

2000267945-69



הרחבת שטח מגורים - פקיעין החדשה

תוכנית מס'

ג/ 20863

נספח נופי סביבתי

(ע"פ הנחיות תמ"א 35)



משרד התכנון והנדסה
חוק התכנון והנדסה תשכ"ז-1986
אישור תכנית מס' 20863
הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה
ביום 13.5.15 לאי התכנית
מנהל מינהל התכנון
אורי אילן - י"ר הועדה המחוזית

המזמין: מ.מ. פקיעין 04-9976105

עורך התוכנית: אדרי' חסון מרזוק 04-9996163

עורכת הנספח הנופי: אדרי' נוף איה שלמון, ת.ד. 151 שמשית, טל- 04-6021582

תאריך: נובמבר 2012, כסלו תשע"ג

ספטמבר 2014

הודעה על אישור תכנית מס' 20863
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
מיום _____

תוכן עניינים

1. מאפייני סביבה	3
א. כללי	3
ב. תיאור הסביבה	3
ג. תמונות מהאתר	4
ד. אתרים ומוקדי עניין	6
2. תוכניות מתאר קיימות	7
3. חלופות	9
4. השפעת התוכנית על שטח התוכנית וסביבתה	9
5. צפייה ונצפות	9
מבטים	9
6. הנחיות לשיקום נופי ולהקטנת ההשפעה על הסביבה	10
7. תוכנית וחתך	11

1. מאפייני הסביבה

א. כללי

מ.מ. פקיעין מקדמת הרחבת בינוי בסמוך למבנים קיימים, צמוד דופן לתוכנית מאושרת ג/3232, ובצמוד לתוואי נחל פקיעין.



ב. תיאור הסביבה

האתר המיועד לשינוי מחקלאי למגורים, מצוי בשולי הרי מירון המערביים שבגליל העליון, בפקיעין החדשה. כ-250 מ' דרומית לכביש 864, וכ-450 מ' צפונית לכביש 8655.

השטח משופע קלות, כ-5 אחוז שיפוע, מתנקז מערבה אל נחל פקיעין המצוי בגבולות החלקה. במדרון כולו נטועים עצי זית בוגרים, ללא צמחיה מלווה כמעט. נחל פקיעין בקטע האמור כלוא בתוך תעלת בטון יצוקה - חלקה אף מכוסה לגמרי וחלקה פתוחה. מדרום לאתר תוואי הנחל עובר בין גדות טבעיות, מצפון לאתר התוואי עובר בסמוך לקיר אבן. (ראה תמונות בהמשך)

החלקה האמורה כלואה נופית, אינה משקיפה על סביבותיה. בצפון, במערב ובדרום מערב מצויים בתי מגורים, ממזרח קיים מטע זיתים ושטחים טבעיים בצמוד לנחל פקיעין מדרום. גישה לאתר מכביש אספלט קיים.

ג. תמונות מהאתר



1. מבט לשטח ממערב מזרחה ממרכז החלקה



2. מבט לשטח מדרום-מערב, תעלת הבטון הפתוחה, וחלקת הזיתים



3. מבט לשטח מצפון מערב - הנחל כלוא בתעלת בטון סגורה



4. מבט מהשטח כלפי תעלת הבטון הפתוחה הדרום מערבית - קירות התעלה מוגבהים מהשטח



5. מבט מהשטח כלפי תעלת הבטון הצפון מערבית- הסגורה



7. תוואי נחל טבעי מדרום לאתר



6. נחל מדוכן בתעלה



8. תוואי נחל מצפון לאתר – לצד קיר אבן

ד. אתרים ומוקדי עניין בסביבה

שמורת טבע הר מירון – הר פקיעין

רכס הרים המהווים שמורת טבע בשטח של כ-100,000 דונם ובה צמחייה ייחודית. הר פקיעין מתנשא מעל האתר ומשקיף עליו ממזרח, ובו חורש אלון מצוי, אלון תולע ואלה, מערת נטיפים, חרבת חותם.

נחל פקיעין

נחל החוצה את בקעת פקיעין מחרשים ועד אגם מונפורט. הנחל חוצה את פקיעין העתיקה והחדשה. תוכנית אב שהוזמנה ע"י רשות הניקוז ב-2008 מייעדת שיקום בקטעים לאורך הנחל ורואה בו קשר רגלי ונופי. התוכנית מציעה מבואה ותחנת מידע בסמוך לצומת כבישים 864, 8655 כקילומטר ממזרח לאתר. לצערנו הנחל בקטע שבו אנו עוסקים כלוא בתעלת בטון גבוהה.

עין טריה, קבר אושעיה איש טריה

מעין קיים ששפע מים והשקה בעבר חלקות ועדרים. קבר אושעיה – אחד מהאמוראים טמון בפקיעין כקילומטר וחצי מזרחה.

מרכז פקיעין- כיכר המעין, בית כנסת העתיק, מערת רבי שמעון בר יוחאי

אתרים בלב הכפר פקיעין. מצויים במורדות ההר ממזרח לאתר. לא צופה או נצפה לאתר.

2. תוכניות מתאר קיימות

תמ"א 35 – מרקמים



תמ"מ 2 תיקון 9



3. חלופות

מדובר באזור מגורים לבינוי, החלקות מתוכננות למירב האפשרויות לבניה. נושא החלופות כאן לא רלוונטי.

4. השפעת התוכנית על שטח התוכנית וסביבתה

התוכנית מציעה כ-3600 מ"ר בנוי על 2.5 דונם. בניה של עד 4 קומות מעל כניסה. הסדרת כניסות מכבישים. השטח שהנו כיום מטע זיתים יהיה ברובו מבונה וחלקו מרוצף. מן הסתם חלקו ידורג וייתמך, ומרבית העצים בו יועתקו. מכיוון ששטח זה סמוך מאוד למשולש מגורים קיימים, הפגיעה הנופית מוקטנת. לגבי הנחל – פני הדברים לא ישתנו עקב מצבו הקיים בתעלת בטון, מוצע לשמור לאורכו שטח פתוח ברצועה של 3 מ'.

5. צפייה ונצפות

האתר המיועד לבניה אינו צופה או נצפה כמעט, למעט מכביש 8655 עד קילומטר מכביש 864, וכן ממרחק מהרי מירון, וגם משם רק מגבו בלבד – כי האתר כלוא בין מדרון ושכונת מגורים קיימת ומהווה יחידת נופית קטנה.



9. מבט מכביש 8655 צפונה, כקילומטר מצומת עם כביש 864



6. הנחיות לשיקום נופי ולהקטנת השפעה על הסביבה

- **שצ"פ צמוד לתוואי נחל פקיעין** - רצועה ברוחב 3 מ' תישמר כשצ"פ בצמוד לתעלה קיימת. ברצועה יינטעו עצים הנוספים לעצי זית הקיימים כדוגמת: שקד מצוי, חרוב מצוי, צפצפה מכסיפה, אלון תולע, רימון מצוי, ברוש צריפי. בנוסף ישתלו שיחים ומטפסים בצמוד לקירות תעלה כדוגמת: גפנית מחומשת, שיחי יסמין, שיח אברהם, הדס מצוי ודומיהם.
- **בכל מקרה לא יישתלו מינים פולשים ברצועה זו ותהיה הקפדה לאורך כל צידי הנחל.**
רשימת מינים פולשים ע"פ משרד להגנת הסביבה.
- **עצים קיימים** - בכל הפיתוח והבניה העתידיים תהיה התחשבות בעצים קיימים ככל שניתן. יעשה מאמץ לשלבם כחלק מהפיתוח והבניה. פרטים ותיקים ומיוחדים יישמרו. יש לשמור על 2 מ' מינימום מגזע העץ לשימור.
עצים שניתן להעתיק יועתקו בצורה מסודרת ע"י בעל מקצוע מומחה.
- **תימוך** - מילוי יהיה מחומר מקומי בשיפוע של 1:2 ומחופה באדמה מקומית. תימוך יהיה מדורג עדיף בטרסות מאבן מקומיות ו/או קירות מאבן גיר מקומית.
- **נטיעות לצידי כביש** - במידה ויפותח כביש הסמוך לתעלה יש לשלב בו נטיעות לכל אורכו.
- **ניקוז** - יש להסדיר ניקוז השטח לכיוון צפון מערב (עקב חסימה ע"י קירות תעלת הבטון) כך שישפך לתוואי נחל קיים.
- **גידור תקני** - יש להקפיד על גידור תקני בדפנות התעלה הפתוחה הקיימת.
- **חומר חפור** - יש להשתמש ככל שניתן בחומר חפור בשטח האתר, חומר מיותר יפונה לאתר אחר בסביבה או יפונה לאתר שפיכה מאושר.
- **גבולות עבודה** - יש להקפיד על גבולות עבודות עפר. לא תותר שפיכת עפר, פסולת וכ"ו בשולי המגרש וסביבתו במהלך הבניה ואחריה.

תוכנית עצי דת

נטיעת עצים

החלפת שיחים ומסמכים

דלת שחורה

בית הלבן

בית הירוק

1:250

חתך

