



תכנית 260-0660696/03/2020 נספח סביבה ונוף ונספח נוף



# תכנית מתאר כוללנית – דיר אל אסד

## תכנית 260-0660696

### נספח נוף ושטחים פתוחים

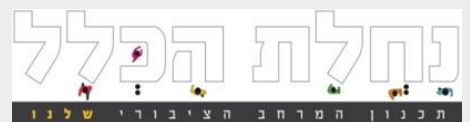


מרץ 2020

תכניות מתאר  
בקעת בית הכרם דיר אל-אסד دير الأسد



לרמן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ





**תוכן העניינים**



3.....	<b>מבוא</b>	<b>1.</b>
3.....	<b>תובנות עיקריות   סקר מצב קיים</b>	<b>2.</b>
3.....	שטחים ציבוריים פתוחים	2.1.
4.....	כרמי הזיתים	2.2.
5.....	מתלול צורים	2.3.
5.....	שבילי טיול	2.4.
6.....	רחובות ומרחב ציבורי	2.5.
7.....	<b>עקרונות תכנון הנוף</b>	<b>3.</b>
7.....	<b>סוגיות מרכזיות במערך השטחים הפתוחים</b>	<b>4.</b>
7.....	מתלול צורים	4.1.
7.....	יער	4.2.
7.....	קשרים ירוקים לשטחים הפתוחים הסובבים	4.3.
8.....	טיילת עליונה מתלול צורים	4.4.
8.....	טיילת שביל מתלול צורים	4.5.
9.....	רחוב צפוני תחתון	4.6.
11.....	רחוב צפוני עליון	4.7.
12.....	רחוב אורכי בחלק המערבי של הישוב	4.8.
12.....	גרעין הכפר	4.9.
16.....	<b>מרכיבי נספח הנוף</b>	<b>5.</b>
16.....	הנספח הנופי	5.1.
16.....	שטחים מוגנים	5.2.
16.....	שטחים פתוחים בתוך הישוב	5.3.
17.....	צירים ירוקים, טיילות	5.4.
18.....	<b>פרוגרמת שטחים פתוחים</b>	<b>6.</b>
18.....	כמות מוצעת לעומת כמות נדרשת	6.1.
19.....	קשר בין השטחים הפתוחים למוסדות החינוך	6.2.
19.....	מצאי שטחים פתוחים לשימוש כלל ישובי	6.3.

**נספחים:**



## 1. מבוא

נספח נופי סביבתי זה מכיל דברי הסבר לתכנית ויפרט את עקרונות התכנון הנופיים בתכנית המתאר הכוללת לדיר אל-אסד. הנספח מכיל את עיקרי התובנות על השטחים הפתוחים והרחובות, העולים מסקר המצב הקיים. לאחר מכן יפורטו עקרונות התכנון הנופיים, כולל הניתוחים הרלוונטים עבור כל אחד מהעקרונות.

## 2. תובנות עיקריות | סקר מצב קיים

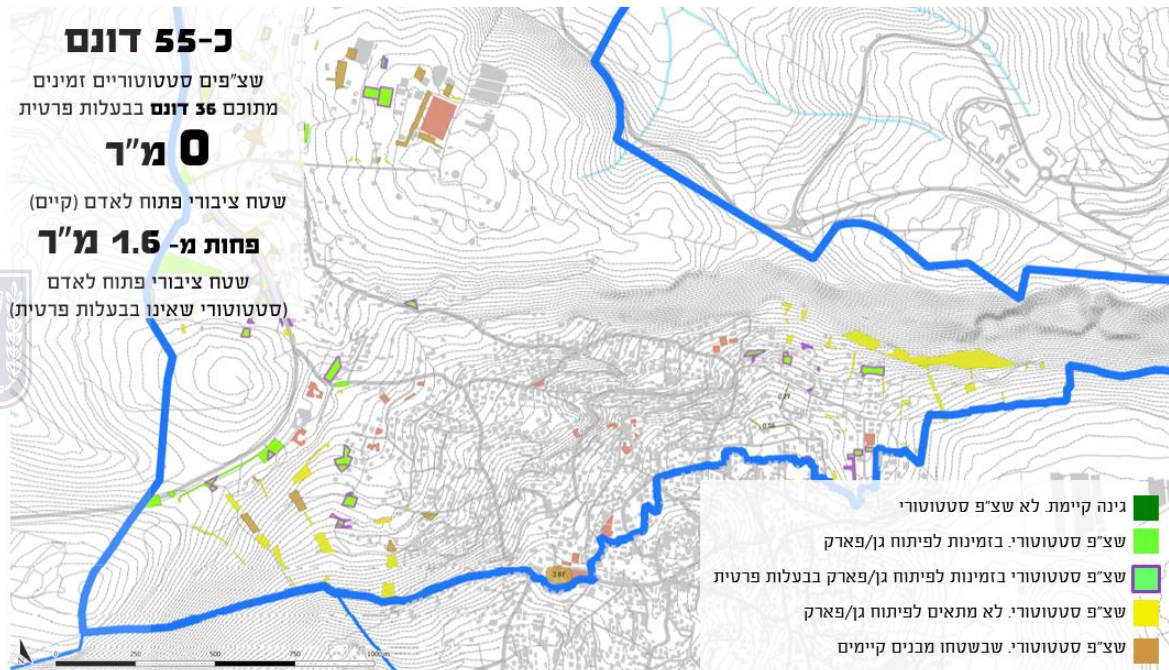
### 2.1 שטחים ציבוריים פתוחים

בדיר אל אסד אין שצ"פים מפותחים לגינות ציבוריות בתחום הישוב. השצ"פים הקיימים פרושים בעיקר במעטפת היישוב, בשכונות מתוכננות חדשות. המרקם הבנוי, ובייחוד מרכז הישוב, סובל ממחסור חמור בשצ"פים וגני משחק.

רמת השרותיות של השצ"פים המאושרים נמוכה, כיוון שלא קיים קשר בין פרישת השצ"פים במרקם הבנוי למבני הציבור, שמרביתם במרחק הליכה משמעותי.

רבים מהשצ"פים הסטטוטוריים המאושרים אינם מתאימים לפיתוח. חלקם מתוכננים על שטח בניינים קיימים, בשיפועים גבוהים המכתיבים עלויות פיתוח גבוהות ושטח אפקטיבי קטן, כמו גם

הקצאת שאריות שטחי תכנון בצד דרכים ומגרשים המקשים על פיתוח השטח כגינה ציבורית משמעותית לסביבתה. כמו כן, רבים מהשצ"פים המאושרים הם בשטחים בבעלות פרטית, עובדה היכולה להשפיע על זמינות השטח לפיתוח כמרחב ציבורי.



ניתוח אפקטיביות השצ"פים





## 2.2. כרמי הזיתים

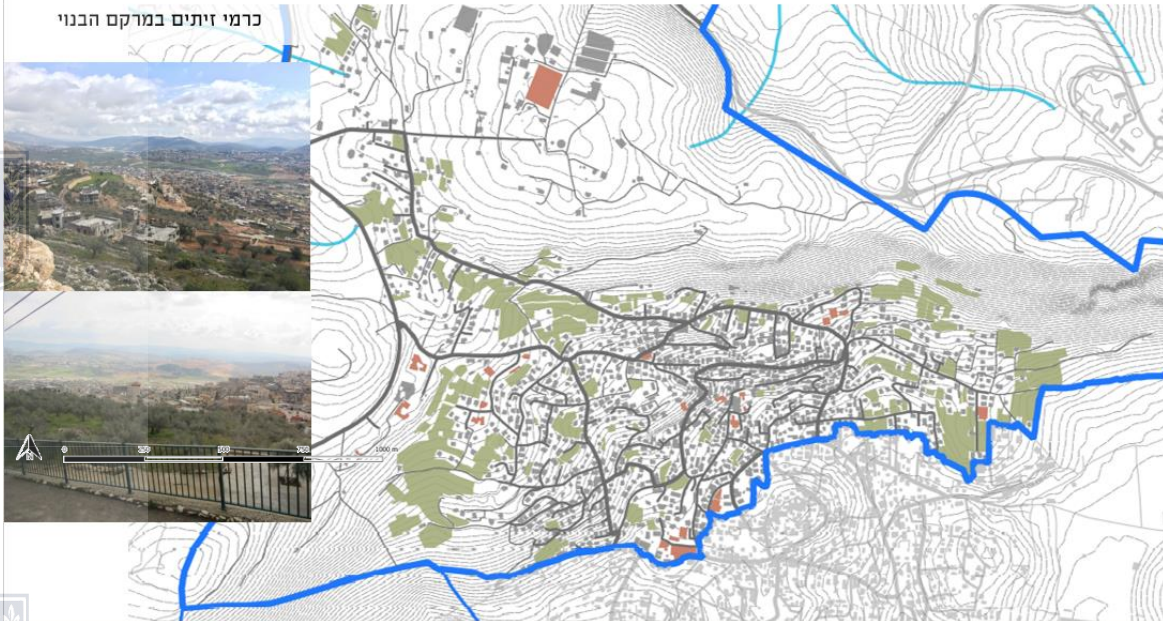
על אף מיעוט השצ"פים הסטוטוריים קיימים בדיר אל אסד כ-290 דונם של כרמי זיתים בתוך המרקם הבנוי. שטחי כרמים נרחבים נפרשים גם במעטפת המרקם הבנוי, ויחד עם אלו בתוך הישוב מהווים נדבך משמעותי בחזות ונראות הכפר ככפר גלילי.

שטחים אלו מספקים גם שירותי מערכת אקוסיסטמה חשובים לסביבתם הקרובה ותורמים בהשגחה והחדרת נגר, מיתון אקלימי, צמצום זיהומי קרקע ואוויר, וכן שירותים חברתיים כדוגמת ערכי תרבות ומורשת, בריאות ציבור ושוויי קרקע.

כרמי הזיתים הינם משאב יישובי הפרוש על קרקעות פרטיות, שיש לשמר ולטפח. בממשק ניהול זה או אחר חלק מהכרמים יכולים להוות גם תשתית לפיתוח שפ"פים ורשת גנים ציבוריים בקרבת מבני ציבור וחינוך.

### כ-290 דונם

כרמי זיתים במרקם הבנוי



סימון כרמי הזיתים





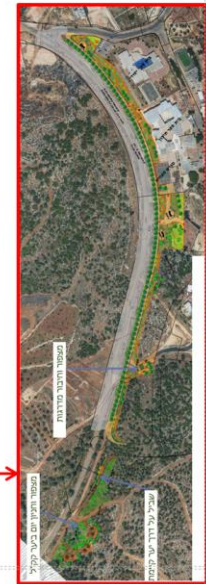
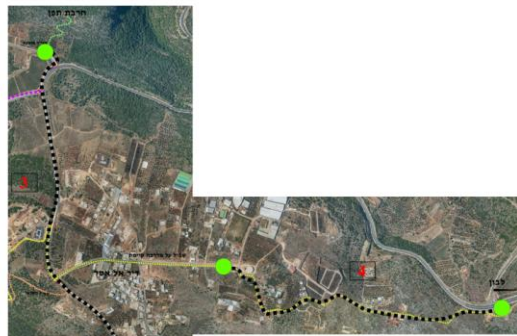
### 2.3. מתלול צורים

מצוק דולומיט תלול המעצים ומייחד דמות את הישוב הפרוש לאורכו. רב שטח המתלול מוגן סטאטוטורית, ואילו החלק המערבי שלו אינו מוגן סטאטוטורית.

ללא הגדרה ברורה בין השטח הבנוי לפתוח, תיתכן זחילה עירונית שתפגע במצוק, מכיוון הבניה שלמרגלותיו, וכן מכיוון הבניה בראש המצוק.

### 2.4. שבילי טיול

בדיר אל-אסד נקודות תצפית רבות לנוף המרהיב. מספר שבילי טיול קיימים עוברים בתחום הישוב. שביל סובב משגב חוצה את המרקם הבנוי בחלק הצפוני של הישוב, בכיוון מזרח-מערב. שביל טיול פלך-תובל-דיר אל אסד עובר בחלק המערבי של הישוב, בכיוון צפון-דרום. על בסיס שבילים אלה, מקדם אשכול בית הכרם את פרויקט שביל מתלול צורים - מערך שבילי הולכי רגל ואופניים באורך כולל של כ-8.4 קמ', אשר יקשר בין ישובי משגב ברכס מתלול צורים פלך ולבון דרך דיר אל אסד עד לצומת לבון במערב וצומת ירכא בצפון.



תכנון אדרי נוף ערן געש



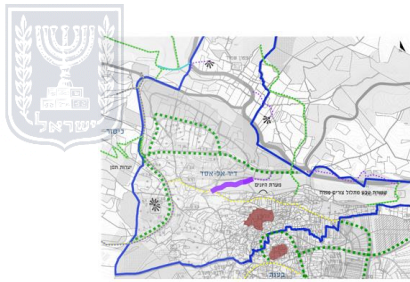
מערך שבילי הטיול המוצע

דוגמא לקטע תכנון באזור מבני החינוך

שביל מתלול צורים

שביל מתוכנן נוסף הוא שביל אל-קוציבה, בפיתוח אשכול בית הכרם, פרויקט הכולל פיתוח מצפורים ופינות ישיבה לאורך שביל טיילת, ניצול המשטחים הקיימים, המשמשים כיום להשלכת פסולת ליצירת פינות תצפית מעל ומתחת לדרך הקיימת והדגשת המוטיב הפיסולי של הסלעים הטבעיים המרשימים.





תכנון ותמונות מאת אדריכל נופי רוני ארני

שביל אל-קוציבה

## 2.5. רחובות ומרחב ציבורי

הישוב מאופיין בשלד עירוני ברור מחד – חלוקה למפלסים בשל הטופוגרפיה התלולה, ומורכב מאידך - שני רחובות ראשיים בלבד וריבוי צמתים המזינים שכונות. ישנו קושי בקריאות והתמצאות במרחב הישוב, בשל המבנה הטופוגרפי שלו וצפיפות הבינוי.

חלל הרחוב אינו מוגדר, ומאופיין בחוסר הפרדה בין תנועת כלי רכב והולכי רגל. לא קיימים נתיבי אופנים.

הכניסות ליישוב אינן מובהקות מבחינת הקריאות שלהן, ואינן יצוגיות.

הפרשי הגבהים המשמעותיים (כ- 350 מ' בתוך הישוב), והשיפועים התלולים במרחב הישוב מקשים על ההליכתיות ועל רצף התנועה במרחב. בנוסף, על מנת לגשר על הפרשי הגבהים קיימים פתרונות תימוך וחציבה מסוגים שונים ובגבהים משמעותיים, והם משפיעים מאוד על הנראות של המרחב הציבורי, בתוך הישוב ואף מחוצה לו. ככל שהמרקם הבנוי חודר לשטחים בשיפועים תלולים, מופע הקירות והחציבות בולט יותר, ומהווה מפגע חזותי.

בענה ומג'ד אל-כרום מהווים המשך של הרצף הבנוי בדיר אל-אסד, ללא הפרדה המגדירה זהות וייחוד.







### 3. עקרונות תכנון הנוף

להלן העקרונות המרכזים בפיתוח תכנית המתאר הכוללנית לדיר אל-אסד:

- יצירת שלד ירוק עירוני המחבר את מערך הרחובות והשטחים הפתוחים ביישוב, המאפשר תנועה רציפה ונוחה להולכי רגל ורוכבי אופנים בין מגורים, מוסדות ציבור, רחובות מסחריים ושצ"פים.
- תכנון מערך שטחים פתוחים בכמות ובפיזור שיתנו מענה לאוכלוסיה הקיימת והמתוכננת, ככל הניתן, תוך היסמכות על השטחים הפתוחים המוגנים הנמצאים בתחום הישוב.
- קישור הישוב לשטחים הטבעיים הסובבים.
- שימור איכויות הנוף הטבעי, ע"י הגדרת שטחים לשימור (בייחוד מתלול צורים), והגדרת גבול הבינוי בממשק עם השטחים הפתוחים הטבעיים.
- הגדרת שיפועי הבניה המקסימליים, על מנת להימנע מבינוי במתלולים.
- העצמה והדגשה של איכויות הנוף הטבעי ע"י פיתוח מערך טיילות המשולבות ברחובות הראשיים (8544, הרחוב החדש בצפון הישוב) ונקודות תצפית.
- פיתוח לב הישוב העתיק באופן שידגיש וישקם את האיכויות הקיימות בו.



### 4. סוגיות מרכזיות במערך השטחים הפתוחים

#### 4.1 מתלול צורים

החלק המזרחי של מתלול צורים מוצע לשימור (כלל המצוק הכלול בתחום המוניציפלי של הישוב). בשטח זה יותרו התווית שבילי טיול להולכי רגל ואופניים בלבד וכן גיבון ונטיעות בצומח מקומי ובהתאמה למופע החשוף הקיים של המדרון. פתרונות התימוך לשבילי הטיול במדרון יהיו בהתאמה למופע הטבעי של המדרון, תוך שמירה קפדנית על ערכי הטבע הקיימים בו ועל פתיחות המבטים ממנו ואליו. בשטח זה לא יותרו בינוי, דרכים מכל סוג, העברת תשתיות עליות ותת קרקעיות.



#### 4.2 יער

חלק משטחי היער המאושרים בצפון הישוב מוצעים לגריעה, בתחום הבינוי המוצע למגורים. עם זאת, נשמרה רצועה ברוחב שלא יפחת מ- 40 מ' בין כביש 854 לבין הבינוי המוצע. במקום השטחים המוצעים לגריעה, מוצעים שטחים חלופיים לשימור (ראה סעיף 6.3).



#### 4.3 קשרים ירוקים לשטחים הפתוחים הסובבים

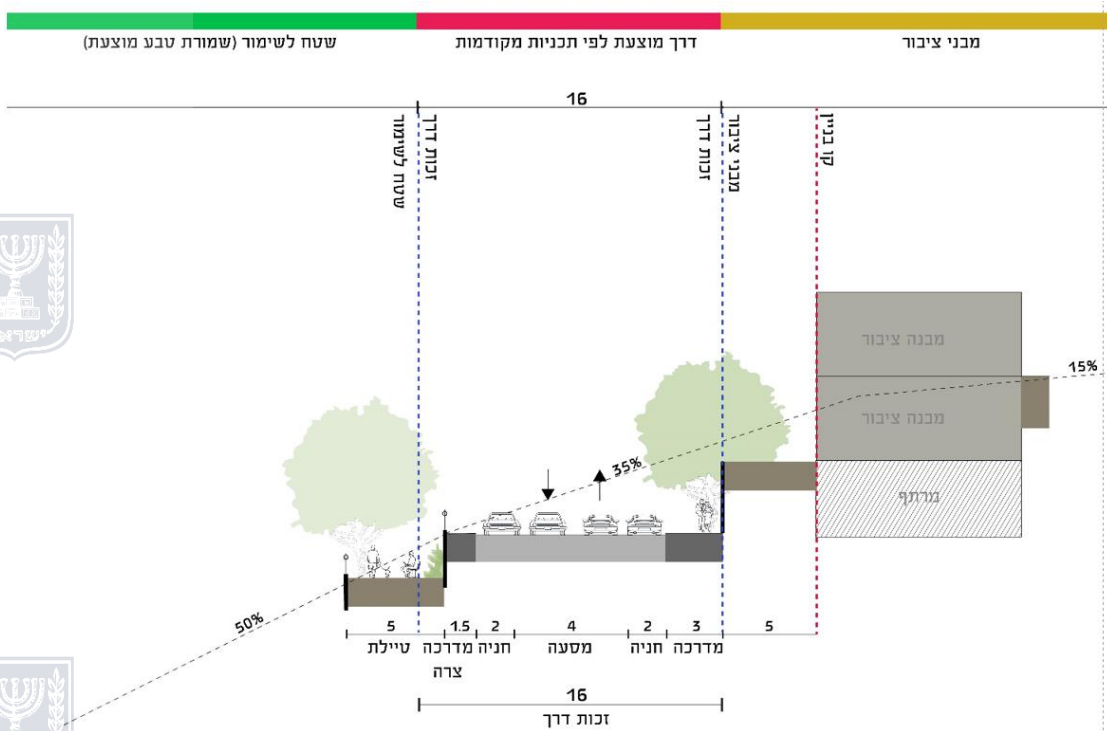
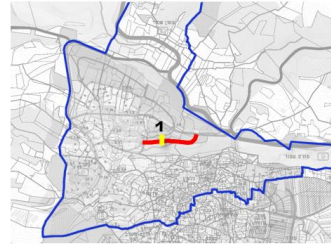
החיבורים המוצעים מקשרים אל שביל טיול סובב משגב, אל מוקדי עניין כמו חרבת תפן ומערת היונים, ואל נקודות תצפית לנוף הרחוק. ישנה חשיבות גדולה לקישוריות אל השטחים הפתוחים, בייחוד לאור המחסור בשטחים ציבוריים פתוחים בתוך הישוב.





#### 4.4. טיילת עליונה מתלול צורים

שביל טיול לאורך הקצה העליון של מתלול צורים. תוואי השביל מלווה את הרחוב העליון המתוכנן, המקשר בין הכניסה המזרחית לישוב לבין המרקם הבנוי בחלק המרכזי. הטיילת תמוקם למרגלות הרחוב, במפלס נמוך ממנו, על מנת למזער את ההשפעה הנופית של קירות התמך הנדרשים, ע"י חלוקת הפרשי הגבהים למספר מפלסים ועל מנת לקבוע גבול בינוי מובהק. הטיילת תשמש לטיול, מנוחה ושהיה, ולאורכה יפותחו נקודות תצפית לנוף הרחוק.



דרך משנית מעל מתלול לשימור, חתך טיפוסי

#### 4.5. טיילת שביל משולב במפלסי המדרון של מתלול צורים

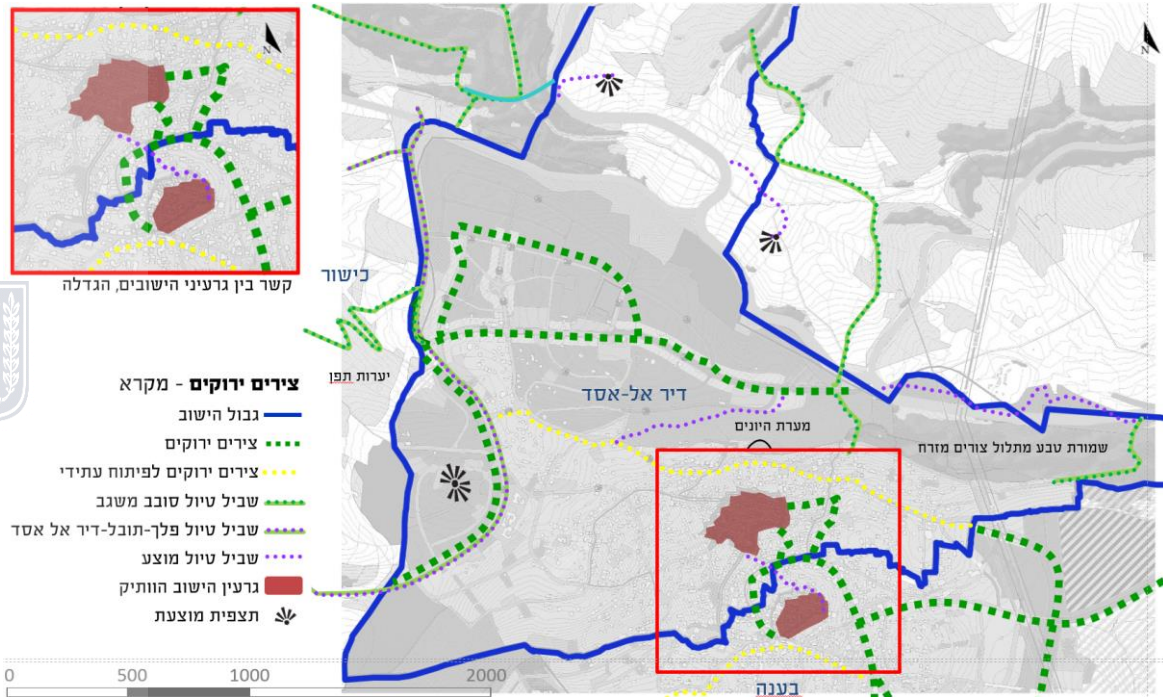
שביל טיול המשולב במפלסי המדרון של מתלול צורים. תוואי השביל מטפס מהמרקם הבנוי בחלק המרכזי של הישוב, אל עבר הכניסה המזרחית שלו. חלק מתוואי השביל מוצע בהתאם לפרויקט "שביל אל קוציבה" שמקדם אשכול בית הכרם (ראה פירוט בסעיף 2.4 לעיל). הטיילת תשמש לטיול, מנוחה ושהיה, ולאורכה יפותחו נקודות תצפית לנוף הרחוק. בנוסף,







בקטע המזרחי שלה, היא תסייע במיזעור ההשפעה הנופית של קירות התמך הנדרשים לבינוי, ע"י חלוקת הפרשי הגבהים למספר מפלסים.

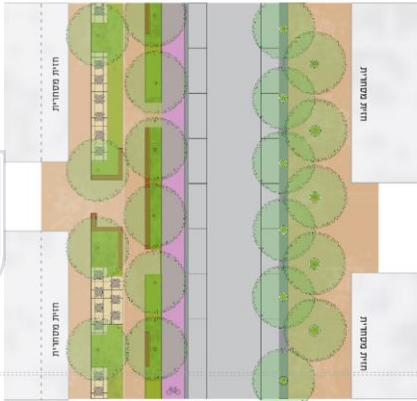


מערך הצירים הירוקים

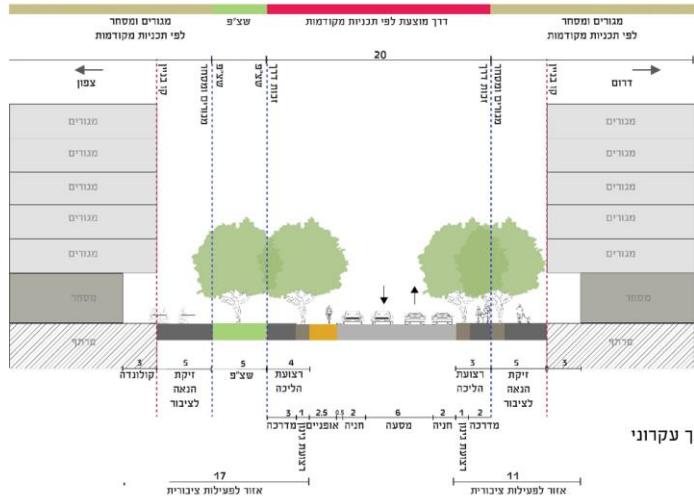
#### 4.6 רחוב צפוני תחתון

ציר הרחוב המוצע בחלק התחתון של צפון הישוב מכיל מדרכות רחבות, שביל אופניים דו-סטרי ורצועת שצ"פ לינארי המלווה את הרחוב בחלק הצפוני שלו. הנטיעות במדרכות, יחד עם הנטיעות במרווח הקדמי של המגרשים, ייצרו שלד ירוק משמעותי לרחוב ויבטיחו מרחב הליכה מוצל, המצטרף למרחב המוצל תחת הקולונדות.





הצעה לתכנון צירי הליכה ואזורי ישיבה לצד החזית המשחרית



חתך עקרוני



דוגמאות:

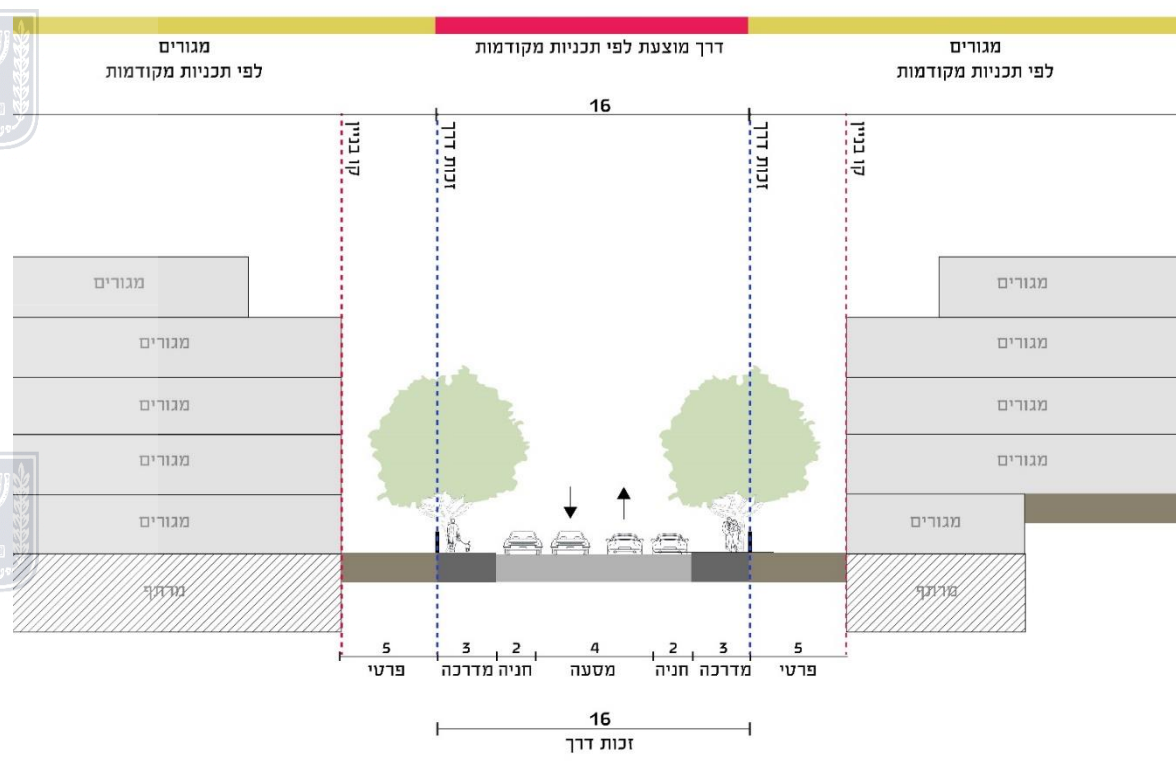
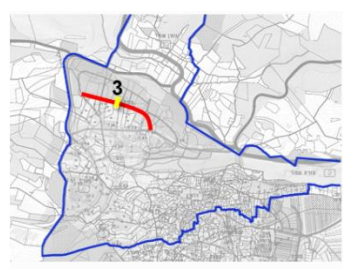
רחוב צפוני תחתון, חתך טיפוסי





### 4.7. רחוב צפוני עליון

ציר הרחוב המוצע בחלק העליון של צפון הישוב מכיל מדרכות רחבות, הכוללות נטיעות לאורכן.



רחוב צפוני עליון, חתך טיפוס

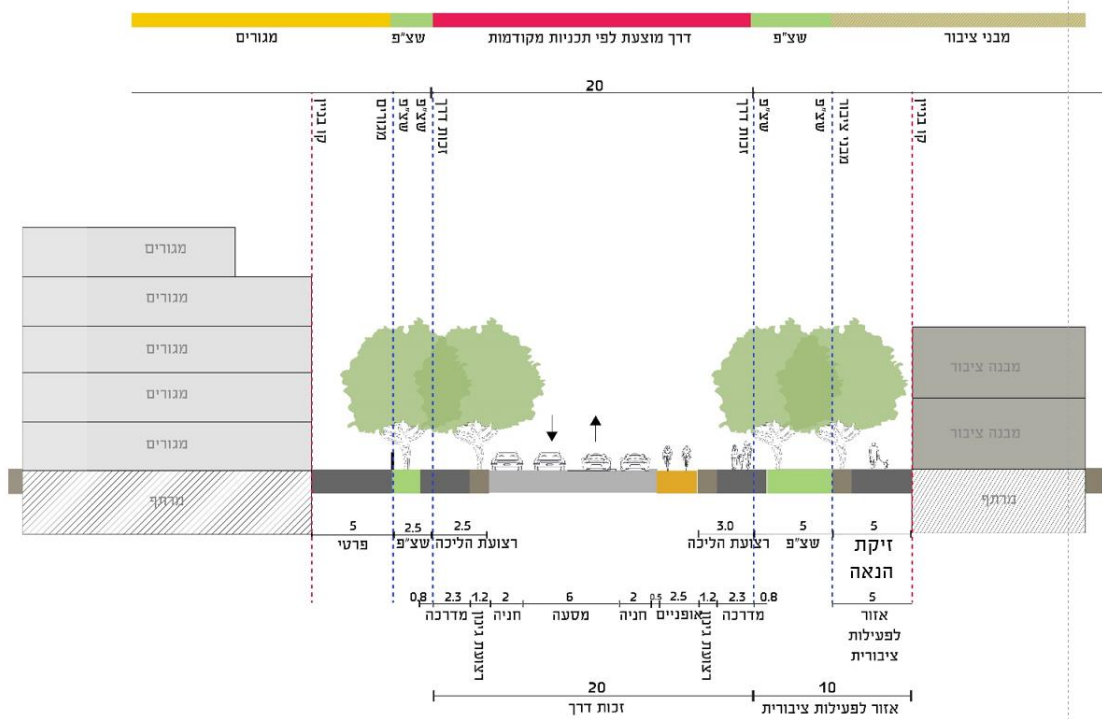
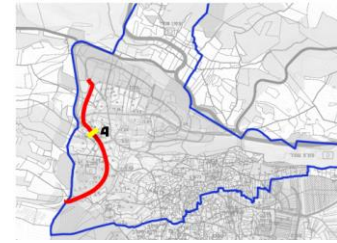






#### 4.8. רחוב אורכי בחלק המערבי של הישוב

ציר האורך המוצע בחלק המערבי של הישוב מכיל מדרכות רחבות, שביל אופניים דו-סטרי, ורצועות שצ"פ לינארי המלוות את הרחוב משני צידיו. הנטיעות במדרכות, יחד עם הנטיעות לאורך רצועות השצ"פ, ייצרו שלד ירוק משמעותי לרחוב ויבטיחו מרחב הליכה מוצל.



רחוב אורכי בחלק המערבי של הישוב, חתך טיפוס

#### 4.9. גרעין הכפר

##### 4.9.1 מצב קיים

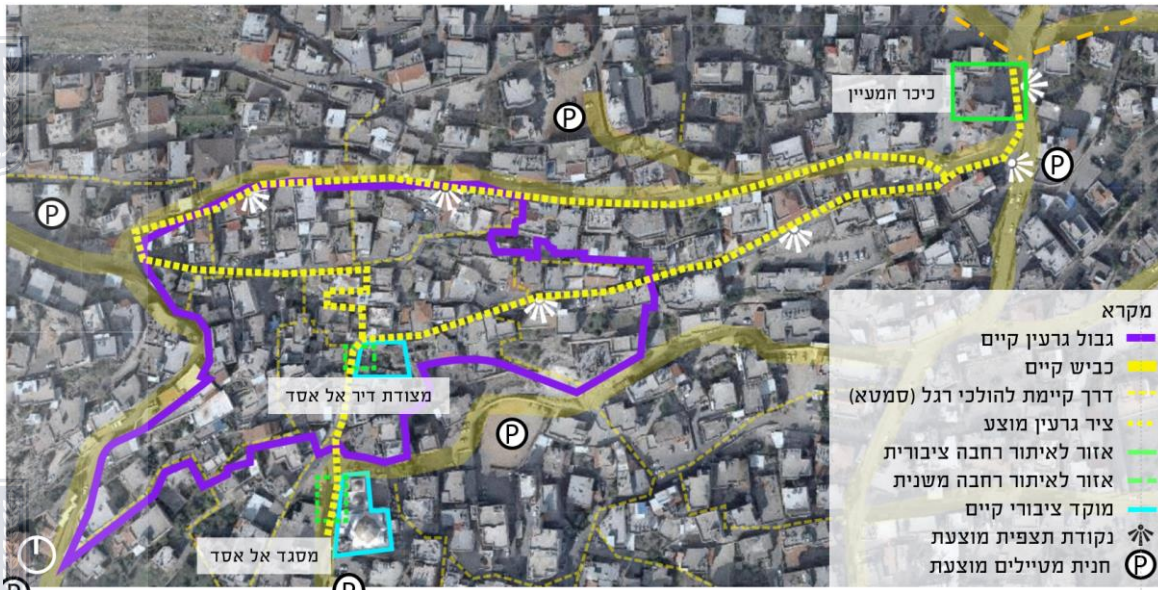
לב הישוב תחום בין שלושה רחובות מרכזיים: רחוב אל-ג'בל ממזרח ומצפון, רחוב צלאח א-דין ממערב ורחוב אל-שגור, המהווה גם את הגבול עם בענה מדרום. המרקם הבנוי פרוש על דופן המתלול בטופוגרפיה חריפה. הרחובות צרים ורובם מיסעה לרכיבים, ללא מדרכות, ריהוט רחוב או שתילה. שלד הרחובות מתפצל לרחובות/סמטאות ללא מוצא. במתחם זה אין גינות ציבוריות. קיימים מספר כרמי זיתים במעטפת המתחם.





#### 4.9.2 קווים מנחים לפיתוח נופי

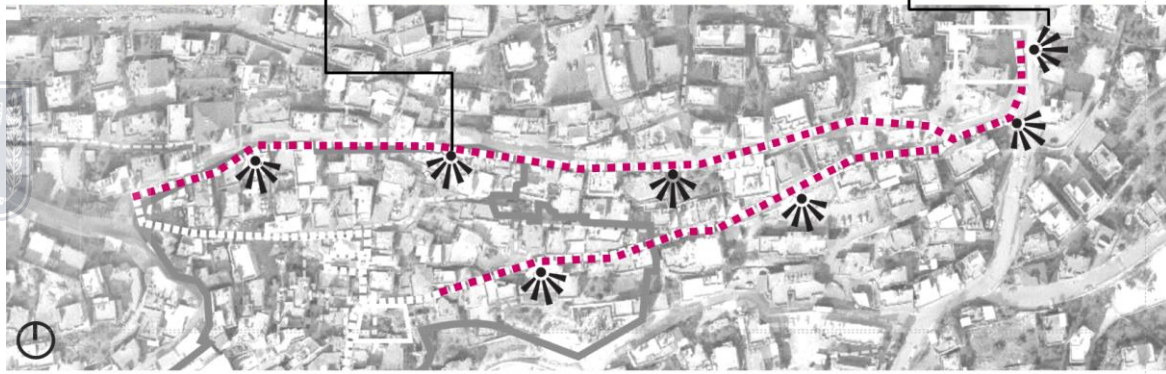
- הגדרת צירי הולכי רגל אשר עוברים דרך מוקדים עיקריים ונקודות תצפית
- אחידות עיצובית של הדרך – ריצוף, שילוט, רהיטי ישיבה, הצללה ונטיעות
- קישור בין הגרעין לכיכר המעין, אשר בנוסף לחשיבות ההסטורית שלה, היא נקודה המתחברת לשביל טיול סובב משגב
- התוויה בהתאם לקווי הגובה, בשל המפלסיות של הגרעין
- פיתוח רחבות הצמודות למוקדים הקיימים



קווים מנחים לפיתוח הנופי בגרעין הכפר

לאורך הצירים (הדרומי באורך כ-300 מ', הצפוני באורך כ-350 מ') אותרו מספר נקודות תצפית לבקעה מדרום ולמתלול צורים מצפון. מוצע לפתח מרפסות תצפית, במראה אחיד, שיכללו גם ריהוט רחוב והצללה, לאורך הצירים.





נקודות תצפית מוצעות





## 4.9.3 מעין הכפר

אתר מורשת, בשטח כ-200 מ"ר. המעין אינו נובע, מצבו מוזנח. מיקומו על הכביש הראשי של הכפר, מהווה נקודת התחלה לסיור רגלי המוביל לגרעין הכפר. המעין נושק לשביל הטיול סובב משגב.

המעין והשטח סביבו הם פוטנציאל ליצירת רחבה מרכזית, לשהייה, מפגש והתכנסות (גם לקראת סיורים), יחד עם חזית מסחרית בהיקף. הרחבה תכלול מקומות ישיבה, ריצוף אבן, נטיעות, שילוט והצללה. הריצוף יהיה אחיד, והמשכי לריצוף המוצע בגרעין הכפר. בריכת המעין תשוחזר ע"י שימוש בחדר המשאבות במרכז ליצירת מזרקה ובריכת מים.



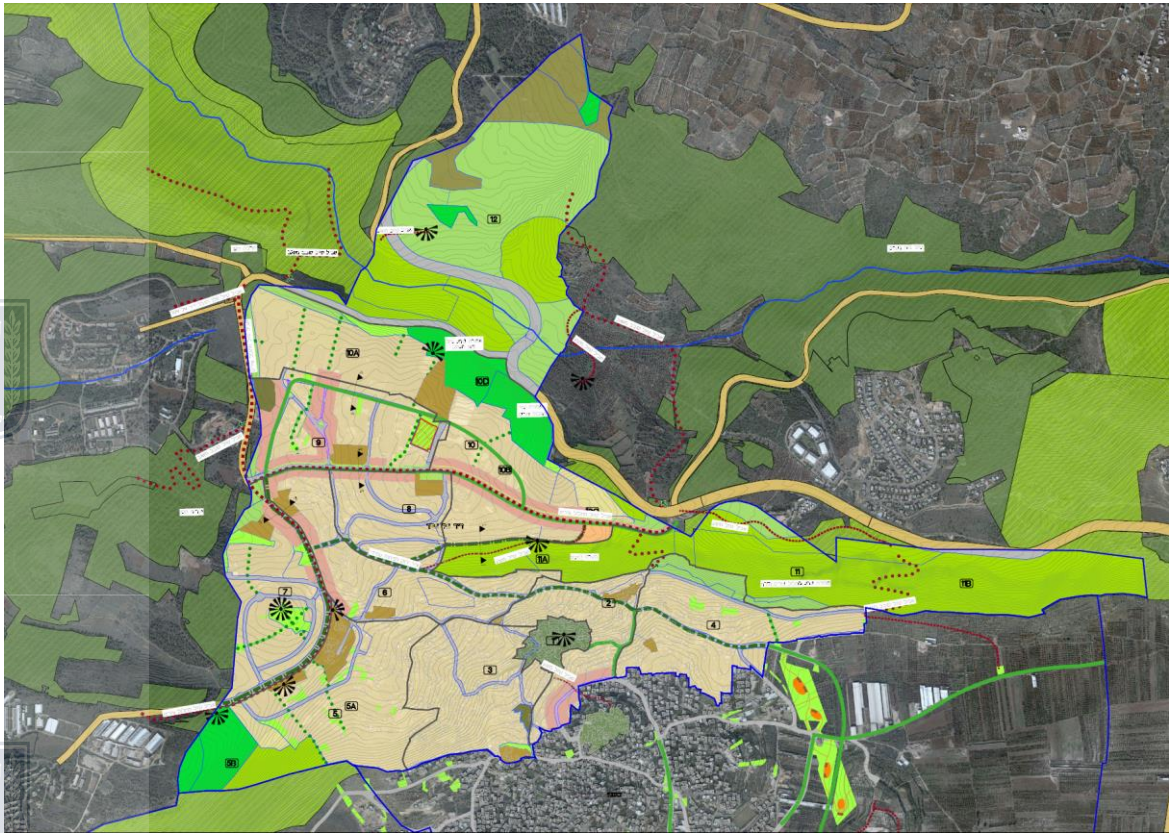
תכנית רעיונית לכיכר המעיין





## 5. מרכיבי נספח הנוף

### 5.1. הנספח הנופי



### 5.2. שטחים מוגנים

**שמורת טבע** – שמורות טבע לפי תמ"א 8. מתלול צורים מזרח, שמורת טבע נחל בית העמק ושמורת נוף נחל בית העמק.

**יער** – יערות לפי תמ"א 22, בצפון, במערב ובדרום מערב הישוב. פיתוח ברצועת היער הצמודה לכביש 8544 יהיה אקסטנסיבי, ללא תאורה וללא כיסוי של פני הקרקע העליונים.

### 5.3. שטחים פתוחים בתוך הישוב

**שטחים פתוחים** – שטח פתוח טבעי המוצע לשימור, צמוד לשטח שמורת טבע מתלול צורים מזרח.

**שצ"פ שכונתי** – שצ"פ המשמש לטיול, משחק, שהיה ומנוחה, ומקשר בינו לבין שצ"פים אחרים סמוכים, ובין המגורים למבני ציבור סמוכים. השצ"פ השכונתי יכיל שבילים, רחבות, פינות ישיבה מוצלות, מתקני משחק למגוון גילאים, גיבון ונטיעות.





**שצ"פ לינארי – שצ"פ צר המלווה את הרחוב, משמש לטיול ורכיבה על אופניים, שהיה ומשחק ומקשר בין המגורים למבני ציבור סמוכים, ובמקרים מסויימים משמש גם כרצועת חיץ והסתרה של מבנים חקלאיים סמוכים.**



**שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים – שטח פתוח סביב מתקן הנדסי, המשמש לחיץ והסתרה של המתקן כלפי המרקם הבנוי והרחוב. השטח הפתוח הצמוד לרחוב הראשי יישמר מחוץ לגדר המתקן, על מנת להבטיח את רציפות תנועת הולכי הרגל והאופניים המתוכננת לאורך הרחוב.**



**חקלאות – שטחים לעיבוד חקלאי.**



#### 5.4. צירים ירוקים, טיילות

**ציר ירוק ראשי – ציר המקשר בין מגורים, מבני ציבור ושצ"פים סמוכים. הציר מאפשר הליכה לאורך רחוב (בחלק מהמקרים לאורך חזית מסחרית), בו מדרכות ברוחב 3 מ' משני צידי הרחוב, הנטועות שדרות עצי צל רציפות (בשני צידי הרחוב).**



**ציר ירוק משני – ציר המקשר בין מגורים, מבני ציבור ושצ"פים סמוכים. הציר מאפשר הליכה לאורך רחוב, בו מדרכה ברוחב 3 מ' (לפחות אחת), הנטועה שדרת עצי צל לפחות בצד אחד.**



**טיילת – שביל טיול לאורך הקצה העליון של מתלול צורים, ושביל טיול המשולב במפלסי המדרון של מתלול צורים. ראה פרוט לעיל בסעיף 4.4, 4.5.**



**שביל טיול – שביל קיים/ מוצע המקשר בין המרקם הבנוי לשטחים הפתוחים בתוך ובסביבת הישוב.**



**קשרים ירוקים פנים שכונתיים – מעברים בתוך המרקם הבנוי, שתפקידם לאפשר קשר בין חלקים שונים של השכונה, שלא מתבצע דרך רחוב. בשל המבנה הטופוגרפי התלול, ישנה חשיבות רבה לשילוב מעברי מדרגות שיקשרו בים המפלסים השונים, ויאפשרו מעבר בטוח ומוצל.**



**קשרים ירוקים לשטחים הפתוחים הסובבים – חיבורים מוצעים בין המרקם הבנוי לשבילים קיימים/ מוצעים בשטח הפתוח הסובב.**



**תצפית – לאורך שבילי הטיול המוצעים, וכן בשטחים הפתוחים הטבעיים יפותחו נקודות תצפית לנוף הרחוק, אשר יכילו פינת ישיבה מוצלת, גיבון ונטיעות.**







## 6. פרוגרמת שטחים פתוחים

### 6.1. כמות מוצעת לעומת כמות נדרשת

הניתוח שלהלן מציג את מצאי השצ"פים המאושרים, על רמת הזמינות שלהם לשימוש, לעומת כמות השצ"פים הנדרשת.

על פי הנחיות המחוז ובשל תנאי השטח, ההקצאה לשטחים פתוחים כלל יישוביים תהיה בשטחים העוטפים את הישוב.

מהניתוח ניתן להסיק מספר מסקנות:

א. מאחר ולא קיימים שצ"פים מאושרים במתחמים הותיקים, השצ"פים במתחמים החדשים מפצים חלקית על החוסר.

ב. כ- 15% מכמות השצ"פים התפקודיים הנדרשים חסרים.

ג. קיימים שטחים פתוחים מוגנים בתוך תחום הישוב, אשר שטחם עולה על השטח הנדרש עבור שטחים פתוחים כלל יישוביים.

ד. הבעיה המרכזית היא טווחי שרות לקויים, בייחוד עבור המתחמים הותיקים. הפתרון העיקרי לסוגיה זו נשען על מערך הצירים הירוקים המוצע, אשר מחזק את הקישוריות לשצ"פים במתחמים החדשים ולשטחים הפתוחים הסובבים.



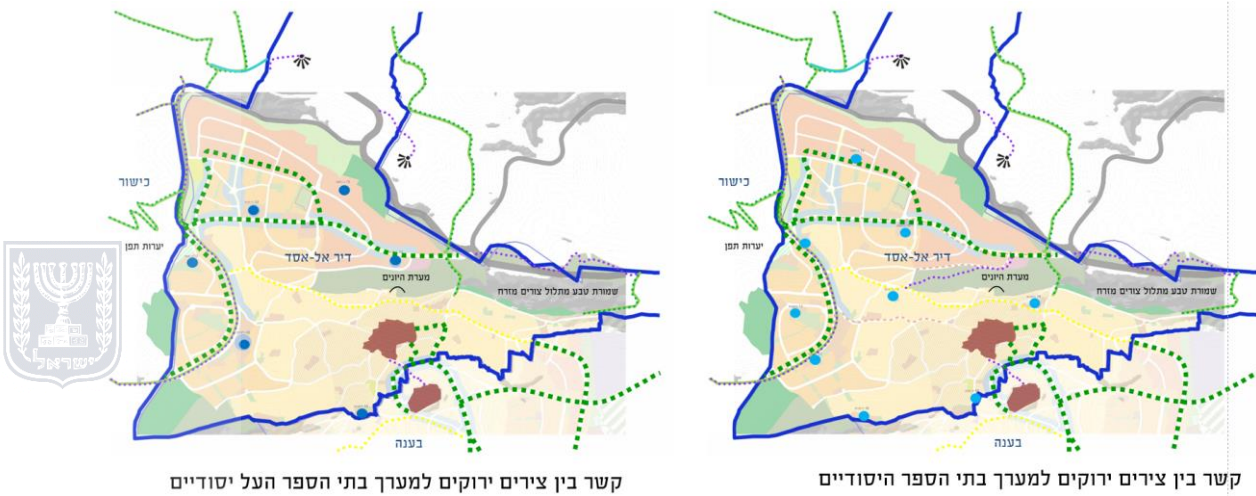
מתחם	סך יח"ד בשנת יעד	אוכלוסיה בשנת היעד	שצ"פ מאושר + מוצע זמן לפיתוח (דונם)	ביקוש לשצ"פ תפקודי (דונם, לפי 5 מ"ר לנפש)	תוספת נדרשת (דונם)	ביקוש לשצ"פ כלל יישובי (דונם, לפי 10 מ"ר לנפש)
1 לב הישוב	339	1424	0.0	7.12	7.12	14.24
2 מרכז ישן	765	3212	0.0	16.06	16.06	32.12
3 מרכז חדש	847	3556	2.8	17.78	14.98	35.56
4 מזרח	787	3305	13.3	16.53	3.23	33.05
5 דרום	494	2075	16.0	10.38	5.63-	20.75
6 מדרגה	660	2772	8.7	13.86	5.16	27.72
7 מערב	539	2263	35.1	11.32	23.79-	22.63
8 ההר	207	868	13.3	4.34	8.96-	8.68
9 צפון	417	1750	20.5	8.75	11.75-	17.50
10 צפון חדש	1361	5716	0.0	28.58	28.58	57.16
סה"כ	6,416	26,941	109.70	134.71	25.01	269.41





## 6.2. קשר בין השטחים הפתוחים למוסדות החינוך

פיזור מערך בתי הספר היסודיים והעל יסודיים מותאם למערך הצירים הירוקים הישובי.



## 6.3. מצאי שטחים פתוחים לשימוש כלל ישובי

בתחום הישוב קיימים שטחים מוגנים מסוגים שונים, אשר משמשים את תושבי דיר אל-אסד כשטחים פתוחים כלל ישוביים. שטחם הכולל הוא 1830 דונם.

