



01/06/2020

תאריך :

717

עבודה מס' :

Doc0717-01062020-004

סימון :

נספח נופי - פסוטה

תכנית מס' 258-0604561 (ג/25181)

מבוא :

פסוטה הינה ישוב בן מאות שנים בגליל העליון המערבי .

- מספר נפשות כ' – 3000 נפש .
- גובה של 660 מ' + מעל פני הים ראה מפת רומים .
- מצפון משקיפה על עמק עקרב .
- מדרום על מורדות ההרים של נחל כזיב.
- ממערב הר מירון להרי הגליל המערבי הנמוכים יחסית .
- מזרח הר מפשטה וישוב אלקוש .
- עתיקות : בישוב קיימים אתרי עתיקות מוכרזים שבחלקם נופלים בגבול התכנית (חרבת רם).



בתי הישוב גולשים במורד לכל הכיוונים מסביב לתחום בתי המגורים נטוע עצי פרי מינים שונים וחצרות מוצלים בעצי גפנים , האזור פתוח ומשופע בערכי טבע כמו ערוצי נחלים , מעיינות , אזורי חורש , צמחיה מגוונת שטחי בתה ועוד .

פסוטה ממוקמת בלב אזור נופי פתוח , בעל רגישות סביבתית גבוהה , אזור טבעי פתוח וכן בשל היותה מקומה הנופי סביבתי בעלת בתי גידול למספר רב של מיני צמחים ובעלי חיים / בעלי כנף/זוחלים ועוד .

במרחקים לא גדולים מיישוב פסוטה , ממוקמים מושב נטועה מצפון מזרחי, מושב אלקוש מדרום מזרח והישוב הקהילתי אבירים מדרום מערב, אשר הן ממוקמים באותו ערכי נוף ואקולוגיה .

מתחם C , D1 , D2 צפון ומערב לישוב (ראה תכנית מתאר מס' ג/ 20910) . תיאור תכונות הנוף הטבעי :



שיפועים : השיפועים משתנים , ראה מפת שיפועים .

מפנה : עפ"י רוב המפנה לכיוון מערב למעט מתחם D2 , המפנה לכיוון דרום החשופים לחמת השמש בקיץ , יש לתת דגש להרבות בהצללה לשיפור הטופואקלים בשטח זה .

גובה מעל פני הים במתחמים C , D1 , D2 ראה מפת רומים .

ממוצע כמות הגשמים כ' – 650 מ"מ / שנה .

השטח חשוף לכיוון מערב, קריר בחודשי החורף ונעים בחודשי הקיץ .





דרום לשוב קיים ערוץ קטן בשיפועים מתונים עד לכביש אבירים, ומשם השיפועים גדולים כלפי כיוון נחל כזו, בעיקר בשטחים הטבעיים נבנו טרסות לשמירת הקרקע ומניעת סחף ולהשעיית מי נגר והעשרת מי תהום.

החקלאות והנוף האחר מעשה אדם :

השטח ברובו נטוע עצי זית ועצי פרי, חלקו משמש כשטחים חקלאיים לגידול חקלאי וגידולים חקלאיים עונתיים. סביב למטעים מצויים עצי בוסתן כגון : תאנים, רימונים, גפנים וגידול ירקות לצרכים ביתיים.

החלק הדרומי מתאפיין בעיקר במטע זיתים תוך שילוב גידולים עונתיים שונים. קיימת מגמה של הרחבת מטעי הזיתים על חשבון גידולים עונתיים.



המדרון המערבי ובקטעים מסוימים בעלי עומק קרקע עמוקים יחסית משמשים היום כאזורי חקלאות אינטנסיבי ביותר, כולל בוסתנים וכרמים. ידוע שרוב הקרקעות בשוב הנין טרשים עם שכבת קרקע דקה ברוב המקרים היבול החקלאי הינו לצרכים ביתיים ולא מסחריים.

אתרי עתיקות:

- שטח התכנית מצוי באתרי עתיקות מוכרזים כדן, ותחול עליהם הוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.

- כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ומכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.



- דרומית למתחם D2 נמצא אזור עתיקות מוכרז (חרב רם) בשטח כ' - 13.0 ד'.

- לגבי שטח זה תוכנן פיתוח מיוחד כולל עקרונות הנ"ל :

1 - צמצום תכנית הבינוי ל' - 45%, צפיפות 2 יח"ד / דונם.

2 - בפיתוח לרבות דרכי גישה שמירת פנה קרקע טבעיים במידת האפשר, ז"א החפירה בתווי דרך יהיו מינימליים.

3 - דרך הגישה יהיה דרך משולבת ברוחב לא יעלה על 10.0 מ', חומר הריצוף יהיה מאבנים מלכותיים דימוי עתיק לפי בחירת אדריכל נוף.



4 - התשתיות תבוצע עם פיקוח צמוד מטעם הרשות המקומית, במידה ויתגלו שרידי עתיקות יש להפסיק העבודה והדעת רשות העתיקות וקבלת הנחיות להמשך העבודה.

5 - יש לשמר את שרידי העתיקות הקיימות על פני השטח.

6 - תנא קבלת היתר בניה אישור רשות העתיקות.

7 - במשך הליך הכנת התכנית התקיימו מספר ביקורי שטח עם הרשות במטרה לתאם התכנון בהתאם, לציין שהשטח בחרבת רם יועדה כשצ"פ.

8 - שצ"פ מס' : 305, 302 (חרבת רם) יש לשמרו כטבעו עם מתן אפשרות התקנת ספסלים בפינות פנאי וכו'.



9 - דרך המשולבת מס' : 502 : הקמת דרך זאת יש לשמור במידת האפשר על פני הקרקע הקיימת ולא לבצע עבודות פיתוח מוגזמות.



ערכי טבע ומורשת :

הנוכחות הראשונה לאנושות בגליל ובישוב פסוטה בת אלפי שנים, חלק מיושבי הסביבה הם עדות לרצף התיישבות ארוך מאוד שנים, גם אם זהות התושבים השתנתה כמה פעמים בהיסטוריה, כל אלה הופכים את נופי החקלאות כאזור לחלק מהמורשת ולנדבך טבעי המראה ובדמות האזור ביחד עם נופים טבעיים.

החקלאות ההיסטורית הותירה בשטחים המדרוניים טרסות מעשה אדם שתפקידה למתן המדרון ולהשעיית ולשימור הקרקע ומניעת סחף .
לציון שעומק האדמה על פני השטח עומק מוגבל עם אחוז אבניות גבוה .



ערכיות הקרקע החקלאית :

לדעתי הקרקע החקלאית במתחמים הינה אדמה רדודה בקרקע מדרונית בחלקה במפנה דרומי חשוף לחמת השמש , בעלת השפעה להתאדות הרטיבות באחוז גבוה .
לפי דעתי הינה ערך נמוך לקרקע חקלאית, והחקלאות הקיימת בשטח עפ"י רוב, היבול בכמות מזערית לצורך ביתי בלבד .

תופעות טבע ייחודיות ומערכות אקולוגיות :



לדעתי בשטח התכנית אין תופעה טבעית ייחודית שאפר להצביע עליה.
התכנית הינה חלק בלתי נפרד מאזור פתוח בעל רצף אקולוגי , וחלק ממרחב הישוב מוקף בשמורות טבע מוכרזות : שמורת נחל מתח, שמורת מערת פער, שמורת ברכת סאסא, שמורת הר מירון , שמורת בריכת אלקוש, שמורת מצד אבירים, שמורת זוית מסלע ומים .

בישוב ובשמורות חיים בע"ח , בע"כ , זוחלים ועוד , וע"מ לשמר על האיזון האקולוגי .

בתחום התכנית תוכננו שטחים פתוחים רצופים, אשר ישמרו על האיזון האקולוגי וחופש ניידות וריבוי הטבעי לחיי בר בתחום התכנית וסביבתה (בשטחים הפתוחים) .

במידה ויהיו נטיעות חדשות בתחום התכנית מומלץ לשתול צמחיה ים תיכונית המשתלבת עם הצמחייה המגוונת הקיימת , חסכונית במי השקיה ובטיפולים .



סקירת אתרי ביקור ומסלולי טיול בתחום התכנית ובסביבתה :

במרחק של עשרות מטרים מהישוב ההיסטורי , מכיל מספר אתרי ביקור מהווים כאתר ביקור וחלק ממסלולי טיול בעל מגוון מבוקש למטיילים להלן אתרי טיול:

- מבנה הכנסייה בישוב אשר הוקמה בשנת 1904 .
- מבנה הכנסייה העותמנית הקיימת בגרעין הישוב .
- בית הקשתות מבנה הסטורי עתיק בעל צורה ארכיטקטונית מיוחד .
- בית הבד קיים בגרעין הישוב .
- בית יוסף איוב מבנה היסטורי בעל אופי ארכיטקטוני מיוחד .
- מעיין הישוב אשר מלאה תפקיד חשוב בעבר שמשו כמקור המים היחיד .





בנוסף לאתרים היסטוריים סובבים הישוב להלן :

- חרבת חרדן מדרום – שטח יכולים לפתח בצורה מבוקרת שיהווה פארק ארכיאולוגי לטובת הישוב והמבקרים .
- חרבת פצלת מצפון .
- חרבת ראש ברכת מפשטה ממערב.
- חורשות סובב הישוב עם מגוון רחב של צמחי ארץ ישראל. עץ אלון מצוי הוא השולט בשטח .

אמצעים לשמרים:



מומלץ הכנת תכנית תיירותית מסודרת ומרחבת , תכלול נגישות רגלית בטיחותית לכל הגילאים כולל בעלי מוגבלויות יצטרך התקנת שילוט לוחות , הסברים והדרכות כולל תחנות מפגשים ופנאי , הנ"ל יטופלו באופן שוטף ע"י הגופים הרלוונטיים לכך.

פארק ארכיאולוגי – חירבת חרדן דרומית לתכנית :

גם במקום זה אתר יפותח , יהווה למבקרים לכלל יישובי, בו ישולבו השרידים הארכיאולוגיים כחלק מהפיתוח הנופי היסטורי.

יש לתת דגש על שימור ולא חפירה, כאשר יהווה מקום תיירותי, לימוד ופעילות חינוך מיוחד לתלמידים, קבוצות ובודדים , ישמש לפעילות נופש ופנאי , התכנסות ואירועים ציבוריים נוסף לתפקידו כפארק להשהות בטבע ומוקד תצפית ונוף .



כאמור פיתוח הנ"ל ייעשה במסגרת תכנית מפורטת כוללת , תיערך בהתאם להנחיות השימור ובתיאום עם רשות העתיקות והרשויות הנוגעות בדבר.

כאמור הפארק ישולב כחוליה מקשרת במסלולי תיירות וטיולי טבע באזור , כאמור יחובר לדרכים ושבילים קיימים ומאושרים .

ניתוח השפעת מימוש התכנית על שטח התכנית וסביבתה .



השפעת מימוש התכנית באופן חיובי על הישוב וסביבתה להלן :

- פתרון אספקת שטחי מגורים לרבות מחוסרי קרקע לפיתוח , לזוגות צעירים ועוד . המאפשר להתגורר בשכונות מסודרות ובעלי גישה נוחה ורחבה, שכונה עם שטחים ציבוריים לשירות השכונה / הישוב ועברי אורח .
- תכנית איחוד וחלוקה למתחם המסדיר מגרשים בעלי צורה גיאומטרית רגולרית מתאימה לבניין בתי מגורים. תוך הפרשות לצורכי ציבור , הפרשות שוויוניות מכל בעלי הקרקע.
- הקצאת שטחים ציבוריים פתוחים לרווחת התושבים מכל הגילאים עם פעילויות מגוונות ומאושרות למשחקים, ספורט, פנאי ועוד.
- השפעה חיובית עם הנוף הסביבתי ע"י תכנון רציף של שטחים ציבוריים לשמירת האיזון האקולוגי בשטח ובסביבה , ובחירת צמחי ארץ ישראל המתאימים לצמחיה הקיימת בעיקרון לשמירה על האופי הסביבתי הטבעי והים תיכוני.





אופן השתלבות הבינוי והפיתוח המוצעים והפעילות תיווצר כתוצאה מהם, לרבות צפייה ונצפות :

כללי :

גורם קרדינאלי להשתלבות הבינוי והפיתוח המוצעים הינו המדרון הקיים, סוג הקרקע, הצמחייה הקיימת והמתוכננת ועוד.

מכאן יש לתכנן הבינוי בהתאם לגבהים המתוכננים בדרכים המתוכננים כאשר מפלס הרצפה יהיה בגובה עד 1.0 מ' ממפלס הכביש הסמוך.

יותאמו לסוג הקרקע הקיימת ולצמד לפני קרקע קיימת במידת האפשר, אם יהיה אילוצים לחפירה/מילוי יש לאזן הכמות ביניהם ע"מ להימנע מיבוא חומר.



יש להימנע במידת האפשר בניית קירות תמך גבוהים מעל 3.0 מ', יהיה אילוצים מקומיים לקירות תמך גבוהים, יש לחלק הגובה ובציע דירוג בקירות, דבר המאפשר נטיעת צמחים בין המפלסים השונים בהנחיית אדריכל נוף.

בניית חיפוי הקירות מומלץ שחיפוי ושיטת הבניה יהיו :
א – החיפוי יהיה מאבן לקט מקומית עם בטנה.

ב – שיטת בניית החיפוי בניה יבשה.

והיה בשטח הפיתוח עצים בוגרים, יש לתכנן העתקתם עפ"י תכנון ערוך ע"י אדריכל נוף מוסמך.
(מדובר על עצים מסוג המאפשר העתקה כמו זיתים, אלונים, אלה ועוד).

העתקת צמחים יתוכננו כך שיאפשרו חלונות למבטי נוף בנוסף לעצי גינות המאפשרים ראות משטח התכנית לסביבה החיצונית.



התייחסות לחלופות תכנוניות, גם בשטחים שאינם ברגישות נופית סביבתית :

לדעתי ובהתחשב לתכנית המתאר המאושרת לשוב, אשר התייחסה למספר חלופות תכנון והתכנית נושאת העניין התחשבה ופתחה חלופת תכנון תואמת לדרישות תכנית המתאר, מקובלת ומומלצת ע"י הרשות המקומית יוזמת התכנית והשומרת על ספה אחידה עם האילוצים, היסטוריה ארכאולוגיה, אקולוגיה נוף ועוד.

כאמור התכנית התחשבה במכלול השטחים בתוכנית כולל שטחים שאינם ברגישות נופית סביבתית כמו מתקן הנדסי ממזרח ודרכים קיימים והתחברויות לדרכים הללו המקשרים שכונות גובלות למתחם התכנון נושא העניין.



המקומות הגבוהים בתכנית יועדו שצפ"ים, ישמשו כמוקדי תצפית ועוד.

הוראות מוצעות לתכנית מטרתן מזעור הפגיעה באיכות הנופית סביבתית :

ע"מ למזער הפגיעה באיכות נופית סביבתית לתכנית, יש להתחשב בהוראות להלן:

תשתיות :

- בקשה להיתר לפיתוח תשתיות תכלול תכנית שיקום נופית לפעולות המבוקשות ולשטחים הפתוחים.

- התכנית תבוצע בתיאום עם הגופים הרלוונטיים, בפיקוח הרשות המקומית.



- תכנון ניקוז השטח והגנתו בפני מכות גשמים חזקות ע"י הקמת מתקנים ואמצעי שיומר קרקע למניעת סחף כגון : טרסות, מסלעות, גדרות, קירות תמך המשולבים בצמחיה מתאימה ועוד.



- פיתוח תשתיות מים, ביוב, חשמל, כבילי תקשורת יהיו תת קרקעיים, כאשר תהיינה הפרדה מליאה בין מובל ניקוז מי גשם לבין קו ביוב ביצוע התשתיות יהיה מבוקר באזורי עתידות מוכרזים.

- יש לקבוע הוראה בעניין סידורי סילוק אשפה, פסולת לסוגיה ע"י הקמת חצרות משק ופינוי ענפים ועוד שבאחריות הרשות המקומית.

- הוראות למניעת מטרידים, רעש וזיהום במיוחד בשכונות מגורים, ע"י מניעת אזורי, תעסוקה ומלאכה מרעשים ומזהמים.

- פיתוח המתחם יהיה בהתאם לתכנית בינוי מנחה, עם ציון גובה מפלסי רצפות מבנים, חומר בניה, גדרות/מסלעות/טרסות צמחים עוד.

עבודות עפר (חפירה/מילוי יש להימנע במידת האפשר יבוא חומר זר (לא מקומי).

- הוראות שימוש חוזר בחומר מקומית (סלע, אבנים ואדמה).

- תנאי למתן היתר בניה, הגשת תכנית בינוי קנ"מ – 1:250, אשר תציין מפלסים, חומר בניה, כיווני ניקוז, גדרות ואמצעי שימור קרקע וכו'.

- עצים בוגרים: יש להימנע מכריתת עצים בוגרים הניתן להעתקה ו/או לשימור.

ההעתקה תהיה מתוכננת ומבוקרת ובהתאם לעקרונות ההעתקה ובהנחיית אדריכל נוף מוסמך ו/או אגרונום מומחה להלן:

א - סימון הכנת בורות בגודל מתאים לעץ המועתק.

ב - עץ מועתק יש לחבר למערכת השקיה סדירה משך 3 שנים לפחות.

ג - ההעתקה תהיה בחודשים דצמבר עד מרץ.

ד - טיפול בעץ המועתק באופן שוטף, להחזרתו לקדמותו.

- מתקנים הנדסיים לרבות מתקני ביוב יתוכננו עם אמצעים טכנולוגיים והנדסיים למניעת מטרידי רעש וריח, זיהומים למיניהם (אווריר וקרקע), הגנתם תהיה בהתאם להנחיית המשרדים והרשויות המוסמכות לכך, לרבות משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה.

מתקנים הללו יש לעצבם במעטפת צמחייה למניעת נצפות מאתרים בסביבה.

- יש לקבוע הוראות כוללות למטרידים:

רעש, שפכים, ניקוז, פסולת מוצקה, פסולת בניין, זיהום מי תהום וכדו'.



מסדרוני אקולוגיה:

כאמור יש לתת דגש לתכנון וביצוע מסדרוני אקולוגיה לאפשר ניידות חופשית לבע"ח, בע"כ, זוחלים וכו' לריבוי טבעי ומניעת הפרת המאזן האקולוגי המתבטא ברצף השטחים הפתוחים והציבוריים.





צמחיה מומלצת :

- זית אירופי , חרוב (נקבה) , שקדים , רימונים , תאנים , גפנים אלונים , צמחי תבליים וכדו' .
- **שדרה :** עצי רחוב וצמחי כיסוי בערוגות בדרכים יתוכננו עפ"י תכנית ביצוע ערוכה ע"י אדריכל נוף .
- **עצים מומלצים :** אדר סורי , מיש דרומי , חרוב (נקבה) , אדר מצוי, אורן הגלעין , ברכיטון צפצפתי , דולב מקסיקני , דולב קליפורניה .



מצ"ב :

- תכנית בינוי / נוף והתחברות למסלול טיול.
- מפת רומים .
- מפת שיפועים .
- תצ"א .



נערך ע"י : אברהם דויירי – אדריכל,
בונה ערים ואדריכל נוף .







