



הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גליל תחתון

תכנית 206-0356659



ג/22893

מצפה - הרחבה א'

תכנית מתאר מקומית



נספח נופי

דצמבר 2018

מירב רוזן – אדריכלית נוף

רשיון מס' 00108556



מירב רוזן – אדריכלות נוף


ת.ד. 22051 כרמיאל 2192625

טלפון: 04-9580113

merav@meravrozen.co.il



תוכן העניינים

	3 מבוא	.1
3	רקע	1.1
3	מבנה הנספח	1.2
3	מטרות הנספח	1.3
3	מעמד הנספח וזיקתו למסמכי התכנית האחרים	1.4
3	יחס לתכניות אחרות	.2
4	מאפייני האתר וסביבתו	.3
4	ממצאים עיקריים בעלי השלכה נופית	3.1
4	עקרונות התפישה נופית	.4
4	נצפות	4.1
4	זיקה נגישות והתמצאות	4.2
5	צמחיה	4.3
5	פיתוח בר קיימא	4.4
6	הנחיות פיתוח	.5
6	פיתוח נופי	5.1
6	חומרי גמר	5.1.1
6	פתרונות הפרשי גבהים – תימוך	5.1.2
6	פיתוח מגרשי המגורים	5.2
6	פילוס ודירוג המגרשים	5.2.1
7	פיתוח דרכים ושטחים ציבוריים	5.3
7	כללי	5.3.1
7	ריהוט חוץ	5.3.2
7	נטיעות וגיבון	5.4
7	מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים	5.5
7	מתקנים הנדסיים	5.5.1
7	ניקוז	5.5.2
7	אשפה ומיחזור	5.5.3
8	עבודות פיתוח	5.6
8	הנחיות סביבתיות בעת ביצוע עבודות הפיתוח	5.6.1
8	טיפול בעודפי עבודות עפר	5.6.2
8	שיקום	5.6.3
8	קביעת תנאים מומלצים למתן היתרי בניה ופיתוח למגרשי המגורים	.6

נספח 1 – רשימת צמחים מומלצים

מסמכים נלווים:



קנ"מ 1:500
 קנ"מ 1:250
 קנ"מ 1:100

תשריט 1 - תשריט נספח נופי
 חתכי בינוי ופיתוח
 חתכי כבישים טיפוסיים



1. מבוא

1.1 רקע

נספח זה הנו נספח מנחה הנלווה לתכנית מפורטת להרחבת המושבה מצפה. בהרחבה יכללו 41 מגרשי מגורים חדשים אשר יגדילו את המושבה לסך 99 יחידות דיור בהתאמה להוראות תמ"א 35.

מגרשי המגורים הנוספים ממוקמים בדופן הצפונית של המושבה הפונה לעבר בקעת ארבל. בין המגרשים מקשרת דרך היושבת על תוואי דרך חקלאית קיימת בציר מזרח - מערב הצופה לעבר קרני חיטין במערב.

השטח כיום הוא ברובו ללא ייעוד תב"ע ובפועל חלקו משמש לשטחי חקלאות וחלקו הוא שטח פתוח מופר.

1.2 מבנה הנספח

סדר הכנת נספח זה כלל את שלבי העבודה הבאים:

- א. סקירת מאפייני האתר וסביבתו.
- ב. קביעת עקרונות התפישה הנופית בפיתוח ההרחבה.
- ג. פירוט הנחיות נופיות וסביבתיות לרכיבי הפיתוח העיקריים.
- ד. פירוט הוראות ותנאים מומלצים למתן היתרי בניה ופיתוח להטמעה בהוראות התכנית.

1.3 מטרת הנספח

א. מטרת הנספח הנופי הינה קביעת עקרונות נופיים כבסיס לפיתוח ההרחבה באופן אשר ייצור אחידות בשטח ההרחבה ויתווה שפה עיצובית עתידית.

ב. אפיון השטחים הציבוריים הפתוחים בהרחבה ושימושיהם ושימורם הן כמרחב וציר נופי והן כאזורים מנקזים למעבר תעלות הגנה ומוצאי הניקוז של מערכת הכבישים.

ג. אפיון הצירים הנופיים והמפתחים אל הנוף בהיקף ההרחבה והתווית הנחיות אשר יישמרו את אופיים ואת המבטים אל הנוף הנשקף מהם ודרכם.

ד. אפיון פיתוח המגרשים - הפילוס והדירוג, תימוך המגרשים, מיקום ומעבר התשתיות למגרשים, פתרונות אשפה ומיחזור, גידור ומעקות.

1.4 מעמד הנספח וזיקתו למסמכי התכנית האחרים

הנספח הנופי הנו מסמך מנחה בלבד, ככל שקיימות סתירות בין המפורט בנספח זה לבין הוראות התכנית, יגברו הוראות התכנית.

2. יחס לתכניות אחרות

תמ"א 35 מרקמים – תחום התכנית נכלל במרקם עירוני של העיר טבריה.

תמ"א 35 הנחיות סביבתיות – תחום התכנית נכלל בשטח שימור משאבי מים והוא נכלל באגן ההיקוות של הכנרת. הנספח מתייחס להוראות התמ"א לנושאים אלה.

תמ"מ 9/2 – תחום התכנית נכלל בשטח ישוב כפרי ובשטח חקלאי/נוף כפרי פתוח בתשריט ייעודי הקרקע ובשטח ללא הגבלות סביבתיות / שטח לפיתוח שימוש קרקע מוגדר / שטח לפיתוח מותנה בתשריט הנחיות סביבתיות לפיתוח, לפי תשריט זה תחום התכנית נכלל אף בשטח למניעת זיהום מים. הנספח מתייחס להוראות התכנית להגדרות ולנושאים אלה.



3. מאפייני האתר וסביבתו

אתר התכנית נמצא בחלקה הצפוני של המושבה מצפה בשוליים הדרומיים של בקעת ארבל מעל ערוצו העלי של נחל רקת היורד לכנרת. ההרחבה צופה אל הבקעה ואל מושב כפר חטים הסמוך וכן אל בקעת כנרות, הגליל התחתון המזרחי ובטווח הרחוק אל הרי הגליל העליון המזרחי - הר מירון והר כנען ואל הגולן. הנוף הנשקף מההרחבה הוא נוף פתוח חקלאי בעיקרו, משובץ בשטחים פתוחים טבעיים אשר התכסית הצמחית בהם היא בעיקרה עשבונית - עונתית עם מיעוט פרטים עצים שונים ושל שיזף השיח. בתחום ההרחבה עובר שביל ישראל החוצה בקטע זה את בקעת ארבל ממצוק הארבל בצפון אל טבריה ויער שוויץ בדרום.



3.1 ממצאים עיקריים בעלי השלכה נופית

בהתאם לבחינת מאפייני האתר וסביבתו שפורטו לעיל להלן פירוט הממצאים העיקריים לעניין נספח זה:

א. נצפות:

בשל מיקומה של ההרחבה והשטחים הפתוחים בהיקפה הנצפות ממנה גבוהה והיא צופה למערב, לצפון ולמזרח לטווח רחב ומהווה חזית חדשה לישוב לעבר בקעת ארבל. נצפותה של ההרחבה מתמתנת היות והיא צמודת דופן לישוב הקיים ונמוכה ממנו ולכן נבלעת בפיתוח הקיים בסביבתה.

ב. זיקה:

האתר תחום מדרומו בשטח הישוב הקיים, בין ההרחבה ובתי המגורים בחלקו הצפוני של הישוב קיים נמצאים שטחי מבני המשק של הנחלות התוחמות את הישוב הקיים מצפון ושטחים חקלאיים ולמעשה ההרחבה יוצרת אזור מגורים אשר כמעט ואינו חובר לבתי המגורים הקיימים בישוב. הקשר בין ההרחבה לישוב הקיים בדרכי רכב הקיימות מתוקף תכנית ג/3126 אשר המרכזית בהן היא דרך הגישה ברכב להרחבה ודרכה עובר גם תוואי שביל ישראל.

ג. אפיון נופי:

ההרחבה יושבת באזור אשר המסלע בו הוא בזלת שמקורה בהר קרני חיטין. הצמחיה הטבעית באזור אינה בעלת משמעות רבה לנושא הגינון והנטיעות העתידיים.

4. עקרונות התפישה נופית



4.1 נצפות

א. התכנון, הן ברמת התב"עית והן בפיתוח הנופי ייעשה תוך שמירה על צירים נופיים ומפתחים נופיים בכל ההרחבה ולא תוך התמקדות בגזרת נוף אחת.
ב. כצירים נופיים יוגדרו שצ"פים, צירי רכב והמפתח הנוצר באזור מערכת המים הקיימת באתר שהוא אזור מבני משק בייעודו לפי תכנית ג/3126.
ג. פיתוח האתר והבינוי ייעשו מתוך שאיפה להשתלבות בתוואי השטח ובאופיו הנוכחי ולהקטנת נצפות ההרחבה מסביבתה וכן תוך מניעת הסתרה לבתי מגורים הסמוכים למגרשי ההרחבה.

4.2 זיקה נגישות והתמצאות

א. יש לחזק את החיבור בין ההרחבה והישוב הקיים באמצעות מערך הולכי הרגל שבמרכזו תוואי הולכי רגל לאורך דרך הגישה לרכב אל ההרחבה. בתוואי זה יעבור גם תוואי שביל ישראל אשר יש לשמור על רציפותו ובהירות תוואי המעבר שלו בישוב.





ב. האופי העיצובי ומערך השילוט באתר יהיו אחידים ויטיחו אל ההרחבה והישוב הקיים כיחידה אחת.

4.3 צמחיה

תכנון הגיבון והנטיעות בהרחבה צריך להיעשות תוך שילוב מספר מטרות:

- א. תכנון הנטיעות צריך להיעשות כך שיווצר מעבר הדרגתי מהפיתוח האינטנסיבי אל האקסטנסיבי וממנו אל השטחים הפתוחים בהיקף ההרחבה
- ב. גיבון בשטחים אינטנסיביים ישולב בעצים בעלי גוף רחב אשר ייצרו שטחי צל רבים ככל הניתן כחלופה להצללה מלאכותית
- ג. תחזוקה נמוכה – יעשה שימוש בצמחיה עמידה לאורך שנים ובעלת דרישות השקיה ואחזקה נמוכות ותוך שאיפה ליצירת נוף צמחי בוגר-ותיק שאינו דורש השקיה במהלך הזמן.
- ד. יעשה שימוש בצמחיה כתחליף לתשתיות או לרכיבי פיתוח בנויים כדוגמת הסתרת מתקנים הנדסיים, ייצוב מדרונות, ערוצי ניקוז ועוד.



לנספח זה מצורפות רשימת עצים וצמחים מומלצים.

4.4 פיתוח בר קיימא

- א. התכנון והפיתוח יעשו תוך הקפדה על שימור ערכי טבע, נוף ומורשת הקיימים בשטח ובהיקפו, הפיתוח יהיה בר קיימא וחסכוני בעלויות הקמה ובאחזקה.
- ב. התכנון והפיתוח יעשו תוך הקפדה על שימור מי הנגר העלי, כולל מי מרזבים ומזגנים והכוונתם לאזורי גיבון ולערוצי ניקוז טבעיים. בפיתוח ישולבו אמצעים להשייט ולהחדרת מי נגר עלי בשטח התכנית
- ג. מערך פינוי האשפה והמיחזור בהרחבה יתוכנן באופן אשר יימנע מפגעים חזותיים, מפגעי ריח וזיהום הסביבה, כל זאת תוך תיאום עם הרשות המקומית.
- ד. תכנון התאורה בשטחים הציבוריים ובדרכים יעשה באופן אשר ימנע ככל הניתן תאורת שטחים פתוחים בהיקף ההרחבה. תאורה היקפית ותאורת צירי התנועה במתחם תותקן כך שהאור יוטל אל פנים ההרחבה. בחלקי ההרחבה שאינם מיועדים לשימוש אינטנסיבי תהיה התאורה מינימאלית או לא תותקן תאורה כלל.
- ה. בפיתוח ניתן יהיה לשלב אמצעים לפתרון אקוסטי להפחתת הרעש ממערכת המים הקיימת באזור מבני המשק הנכלל בהרחבה כיעוד לפי תכנית קיימת. כל זאת בתנאי שאמצעים אלה לא ייצרו הסתרה וחסומה של הנוף הנשקף מן ההרחבה.
- ו. במהלך עבודות הפיתוח והבנייה ולאחריהן יינקטו כל האמצעים לשימור ולהגנה על סביבת אתר הבנייה ושיקומו. לא יותר שימוש בשטחים שאינם בתחום ההרחבה והישוב לשם הקמת ההרחבה ובתיה.





5. הנחיות פיתוח

5.1 פיתוח נופי

5.1.1 חומרי גמר

תכנון חומרי הגמר פרטי הפיתוח והבינוי בהרחבה ייעשה תוך שמירה על רוח המקום והשתלבות בסביבה, אופי חומרי וגווני הגמר ייקבע תוך שאיפה להשתלבות ולהקטנת נצפות הבינוי והפיתוח מהסביבה הפתוחה בהיקף ההרחבה והישוב. השימוש בחומרי הגמר בפיתוח הציבורי ייעשה תוך שאיפה להיות גורם המאחד את כל חלקי ההרחבה.



- א. בגמר הפיתוח ייעשה שימוש בחומרים הבאים: אבן לקט בזלת, אבן בזלת מסותתת ומנוסרת, טיח, בטון חשוף, אבן משתלבת ואספלט.
- ב. דרכים וחניות – הפיתוח הנופי יהיה בהתאם לחתכי הדרכים הטיפוסיים הנלווים לנספח זה, הדרכים והחניות יהיו בחיפוי אספלט בשילוב אבן או אבן משתלבת, המדרכות יהיו בחיפוי אספלט או בטון או אבן טבעית/משתלבת, ניתן לשלב בין חומרי הגמר.
- ג. שבילים ורחבות – יהיו מחופים בחיפוי קשיח כדוגמת אספלט, בטון, אבן, אבן משתלבת או שילוב שלהם. שבילים משניים ניתן שיהיו מחופים בחיפוי מצעים.
- ד. קירות ומסלעות - קירות פיתוח יהיו בגמר אבן לקט בזלת או אבן מסותתת בזלתית, מסלעות ייבנו מסלעי בזלת.
- ה. מעקות וגידור - כל מעקות הבטיחות, מעקות ההולכה, מאחזי היד, הגידור והשערים יהיו ממתכת מגולוונת וצבועה, העיצוב וגווני הגמר לכל סוג פריט יהיו אחידים בכל שטח ההרחבה. גוון עמודי התאורה יהיה תואם לגוון המעקות והגידור.



5.1.2 פתרונות הפרשי גבהים – תימוך

תימוך הפרשי גבהים ייעשה באחד מהאמצעים הבאים:

- קיר בגמר אבן לקט/מסותתת בזלת, גובה קיר מקסימלי 3 מ'.
- קיר טראסה בבניה יבשה או דמוי יבשה בנוי אבן לקט בזלת, גובה קיר מקסימלי 0.5 מ'.
- מסלעה גננית מסלעי בזלת, במסלעה ישולבו כיסי קרקע לגינון. לא תותר בניית מסלעה לגובה שמעל שני נדבכים ללא מרווח לנטיעות שרוחבו המינימאלי 75 ס"מ.
- פיתוח מסלעה מעל או מתחת קיר תומך ייעשה תוך שמירת מרווח של לפחות 1.5 מ' בין קו גמר הקיר ונדבך המסלעה העליון/תחתון.

5.2 פיתוח מגרשי המגורים

5.2.1 פילוס ודירוג המגרשים

- תימוך המגרשים יהיה בתחום המגרשים.
- מפלסי המגרשים ייקבעו בהתאמה למפלסי מערכת הביוב.
- מפלס הכניסה של בית המגורים במגרשים 202-203, 206-207, 210-211, 214-215, 218-221, 601-602, 222-225 יהיה נמוך ממפלס כביש 10 בחזית המגרש.
- ניתן לדרג מגרשים אלה כלפי מטה
- מפלס הכניסה של הבתים במגרשים 201, 204-205, 208-209, 212-213, 216-217 יהיה כמפלס קצה הרחוב המשולב המשמש גישה רכב למגרש או נמוך ממנו. בכל מקרה, תימוך המגרש לא יהיה גבוה מ-3 מ'.
- ניתן לדרג מגרשים אלה כלפי מטה
- מפלסי מגרשים 230-241 יהיו בהפרש גבהים שבין 0 ל-2 מ' ממפלס הכביש בחזית המגרש
- ניתן לדרג מגרשים אלה כלפי מעלה





- מפלסי מגרשים 226-229 יהיו כמפלס הכביש בנקודה הגבוהה שלו בחזית המגרש לכביש.

5.3 פיתוח דרכים ושטחים ציבוריים

5.3.1 כללי

- בכביש מס' 10 יושם הדגש בפיתוח הנופי לצד הפונה אל הנוף, ככל הניתן ימוקמו בצד זה פינות ישיבה ותצפית בתחום הדרך או בשצ"פים הסמוכים אליה.
- שצ"פ 503 יתוכנן כשצ"פ אינטנסיבי וישולבו בו פינות ישיבה מוצלות ומתקני משחק. תוואי הניקוז העובר בשצ"פ יתוכנן באופן שישתלב בחזות השצ"פ ולא יהווה מפגע בטיחותי.



5.3.2 ריהוט חוץ

- כל רכיבי ריהוט החוץ, מערכת תאורת הרחובות ורכיבי מערכות התשתית השונים יהיו באיכות גבוהה, בחירת פריטי ריהוט החוץ והתשתיות וחומרי הגמר תיעשה תוך הקפדה על עמידות לאורך זמן בפני ונדליזם ובפני תנאי האקלים.

5.4 נטיעות וגינות

- תכנית נטיעות והשקיה כוללת בקנ"מ 1:250 הכוללת רשימת צמחים ופירוט ראשי מערכת ההשקיה תהווה תנאי לקבלת היתר תשתיות ציבוריות
- כל פעולה הקשורה לעצים הבוגרים באתר תיעשה בהתאמה לתיקון מס' 89 לחוק התכנון והבניה ולהנחיות הקשורות בו.
- גינות ונטיעות בדרכים יעשו באופן אשר ישמור על שדה ראייה פתוח.



5.5 מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים

5.5.1 מתקנים הנדסיים

- מתקנים הנדסיים כדוגמת חדרי טרנספורמציה, מרכזות תאורה ותקשורת ישולבו בשצ"פים בשטח ההרחבה, מיקום המתקנים יעשה במוצנע ובאופן אשר ימנע הסתרת נוף.

5.5.2 ניקוז

- אופן ניקוז גגות המבנים, מי מזגנים, רחבות, שבילים, דרכים וחניות ינתב את מי הנגר העילי לשטחי גינות ונטיעות ולשטחים פתוחים.
- תינתן העדפה לניקוז עלי. מערכות ניקוז תת קרקעיות, במידה ויבוצעו, יהיו קצרות ככל הניתן.
- רכיבים בנויים במערכת ניקוז כדוגמת מעבירי מים, יבוצעו בהתאם להנחיות הנופיות הנוגעות לקירות תומכים.
- תעלות ניקוז והגנה יהיו בעלות אופי נופי-טבעי. ההסדרה תיעשה באמצעות סלעי מסלעה ואבן לקט בשילוב שטחי גינות ונטיעות ליצירת חזות טבעית.



5.5.3 אשפה ומיחזור

- תכנית מיקום מיכלי אשפה ומיחזור מתואמת עם הרשות המקומית תהיה תנאי לקבלת היתר תשתיות ציבוריות, מיכלי האשפה והמיחזור יוצבו במתחמים סגורים ומגודרים בהתאם לפרט הנמצא בשימוש הרשות המקומית או לפרט המקובל עליה.





5.6 עבודות פיתוח

- 5.6.1 הנחיות סביבתיות בעת ביצוע עבודות הפיתוח
- בעת ביצוע עבודות פיתוח המצריכות חישוב שטח וחפירה, תישמר כל האדמה הגנתית אשר תיחפר באתר ותפוזר בתום העבודות בשטח.
 - פסולת תפונה לאתר פינוי מאושר על ידי הרשות המקומית.

- 5.6.2 טיפול בעודפי עבודות עפר
- עבודות עפר בשטח ייעשו תוך הקפדה על איזון כמויות חפירה ומילוי. במידה ונוצרו עודפי עבודות עפר, החומר יפונה אל מחוץ לשטח הישוב.



- 5.6.3 שיקום שטחים בהיקף תחום עבודות הבניה אשר נפגעו במהלך העבודות ישוקמו להשבת מצבם לקדמותו.
- פיתוח האתר ייעשה תוך הימנעות מגריפת סלעים אל היקף האתר ויצירת דרדרות וערימות סלעים. במידה ונוצרו מצבורי סלעים במהלך עבודות הפיתוח והבניה יש לפנותם או לשלבם בפיתוח הנופי כסלעי מסלעה או תיחום.

6. קביעת תנאים מומלצים למתן היתרי בניה ופיתוח למגרשי המגורים

הגשת תכנית פיתוח מגרש בקנ"מ 1:250 ערוכה על פי הוראות התכנית ועקרונות נספח זה, תהווה תנאי לבקשה להיתר בניה.

התכנית תכלול את מפלסי הבינוי והפיתוח, פתרונות ניקוז הגגות והמגרש, גבהי קירות, גדרות ומעקות, פירוט רכיבי הפיתוח הנופי וחומרי הגמר.



נספח 1 – רשימת צמחיה מומלצת

עצים:

חרוב מצוי	אלון התבור
שיזף מצוי	אלה אטלנטית
ברוש מצוי צריפי	שלטית מקומטת
צאלון נאה	רימון מצוי

שיחים:

הדס מצוי	שיח אברהם מצוי
אלת המסטיק	יסמין ערבי

בני שיח ומשתרעים:

רוזמרין רפואי	אזוביון - מינים שונים
לבן עלה שיחני	מרווה – מינים שונים

מטפסים:

קיסוס החורש
יערה – מינים שונים
יסמין – מינים שונים

