

13/11/2019

לאשר את התוכנית

17/03/2020

י"ר הוועדה המחוזית

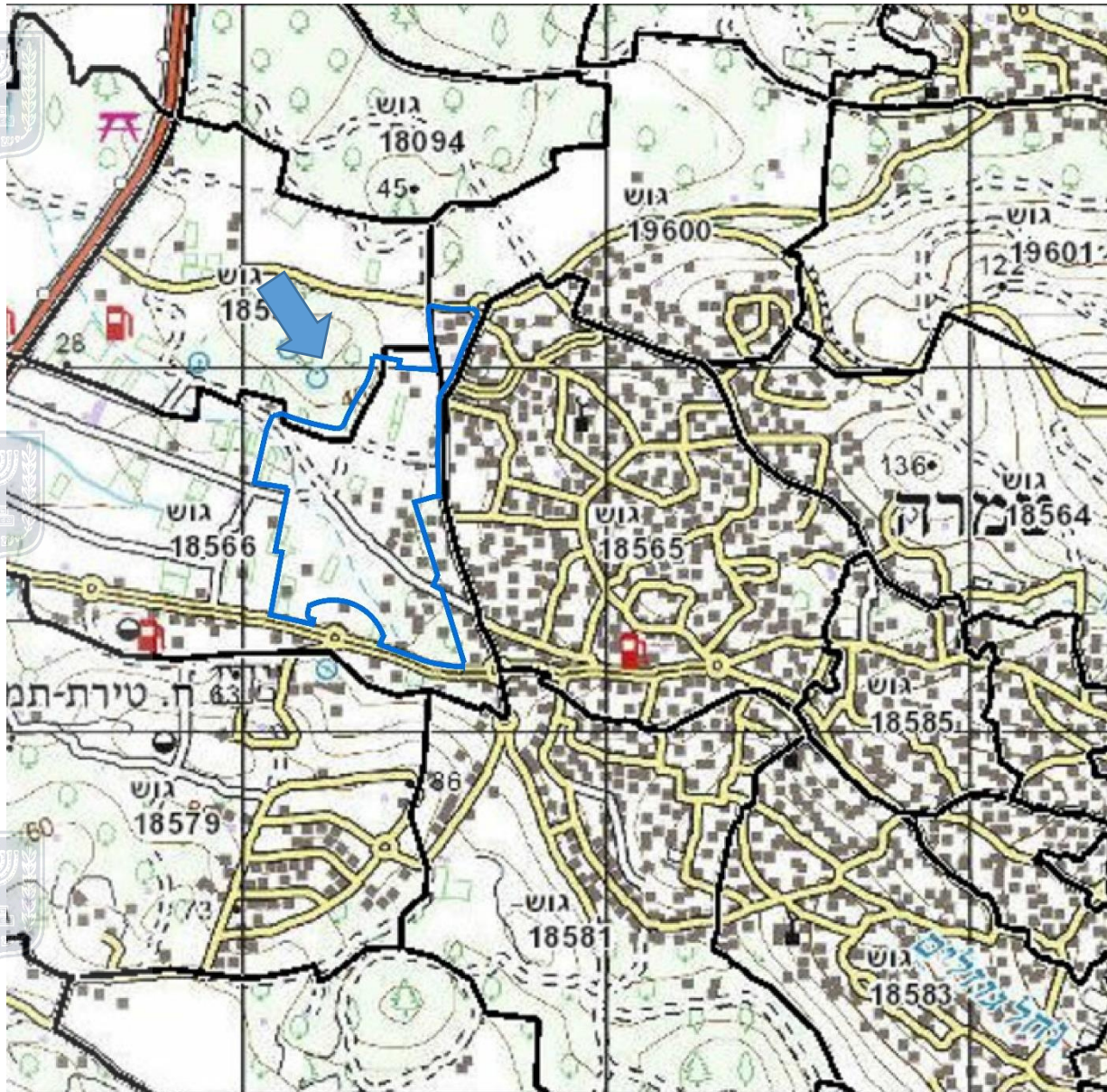
תאריך

תאריך : 25.01.2019

עבודה מס': 1104

נספח נוף – תמרה מתחם דריג'את

תכנית מס': 263-0536151



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

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

דואר אלקטרוני : E-mail : I.dweiry@gmail.com

אתר באינטרנט : Web Site : www.Dweiry-Arch.com

עמוד 1 מתוך 22



מכון התקנים הישראלי



THE STANDARDS INSTITUTION OF ISRAEL

תוכן עניינים :

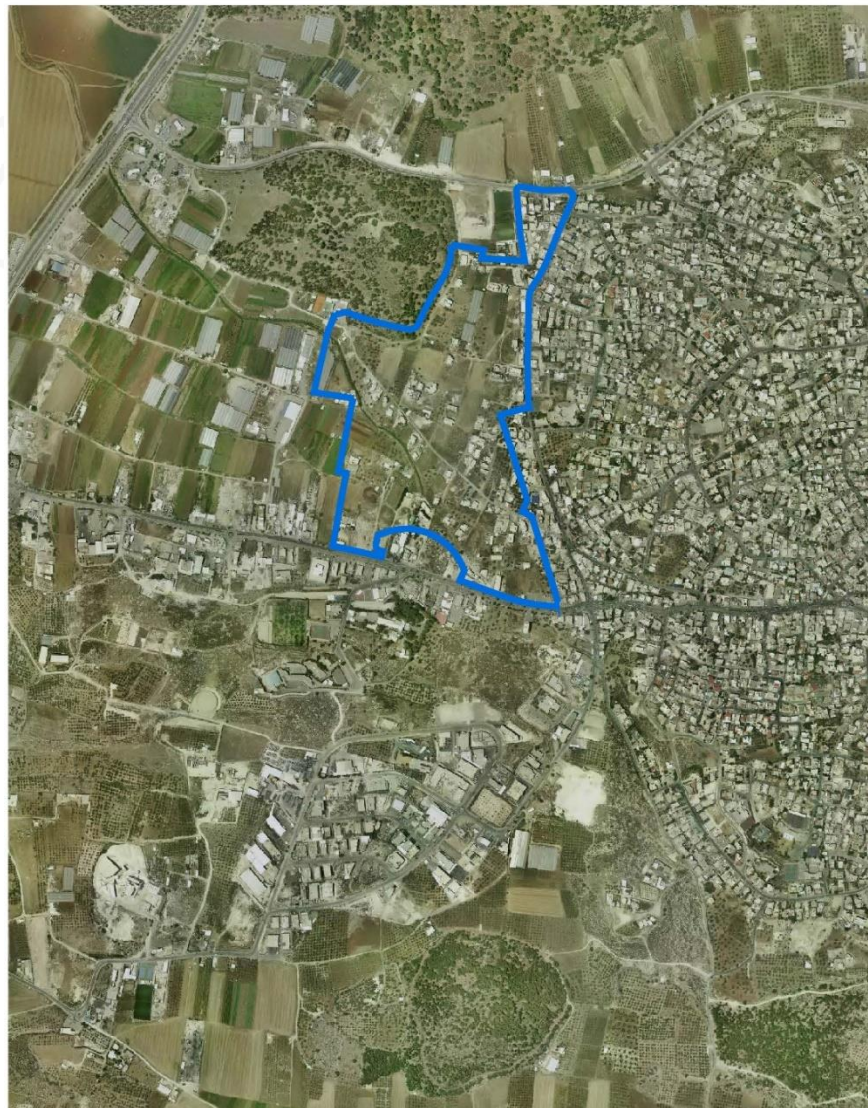
- כללי
- נתוני רקע
- טבלת שטחים מאושר / מוצע
- תיאור תכונות הנוף הטבעי, חקלאי, והנוף האחר מעשה האדם
- אתרי עתיקות
- ערכי טבע ומורשת
- ערכי הקרקע החקלאית
- תופעות טבע ייחודיות ומערכות אקולוגיות
- סקירת אתרי ביקור ומסלולי טיולים בתחום התכנית
- ניתוח השפעת מימוש התכנית
- תאורת רחוב.
- התייחסות לחלופות תכנוניות
- הוראות תכנית למזעור הפגיעה באיכויות הנופיות והסביבתיות.
- פסולת
- פרוגרמה תכנונית
- סיכום
- הוראות והנחיות פיתוח השטח
- נספח נופי סביבתי: תיאור גרפי וחתך אופייני לדרך גובל הגבעה

כללי :

- השטח נמצא צפונית דרך הכניסה הראשית ליישוב המתחבר לדרך בין עירונית מס' 70.
- השטח ברובו שימש בעבר כשטח חקלאי, עובר בחלקו הדרם מערבי אפיק נחל תמרה שמנקז עודפי המים בחורף לכיוון מערב.
- רוב השטח במדרון מתון 1%-5% , גובה השטח בחזית הגובלת בדרך הכניסה כ' 40.0 מ' + בגבולו הצפוני כ' 38.5 מ' + ובגבולו המערבי כ' 34.0 מ' + ז"א מפנה השטח הינו לכיוון צפון מערב.
- מצפון השטח קיים פארק ציבורי "אל רויס" הנטוע עצי חורש (אורן ירושלים, אקליפטוס, ברוש, שיטה, שזיף ועוד).

שטח התכנית על רקע תצ"א, יכולים לראות :

- השטח צמוד לאזור מבונה.
- נגישות לשטח משני עורכי תחבורה ראשיים מדרום ומצפון ועורק מזרחית שלטח שמקשר בין דרכי גישות אלו.
- יכולים לראות אזור היער מצפון למתחם.



נתוני רקע :

שטח התכנית : 308,936 ד'.

שיפועים : השטח בשיפוע מתון 1%-5%

כמות הגשם : כמות הגשם הממוצעת השנתית כ' 650 מ"מ

קואורדינטה X : 217200

קואורדינטה Y : 751800

השטח ביחס לתכנית מחוזית ותכניות ארציות :

תמ"א 35 שינוי 1 מרקמים : מרקם עירוני.

תמ"א 34 ב 3 : בתחום המתחם מדרום עובר עורק ניקוז ראשי שמהווה אפיק נחל תמרה הזורם לכיוון מערב.

תמ"מ 2 / 62 מרקמים : שטח ישוב עירוני.

הצמחייה הקיימת בתחום התכנית והסביבה :

עצים, שיחים, בני שיח, צמחי כיסוי רב שנתיים ועונתיים.

עצים : עצי תמר (דקלים), פיקוס, זיתים ועצי בוסתן אחרים, כמו הדרים, שסק, אזדרכת, תאנים, ברכיטון וכאמור

עצי חורש בשטח היער שגובל את השטח מכיוון צפון.

נוסף לשיחים וצמחי בר שונים שקיימים בתוך היער.

טבלת שטחים של המתחם :

מצב מאושר :

יעוד	שטח ב- ד'	אחוזים
דרך מאושרת	3.961	1.28
פארק/גן ציבורי	3.576	1.16
קרקע חקלאית	301.398	97.56

מצב מוצע :

יעוד	שטח ב- ד'	אחוזים
דרך מאושרת	4.007	1.30
דרך מוצעת	57.538	18.62
מבנים ומוסדות ציבור	20.000	6.47
מגורים	214.213	69.34
שביל	856.33	0.28
שטח ציבורי פתוח	12.317	3.99

תיאור תכונות הנוף: הטבעי, החקלאי, והנוף האחר מעשה האדם :

- כאמור השטח בעל מדרון מתון ששימש בעבר כאזור חקלאי, המשמש בחלקו כחקלאי עד יומנו (חקלאות בגידול בעל, מטעי זיתים, אזור חממות ועוד).
- בחלק הצפון מזרחי המתחם גולש לתוך שטח יער (פארק/גן ציבורי) נטע אדם כאשר הצמחייה השולטת עצי אורן ירושלים וברוש, באזור זה קיימים גם צמחייה כמו שיטה, ברוש, אקליפטוס, ושרידים של עצי שזיף. אך כאמור התכנית גולשת על שטח מצומצם מאזור הפארק הנ"ל המיועד לשטח למבנה ציבור אשר שטחו כ 9.6 דונם.
- בתוך התכנית קיימים מבנה מגורים ותשתיות שונות.
- בתכנית עובר עורק ניקוז (נחל תמרה).
- בתכנית עובר קו חשמל מתח גבוה .

אתרי עתיקות :

בביקורי בשטח לא נתקלתי בשרידי עתיקות אך במרחק כ ' 300 מ' ישנם שרידי כפר אל רויס.

ערכי טבע ומורשת : כאמור בעבר השטח שימש כשטח לגידול חקלאי בשטח מצומצם לבעלי הקרקע אשר פקדו אותו בעונת הקטיף ואיסוף היבול דבר שהיה חלק ממנהג התושבים ומורשתם.

ערכי הקרקע החקלאית : כאמור בעבר הקרקע ברובה הייתה בשימוש לגידול חקלאי בעל, ולא נוצלה בגידול שלחין. אך היום הערך גדל כאשר הקרקע נמצאת צמודה לקרקע מאושרת לבניה.

תופעות טבע ייחודיות ומערכות אקולוגיות :

כאמור השטח שימש בעבר כאזור לגידול חקלאי בגלל סוג הקרקע ועומקה המתאימים לחקלאות, בשטח גם נמצאים בע"ח בע"כ וזוחלים.

בע"כ : העוף הנפוץ ביותר הינו דרור, חוגלות, ועופות דורסות כמו בז שנמצאים בשטח החורש הקיים בצפון התכנית.

דרכים לשימור וטיפוח בע"כ ובע"ח אלה : מומלץ תכנון שצ"פים רציפים לרבות בתחום אפיק הנחל הקיים למתן שטח לריבוי טבעי וניידות בחופשיות וללא כל סכנה.

סקירת אתרי ביקור ומסלולי טיול בתחום התכנית ובסביבתה, האמצעים לשימורם, טיפוחם והנגישות אליהם להלן :
אתרי ביקור ומסלולי טיול מומלצים

- אפיק נחל תמרה שהינו חלק מהתכנית נושאת העניין.
- היער אשר נמצא צמוד לתכנית ובתוכו נמצאים שרידי ישוב ישן " אל רויס " תושביו היום בחלקם מתגוררים ביישוב תמרה והם נחשבים לתושבי היער.
- באר טירת תמרה : באר זו אשר נמצאת מערבית לתכנית ובצומת הכניסה ליישוב תמרה, שימשה בעבר להשקיית העדרים של הישוב.
- תל כיסון : זו גבעה היסטורית וארכאולוגית שנמצאת 5.0 ק"מ מערבית לתכנית, גובהה כ' 40 מ' שממנה ניתן לצפות על נוף העמק והסביבה.
- חרבת אל דמון : שרידי ישוב ישן במרחק כ' 2.3 ק"מ, תושביו היום בחלקם מתגוררים ביישוב תמרה והם נחשבים לתושבי היער.
- נחלים ואפיקים : נחל כבול 2.0 ק"מ צפון לשטח התכנית.
- פארק : פארק עירוני תמרה 2.0 ק"מ מזרחית משטח התכנית.
- נחל אבלים : נחל אבלים כ' 2.5 דרומית לשטח התכנית.

אתרי הביקור הנ"ל אפשר לבקר בהליכה רגלית ו/או באמצעות אופניים שיתחבר לשביל אופניים קיים לאורך דרך הכניסה ליישוב תמרה בצד צפון. ומשם להתחבר לדרכי עפר המשמשות כדרכים חקלאיים.

ניתוח השפעת מימוש התכנית על שטח התכנית וסביבתה :

התכנית אמורה לתת מענה למחסור קרקע לבניה ולזוגות הצעירים, מתן אפשרות שחרור המבנים הקיימים שהוקמו בניגוד לחוק. שכונה חדשה זו תהווה אחת השכונות הצמודות לשכונה קיימת ומאושרת ממזרח.

אופן השתלבות הבינוי והפיתוח המוצעים והפעילות שתיווצר כתוצאה מהם, לרבות צפייה ונצפות מהתכנית לסביבה ומאתרי ביקור בסביבה.

- בהנחה שתיושם התכנית המוצעת היא עלולה לשפר מצב הדרכים במתחם שאמורים להתחבר עם השכונה הקיימת ממזרח.
- לדעתי הבינוי והפיתוח המוצעים לא יהוו גורם השפעה על הצפייה והנצפות מהתכנית לסביבה ומאתרי ביקור בסביבה, הבינוי הנ"ל יהיה בעל אופי שדומה לבינוי המאושר ממזרח.

התייחסות לחלופות תכנוניות ככל הניתן גם בשטחים שאינם ברגישות נופית סביבתית :

שכפי שנודע לי נערכו מס' חלופות ותכנית זו הינה החלופה המועדפת. כאשר שטח התכנית נמצא לרובו באזור ללא רגישות נופית סביבתית, למעט רצועה נכללת בדרך רחבה מכיוון צפון, רצועה זו נוגסת בגבעה באופן מנורי. מצורף חתך אופייני מתאר את המצב המוצע. באחת החלופות הוקצה שטח של 9.6 דונם בתוך הגבעה הגובלת את התכנית מצפון, חלופה זו ירדה מהפרק.

הנחיות תכנוניות לכביש גובל הגבעה:

כביש גובל הגבעה מצפון:

- כביש זה רוחבו 26.0 מ'. ראה חתך אופייני / סכמתי.
- מחדות הרחוב תשונה בהתאם לחתך אופייני זה.
- א- תאורת רחוב: תאורת הרחוב תהיה מותקנת בצד הפונה לגבעה ולשביל אופניים בגובה לא יעלה על 4.0 מ'. כאשר גוף התאורה יהיה אטום ולא מעביר קרינה לכיוון היער למניעת הפחדה וסנוור בע"ח / בע"כ ע"מ לאפשר נידודות חופשית בשטח הפתוח ושמירת האקולוגי.
- ב- שדירת הרחוב: יש לנטוע שדירת עצי רחוב ירוקי עד וגינון עמיד לפליטת גזים וזיהומים שונים מהתנועה המוטורית.
- ג- באחריות הרשות המקומית תחזוקת הגינון באופן שוטף (גיזום, הורדת ענפים יבשים, השקיית עזר, וכו').

הוראות תכנית למזעור הפגיעה באיכויות הנופיות הסביבתיות :

- לתכנן שצ"פים רציפים לשמירה על האקולוגי.
 - לשמור על האפיק הטבעי הפתוח שיהווה מפלט ומקום בטוח לבעלי החי שישמור על איזון אקולוגי בסביבה.
 - היות והתכנית קובעת איחוד וחלוקה מומלץ לתכנן שצ"פ גדול במקום השצ"פים הקטנים והמפוזרים לשירות האוכלוסייה בכל הגילאים.
 - יש לייצר מסדרונות אקולוגיים לשמור על האקולוגי (נידודות וריבוי טבעי) .
- לאחר אישור התכנית מומלץ לצמד לעקרונות ולהנחיות להלן:
- הקצאת שטח שצ"פ לפי התדריך.
 - להיצמד לפני הקרקע הטבעיים במידת האפשר, עם איזון כמות החפירה והמילוי בכך לחסוך את עניין הייבוא.
 - להימנע מלייצר מקומות נמוכים שייצרו שלוליות מים.
 - לשמור על שיפוע שבילי הליכה שלא יעלה על 5%.
 - קירות תומכים/ קירות ניקיון שלא יעלו על 2.0 מ', ויחופו אבן לקט מקומית.
 - קירות תמך/ קירות ניקיון בשיפוע יתוכננו בהתאם לתכנית ביצוע לפריסת קירות.
 - בשלבי ביצוע יש לשמר אבנים/אדמה מקומית לשימוש חוזר.
 - יש להיצמד להוראות של נספח הניקוז.
 - בחירת צמחיה : מומלץ בחירת צמחים מסוג מאפייני השטח וסביבתו.

פסולת:

- באחריות הרשות המקומית לשמור על הניקיון לרבות בתחום הכביש הרחב גובל הגבעה ואפיק הנחל הטבעי.
- יש להתקין שילוט ואמצעי אזהרה למניעת שליחת פסולת.
- כמוכן לאחריות הרשות התקנת מכלים לפינוי פסולת מכל הסוגים. העברת הפסולת הנ"ל תופנה למקומות ואתרים מאושרים כנ"ל לגבי פנוי גזם ועוד.

פרוגרמה תכנונית :

- מרחקי השצ"פ מאזור מגורים לא יעלה על 180 מ'.
- שיפוע שבילי ההליכה לא יעלה על 5%.
- העתקת עצי זית למקומות מתאימים לתכנון נטיעות.
- קירות התמך ייחופו באבן גיר טבעית מקומית עם בטנה.
- אופי הבניה : מומלץ שהבניה תהיה באופי הבניה המקומית.
- ע"מ לשמור על יישום וביצוע התכנית כנדרש, יש לערוך תיק תכניות פיתוח מלא בקנ"מ מתאים.
(ראה עמוד מס' 20)
- פינוי אשפה ופסולת בניין קיימים בתוך המתחם, הפסולת תועבר לאתר מוסדר בהתאם להנחיית הועדה.

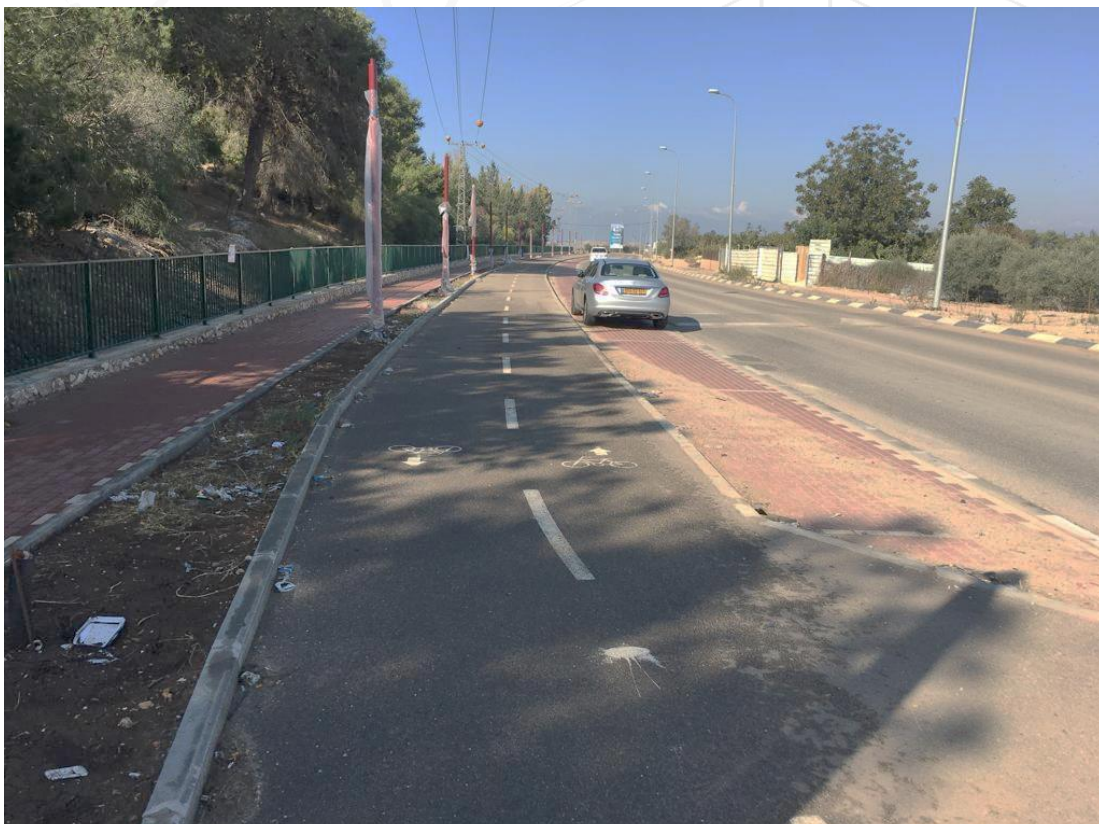
לסיכום :

- יש להקצות שצ"פים בהתאם לתדריך ולמספר תשובי השכונה.
- השצ"פים יהיו רציפים ככל הניתן לשמירה על האיזון האקולוגי בשטח התכנית וסביבתה.
- שצ"פ גובל אזור הפארק הקיים בצפון לתכנית.
- הבינוי : מומלץ שאופי הבינוי בתכנית יהיה דומה לאופי הבינוי בישוב הקיים, בכך גם שיהיה גוון הבינוי תואם לנוף ולסביבה הקיימת.
- מומלץ ביצוע תשתיות בהתאם לתדריך משרד הבינוי והשיכון, עם קווי חשמל תת קרקעיים.

צילומים מהשטח



צילום מכיוון הכניסה הצפונית לכיוון צפון



צילום מצפון השטח לכיוון מערב
הכביש כולל מדרגות/חניה/מסלולי אופניים/ תאורה ותחנת אוטובוס ציבורית



צילום כביש הגישה שמקשרת שני דרכים ראשיים
קווי חשמל עיליים



צילום כביש הגישה שמקשרת שני דרכים ראשיים
קווי חשמל עיליים

צילום כביש הגישה שמקשרת שני דרכים ראשיים

קווי חשמל עיליים





צילום הכביש המקשר את שני דרכי הגישה הראשיים



צילום בכביש הראשי – כניסה לתמרה בציר הגישה הדרומי
הצילום לכיוון מערב- שדרת עצי נוי



ככר מעוצבת בכניסת השטח הצפונית



כניסה לשטח מהככר לכיוון צפון



צילום לכיוון צפון



צילום לכיוון צפון



צילום מפינת השטח מצפון לכיוון השטח החקלאי האינטנסיבי



צילום לכיוון צפון



מבט מהכביש הצפוני לכיוון מערב



מבט מהכביש הצפוני לכיוון מזרח כולל כנר מעוצבת

מבט לכיוון מערב שטח חקלאי כולל חממה קיימת



מבט סמטה (דרך עם רוחב מוגבל) לכיוון מערב

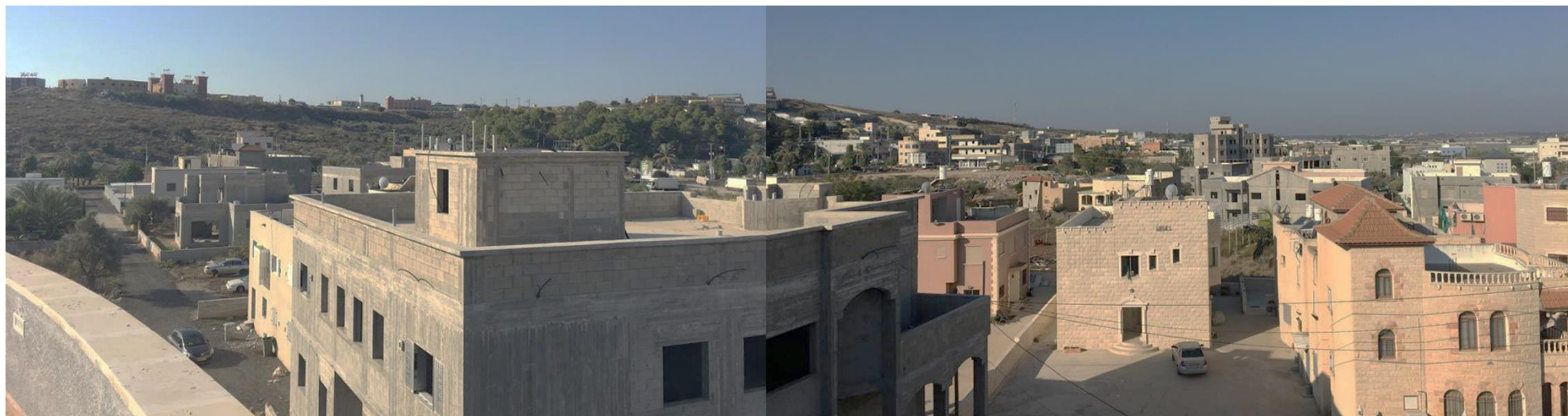


מבט לכיוון דרום מערב , שטחים פתוחים חלק בשימוש חקלאי



שטח מבונה מבט לכיוון מערב, עם מבנים של 4 קומות ומעלה





שטח מבונה מבט לכיוון מערב, עם מבנים של 4 קומות ומעלה



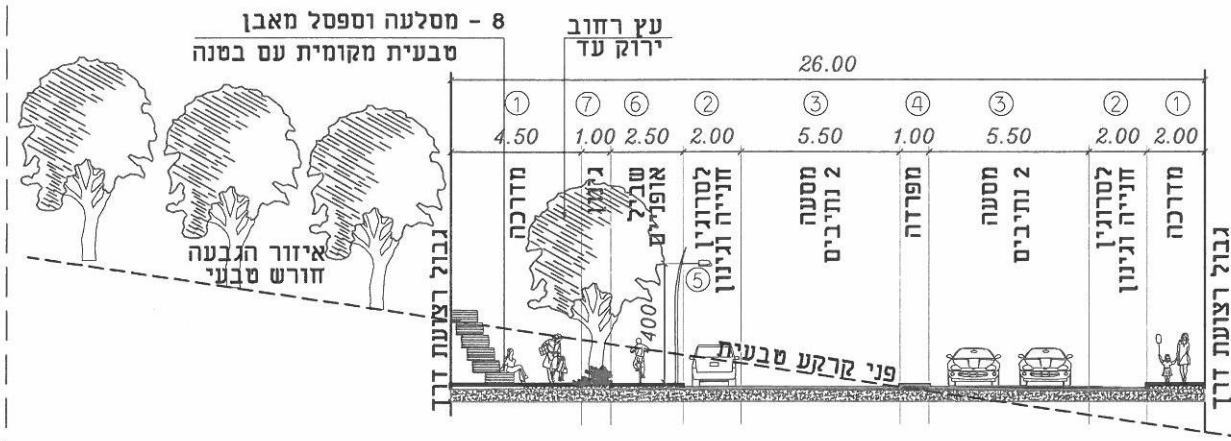
צילום מהכביש הצפוני לכיוון צפון (אזור חקלאי פתוח)

חתך אופייני (סכימתי)

קנ"מ 1:250

שמרה
מתחם דריגיאט
תכנית מס': 263-0536151

- 1 - מדרכה.
- 2 - חניית אורחים.
- 3 - מסעה.
- 4 - מפרדה.
- 5 - עמוד תאורה בגובה לא יעלה על 4 מ'.
- 6 - שביל אופניים.
- 7 - פס גינון ועץ רחוב.
- 8 - מסלעה וספסל מאבן טבעית מקומית עם בטנה.



כביש דו-סטרי עם טיילת נופית ושביל אופניים
(דרך רחב זה מהווה אזור חייץ בין השכונה לבין הגבעה אמור לתת מענה גם לקו אש)

הוראות והנחיות פיתוח השטח המתייחס לשטח הפתוח המיועד למגורים, למבנה ציבור, לשצ"פים, לכבישים ולנחל תמרה :

לאחר אישור המתחם כחוק תוכן תכנית בינוי לביצוע אשר תכלול את ההנחיות הנ"ל :

- העמדת מבנים וציון ה 0.00
- מפלסי כניסה ראשיים/ משניים.
- תנוחה ומפלסי קירות תומכים.
- תכנון מפלסי חניות כניסת רכב למגרש ועוד.
- תכנית נטיעות : מיקום עצי רחוב וכו', ריהוט רחוב, פתרונות אקוסטיים במידת הצורך.
- מיקום חצרות בית בתיאום עם היועצים הרלוונטיים ועוד.
- יצירת פתרונות ניקוז בשיתוף יועץ הניקוז, מים וביוב, או כל יועץ הנדסי אחר לפי הצורך.
- תכנון חזיתות לאורך רחובות ומעברים ציבוריים כולל מפלסים.
- תכנון בדיקת איזון עבודות עפר גסות באתר תוך התייחסות למבני מגורים קיימים , מוסדות הציבור, שצ"פים והתחברות לכבישים.
- התחשבות בצמחים קיימים לשימור.
- תכנון ותיאום נספח חניה בשיתוף מהנדס התנועה.
- ניסוח הנחיות ביצוע וצירוף גיליון פרטים כולל פירוט אלמנטים הנמצאים בגבולות רחוב/ או שצ"פים. עיצוב קירות תומכים, חומרי גמר, גדרות, מעקות , שילוב פילרים, שילוט והכוונה ועוד.....

נערך ע"י דוירי אדריכלים

משרד לאדריכלות נוף ובינוי ערים