



<http://www.erangaash.com>
gaash@netvision.net.il

052-2758452

ערן געש - אדריכלות נוף ותכנון סביבתי

חשבו"ת ד.נ. משגב 20155

טל' 9909581

מינהל התכנון
החוק לקידום הבניה במתחמים
מועדפים לדיוור (הוראת שעה)
החשבו"ת 2014 הועדה למתחמים
מועדפים לדיוור החלטה 30/09/2021
לאשר את התכנית
19/10/2022
יר הועדה למתחמים מועדפים לדיוור



צפון עראבה - תמ"ל 1043 נספח נופי סביבתי



עראבה מצפון

המזמין: ועדה לתו"ב לב הגליל

עורך ראשי: אד' עבד יאסין.

עורך הנספח הנופי: אדריכל נוף - ערן געש

יעד ד.נ. משגב 20155

טל' 9909581 - 04

תאריך: 17.01.2022





1. תאור כללי

תכנית תמל/1043, נשוא מסמך זה, הינה תכנית המייעדת שטח בצפון עראבה ומשני צידיו של כביש 804. התכנית למתחם 6 לפי תכנית האב ליישוב מיועדת למגורים, שטחים למבנים ומוסדות ציבור, שטחי מסחר, תעסוקה, תעשייה, שטחים ציבוריים פתוחים ושטחי ספורט ונופש. מטרת התכנית הינה תכנון מתחם צפון העיר עראבה תוך יצירת בסיס לפיתוח מאוזן של היישוב והמערך השכונתי על ידי קביעת ייעודי הקרקע לשימושים השונים. שטח התכנית המוצעת 1,675 דונם.

תכנית תמל/1043 מתכננת 3,300 יח"ד בצפיפות ממוצעת של 5 יח"ד לדונם ובשילוב מסחר ותעסוקה.



היישוב עראבה מצוי בשוליים הדרום מזרחיים של בקעת סכנין. בקעת סכנין הינה בקעה בצפון הגליל התחתון המרכזי (לב הגליל), השוכנת בין רכס יודפת מדרום ובין רכס הרי שגור ובקעת בית הכרם מצפון.

בבקעת סכנין מצויים שלושה ישובים גדולים: סכנין, עראבה ודיר חנא.

את הבקעת תוחמים ממזרח הר חזון ונחל צלמון, מדרום רכס הרי יודפת, ממערב גבעות גוש שגב ומצפון רכס הרי שגור.

גובה הבקעה הוא כ- 200 מ"ר מעל פני הים, ורב שטחה הוא חקלאי. מהקצה המערבי של הבקעה יוצא לכיוון צפון נחל סכנין, שמהווה את אחד מיובליו של נחל חילזון. העיר סכנין מצויה במרחק של כ- 1,030 מ' ממערב לתחום התכנית המוצעת. היישוב לוטם מצויה במרחק של כ- 1.9 ק"מ מצפון לתחום התכנית המוצעת. היישוב מעלה צביה מצויה במרחק של כ- 1.6 ק"מ מצפון לתחום התכנית המוצעת. הכפר דיר חנא מצוי במרחק של כ- 700 מ' ממזרח לתחום התכנית המוצעת.



כביש 805 מהווה את גבולה הדרומי של שטח התכנית המוצעת, וכביש מס' 804 חוצה את שטח התכנית המוצעת.

לתכנית המוצעת הוסף שטח בשיעור 70 דונם ביעוד שצ"פ בדרום מזרח עראבה על מנת לעמוד בתקן שטחים פתוחים לנפש.





3. ערכים חזותיים

מבטים



מבט מצומת מעלה צבייה וכביש 804 כלפי דרום אל שטח התכנית



הרחוב הראשי בעראבה כביש 605 מדרום לשטח התכנית





מבט מהרחוב הראשי בעראבה כביש 805 לצפון מזרח, למפגש עם כביש 804



מבט כיכר תנועה במפגש כביש 804 ו-805, גבול דרומי של שטח התכנית



מבט מכביש 805 כלפי צפון מערב אל שטח התכנית





מבט צפונה אל כביש 804 מצומת כביש 805



מבט אופייני מכביש 804 לצפון מערב

הצביון הכפרי בעראבה

התפתחות הבינוי בעראבה - עראבה הינו בבסיסו כפר חקלאי שמוקם בשולי השטחים החקלאיים בבקעת סכנין. עם גידול האוכלוסייה וזניחת החקלאות המסורתית גדילת הישוב היתה לציפוף ובעיקר לעלייה בגובה הבינוי לכ-4 קומות והכשרת שטחים לבנייה בעיקר במעטפת ועל חשבון השטחים החקלאיים בבקעה. מרקם הבינוי צפוף וקיים מחסור בשטחים ציבוריים ופתוחים.

סמיכות למרחב כפרי - עראבה נמצאת בסמיכות מיידית לשטחים חקלאיים ולשטחים פתוחים- המרקם הצפוף הקיים בנוי בסמיכות לנוף חקלאי פתוח בשולי הישוב. כך, בהליכה של כ-1 ק"מ ממרכז העיר ניתן להגיע לנוף גבעות נטועות זיתים.

נוף כרמי זיתים - התכנית ממשיכה את עראבה צפונה משני צידיו של כביש 804, על קרקע שכיום מאופיינת בכרמי זיתים על מדרונות מתונים. לאורך הכביש מתפתח בינוי לא מוסדר למסחר ומלאכה.

שיפועי קרקע - נוף בקעה עם שיפועים מתונים - שיפועי הקרקע בשטח התכנית מתונים ומתאימים לבינוי. דרגת השיפועים נעה בין 2%-8%, כשברוב השטח שיפוע הקרקע הוא של כ-5%.



נוף כרמי זיתים אופייני באזור נחל חילזון - אזור המיועד לפארק לאורך הנחל





נחל חילזון - ערוץ הנחל הוא גבולה הצפוני של התכנית, הוא נראה למרחוק וחשיבותו רבה כחזית וכניסה צפונית של העיר.

ערוץ הנחל מהווה מסדרון אקולוגי רציף. בקטע הנחל ממערב לכביש 804 ערוץ הנחל מתועל לתעלת בטון צרה ומצפונה דרך שרות למתקן אשפה, באזור זה הנחל נעדר לחלוטין מכל מאפייני נחל טבעי. **חציית כביש 804 את נחל חילזון - כביש 804 חוצה את נחל חילזון בסוללה מוגבהת מתוחמת בקירות תמך גבוהים מבטון. מעבר הנחל והתנועה דרך הסוללה בפתחים צרים. הגשר והסוללה חוסמים את המשכיות המבטים, התנועה והמסדרון האקולוגי של נחל חילזון.**



מבט מכביש 804 צפונה אל ערוץ נחל חילזון
מטעי זיתים נפרשים עד מרגלות הר חילזון



מבט מנחל חילזון, מזרחה, אל גשר כביש 805
הערוץ עובר בתעלת ניקוז כשרציפות אגן הנחל נחסמת בקירות בטון.



מבט ממורד הר חילזון, דרומה, אל גשר כביש 804





4. השפעות נופיות

הפרת הנוף החקלאי - התכנית משנה את השטח מאזור המאופיין בשטחי חקלאות ובעיקרם כרמי זיתים למופע עיר עם בינוי רווי ביעודי מגורים, תעשייה ומסחר.

נוף החקלאי בבקעת סכנין מאופיין בכרמי זיתים, נוף זה מהווה "נוף תרבות" ומאפיין את הגליל. ישנה חשיבות לשימור נופי התרבות של הגליל על ידי מזעור השפעת התכנית על נוף הבקעה בכללותה על ידי שימור כרמי הזיתים באזורים שניתן – פארק לאורך חילזון, וטיפול מוקפד בתפר בין שולי העיר לכרמי הזיתים כך שלא תהיה גלישה של שימושים לא חקלאיים לתוך המטעים.

טיפוח אזור הממשק עם נחל חילזון - נחל חילזון כיום קטוע על ידי סוללות כביש 804 והתוויתו כתעלת בטון צרה ממערב לכביש 804, התכנית מציעה להפוך את נחל חילזון לפארק עירוני תוך כדי שיקום ערוץ הנחל במופע טבעי ופיתוח פארק בעל מאפייני החקלאות המסורתית בבקעת סכנין, הוראות התכנית מתייחסות לצורך לפתיחת מבטים ויצירת מסדרון אקולוגי ברוחב כ-100 מ' בחציית כביש 804 את רצועת הנחל.

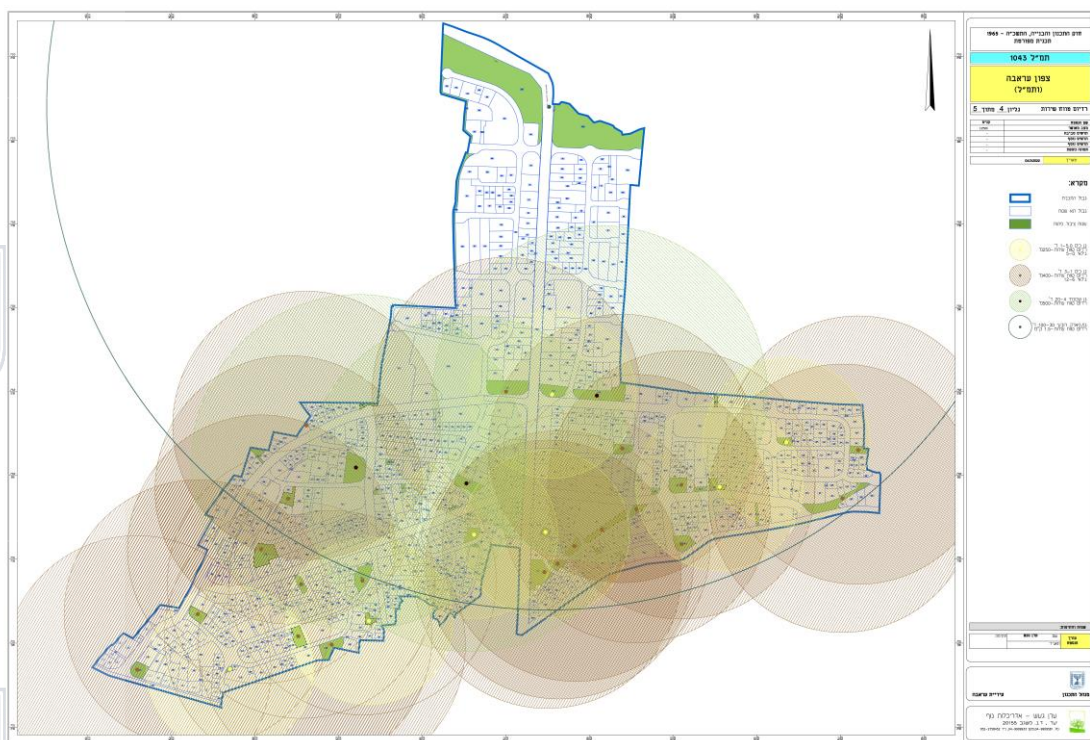


גשר כביש 804 - מהווה מחסום להמשכיות ערוץ הנחל מבחינה אקולוגית, תנועה ומבטים





4. עקרונות תכנון נופי



שצ"פים - מפת מרחקי שירות

שטחים ציבוריים פתוחים

1. **הקצאת קרקע לפי מדד שטחים פתוחים לנפש** - בתכנית יוקצו שטחים פתוחים בהתאמה למדד שטחים פתוחים לנפש העומד על הקצאת 5 מ"ר לנפש לשצ"פ עירוני ועוד 2 מ"ר לפארק עירוני, באופן שתהיה חלוקה לגנים ציבוריים שכונתיים ועירוניים.
2. **שצ"פים שכונתיים לגיל הרך** - מיקום השצ"פים המשרתים את הגיל הרך יהיה במרחק נגיש ממגורים עד 150 מ'. בשצ"פים יוצבו מתקני משחק המותאמים לגיל הרך.
3. **גודל השצ"פים** - גודל מינימלי של שצ"פ המיועד לפעילות יהיה מ-1.5 דונם ומעלה. במרכז אזור המגורים יוקצה שטח לשצ"פ בגודל 5 דונם אשר יוכל לשרת פעילות מגוונת ופעילות רב דורית.
4. **נטיעות במיני עצים מקומיים** - בנטיעות יעשה שימוש נרחב בצמחיית צל עם עדיפות למיני עצים חסכנים במים ושימוש במיני עצים מקומיים.
5. **שמירה על עצים בוגרים** - עצים בוגרים קיימים ישומרו בשצ"פים במידת האפשר, בפרט עצי זית ותיקים.





פארק נחל חילזון

1. **שימור נוף כרמי הזיתים כנוף תרבות** – פיתוח הפארק יורכב משימוש בעצי הזית הקיימים וישמר את נוף כרמי הזיתים הקיים.
2. **מעמד סטטוטורי** - מעמדו של נחל חילזון מוגדר בתכניות ארציות. בתמ"א 34 מוגדר נחל חילזון כעורק ראשי
3. **שמירה על רצף נופי** - תכניות מפורטות יכללו הוראות בדבר שמירת אופיו הפתוח של ערוץ הניקוז הפתוח המשמעותי - שצ"פ נחל חילזון.
4. **פארק עירוני** - ערוץ נחל חילזון יפותח כפארק עירוני המקשר את עראבה עם מורד ומעלה נחל חילזון. כיום יש מחסור חמור בשצ"פים בעיר ככלל ובפרט חסר פארק ציבורי נרחב לפעילויות נופש אשר עדיף להרחיקן מאזורי מגורים. פיתוח ערוץ נחל חילזון לפעילויות נופש בחיק הטבע יוכל לענות לצורך הציבורי בפארק עירוני.
5. **נחל חילזון ככניסה צפונית לעראבה** - פיתוח ערוץ נחל חילזון כפארק יתן לעיר הגדרה ברורה של קצה. שטח מגוון ומפותח המושך קהל, יבטיח שקצה העיר והמפגש עם השטחים מחוצה לה יקבלו חזות מוגדרת ומטופחת ולא יהפכו למעזבה ומקום להשלכת פסולת.

זרכים וצירים ירוקים

1. **צירים ירוקים** - התכנית מציעה בינוי רווי, תוך הפרת הנוף החקלאי הקיים. יש חשיבות ליצר צירי רחובות הנמשכים מעבר לאזור המבונה, אל מטעי הזיתים בחוץ.
2. **צירים ירוקים** - **מרקם מזמין לפעילות אורבנית**- צירי תנועה ורחובות מסחריים ראשיים יפותחו כמרחב ציבורי מוצל, מרווח ומזמין.
- 3.
4. **שבילים** - שבילי אופניים ודרכי עפר אשר מחוץ לתכנית ישולבו במערך הרחובות הפנימי.
5. **חתך רחוב** - בקביעת רוחב חתך הרחובות יש לאפשר מקום לנטיעת עצי שדרה נותני צל.

שולי התכנית

- חיץ ירוק** - יצירת חיץ ירוק מובנה בתכנית בין שטחים מבונים לשטחי מטעי זיתים המחוץ לתכנית. יש צורך "בבולם זעזועים" להתפתחות אורבנית ומקום למעבר מערכות תשתית בקצה האזור המבונה.
- רצועה ירוקה כזאת תתוכנן כאלמנט מחבר בין נוף מטעי הזיתים לצירים הירוקים והגינות הציבוריות שבתכנית.





5. המלצות להוראות התכנית



תשריט נספח נוף

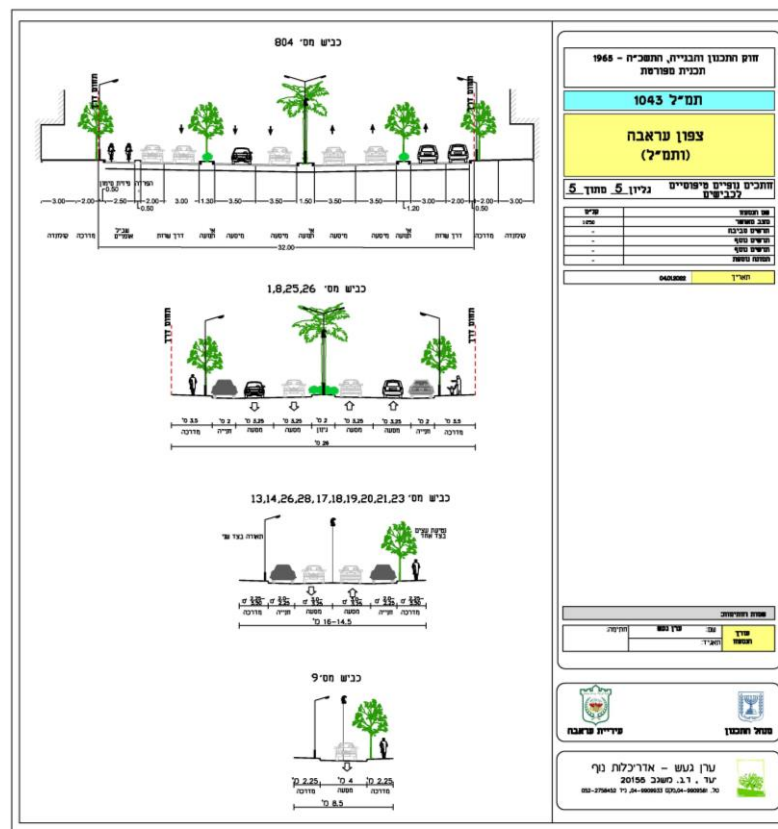
1. הוראות לשטחים ציבוריים פתוחים:

- א. מתכנן - השטחים הציבוריים הפתוחים יתוכננו על ידי אדריכל נוף ויפותחו במקביל ובתיאום עם ביצוע הדרכים והמגרשים הפרטיים בסמוך.
- ב. השתלבות בערכי נוף מורשת - תכנון השצ"פים יתבסס במידת האפשר על צמחיה מקומית חסכונית במים בזיקה לנוף כרמי הזיתים והבוסתנים של החקלאות המקומית המסורתית.
- ג. פיתוח גנני - תכנון הגנים יאפשר בינוי של מצללות, שבילים ומתקני משחק וספורט. שימושים נוספים שאינם חורגים מרוח השימושים הנ"ל יאושרו על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה.
- ד. בניה קשיחה - בשצ"פים תותר בנייה בשיעור של עד 5% משטח השצ"פ לטובת מבני שירותים ציבוריים, מבני טרפו ומתקנים הנדסיים לתפעול הגן.
2. הוראות לרצועת שצ"פ שתשמש כחייץ בין איזורי התעשייה לחקלאות מחוץ לתכנית.



3. הוראות למוקדי כניסה לעיר

לצירים הראשיים ימוקמו נקודות ציון (LAND MARKS) אשר ימתגו את העיר.



sec-kvish-ofiani-arabe.dgn 17/01/2022 09:48:04

4. הוראות לצירי תנועה ורחובות

א. נטיעת עצי הצללה בדרכים - הדרכים הראשיות יפותחו כצירים ירוקים. בדרכים ברוחב זכות דרך מעל 23 מ' יוקצו בתכנית תאום מערכות שתי רצועות שתילה ברוחב 1 מ' כל אחת לנטיעת שדרות עצים. נטיעת העצים במדרכות יהיה במרווח של 10-15 מ' על פי תכנית נופית שתוכן על ידי אדריכל נוף. לאורך צירים אלו יתוכננו פינות ישיבה ציבוריות והצללות לטובת הציבור.



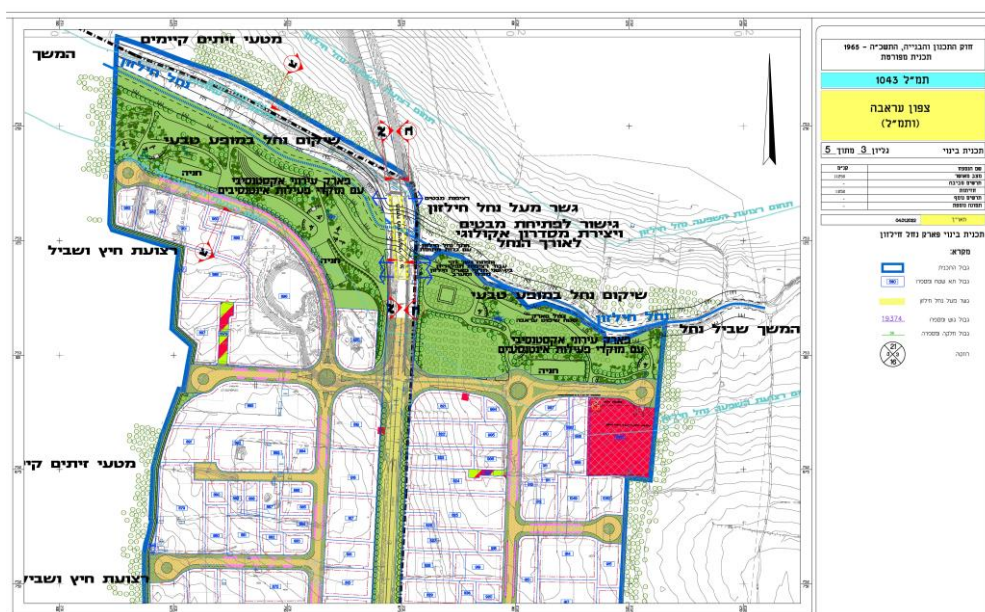


ב. בדרכים ברוחב זכות דרך מעל 12 מ' תוקצה רצועת שתילת עצים בצד אחד לפחות רוחב 1 מ' כל אחת לנטיעת שדרות עצים. נטיעת העצים במדרכות יהיה במרווח של 10-15 מ' על פי תכנית נופית שתוכן על ידי אדריכל נוף.

ג. שבילי אופניים – בציר כביש 804 יוקצו רצועות ברוחב 1.5 מ' לשבילי אופניים משני צידיו. בצירי הדרכים הראשיות (1,2,8,25,29,805) יוקצו במידת האפשר בתכנון המפורט רצועות ברוחב מספק לשבילי אופניים, יש לשמור על חיבור המשכי לשבילי אופניים אל מחוץ לתכנית במידת האפשר.

ד. כיכרות תנועה – כיכרות תנועה יפותחו ויגוננו בתכנית שתוכן על ידי אדריכל נוף.
ה. מדרכות - רוחב מינימאלי מעבר נקי ללא ריהוט רחוב, נטיעת עצים ותאורה יהיה 1.5 מ' על מנת לאפשר נגישות. בחציית כבישים תבוצענה הנמכות לאבן שפה בהתאם לתקן נגישות.

ו. קישור פארק חילוון למרכז העיר עראבה - הפארק העירוני לאורך נחל חילוון יקושר עם שבילי הולכי רגל ואופניים לאורך כביש 804 עד למרכז העיר עראבה



תשריט נספח נוף פיתוח פארק עירוני בערוץ נחל חילוון

5. הוראות לפארק עירוני בנחל חילוון

א. הנחיות תכנון הפארק- תכנון הפארק יעשה בתכנית כוללת על ידי אדריכל נוף כהמשך לנוף הטבעי הכולל של נחל חילוון, עם דגש לחקלאות המסורתית באזור תוך כדי שיקום הנחל במופע טבעי.





ב. רצף אקולוגי לנחל חילזון - יש לשמור מסדרון אקולוגי ושיקום הנחל ושמירה על רצף נופי במעלה ומורד הנחל.

ג. השתלבות בערכי נוף מורשת - תכנון יתבסס במידת האפשר על צמחיה מקומית חסכונית במים בזיקה לנוף כרמי הזיתים והבוסתנים של החקלאות המקומית המסורתית.

ד. פיתוח גנני - תכנון הגנים יאפשר בינוי של מצללות, שבילים ומתקני משחק וספורט. שימושים נוספים שאינם חורגים מרוח השמושים הנ"ל יאושרו על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה.

ה. בניה קשיחה – בפארק תותר בנייה בשיעור של עד 5% משטח השצ"פ לטובת מבני שירותים ציבוריים, מבני טרפו ומתקנים הנדסיים לתפעול הגן.

ו. תפקוד פארק עירוני - השצ"פ יפותח כפארק עירוני לפעילות נופש בחיק הטבע גם כאלו אשר עדיף להרחיקן מאזורי מגורים, כגון אזורים להתקהלות, חניה, ואמפי פתוח להופעות.

ז. הרחבת והגבהת מפתח הגשר. כחלק מפיתוח הפארק יש לשמור על רציפות הפארק משני צידי כביש 804. זאת על ידי הגדלת מפתח הגשר ל 100מ' והגבהת גובהו התחתון למינימום 8מ' נטו. את מפתח הגשר יש לתמוך בעמודי בטון דקים ומעטים ככל האפשר.

ח. הגבהת כביש 804 בחלקים שאינם פתוחים כגשר, תשולב משני צידי הכביש בשיקום נופי ברוח טרסות של חקלאות מסורתית שיהוו חלק מהתכנון הכולל של הפארק.

ט. קישור פארק חילזון למרכז העיר עראבה - הפארק העירוני לאורך נחל חילזון יקושר עם שבילי הולכי רגל ואופניים לאורך כביש 804 עד למרכז העיר עראבה.

