



בית אריזה כרם מהר"ל

ניתוח נופי סביבתי לקביעת חלופות תכנוניות

5.7.2018

המסמך נכתב ונערך על ידי חברת "ארט" אדריכלות נוף ועיצוב עירוני בע"מ

עלא אבו ריא - אדריכל נוף
מס"ר שיון 119833

אדריכל נוף עלא אבו ריא



1. מבוא ודברי הסבר לתוכנית:

מטרת התכנית היא קביעת זכויות והוראות בנייה בשטח חקלאי למבנה לטיפול ראשוני בתוצרת חקלאית (בית אריזה) והסדרת גישה.

לטובת בית האריזה, נדרשים כ- 2,000 מ"ר למבנה בית האריזה שישיר כ- 600 דונם שטחים חקלאיים מעובדים. כמו כן, נדרשת דרך גישה אל בית האריזה לתנועת משאיות שאינה נרחבת.

לשם כך, נבחנו שתי חלופות:

(יצוין כי מסמך זה מובא כרקע והחלופות המוצגות בו לא עודכנו בהתאם להחלטת הועדה המחוזית בדבר הפקדת התכנית, אשר יצרה מספר שינויים בחלופה המקורית).

חלופה מס' 1:

בסמוך לשטח האחסנה של צמיגי נעמן, ליד כביש מס' 4 (גוש 12368, חלקה 24, בסמוך לצומת עם כביש מס' 7021).

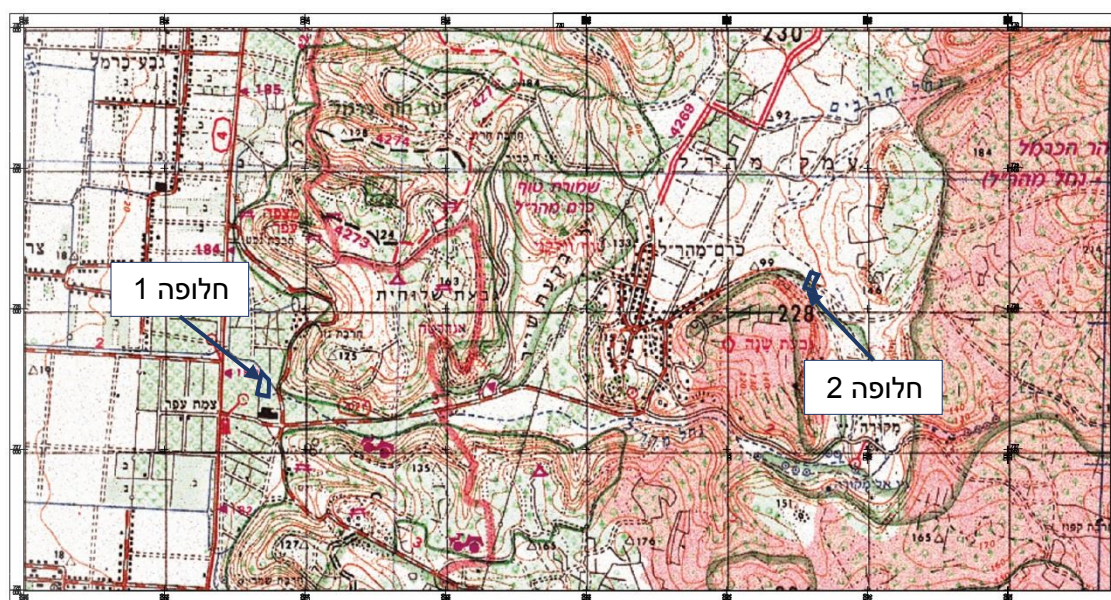
האתר של חלופה זו נמצא בתחום חטיבת נוף מישור חוף הכרמל וגובל בחטיבת נוף הר כרמל, בשיפולי הכרמל המערביים. האתר משויך לשטח המרובה, המאופיין באדמת טרה רוסה פורייה. אזור זה משמש בעיקר לחקלאות ולמטעי בננות בפרט.

חלופה מס' 2:

בקצה המזרחי של היישוב (גוש 12011, חלקה 39, מדרום לדיר קיים).

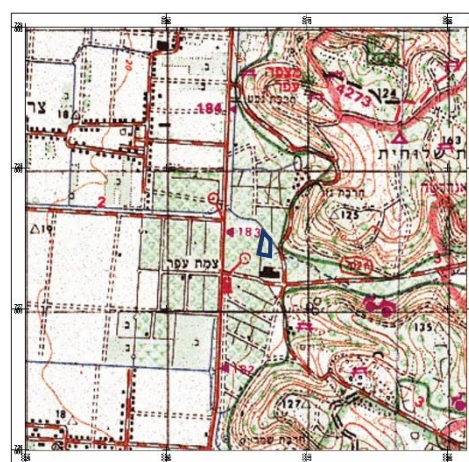
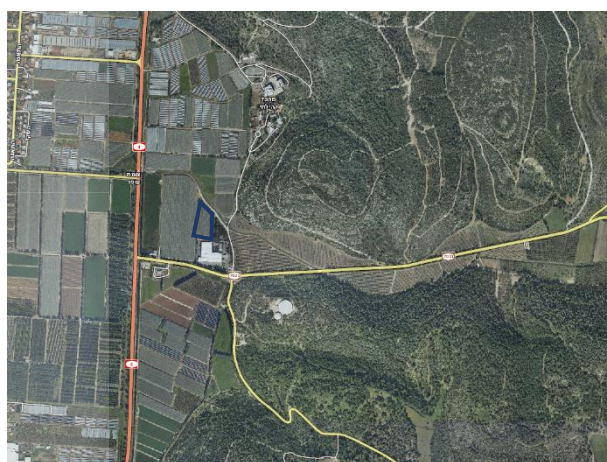
האתר של חלופה זו ממוקם בתחום חטיבת נוף הר כרמל, ברמת הכרמל המאופיינת בגבעות כיפתיות מתונות בסמוך למצוק המערבי.





תרשים סביבה המראה את מיקום שתי החלופות

חלופה מס' 1:



תצ"א

תרשים סביבה

שטח האתר: 9,139 מ"ר

שיפועי קרקע קיימים: השטח מתנקז מזרח למערב. שיפוע השטח משתנה בין 1.3%-2% שיפוע.

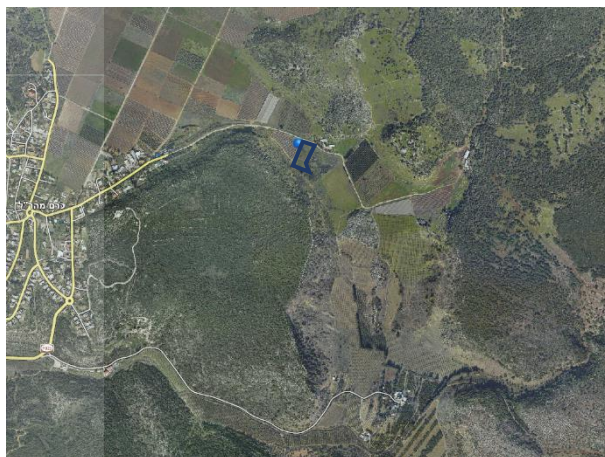
שימושי קרקע סמוכים: מטעי בנות, מבנה תפעולי של "צמיגי נעמן".



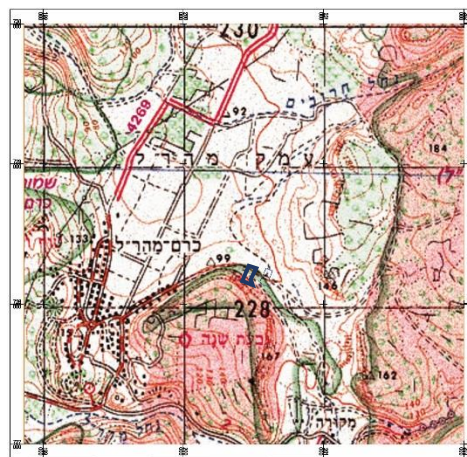
5.7.2018



חלופה מס' 2:



תצ"א



תרשים סביבה

שטח האתר: 6,681 מ"ר

שיפועי קרקע קיימים: השטח מתנקז מדרום לצפון. בחלקו הצפוני של השטח 4% שיפוע, ובשאר השטח 8% שיפוע.

שימושי קרקע סמוכים: שדות חקלאיים פתוחים, חורש טבעי.

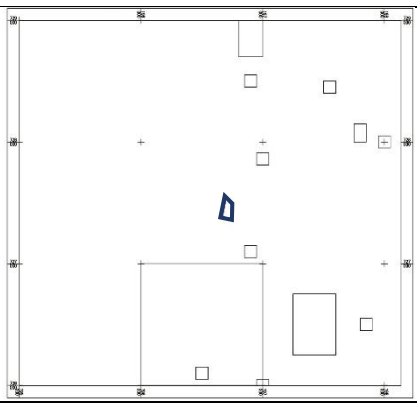
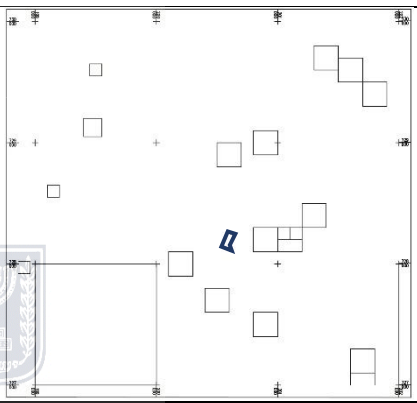


להלן טבלה המרכזת קריטריונים להשוואה בין שתי החלופות המוצעות:

קריטריון להשוואה	חלופה 1 – בסמוך לכביש 4	חלופה 2 – בקצה המזרחי של היישוב
1. השפעה על אלמנטים נופיים		
נצפות	האתר בשולי כביש 4, למרגלות הכרמל, מוסתר מכביש 4 על ידי שדרת ברושים קיימת, מרוחק מהיישוב ולא נצפה ממנו	האתר מרוחק מהיישוב, אך חשוף ובלב שטחים חקלאיים פתוחים, סמוך לחורש טבעי רחב, נצפה מהמבנים שבקצה היישוב
		
רמת נצפות משמעות עדיפות	נמוכה	גבוהה
	השטח מוסתר מכביש 4, ואין צורך ביצירת מיסוד נוסף	השטח גלוי ופתוח, ומהווה אלמנט זר בנוף החקלאי ובנוף החורש הטבעי הקיימים
חלופה 1		
דרכי גישה לרכבים תפעוליים	האתר סמוך לכביש 4, עם כביש גישה קיים	האתר מרוחק מכביש 4, יש לעבור עם רכבים חקלאיים דרך היישוב וממנו בדרכים חקלאיות
		
משמעות עדיפות	אין צורך בפריצת דרך חדשה	יש צורך בהסדרת דרך קיימת
	חלופה 1	





רציפות שטחים פתוחים	בית האריזה יוקם בסמוך למבנה תעשייה קיים של צמיגי נעמן בשטח מופר ובנוי	בית האריזה יהווה מבנה בולט ויחיד בשטח הפתוח
משמעות עדיפות		
	המבנה מהווה המשך בינוי למבנה תעשייה קיים של צמיגי נעמן	המבנה מהווה אלמנט בינוי שונה וזר על רקע הנוף הטבעי והחקלאי
	חלופה 1	חלופה 1
	בית האריזה יוקם על חשבון מטע בננות קיים, שיפועי קרקע קיימים 1.3%-2%	בית האריזה יוקם על חשבון שדה חקלאי קיים, שיפועי קרקע קיימים 4%-8%
משמעות עדיפות	אין צורך בעבודות עפר מסיביות להקמת המבנה	יש צורך בעבודות עפר מסיביות להקמת המבנה
כללי עדיפות	יתרון מזעור הפרעה ליישוב	יתרון בטחוני של בית האריזה והציוד החקלאי, קרבה פיזית ליער ולשמורת טבע
	אין העדפה	אין העדפה
2. השפעה של תכניות מתאר ארציות		
עתיקות		
	אין הכרזת עתיקות בשטח האתר	אין הכרזת עתיקות בשטח האתר
	אין העדפה	אין העדפה





		תמ"א 22 – יער ויעור
האתר משיק לאזור יער טבעי לטיפוח	האתר לא בשטחי תמ"א 22	ניתוח נתונים עדיפות
חלופה 1		
		תמ"א 34 – ב' 3 נחלים וניקוז
האתר לא בשטחי תמ"א 34 ב' 3	האתר ממוקם על גבי עורק ניקוז משני ומשיק לפשט הצפה	ניתוח נתונים משמעות עדיפות
חלופה 2		
		תמ"א 34 – ב' 4 איגום מים, עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום
האתר בשטח פגיעות מי תהום בינונית	האתר בתפר בין פגיעות מי תהום בינונית לגבוהה	ניתוח נתונים עדיפות
יתרון מינורי לחלופה 2		





		תמ"א 35 – מרקמים
האתר ממוקם בתחום שימור ארצי ובצמוד לאזור יער ויעור	האתר ממוקם בתחום שימור ארצי, בצמוד לשטח בנוי, בצמוד לרצועת נחל, בסמוך לאזור יער ויעור	ניתוח נתונים
	יש להציע פיתוח שמבטיח את המשך תפקוד ערוץ הניקוז	משמעות עדיפות
		תמ"א 35 – סביבתיות
האתר בתחום רגישות נופית – סביבתית גבוהה ובתחום שימור משאבי מים	האתר בתחום רגישות נופית – סביבתית גבוהה	ניתוח נתונים
אין העדפה – יידרש להכין נספח נופי סביבתי לשתי החלופות	אין העדפה – יידרש להכין נספח נופי סביבתי לשתי החלופות	עדיפות
		תמ"מ 6 – תשתיות והנחיות סביבתיות, מים ושפכים
האתר לא ממוקם בשטחי תמ"מ 6 – תשתיות והנחיות סביבתיות, מים ושפכים	האתר ממוקם ברצועה רגישה לניקוז, בצמוד לרצועת נחל	ניתוח נתונים
חלופה 2	חלופה 2	עדיפות





		תמ"מ 6 – תשריט ייעודים
האתר ממוקם בשטח פתוח/חקלאי מוגן, וגובל בשטח יער ויעור. האתר סמוך לשטח חקלאי/נוף כפרי פתוח	האתר ממוקם בשטח פתוח/חקלאי מוגן, בסמוך לדרך מוסדרת	ניתוח נתונים
	חלופה 1	עדיפות

3. השתלבות הבינוי בסביבה



בינוי קיים ברקע – מבנה תעשייה קיים של צמיגי נעמן

חלופה מס' 2 – בית האריזה יהווה מבנה יחיד ובולט בשטח הפתוח, ויבוא על חשבון שטחים חקלאיים פתוחים

חלופה מס' 1 – בית האריזה יהווה המשך לבינוי קיים, ויבוא על חשבון מטע בננות קיים

חלופה מס' 1 – מישורית, לא הררית, מופרת ומבונה.

שיפועי קרקע קיימת 2%-1.3%

חלופה מס' 2 – הררית יותר, מופרת רק בחלקה ולא מבונה.

שיפועי קרקע קיימת 8%-4%



5.7.2018



4. מסקנות

חלופה מס' 1:

יתרונות

חלופה זו מוסתרת מכביש 4, מרוחקת מהיישוב ולא מהווה הפרעה. האתר סמוך לכביש 4 כדרך גישה ראשית. חלק מהסביבה הקיימת מופר בחלופה זו, היא מישורית, והיא ממשיכה את הבינוי של מבנה התעשייה הקיים של צמיגי נעמן התואם את אופי וגודל מבנה בית האריזה.

דגשים לתכנון

בתכנון חלופה זו יש להתחשב במיקום האתר בצמוד לנחל מהר"ל העובר בקצה הצפוני של חלופה זו. האתר ממוקם על גבי ציר ניקוז ובצמוד לפשט הצפה. כמו כן, יש לקחת בחשבון את סוגיית פגיעות מי התהום הגבוהה באתר זה.

חלופה מס' 2 :

יתרונות

חלופה זו לא מושפעת ממרבית תכנוניות המתאר הארציות החלות באזור. כמו כן, השטח כולו בעל מאפיינים של טבע פתוח, והוא סמוך לחורש טבעי במרחק מה משמורת טבע. סביבה זו מקנה לחלופה זו יתרון בטחוני למבנה בית האריזה ולציוד החקלאי.

דגשים לתכנון

בתכנון חלופה זו, יש לקחת בחשבון את הנצפות הגבוהה של מבנה בית האריזה, את הקרבה הפיזית ליער ולחורש הטבעי הצמודים לאתר. כמו כן, יש להתחשב בפגיעות מי התהום הבינונית בשטח ובשימור משאבי מים. בחלופה זו קיים צורך בהסדרת דרך גישה קיימת, וכלי רכב חקלאיים יעברו דרך המושב עצמו – עניין הסותר את האופי הכפרי של היישוב, ויהווה מטרד לתושבי היישוב.

לאור כל הכתוב לעיל, חלופה מס' 1 מסתמנת כחלופה העדיפה.

