, ברובם, במרקם התכנון.

לא נמצאו נקודות השקה רבות בין התכניות, מלבדי המשכת תוואי הציר הנופי הדרומי, ומשיכתו לכיוון מזרחה, ובהמשך לכיוון צפון וצפון מערב.

1.ד: נתונים כלליים

קיבוץ אדמית נמצא במערבו של הגליל, על גבעה ברום 470 מ', שהיא חלק מרמת אדמית. הגבעה מתפרסת בציר מזרח מערב, ותחומה ע"י: מצפון נחל נמר, מדרום נחל בצת, ממזרח תל עירבין וממערב ח'רבת אידמית. הטמפרטורות נוחות בקיץ וגשום למדי בחורף (750 מ"מ רב-שנתי). הרוח האופיינית היא צפון-מערבית.

פרק "ב": מבטים.

המקום נהנה מתצפיות ומבטים נרחבים:

מצפון-מזרח / צפון וצפון-מערב: הר מנור, הר החרמון, הרי השוף (שבלבנון) ורכס הסולם.

ממערב: ים התיכון

מדרום: הר הכרמל, רכס ינוח, הר תפן, הר זיו וגוש הרי מירון.

ממזרח: הר חירם, הר אדיר, נחל בצת ותל עירבין.

(ראה תשריט מרכיבים נופיים)

פרק "ג": צמחיה:

הצמחייה הטבעית בגבעה סבלה בעבר, כמו האזור כולו, מרעיית צאן לא מבוקרת, אשר דיכאה כמעט את כל צמחיית הבר.

עם ההתיישבות, בסוף שנות ה-50, המקום גודר, ומכאן החלו מספר התפתחויות מקבילות:

1. המקום זכה לייעור אינטנסיבי נוסח קק"ל של ימים עברו. נשתלו בעיקר אורן ירושלמי ואיקליפטוס. המתישבים הוסיפו במשך השנים שתילות מרובות של מיני בר מקומיים, בעיקר: כליל החורש, (שהפך לעץ השליט בנוף הפנימי), האדר הסורי, קטלבים, אלה א", ער אציל ועוד, ובנוסף עצי בר א": מיש, מילה, זית, ארז, תאנה, אורנים ממינים שונים, תמרים ועוד.

2. בשטח שגודר, חלה התאוששות, של הצמחייה המקומית המדוכאת, בכל האזורים הפתוחים, ובעיקר של אלון מצוי, אלה א", אלת המסטיק, לוטם ומיני צמחי תבלין. כך שלאורך כ-50 שנה, החורש הטבעי שיקם את עצמו בצורה מדהימה, בעיקר במפנה הדרומי והמזרחי.

3. חלק מ"נטיעות קק"ל" גרמו גם להאטת התאוששות הצמחייה המקומית, אך עם הזדקנות המינים הנטועים, הצמחייה המקומית שבה ומראה סימנים של התאוששות.

קו התפתחות דומה חל גם בצמחיה הנמוכה. בשטחים הפתוחים נוצר סבך צפוף שעיקרו אלת המסטיק ושיחי לוטם. בשטחים

הפתוחים שפע של גיאופיטים, מיני סחלבים ואירוסים. יתר שטחי הקיבוץ שתולים בצפיפות במינים רבים של צמחי נוי ומנוקד במספר מדשאות, כך שהמראה הכללי, גם באזורים המבונים, הוא מראה של בניה בתוך החורש.

פרק "ד": ליווי נופי בתהליך התכנון הפיזי

עם תחילת עבודת התכנון ניתנו למתכננים הנחיות לשימור מרבי של שטחים ירוקים בתחום האזור המתוכנן אשר בהם ישנם פרטי נוף או טבע בולטים, ובתוכם אזורים שבהם נדרשה הימנעות מנגיעה.

בגרסה המקורית של התב"ע היה איזון, בין הרצון לשמר את ערכי טבע ולבין הכורח בבניה. עקב לחץ של הוועדה המקומית לבניה, שונה הבינוי באזור המזרחי של הבניה, כך בסופו של דבר התמעטו לגמרי האזורים הירוקים הטבעיים שבתוך התכנית המוצעת.

פרק "ה": שטחים ירוקים:

סך השטחים הירוקים מתחלקים על פי הקטגוריות הבאות: שטחים פתוחים, שטח ציבורי פתוח, שטח פרטי פתוח, שבילים, מבנים ומוסדות ציבור וקרקע חקלאית:

1. **השטחים הפתוחים** (ראה בהמשך הוראות התכנית 4.7): מהווים כ- 2.2. אחוזים (כ- 12 ד') מכלל התוכנית.

חלקות 1-230:

נשמר בחלקו שריד של חורש טבעי מעורב בנטע- אדם.

חלקות: 233-4-5-6-7-9:

רצועות של חורש בר עשיר מעורב בהזרעה עצמית של אורנים, במתלול הדרומי. עקב תלילות השטח הנגישות מוגבלת. תצפיות טובות לדרום ולדרום-מזרח.

חלקה 240: חלקה גדולה, כ-19 ד', יעודה המקורי שטח חקלאי, סומן כשטח ירוק. מומלץ לגדרו, גידור נגד עדרים וניתן לפנות לקק"ל לבצע בו ייעור או לסירוגין לסמן את השטח כעתודה לשטחי שתילה של העתקות עצים, במקרה של פיתוח מסיבי בחצר, המצריך העתקות.

מגרש 302: המוגדר כ: שטח פתוח, מבנים ומוסדות ציבור(ראה הוראות התכנית 4.8): מכיל בתוכו מבנים לשימור (604 - 605), עץ לשימור מיוחד

וחרשת עצי איקליפטוס. מומלץ להעתיק אליו את עצי התאנה הוותיקים הנמצאים במגרשים המיועדים לבניה 92-93.

המלצה נוספת: במגרש זה נמצאת הנקודה הגבוהה של הגבעה, מאחר והבניה עלולה לחסום את מבטי הנוף לכיוון דרום ומזרח, ניתן להקים בתחומי המגרש מגדל תצפית אשר ייתן מבט פנוראמי על הסביבה.

2. **השטח ציבורי פתוח** (ראה הוראות התוכנית 4.6) **ושטח פרטי פתוח** (ראה שם 4.5):

3. שטחים אלה מוסיפים עוד כ- 10% (54 ד') לאזורים הירוקים, מורכב כולו מחלקות קטנות ולא רציפות.

4. **שבילים:**

השבילים מהווים תוספת ירוקה לתוכנית. (ראה הוראות התכנית, סעיף 4.9) הרחוב המתוכנן במרבית המקרים מאפשר שתילות וגינון לצדדיו. בחלק מהשבילים ישנם התרחבויות המאפשרות פיתוח מעבר לגינון כגון פינות ישיבה, תצפיות וכד'.

5. **סיכום:**

כלל יעודי הקרקע שמהווים שטחים פתוחים, מצטרפים לכדי 65 ד', המהווים כ- 12% משטח כלל התכנית.

פרק "ו". נספח הוראות התכנית:

בהמשך מספר סעיפים מתוך הקובץ של "וראות התכנית" המפרטים את השימושים בקטגוריות השונות.

4.5 שטח פרטי פתוח

4.5.1 שימושים

- א. עבודות גינון ונטיעות, מגרשי משחקים וספורט, פינות ישיבה, מצללות (פרגולות) רחבות מרוצפות.
- ב. שבילים, מדרכות ומדרגות להולכי רגל, שבילים לאופניים ולרכב תפעולי, שטחי חניה ודרכי שירות וחירום.
- ג. התקנת מתקנים לנוחות הולכי רגל ורוכבי אופניים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתייה, מצללות. מתקנים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתייה, פיסול, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.

- ד. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה ומתקני תשתית מעל לקרקע כגון: שנאים (טרנספורמטורים), מרכזיות מים וביוב וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.
- ה. עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.
- ו. מרכיבי ומתקני ביטחון לרבות דרך פטרולים, גידור ושערים, תאורה וכו'.

4.5.2 הוראות

- א. תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור תכנית פיתוח ע"י הוועדה המקומית לתא שטח בשלמותו או חלקים ממנו.
- ב. לא תותר בניה למעט האמור לעיל
- ג. תותר חלוקה תאי שטח בסמכות הוועדה המקומית לצורך יצירת תאי שטח למתקני תשתית הנדסיים בלבד.
- ד. טיפול בעצים יתבצע על פי הנחיות פרק 6.25 להלן ונספח עצים לשימור (מחייב)
- ה. בתא שטח 211 עובר קו מים קיים באיכות מי שתיה. אין לבנות, לנטוע עצים או לבצע חפירה במרחק של לפחות 5 מ' מכל צד של הקו.

4.6 שטח ציבורי פתוח

4.6.1 שימושים

- א. גינון ונטיעות, מגרשי משחקים וספורט, פינות ישיבה, מצללות, רחבות מרוצפות ושטחי כינוס פתוחים.
- ב. מתקנים כגון: ספסלים, מתקני מי שתייה, פיסול, מתקני משחק וספורט.
- ג. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה, ומתקני תשתית מעל הקרקע כגון שנאים (טרנספורמטורים), מרכזיות מים, מתקנים לאצירת אשפה וגזם וכיו"ב.

4.6.2 הוראות

- א. תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור תכנית פיתוח ע"י הוועדה המקומית לתא שטח בשלמותו או חלקי ממנו
- ב. לא תותר בניה למעט האמור לעיל
- ג. טיפול בעצים יתבצע על פי הנחיות פרק 6.25 להלן ונספח עצים לשימור (מחייב).

4.7 שטחים פתוחים**4.7.1 שימושים**

- א. שימור נוף טבעי פתוח, לרבות שיקום, שחזור, הקמת טראסות אבן ונטיעות.
- ב. שימור, שיקום ושיחזור עצים, צמחייה, מבנים היסטוריים וממצאים ארכיאולוגיים באישור רשות העתיקות.
- ג. עיבוד חקלאי פתוח, לרבות "חקלאות קהילתית" (הקצאת שטחים לגינון פתוח בלבד לתושבי היישוב).
- ד. פינות ישיבה, ספסלים, מתקנים למי שתייה, מגרשי ומתקני משחקים וספורט, מצללות.
- ה. שבילים ומדרגות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי.
- ו. דרכי שירות צמודות למערכות תשתית.
- ז. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה, ומתקני תשתית מעל הקרקע כגון שנאים (טרנספורמטורים), מתקני מים, מתקנים לאצירת אשפה וגזם וכיו"ב.
- ח. מרכיבים ומתקנים ביטחון לרבות דרך פטרולים, גידור ושערים, תאורה וכו'.

4.7.2 הוראות

- א. תנאי למתן היתרי בנייה יהיה אישור התכנית ע"י הוועדה המקומית לאזור כולו או לחלקים ממנו.
- ב. טיפול בעצים יתבצע על פי הנחיות פרק 6.25 להלן ונספח העצים לשימור (מחייב)
- ג. בתא שטח מס' 208 קיים עץ אלון המיועד לשימור. בתחום תא שטח זה לא תותר עבודה כלשהי פרט לנדרש להגנה, שימור וטיפול העץ.

4.8 שבילים**4.8.1 שימושים**

- א. שבילים, מדרכות, מדרגות ורחבות מרוצפות להולכי רגל, שבילים ונתיבים לאופניים ולרכב תפעולי, דרכי שירות וחירום
- ב. פינות משחקים, פינות ישיבה, מתקנים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתייה, סככות צל, מצללות, פיסול, עבודות גינון ונטיעות, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.
- ג. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.
- ד. עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחילחולם.
- ה. מרכיבי ומתקני ביטחון לרבות דרך פטרולים, גידור ושערים, תאורה וכד'.

4.8.2 הוראות

- א. לא תותר בניה למעט האמור לעיל
- ב. תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור תכנית הפיתוח ע"י הוועדה המקומית
- ג. טיפול בעצים יתבצע על פי הנחיות פרק 6.25 להלן ונספח עצים לשימור (מחייב)

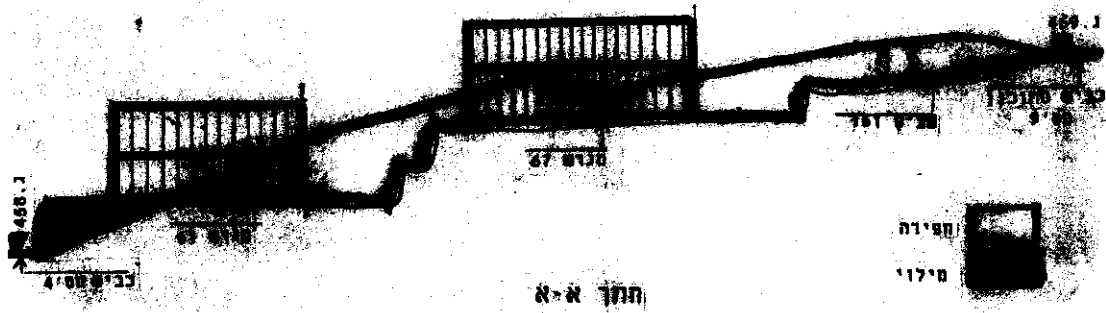
פרק "ז": עצים לשימור מיוחד, שמירה על עצים ועצים מוגנים.

ראו נספח: עצים לשימור המצ"ב, המהווה חלק ממסמכי התב"ע

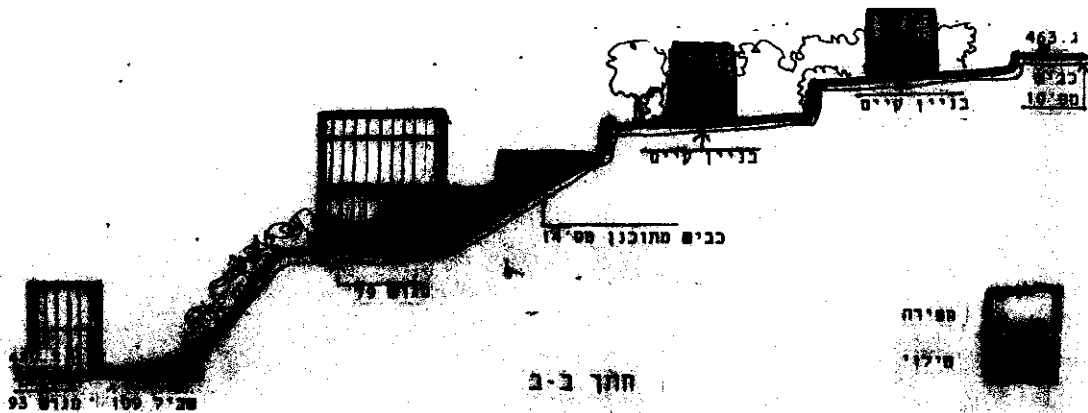
פרק "ח": עבודות עפר

ברוב אזורי הבינוי תידרשנה עבודת עפר בהיקפים קטנים מאחר והטופוגרפיה מתונה, מלבד בשני אזורים:

1. גוש צפון-מערבי (מגרשים 53-67) בעיקר בחצי הדרום-מערבי שם הפרשי הגבהים מגיעים עד ל-11 מ' (ראה חתך א-א). באזור זה נדרשות בעיקר עבודות חפירה. את חומר החפירה ניתן להעביר לצורכי מילוי, חלקו באתר עצמו, וחלקו לצורך עבודות הסלילה בכביש 14 ובמגרשים הסמוכים לו.



2. גוש דרומי-מרכזי (מגרשים 77-84): מאחר והבניינים אמורים לא להסתיר את המבט מהציר הנופי, תידרשנה עבודות עפר בהיקף בינוני ובעיקר עבודות מילוי עפר, על מנת שגבהי הכניסה יהיו לפחות (-) 3.00 מ' (ראה חתך ב-ב).



פרק "ט": מתקנים הנדסיים

למתקנים ההנדסיים השונים, כגון תחנות טרפו, צמתי חלוקה של צנרת מים וכד', הנמצאים בתוך המרקם הבנוי הוקצו תאי שטח מוגדרים.

למתקנים הזקוקים למבנה יש לטפל בדרך שתפחית את ה"חתימה החזותית" שלהם או ע"י שילוב נאות בסביבה הבנויה. למתקנים האחרים מומלץ, חוץ מגידור קל, לשלבם גננית בסביבתם.

למתקנים אחרים, הנמצאים מחוץ לאזור הבנוי, כגון תחנת הסניקה, מומלץ ליצור מעטפת אשר תפחית במידת האפשר את פגיעתם בנוף הפתוח, וזאת על ידי שימוש בקירות מאבן מקומית, יצירת טופוגרפיה מדורגת ובנטיעות עצים ממיני האזור.

פרק "י": המלצות

1: ציר נופי:

- א. מומלץ לחבר ולהמשיך את הציר הנופי המתוכנן לאורך חלקו הדרומי של כביש מס' 2 שבהרחבה, לכביש מס' 14 המתוכנן באזור הדרומי של הקיבוץ.
- ב. באזור המזרחי ניתן למתוח את הציר מזרחה, כשביל להולכי רגל ומכאן צפונה ומערבה.

2: תצפיות:

- א. יש לשמר קווי תצפית לנוף שמסביב. בתכנית הנופית סומנו אופציות למיקום נקודות תצפית לאורך הציר הנופי ובמקומות אחרים.
- ב. באזורי הבינוי החדשים:
1. אזור מגרשים 39-49 ו- 50-52 (הכתף המזרחי): המגרשים ממוקמים על פסגת ההר, ממגרש 44 ועד- 49 מבטים לנוף ללא הפרעה לכיוון דרום - מזרח ומזרח. מגרשים 50-52 מבט ללא הפרעה לאותם כיוונים.
2. אזור מגרשים 53 – 63 ו 64-68 (שדרת הכניסה המערבית): בשורה הקדמית מבטים לנוף פנימי ולצפון, בשורה הפנימית, הטופוגרפיה מאפשרת בינוי ללא הסתרות. מגרשים אלה גובלים עם אזור ירוק עשיר.
3. אזור המגרשים 64-77 (המפנה הדרומי): מבטים ללא הפרעה לדרום-מערב, דרום ודרום-מזרח. בתכנון יש להקפיד שהבינוי לא יגרום להסתרות לשורת הבתים שמעל. (ראה חתך ב-ב).

3: השתלבות בנוף

לפי פריסת הבינוי והחתכים העקרוניים – היישוב אינו בולט מעל לקו הרקיע מכל נקודות התצפית באזור והבינוי המוצע ממשיך את הבינוי הקיים.

4: טיפול בצמחיה

- 4.א. מאחר וחלק מהמגרשים המיועדים לבניה נמצאים בתוך חורש בוגר, יש להקפיד ולמלא את הוראות התכנית בדבר השמירה על הצמחייה, במגמה למזער את הנזק.
- 4.ב.. לפני פעולות הבניה, יש לערוך סקר צמחיה ע"י גוף מקצועי, וכן איסוף של זרעים וגיאופיטים אשר ישמשו לשיקום האזור המופרע.
- 4.ג. בתום הבניה יש לשקם את צמחית אזורי הבניה ע"י שתילה ונטיעה של המינים שהיו קיימים במקום.

5: כבישים ומדרכות

לאורך הצירים, המדרכות ומגרשי החניה, לא הוקצה מקום לנטיעות. בשלב התכנון המפורט מומלץ לשלב נטיעת עצים על מנת ליצור הדגשים חזותיים וכן להצללת הולכי הרגל, במיוחד לאורך כביש מס' 8, הציר הראשי ממזרח למערב, כביש 11 באזור הכניסה ליישוב ובכביש מס' 4, כביש הכניסה המוביל לאזור ההרחבה של היישוב.

על מנת להכיל בצורה מיטבית את הנטיעות מומלץ להרחיב את המדרכות. יש לבחון את האפשרויות להתרחבות בהתאם לרחבים המתוכננים.

6: חניות

גם בחניות הציבוריות לא שולבו נקודות שתילה או נטיעה. על מנת להפחית את העומס החזותי, יש לבדוק בשלב התכנון המפורט, את האפשרות לשלב "לשוניות" של נטיעות ברוב של כ-1 מטר, בין שורות החניות, במיוחד בריכוזי החניות הפנימיים או במסגרת המדרכות המתוכננות הצמודות לרחבי החניות, כדוגמת בחניות 504-5-6 באזור המזרחי, 502, 508, 514 באזור המרכזי או 510, 513, 515 באזור המערבי.

יש לבחון גם את חומר הכיסוי של החניות. יש לבדוק את האפשרות בריצוף אשר מאפשר חלחול של מי הגשמים או ריצוף על ידי "סורגים" המאפשר גידול צמחיה נמוכה בין האלמנטים.

פרק "כ": סקר עצים.

על פי תצלומי אוויר משנות ה-50, הגבעה עליה הוקם קיבוץ אדמית, הייתה כמעט ללא כסות צמחית, כנראה כתוצאה של רעית יתר. עם הקמת הקיבוץ

וגידורו, החל תהליך של מתן האפשרות של שיקום הצמחייה. במקביל קק"ל ביצע נטיעות אינטנסיביות של מחטניים, בעיקר אורן ירושלמי.

במשך השנים נוסף מגוון גדול של עצים שניטעו ע"י המתיישבים. בולטים מיני עצי בר ובעיקר כליל החורש, אדר סורי, ארז הלבנון וער אציל, שהמקום משופע בהם עם פריטים מרשימים בגודלם.

רובד נוסף מורכב מעצים שונים ומשונים שלא נמנים עם המגוון המקומי אך השתלבו היטב בנוף ותורמים למראה הכללי, כגון: אלמוגן הודי, סיגלון, סיזם הודי ועוד.

לסיכום, כמשך כ-50 שנה התפתח במקום חורש עשיר ומגוון. בעת תנופת הפיתוח יש לשאוף לשמר את הירושה ולפתחה לדורות הבאים

פרק "ל": תשריטים נלווים

1: מרכיבים נופיים

2: סקר עצים