



## נספח נופי סביבתי מנחה

תכנית מס' : 258-0355180

## הקמת שכונת מגורים דרומית לשוב פקיעין

### 1. כללי.

1.1. מיקום : מתחם זה דרומית לשוב פקיעין ההיסטורית.

1.2. פקיעין : מהישובים הסובבים עיר מעלות .

מספר אוכלוסיית הישוב כ' - 6,000 נפשות .

הישוב והמתחם גובלים שמורת טבע הר מירון , מיקומו ומעמדו ההיסטורי הופך אותו מתבנית הנוף של מוקד תירות בקנה מידה לאומי ועולמי .

2. שטח המתחם : כ' - 131,096 דונם .

### 2.1. שימושים :

יעוד	שטח (מ"ר)	אחוזים
דרך מאושרת	8,425.08	6.43
דרך מוצעת	27,824.59	21.22
דרך משולבת	509.75	0.39
מבנים ומוסדות ציבור	5,309.69	4.05
מגורים	73,738.55	56.25
מגורים ב'	4,310.1	3.29
שביל	52.55	0.04
שטח ציבורי פתוח	9,202.12	7.02
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1,724.1	1.32
<b>סה"כ</b>	<b>131,096.54</b>	<b>100</b>

הערה : - שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור שטח תכנית מבונה כ' - 40% , ושצ"פ כ' - 60% .

ז"א קיים עודף שטח ציבורי פתוח בשטח של 2,151 ד' ישמשו כרזרבה עתידית לרווחת התושבים.



1

ת.ד. 10737 , נצרת 16410 , טל : 04-6576387 , פקס : 04-6461896

Nazareth 16410 , P.O.B. 10737, Tel : 04-6576387, Fax : 04-6461896

E-mail : I.dweiry@gmail.com

Web Site : www.Dweiry-Arch.com

דואר אלקטרוני

אתר באינטרנט



### 3. ניתוח נופי סביבתי :

#### 3.1. תיאור תכונות הנוף הטבעי :

כאמור המתחם גובל הישוב מדרום , כאשר דמוי הישוב כפרי/עירוני , צפוף העוקב אחרי תבליט הגבעה עליה הוא יושב ומשולב בנוף בשל כך :

- המתחם צמוד דופן לתכנית מתאר פקיעין מס' ג/ 3232 , שטח מדרוני ברובו במפנה צפוני בתוך שטח של כרמי זיתים ועצי בוסתן שונים עוטפים אותו ממזרח ומדרום .

- בנוסף למעטפת נופית איכותית של שכרמי זיתים, שמורת הר מירון , מהווים כמעטפת עיצוב ירוקה מקיפה הישוב לרבות מתחם זה.

- קרקע : אדמות ים תיכוני בעומק מוגבל בצבע חום בהיר.

- אקלים : ים תיכון , מגשמים מעל 700 מ"מ/שנה , גובה המתחם מעל – 560 מ' מעל פנה הים.

- טופוגרפיה/ מפנה : מפנה השטח עפ"י רוב לכיוון צפון, משקיף על הישוב ההיסטורי ועל שמורת טבע הר מירון העשירים באופיים :

- נחל פקיעין , שמורת טבע הר מירון .

- מרכז הישוב ההיסטורי .

- כרמי זיתים סובבים המתחם .

- שטחים מדרוניים נעים בין 10% - 20% .

- דרכי גישה : יהיו בכיוון קווי גבה במידת האפשר, דרכים ישמשו בין היתר למעבר תשתיות ויבולי ניקוז וכדו'.

הדרכים יעוצבו בעצי רחוב, המדרכות יהיו חלק ממסלולי תיירות המשקפים על הנוף הטבעי סביבתי. דרכי הגישה המוצעות בתכנית יחוברו לדרכים קיימות המובילים למרכז הישוב , ומחוברים גם לכביש המובילים לשכונת החיילים משוחררים הנמצאת מדרום הישוב .

#### 3.2. החקלאות והנוף האחר מעשה אדם :

הנוף החקלאי הקיים ( כרמי זית ועצי מאכל אחרים ), טרסות למניעת סחף ושימור קרקע ומי נגר היעלים לגידולי שדה וחסכון בהשקיה והעשרת מתהום. עצי חורש עתיקים של אלוני תבור וחרובים, דבר מחייב לנהוג בהתאם לתקן מס' 89, לחוק התו"ב סעיף 83 (ג) , שמירה על עצים בוגרים, באילוצים תכנוניים להעתקה/כריתה דבר המחייב תיאום עם פקיד היערות והנחיות מפורשות בעניין הטיפול בעצים הללו.

#### 3.3. אתרי עתיקות :

במתחם יש אתרי עתיקות מוכרזים מס' 3173/0 , טרסות ישנות , ידוע שהישוב ההיסטורי הוקם בימי בית שני, בגרעין הישוב קיימת מערה ועץ חרוב, לפי המסורת נמלטו למערה זו פחד מהרומאים שמעון בר יוחי ובנו אליעזר.

פיתוח השטח דבר המחייב תיאום עם רשות העתיקות עפ"י חוק העתיקות התשל"ח - 1978.



### 3.4. ערכי טבע ומורשת :



3.4.1. בגלל המדרון במתחם דבר מחייב פיתוח השטח באופן מבוקר , במטרה למזער הפגיעה בנוף הטבעי סביבתי ושמירת הגוון החזותי למתחם.

3.4.2. אוכלוסיית הישוב מהעדות הדרוזית כ' – 75% , הנוצרית כ' – 23% , המוסלמית כ' – 2% , שומרי מסורת, מנהגים ומורשת הדבר מורגש בשמחות ובאבלים בחגים, קבלת פנים ונדיבות לב וקבלת אורחים וזרים וכדו'.

### 3.5. ערכיות הקרקע החקלאית :



קרקעות המתחם בעלי ערך חקלאי נמוך יחסית, מוגדר כקרקע בעלת שכבת קרקע דקה על מסלע גיר קשה/ בינוני עם אחוז אבניות גבוהה. השטחים מנוצלים לנטיעות עצי זית בגידול בעל. ושטחים קטנים יחסית בשימוש חקלאי שונים .

### 3.6. תופעות טבע ייחודיות למערכות אקולוגיות בתחום התכנית ובסביבתה והדרכים לשימורם

#### ולטיפוחם :

ערוצים במתחם, מומלץ לשמר כשטחים פתוחים משמרים צמחיית בר שונים (עצים , שיחים, ובני שיח) בעלי תפקיד חשוב המהווים מסתור לבעלי חיים מוגנים ועל ריבוי טבע ושמירת האיזון האקולוגי .



מכאן מומלץ לתכנן שטחים ציבוריים פתוחים רציפים אשר יהוו מעטפת עיצוב ירוקה ובנוסף לאיזון האקולוגי הנ"ל .

שטחים ציבוריים הללו הקיימים והמתוכננים יש לטפחם באופן שוטף לרבות גיזום ופנוי הגזם למקום מאושר.

בתחום התוכנית מומלץ לשמר הבוסתנים וכרמי הזיתים סביב המתחם לרבות עצים בוגרים, טרסות עתיקים וכדו'.

במידה ויבוצע העתקת עצים בוגרים הדבר יהיה בתיאום ובפיקוח פקיד היערות עפ"י סעיף 83 ( ג ) .

מיקום המתחם כחלק מהישוב בעל נוף ייחודי המשקיף על הנופים הטבעיים בסביבה,

להלן מרכיב הנוף הטבעי כחלק מהנוף הטבעי סביבתי :



- נחל פקיעין הקיים בחלקו הצפוני למתחם, הזורם לכיוון מערב ( ערוץ משני זורם באופן עונתי בלבד בחודשי החורף) . בתכנית ערוץ זה ישמש כמובל ניקוז המתחבר בכיוון מערב לערוץ הטבעי של נחל פקיעין .

- מרכיבים הנ"ל הנן חלק מהמערכת האקולוגית הכללית למתחם בנוסף לצמחיית בר שונים , שטחים הפתוחים והבוסתנים סובב המתחם הרציפים המהווים מסתור לבעלי חיים ובעלי כנ"ף ועוד, מגנים על משכיות האיזון האקולוגית במתחם ובסביבה .



- מומלץ שאופי הבינוי יהי כפרי מזרח תיכוני .



לאור הנ"ל בתכנון המתחם לתת דגש לכל הגורמים הייחודיים הטבעיים לרבות תכנון מעטפת עיצובית למתחם ולתכנון שצפ"ם רציפים .

#### **4. מסלולי ביקור/ טיול / אטרקציה תיירותית בתחום התוכנית ובסביבה :**

הישוב שוכן על סלע הר בבקעה שכנראה נתנה לו את שמו בוקייעה , גובהה 620.0 מ' מעל פני הים, כשר העם היהודי להיסטוריה של הישוב מתבטא ברב שמעון בר יוחי ובנו אליעזר שהסתתרו במערה הנמצאת בגרעין הישוב למשך 13 שנים , כאשר עץ החרוב ספק להם את כל צרכיהם .



הישוב מפורסם במסעדות הייחודיות לרבות מסעדת המערה החצובה בהר ומסעדות אחרות המגישות מגוון מאכלים דרוזים בנוסף ללחם הדרוזי המפורסם .

הישוב מגדל עצי זית לכן הוקמו בתי בד שונים ברחבי הישוב המפורסם בניהם בת בד אל-זיתון שייצג את ישראל בתערוכת השמן בעולם .

בישוב קיים מרכז מבקרים שמלמד מקרוב על הליך ייצור השמן .

בישוב קיים מפעל ייצור סבון מהמפורסמים בעולם השייך לסבתה ג'מילה .

במרכז הישוב קיים כיכר המעיין שמהווה מקור המים הראשי לישוב , כיכר זה מהווה גם נקודת מוצה לסיורים מתודרכים בסמטאות הישוב העתיק למבקרים ולמטיילים שבמהלכה ניתן גם לבקר לבתי תפילה הדרוזית , יהודית, כנסיות כתולית יוונית, דיוואן אלמוכתאר, בנוסף למסעדות ובתי כפה שונים. ניתן גם לצפות בפרגולות מעצי גפן על גגות המבנים המשמשים כגן גג בעל מגוון של תועלת לרבות בידוד תרמי , עיצוב גגות , ניצול שח הגג ותועלת של עץ מאכל .



לאחר סלילת הכבישים במתחם וביצוע המדריכות אשר ישמשו גם כמסלולי הליכה לתושבי המקום ועוברי אורח אשר יכולים להשקיף על נופים מרהיבים בסביבה , יש לתת דגש שמסלולים הללו יהיו רציפים ומחוברים לשבילים, סמטאות ומעברי טיול בסביבה .

#### **4.1. מסלולי טיול:**

#### **- מסלולים קצרים :**

טיול בתוך המתחם המחוברים למוקדי תצפית המאפשרים צפייה לאתרים ולנופים שונים, לרבות הכרמים והבוסתנים עוטפים המתחם ממזרח , מדרום וממערב.

#### **- מסלולים ארוכי תווך :**

טיולם בסביבה לרבות בגרעין הישוב ובחורשות עצי אלון מצוי השולט בשטח , ועצי בר שונים , שיחים , ובני שיח וצחים עונתיים שונים .



מסלולי הליכה באפיקי נחל עמוקים ועוד מומלץ באביב .



#### **4.2. בניה במדרון :** (אופן השתלבות הבינוי והפיתוח המוצעים והפעילות שתתבצר בתוצאה מהם) :

יש לתת דגש על בניה במדרון ושמירת פני הקרקע הטבעיים במידת האפשר, מזעור כמות החפירה/מילוי ואיזון הכמות ביניהם .

יש לנקות באמצעים תכנוניים לייצוב מדרונות ומניעת סחף.

במדרון מומלץ בניה מדורגת המשתלבת בנוף הטבעי סביבתי לשמירת חזות ויזואלית במתחם ע"י קירות, סלעיות טרסות לשמירת קרקע ומניעת סחף ייבנו עפ"י תוכנית פיתוח מפורטת. קירות תומכים מבטון יחפו באבן לקט מקומית בהתאם לתוכנית ביצוע ערוכה ע"י אדריכל נוף.



יש לשמור במידת האפשר על הקמת קירות נמוכים יחסית ובמידה והפרשי גובה יהיו מעל 4.0 מ'. יש לחלק את גובה הקיר התומך לשני קטעים שווים והמרחק בין שיני קטעי הקיר ינוצל לשתול צמחיה מתאימה עפ"י תוכנית צמחיה ערוכה ע"י אדריכל נוף הכוללת תכנית השקית עזר.

הטיפול בעודפי עפר ופסולת בנין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה הרלוונטיות , בכל מקרה לא יפוזרו עודפי פסולת בתחום המתחם . הפסולת תסולק בהתאם להוראות הרשות המקומית. לא יותר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן חומר מילוי סלעים/אדמה אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י הרשות המקומית.



בכל מקרה יאסר לשפוך שפך בניה ו/או סלעים/אדמה באזורי שצ"פ ו/או בשטחים פנויים אחרים בתחום הישוב. במגרשים הפונים לדרך ראשית כמתוכנן במתחם – יש לבנות קירות תומכים לפני התחלת ביצוע המבנים לשימור קרקע ומניעת סחף .

#### **4.3. קירות תומכים / מסלעות וטרסות :**

- שטח מדרוני חשוף לסחף וגלישות קרקע , חובה לתמוך באמצעים מומלצים ע"י אדריכל נוף. ( קירות /גדרות/מסלעות /טרסות בשילוב צמחיה לייצוב מדרונות והשתלבות בנוף) .



- הפרשי גובה כלפי דרכים, רחבות ושטחים ציבוריים יתמכו ע"י קירות מאבן טבעית או מסותתת. ארונות חשמל, מים וגז ימוקמו בתוך נישות בקירות לפי פרט אחיד.

א- קירות תמך לאורך חזיתות מגרשים גובלים כביש במדרון יבוצעו בצורה מדורגת, כך שפני ראש הקיר יהיו אופקיים ולפי תכנית פריסת קירות .

ב- גובה הקירות התומכים של המגרשים בגבולות קדמיים , אחוריים וצדדיים, הגובלים בשצפ"ם, גובה הקירות לא יעלה על 4.00 מטר במידה ויהיה צורך בקירות גבוהים יותר ייבנו בשני שלווים והמרחק האופקי בין ראש הקיר התחתון לקיר שמעליו יהיה לפחות 1.50 מ' נטו ישמש לנטיעת צמחיה. עובי שכבת קרקע לשתילה בשטח זה לא תפחת מ' 80 ס"מ.



ג- מסלעה תיבנה בשיפוע 1:1, 1:1.5 ועפ"י פרט מאושר ולאחר אישור הרשות המקומית, יש להשאיר כיסי אדמת גן לנטיעת צמחיה מתאימה, באזור זה יושל צמחיה מטפסת לכיסוי חלקי לקיר גבוה זה.

ד- במידה ומוצע שילוב בין מסלעה לקיר תומך, יהיה המרחק האופקי בין ראש הקיר ושורת אבני המסלעה במרחק לא פחות מ 1.50 מ' ישמש לשתילת צמחים המבוקרים ע"י אדר' נוף.

ה- תכנית הפיתוח צריכה להיות חלק מהבקשה להיתר הבניה, עם פירוט כל הקירות התומכים, המסלעות והטרסות ועוד.

ו- בניית קירות תהיה לפי תכנית פריסת קירות מפורטת כאשר השברים במפלס פנה הקריות יהיו אחידים עם התאמתם למדרון. הקיים

### **5. ניתוח השפעת מימוש התכנית על שטחי התכנית וסביבתה :**

בשל המצב הטופוגרפי והשטחים הטבעיים בתוך ובסביבת הישוב התכנית מתחשבת בעקרונות להלן:

- מזעור הפגיעה בנוף הטבעי הסביבתי ושמירתו (פיתוח מבוקר).

- לצמד במידת האפשר על פני קרקע טבעיים במידה והיה צורך בחפירה ו/או מילוי יש להתחשב באיזון הכמות ביניהם.

- שימוש חוזר בחומר מקומי (אדמה/אבנים/ סלעים/ צמחיה להעתקה).

- שימוש בצמחיה קיימת בסביבה לרבות בעיצוב שטחים פתוחים (נטיעה/העתקה).

### **6. אופן השתלבות הבינוי והפיתוח המוצעים והפעילות שתבצר כתוצאה מהם לרבות צפייה ונצפות:**

- לשמור על עקרונות שימור שרידים הסטורים, טיפוח עצים עתיקים וכדו'.

- שימור כרמי הזיתים ועצים עתיקים בתוך המתחם ושימור כרמי הזיתים מחוץ לתוכנית המהווה יחד כמעטפת עיצוב ירוקה סביב המתחם. במידה והיה אילוצי העתקת עצים בוגרים ובעלי אופי

נופי ייחודי יש לתכנן העברתם/העתקתם בהתאם לכללים והוראות והנחיות אגרונום, פקיד היערות ואדריכל נוף.

- בשטחים מדרוניים מומלץ לבנות בנייה מדורגת שתשתלב במדרון הקיים ותמזער במידת האפשר כמויות חפירה ומילוי, מומלץ לאיזון הכמויות הללו ולהשתמש בחומר מקומי.

- בביצוע תשתיות יש לשמור על איזון כמות החפירה והמילוי ולהימנע משימוש בחומר מיובא במידת האפשר.

- בשטחים מדרוניים יש לבצע קירות, גדרות, טרסות ומסלעות מחומרים מקומיים משולבים בכיסוי צמחי בהתאם לתוכנית מפורטת לצמחיה ערוכה ע"י אדרי נוף.

תכנון גדרות /קירות נמוכים במידת האפשר ולא יעלו על גובה 4.00 מ'.



תכנון וביצוע פריסת קירות ישתלבו עם השיפועים והמדרונות הקיימות, כאשר ראש הקיר/הגדר יהיה 20.0 ס.מ. מעל מפלס קרקע מתוכננת למניעת סחף. קרקע לנטיעות תהיה מקומית קלה ופורייה.

שצפ"ם ושטחי גינון משמרי נגר יהיו במפלס נמוך מקרקעות בסביבתם לקליטת מי נגר והעשרת מתהום, במתחם מומלץ להשתמש בקרקעות ובחומרים נקבוביים קולטים נגר ומעשרים מתהום.

- בחירת צמחיה המשתלבת בנוף הקיים ובסביבה חסכונית במים ובטיפולים בהתאם לטבלת צמחים מוצעת ערוכה ע"י אדריכל נוף.



- הבניה המתוכננת תהיה משתלבת בטופוגרפיה ובמדרון הקיים, בעלת גוון המשתלב עם הצבע והגוון של הישוב הקיים, למזעור במידת האפשר הפגיעה באיכות הנופית – סביבתית.

- בנייה פרטית וציבורית תהיה באופי הבנייה הקיימת בישוב (אופי מזרח תיכוני).

**6.1. צפייה ונצפות :** על מנת לשמור על ריאות משטח התכנית לסביבה ומאתרי ביקור בסביבה אליה. ע"פ העקרונות להלן :



- שימוש בחומר מקומי ע"מ לשמור על הגוון הטבעי הסביבתי הקיים.
- שימוש בצמחים מקומיים ו/או שמירת צמחיה מקומית.
- הצללה בצמחיה מתאימה לרבות השטחים המבונים החשופים לחמת השמש.
- מבנים : מומלץ להשתמש בגוון יתאים לטבע ולנוף הסביבתי הקיים ועוד.
- הצפייה משטח התכנית לסביבה : במסגרת התכנון הנופי סביבתי, מומלץ תכנון חלונות נוף שתאפשר צפייה לנוף הקרוב והרחוק, דבר גם מתבטא בתכנון המבנים : כניסות/ פתחים/ דלתות/ מרפסות ועוד, הפונים לכוון הנוף.
- העמדת המבנים יותאמו למדרון השטח וגובה פני דרך הגישה. גובה רצפת המבנה תהיה בגובה לא פחות מ'50 ס.מ. מפני מפלס דרך הגישה מול המגרש.
- מומלץ על אחידות בגוון חומרי הבניה לרבות קירות חיצוניים וגגות בגוון אשר ישתלב עם הנוף הטבעי הסביבתי.



## **7. התייחסות לחלופות תכנוניות :**

על אף מגבלות עריכת חלופות תכנוניות בגלל אופי התכנית בשטח בבעלות פרטית, נערכו מספר חלופות תכנון, חלופה זו מועדפת על כולם.



**8. הוראות לתכנית שתיערך על פיה, שמטרתן מזעור הפגיעה באיכויות הנופיות/סביבתיות:**



**8.1. הנחיה כללית לשצפ"ם:**

**שצ"פ:** בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחקים לילדים ומתקני ספורט והעברת תשתיות ציבוריות וכדו'.

א- שטחים ציבוריים יהיו מחוברים לשטחים ציבוריים קיימים יפותחו לכלל גילאי הציבור בישוב, טיילת וגנים שכונתיים וציבוריים הכוללים מגרשי משחקים, שבילים, מסלולי אופניים, יכללו ריהוט ותאורת רחוב בתיאום עם אדר' נוף ומהנדס המועצה.

ב- בכל השטחים הציבוריים, תבוצענה העבודות לפי תכנית עיצוב אחידה, באישור המועצה ובשימוש בחומרים דומים, באיכות טובה, לשמירה על רצף העיצוב הכולל בישוב המתייחס לשבילי הולכי רגל, מדרכות ציבוריות, רחבות, מדרגות, מעקות בטיחות, קירות, ריהוט רחוב ותאורה, מתקני משחקים ופינות פנאי ועוד.

ג- טיילת וצירי הליכה יבוצעו בהתאם להנחיות אדריכל הנוף המתכנן ויכללו רחובות מרוצפים, מדרגות, פינות ישיבה, אזורי גינון ותאורה. הפקוח על הביצוע באחריות המועצה בלוי אדר' נוף.

ד- לא יותר מעבר כלי רכב בתחום השצפ"ם, למעט רכב שירות וחירום.

ה- במידה ויש צורך בביצוע מהלכי מדרגות, יש להקפיד על מהלכי מדרגות לא יותר מ-9 מדרגות בכל מהלך, ולבצע לאורכן מעקה בטיחות או מאחז יד ע"פ הצורך ותקני הבטיחות, יש לתכנן תאורה נמוכה בצד מדרך המדרגות לפ"י תכנית תאורה והנחיית אדריכל הנוף.

יש לבצע אזור ישיבה ומנוחה כל 3-5 מהלכי מדרגות. השבילים יכללו רחובות מרוצפות בהתאם לצורך. תבוצע תאורה לאורך השבילים ובאזור הישיבה, ע"פ תכנון מהנדס חשמל ותאורה בהנחיית אדריכל נוף.

ו- בכל מקרה השצפ"ם יהיו רציפים לשמירת האיזון האקולוגי בשטח בסביבה.

ז- יש לתת דגש על שצפ"ם קומפקטיים איכותיים (חצר פנימי ציבורי).

ח- בשצ"פ יותקן מתקן כלים ואבזרים לכיבוי איש.



**8.2. פיתוח שצפ"ם אקסטנסיבי:**

א- בשצפ"ם אקסטנסיביים, מהווים מעטפת עיצובית ירוקה, יש לבצע נטיעה צפופה של עצי ארץ ישראל ולדאוג להשקיה ואחזקה עפ"י הנחיות המפרט הבין משרדי.

ב- צמחיה מומלצת: צמחיה מקומית עצי זית ועצי זית מועתקים, אלונים (מינים שונים), אלה ארץ ישראלית, חרוב מצוי, מחטניים, תות לבן, שקד ער אציל, בהתאם להנחיות אדר' נוף.

ג- יוקצה שטח למתקן, אבזרים וכלים לכיבוי איש.





### 8.3. כבישים, טיילת, מדרכות וחניות :



- א- יש לשתול עצי רחוב וצמחים מתאימים אחרים בצדי הדרכים לפי תכנית נטיעה מפורטת שתוגש לאישור המועצה, העצים יהיו בוגרים דרג 7 או 8.
- ב- תכנון נטיעות העצים יעשה עפ"י קריטריונים גננים מקצועיים שיתייחסו למרווחים הנדרשים, מרחקים מצמתים, גבהים מותרים וכל השיקולים שיבטיחו צמחיה אופטימאלית ואיכות גנטית לאורך זמן.
- ג- בחנייה המקבילה למדריכה, יש להכין מקום לנטיעות עץ כל 15 מ', במפרץ עם מיגון העץ ע"י סורג לעצים (כל 3 חניות אורכיות).
- ד- נתיבי החניה לאורך צירי הנסיעה- לא יהיו המשכיים באורך העולה על 30 מ'. יש לבצע מפרצי גינון אשר יהוו חלק מעיצוב הרחוב.
- ה- בכל מפרצי הגנון בחניות לאורך הרחובות, יבצעו העובדות לפי תכנית עיצוב אחידה ובשימוש בחומרים דומים באיכות טובה, זהים לאלו של השצפ"ים, כולל ריהוט רחוב.
- ו- תכנון הנופי יתואם עם היועצים האחרים במתחם .
- ז- במרגשים גבוהים מהכביש יבוצעו קיר ניקיון ו/או קיר תומך מדורג. לאורך תוואי הדרך, בהפרש גדול מ-2.00 מ', יבנה קיר בגובה 60 ס"מ במרווחים בין הקירות יבוצע גינון ציבורי לפ"י הנחיית אדריכל נוף.



### 8.4. צמחיה :

- א- יש להשתמש בצמח' ארץ ישראל חסכונית במים ובטיפולים.
- ב- הצמחיה המומלצת ברחובות : זיתים מועתקים , חרוב, כלילי החורש, אלונים (מינים שונים), אדר סורי מחטניים ועוד.
- ג- בתוכנית יסומנו העצים הקיימים והמיועדים לשימור ו/או העתקתם ו/או כריתתם באישור פקיד היערות.



### 8.5. מעקות, גדרות ושערים:

- א- הקירות המפרידים בין אזורי המגורים והרחובות או שצפ"ים יהיו בגמר אבן מקומית לפי הנחית אדריכל נוף.
- ב- כל הגדרות בחזית הפונה לרחוב, יהיו קירות אבן, וכן כל שערי הכניסה למגרשים יהיו מפרופיל מעץ ו/או מתכת לא מחליד.
- ג- בין מגרשים סמוכים אשר אינם מופרדים ע"י דרך או קיר, תוקם גדר מתכת לא מחליד או מעץ.
- ד- לגדר תהיה חגורת מסד שגובהה מעל מפלס הקרקע הסופית 15 ס"מ לפחות .



ה- הגדר תותקן מפרופיל מתכת מגולוונים. לא תותר הקמת גדרות רשת או תיל.



- ו- כל הגדרות/המעיקות הנמוכים ומעקות הבטיחות בשטחים ציבוריים שונים לאורך הכבישים/שצפ"ים רחבות ועוד יהיו מפרופיל מתכת מגולוונות בלבד.
- ז- על כל חומרי הגידור לעמוד בתקני הבטיחות של מכון התקנים הישראלי, המעודכנים מעת לעת והרלוונטיים.

#### 8.6. ריהוט רחוב :

- א- ריהוט רחוב – ספסלים, עמודי מודעות, פרגולות, אשפתונים, ומתקני מים – יבוצעו לפי דגם אחיד בכל מתחם. הדגם, הכמות והמיקום יקבעו ע"י אדריכל הנוף המתכנן ובאישור המועצה.
- ב- תאורה – יקבע סוג ודגם אחיד לעמודי התאורה ברחובות ובשצפ"ים, ע"י מתכנן התאורה בשיתוף ותאום עם אדריכל נוף, ובאישור המועצה.
- ג- שילוט- יקבע עיצוב אחיד ע"י אדריכל נוף ובאישור המועצה. כמות, מיקום וגובה השלטים יקבע לפי הוראות המועצה בשיתוף אדר' נוף.
- ד- יש למקם בורות תשתית במקומות המגוננים ולא בשבילי הולכי רגל. במקומות שלא מתאפשר, יש לשלב את המכסים כחלק מדוגמת הריצוף המתוכנן, לפי הנחיות המפקח מטעם המועצה ולבצע מכסה מיציקת ברזל.



#### 8.7. תכנית פיתוח נופי סביבתי :

- א- על מגישי בקשות להיתר בניה, לדאוג לביצוע כל עבודת הפיתוח עד להשלמת הבנייה, בהתאם לתקנות ולדרישות הרשויות ולשביעות רצון הועדה המקומית, כתנאי למתן אישור גמר בניה.
- ב- תכנית פיתוח המגרש תוגש לאישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה כחלק מהבקשה להיתר עבור המבנים במגרש, התוכנית תתואם עם נספח הבינוי והנספח הנופי שאושר כתנאי להיתר בניה.
- ג- תכניות הפיתוח, הגינון וההשקיה, תהיה חלק מהבקשה להיתר בניה (תכנית פיתוח המגרש).
- ד- תכנית הפיתוח תכלול בין היתר: גבהים סופיים סימון גובה כניסות מבנים, שבילי גישה ומדרגות, חניונים עם סימן מקומות חניה, רחובות מרוצפים, קומות עמודים פתוחות (מפולשות), גבהי גמר סופיים של פיתוח המגרש, העמדת המבנה, תוואי דרכים, קירות וגדרות, חומרי גמר, פתרונות ניקוז, פרטים וחתכים עקרוניים לקירות/ גדרות, כולל פריסת הקירות, מתקני אשפה, עמודי תאורה, ארונות תקשורת, קווי חשמל, טלוויזיה, מים, ביוב, מתקני גז, חיבור לתשתיות ציבוריות, מרכזיות תשתית, שטחי הגינון, כולל מתקני משחקים וריהוט גן, ריהוט רחוב, מדרכות וחניה בדרכים הנכללות בתוכנית הפיתוח, כולל חומרי גמר וריצוף צבעוני.
- ה- תצורף תכנית נטיעות עצים ושתילת צמחים ושיחים עם סימון מערכת השקיה כולל רשימת צמחים. עצים לעקירה יש לצרף אישור פקיד היערות.
- ו- יש לתאם את תכנון הפיתוח של כל מגרש עם תכנית הפיתוח של מגרשי השכנים, כולל דרכים, צמתים ושצפ"פ הסמוך למגרש, כדי לייצר חזית אחידה לרחוב.



### 8.8. פינוי אשפה :



- תוקם נישה למכלי אשפה לכל 2 מגרשים, נישה מחופית באבן לקט מקומית המאפשרת רחיצה מבפנים .
- הנישות יהיו מושקעות בתוך המגרשים, יותאמו לגודל מתקן האשפה.
- פסולת רטובה ביתית נאספת פעמיים בשבוע ממכל אשפה ייעודיים ליד בית התושב. איסוף גזם פעמיים בחודש עפ"י תכנית מפורסמת מראש.
- פסולת ייבשה נאספת ע"י מכולה ייעודית מוצבת במתחם פעם בשבוע ו/או עפ"י קריאה.
- שאר הפסולת למחזור קרטון/נייר/עיתון/פלסטיק/טקסטיל/זכוכית, נאספת מתוך פינות מחזור בישוב ממכלים ייעודיים ע"י חברות .



### 8.9. תכנית בינוי לאזור מבנים ומוסדות ציבור:

תנאי למתן התיר בניה הכנת תכנית בינוי עם דגש לתכנית נופית מפורטת תוכן על ידי אדר' נוף שתהווה חלק בלתי נפרד מהעיצוב הנופי הכלל יישובי.

### 8.10. אזור מתקנים הנדסיים:



תנאי למתן היתר בניה ותפקוד המתקן, ביצוע עיצוב נופי בהתאם להנחית אדר' נוף עם דגש לצמחיה מתאימה וגדר בטיחות מתאים סביב המתקן למניעת כניסת זרים, דגש גם על גוון המתקן אשר יתאים לסביבה הנופית הסביבתית. יש לבצע גישה למתקן לטיפול שוטף .

### 8.11. שביל אופניים:



יוקצה תווי ישמש כשביל אופניים יבוצע בהתאם לכללים בהנחית מומחה לכך.

### 8.12. עודפי חפירה :

- אין לשפוך עודפי חפירה או לאחסן מילוי/סלעים ועוד, באזור שצ"פ או כל אזור אחר שאינו מיועד לכך.
- ייאסר אחסון מילוי אדמה או סלעים מחוץ לאזורים המיועדים לכך בשטח התכנית ואו לשפוך עודפי חפירה לא מבוקרים לצורך שימוש חוזר.
- פסולת בנין תפונה לאתר מאושר כחוק.



8.12.1. השתלבות השכונה החדשה עם השכונות הקיימות, ע"י אחידות בגוון גמר חומרי בניה, גגות חזיתות מבנים, צמחיה, קירות, טרסות, גדרות, מעקות ועוד.



**8.12.2.** גובה מפלסי כניסות המבנים מתייחסות לגובה מפלס הדרכים והמדרכות, בחזית המגרש יתוכננו נישות מחופים באבן מקומית להתקנת פחי אשפה, פילר, הידרנט ושעוני מים ועוד. כאשר מכלי גז ופילר ימוקמו בנישות נפרדות רחוקים ממעשה ונדליזם וכו'. מתקנים הנ"ל יהיו נגישים ומוסתרים במידת האפשר ולא יהוו מכשולים לתנועה מטורים ו/או הולכי רגל.

**8.12.3.** מרווחי הבניה הפונים לדרכים ישמשו לחניה, גנים ולריהוט גן, פרגולות, מדרגות, שבילים מרוצפים,

תאורת גן, חניה בתוך המגרש וכו'.



**8.12.4.** השצ"פים יתוכננו בהתאם לפרוגרמה תכנונית מותאמת לשימושים (אינטנסיבי/אקסטנסיבי) ולנתוני השטח הקיימים ובהתאם לתפקידם לשירות השכונה ועוברי אורח תוך התחשבות בשמירה על הנוף הטבעי סביבתי ומניעת פגיעה באיזון הטבעי אקולוגי, כאמור השצ"פים יתוכננו ויבוצעו לפי תכנית פיתוח מפורטת ערוכה ע"י אדריכל נוף עם דגש על שצ"פים קומפקטיים, איכותיים דוגמה של חציר פנימית לפי צרכי האוכלוסייה והישוב באישור הרשות המקומית.



**8.12.5.** אחריות הרשות המקומית. מניעת החדרת מזהמים למי תהום ע"י הפרדה מוחלטת בין מערכות ביוב ומי קולחים לבין מערכות ניקוז מים עיליים ו/או תת-קרקעיים. כמו כן ביצוע קווי ביוב יהיה בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

מערכות/מתקני ביוב יהיו תת-קרקעיות אטומות, יותקנו בפיקוח מלא של מתכנן ביוב והרשות המקומית להבטחת הפרדה מוחלטת ממי נגר.

קו הביוב יבוצע כחלק בלתי נפרד ממכלול התשתיות, כולל פתרון קצה לקו ביוב המתחבר למט"ש או אחר, כאמור קו הביוב יהיה בקוטר מתאים לכמות מי קולחים בתוכנית עם שוחות במרחקים סבירים שיאפשרו לביקורת שוטפת, טיפול וניקוי מתאימים.

**8.12.6.** תעלות פתוחות לניקוז מי נגר בשטחים מדורגים: מהירות זרימה גבוהת מ' 8 מ"/שניה, יש להתקין מפלים/שוחות משברות אנרגיה ו/או דיפון הדפנות בביטון מזוין בהתאם להנחיות מתכנן ניקוז.

**8.12.7.** יש לנצל החומר המקומי המתאים לשימוש חוזר לפיתוח או לגינון באתר. במקרה ונוצר עודפים יש להפנותם באופן מידי לאתרים מתאימים עפ"י הוראות הרשות המקומית. אין להשאיר שטחים חפורים ו/או ערומות אדמה או פסולת באתר.



**8.12.8. שילוט והכוונה : יותקן שילוט והכוונה בכניסה לשכונה עם שמות ומספרי דרכים, אזורי מגורים ואתרים שונים בסביבה . תכנית השילוט תוכן ע"י אדריכל נוף מוסמך.**



**8.12.9. תאורה :** התאורה תתוכנן ע"י מהנדס חשמל ובהנחיית אדר' נוף בשילוב תאורת מסלול הליכה ותאורת גן, התאורה תופנה לכיוון פנים המתחם ואין להתקין גופי תאורה מסנוורים.

- פיתוח מעברים וחצרות פנימיות מרוצפים, פרגולות הצללה מעץ , גינות, צמחיה, פינות ישיבה ופנאי, תאורה וכדו' תהווה חלק מהעיצוב הכולל .



- בפתוח המתחם יש לשמור על רציפות השטחים הפתוחים לשמירת המעטפת הירוקה ועל האיזון האקולוגי .

### **9. שלבי ביצוע :**

- לאחר מתן תוקף לתוכנית , תוכן תוכנית מפורטת לפיתוח ערוכה ע"י אדריכל נוף, אשר תכלול תכנית פיתוח שלדית , תכנית צמחיה, פרטי גן תוכנית השקיה וראש מערכת להשקיית עזר .



- חזית מגרש לפיתוח , יתוכנן חצרות משק אשר יכללו פילר , שעון מים, גז, מיכל אשפרה בנוסף לחניה מוצללת בתוך המגרש .

- פינוי אשפה וגזם יהיה באחריות הרשות המקומית.  
איסוף פינוי גזם במתחם יבוצע מעת לעת בהודעה מוקדמת ובאחריות הרשות המקומית .

**10. נספח נופי זה מנחה בלבד , הביצוע הנופי יהיה לפי תכנית נופית מפורטת לביצוע , ערוכה ע"י אדריכל נוף .**



**בכבוד רב  
דוירי אברהים – אדריכל.**

