

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
02.08.2013

קיבוץ גברעם

נצח בל

תכנית מפורטת מס' 5/121/03/6 הרחבת קיבוץ גברעם



מסמך נופי-סביבתי עפ"י הוראות תמ"א 35 - עדכון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז הדרום

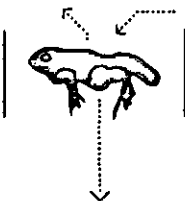
הוועדה המחוזית לחליטה ביקום

אחפ"ב

20/5/13

א-כזה סביבה ומשאבי מים

לאשר את התכנית



פברואר 2012

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

יו"ר הוועדה המחוזית

151913
תאריך

אמפיביו – ייעוץ, תכנון וניהול פרויקטים בתחומי איכות הסביבה ומשאבי מים
בית זיוה, רח' היסמין 1 (סמינר אפעל), ת.ד. 9108, רמת אפעל, ר"ג 52190
טלפון: 03-7369972, פקס: 03-7252774, נייד: 050-5770577, e-mail: office@amphibio.co.il

"מסמך נופי-סביבתי" לתכנית מס' 5/121/03/6 – הרחבה בקיבוץ גברעם, הזמן
ע"י הקיבוץ. המסמך נערך על ידי "אמפיביו-איכות סביבה" ומהווה מענה
להוראות תמ"א 35 – סעיף 11.

להלן שמות צוות השותפים באמפיביו בהכנת הסקר:

עמית טל- תכנון סביבתי, ניהול הפרויקט ועריכה
עידן אבידן- תכנון סביבתי, ריכוז נתונים וכתובה
אינג' דוד קידר- תכנון סביבתי, ריכוז נתונים וכתובה

גורמים נוספים שתרמו בנתונים ומידע:

ערן ועקנין- רכז משק, קיבוץ גברעם
אברהם אידלשטיין- עורך תוכנית המתאר

לכל השותפים והמסייעים תודה!

עמית טל



תוכן המסמך:

1. רקע כללי..... 1

2. תאור הסביבה..... 1

2.1 מפת סביבה ושימושי קרקע..... 1

2.2 יחידות נוף, ערכי טבע, אתרי עתיקות ומורשת..... 2

2.2.1 תיאור החי בסביבת התוכנית..... 3

2.2.2 תיאור הצומח בסביבת התוכנית..... 3

2.2.3 אתרי מורשת תרבות ומורשת טבע בסביבת התוכנית..... 5

2.2.4 ערכיות טבע ונוף מרחב גברעם..... 5

3. אתרי ביקור ומסלולי טיול..... 8

4. השפעת מימוש התוכנית..... 11

4.1 שטח התוכנית והיקפה..... 11

4.2 השפעות מימוש התוכנית ומגבלות להשתלבותה במרחב הטבעי..... 15

5. חלופות תכנוניות..... 15

5.1 המלצות לחלופות תכנון..... 16

6. הוראות לתוכנית..... 16

6.1 חזות התשתיות..... 16

6.2 פגיעה אפשרית בחי ובצומח הטבעי בסביבת התוכנית..... 17

7. מקורות..... 17

רשימת איורים

איור 1 מפת טופוגרפית עם סימון הקו הכחול של התוכנית..... 1

איור 2 תצלום אוויר של שטח התוכנית וסביבתה..... 2

איור 3 יחידת נוף נחל שקמה אגף מרכזי..... 2

איור 4 חתך טופוגרפי צפון דרום, ביחידת נוף גברעם- ניר- עם..... 3

איור 5 מפת ערכיות צומח..... 4

איור 6 תמ"א 35 - מרקמים..... 5

איור 7 תמ"א 35 - הנחיות סביבתיות..... 6

איור 8 תוכנית מתאר מחוזית 43/14/4 - פארק נחל שקמה- ייעודי קרקע במרחב גברעם..... 6

איור 9 תוכנית מתאר מחוזית 43/14/4 - פארק נחל שקמה - רגישות לתכנון במרחב גברעם..... 7

איור 10 ערכיות משולבת של מרחב גברעם..... 8

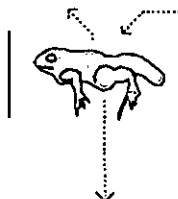
איור 11 אתרי ביקור סביב קיבוץ גברעם..... 9

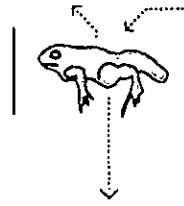
איור 12 מסלולי טיול בסביבת התוכנית..... 10

איור 13- מבט על השטח המוצע לשכונת ההרחבה..... 11

איור 14 תשריט מצב קיים..... 12

איור 15 תשריט מצב מוצע..... 13





1. רקע כללי

קיבוץ גברעם עובר שינויים כלכליים וחברתיים כ"קבוץ מתחדש" ופועל לחלק את אזור המגורים הקיים לטובת החברים והתושבים. כמו כן הקיבוץ מבקש לתכנן שכונת הרחבה שתמנה בעתיד כ- 350 בתי אב ולמצות בכך את תקרת הגידול המותרת עבורו, על פי תמ"א 35.

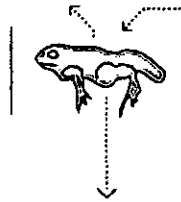
על פי תוכנית מס' 5/121/03/6 עתידה אוכלוסיית הקיבוץ לגדול מ-100 בתי אב כיום ל-450 בתי אב, לאחר מימוש ההרחבה. שטח התוכנית עתיד לגדול מ-570 ד' כיום ל-1000 ד' ולכלול את יעודי הקרקע הבאים: מגורים, מסחר, תעשייה, אזור משקי, אזור ספורט, אזור תיירות, דרכים, שטחים ציבוריים פתוחים ועוד.

קיבוץ גברעם ממוקם בחלקה במערבי של תוכנית המתאר המחוזית "פארק נחל שקמה", באזור בעל רגישות סביבתית גבוהה. השטחים הפתוחים במרחב גברעם מאופיינים בערכיות טבע ונוף מהגבוהים בארץ המחייבים התייחסות להיבטים האקולוגיים – סביבתיים של התוכנית ומידת השתלבותה במרחב הטבעי.

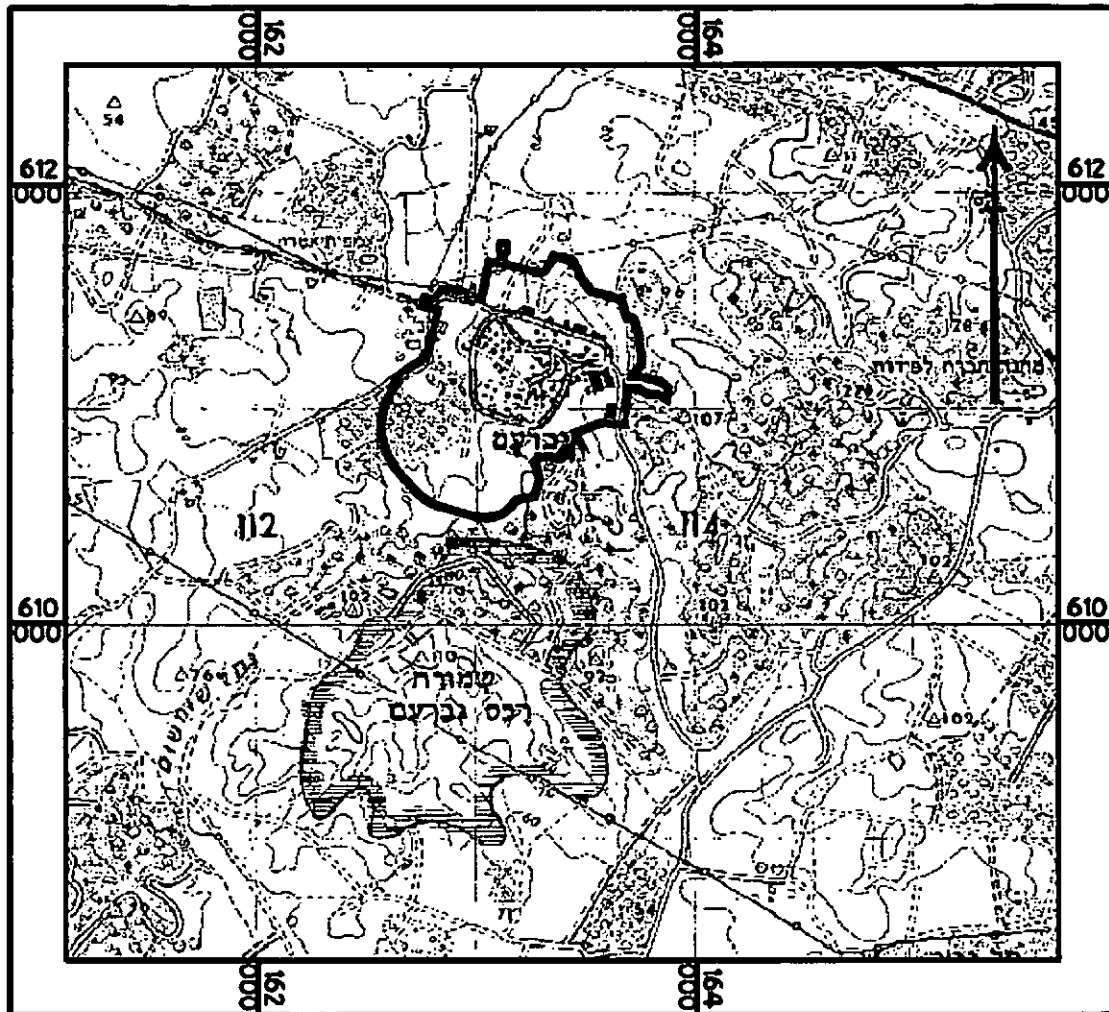
2. תאור הסביבה

2.1 מפת סביבה ושימושי קרקע

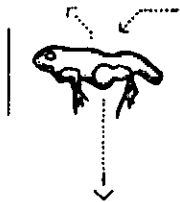
קיבוץ גברעם ממוקם בחלקו המערבי של מרחב נחל שקמה. סביבת הקיבוץ המיידית מאופיינת בשטחים חקלאיים פתוחים, שטחי מרעה, שטחי יער ושמורות טבע. הקיבוץ נמצא 7 ק"מ צפונית לעיר שדרות וכ-8 ק"מ דרום מזרחית לאשקלון. באיור מס' 1, מופיע שטח תוכנית ההרחבה על גבי מפה טופוגרפית של אזור הקיבוץ.



איור מס' 1 – מפה טופוגרפית עם סימון הקו הכחול של התוכנית



שטחי ההרחה של הקיבוץ מתוכננים, ברובם המוחלט, על קרקע ביעוד חקלאי. שטח ההרחה גובל מצפון-מערב ומדרום בשטחי יער וייעור מתוקף תמ"א 22. תשריט מצב מוצע מופיע באיור מס' 15. תצלום אוויר של שטח התוכנית מופיע באיור מס' 2.



איור מס' 2

תצלום אוויר של שטח התוכנית וסביבתה

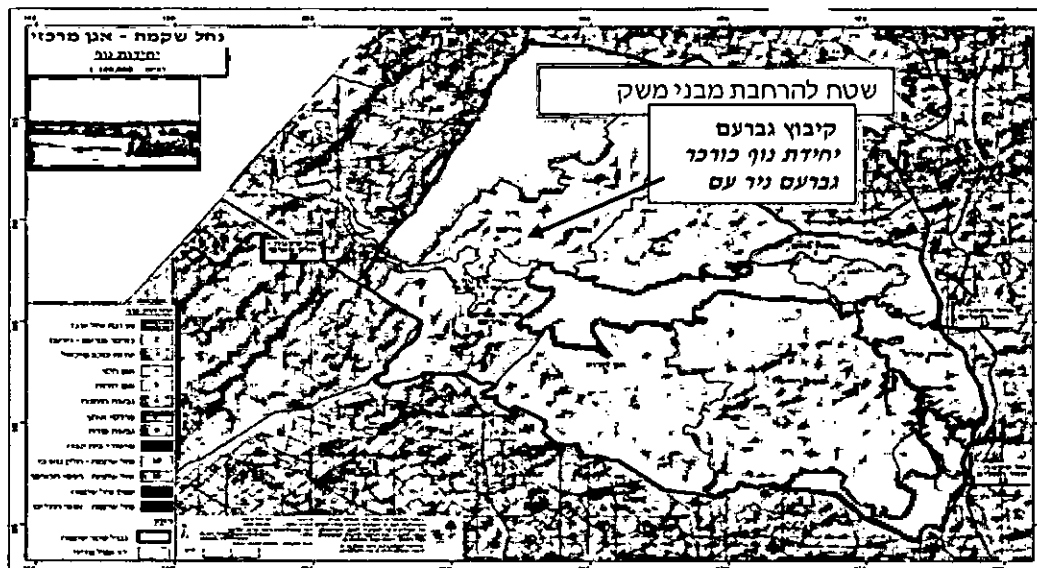


2.2 יחידות נוף, ערכי טבע, אתרי עתיקות ומורשת

אזור גברעם מהווה חלק מרכזי הכורכר המרכזי של שדרת החוף ומאופיין בגבעות כורכר מתונות, בעלות פרופיל קרקע חולי אלוביאלי. השטח בעל כיסוי צומח טבעי ואו חקלאי בצפיפות גבוהה, כולל מגוון רחב של בתי גידול טבעיים ובעל רגישות אקולוגית גבוהה. באזור מס' 3 מתוארות תכונות הנוף הטבעי במרחב שקמה-גברעם.

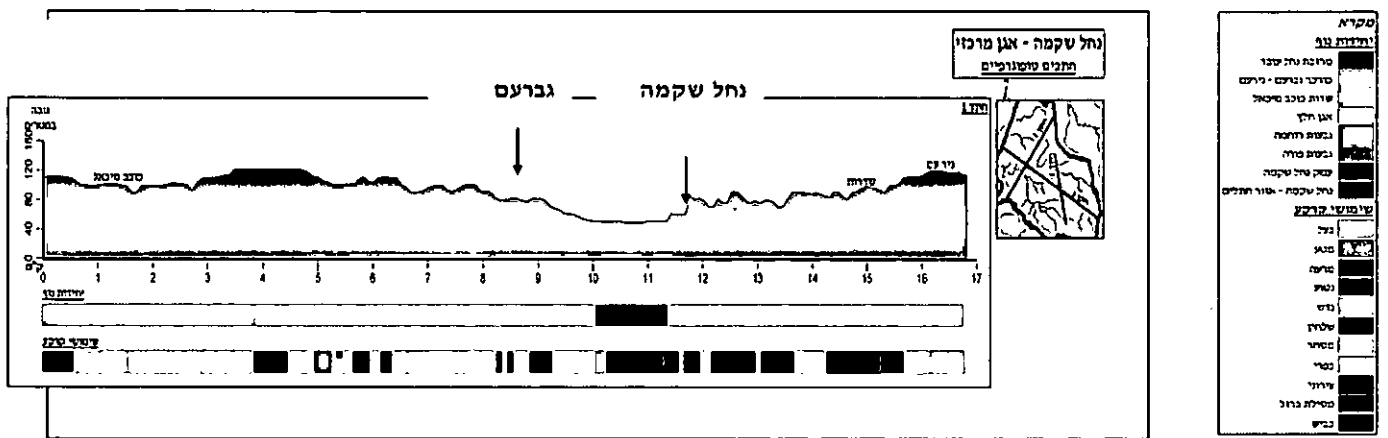
איור מס' 3

יחידות נוף נחל שקמה אגן מרכזי (מקור: מכון דש"א - יחידת סקרים - נחל שקמה)



קיבוץ גברעם ממוקם ביחידת הנוף **רכס הכורכר גברעם-ניר-עם**. יחידת נוף זו משתרעת: ממערב למרזבת נחל עובד, מצפון למישורים החקלאיים שלאורך כביש 35, ממזרח משתרעת היחידה מזרחית לנחל חלץ ומדרום גובלת יחידת הנוף ברצועת עזה. **רכס הכורכר גברעם-ניר-עם** נחצה לשניים בחלקה הצפוני על ידי נחל עובד ובחלקה הדרומי על ידי נחל שקמה ונחל ברור. בשטח היחידה ניתן להבחין בגבעות כורכר טבעיות בלתי מופרות לצד שטחי חקלאות ויער. על פי המובא באיור מס' 4, שימושי הקרקע באזור גברעם הינם חקלאים בעיקרם, וכוללים: גידולי בעל, שלחין, מרעה, מטעים ושטחי יער. מבחינת גובהו הטופוגרפי של האזור, רום הקרקע בשטח יחידת הנוף נע בין 70 מ' ל-145 מ' ובסביבת הקיבוץ רום הקרקע נע בין 80-130 מ'.

איור מס' 4 חתך טופוגרפי צפון דרום, ביחידת נוף גברעם – ניר-עם



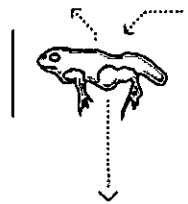
מקור האיור- מכון דשא- יחידת הסקרים- נחל שקמה אגן מרכזי

2.2.1 תיאור החי בסביבת התוכנית

חלק מבעלי החיים באזור אינו ייחודי לגבעות הכורכר וניתן לצפות בו בבתי גידול אחרים בארץ. מבעלי החיים המצויים באזור ניתן לציין יונקים כגון: קיפוד מצוי, שועל מצוי, תן, גרביל סלעים, דורבן, עטלף פירות, חולד, נוטריה, מריון מצוי, חדף לבן, חדף לבן שיניים, חדף זעיר ועוד. מבין העופות ניתן לציין: האוח, השרקרק (דוגרי מערות), כוס, חיוואי, כחל, סנונית, נחניאלי, חטפית אפורה, ירגזי ועוד (רונן ורמון, 2001)

2.2.2 תיאור הצומח בסביבת התוכנית

רכסי הכורכר מחולקים לשטחים חקלאיים נטועים, טבעיים המשמשים למרעה. השטחים החקלאיים משמשים בעיקר לגידולי פלחה. שטחי היער מאופיינים בעיקר בעצי אקליפטוס ותיקים ועצי אורן צעירים על הרכסים ורחבי עלים בעמקים ובשיפולי הגבעות. השטחים הטבעיים נשלטים על ידי בתה של שיחים ובני שיח וכתמים של צומח ים תיכוני כגון: סירה קוצנית, קורנית מקורקפת, לוטם מרווני או קידה שעירה, בצד כתמים של צומח ספר כגון: רותם המדבר או מתן שער. בשולי רכסי הכורכר ניתן להבחין בעמקים עם בתה עשבונית ועצים

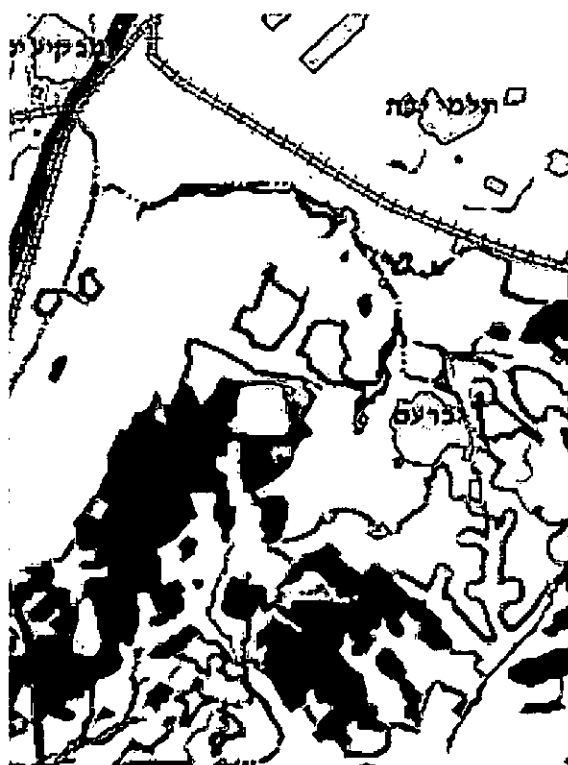


בודדים, כגון: שיזף מצוי או עצי בוסתנים. בסקר האקולוגי שנערך באגן נחל שקמה, זוהו סמוך לגבולו הדרומי של קיבוץ גברעם מספר מינים אנדמיים ומינים אדומיים לשימור, בניהם: צבעוני המדבר, חלבלוב החוף, מרווה מנוצה, שום תל אביב, מרסיה יפיפיה, אירוס ארץ ישראלי ועוד (רמון ושות', 2004). כמו כן, בשטח שמורת גברעם, הממוקמת כ-1.5 ק"מ דרומית לקיבוץ, נמצאו 87 מיני צומח הייחודי לבית הגידול של רכסי הכורכר הפנימיים כמו גם מיני צומח ים תיכוני וצומח ספר (קליינהאוז ופרומקין, 1996, אצל: רוני ורמון, 2001).

כפי שמופיע באיור מס' 5, ערכיות הצומח בחלקה הצפונית של התוכנית, היא נמוכה מאחר והשטח מאופיין בגידולים חקלאיים. מעבר לשטחים החקלאיים, קיים יער אקליפטוס בוגר של קק"ל. בשטח זה, ערכיות הצומח עולה לבינונית בלבד. מערבית לקיבוץ ערכיות הצומח מוגדרת כנמוכה-בינונית. אולם, שטח זה הינו בעל חשיבות אקולוגית מאחר שהוא יובל עליון של נחל גברעם, המשמש כ"מסדרון אקולוגי". דרומית לקיבוץ ערכיות הצומח נמוכה, למעט שתי שלוחות צומח טבעי ויער נטוע אליהן חודר ואו משיק שטח ההרחבה ובהן ערכיות הצומח הינה בינונית. מפת ערכיות הצומח מצביעה על כל שהאזור המזרחי ושתי נקודות מדרום לקיבוץ, הם בעלי ערכיות אקולוגית רבה מבחינת צומח לשימור.

איור מס' 5

מפת ערכיות צומח



• מקור האיור- מכון דשא- יחידת הסקרים- נחל שקמה אגן מרכזי



2.2.3 אתרי מורשת תרבות ומורשת טבע בסביבת התוכנית

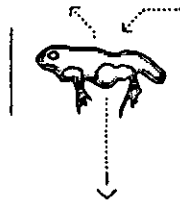
במרחב גברעם, ישנם מספר אתרי מורשת תרבות ואתרי מורשת טבע, בעלי חשיבות להגנה ולשימור. מבין אתרי מורשת הקיימים באזור: חרבת בית תמא, בה ישנם בוסתנים ומערות קבורה החצובות בסלע הכורכר, אנדרטת חוליקאת לזכר הנופלים מגדוד 54 בקרב חוליקאת. האנדרטה הממוקמת מדרום לצומת גבעתי בצד המערבי של כביש 232. בשטח ניתן לראות שילוב של מטעים חקלאיים ונוף פתוח מרהיב (ראה הרחבה בסעיף 3).

שמורות הטבע המרכזיות באזור הן: שמורת הטבע כורכר גברעם, שמורת ניר-עם ושמורת אור-הנר, הממוקמות באותה יחידת נוף בעלת רצף שטחים פתוחים. שטחים בהם מתקיים מגוון ייחודי של חי וצומח. לאורך נחל שומשום, בבית הגידול של רכסי הכורכר ניתן למצוא קטעי חקלאות מסורתית שנשתמרה, בוסתנים וצומח טבעי.

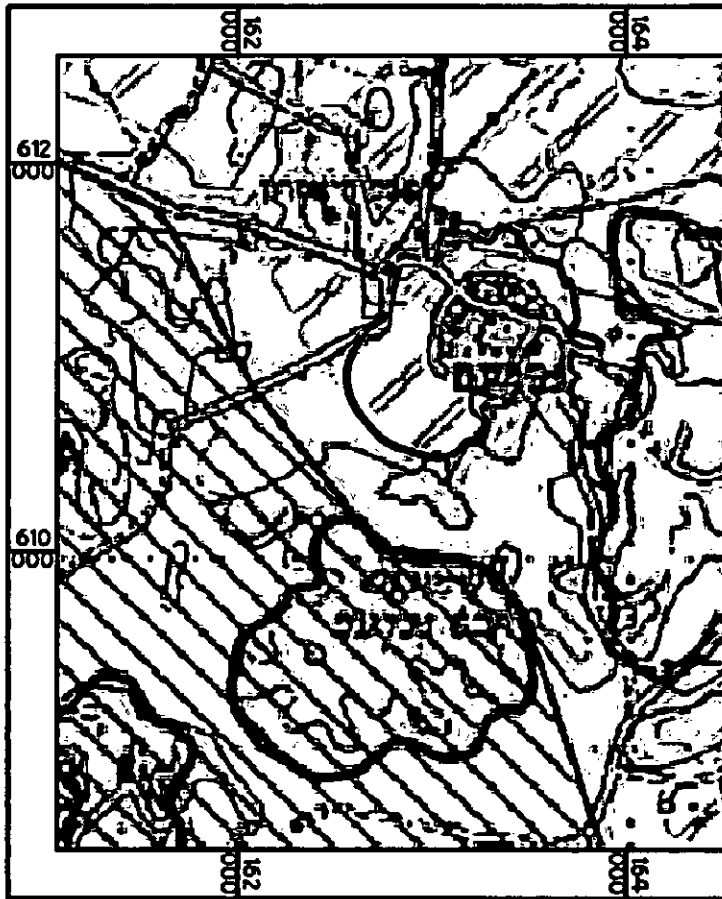
2.2.4 ערכיות טבע ונוף מרחב גברעם

הערכיות המשולבת של מרחב גברעם נגזרת ממספר גורמים בהם: ערכי הטבע באזור, ערכי הנוף ורצף השטחים הפתוחים הקיים באזור. הערכיות הנופית כפי שבאה לביטוי בתמ"א 35 ותמ"מ 43\14\4 - פארק שיקמה, מוצגת באיורים מס' 6-9.

איור מס' 6 – תמ"א 35 - מרקמים



אחפ"ביו
איכות סביבה ומשאבי מים














חוק התכנון והגנה התשנ"ה - 1965
המועצה הארצית לתכנון ולבניה

1:35,000

תשריט המרקמים
גיליון מספר 5

מקרא



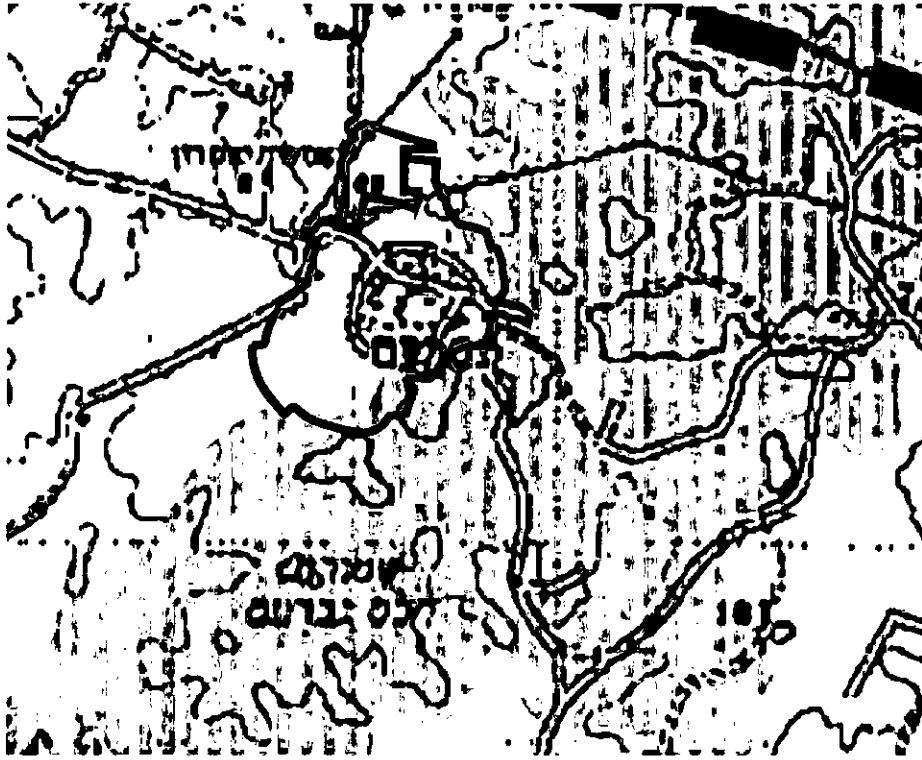
-  מרקם כביש
-  מרקם כביש
-  מרקם רחב
-  מרקם צמוד למבנה
-  מרקם צמוד ארצי
-  מבולען עפר
-  שטחיתות וסלע
-  יער רחב
-  שטח בסי
-  רמפת חל
-  רמפת חד

מס' 7 - תמ"א 35 - הנחיות סביבתיות



אחפ"ביו

איכות סביבה ומשאבי מים



המועצה הארצית לתכנון ולבניה

תכנון 35

תשריט הוחזית סביבתיות הבניות למרכיבי תשתית

גיליון מספר 4

מדריך



רשימת סמלים - מובחנת נבדלה

שטחי שימור משאבי מים

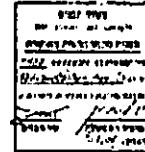
חומם רעש תושבים

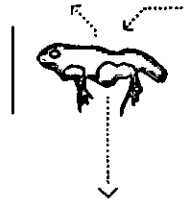
שדה תעופה

דרכים מוארות

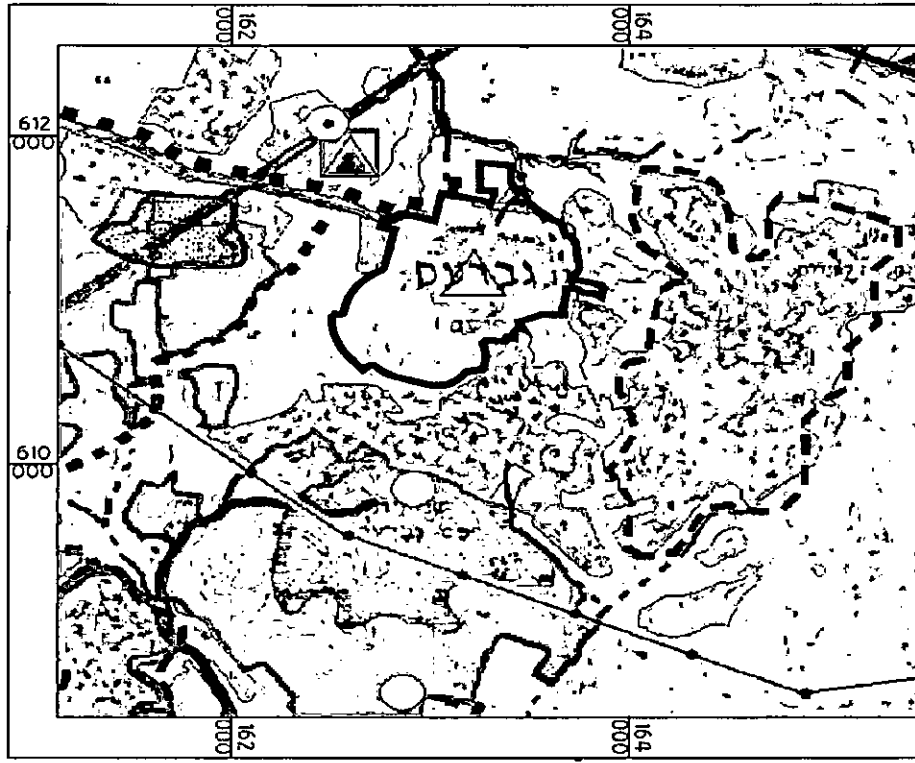
אקו ויקנות הכימיה

קו צבעי כחול עננה





איור מס' 8 - תוכנית מתאר מחוזית 43/14/4 - פארק נחל שקמה - ייעודי קרקע במרחב גרעם



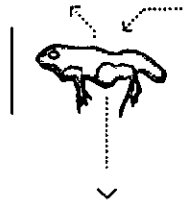
מקרא מצב סוצי:

ייעודי קרקע:

- ישוב נפרי קיים
- אזור תעלה
- יער
- שטוחת טבע

סימנים אחרים:

- תחום התכנון
- שטוחת נוף לפי תכנון 8
- תווה תעלה
- מרכז שירותים אזורי
- אזור סיווג לחססות
- מקד שירות וסידע
- דרך כהונה קיסת
- דרך ראשית קיסת
- דרך אזורית קיסת
- דרך לטוחית קיסת



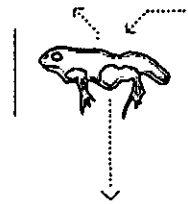
איור מס' 9 תוכנית מתאר מחוזית 43/14/4 - פארק נחל שקמה רגישות לתכנון במרחב גברעם



- עפ"י תמ"א 35 שטח ההרחבה נמצא ברובו הגדול בתחום "מרקם כפרי" (איור מס' 6). חלקו המזרחי של השטח תוכנית ההרחבה חופף לאזור המוגדר כ"בעל רגישות נופית סביבתית גבוהה" (איור מס' 7).

הגדרת אזור גברעם כבעל רגישות גבוה לפיתוח, מופיע בתוכנית המתאר- פארק נחל שקמה (איור מס' 9). בהתאם למפת הרגישויות שבתוכנית הוגדר "מרחב חיפוש" לשטחים שימשו לתוכנית ההרחבה של היישוב. ניתן להבחין כי תוכנית ההרחבה המוצעת (סימון הקו הכחול) חורגת מ"מרחב החיפוש" (המסומן בצהוב), אל שטח "מעטפת ליבה שמורה" (רמת רגישות 3), מדרום ואל שטח המוגדר כ"שולי הפארק" (רמת רגישות 1), מצפון. **בפועל החריגה בדרום היא בשטחים חקלאיים, כפי שיפורט בהמשך.**

בתוכנית המתאר מוגדר נחל גברעם כחלק ממכלול המסדרונות האקולוגיים של הפארק וכתוואי שטח פתוח המשמש כבית גידול למינים שונים.



על פי תמ"א 35 יכול הקיבוץ לגדול בכ-320 עד 450 בתי אב. גבולות הפיתוח של גברעם, ע"פ תמ"מ 43\1414, התאמו והוגדרו בעבר עבור גידול של 130 בתי אב, בלבד.

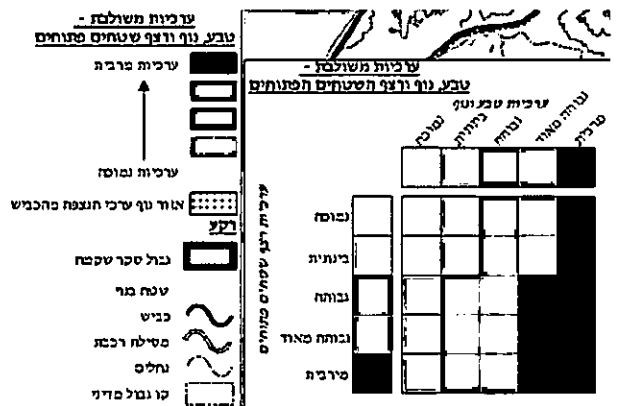
במסגרת מימוש הזכות להגדלת היישוב, עפ"י תמ"א 35, נבחנו שטחים, מתוך "מרחב החיפוש" ובסמיכות אליו, על מנת לאפשר את ההרחבה. הכוונה הראשונית הייתה לממש את הגידול הנוסף בתחום החלק הצפוני של "מרחב החיפוש" (המוגדר ברגישות נמוכה, עפ"י תוכנית פארק שקמה). בשל הצמידות של שטח זה למט"ש ובשל היותו בתחום רדיוס המגן של קידוח גברעם 2, לא ניתן היה לממש את ההרחבה בתחומו. שטח ההרחבה הנדרש לגידול, על פי תמ"א 35, מוקם בשטחים שמדרום ליישוב הקיים. בפועל, מדובר על שטחים המיועדים והמשמשים לחקלאות (איור מס' 8) ולא "מעטפת ליבה שמורה", כפי שמופיע בתוכנית פארק שקמה.

ערכיות הטבע והנוף של מרחב גברעם, כפי שנותחה בסקר שנערך על ידי דש"א זהה לערכיות המשולבת ועל כן הוצגה בנפרד. באיור מס' 10, מוצגת הערכיות המשולבת של מרחב גברעם. הערכיות הינה "מרבית" ממזרח לקיבוץ. דרומית ומערבית לקיבוץ הערכיות המשולבת הינה "גבוהה".

על פי המוצג באיור מס' 10, נתנה עדיפות בפיתוח למרחב המערבי והדרומי, תוך התייחסות לסוגיות הטבע והנוף.

איור מס' 10

ערכיות משולבת של מרחב גברעם



• מקור האיור - מכון דשא - יחידת הסקרים - נחל שקמה אגן מרכזי

3. אתרי ביקור ומסלולי טיול

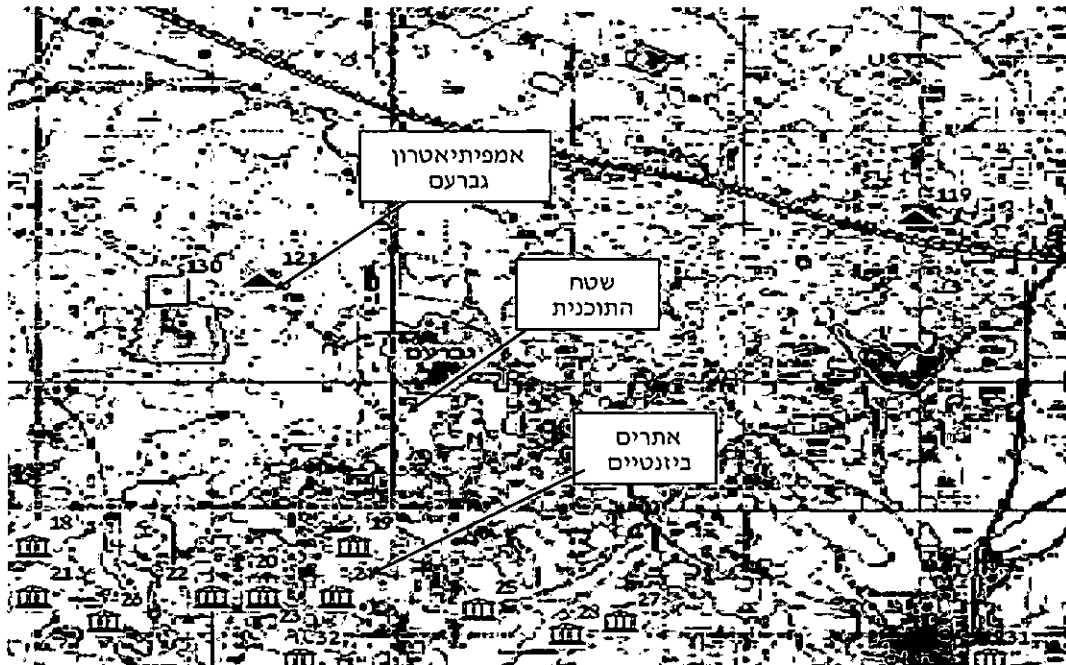
בסביבתו המיידית של קיבוץ גברעם אין אתרים ארכיאולוגיים או אתרי ביקור משמעותיים. כ- 1 ק"מ מערבית לקיבוץ ממוקם אמפיתיאטרון גברעם שהינו אתר מראשית תקופת ההתיישבות, המוגדר בסקר טבע נוף ומורשת האדם שנערך על ידי מכון דשא, כאתר בעל



"חשיבות מקומית" בלבד. דרומית לקיבוץ, במרחק של כ-1 ק"מ ישנם מספר אתרים ארכיאולוגיים בעלי חשיבות מקומית בלבד מהתקופה הביזנטית. כ-1.5 ק"מ דרומית לקיבוץ, ישנה מערת קבורה ביזנטית המוגדרת בסקר טבע נוף ומורשת האדם כבעל חשיבות אזורית. שטח התוכנית אינו נצפה מהאתרים אלה ואין חשש לפגיעה נופית וערכית בחשיבותם מעצם קיומה של התוכנית (איור מס' 11).

איור מס' 11

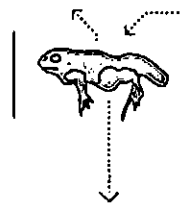
אתרי ביקור סביב קיבוץ גברעם



- מקור האיור - מכון דשא - יחידת הסקרים - נחל שקמה אגן מרכזי

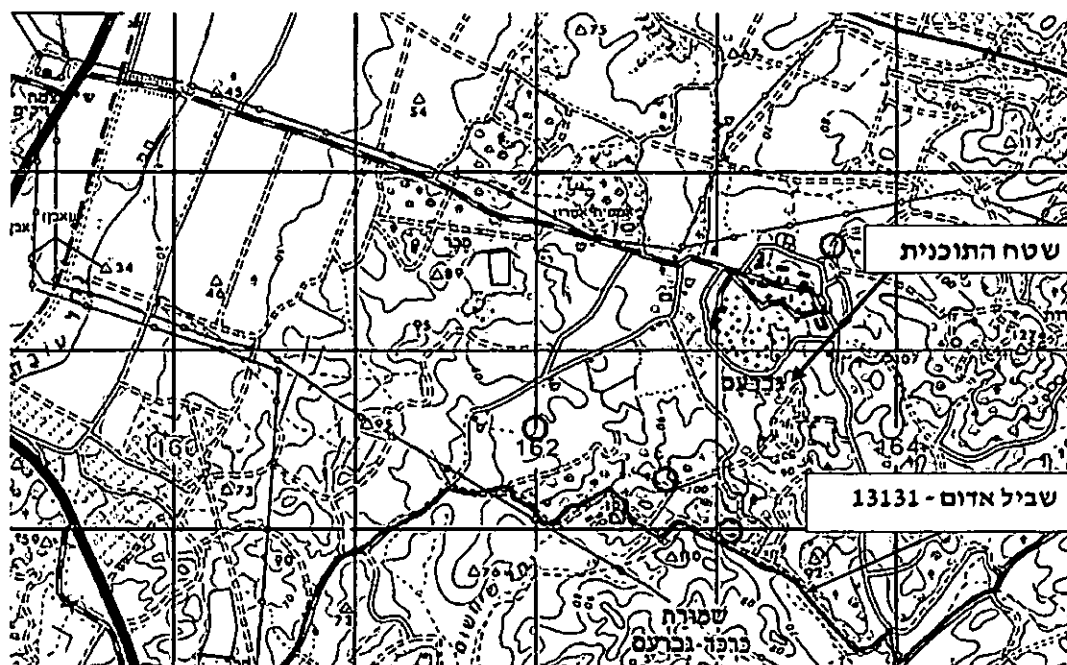
מבחינת מסלולי טיול, סביב שטח התוכנית ישנם שלושה מסלולי טיול רשמיים:

- שביל אופניים אתגרי שהוכשר בשנים האחרונות העובר סביב הקיבוץ ואף דרכו. שטח התוכנית נצפה ממספר נקודות לאורך המסלול.
 - שביל טיול אדום (מס' 13131) העובר כ-950 מ' דרומית לקצה גבול התוכנית. השביל מחבר בין מחנה לפידות במזרח לכביש 34 במערב. שטח התוכנית נצפה באופן מוגבל בלבד בחלקו סמוך לקיבוץ, היות ובין המסלול לקיבוץ מתרומם רכס מקומי.
 - שביל אדום (מס' 13030) העובר כ-2.5 ק"מ משטח התוכנית. אורך המסלול הוא 7 ק"מ ותחילתו מכביש 232 - שדרות צומת גבעתי, בין סימון ק"מ 69-70, נ.צ. 1172-1129. מסלול הטיול אינו צופה לשטח התוכנית ואיננו מושפע מקיומה.
- אתר הביקור המרכזי באזור הוא שמורת רכס הכורכר גברעם. השמורה נמצאת כ-1.5 ק"מ דרומית, לא ניתן לראות את הקיבוץ משטח השמורה ועל כן לא צפויה פגיעה בשמורה מעצם הרחבת הקיבוץ.



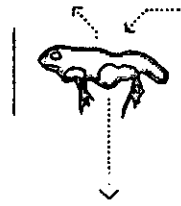
איור מס' 12

מסלולי טיול בסביבת התוכנית



מסלולי הטיול העוברים סביב הקיבוץ לא יושפעו (פיזית) מעצם הרחבת הקיבוץ. מסלול האופניים ומסלול האדום (מס' 13131) העוברים בסמוך לקיבוץ יושפעו באופן חלקי בלבד בהיבט החזותי במספר מצומצם של נקודות לאורך המסלול. האופי הכפרי של התוכנית והעובדה ששטח ההרחבה מתוכנן באזור עמקי בין שתי שלוחות, יבטיחו ככל הנראה פגיעה מזערית בייחודיות הנוף סביב הקיבוץ.

לסיכום חלק זה של המסמך, ניתן לומר כי אזור גברעם מאופיין בערכי טבע בעלי חשיבות גבוהה, אולם עיקר הרגישות האקולוגית בפיתוח הינה בגבולו המזרחי של בקיבוץ. מבחינת קיומם של אתרי ביקור סביב התוכנית והחשש לפגיעה בהם, לא נשקפת פגיעה ישירה לאתרי מורשת תרבות ואתרי מורשת טבע ממימוש התוכנית.



4. השפעת מימוש התוכנית

4.1 שטח התוכנית והיקפה

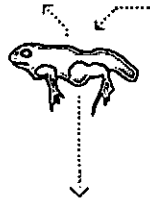
התוכנית מציעה את ההרחבה של קיבוץ גברעם מצפון, ממערב, מדרום וממזרח, על קרקע ביעוד ובשימוש חקלאי ברובה. שטח שכונת ההרחבה, הינו המשמעותי ביותר בתוכנית ועתיד להכפיל את שטח המגורים בקיבוץ, כמתאפשר על פי תמ"א 35. באיור מס' 13 מופיעה תמונה של אזור השכונה המוצעת בתוכנית ההרחבה.

איור מס' 13

מבט על השטח המוצע לשכונת ההרחבה

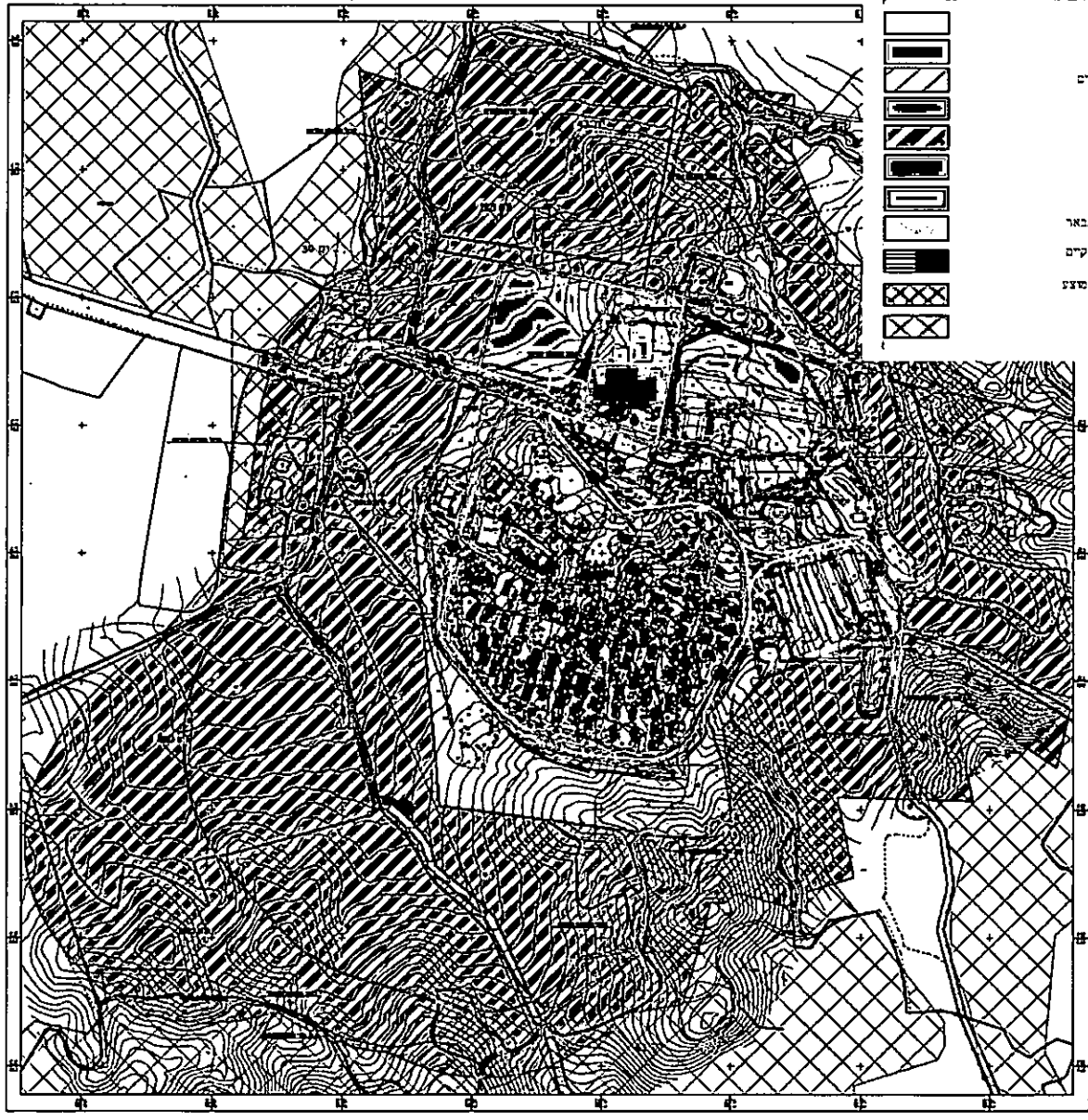


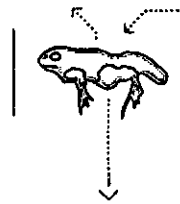
בתשריט מצב קיים ותשריט מצב מוצע, מופיעים יעודי הקרקע הקיימים ואלו המתוכננים בקיבוץ גברעם לאחר ההרחבה. בהמשך פרק זה מופיע פירוט יעודי הקרקע והיקפם, בתוכנית המוצעת.



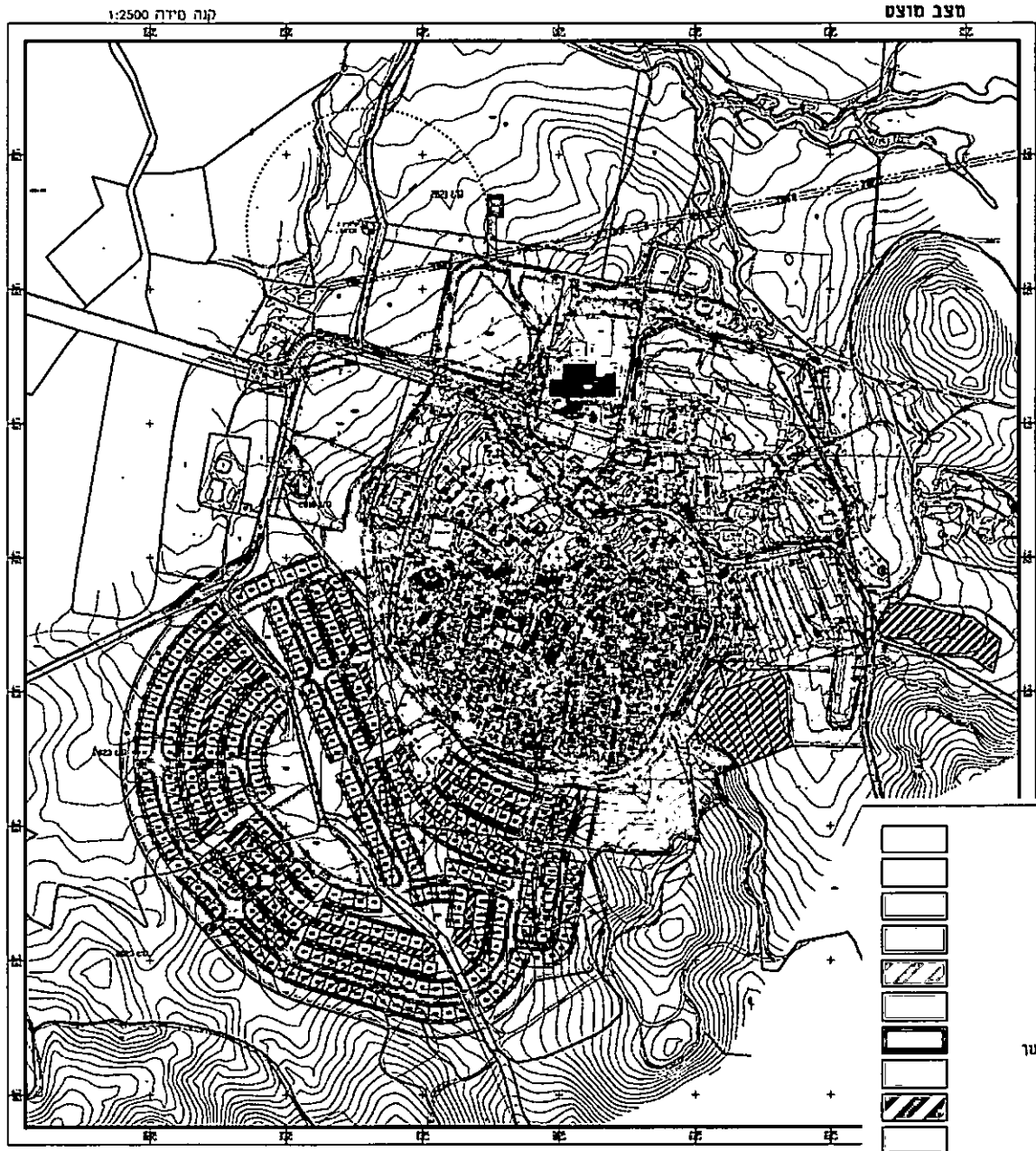
איור מס' 14
תשריט מצב קיים

קנה מידה 1:2500





איור מ" 15
תשריט מצב מוצע



- | | |
|--|--------------------------|
| | מבנים |
| | מבנים א' |
| | העשה |
| | מבנים (הדפוס) |
| | סבני טמ |
| | תבנים ומסדות ציבור |
| | מבנים ומסדות ציבור מודרן |
| | תירות |
| | קטג מקומות |
| | מטל ציבורי סקט |
| | טקסט ונפח |
| | יגל |
| | טול |
| | דרך מאושרת |
| | דרך מוצע |
| | דרך משרב |
| | שביל |
| | תחוק |
| | משד ותעמל: |
| | תחנת תדלק |
| | גבול חכנית אמית |
| | גבול חכנית |



שטח הקיבוץ במצבו הקיים, הינו 570 דונם בלבד. לאחר מימוש התוכנית המוצעת יגדל שטח הקיבוץ ל-1,000 דונם ברוטו מהם 240 דונם למגורים. להלן פירוט יעודי הקרקע בשטח התוכנית המוצעת:

א. מגורים

התוכנית מציעה מכלול של יעודי קרקע למגורים בקיבוץ גברעם, "מגורים", מדובר בשטח המגורים הקיים המיועד למגורים בקיבוץ המתחדש ואזור מגורים מיוחד, המיועד להרחבה **ב-3**

191 דונם

ב. מבנים, מוסדות ציבור ומוסדות חינוך

בשטח זה יותרו כל השימושים המוגדרים כציבוריים, כגון: חדר אוכל, תרבות, ספורט, בית כנסת, מרפאה, ספרייה, דואר ועוד ומבנים ציבוריים למטרות חינוך, כגון: גני ילדים, בית ספר ומעונות יום **ב-48 דונם**

ג. שטח לתיירות

אזור זה ישמש לאטרקציות תיירותיות, להקמת מתקנים ללינה כפרית, מסעדות, מזנונים **ב-54 דונם**

ד. שטח חקלאי

שטח זה מיועד להקמת מבנים לאחסון חקלאי, חממות, בתי רשת ועוד. כמו כן, השטח ישמש לגידולי שדה ונוי, תותר העברת קווי ניקוז, דרכים ושימושים נלווים **ב-26 דונם**

ה. שטח ספורט ונופש

השטח מיועד להקמת מתקני משחק וספורט, אולם ספורט, בריכת שחייה, מועדון כושר, חדרי אימון וחוגים, מלתחות ועוד **ב-26 דונם**

ו. שטח ציבורי פתוח

בשטח זה יותרו השימושים הבאים: גינות, חורשות, מתקני משחק לילדים, מתקני הנדסיים, פעילויות ספורט, ספסלים, סככות, שימושים למטרות ביטחון ובטיחות **ב-134 דונם**

ז. שטחי תעסוקה **ב-217 דונם**

שטח למבני משק

שטח זה מיועד להקמת מבנים ומתקנים לעיבוד תוצרת חקלאית. יותרו הקמת סככות, חדרי קירור, מיון, אריזה ועוד. כמו כן, תותר הקמת מסגריה, מוסך לכלים חקלאיים, מסגריה, נגריה, חשמליה ומתקנים לגידול בעלי חיים.

תעשייה קלה ומלאכה



שטח זה מיועד להקמת מבנים למטרות תעשייה קלה ומלאכה, חניות, דרכים ועוד. לא יותר שימושים מזהמים כגון: תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בכך, תעשייה פטרוכימית, יצור ואריזת חומרי הדברה, בתי יציקה וכד'.

שטח למסחר ותעשייה

שטח זה מיועד להקמת מיזמים תעשייתיים תיירותיים ואו חקלאיים. לא תותר הקמה של מיזמים בעלי פוטנציאל לפגיעה בסביבה.

ה. שטח לתחנת תדלוק

שטח הנועד להקמת תחנת תדלוק, על פי הוראות תמ"א 18-1 דונם

בנוסף, התוכנית מייעדת שטחים נרחבים למתקנים הנדסיים, שטחי יער, שבילים כבישים, חניות ועוד.

סה"כ שטח התוכנית הכוללת 1,000 דונם (ברוטו).

4.2 השפעות מימוש התוכנית ומגבלות להשתלבותה במרחב הטבעי.

את השפעות מימוש התוכנית ניתן לחלק לפי אזורי ההרחבה, ביחס למצב הקיים:

א. **מצפון** מתוכננת הרחבה של אזור התעשייה והקצאת שטחים למסחר. קיים חשש כי הרחבת אזור התעשייה תגביר את תחושת הבינוני העירוני ותחושת "אזור תעשייה" למתבונן מצפון.

מאחר ושטח הרחבה זה, הינו שדה חקלאי המעובד באינטנסיביות וסמוך אליו ישנו יער אקליפטוסים בוגר, הפוטנציאל לפגיעה בבתי גידול טבעיים באזור זה של התוכנית הינו נמוך.

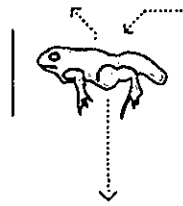
בגזרה זו מוצע להתמקד בהיבטים של השתלבות בנוף

ב. **ממערב** מתוכננת הקמתו של אזור תיירות, הכולל יחידות אכסון. בדומה להרחבת התוכנית מצפון, בשטח זה מתוכננת ההרחבה על קרקע חקלאית ובסמיכות אליו ישנו יער אקליפטוס בוגר של קק"ל. בשטח בגזרה זו מוצע להתמקד בהיבטים של השתלבות בנוף

ג. **ממזרח** מתוכננת הרחבת האזור המשקי של הקיבוץ והרחבת המט"ש הקיים. שטח זה הינו רגיש מבחינה אקולוגית מאחר והוא שטח פתוח הקרוב לבתי גידול טבעיים של רכס הכורכר ולמרחב טבעי בלתי מופר ולאור היותו נחל גברעם מסדרון אקולוגי חיוני במרחב.

בשטח זה מוצע להקפיד על פעולות פיתוח הכרחיות בלבד

ד. **מדרום** מתוכננת הקמת שכונה קהילתית שתמנה 350 בתי אב. השכונה מתוכננת בעמק מקומי המעובד באינטנסיביות ומופנם חזותית מהסביבה ואינה מהווה פוטנציאל



לפגיעה אקולוגית ו/או חזותית. בדרום השטח קיים שטח יער. הכוונה לשמר אותו כשצ"פ וכן לכלול אותו במסגרת "סקר עצים בוגרים".

ה. כללי

התוכנית המוצעת כוללת מרכיבי ביטחון, כפי שנדרשים על ידי משרד הביטחון, הכוללים: גדר, דרך היקפית, תאורה היקפית ועוד. באזורים בעלי רגישות אקולוגית יש לתת המלצות לצמצום הפגיעה בסביבה הטבעית. המלצות אלו מובאות בפרק 7-הוראות לתוכנית.

5. חלופות תכנוניות

במסגרת הניתוח הסביבתי בתוכנית ההרחבה של גברעם זוהה האזור כבעל רגישות נופית סביבתית גבוהה המחייבת התייחסות להיבטי טבע ונוף בתכנון. כמו כן, זהו מספר מוקדים פיתוח באזורים שונים של התוכנית, שחייבו בחינה של אפשרויות תכנון. לאור המובא בסעיף 4.2 לעבודה, נבחנו אפשרויות פיתוח/תכנון למימוש ההרחבה בשלושה מוקדים:

א. שטח הרחבת המט"ש ממזרח.

ב. שטח הרחבת האזור המשקי ממזרח.

ג. שטח יער קיים בשכונת ההרחבה

5.1 המלצות לחלופות תכנון

א. **שטח הרחבת המט"ש ממזרח** - שטח זה הינו בעל רגישות אקולוגית לפיתוח. חלופה זו בוטלה והפתרון שניתן הוא סניקה למט"ש אזורי שדרות.

ב. **שטח הרחבת מבני המשק ממזרח** – בשל הרגישות היחסית של השטחים ממזרח הוסכם עם רט"ג, במסגרת תוכנית "יערות ושמורת טבע" על פיתוח חלקי ומוגבל שכולל הקמת לולים.

ג. **שטח יער בשכונת ההרחבה** – באזור הדרומי זוהה מוקד אחד לגביו מוצע מגבלות לפיתוח. יודגש כי בשטח לא מתוכנן בינוי והשטח יוגדר כשצ"פ. מומלץ להורות בהוראות התוכנית על תיאום פעולת פיתוח לרבות גידור, סלילה, תאורה וכד', בשטח, עם קק"ל.

6. הוראות לתוכנית

המלצות להוראות התוכנית כוללות התייחסות לכל חלקי ההרחבה המוצעת ושימושי הקרקע בתוכנית. ההוראות נועדו למזער את הפגיעה האקולוגית והפגיעה החזותית, העלולות לנבוע ממימוש התוכנית.

6.1 חזות התשתיות



א. אזור התעשייה והתעסוקה מצפון-מערב

פיתוח אזור זה יביא לריכוז נוסף של מבני תעשייה, העלולים להדגיש את הרושם של "אזור תעשייה" למתבונן ממערב. על מנת למזער תופעה זו מומלץ לכלול בהוראות התוכנית את האמצעים הבאים:

- על הגבול הצפוני והמערבי של אזור התעשייה והתעסוקה תינטע שורה של עצים מסוג "ברוש מצוי" מזן "ברוש צריפיי" בשילוב "ברוש אופקיי", בצפיפות שתבטיח את הסתרת אזור זה בתוכנית מכיוון צפון ומערב.

ב. אזור תיירות, אזור ספורט ונופש

להקמת אזור זה עשויה להיות חשיבות כלכלית לקהילת המקום. לצמצום הפגיעה האפשרית בנוף הנשקף מכיוון מערב, מומלץ להוראות בהוראות התוכנית את האמצעים הבאים:

- מעטפת המבנים תצבע בגווני חום התואמים את הצבע והמרקם של האדמה המקומית או לחלופין תחופה באבן דמוי כורכר.

- גגות המבנים יהיו שטוחים בעלי קיר מערבי המסתיר את השימושים על הגג, או לחלופין בעלי גג משופע (רעפי חרס אדומים בלבד) בשילוב שיפוע לכיוון דרום. בשני המקרים ניתן ומומלץ להתיר התקנת פאנלים סולאריים ליצור חשמל.

ג. כללי

- תאי חשמל, מבנים ומתקנים מבטון/בלוקים, אשר יוקמו לאורך הגדר ההיקפית, יצבעו בגווני חום התואמים את הצבע והמרקם של האדמה המקומית או לחלופין תחופה באבן דמוי כורכר. תעלות הניקוז לאורך הגדר ודרכה, יוקמו תחת עקרונות "הניקוז הירוק", הכוללים: ייצוב על ידי צמחיה מקומית, שימוש במגוון בטון בצבע האדמה המקומית, השהיית גר לחלחול למי התהום ועוד.

6.2 פגיעה אפשרית בחי ובצומח הטבעי בסביבת התוכנית

א. מעבר כלבים וחתולים משטח הקיבוץ לשטח הפתוח

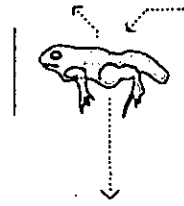
בכדי למנוע מעבר של חתולים וכלבים משטח השכונה לשטח הפתוח מומלץ להוראות בהוראות התוכנית את האמצעים הבאים:

- בחלקו התחתון של השערים בגדר ההיקפית תותקן "שמלה". מטרת "השמלה", היא למנוע מעבר חתולים וכלבים דרך החלל שיווצר בין הדרך לשער. את השמלה ניתן להתקין מחומרים גמישים.

ב. זיהום אור מגדר ההיקפית של הקיבוץ

למניעת זיהום אור משטח גדר הקיבוץ מומלץ להוראות בהוראות התוכנית את האמצעים הבאים:

- מומלץ כי יעשה שימוש בתאורת הגדר, בנורות נתרן בלחץ נמוך ולא בנורות נתרן בלחץ גבוה. נורות הלחץ הנמוך, מצמצמות מאוד את הפוטנציאל ליצירה של זיהום אור משטח התוכנית ובעלות יעילות (לומנס לוואט) גבוה יותר מנורות הנל"ג.



- מומלץ כי יעשה שימוש בגופי תאורה בעלות פיזור מוגבל (Cut-Off).
- יש להתקין את גופי התאורה בזווית של 90° במאונך לפני הדרך ההיקפית ובכל אופן גופי התאורה לא יכוון לשטח הפתוח סביב הקיבוץ.

7. מקורות

1. לידר נ., (2007), השלכות אקולוגיות של תאורת כבישים בישראל והצעות לפתרון, רשות הטבע והגנים, ספטמבר 2007.
2. רומס א., רמון א., (עורכים), (2001), הכורכרים הדרומיים, מיפוי שימושי קרקע וסקירה ראשונית של ערכי טבע ונוף, מכון דש"א.
3. רמון א., זוסמן ה., רון מ., פרלמן י., (עורכים), (2004), נחל שקמה אגן מרכזי-סקר, ניתוח והערכה של משאבי טבע, נוף ומורשת האדם, מכון דש"א.