

69

תוכנית מתאר מקומית מס' ג/ 20070

לשכונה מזרחית - עראבה

מינהל המרחבים
הועדה המחוזית - ת"ת
25-11-2015
נ ת ק ב ל

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי : הועדה המקומית "לב הגליל"

תחום שיפוט מוניציפאלי : מועצה מקומית עראבה

באסל מרדכי ריא
הועדה המחוזית
ת"ת
2015

נספח נופי

מינהל התכנון - מחוז צפון
חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965
א"י ש"ר תכנית מס' 20070
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 20.11.15 לאשר את התכנית
☒ התכנית לא נקבעה טענה אישור
☐ התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

נובמבר 2015

הודעה על אישור תכנית מס' 20070
פורסמה ב"לקו"פ הפרסומים מס'
מיום

שלב: מתן תוקף

אדריכלות נוף

טלי טוך תמי וינר סרגוסי בע"מ

טל' 04-6415717 פקס' 04-6415719

ת.ד. 386, גבעת אלה 36570

תוכן העניינים

שם הפרק	עמוד
רשימת תוכניות מצורפות	3
מבוא	4
1. סקירה נופית של השטח המוצע לפיתוח	5
1.1 מיקום	5
1.2 תוכניות מתאר ארציות ומחוזיות	6
1.3 טופוגרפיה	7
1.4 תכנית צומח בינוי ופיתוח	8
1.5 חזות הישוב בסביבה	9
2. השפעות נופיות של התוכנית המוצעת על הישוב וסביבתו	10
2.1 שטחים פתוחים מוגנים – אפשרויות ומגבלות סטטוטוריות	10
2.2 השפעות התוכנית המוצעת על ערכי טבע ונוף בתחומה	10
2.3 השפעות חזותיות של התוכנית המוצעת על מרחב הישוב וסביבתו	10
2.4 יחידות נוף – איכות / רגישות נופית	11
2.5 התוכנית המוצעת ביחס לתוכנית האב לישוב	17
2.6 התוכנית המוצעת ביחס לחלופות תכנוניות	17
3. הוראות נופיות	18
3.1 פיתוח מגרשים למגורים ובניה ציבורית	18
3.2 פיתוח שטחים פתוחים	20
3.3 פיתוח רחובות	23
4. תקציר והמלצות נופיות	24

רשימת תוכניות

מס' תוכנית שם התוכנית

- 1.1 תרשימי סביבה
- 1.2 מיקום התוכנית ע"ג תצ"א
- 1.3 קומפילציית תמ"אות (ביחס לתוכנית)
- 1.4 תמ"א 35 (ביחס לתוכנית)
- 1.5 תמ"א 2/9 (ביחס לתוכנית)
- 1.6 מפת שיפועי קרקע
- 1.7 מפת גבהי קרקע
- 1.8 חתכים טופוגרפיים אופייניים
- 1.9 תכסית צומח בינוי ופיתוח
- 2.1 מפת יחידות נוף ואיכות נופית
- 2.2 מפת פרישת שצ"פ
- 3.1 חתכי רחובות נופיים 8/10 מ'
- 3.2 חתכי רחובות נופיים 11/14 מ'
- 3.3 חתכי רחובות נופיים 12 מ'
- 3.4 חתכי רחובות נופיים 16/22 מ'

מבוא

הישוב עראבה הינו ישוב בתהליך עיור. הישוב מונה כיום כ-22,000 נפש. הישוב ממוקם בלב הגליל התחתון, בשוליה הדרום-מערביים של בקעת סכנין ובסמוך לסכנין ודיר חנא.

תוכנית השכונה המזרחית של הישוב מהווה תוכנית מתאר הנגזרת מתוכנית האב לישוב, וכוללת מגמת התרחבות הישוב כלפי הרכס המזרחי של עראבה.

הנספח הנופי לתוכנית נדרש בשל הימצאותה של חלק מהתוכנית בתחום שטח מוגן מפיתוח בתמ"מ 2/9.

הנספח הנופי כולל שלושה פרקים:

- פרק 1: בדיקת המצב הקיים מבחינה נופית.
- פרק 2: בדיקת השפעות התוכנית על המצב הקיים מבחינה נופית.
- פרק 3: קביעת הוראות נופיות מומלצות לתוכנית.

מטרות הנספח הנופי:

- 1. בחינת ההשפעות הנופיות של התוכנית על המצב הנופי הקיים.
- 2. מתן המלצות לצמצום הפגיעה בשטחים רגישים נופית.
- 3. מתן הוראות נופיות מומלצות אשר ישולבו בהוראות התוכנית.

1. סקירה נופית של השטח המוצע לפיתוח

1.1 מיקום

עראבה נמצאת בלב הגליל התחתון בשוליים הדרום-מזרחיים של בקעת סכנין (קואורדינטות : 232000, 750600). עראבה היא הישוב המרכזי ברצף של שלושה ישובים גדולים המתפרסים לאורך בקעת סכנין : במערב-העיר סכנין ובמזרח – הכפר דיר חנא. מצפון לעראבה שני ישובים קהילתיים – לוטם ומעלה צביה. מדרום, ע"ג חלקו המזרחי של רכס יודפת, נמצאים הישובים אבטליון, יחד והררית (בתחום השיפוט של מ.א. משגב). כבישים עיקריים באזור : כביש 805 בקטע שמקשר בין סכנין, עראבה ודיר חנא, המתחבר בצפון עראבה לכביש 804 המקשר דרך נחל צלמון לראמה.

עראבה ממוקמת בתפר שבין רכס יודפת-הררית, התוחם את הבקעה מדרום ומתרומם באופן בולט מעל הישוב, לבין בקעת סכנין המתפרסת מצפון לישוב בשיפוע מתון כלפי מרכז הבקעה בו עובר נחל חילזון.

גבולות התוכנית המוצעת : השכונה המזרחית המוצעת ממוקמת בקצה הצפוני של שלוחה היורדת מהר נטופה (עליו מצוי הישוב הררית) לכיוון צפון-מערב. השלוחה והערץ התוחם אותה מהווים את הגבול המזרחי של עראבה במפגש עם תחום השיפוט של הכפר דיר חנא ממזרח. מצפון לשלוחה, בצמוד אליה, עובר כביש 805 בקטע המקשר בין עראבה לדיר חנא. ממערב לשלוחה בניין קיים של הישוב המהווה חלק מהתוכנית המוצעת.

ראה מפה מס' 1.1 – תרשימי סביבה.

ראה מפה מס' 1.2 – מיקום תוכנית ע"ג תצ"א.



2.1 תוכניות מתאר ארציות ומחוזיות

- תמ"א 8 : בתחום התוכנית ובסביבתה לא מצויים שטחי שמורות טבע ונוף בתמ"א 8.
- תמ"א 22 : בתחום התוכנית ובסביבתה הקרובה לא קיים שטח יער בתחום תמ"א 22.
- שטח יער נטע קיים ויער טבעי לטיפוח נמצאים מדרום לתוכנית ברכס הר אבטליון ונטופה בטווח של מעל 700 מ', וברכס הר חילוון, מצפון לתוכנית, בטווח העולה על 1,400 מ' מגבול התוכנית (יערות נטע של קק"ל שאינם בתמ"א 22 מצויים בטווח העולה על 600 מ' ממזרח ומדרום לתוכנית).
- תמ"א 34 ב-3 : תמ"א 34 ב-3 אינה כוללת נחלים בתחום התוכנית. ממרכז עראבה יוצא עורק נחל לכיוון צפון, מרוחק כ- 1,200 מ' מגבול התוכנית. נחל חילוון עובר כ- 1,000 מ' מצפון לתוכנית והוא מהווה עורק ראשי בתחום נחל לתכנון.
- ראה מפה מס' 1.3 – קומפילציית תמ"אות.
- תמ"א 35 : בתשריט מרקמים : התוכנית המוצעת מצויה בתחום מרקם עירוני.
- בתשריט הנחיות סביבתיות : התוכנית המוצעת מצויה בתחום שטח שימור משאבי מים (התוכנית אינה מצויה בתחום איכות נופית-סביבתית גבוהה).
- ראה מפה מס' 1.4 – תמ"א 35.
- תמ"מ 2/9 : בתשריט יעודי קרקע :
- חלקה המערבי של התוכנית מצוי בשטח ישוב עירוני.
- חלקה המרכזי והמזרחי של התוכנית מצוי בתחום שטח חקלאי / נוף כפרי פתוח.
- בתשריט הנחיות סביבתיות :
- חלקה המערבי של התוכנית מצוי בתחום שטח ללא הגבלות סביבתיות.
- חלקה המרכזי והצפון-מזרחי של התוכנית מצוי בתחום שטח לפיתוח שימוש קרקע מוגדר.
- חלקה הדרום-מזרחי של התוכנית מצוי בתחום שטח מוגן מפיתוח.
- ראה מפה מס' 1.5 – תמ"מ 2/9.

3.1 טופוגרפיה

הישוב עראבה משתרע על שטח בעל מבנה טופוגרפי המורכב מכמה שלוחות וערוצים היורדים מרכז יודפת כלפי בקעת סכנין מדרום לצפון:

חלקו המערבי של הישוב ממוקם במורדות הצפוניים של הר אחים.

החלק המרכזי כולל את רוב הישוב וגרעין הכפר, ממוקם ע"ג שלוחה בעלת מספר גבעות היורדת מהר אבטליון.

חלקו המזרחי של הכפר ממוקם ע"ג החלק הצפוני של שתי שלוחות וערוץ ביניהן, היורדות מהר נטופה (הררית) בכיוון צפון-מזרח – צפון-מערב.

התוכנית המוצעת לשכונה המזרחית של עראבה ממוקמת בשני אזורים בעלי מאפיינים טופוגרפיים שונים.

אזור א' - ע"ג הקצה הצפוני של השלוחה המזרחית בישוב - השלוחה המזרחית בעלת מבנה צר ומאורך

המתרוממת בשיפועים חזקים 50%-35% משלושה כיוונים:

ממזרח – מכיוון ואדי רחב היורד מכיוון דיר חנא (נחל חנא)

מצפון – מכיוון בקעת סכנין

ממערב – מערוץ נחל בין השלוחות

השלוחה בעלת קו רכס צר בטופוגרפיה מתונה, שיפועים טופוגרפיים 25%-0% לכיוון דרום לעבר הר נטופה (הררית).

הפרש הגבהים בשכונה נע בין גובה 210 מ' בצומת הכניסה הצפוני לבין גובה 300 מ' בחלקה הגבוה של השלוחה.

אזור ב' - בתחום הערוץ העובר בין שתי השלוחות המזרחיות - הערוץ צר יחסית בחלקו הדרום-מזרחי - כ- 60 מ'

רוחב ומתרחב בחלקו הצפון-מערבי, כ- 300 מ'.

הערוץ מתנקז כלפי צפון בשיפועים מתונים מאד 25%-0%, המהווים ניגודיות רבה למדרונות התלולים התוחמים אותו משני עבריו.

התוכנית המוצעת כוללת גם את שוליו הנמוכים של מדרון השלוחה ממערב לוואדי (כהמשך לבינוי מאושר ומוצע ע"ג הרכס).

בדומה לשלוחה המזרחית, מדרון השלוחה ממערב מצוי בשיפועי קרקע חזקים 45%-25% כלפי מערב.

ראה מפה מס' 1.6 – שיפועי קרקע

ראה מפה מס' 1.7 – גבהי קרקע

ראה מפה מס' 1.8 – חתכים טופוגרפיים אופייניים



4.1 תכנית צומח בינוי ופיתוח

1.4.1 צומח - כללי

שטח התוכנית מצוי בין שתי יחידות צומח עיקריות:

א. בקעת סכנין ומדרונות הרכסים הסמוכים לה מכוסים ברובם מטעי זיתים עתיקים ובמטעים חדשים שנשתלו בעת האחרונה.

ב. הרכסים היורדים מרכס יודפת-הררית, התוחם את הישוב מדרום, מכוסים ברובם חורש ים תיכוני טבעי מחברת אלון מצוי, אלת המסטיק ומלווים נוספים בשילוב יער נטע מחטני בקו הרכס. ראה מפה מס' 1.8 – תכנית צומח, בינוי ופיתוח

2.4.1 הצומח בתחום התוכנית

מרחב התוכנית כולל 3 יחידות צומח עיקריות:

א. מטעי זיתים בוגרים (עתיקים) – קיימים בעיקר לאורך של מרחב הוואדי המזרחי ובמפתח נחל חנא מצפון. כמו כן, קיימים מטעים בוגרים במדרון המזרחי של השלוחה המזרחית מעל נחל חנא. מופע המטעים כולל זיתים בוגרים (עתיקים) האופייניים לעמקי הגליל התחתון.

ב. מטעי זיתים צעירים – מטעים הרריים "צעירים" (בשלים שונים) קיימים במדרונות הרכסים משני צידי הוואדי ועל קו רכס השלוחה המזרחית. המטעים מפותחים במדרונות ובטרסות בטופוגרפיה תלולה אשר דורשת עבודות עפר משמעותיות.

ג. חורש ים-תיכוני טבעי – בשטחי ההר, באזורים שלא עובדו חקלאית (מטעי זיתים) מצוי חורש ים תיכוני בשליטת חברת אלון מצוי, אלת המסטיק ובשילוב חרוב מצוי, אלה א"י וקידה שעירה.

ד. שיחים נוספים בולטים הם מרווה משולשת, אשחר וסירה קוצנית.

החורש בנוי בנוף נמוך וצפוף ע"ג השלוחות הסלעיות, כאשר המדרון הצפון-מזרחי בעל צמחיה מפותחת יותר מאשר המדרון הדרום-מערבי. הצד הצפון-מזרחי וקו הרכס מתאפיינים בנוף "פסיפס" של שטחי חורש ומטעי זיתים המתערבבים ביניהם. הנוף המשולב של שטחי חורש טבעי ביחד עם מטעי זיתים מאפיין את נוף השלוחות עד לראש הרכסים מדרום.

3.4.1 בינוי ופיתוח

במרחב התוכנית המוצעת קיים שטח בחלקו המערבי של הוואדי, אשר כולל תוכניות מאושרות לבינוי ופיתוח (ג/4014, ג/110708, ג/10345). בתחום תוכניות אלה קיים פיתוח אינטנסיבי הכולל בתים, דרכים, תשתיות חשמל, ביוב ומים וכו'. מעבר לגבול התוכניות הנ"ל, בהמשך הוואדי מדרום ולאורך מדרונות השלוחה המזרחית קיימים עשרות בתים בנויים. דרכי עפר העוברות במטעים ובמדרונות הרכס מובילות לבתים אלה. באופן כללי, ניתן לומר, שהוואדי המרכזי מתאפיין בפזורה מבנים בתוך שטחי המטעים, כאשר בתים רבים מצויים בחלק הצפוני (המאושר ברובו לבינוי) וצפיפותם הולכת ופוחתת כלפי דרום. בנוסף, בחלק הדרומי של התוכנית מצויים שני מבנים לגידול בע"ח.



5.1 חזות הישוב בסביבה

עראבה ממוקמת בשוליה של בקעת סכנין, ע"ג מדרונות היורדים מרכס יודפת (ראה סעיף 1.3). עראבה הינה ישוב עירוני גדול, ומכאן שנוכחותו בנוף מורגשת משטחים מהם ניתן לראותו. המבנה המאפיין את הישוב הוא בינוי צפוף המכסה את השלוחות והערוצים התחתונים. מצפון להר אחים והר אבטליון.

חזות הישוב כלפי הסביבה אינה אחידה הן בשל גבהי הבינוי השונים ברכסים ובואדיות והן בשל נצפותו השונה מאזורים סובבים – משטחים פתוחים סמוכים במרחב בקעת סכנין ניתן לראות את חלקי הישוב המוגבהים. כמו כן, הישוב נצפה בחלקו משטחים בקו רכס הר אחים, הר אבטליון והר נטופה. באופן כללי, נצפותו של הישוב מסביבתו מוגבלת בשל המבנה הטופוגרפי המוגבה והסגור התוחם אותו בעיקר מכיוון דרום, מזרח וצפון-מזרח. מכיוון צפון ומערב הישוב נצפה בעיקר מהרכסים המוגבהים המרוחקים יותר הסובבים את בקעת סכנין. מתוך שטחי הבקעה קיימת הגבלת ראות בשל המטעים הרבים.

2. השפעות נופיות של התוכנית המוצעת על הישוב וסביבתו

1.2 שטחים פתוחים מוגנים – אפשרויות ומגבלות סטטוטוריות

- התוכנית המוצעת מצויה מחוץ לתחומי שטחים של שמורות טבע ויערות.
- התוכנית אינה נכללת בשטחי תמ"א 8, תמ"א 22 ותמ"א 34 ב/3.
- התוכנית מצויה בתחום שטח מרקם עירוני שאינו בתחום רגישות נופית גבוהה בתמ"א 35.
- בתמ"מ 2/9 - חלקה המערבי של התוכנית מצוי בתחום שטח ישוב עירוני וחלקה המרכזי והמזרחי מצויים בתחום שטח חקלאי / נוף כפרי פתוח.
- רמות הרגישות שונות: החלק המערבי בתחום – ללא מגבלות פיתוח. החלק המרכזי הצפון-מזרחי בתחום שימוש קרקע מוגדר והחלק הדרום-מזרחי בתחום שטח מוגן מפיתוח.
- לפיכך, מחד, מבחינת תוכניות המתאר הארציות, אין מגבלה סטטוטורית-נופית-סביבתית לפיתוח במרחב כלל התוכנית המוצעת. מאידך, עפ"י תמ"מ 2/9 קיימת מגבלה של שטח מוגן מפיתוח בעל רגישות נופית בחלק הדרום-מזרחי של התוכנית בשטח של 87.5 דונם מתוך 330 דונם, המהווים פחות מרבע משטח התוכנית.

2.2 השפעות התוכנית המוצעת על ערכי טבע ונוף בתחומה

- התוכנית המוצעת מצויה בתחום שתי יחידות נופיות עיקריות:
 - א. יחידת נוף הואדי – שטחים נמוכים בטופוגרפיה מתונה התחומים ע"י שלוחות הרכסים. שטחים אלה מכוסים בעיקר במטעי זיתים, מרביתם מטעים בוגרים – עתיקים.
 - ב. יחידת נוף השלוחות – יחידה זו כוללת בעיקר את שטח צפון השלוחה המזרחית וחלקה התחתון של מזרח השלוחה המערבית. שטחי השלוחות מצויים בשיפועי קרקע חזקים המתגבהים מעל הואדי והבקעה. השטח מכוסה בחלקו בשטחי חורש ים-תיכוני מחברת אלון מצוי אלת המסטיק עם מלווים נוספים, ומתאפיין במופע צפוף ונמוך בכיסוי קרקע גבוה, ובחלקו במטעי זיתים. בחלקים המזרחיים ישנם שטחים בהם תצורות הצומח מתערבבות זו בזו.
- **איכותם הנופית של ערכי הטבע והנוף במרחב התוכנית הינה גבוהה** בשל השילוב בין הטופוגרפיה בעלת מבנה דומיננטי לבין ערכי צומח איכותיים בהם גלום גם גילם הרב של מטעי הזיתים וגם רגישותו הנופית של חורש טבעי.
- יחד עם זאת, יש לבחון את השטח בהקשר למיקומו ביחס לישוב הקיים ובהקשר לפיתוח ולפגיעה נופית הקיימת במרחב התוכנית:
 - א. השטח, רובו ככולו, צמוד דופן לישוב הקיים ולתוכניות מאושרות.
 - ב. בפועל שטחים רבים בתחום התוכנית כבר בנויים במבנים רבים, כולל פיתוח מתחם המגורים ודרכי הגישה אליהם. כלומר, קיימת פגיעה מהותית באיכות הנופית של השטח.
- **שקלול הגורמים הנ"ל מראה שקיימת ירידה ברמת איכותו ורגישותו של השטח.**
- לאור העובדה כי התוכנית מיעדת את רוב השטח לטובת פיתוח שטחים בנויים ומערכות דרכים ולאור המבנה הטופוגרפי הקשה, **לא תתאפשר שמירה על שטחים פתוחים באופן מהותי, למעט פיתוח שצ"פים המוקצים בתחום התוכנית.**

3.2 השפעות חזותיות של התוכנית המוצעת על מרחב הישוב וסביבתו

- עראבה הינו ישוב גדול בעל מרקם עירוני ולכן נוכחותו החזותית בסביבתו גדולה יחסית, אולם ביחס לגודלו בשל מיקומו הטופוגרפי הנמוך באופן יחסי, השפעתו החזותית במרחב נמוכה יחסית.
- שטח השלוחה המזרחית המוגבהת מעל הבקעה בעל השפעה חזותית בינונית וניתן לראותו ממרחב חלקים בבקעת סכנין ומרכסים הסובבים אותה, אך הוא אינו נצפה מרחוק.
- שטחי הואדי והמדורות התוחמים אותו נמצאים באזור חסום טופוגרפית ומוסתר נופית מסביבתו, למעט מהרכס המוגבה מעליו מדרום.

- השטח התחום בין השלוחה לכביש 805 נמצא נמוך טופוגרפית אך בעל השפעה נופית גבוהה על כביש אזורי 805 בקטע המקשר את עראבה ודיר חנא.
- מרחב התוכנית המוצעת נמצא בצמידות לבינוי הקיים ונתפס כהמשכי לו. יתר על כן, בפועל קיים בינוי נוסף בתחום התוכנית המוצעת – דבר המגביר את החזות הבנויה של השטח. החזות של השלוחה המזרחית נתפסת כהמשך טבעי לבינוי הישוב הקיים וכרצף לתפרוסת הבינוי המתפשט ע"ג השלוחות היורדות מרכס הר אחים עד הר נטופה כלפי צפון בחלקן התחתון ובמפגש עם בקעת סכנין.
- לפיכך, השפעתה החזותית של התוכנית על המרחב הסובב אינה גדולה. התוכנית נתפסת במהותה כהמשך טבעי של הישוב ואינה מהווה פגיעה נופית-סביבתית מהותית.**

4.2 יחידות נוף – איכות / רגישות נופית

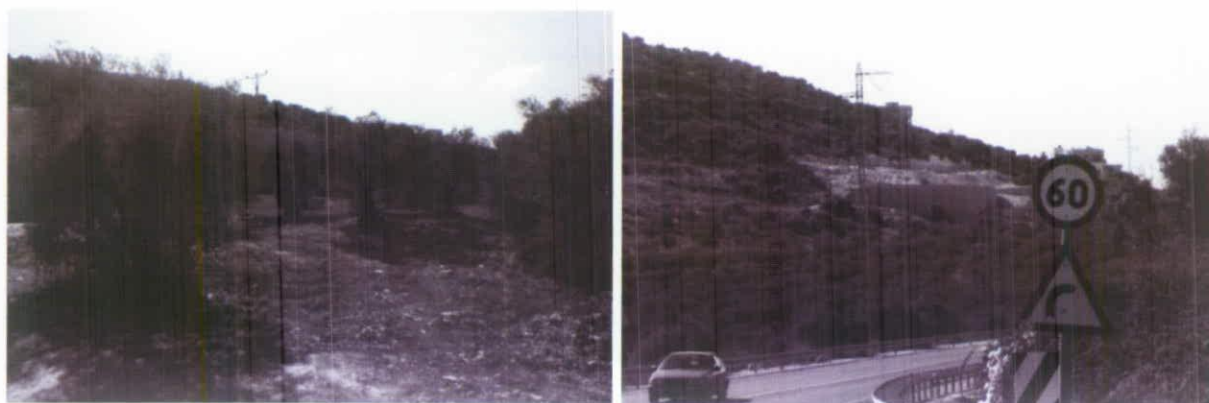
1.4.2 יחידות נוף - כללי

מטרת החלוקה ליחידות נוף הינה להגדיר שטח בעל מאפיינים גיאוגרפיים הומוגניים, אשר ניתן לסווג אותו מבחינת רגישותו ואיכותו הנופית, באופן שיהווה בסיס לקביעת הפוטנציאל של השטח למטרות התכנון השונות.

הגדרת יחידות הנוף נעשית על סמך:

- מבנה טופוגרפי
 - יחידות צומח
 - דרכים ראשיות וכבישים
 - ריחוק מבינוי קיים
 - הגדרות סטטוטוריות קיימות
 - * גבולות יחידות הנוף אינן חופפות לקוי גושים וחלקות.
- ראה מפה מס' 2.1 – מפת יחידות נוף ואיכות נופית

יחידת נוף A



יחידת נוף B



יחידת נוף C



יחידת נוף D



יחידת טף E



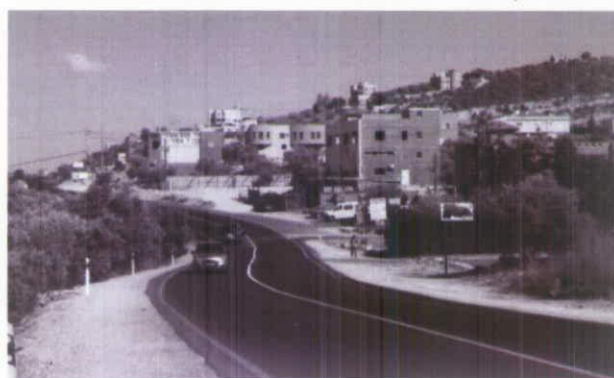
יחידת טף F



יחידת טף H



יחידת טף G



2.4.2 איכות / רגישות נופית - כללי

הגדרת רגישות הנופית של יחידת נוף עומדת ביחס ישר לאיכות הנופית. ככל שאיכות הנופית של שטח גבוהה יותר, כך גדלה רגישות הנופית. מטרת הגדרת איכות הנופית של כל יחידת נוף הוא שסיווג יהווה בסיס להמלצות נופיות לתכנון כולל של הישוב, ולבחינת מגמות הרחבה והגדלה של השטח הבנוי המאושר. קביעת איכות הנופית של יחידת נוף נעשית ע"י שקלול של מספר גורמים:

- שטח מבונה/פתוח
 - מבנה טופוגרפי
 - אלמנטים נופיים ייחודיים
 - מרכיבי טבע ונוף במרחב המטופל
 - נצפות השטח מהסביבה וכבישים ראשיים
 - קשר וסמיכות השטח לבינוי קיים
 - סמיכות השטח לשטחים פתוחים בעלי רגישות נופית
 - מפגעים הקיימים בשטח
- איכות נופית של יחידות נוף מתייחסת לכלל השטח ואינה מפרטת קטעים ספציפיים ייחודיים.

מקרא לטבלת איכות נופית / רגישות נופית

מידת קיומן של האיכויות הנבדקות

1-2 נמוכה מאד

3-4 נמוכה

5-6 בינונית

7-8 גבוהה

9-10 גבוהה מאד

כל הנושאים בעלי משקל ערכי יחסי שווה.

4.4.2 מדדי איכות / רגישות נופית

0 - 5	איכות / רגישות נופית נמוכה מאד
6 - 10	איכות / רגישות נופית נמוכה
11 - 15	איכות / רגישות נופית נמוכה-בינונית
16 - 20	איכות / רגישות נופית בינונית
21 - 25	איכות / רגישות נופית בינונית-גבוהה
26 - 30	איכות / רגישות נופית גבוהה
31 - 35	איכות / רגישות נופית גבוהה-גבוהה מאד
36 - 40	איכות / רגישות נופית גבוהה מאד
+ 40	איכות / רגישות נופית גבוהה ביותר

5.4.2 איכות / רגישות נופית עפ"י חלוקה ליחידות נוף

יחידות נוף	
C	איכות נופית נמוכה-בינונית
A, D, E	איכות נופית בינונית
B	איכות נופית בינונית-גבוהה
F, G, H	שטח תוכניות מאושרות

6.4.2 איכות / רגישות נופית – השלכות הפיתוח המוצע

- ניתן לומר שקיימת רמת איכות נופית די אחידה בין יחידות הנוף השונות.
- יחידות הנוף נבדלות ביניהן בעיקר במבנה הטופוגרפי וברמת הפגיעה הנופית הקיימת בהם.
- **בתחום התוכנית לא מצויים שטחים בעלי רגישות נופית גבוהה מאד.**
- **לאור העובדה כי שטח התוכנית מוגבל ואינו מכיל איכויות נוף רגישות ביותר, מתאפשר, לדעתנו, פיתוח אינטנסיבי המיעד את הקרקע לפיתוח מגורים, מבני ציבור, מסחר ודרכים בשילוב עם שצ"פים בכלל האזורים המוצעים בתוכנית.**
- **יש לקחת בחשבון שלאור המבנה הטופוגרפי הקשה יהיה קושי לשמור שטחים פתוחים במצבם הטבעי וכי תידרש עבודת פיתוח אינטנסיבית לצורך התאמתם לגבהי הפיתוח והדרכים.**

התוכנית המוצעת ביחס לתוכנית האב לשוב

5.2

תפיסת התכנון של תוכנית האב לעראבה מציעה מערך התרחבות היקפי אשר מרחיב את הישוב במעגל סובב לשוב הקיים. "הזרוע" המזרחית מהווה את עיקר השטח המוצע להרחבת שטחי המגורים בשוב. בנוסף, מוצעת מגמת התרחבות גם במערב ומעט בדרום. בצד הצפוני מוצעת הקמתו של אזור תעשייה, תעסוקה ומסחר. בתוך מערך המגורים משובצים מתחמים למבני ציבור אשר יתנו את השירותים הנדרשים לשכונות החדשות והישנות.

תוכנית האב מגדירה את מרבית שטח המדרון המזרחי בשלוחה המזרחית כיעוד שטח חקלאי ואת הערוץ המזרחי כשטח פתוח, בעוד שהתוכנית המוצעת מייעדת שטחים אלה למגורים. לפיכך, ניתן להגדיר כי **מגמת הפיתוח המוצעת בתוכנית תואמת את מגמת הפיתוח הכללית של תוכנית האב**.

התוכנית המוצעת מייעדת שטחים אשר יועדו בתוכנית האב כשטחים פתוחים וחקלאיים לשטחי מגורים ובכך אינה תואמת את תוכנית האב.

התוכנית המוצעת ביחס לחלופות תכנוניות

6.2

בתוכנית המוצעת ישנם חלקים המצויים על שטחים בעלי רגישות נופית בינונית עד גבוהה. בשל כך יש חשיבות לבחינת חלופות תכנוניות נוספות להתפתחות הישוב ביחס לאיכות הנופית של השטחים החלופיים.

חלופת התרחבות בכיוון דרום:

שטח רכס הר אחים – הר אבטליון.

שטח בטופוגרפיה בשיפועים חזקים מאד המשלב חורש טבעי, יערות נטע ומטעים.

איכותו הנופית של השטח גבוהה – גבוהה מאוד.

חלופת התרחבות בכיוון מערב:

שלוחות היורדות צפונה מהר אחים כלפי בקעת סכנין.

שטח בטופוגרפיה בעלת שיפועים חזקים עד חזקים מאד כלפי ראש הרכס.

רוב השטח הצמוד לשוב נטוע מטעי זיתים. החלקים העליונים של הר אחים מכוסים לחלוטין בחורש טבעי, יערות נטע ומטעי זיתים.

איכותו הנופית של השטח בינונית – גבוהה מאוד. בהתייחס לצמידות לשוב הקיים ובמבנה הטופוגרפי המשתנה.

חלופת התרחבות בכיוון צפון:

שטח החודר למרכז בקעת סכנין כלפי נחל חילזון.

השטח בטופוגרפיה בשיפועים מתונים המשתפלים כלפי מרכז הבקעה ונחל חילזון המנקז אותה.

השטח מכוסה מטעי זיתים.

איכותו הנופית של השטח בינונית – גבוהה ביחס לצמידות למגורים ומפגעים סביבתיים קיימים.

השוואת מגמות ההתרחבות הנ"ל מצביעה על איכות נופית בינונית-גבוהה מאוד הקיימת בכל המרחב הסובב את הישוב. ניתן לומר, שמגמת ההתרחבות כלפי מזרח אינה מהווה פגיעה נופית העולה על מגמות אחרות ואף פחותה מחלקן (בעיקר התרחבות כלפי דרום לאורך רכס הר אחים-הר נטופה – אזורים בטופוגרפיה בשיפועים חזקים מאד) בשל הסיבות הבאות:

- מגמות התרחבות הקיימות בשטח התוכנית והפגיעה הנופית שכבר קיימת בשטח.
- צמידות הבינוי המוצע לפיתוח קיים, מאושר ומוצע (בתוכניות אחרות).
- תפיסת השטח כהתרחבות רצופה וטבעית למבנה הישוב.
- היעדר אלטרנטיבה נופית עדיפה באופן מהותי.
- התוכנית מהווה נגזרת של תוכנית האב לעראבה.

לאור הגורמים הנ"ל, לדעתנו, יש סבירות והיגיון תכנוני נופי-סביבתי בפיתוח השכונה בתחום שטח התוכנית המוצעת על אף האיכויות הנופיות הקיימות במרחב התכנון

3. הוראות נופיות

1.3 פיתוח מגרשים למגורים ובניה ציבורית

1.1.3 הנחיות כלליות

א. תוכנית פיתוח

- יש לתאם את תכנון הפיתוח של כל מגרש עם תוכניות הפיתוח של המגרשים השכנים, הרחובות ושטחי הציבור על מנת להתאים את הגבהים ולבחון את "חזית הרחוב".
- לבקשת היתר בניה של כל מגרש לבניה, המבוססת על תוכנית מפורטת, תצורף תוכנית פיתוח וחזיתות המגרש כתנאי למתן היתר בניה בק"מ 1: 100 או 1: 250 (עפ"י הנחיות הועדה לתכנון ובניה), זאת בכפוף להוראות התב"ע – תקנון ונספח.

ב. עבודות עפר ועודפי קרקע

- סעיף זה מתייחס ותקף לכלל השטחים בתב"ע: מגורים, מוסדות ציבור, שצ"פים, דרכים, תעשיה וכו'.
- לפני תחילת עבודות העפר יעשה איתור סימון ומדידה של ערכי הטבע והנוף המיועדים לשימור, עצים המיועדים לעקירה/להעתקה (בהתאם להיתר קק"ל ו/או פקיד היערות). כמו כן, תישמר אדמת החישוב בשכבה של 40 ס"מ וסלעים מקומיים נבחרים במקום מוגדר על מנת לשמש כשכבת קרקע עליונה בשיקום מדרונות מילוי.
- עודפי קרקע יפוננו ע"י מפתחי המגרשים עפ"י אישור המועצה המקומית למקום שמיועד לכך או למקומות אחרים, עפ"י צרכים המשתנים מעת לעת בתחומי המועצה המקומית, ובשום מקרה לא יערמו במקומות בהם יהוו הפרעה או מטרד חזותי.
- יאסר לשפוך שפך בנייה ו/או לאחסן מלאי סלעים מחוץ למגרש, שבתחומו מתבצעת עבודת בניה, אלא רק במקום שתואם ואושר מראש ע"י המועצה המקומית.

ג. שיקום סביבתי

- שטחים פתוחים הגובלים בשטח לפיתוח, אשר יפגעו במשך תהליך הבניה, ישוקמו לפי תוכנית שתילת והסדרת פני הקרקע שתוגש לרשות המקומית כחלק מתוכנית הפיתוח.
- שיקום מדרונות וטיפול בשפכי עפר יבוצע עם סיום עבודות הפיתוח. לא ינתן אישור לאיכלוס בטרם בוצעו עבודות השיקום והדבר נבדק וודא ע"י מפקח בנייה מטעם הועדה המקומית לתכנון ובניה שליווה את תהליך הבניה והשיקום.

ד. שמירת עצים

- יש לשמר עצים קיימים בתחום המגרש. עקירת עצים תתבצע רק בהתאם להיתר קק"ל ו/או פקיד היערות.

ה. הנחיות סביבתיות לתקופת הבניה והאיכלוס

- מגיש הבקשה להיתר יהיה אחראי לפינוי פסולת הבניה לאתר פסולת יבשה שאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- שימוש במכונות קידוח יעודיות בעלות מסנני אבק.
- כיסוי משאיות הנושאות פסולת בנין או פסולת אחרת העלולה לגרום למעוף חלקיקים.

2.1.3 הנחיות כלליות לפיתוח במבני ציבור

א. אפיון השטחים הפתוחים בתחום מגרשים למבני ציבור

- השטחים הפתוחים שבתחום המגרשים לבניית מבני ציבור ומסחר יתוכננו כשצ"פים – גנים ופארקים – לרווחת הציבור.
- תכנון השטחים יותאם לשימוש ולייעוד המבנה הציבורי, הן מבחינת גדלים ומכסות והן מבחינה נושאת.
- פיתוח השטחים הפתוחים יתוכנן באופן שיותאם לכלל האוכלוסיה, לרבות מוגבלים פיזית.
- השטח הפתוח יתוכנן כך שמפלסי הפעילות בחוץ יותאמו למפלסי המבנה.
- הניקוז מהשטחים הפתוחים באזור מבני הציבור ינוצל ע"י הפניית מי הנגר העיליים להשקיית שטחי הגינון או להחדרתם לקרקע הטבעית.

ב. חניות

- תכנון החניות יותאם למבנה הטופוגרפי. במידת הצורך תהיה חלוקה למספר טרסות.
- בחניות יתוכננו נטיעות עצי צל בצפיפות מינימאלית של עץ אחד לכל 5 מקומות חניה.
- יישמר חיץ מגוון בין חניות ציבוריות למגרשי המגורים. רוחבו לא יפחת מ-2 מ'.
- משטחי החניה יהיו מחלחלים ו/או נגר עילי מהם יופנה לשטח הגינון שלצידם.

ג. גינון

- מומלץ להשתמש בתכנון הצמחיה בצמחים עמידים, מתאימים לאקלים המקום, אשר הינם חסכוניים במים ואשר משתלבים בנוף הגלילי. בהסתמך על רשימת הצמחים המובילים המצורפת לנספח הנופי.
- בשטחים ציבוריים שאינם בנויים יישמרו העצים הקיימים וייעשו כל הפעולות הדרושות לשימורם ולטיפוחם.
- עקירת עצים תתבצע רק, בהתאם להיתר קק"ל ו/או פקיד היערות.

3.1.3 פיתוח חזיתות מגרשים – תיחום חזיתות מגרשים פרטיים וציבוריים

אופן פיתוח המגרש, עיצוב החזית וגבולות המגרש יפורטו לצורך קבלת היתר בניה, כולל מתן גבהים מתוכננים לפיתוח.

א. פרטי קירות מותרים

- קירות אבן גיר:** האבן בחזית וראש הקיר יהיו בגוון האבן הטבעית (הפטינה). ניתן להשתמש באבן גיר שבורה ריבועית ו/או אבן מבניה משנית (חרבה).
- קירות בטון יצופו באבן גיר מנוסרת מסותתת או בטיח מגוון**
- משטחים אנכיים חצובים בסלע** ניתן להשאיר ללא ציפוי. **באישור יועץ קרקע/קונסטרוקטור.**
- קירות** ואו חציבות סלע טבעי בגובה העולה על 3.5 מ' בחזית העולה של הרחוב ידרשו לשמור ערוגה מגוננת ברוחב מינימאלי של 1.0 מ' בחזית הקיר. (הנחיה זו מומלצת לגבי כלל הקירות בחזית הרחובות).

ב. פיצול קיר תומך

- מומלץ, שבמידה ויש צורך בתימוך מעל 3.5 מ' יהיה פיצול בקיר עם מרווח של לפחות 0.8 מ' לגינון בין הקירות. אחריות הטיפול בגינון על המגרש הנתמך.
- גובה מקסימלי לקיר הגובה אחרי פיצול: 3.5 מ'.

ג. מסלעות

- מסלעה תיבנה מסלעי גיר מקומיים נבחרים בעלי פטינה מלאה בחזיתות החשופות, שפנו לפני הבניה או מסלעי אבן גיר שטוחים מובאים. גובה מקסימלי של המסלעות 3.5 מ', לאחרים יש לפצל את המסלעה ולהשאיר מרווח של לפחות 1.0 מ', עם קרקע לגינון.
- מסלעות בגובה העולה על 3.5 מ' בחזית העולה של הרחוב ידרשו לשמור ערוגה מגוננת ברוחב מינימאלי של 1.0 מ' בחזית המסלעה. מיקום המסלעה - בתחום המגרש הנתמך.
- אין לשלב פיתוח קיר ומסלעה בדירוג אנכי.**

ד. גדר בנויה

הגדר, במידה ותידרש, תהיה עשויה מצמחיה, עץ, אבן או ברזל בגובה מקסימלי של 2.0 מ', לפי פרט שיקבל את אישור מהנדס הועדה המקומית. לא תותר גדר רשת רכה ו/או מבטון חשוף.

ה. שערי כניסה

שערי הכניסה, במידה ויהיו – בהתאם לחומרים ולצורת הגדר.

ו. תיחום בחזיתות צדדיות ואחוריות של המגרשים

אין חובה לתחום, מומלץ להשאיר חזית פתוחה או תיחום בגדר חיה. קירות תומכים יפותחו בהתאם להוראות בסעיף זה תת-סעיף א'. גידור על פי האפשרויות המותרות בסעיף זה, תת-סעיף ד'.

ז. מתקני איסוף אשפה

ייקבעו בהתאם לדרישות המועצה המקומית, ומיקומם יהיה חלק מתוכניות הפיתוח המפורטות המוגשות לאישור הועדה.

ח. גומחות לתשתיות

מיקום התשתיות יהיה במפגש בין מגרשים. גומחת התשתיות תשולב בתוך קיר חזית המגרש או תחופה ו/או תוסתר ע"י קירות אבן בהתאמה לחזית המגרש. מומלץ כי במידת האפשר ארונות התשתיות ימוקמו בניצב לכביש. בגומחה יוצב בנוסף לארונות חשמל ותקשורת, שעון המים ותשתיות נוספות במידת הצורך.

4.1.3 אפיון החניות

- חניות מקורות יהיו בנסיגה של 1.0 מ' פנימה מקו המגרש.
- חניות מקורות צמודות לבניין יהיו מותאמות לסגנון האדריכלי של המבנה.
- חניות מופרדות מהמבנה יחשבו כחניות חוף ואין חובה לקרותן. ניתן לקרותן באחד מהאופנים הבאים: קירוי שטוח, משופע או קשתי על גבי עמודים עצמאיים מברזל או מעץ גושני או ע"ג הקירות התומכים. חומרי הקירוי האפשריים: לוחות פלסטיק שקופים, פח צבוע, עץ, סבכות ברזל, יציקת בטון. במידה והקירוי אינו מבטון, יש לתכנן מסביבו מסגרת מחומרי העמודים כתחום המסתיר את הקירוי.

2.3 פיתוח שטחים פתוחים

1.2.3 עקרונות פיתוח בשטחים פתוחים

במקומות שניתן יעשה מאמץ לשימור אזורי פתוחים בעלי ערך נופי גבוה, כגון: יער, צמחיה טבעית יחודית, תצורות נוף ייחודיות, תצפיות. באזורי השימור יהיה פיתוח מינימלי שיכלול שבילים אקסטנסיביים, נקודות תצפית, אזורי ישיבה ושימור הקיים.

2.2.3 התאמת הפיתוח לכלל האוכלוסיה

כל שצ"פ יתוכנן באופן שיותאם לכלל האוכלוסיה, כולל למוגבלים בתנועה. בשצ"פים בעלי שיפועים גבוהים יותאם, לפחות אזור הפיתוח המרכזי, ברמת הפיתוח האינטנסיבית לשימוש כלל האוכלוסיה.

3.2.3 אפיון חזית הרחוב

חזית השצ"פ כלפי הרחוב תעוצב בכל דרך רצויה ותאושר על ידי הרשות המקומית אם יהיה שימוש בקיר, מסלעה או גדר, תענה התכנית על הדרישות עפ"י האמור בסעיף 3.1.3.

4.2.3 תוכנית פיתוח

א. תכנון השצ"פים יעשה במגמה להשתלב בקיים ולשמור על ערכי טבע קיימים, תוך הדגשת הנוף וסובב וטיפוח ערכי הנופיים. במקומות שניתן, יעשה מאמץ לשימור ערכי הטבע הייחודיים שנמצאים בתחום השצ"פ.

ב. כל שצ"פ המוגדר כיחידה אחת בתכנית פרישת השצ"פים יתוכנן בתכנון כולל כיחידה אחת (ללא קשר לשלבי הביצוע).

- ג. תוכנית הפיתוח תוכן ע"י אדריכל נוף ותוגש לאישור המועצה והועדה מקומית או גוף מטעמה.
- התכנון המפורט של כל שצ"פ ופרטי הפיתוח יותאמו להנחיות שיפורטו בתב"ע, בתקנון ובנספח הנופ?

5.2.3 גינון

- א. יש להקפיד להשתמש בתכנון הצמחיה בצמחים עמידים, מתאימים לאקלים המקום, אשר הינם חסכוניים בצריכת מים ואשר משתלבים בנוף הסובב (לפי רשימה מומלצת בנספח הנופי).
- ב. מומלץ לשלב נטיעות עצים חצי בוגרים ובוגרים.
- ג. יעשה מאמץ לשימור העצים הקיימים וייעשו כל הפעולות הדרושות לטיפוחם.
- ד. עקירת עצים תתבצע רק בהיתר קק"ל ו/או פקיד יערות וגורמים נוספים שידרשו על ידי המועצה המקומית ולאחר אישור מראש.

6.2.3 עבודות עפר: עודפי קרקע/מדרונות/שפך/חפירה

הנחיות כמו בפרק 1, סעיף 3.1.1, תת-סעיפים ב', ג'.

7.2.3 בריכת מים, חדרי טרנספורמציה, תחנת סניקה

- עבודות העפר שיעשו על מנת למקם את האלמנטים הנ"ל, יהיו מינימליות ויתחשבו בטופוגרפיה קיימת ובמצב הקיים.
- יש לבצע מינימום דרכים אל האתרים – יבוצע שיקום מלא של האזורים שנעשו בהם עבודות עפר.
- כל תשתיות חשמל יהיו מוטמנות ותת קרקעיות.
- חדרי טרנספורמציה ותחנות הסניקה יצופו בבניית נדבכים מאבן גיר מנוסרת בעיבוד טובה גס או בציפוי אבן לקט גיר או אבן גיר שבורה בצורה מרובעת.
- החזית "החמישית" - הגג יחופה בשברי אבן גיר/בזלת או בתכנון אחר שיאושר ע"י הועדה המקומית.
- תכנון עבודות השיקום – יעשו בעזרת תכנון צמחייה ועיבוד קרקע, על-ידי אדריכל נוף.

8.2.3 פירוט השצ"פים

פיתוח השצ"פים יעשה בהתאם לתשריט פריסת שצ"פים בנספח הנופי. הסימון המספרי של השצ"פים תואם את תשריט פריסת השצ"פים המצורף.

פארק שכונתי - 1

- יפותח למטרת פיתוח מתחם נופש ופנאי מרכזי לשכונה.
- השצ"פ יהיה נגיש לכלל האוכלוסיה כולל למוגבלים בתנועה.
- השצ"פ יקושר באמצעות שבילים להולכי רגל.
- השטח יותאם למגוון פעילויות נופש ופנאי. תותר הקמת מתקני משחק, מקומות ישיבה ושהיה, אזורי פיקניק, הצללה, שבילי טיול, רחבות התכנסות, משטחי משחק ואלמנטים פיסוליים.
- פיתוח הצמחיה יעשה באופן אשר משלב צמחיה התואמת ומדגישה את אופי המקום והישוב. בגן ישולבו נטיעות עצי חורש, בוסתן ונוי עפ"י רשימת מינים מומלצת בתקנון הנספח הנופי, בשילוב מדשאות וגינון.
- בפיתוח השטח יעשה שימוש בקירות תמך/ישיבה ומסלעות עד גובה 1.5 מ' ועפ"י ההנחיות בסעיף 1.3.1 בתקנון.

גן מקומי - 2

- גנים הנמצאים בין מקבצי מבנים ובצמוד למוסדות ציבור.
- השימושים ימוקמו בהתאם לשיפועים וביחס למגורים. בגן יהיו מתקנים ופעילות שיותאמו לפעוטות ולילדים. כמו כן, ישולבו שבילי הליכה, מקומות ישיבה ומנוחה מוצלים. מומלץ להקפיד על רצועות הפרדה מגוננות/נטיעות במפגש עם המגרשים. כמו כן, מומלץ לשלב אלמנטים אומנותיים ופיסול סביבתי.

שצ"פ חיץ נופי - 3

שטח ירוק המשמש בעיקרו לנטיעות ושתילת צמחיה, לטיפוח ולשיקום נופי בשולי בינוי או דרכים. יושם דגש בתכנון על החזרת הנוף והצמחיה הטבעיים והשתלבות בטופוגרפיה המקורית של המקום. התכנון יתחשב בנצפות של השטח מכיוונים שונים ובתצפיות הנוף הקיימות משטחים אלה וסביבתם כבסיס להחלטות עיצוביות ולאישורם. בגבולות אזורי תעסוקה ותעשייה ו/או אזורים בעלי השפעה שלילית על המגורים, יעשה שימוש בצמחיה לצורך יצירת חיץ ויזואלי ושיקום חזותי. בשיקום מדרונות יש להשתמש באדמת חישוף מקומית, שתישמר כשכבה עליונה מעל עבודות העפר.

שבילים

אזורים המיועדים לשבילי הולכי רגל בשילוב צמחיה. במקומות שניתן, ייעשה מאמץ לשלב שבילים ללא מדרגות. בשבילים רחבים, ניתן לשלב מקומות ישיבה ומקומות פעילות מצומצמים. יש להקפיד על הצללה (עדיפות לנטיעות) לאורך השביל. בתחום שבילים יותר מעבר תשתיות תת קרקעיות ופתרונות ניקוז.

9.2.3 רשימת צמחיה

רשימת עצי רחוב מובילים

אלון מצוי
כליל החורש
חרוב מצוי
זית אירופי
אלה אטלנטית
אלה א"י
מיש גשר הזיו
אלון ארוך עוקצים

רשימת עצים מובילים בשצ"פים

<u>עצי בוסתן</u>	<u>עצי מוקד</u>	<u>עצי צל</u>
תאנת הפיקוס זית בוגר חרוב מצוי		
רימון מצוי אלמוגן רחב עלים אלון תבור		
תות לבן ברוש מצוי צריפי אלון ארוך עוקצים		
זית אירופי כליל החורש תות לבן		
שקד מצוי לבנה רפואי אדר מילאני		

3.3 פיתוח רחובות

1.3.3 עקרונות פיתוח ברחובות

מבנה ואופן פיתוח הרחובות יעשה בהתאם לחתכי הרחובות המופיעים בנספח הנופי. כל סוג רחוב יאופיין ויעוצב בפרטים דומים. סוג הנטיעות, גוף התאורה לפרטיו, שילוט, סוג הריצוף, ריהוט הרחוב.

א. אפיון חניית רחוב

- רצף מקסימלי של חניות מקבילות: 5-6 מקומות חניה.
- בין מפרצי החניה ניתן לשלב ערוגות מגוננות עם נטיעת עצים או הרחבה שלהמדרכה עם נטיעת עצים על יד פתח בריצוף.

ב. אפיון מדרכות

- יינטעו עצי רחוב רבים ככל האפשר. העצים יהיו לפי רשימה מומלצת המצורפת לנספח הנופי.
- ריצוף ייחודי לצורך הדגשת אזורים ייחודיים, כגון: כניסות, אזורי ישיבה, נקודות תצפית וכו'.
- אופן הכניסה לחניות בתחום המגרש תהיה באמצעות אבן עליה לרכב, תוך שמירה על מפלס אחיד למדרכה ורצף בריצוף המדרכה.

ג. דרך בעיבוד מיוחד

- מקום בו תרוצף המיסעה בריצוף יחודי כגון אבן גיר מסותתת.
- המיסעה תוגבה מעט, תגרום להאטת קצב הנסיעה ולמעבר בטיחותי להולכי רגל.
- המקום יודגש על ידי תאורה יחודית ונטיעות להדגשה.

2.3.3 תכנית פיתוח

- א. במידת האפשר תכנון הרחובות יעשה במגמה להשתלב בקיים ולשמור על ערכי טבע ובנוף קיימים, תוך פגיעה מינימלית בקיים.
- ב. כל רחוב יתוכנן בתכנון כולל כיחידה אחת (ללא קשר לשלבי ביצוע).
- ג. תוכנית הפיתוח תוכן על ידי אדריכל נוף ותוגש לאישור המועצה והועדה המקומית.
- ד. התכנון המפורט של כל רחוב, פרטי הפיתוח והצמחיה יותאמו להנחיות שיפורטו בתב"ע, בתכנון ובנספח הנופי.

3.3.3 גינון

הנחיות כמו בפרק 3.2.5.

4.3.3 עבודות עפר: עודפי קרקע/מדרונות/שפך/חפירה/חציפה

- א. עודפי קרקע ופסולת בנייה יועברו למקום מאושר על ידי המועצה המקומית.
- ב. שיקום המדרונות אשר יפגעו בעקבות סלילת כבישים ומדרכות או שפכי מילוי קרקע יעשה בהתאם לתכנית פיתוח נופית מאושרת, ויבוצע עם סיום עבודות הסלילה של הכבישים והמדרכות.
- ג. שיקום חפירה/חציבה באמצעות קיר מקיון ו/או שטחי גינון. השיקום יעשה בהתאם לתכנית מאושרת ויבוצע עם סיום עבודות הסלילה של הכבישים והמדרכות.
- ד. לפני עבודות העפר יש "לגרד" שיכבה עליונה של הקרקע הטבעית בעובי של כ-40 ס"מ כאדמת חישוף, שתישמר ותפוזר כשיכבת שיקום מעל מילוי השפך בסוף עבודות העפר.

4. תקציר והמלצות נופיות

מיקום: הישוב עראבה נמצא בלב הגליל התחתון בשוליים הדרום-מזרחיים של בקעת סכנין, והוא הישוב המרכזי ברצף של שלושה ישובים גדולים המתפרסים לאורך בקעת סכנין. הישוב עראבה ממוקם בתפר שבין רכס יודפת-הררית, התוחם את הבקעה מדרום ומתרום באופן בולט מעל הישוב, לבין בקעת סכנין המתפרסת מצפון לישוב בשיפוע מתון כלפי מרכז הבקעה בו עובר נחל חילזון.

טופוגרפיה: התוכנית המוצעת לשכונה המזרחית של עראבה ממוקמת בשני אזורים בעלי מאפיינים טופוגרפיים שונים:

אזור א' - ע"ג הקצה הצפוני של השלוחה המזרחית בישוב - שלוחה בעלת מבנה צר ומאורך.

אזור ב' - בתחום הערוץ העובר בין שתי השלוחות המזרחיות - הערוץ צר יחסית בחלקו הדרום-מזרחי - כ- 60 מ' רוחב ומתרחב בחלקו הצפון-מערבי, כ- 300 מ'.

צומח: מרחב התוכנית כולל 3 יחידות צומח עיקריות: מטעי זיתים בוגרים (עתיקים), מטעי זיתים צעירים וחורש ים-תיכוני טבעי.

בינוי ופיתוח: מרחב התוכנית המוצעת כולל תוכניות מאושרות לבינוי ופיתוח (ג/401, ג/110708, ג/10345), בתחומן קיים פיתוח אינטנסיבי הכולל בתים, דרכים, תשתיות חשמל, ביוב ומים וכו'. מעבר לגבול תוכניות אלה, בהמשך הואדי מדרום ולאורך מדרונות השלוחה המזרחית קיים מספר לא מבוטל של בתים בנויים. דרכי עפר העוברות במטעים ובמדרונות הרכס מובילות לבתים אלה.

ביטוי חזותי בסביבה: עראבה הינה ישוב עירוני בעל מימדים פיזיים גדולים ונוכחותו בנוף מורגשת משטחים מהם ניתן לראותו. המבנה המאפיין את הישוב הוא בינוי צפוף המכסה את השלוחות והערוצים התחתונים. מצפון להר אחים והר אבטליון. חזות הישוב כלפי הסביבה אינה אחידה הן בשל גבהי הבינוי השונים ברכסים ובואדיות והן בשל נצפותו השונה מאזורים סובבים. נצפותו של הישוב מסביבתו מוגבלת בשל המבנה הטופוגרפי המוגבה והסגור התוחם אותו.

שטחים פתוחים מוגנים - אפשרויות ומגבלות סטטוטוריות

- התוכנית המוצעת מצויה מחוץ לתחומי שטחים של שמורות טבע ויערות.
- התוכנית אינה עומדת בחפיפה עם שטחי תמ"א 8, תמ"א 22 ותמ"א 34 ב/3.
- התוכנית מצויה בתחום שטח מרקם עירוני שאינו בתחום רגישות נופית גבוהה בתמ"א 35.
- בתמ"מ 2/9 - חלקה המערבי של התוכנית מצוי בתחום שטח ישוב עירוני וחלקה המרכזי והמזרחי מצויים בתחום שטח חקלאי/נוף כפרי פתוח.
- רמות הרגישות שונות: החלק המערבי בתחום - ללא מגבלות פיתוח. החלק המרכזי הצפון-מזרחי בתחום שימוש קרקע מוגדר והחלק הדרום-מזרחי בתחום שטח מוגן מפיתוח.

לפיכך, מחד, מבחינת תוכניות המתאר הארציות, אין מגבלה סטטוטורית-נופית-סביבתית לפיתוח במרחב כלל התוכנית המוצעת. מאידך, עפ"י תמ"מ 2/9 קיימת מגבלה של שטח מוגן מפיתוח בעל רגישות נופית בחלק הדרום-מזרחי של התוכנית בשטח של 87.5 דונם מתוך 332 דונם, המהווים פחות מרבע משטח התוכנית.

השפעות התוכנית המוצעת על ערכי טבע ונוף בתחומה

- איכותם הנופית של ערכי הטבע והנוף במרחב התוכנית הינה גבוהה בשל השילוב בין הטופוגרפיה בעלת מבנה דומיננטי לבין ערכי צומח איכותיים, בהם גלום גם גילם הרב של מטעי הזיתים וגם רגישות הנופית של חורש טבעי.

- יחד עם זאת, יש לבחון את השטח בהקשר למיקומו ביחס לישוב הקיים ובהקשר לפיתוח ולפגיעה נופית הקיימת במרחב התוכנית:

- א. השטח, רובו ככולו, צמוד דופן לישוב הקיים ולתוכניות מאושרות.
- ב. בפועל שטחים רבים בתחום התוכנית כבר בנויים במבנים רבים, כולל פיתוח מתחם המגורים ודרכי הגישה אליהם. כלומר, קיימת פגיעה מהותית באיכות הנופית של השטח.

- שקלול הגורמים הנ"ל מקטין את רמת איכותו ורגישותו של השטח.
- לאור העובדה כי התוכנית מייעדת את רוב השטח לטובת פיתוח שטחים בנויים ומערכות דרכים ולאור המבנה הטופוגרפי הקשה, לא תתאפשר שמירה על שטחים פתוחים באופן מהותי, למעט פיתוח שצ"פים המוקצים בתחום התוכנית.

השפעות חזותיות של התוכנית המוצעת על מרחב הישוב וסביבתו
 עראבה הינו ישוב גדול בעל מרקם עירוני ולכן נוכחותו החזותית בסביבתו גדולה יחסית, אולם ביחס לגודלו בשל מיקומו הטופוגרפי הנחות, השפעתו החזותית במרחב נמוכה יחסית.
 השפעתה החזותית של התוכנית על המרחב הסובב אינה גדולה. התוכנית נתפסת במהותה כהמשך טבעי של הישוב ואינה מהווה פגיעה נופית-סביבתית מהותית.

איכות / רגישות נופית עפ"י חלוקה ליחידות נוף

יחידות נוף	
C	איכות נופית נמוכה-בינונית
A, D, E	איכות נופית בינונית
B	איכות נופית בינונית-גבוהה
F, G, H	שטח תוכניות מאושרות

איכות / רגישות נופית – השלכות הפיתוח המוצע

- ניתן לומר שקיימת רמת איכות נופית די אחידה בין יחידות הנוף השונות.
- יחידות הנוף נבדלות ביניהן בעיקר במבנה הטופוגרפי וברמת הפגיעה הנופית הקיימת בהם.
- בתחום התוכנית לא מצויים שטחים בעלי רגישות נופית גבוהה מאד.
- לאור העובדה כי שטח התוכנית מוגבל ואינו מכיל איכויות נוף רגישות ביותר, מתאפשר, לדעתנו, פיתוח אינטנסיבי המייעד את הקרקע לפיתוח מגורים, מבני ציבור, מסחר ודרכים בשילוב עם שצ"פים בכלל האזורים המוצעים בתוכנית.
- יש לקחת בחשבון שלאור המבנה הטופוגרפי הקשה יהיה קושי לשמור שטחים פתוחים במצבם הטבעי וכי תידרש עבודת פיתוח אינטנסיבית לצורך התאמתם לגבהי הפיתוח והדרכים.

השוואת חלופות התרחבות

השוואת מגמות ההתרחבות מצביעה על איכות נופית בינונית-גבוהה מאוד הקיימת בכל המרחב הסובב את הישוב. ניתן לומר, שמגמת ההתרחבות כלפי מזרח אינה מהווה פגיעה נופית העולה על מגמות אחרות ואף פחותה מחלקן לאור הגורמים הבאים:

- א. מגמות התרחבות הקיימות בשטח התוכנית והפגיעה הנופית שכבר קיימת בשטח.
 - ב. צמידות הבינוי המוצע לפיתוח קיים, מאושר ומוצע (בתוכניות אחרות).
 - ג. תפיסת השטח כהתרחבות רצופה וטבעית למבנה הישוב.
 - ד. היעדר אלטרנטיבה נופית עדיפה באופן מהותי.
 - ה. התוכנית מהווה נגזרת של תוכנית האב לעראבה.
- לאור הגורמים הנ"ל, הגענו למסקנה כי יש סבירות והיגיון תכנוני נופי-סביבתי בפיתוח השכונה בתחום שטח התוכנית המוצעת על אף האיכויות הנופיות הקיימות במרחב התכנון.