

2000321535-69



תכנית מפורטת מס' ג/84-0240184-262  
 מתחם צפון מזרח יסחנין  
 08-03-2016  
 נספח תוכנית סביבתי

חנה לבנה - אדריכלות נוף, איתן רוזנברג - ירוק 2000

תאריך עדכון:  
 פברואר 2011  
 אוגוסט 2015

262-0240184  
 הודעה על אישור תכנית מס' 0184  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' \_\_\_\_\_  
 מיום \_\_\_\_\_

מינהל התכנון - כחול צפון  
 תוק התכנון והבניה, תשס"ה - 1965  
 אישור תכנון מס' 0184-074-262  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 25.1.16 לאשר את התכנית  
 לתכנית לא נקבעה טענת אישור שר  
 התכנית נקבעה טענת אישור שר  
 מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

## נספח נופי לתב"ע : שכונת המתחם צפון מזרח סחנין

### מבוא

הנספח הנופי מתייחס לשתי תכניות גובלות: תכנית קריית החינוך ותכנית מתחם צפון מזרח סחנין. שתי התכניות מצויות בשולי בקעת סחנין בשטח חקלאי מופר בחלקו, צמוד לאזור תעשייה מאושר, הקיים בחלקו. התכניות גובלות בהר הזבל- מקום שפיכת פסולת בנין בלתי מטופל מזה שנים רבות. בקעת סח'נין מהווה שטח פתוח ערכי ביותר המוגדר ברגישות נופית סביבתית גבוהה בתכניות ארציות ומחוזיות ובעל פוטנציאל לפיתוח תיירות ונופש בחיק הטבע. בהתאם לכך הנספח יתייחס ל נושאים הבאים:

1. השכונות במרחב בקעת סחנין- פארק "אל מאל", נחל חילזון. תיאור הבקעה והפוטנציאל הטמון בה כשטח ערכי מותאם לתיירות ולנופש בחיק הטבע במשולב עם החקלאות. המלצות בהקשר להתפתחות השכונות הנדונות בעתיד באופן שיתמוך בצורך לשמר ולטפח את שטחי הבקעה הפנויים באופן המתואר בתכנית האב לבקעה .
2. תיאור השטח שעליו חלות התכניות הנדונות מבחינת ערכי הטבע, הנוף והמורשת, המצויים בו והשינוי שהתכניות מחוללות בו.
3. נספח נופי לתב"ע של השכונות שמטרתו התווית הנחיות והמלצות אשר יתנו ביטוי לרוח המקום ולאופיו . הנספח יכלול הנחיות והמלצות בהקשר לאופי הבינוי, הפיתוח הנופי, חתכי הרחובות, אופי השטחים הפתוחים והקשורים ביניהם. חומרי הגמר והצמחייה. מטרת הנספח: יצירת שכונה עירונית תוססת ופעילה שיש בה מערכת איכותית של שטחים ציבוריים פתוחים הקשורים ביניהם, המדגישה את רוחתם של הולכי הרגל .

### הנספח הנופי יתייחס לנושאים הבאים:

1. פיתוח השטחים הפתוחים ומערך תנועת הולכי הרגל בשכונה.
2. פיתוח הרחובות,
3. פיתוח מגרשי המגורים והמסחר
4. פיתוח סביב מבני הציבור

חלק מהסעיפים ישולבו בהוראות התכנית וחלק יהיו נספח מנחה לתכנית.

## 1. השכונות במרחב בקעת סח'נין

### 1.1 מבוא ורקע סביבתי

אזור בקעת סח'נין הינו תא שטח המהווה גרבו – אזור נחיתה שבשוליו הורסטים – אזורי התנשאות של רכסי כמון בצפון ויטבת בדרום. בין שני רכסים אלה התפתחה מערכת נחל החילזון, כאגן ניקוז והיקוות לנגר עילי תרומת האזורים הגבוהים. בעבר, היה נחל חלזון מנקז את רכס הר מירון הדרומי לעבר הים התיכון. מאז התפתח בסיס הסחיפה של הכנרת, התחתר נחל צלמון לאחור, שבה את נחל חלזון עליון, הטה אותו אל עבר בסיס הסחיפה של הכנרת ומנע ממנו את עיקר מימיו. מכאן, קו פרשת המים בין אגן היקוות ים תיכון לכנרת עובר במזרח הבקעה בקו מעלה צביה - לוטם. קו פרשת המים ההידרו-גיאולוגי, עובר מעט ממערב לו. המסלע הקנומי השולט באזור בנוי גיר ודולומיטים בעלי מקדם המסה גבוה וכתוצאה, מייצר חתך מסלע קרסטי, בעל מקדם חידור גבוה והשפעה מהירה על מי תהום. כתוצאה, מנוקזים אל בקעת סח'נין מי נגר תת קרקעי מאקוויפרים מקומיים כדוגמת עינות מורסן, כמון, עראבה, ועינות דיר-חנא וצלמון בשולי הבקעה. סביב מעינות אלה התפתחו יישובי הבקעה.

הטופוגרפיה מייצרת שיפועים חריפים של מדרונות הפונים אל עבר הבקעה. גשמים היורדים על מדרונות אלה, לאחר שהרוו את חתך הקרקע שעל פני המדרון, מייצרים נגר עילי הזורם על פני המדרון וסוחף קרקע מן ההר ומסיע אותה אל הבקעה.

באופן זה, מהווה הבקעה אזור צבירה של קרקע סחף המצטברת על גבי שכבות קדומות של סחף שטפוני מתקופת היות נחל חלזון נקז ראשי של דרום הר מירון. חתך הקרקע הוא איפה חרסית דקה על גבי חלוקים וחרסיות של אפיזודות שיטפוניות של נחל חילזון, כל אלה ממוקמים על תשתית גיר ודולומיט ומתחת לה שכבות אבן חול של קריטיקון תחתון הנחשפות במרגלות הר כמון. מערך גיאו הידרולוגי זה, מקנה לאזור את הגדרתו כשטח לשימור משאבי מים בתוכניות מתאר ארציות ומחוזיות. ערכי הנוף החקלאי הכולל מטעי זיתים, הנצפים מהרכסים הסובבים, הופכים את הבקעה לבעלת ערך נופי רב. הדבר קיבל ביטוי בהכנת תוכנית אב למרחב הפתוח של הבקעת סח'נין אשר עקרוניתה יפורטו בהמשך המסמך. - תכנית פארק אל-מאל – נחל חילזון.

### 1.2 תיאור הבקעה – היבט נופי-אקולוגי

בקעת סח'נין מהווה מרחב של שטח פתוח ערכי וייחודי שיש בו מצרף של ערכי טבע, נוף ותרבות הראויים לשימור, הדגשה והבאה לידי ביטוי, כמו גם לפיתוח של תיירות טיילות ונופש. פסיפס שטחי החקלאות, החקלאות המסורתית, מטעי הזיתים רחבי הידיים, החלקות המשפחתיות, הבוסתנים, כל אלה מוקפים בגבעות טרשיות, מיוערות בחלקן, לצד נחל זורם העובר מבקעה מישורית ופתוחה לזרימה בין מדרונות ומצוקים. זהו גם מסדרון אקולוגי חשוב המשתרע מהים התיכון דרך אגן נחל הנעמן, נחל חילזון, נחל צלמון עד הכנרת. השטח הפתוח של הבקעה מוקף בישובים המתאפיינים במגוון רחב וברב-תרבותיות: הישובים הערבים: סח'נין, ערבה, דיר חנא, והישובים הבדואיים: סלאמה, חוסנייה וערב אל נעים והישובים היהודים: לוטם, מעלה צביה, אשבל ואשחר.

במצב הקיים היום הבקעה מתאפיינת ע"י מספר מפגעים כבדים המאפילים על המרחב ומאיימים על קיומו כשטח פתוח איכותי: תחנת מעבר לפסולת, מאגרי ביוב מטופלים חלקית, ביוב זורם בנחל, פיזור פסולת, שריפות במזבלה הפתוחה, יתושים, מבנים בלתי חוקיים, הר זבל לא מטופל ועוד. השטח הפתוח האיכותי רב הפוטנציאל הזה בלב הגליל, מאוים כל הזמן ומכורסם ע"י נושאים שחלקם מקומיים וחלקם ארציים ואף גלובליים. רוח הזמן, הקושי לקיים חקלאות ולהתפרנס ממנה, השאיפה להפיק

מהקרקע היקרה רווחים כל אלה לצד המפגעים של פסולת ביוב וזיהומים אחרים מאיימים על המרחב הייחודי הזה ומכרסמים באיכויותיו באופן יומיומי.

במצב של "עסקים כרגיל" השטח הפתוח ייהרס. יש צורך בנוסף לשימור ליצור כדאיות כלכלית וכדאיות חברתית לשימור. זאת ע"י בין השאר תחכום החקלאות ותוספת נדבך של תיירות חקלאית ואקולוגית. בשולי הבקעה סמוך לסח'נין נמצא מרכז איגוד ערים לאיכות הסביבה. זהו בנין יפיפה המשלב אלמנטים של מורשת עם בניה אקלימית ירוקה, המהווה מרכז הפועל בדרכים רבות לכוונים של שימור ופיתוח בר קיימא במרחב הבקעה ויכול לרכז, ולהיות הלב של הפעילות הכרוכה בקידום התכנית וביישומה. השאלה העומדת בבסיסה של תכנית הבקעה היא שאלת האפשרות לפיתוח בר קיימא: מציאת האיזון העדין בין הצורך לפתח לרווחת הקהילות החיות במרחב, תוך מתן מענה לצרכי הגידול, הפרנסה והרווחה שלהן, לבין הצורך לשמר ערכים של טבע, נוף ותרבות, ההולכים ונכחדים - לרווחת תושבי המרחב, הארץ והדורות הבאים.

התפקוד המרחבי של הבקעה הוא חשוב - בשלושה היבטים:

- **מרחב לטיילות ותיירות שטח פתוח איכותי** שיש בו מצרף של ערכי טבע, נוף ותרבות הראויים לשימור והדגשה ומהווים פוטנציאל לנופש תיירות וטיילות במישור המקומי האזורי והארצי.
- **פארק אזורי לרווחת הישובים הסמוכים** מיקומו כשטח פתוח ערכי המוקף בישובים הוא פוטנציאל לשמש כפארק אזורי רחב ידיים בסביבה של בנייני צפוף, בפרט ישובים הערבים, הסובלים ממחסור בשטחים פתוחים ומחסור התייחסות במשך שנים רבות, לצרכי הפנאי והנופש שלהם. פארק נחל חילזון הוא הזדמנות לתת מענה לצרכים של מגרשי משחקים לילדים, פעילויות ספורט של צעידה, ריצה ואופניים, וכל פעילות אחרת הקשורה בחיק הטבע ובשטחים הפתוחים.
- **קיום משותף של ערבים ויהודים** - מיקומו בלב הגליל, באזור של ישובים ערבים יהודים ובדואיים פותח הזדמנות לתכנית שתשלב את הצרכים של כל בעלי העניין: ערבים יהודים ובדואים, ובכך תשמש דוגמא לחיים של שיתוף פעולה בשלום, תוך דיאלוג מתמשך שבבסיסו אמנות, הסכמות והבנות לרווחת כל תושבי המרחב "איש תחת גפנו ותחת תאנתו".

#### מטרה וחזון של פארק אל-מאל

מטרת תכנית האב לבקעת אל-מאל, נחל חילזון, לפתח את בקעת נחל חילזון באופן בר קיימא לרווחת כל תושביו. פיתוח בר קיימא מוגדר כאינטראקציה מאוזנת בין אוכלוסיה וכשר הנשיאה של סביבה, כך שהאוכלוסייה תתפתח לשיא הפוטנציאל שלה באופן שיעצים את הסביבה שבה היא תלויה ובכל מקרה לא ישפיע עליה לרעה באופן בלתי הפיך. מרחב הבקעה יהיה שטח פתוח איכותי ורציף שישומרו ויטופחו בו חקלאות, ערכי טבע נוף ומורשת עבור רווחתם של תושבי הבקעה, האזור הארץ והדורות הבאים. מרחב והתושבים החיים סביבו יהוו דגם לחיים הרמוניים מניבים כלכליים תרבותיים וחברתיים תוך התחשבות מלאה בצרכי הסביבה והתרבויות.

**תכנית מתחמים לבעלי חיים בבקעת סח'נין** - ( עורכי התכנית: ד. קפלן, ח. שנהר, ח. לבנה, א. רוזנברג) מטרת התכנית סילוק מפגעים סביבתיים מתחומי הישובים ע"י פיתוח מכוון של אזור גידול בע"ח במרחב הבקעה תוך שימור איכויותיה הנופיות מחד, ומתן לגיטימציה לעיסוק מסורתי של תושבי האזור מאידך. הפיתוח המוצע יתאים לחזון הבקעה, ישלב ראייה אקולוגית ונופית באופן שהמתחם המוצע ישתלב בסביבה ובנוף ואף יוסיף נדבך לפיתוח הטיילות והתיירות במרחב הבקעה.

זאת מתוך הראיה שהמתחמים הם חלק מהפסיפס החקלאי המאפיין את הבקעה כמו גם חלק מהמורשת החקלאית שלה. המטייל ברחבי הבקעה יחווה פסיפס של מטעי זיתים, מטעי נשירים, מתחמי בעלי חיים מסוגים שונים בעלי אופי תיירותי, אפשרות לקניית תוצרת חקלאית ישירות מהחקלאי, לצד חורשות אלונים, נחלים בריכת חורף אגם צפרות ופארקים לקליטת קהל ונופש בחיק הטבע.

דגם כזה הוא חלק מרוח המקום של הבקעה, מוטיב קיים המאפיין את הבקעה, מתאים להתנהלות המגדלים ונותן מענה לפיזור ביחס לבעלות על הקרקע.

• כוונת התכנית היא למקם מבנים לבעלי חיים במרחב באופן שתשמר תמונת הנוף החקלאי הפתוח. התכנית כוללת:

- מפת רגישות- במפה מוגדרים כל השטחים שבהם לא ניתן למקם מתחמים לבעלי חיים. אלה יכונן בהמשך שטחי "אל געת" ויהיו מחוץ לקו הכחול שהוגדר לתכנית זו.
- מערכת הנחיות בהקשר לאופי הטיפול במבנים ובסביבתם הקרובה בשטח התחום בקו כחול. מטרת ההנחיות-הטמעת המבנים בשטח הפתוח והן יהיו חלק מהוראות התכנית.

שטחי ה"אל-געת" כוללים:

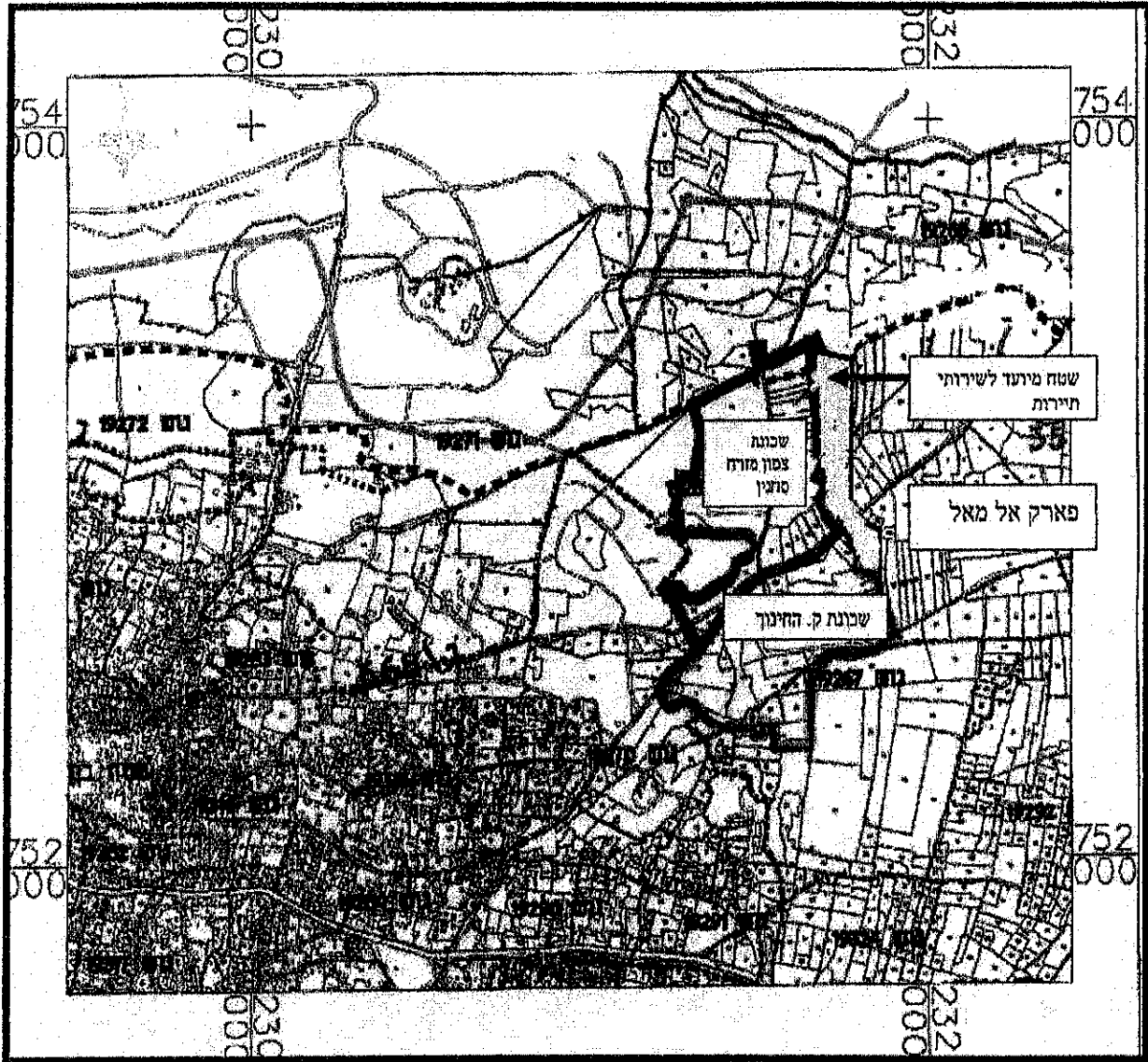
- ליבת הבקעה- הנחל, בריכת החורף, אגם הצפרות, שטחי טרשים לא מעובדים יוצרים מצרף בעל ערכיות גבוהה בשל הפוטנציאל האקולוגי והנופי הטמון בהם
  - פסגות של גבעות
  - עתיקות
  - מסדרון כביש 805
  - מסדרון נחל חילזון
  - בינוי סחנין- 500 מ' על פי תקנות המשרד לאיכות הסביבה) מהקו העתידי אליו תתפתח העיר.
- באזור השכונות הנדונות במסמך זה נלקח הקו הכחול של שתי השכונות כקו העתידי אליו תתפתח העיר.



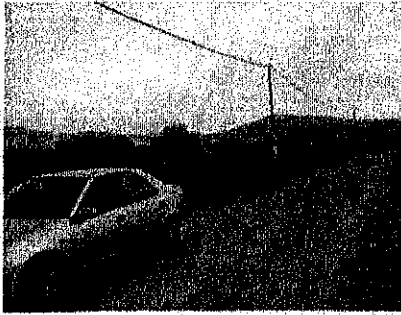
### הצעה לפיתוח רצועת שירותי תיירות ומסחר לצד התכניות הנדונות

בהתאם לכך אנו מציעים לתכנן בצד המזרחי והצפוני של השכונות הנדונות במסמך זה רצועה שתיועד לתיירות. רצועה זו תאפשר פיתוח שירותי תיירות כגון מלונות כפרית, מסעדה, צימרים, חנויות לממכר תוצרת מקומית, אמנות מקומית, טיילת ייחודית ונקודות מוצא לשבילי הפארק. כך ייווצר גב תיירותי צמוד דופן לשטחים הפתוחים האיכותיים של הבקעה. קריית החינוך שבתכנית וקריית הספורט המתפתחת בסמוך סביב האצטדיון, תהיינה גם הן צרכניות לשירותים אלו.

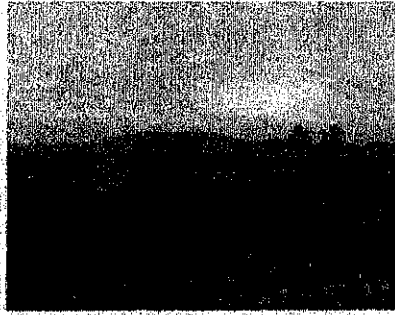
שטח מוצע לתכנון שירותי תיירות  
1:20,000



2. תיאור המרחב עליו חלה התכנית



מבט מצפון לדרום במשיק  
לבקעת סכנין



מבט מצפון לדרום



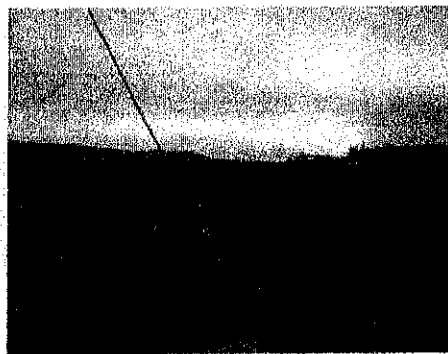
מבט ממזרח למערב



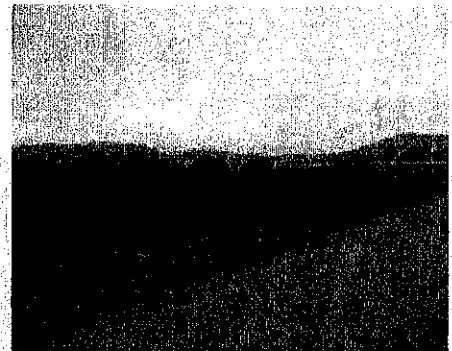
מבט על אזור השכונה המתוכננת מציר  
הכביש המתוכנן- מערבה



מבט על אזור השכונה המתוכננת מציר  
הכביש המתוכנן- מערבה



מבט מציר הכביש המתוכנן



מבט לכיוון מזרח מזרח דרום

האזור המיועד לפיתוח השכונה הינו אזור מופר באופן קיצוני. חלקו שטח מגורים בצריפים (שכ' הבדואים), מגרשי מכירת גרוטאות, מבנים לבעלי חיים, מרכזי מלאכה קלה, מחסנים מאולתרים, אתרי פסולת פירטיים, אתר לעיבוד פסולת בע"ח לזבל אורגני ועוד.

ממזרח לציר הכביש מרבית השטח הינו מטעי זיתים צעירים ובתוכם מבנים לבע"ח.

### 3. נספח נופי לתב"ע

#### 3.1 פיתוח השטחים הפתוחים בשכונה והשטחים הפתוחים המשולבים באזור מבני ציבור

השטחים הפתוחים יפותחו בדגש על שימוש אינטנסיבי ומרובה וזאת עקב המיעוט בהם. חורשות עצים ורחבות תהינה הדומיננטיות ביותר ויהיה בהם דגש על שימושים שונים: גני משחקים לילדים, לפעוטות, גני כושר, מרחבים לפיקניק ואירועים רחבי היקף, תאורת לילה להרחבת זמני השימוש.

- 3.1.1 במידה וקיימים בשצ"פ ערכי טבע נוף או מורשת הם יישמרו ויטופחו
- 3.1.2 כל שצ"פ המוגדר כיחידה אחת בתכנית פריסת שצ"פים יתוכנן כיחידה אחת ללא קשר לשלבי הביצוע.
- 3.1.3 כל שצ"פ יתוכנן כך שיותאם לכל האוכלוסייה כולל אנשים בעלי מגבלויות. במידה והשיפועים חריפים מידי יותאם רק חלקו המרכזי, האינטנסיבי של השצ"פ לנגישות לאנשים עם מוגבלות.
- 3.1.4 חזית הרחוב- המפגש בין שצ"פ לרחוב יתוכנן ככל האפשר כך שהשצ"פ יהיה חלק מהרחוב ולא יופרד ממנו. במפגש תתוכנן פינת ישיבה. במידה ויהיה צורך בקיר מפריד הוא יהיה בנוי מאבן מסותתת או אבן מבניה משנית או קיר מטויח בגובה של עד 2.5 מ. במידה ותידרש תמיכה בגלל הפרש גובה:-  
עד גובה 1.5 ניתן לתכנן מסלעה בגובה של 3 שורות סלעים כאשר בין שורה לשורה תהיה ערוגה לשתילה ברוחב של לפחות 60 ס"מ או טרסה בגובה של 60 ס"מ. מעל גובה זה יש לתכנן קיר כובד מאבן לקט.

#### 3.1.5 חומרי גמר

בשצ"פים ייעשה שימוש בחומרים הבאים:

- טרסות בבניה דמוי יבשה. גובה טרסה לא יעלה על 60 ס"מ.
- סלעי ישיבה.
- ריצוף אבן שכבות גיר/בטון מסורק עם שילוב של אבן שכבות גיר /אספלט עם שפה מאבן שכבות/ ריצוף אבן מסוגים שונים.
- קיר תומך מאבן לקט בבניה דמוי יבשה, ראש הקיר מעובד עם אבן.
- קירות ישיבה מאבן לקט. ראש הקיר ברוחב של 50 ס"מ.
- שורות סלעים בגובה 40 ס"מ לתמיכה ולישיבה.
- שילוב סלעים מקומיים המצויים בשטח ההרחבה כאלמנטים פיסוליים או כסלעי ישיבה.
- ריצוף משטחים שאינם מיועדים לדריכה באבן לקט בבניה דמוי יבשה
- שימור משטחי סלע קיימים ושילובם בפיתוח.
- שטחי חורשות עצים וערוגות יחופו בשכבת חיפוי כדוגמת רסק עץ.  
(מניעת התאדות, הגנה על הקרקע ומניעת עשבייה)

#### 3.1.6 גיבון

- הגיבון יהיה חסכוני במים ובתחזוקה. הצמחים יהיו מקומיים, מותאמים לתנאי המקום ומשתלבים בנוף הגליל. הכוונה לצומח טבעי של האזור ובנוסף צמחים בעלי מופע המשתלב במופע המקומי של הצומח, סוגי הצמחים – לפי הרשימה שבנספח המנחה.
- בתכנון המפורט ייעשה ניסיון לצמצם את שטחי הגיבון במגמה לחסוך בתחזוקה



- ובמים. הדבר ייעשה ע"י שילוב של אלמנטים כגון: ריצוף אבן מסוגים שונים, משטחי חצץ, משטחי סלע ושטחים נטועים בעצים עם חיפוי קרקע דוגמת רסק עץ.
- תכנון הצמחייה יתייחס לתנאי השטח הספציפיים כגון מפנה, עומק וסוג הקרקע.
- תכנון הצמחייה יתייחס לדרישות גובה למיסוך, הסתרה או חשיפה לנוף.
- מדשאות: ניתן לשלב מדשאות בחלק מהשצ"פים. המדשאות ישולבו רק במקומות שיהיה בהן שימוש לישיבה על הדשא, בחללים קטנים ומוגדרים ובחסכון רב.

**3.1.7 ניקוז** בנוסף להנחיות נספח הניקוז מערכת ניקוז מי הנגר העילי המקומית תתוכנן כך שמי הנגר ישארו בשטח וישמשו להשקיית שטחי הנטיעות או יחלחלו ויתווספו אל מי התהום ולא יורחקו משטח התכנית. זאת באמצעות מתקנים ומערכות לשימור נגר עילי כגון סהרונים, גומות רחבות לעצים, שלוליות מקומיות במקומות מתאימים וכן אמצעים לשימור קרקע ומניעת סחף כגון טרסות, חריצים מקבילים לקווי הגובה וכדומה. בכל תכנית פיתוח ישולבו אמצעים להשהיית ולהחדרת מי נגר עילי לקרקע ומניעת סחף. מי נגר מרחובות, מחניות ומגגות יובלו אל השצ"פים שם יתקנו אגני היקוות להשהיה והחדרה כחלק מתכנון השצ"פ.

### 3.1.8 חדרי טרנספורמציה

- עבודות העפר יהיו מינימאליות ויתחשבו בטופוגרפיה קיימת ובמצב הקיים.
- יבוצע שיקום מלא של האזורים שנעשו בהם עבודות עפר
- כל תשתיות החשמל יהיו מוטמנות ותת קרקעיות.
- מיקום מדויק לחדרי הטרנספורמציה ייקבע במסגרת התכנון המפורט.
- כל הקשור בחדרי הטרנספורמציה, מיקום ואופן הבניה, ייעשה בהתאם לדרישות המשרד לאיכות הסביבה.

### 3.1.9 פירוט השצ"פים

תא שטח 306- גן משחקים בגודל 2.2 דונם הנמצא בחלקה הדרומי של השכונה בסמיכות למבני המגורים הגן מיועד לשימוש תכוף ויומימי של הדיירים הסמוכים לגן, בעיקר פעוטות וילדים קטנים עם הוריהם וכן ציבור הקשישים. מבחינת מרחקי הליכה הגן נותן מענה הולם לחלק המרכזי והדרומי של השכונה. המרחק מהמבנים שבחלק הצפוני עולה על 200 מ' ומגיע עד 400 מ מאפיינים קיימים: הטופוגרפיה שטוחה גודל הגן וצורתו מתאימים לגן פנים שכונתי. הגן ממוקם על הציר הראשי של השכונה (כביש 50). במפגש בין המדרכה לגן תתוכנן פינת ישיבה.

#### פרוגרמה ועקרונות התכנון:

- מתקני משחק לפעוטות, סככות צל בנוסח סוכת גפנים, פינת ישיבה בגדלים שונים ( בודד- קבוצה קטנה ), מתקן שתייה, מדשאה קטנה, ערוגות צמחי תבלין ובושם, עצי בוסתן.
- במידה וקיימים בשטח עצי זית או אחרים יש לשמרם ולשלבם בתכנון.
- הגן יהיה מגודר או מוקף חומת אבן ובה חלונות ליצירת דימוי של גן סגור ומוגן ( הגן יהיה מוקף בשביל מוצל . בכל צד יהיה פתח עם שער הניתן לנעילה בלילה.
- בצד הפונה לכביש הראשי יהיה שילוב בין חזית הגן למדרכה הציבורית כולל פינת ישיבה מוצלת וברזיה בנויה בצורת סביל.
- הקירות בהיקף, וקירות הישיבה יהיו מאבן גיר מסותתת או מבניה משנית.
- לפני תחילת התכנון המפורט יהיה הליך של שיתוף תושבי השכונה .

### תאי שטח 300,301

- נמצאים בין הכביש המערבי המפריד בין אזור מגורים לאזור מסחר. בחזית שטח המיועד לספורט. מוצע לשלב בו פינת ישיבה מוצלת ופינת משחק לפעוטות. מענה מבחינת מרחקי הליכה לחלקה הצפוני של השכונה.

### תאי שטח 305 308

רצועה ירוקה שרוחבה 15 מ' החוצה את השכונה במרכזה ומקשרת בין הכביש המזרחי דרך כביש 50 - הראשי, אל הכביש המערבי הגובל באזור המיועד למסחר. (53)  
רצועה זו תתוכנן כטיילת עם שדרת עצי צל כפולה.

תאי שטח 307. מוצע לייעד אותם לתיירות כמפורט בסעיף 1 להלן.

תא שטח, 310,304 - רצועה ברוחב של כ- 15 מ. מהווה חיצ ירוק בין השכונה לבין אזור התעשייה. ברצועה זו תתוכנן טיילת, שדרת עצים ושדרת נוף של עצים ושיחים למיסוך והסתרה.

### חייץ ירוק בין אזור מגורים למסחר

בתאי שטח 103,104,105 הגובלים באזור שייעודו מסחר יש צורך בחייץ של צמחייה בין מבני המגורים לבין מפגעי אזור זה. בהתאם לכך בחלק המערבי של החלקות, הצמוד לכביש מס 53 יתוכנן שטח ירוק ברוחב 8 מ. מומלץ לפתח אותו כגן באופי של בוסתן, כולל עצי פרי, סככות גפנים ושיחים גבוהים למיסוך והסתרת הכביש הסואן ואזור המסחר שלצידו.

### שצ"פ שכונתי - תא שטח מס 6 בתכנית קריית החינוך.

תא שטח זה ייעודו משולב: מבני ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים. בתא זה ישולב גן שכונתי בגודל של לפחות 16 דונם אשר ישרת בנוסף לשכונת קריית החינוך גם את שכונת צפון מזרח סחנין הגובלת.  
הגן יכיל מגוון רחב של שימושים לכל קבוצות הגיל. מיקומו יהיה צמוד לכביש הראשי של השכונה ולאזור המיועד למבני חינוך מסוגים שונים. מרחק הליכה ממנו לקצוות המרוחקים של שתי השכונות אינו עולה על 400 מ.  
בגן ובקריה הצמודה אליו יהיו גם שבילים לטיול ריצה ורכיבה על אופניים, אזורים גדולים להתכנסות, פינות לפיקניק, ועוד.  
סימון השצ"פ בתשריט הנספח הנופי הוא סכמטי ומטרתו להביא את רוח הדברים, המיקום והצורה ייקבעו בתכנון המפורט.

### רשת צירים להולכי רגל.

- יש חשיבות ליצירת רשת להולכי רגל רציפה והמשכית הקושרת בין המדרכות, השטחים הפתוחים, מבני הציבור, ומאפשרת הליכה בטוחה ונעימה ברחבי השכונה.
- בתכנית המפורטת הכוללת איחוד וחלקה שתוכנן בשטח תכנית זו תוגדר זכור מעבר לציבור ברוחב 2 מ שתאפשר חיבור להולכי רגל בין הדרכים המשולבות שבחלקה הצפוני של התכנית לבין כביש 50 ומשם לכביש הפנימי, לאזור הספורט ולאזור המסחר. כמו כן יתאפשר חיבור בין השצ"פ המרכזי 306 לבין הכביש הפנימי ואזור הספורט והמסחר.
  - לאורך כביש מס 10 המקשר את מרכז העיר - אזור העירייה עם השכונה, מבנה איגוד ערים ועם פארק אל-מאל ומערך שבילי הטיול שבו - מוצעת טיילת
  - בתאי שטח 304, 305 ו- 308 תשולב טיילת עם שדרת עצי צל כפולה.

## פיתוח הרחובות

פיתוח הרחובות יהיה באוריינטציה אורבאנית מסחרית. המדרכות תהיינה מקורות בחלקן, עם מרחב מקסימאלי להולכי רגל ומוצלות גם ע"י שדרת עצים משמעותיים. בחתך הרחוב יושם דגש על שילוב עצים, הקניית מרחב מקסימאלי למסעה זורמת, חניה בשפע (בעתיד גם בחצרות בתי העסק). מדי כמה בתים תהיה מובלעת ירוקה הפונה לרחוב ומהווה מבואה לכניסה לבתים עסקים.

### 3.2.1 חתכי רחובות

פיתוח הרחובות יעשה בהתאם לחתכי הרחובות האופייניים המהווה חלק מנספח זה:  
כביש מס 1 ו-3 – לפי חתך טיפוסי מס 1 ומס 3.  
זהו רחוב עירוני בעל מדרכות רחבות ומוצלות עם שביל אופניים לצידו.  
במבנים שלהם חזית לכבישים 1 ו-3 תתאפשר בניה בקו בנין 0. בקומה א יהיו חנויות אשר קו החזית שלהם יושג לאחור באופן שצמוד למדרכה תהיה ארקאדה מקורה על די הקומה השנייה ברוחב 5 מ'.

### 3.2.2 שלביות תכנון

כל רחוב יתוכנן בתכנון כולל כיחידה אחת (ללא קשר לשלבי ביצוע).  
תכנית הפיתוח תוכן על ידי אדריכל נוף.

### 3.2.3 מדרכות

במדרכות יינטעו עצי רחוב רבים ככל האפשר. סוג העצים לפי הרשימה בנספח המנחה סעיף 1.  
הכניסה לחניות בתחום המגרש תהיה באמצעות אבן עליה לרכב תוך שמירה על מפלס אחיד למדרכה.

### 3.2.4 גינון הרחובות

הנחיות הגינון כמו בסעיף 3.1.6.

### 3.2.5 ניקוז

שימור מי גשם – סעיף 3.1.7

### 3.2.6 חומרי גמר

כמו בסעיף 3.1.5

- בא"י תנועה ובערוגות שבמרווחים בין מקומות חניה ניתן לרצף באבן לקט, בבניה דמוי יבשה.

### 3.2.7 מעבר תשתיות

תשתיות תת קרקעיות יעברו בתחום הדרכים. בחתך הדרך ימוקמו התשתיות ככל הניתן בתחום המיסעה ונתיב החניה בדרך שתאפשר גינון ונטיעת עצים במדרכות.

## 3.3 פיתוח מגרשי המגורים והמסחר

במגרשי המגורים והמסחר יהיה שטח חניה של לפחות שתי חנויות למשפחה. במידה שקיים במבנה עסק תוקצה לבאי העסק חניה בשטח המגרש ע"פ דרישות ההיתר/רישיון העסק.

### 3.3.1 תיחום חזיתות מגרש

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

במידה ויהיה צורך בקיר מפריד הוא יהיה בנוי מאבן מסותתת או אבן מבניה משנית או קיר מטויח בגובה של עד 2.5 מ.

במידה ותידרש תמיכה בגלל הפרש גובה:

**אפשרות א':**

קיר תומך מאבן לקט גלילית, שאינה אדומה או מחוררת. חזית הקיר תהיה בגוון האבן הטבעי (כולל פטינה טבעית), עדיפות לבניה דמוי יבשה. ראש הקיר יהיה מאבן.

**אפשרות ב':**

קיר מטויח בגוון בהיר.

**אפשרות ג':**

מסלעה תיבנה מסלעים מקומיים נבחרים שנשמרו לפני הבניה או מסלעי אבן גיר, בגובה מקסימאלי של 1.5 מ'. גודל מינימאלי של הסלעים:  $0.4 \times 0.6 \times 0.6$  מ', עם כיסי קרקע לגינון במינימום עומק של 0.5 מ'. יש לפצל את המסלעה ולהשאיר מרווח של לפחות 0.6 מ' כברמה לגינון, בין שורה לשורה כך שיוצר מופע של טרסה. בניית מסלעה תותר רק כשהפרש הגובה בין המפלסים קטן מ- 2.0 מ'.

**אפשרות ד':**

שורת סלעים מאבן גיר עד גובה 60 ס"מ ואחריה מדרון מגונן.

לא יאושר מצב של פיתוח מדרון במסלעות בדירוג אנכי עם קירות.

3.3.2 מפלסי המגרשים (0.00) ייקבעו במסגרת התכנון המוקדם על ידי אדריכל נוף באופן שיאפשר

פגיעה מינימאלית בשטח המגרש במהלך הבניה, ותוך התאמה מרבית לטופוגרפיה הקיימת כל

שינוי במפלס המגרשים שנקבע ייעשה אך ורק, אדריכל הנוף אשר קבע את מפלסי המגרשים, והאדריכל האחראי על התכנון המפורט.

### 3.3.3 אפיון חניות

• חניות מקורות יבנו במרחק של 1 מ' פנימה מקו המגרש.

• חניות מקורות צמודות לבניין יהיו מותאמות לסגנון האדריכלי של המבנה.

### 3.3.4 גומחות לתשתיות

מיקום הגומחות יהיה במפגש בין המגרשים והם ישולבו בקיר התוחם את המגרש.

### 3.3.5 תכנית פיתוח

3.3.6 יש לתאם את תכנון הפיתוח של כל מגרש עם תוכניות הפיתוח של המגרשים

השכנים, הרחובות ושטחי הציבור על מנת להתאים את הגבהים ולתכנן את "חזית הרחוב".

3.3.7 לבקשת היתר בנייה של כל מגרש לבניה, המבוססת על תכנית מפורטת, תצורף תכנית פיתוח וחזיתות

המגרש בקנ"מ 1:100 או 1:250 כתנאי למתן היתר בנייה.

### 3.3.8 גינון מגרשים

מומלץ להשתמש בתכנון הצמחייה במגרש בצמחים עמידים, מתאימים לאקלים המקום, אשר הינם חסכוניים במים ואשר משתלבים בנוף הגלילי. רצוי להסתמך על רשימת הצמחים שבנספח המנחה סעיף 1. בכל מקרה יש לבצע את הגדר החיה או הצמחייה שבגבול המגרש על פי ההנחיות ורשימת הצמחים שבנספח המנחה.

### 3.3.9 הנחיות סביבתיות לתקופת הבניה

- טיפול בפסולת בניה בעזרת גריסה במקום. מתקן גריסה נייד ימוקם בישוב בעת הבניה. לחילופין, פינוי פסולת בניה לאתר מוסדר ו/או למתקן למיחזור פסולת בנין.
- כיסוי משאיות הנושאות פסולת בנין או פסולת אחרת העשויה לגרום למעוף חלקיקים.
- שטיפת גלגלי המשאיות ביציאה מהאתר.
- קביעת ציר תנועה קבוע אחד לרכבים כבדים.
- עבודות קידוח ליסודות ייעשו תוך שימוש במכונות קידוח ייעודיות בעלות מסנני אבק

### 3.3.10 עבודות עפר:

עודפי קרקע יפנו ע"י מפתחי המגרשים עפ"י אישור העירייה למקום שמיועד לכך או למקומות אחרים, עפ"י צרכים המשתנים מעת לעת בתחומי עיריית סחנין, ובשום מקרה לא יערמו במקומות בהם יהיו הפרעה או מטרד חזותי. ייאסר לשפוך שפך בנייה ו/או לאחסן מלאי סלעים מחוץ למגרש, שבתחומו מתבצעת עבודת בניה, אלא רק במקום שתואם ואושר מראש ע"י העירייה.

## 3.4 פיתוח סביב מבני הציבור

### 3.4.1 אפיון השטחים הפתוחים

- השטחים הפתוחים במגרשים שבתחום השטח הציבורי המשולב יתוכננו כגנים וכפארקים לרווחת הציבור.
- תכנון השטחים יותאם לשימוש ולייעוד המבנה הציבורי / מתקני הספורט / הן מבחינת גדלים ומכסות והן מבחינה נושאת.
- כל מגרש יתוכנן באופן שיותאם לכלל האוכלוסייה. במגרשים בעלי שיפועים גבוהים יותאם, לפחות, האזור המפותח ברמת הפיתוח האינטנסיבית, לשימוש כלל האוכלוסייה.
- השטח יתוכנן כך שמפלסי הפעילות בחוץ יותאמו למפלסי המבנה.

### 3.4.2 אפיון חניות (בשטחים שמחוץ למבנים)

- החניות לשימוש השטח הציבורי המשולב יהיו בשטח המיועד לשימושי קרקע אלה ולא בתחום הדרך בסמוך.
- בחניות יתוכננו נטיעות עצי צל בצפיפות מינימאלית של עץ אחד לכל חמישה מקומות חניה.

### 3.4.3 תכנית פיתוח

לבקשת היתר בנייה של כל מגרש, המבוססת על תכנית מפורטת, תצורף תכנית פיתוח, חזיתות המגרש וגימון בקנ"מ 1:100 או 1:250 כתנאי למתן היתר

בנייה (עפ"י הנחיות הועדה לתכנון ובניה)

#### 3.4.4 גיוון

הנחיות כמו בסעיף 3.1.6..ובנספח המנחה סעיף 1.

### נספח נופי – מסמך מנחה

#### 1. רשימת הצמחים המומלצים

עצי רחוב:

כליל החורש

חרוב

אלון מצוי, אלון תבור, אלון השעם,

מילה סורית

מייש גשר הזיו

אלה א"

לגרסטרמיה הודית

עצים לשצ"פים:

חורשות:

בוסתן:

ברוש מצוי צריפי  
ברוש אריזוני  
אדר סור  
אלה ארץ ישראלית  
אורן ברוטיה  
מילה סורית

כליל החורש  
לבנה רפואי  
דולב מזרחי  
צפצפה מכסיפה  
אלון השעם  
אלון ארוך עוקצים  
אלון תבור  
חרוב  
אלון מצוי

תאנה  
רימון מצוי  
תות לבן  
זית  
שקד  
אגוז המלך  
שזיף פיסרדי  
חרוב  
ועצי פרי נוספים

שיחים:

אלת המסטיק, אוג חרוק, פירקנתה אדומה, חבושית פרנשטי, מורן החורש, סוגי יסמין.

צמחי כיסוי:

רוזמרין- מינים שונים.

לבנדר רפואי – מינים שונים

מרווה – מינים שונים

חבושית כפר הנשיא

יערה יפנית, איטלקית, ירוקת עד

חבלבל מאוריטני