

שרון חפר-חייקין
אדריכלית נופ
239744 מס' ע.
84334 מס' רשיון

תיירות לינת להב

תכנית מפורטת מס' 60/305/02/7

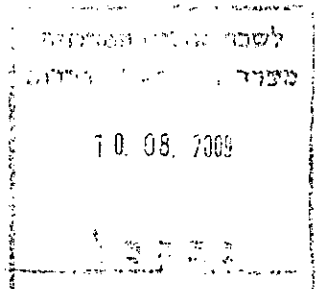
נספח נופי-סביבתי

23.10.08

שרון חפר-חייקין אדריכלית נופ

רח' אשל 8, עומר 84965

טל. 08-6900182, נייד: 050-5700659, פקס. 08-6900183

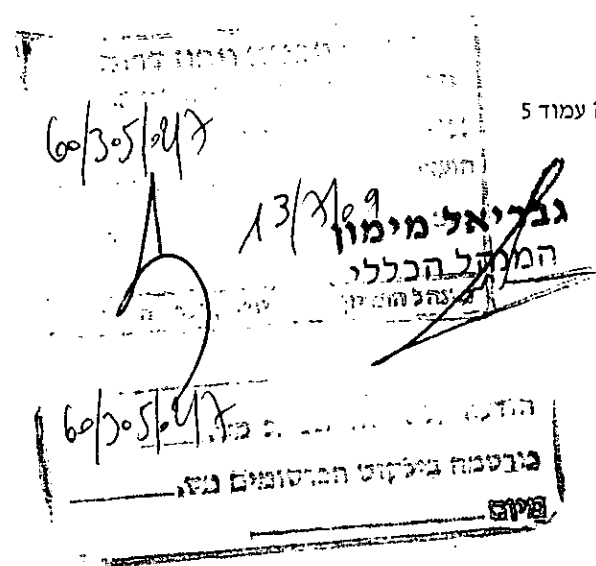


מבוא:

תכנית תיירות לינה ביער להב המשתרעת מדרום-מערב לקיבוץ להב, מקודמת ביוזמת קיבוץ להב והיזם גיל שבדרון ומתוכננת ע"י אדריכל אברהם אידלשטיין ממשד א.ב. תכנון. התכנית כוללת כ 20 חדרי אירוח, מבנה מרכזי לתפעול והסעדה, שבילים, חניות ודרכים. שטח התכנית הוא גבעה לא מיוערת בתחום תמ"א 22 עליה שרידים ארכיאולוגיים. התכנית תואמה עם קרן קיימת לישראל (גב' ענת גולד), המועצה האזורית בני שמעון (מר דרור קרוואני), רשות העתיקות (גב' פלביה זונטג) ורשות הטבע והגנים (מר עזרי אלון).

תוכן העניינים:

- פרק 1: תיאור משאבי טבע, נופ וארכיאולוגיה עמוד 2
- ערכי נופ
- ערכי טבע
- ארכיאולוגיה
- פרק 2: מצאי אתרי נופש וטיול עמוד 3
- פרק 3: מצב סטטוטורי עמוד 4
- פרק 4: ניתוח השפעת מימוש התכנית על הסביבה עמוד 5
- פרק 5: המלצות לפיתוח האתר עמוד 5
- תמונות עמודים 7-9
- מפת סביבה עמוד 10
- חתך עמוד 11



תמונה:

ועדת התכנון המחוזית, הגב' חגית ארלקי
המשרד לאיכות הסביבה, ליאורה גולוב
רשות הטבע והגנים, עזרי אלון
קרן קיימת לישראל, נירה צדוק
רשות העתיקות, פלביה זונטג

פרק 1: תיאור משאבי טבע, נוף וארכיאולוגיה.

כללי:

הפרויקט המוצע נמצא בחלקו המזרחי של יער להב התחום בצפון בכביש להב-דבירה, בדרום בכביש 31 (צומת שוקת-צומת להבים), במערב בשדות המעובדים ובמזרח בבקעת יבל וכביש 358. האזור מתאפיין בגבעות מעוגלות עם מדרונות בשיפוע משתנה. רוב השטח מיוער, בשוליים בתות בשלטון של סירה קוצנית. המסלע האופייני הוא קרטון מכוסה נרי, רנדזינה מדברית ומעט אדמות סחף עם כתמי לס בעמקים.

גובה הר להבים 518 מ'.

התיישבות האדם כוללת את קיבוץ להב, התיישבות זמנית של בדואים וחוות בודדים. אזור להב מהווה אזור מעבר בין האזור הים תיכוני לסביבה המדברית, עם כמות משקעים רב שנתית ממוצעת של 300 מ"מ גשם בשנה ולכן בעל יחוד וחשיבות בפני עצמו, במיוחד לאור היותו יחיד מסוג זה ממערב לקו הירוק.

יחידת הסקרים של החברה להגנת הטבע, בשיתוף קק"ל, רט"ג ואוני' ת"א, ערכה בשנת 2002 סקר מקיף על אזור זה אשר בדק את משאבי הטבע, הנוף ומורשת האדם בשטח של 120,000 דונם. מרב הנתונים בתחומי הטבע לקוחים מסקר זה.

א. ערכי נוף

חשיבותו של האתר הוא היותו חלק מרצף חזותי בלתי מופר. האתר נצפה למרחוק ממספר מוקדים: ממגדל התצפית ביער, מקיבוץ להב, מחורבת רימון, מכביש 358 ומגבעות סנסנה. הנוף הנשקף מהאתר הוא לכיוון צפון (בקעה מעובדת בשלחין וקיבוץ להב) עד מזרח (דרום הר חברון).

האתר מוקף יער הומוגני (בעיקר אורן ירושלים) מפותח ובסמוך לו מטע של אלת הבוטנה. הגבעה חשופה, עתירה ממצאים ארכיאולוגיים הבולטים בחלקם על פני השטח ונמצאת בסמיכות לחורבת רימון.

סקר יער להב מגדיר את רמת הערכיות הנופית של היער (בסולם 1-5) בדרגה 3 – גבוהה ואת רגישותו לפיתוח כבינונית.

ב. ערכי טבע

בתת הספר הים-תיכונית היא הצומח הטבעי לאזור להב. בשל נטיעת יערות המחט הנרחבת צומצמו שטחי הבתה לכדי כתמים לא רציפים.

ביערות הנטועים קיים מרכיב דומיננטי של עצי מחט הנטועים בצפיפות בינונית עד גבוהה. כתוצאה מכך הצומח הטבעי (תת היער) דל עם מגוון מיני צומח קטן יחסית לשטחי הבתה אשר מחוץ ליער.

חברת הצומח השלטת היא בתה של סירה קוצנית וצומח נלווה. מופעי הצמחייה הם בעיקר של בני שיח האופייניים לספר המדבר (שלהבית קצרת שיניים) ופריחת אביב בקרחות היער. מוקדי הפריחה והצומח באזור הם של חלמונית, סחלב, כלנית, עירית גדולה, אירוס, דבורנית, צבעוני, עצי שיזף ושיטה אוסטרלית.

סקר יער להב שם דגש על אזור להב כמסדרון אקולוגי חשוב ברמה הארצית ועל אזור חורבת רימון כאחד המסדרונות המקומיים ששימורם כפתוחים היא בעלת חשיבות גדולה. בסקר יער להב הוגדרה ערכיות הצומח בדרגה בינונית.

בעלי חיים: באופן כללי ניתן לומר כי עושר (כמות ומגוון) בעלי החיים (יונקים, מכרסמים, ציפורים ופרפרים) בבתות עשיר מזה אשר ביערות. באתר עצמו לא ידוע על בעלי חיים מיוחדים לסביבה מלבד גב ובריכה עונתית עם סרטנים הנמצאת מחוץ לתכנית, על שפת הדרך.

ג. ארכיאולוגיה

חורבת רימון (חירבת אם א-רממין): גבעה ברום 470 מ', המזוהה עם עין רימון היהודית מימי המשנה והתלמוד. שיא פריחת היישוב היה בתקופה הרומית-ביזנטית. בראש הגבעה בולט מבנה מרובע ששטחו מעל 1000 מ"ר. זהו בית כנסת בצורת בזיליקה, שנבנתה בין המאות 4-6 לספירה, ברצפתו אריחי אבן מעוטרים ברוזטות ובמנורות שבעת הקנים. במקום מערות רבות שפתחן בנוי ומשערים כי הן שימשו כמרתפים לבתים שהיו בנויים מעליהם. על פני השטח נראים קירות אבן, מרביתם בשימוש משני. בסלע הגיר הרך, מתחת לשכבת הנארי, חצובות מערות רבות. בחפירות שנערכו במקום בשנים 1978-1980 נחשפו שרידים מארבע תקופות עיקריות: ימי בית שני, המאות ה-4-3 לספירה, המאות ה-5-6 לספירה ושלחי התקופה הביזנטית. הגבעה עליה מיועד לקום אתר הלינה נמצאת ממערב לחורבת רימון, (מרחק של 500 מ' בין פסגות שתי הגבעות, ואדי ברוחב 50 מ' מפריד בין שולי שתי הגבעות) והייתה בעבר חלק ממכלול היישוב. על הגבעה נמצאים שרידי מבנים, גדרות ומערות קבורה. רשות העתיקות ערכה בשנת 2004 סקר ונתנה הנחיות שימור ופיתוח לגבי כל נקודה. הנקודות מסומנות בתשריט והדו"ח המלא מאת פלביה סונטג ויגאל ישראל מצורף כנספח.

פרק 2: תיאור מצאי אתרי נופש וטיול

יער להב מהווה אתר ביקור וטיולים מקובל לתושבי מטרופולין באר שבע ומשמש לטיול, רכיבה על אופניים, פיקניקים, ליקוט פטריות, ניווט וכד'.

רשימת מוקדי עניין ואתרים מרכזיים קיימים:

מרכז ג'ו אלון: מרכז לימודי הכולל מוזיאון, מכון מחקר ומרכז מבקרים להכרת מורשת הבדואים וידיעת הארץ.

מצפור להב: הנקודה הגבוהה ביותר ביער, מגדל תצפית וחניון.

תל חליף: שרידים ארכיאולוגיים (ביצורים), מצפור, מערות קבורה. זהו גם אתר היישוב הראשון של להב.

חורבת רימון: שרידים ארכיאולוגיים, בית כנסת עתיק ותצפית.

חורבת אבו חוף: שרידים ארכיאולוגיים, כנסייה עם רצפת פסיפס, קולומבריום, מערות מגורים ובורות ביזנטיים.

בסביבה: חורבת זעק - שרידי מבנים, בורות ומחילות מסתור, חורבת מורן - חורבה גדולה, חצר ומערה עם מערכת מסתור, מצפור קראל - תצפית אל מישור החוף הדרומי, ומספר מוקדי פריחה וצומח.

פרק 3: מצב סטטוטורי

כללי: הגבעה שנבחרה להקמת אתר הלינה נמצאת בזיקה צמודת דופן להרחבה הקהילתית המאושרת של קיבוץ להב וכחלק מעוגן הפיתוח שהוגדר בתכנית האב ליער (יחד עם חוות שבדרון – חוות רכיבה טיפולית ופארק אתגרי לנוער בסיכון של קק"ל).

א. תמ"א 22

הנחיות כלליות לתכנון מפורט של יערות: שינויים בשימושי רעיה או עיבוד חקלאי יתואמו עם משרד החקלאות, תותר העברת קווי תשתית (לרבות דרך, מים, ביוב, תוואי ניקוז לנחל, חשמל, תקשורת וכיו"ב), ניתן ליעד שטחים להקמת תחנות מיתוג וטרנספורמציה, מרכזיות טלפונים ומכוני מים, לרבות תעלות מים מלאכותיות עד לרבע משטח יער ובאישור המועצה הארצית לתכנון ובניה.

פעולות מותרות ביער: יותרו הפעולות הדרושות לקיומו, לפיתוחו, לשיקומו, לשמירתו ולשימוש כאזור נופש ותיירות בחיק הטבע, ובכלל זה נטיעת עצים, טיפוחם וכריתתם, דרכי יער, נופש וחניונים, מחנות נוער, מתקני ספורט, נופש ומשחקים, וכן שימוש חקלאי ורעיה. ביער ניתן לבצע פעולות למניעת דליקות, לרבות קביעת טווח בטחון מקו בנין, פריצת דרכי יער, גישה לרכב כיבוי ופסי הפרדה, קווי מים וברזי כיבוי, הקמת מצפים להתראה בפני שריפות, ותחנות כיבוי בתיאום עם מפקח כבאות ראשי.

יער פארק מוצע: שטח המיועד לנטיעת עצים ושיחים בדלילות ומאופיין ע"י צומח עשבוני שתכונותיו מאפשרות מרעה, תוך שמירת המאפיינים הטבעיים של השטח.

הגדרות ספציפיות לסוג יער זה: היער יאופיין בדלילות נטיעותיו תוך מתן אפשרות לחברות הצומח העשבוני להתפתח בתוכו וע"י כך לאפשר רעיה. פעולות הנטיעה וטיפוח היער יעשו בתיאום עם שר החקלאות או נציגו.

ב. תכנית מתאר ליער להב

ביוזמת קק"ל הוכנה בשנת 2006 תכנית מתאר מקומית ליער להב-שומריה אשר מטרתה היו: תכנון מפורט ליערות במרחב התכנית על בסיס תמ"א/22, הסדרת ייעוד לשטחים מיועדים ליעור וליערות נטועים שאינם כלולים בתמ"א/22, קביעת גבולות מדויקים ליער, הסדרת שטחים לפעילות נופש, תיירות ומיזמים, קביעת שימושים מותרים ואסורים ואחוזי בניה, הסדרת מערך הדרכים ביערות וחניונים למערכת הדרכים הארצית. שטח התכנית 96,407 דונם. במסגרת התכנית סומנו שלושה "עוגנים" לפיתוח ביער: מתחם חורבת זעק, מתחם "פלגי מים" ומתחם להב. התכנית קיבלה את אישור ועדות התכנון המקומיות ונמצאת עתה בדיון בלשכת התכנון המחוזית.

ג. תמ"מ 14/4

בתכנית המתאר המחוזית הוגדר השטח כיער (9.19) ושכזה הוגדר כ"שטח משאבי נוף" (11.1.2): שטח בעל רגישות נופית וחשיבות לשמירת מגוון הנוף ורציפותו. כולל אזורים שיעודם בתכנית: שמורת נוף ויער. מוסד תכנון לא יאשר תכנית מקומית באזורים אלו, אלא לתכליות המפורטות בסעיפים 9.19, 9.23 וכאמור בשאר ההוראות של תכנית זו.

ד. תכנית 56/305/02/7 לשטחים פתוחים של מ.א. בני שמעון בעריכת גידי לרמן מדצמבר 2006. התכנית נמצאת בדיון.

ה. שטח עתיקות – "שטח המכיל עתיקות כהגדרתו בחוק העתיקות, התשל"ח 1978."

ו. חוות שבדרון (התכנית בתוקף) והפארק האתגרי של קק"ל.

פרק 4: ניתוח השפעת מימוש התכנית על הסביבה

תיאור התכנית: שטח התכנית 41.2 דונם, מתוכם 24.7 דונם שטח הכפר. מתוכננים בשלב ראשון 24 יחידות לינה בגודל של 40 מ"ר הצופות אל הנוף לכיוון צפון ומזרח, מבנה מרכזי בגודל 300 מ"ר להסעדה ומשרדים, חניה בגודל 1.5 דונם, שבילים וגינון.

התשתיות לאתר הן חלק מתכנון כולל למתחם: חוות שבדרון ופארק אתגרים. מקור המים הוא בבריכת מקורות (בריכת להב בגובה 490 מ') בצינור 110 מ"מ על פני השטח (עילי) ומכוסה.

הביוב יהיה בקו סניקה 110 מ"מ טמון ברובו בקרקע ועילי ומכוסה ובאזורים העשירים בממצאים ארכיאולוגיים. תוואי הצינור בין הגבעה המיועדת לפיתוח לבין חורבת רימון, עד לקיבוץ ולמכון טיהור השפכים של הקיבוץ.

דרך גישה: הדרך הסטטוטורית המחברת אל הפרויקט היא הדרך היערנית המובילה אל חוות שבדרון ופארק אתגרים. בנוסף הגישה לאתר בדרך חדשה היוצאת מההרחבה הקהילתית של קיבוץ להב, ומתחברת לאתר דרך העמק מערבית לו. לאור קרבתה של דרך זו לממצאים ארכיאולוגיים וע"פ דרישת רשות העתיקות יהיה רוחב הדרך מינימאלי, הדרך תהיה במילוי בלבד וללא תשתיות.

השפעות התכנית, נצפות: אתר הלינה ייצפה במעגל הקרוב מהחלק הדרומי של קיבוץ להב, מחורבת רימון ומאתרים נוספים בסביבה הקרובה: תל חליף, מרכז ג'ו אלון, מגדל התצפית וגבעות אחרות. במעגל הרחוק האתר נצפה מכביש 358, מהשיפולים המערביים של דרום הר חברון ומהיישובים סנסנה ואשכולות.

חשוב להדגיש כי חורבת רימון והגבעה המיועדת הן באותו גובה (רום 499 מ') כך שממזרח ניתן לצפות על האתר רק בזווית שחורבת רימון לא מסתירה או בבניה שתתרום מעל לפסגה. חלופות: החלופות שנבדקו התייחסו למקומות שונים ביער כאשר אתר זה נמצא המתאים ביותר מבחינת הגבלות תמ"א 22, ערכי טבע ונוף וקרבה לתשתיות קיימות.

הקו הכחול של התכנית הוא גבול התכנית הסופי. במידה ויתוכננו יחידות נופש נוספות הן ימוקמו בתוך האתר, במתכונת דומה של מבנים, על ידי ציפוף הבינוי.

האתר מתוכנן לאור מגבלות הממצאים הארכיאולוגיים כאשר מתוכננת חפירה מינימאלית בקרקע ועבודות עפר מזעריות.

פרק 5: המלצות לפיתוח האתר

מבנים: כל המבנים יהיו חד קומתיים, בעלי גג שטוח או משופע, עשויים עץ או מצופים טיח בגוון הקרקע, אבן או בנויים אדובה. לא יותר שימוש בפלסטיק או באלמנטים צבועים בצבעים עזים. מפלס הרצפה יהיה גבוה מעט מפני הקרקע הטבעיים בחלק הנמוך והמבנה יהיה חפור בחלקו האחורי להקטנת האימפקט בשטח ולהקטנת עבודות העפר בכלל ועבודת החפירה בפרט. מבני 'הלינה יהיו מבנים קטנים ככל האפשר, רחוקים ככל האפשר זה מזה. המבנה המרכזי יהיה מדורג כאשר החלק של ההסעדה יפנה לנוף ואילו החלקים התפעוליים יהיה במפנה אחורי או שקועים מעט באדמה.

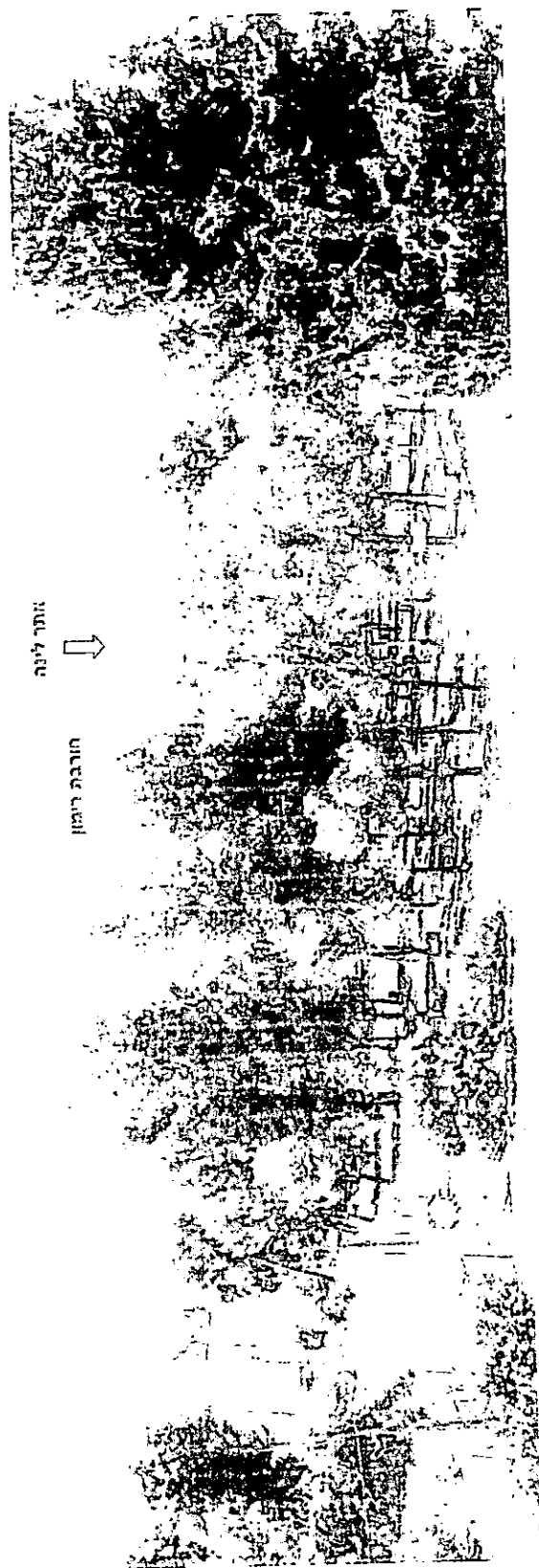
תנאי להיתר בניה יהיה תאום עם גופי שימור הסביבה לנושא ההשתלבות וההטמעה בנוף כולל גובה המבנים, עיצובם, עבודות העפר, חומרי הגמר וכיו"ב. עבודות העפר יתואמו עם רשות העתיקות כתנאי למתן היתר.

תשתיות: קו המים וקטעי קו הביוב אשר יונחו עיליים יוסתרו בקירות אבן נמוכים. האבן מקומית עם אפשרות להשתמש באבן מעובדת ("ארכיאולוגית") מהגבעה, בהתאם לאישור רשות העתיקות או אבן שתיאסף בסביבה עם פטינה. הבניה לפי פרט אדריכלי. המופע שיתקבל כשל "גדרה". תנאי להיתר בניה יהיה תאום עם גופי שימור הסביבה לנושא ההשתלבות וההטמעה בנוף של התשתיות ואישור רשות העתיקות לנושא שימור עתיקות.

נטיעות: הנטיעות יתואמו עם רשות העתיקות. במפנה הדרומי נטיעות אינטנסיביות של רחבי עלים עם מעט מחטניים, במפנה הצפוני נטיעות דלילות בכדי לשמור על פתיחות לנוף. לאורך גדר האתר ישתלו שיחים להסתרתו במידת האפשר. כל מיני העצים, השיחים ובני השיח יהיו ארץ ישראליים, בתיאום עם קק"ל ורט"ג.
בריכה עונתית: האתר יגודר וישולט.

תכנית לינת להב
תכנית מפורטת מס'
60/305/02/7
נספח נופי-סביבתי

שרון חפר-חייקין
אדריכלית נף
7.6.07



מבט ממורפסת התצפית במרכז ג'ו אלון



אתר לינה

חורבת רימון



מורבת רימון
↑
↑
אמר לינה

מבט מהדרך היערית, ממערב

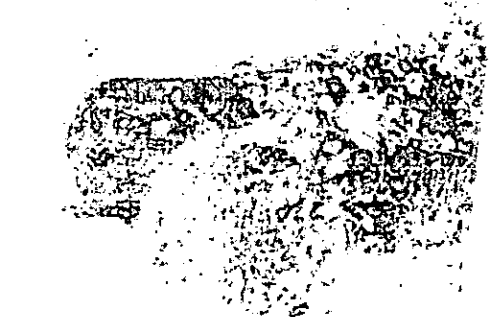
אמר לינה
↑
↑
קבוץ להב
↑
אשכולות

מבט מהדרך היערית, ממערב

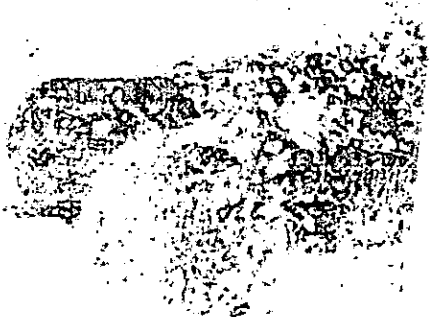
אמר לינה
↑



שח צלף מצוי



קו מים קיים עבור החיישוב בדואית



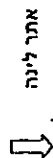
פחת מערת קבורה אופיינית



גב זכרינת סרטנים עונתית



מבט משולי האתר המערביים דרומה לעבר מטע אלת הפיסטוק ויער האורנים



אתר לינה



מרכז ג' אלון



קבוץ להב



כביש 358



חורבת רימון

לינת להב

תכנית מפורטת מס'

60/305/0217

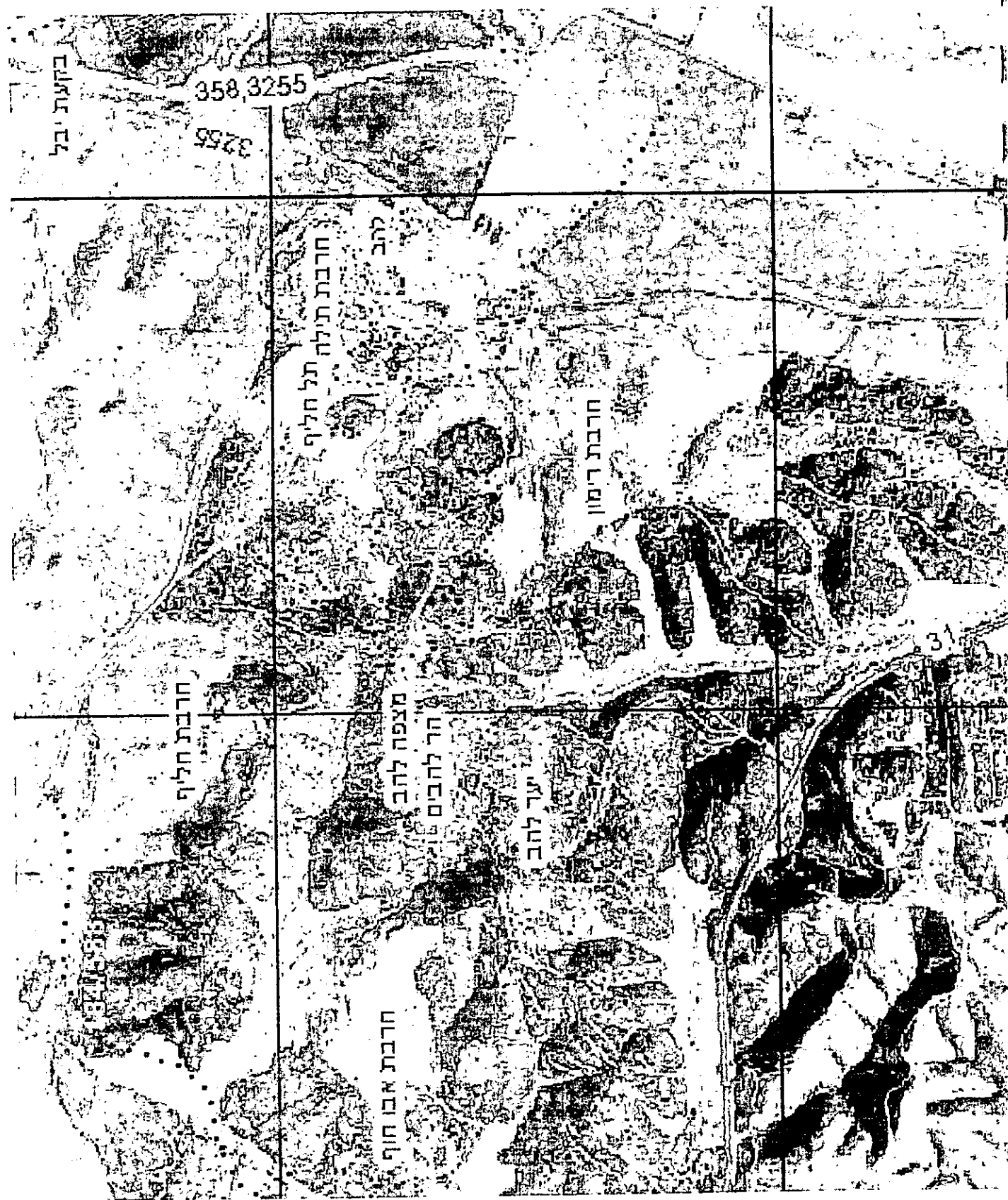
נספח גופי - סביבתי

הצילום האווירי

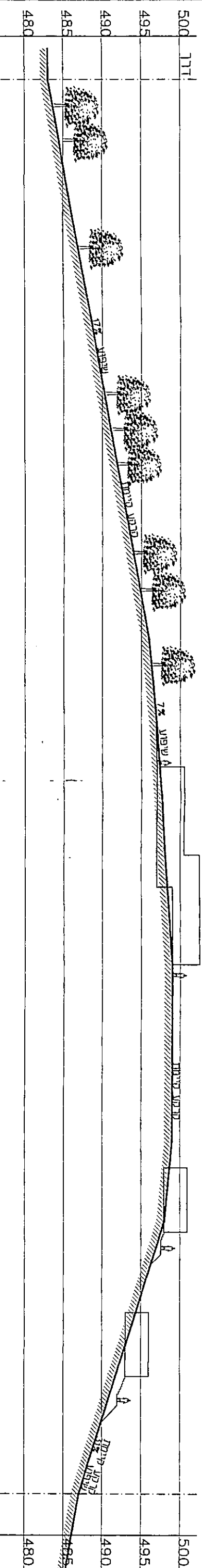
שרון חפר-חייקין

אדריכלית גוף

7.6.07



מבוא לתוכנית



חתך צפון-דרום, ק.מ. 1:500

אתה לינת להב

תכנית מפורטת מס' 60/305/02/7

נספח טו-107

פסוקן התפר-הזיקין - אודיזבילית טיף
 רח' אשל 8, עומד 84965 טי. 08-6900182
 ניד: 08-6900183, פקד. 050-5700659
 e-mail: hefter@netvision.net.il