

ע"מ מבל  
ארכיטקטורה ובנוי ערים בע"מ  
ח.פ. 0-51226190  
רח' קק"ל 4 ק. טבעון  
טל: 04-9635146

החברה הכלכלית לפיתוח  
נואב בע"מ

### נספח נופי לפארק תעסוקה יואב 12/122/03/32

כללי:

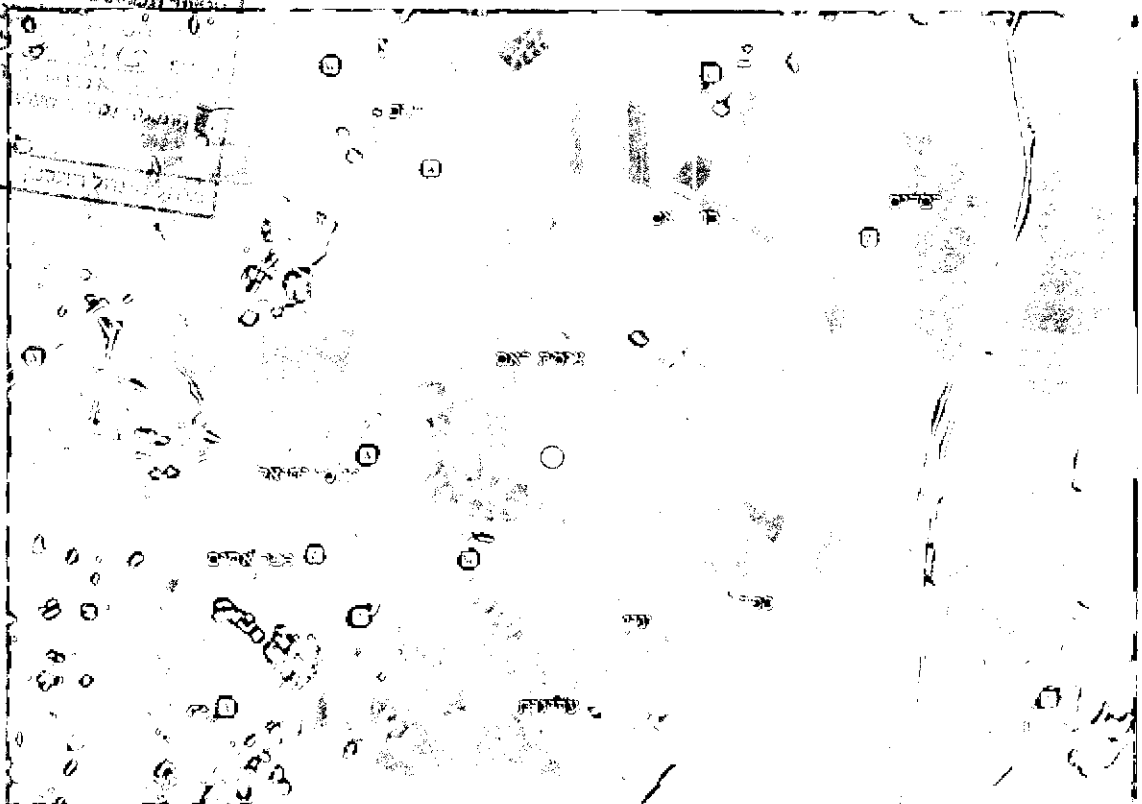
האזור – מישור רחב ידיים ברום של כ 55 מ מעפה"י, המרוחק מהים כ 15 ק"מ ומשיפולי גבעות יהודה כ 7 ק"מ.  
נמצא באגן של נחל ברקאי אשר הינו הצפוני מבין יובליו העיקריים של נחל לכיש. בדומה למקבילו הצפוני, נחל שורק, מקורותיו של נחל לנחל לכיש בהרי ירושלים וחברון, אורכו כ 70 ק"מ ושטח אגן ההיקוות שלו כ 1000 קמ"ר.  
מאפייניו העיקריים של האזור הינם נוף אדמוז' סחף המעובדות באופן אינטנסיבי.  
לנחל לכיש וליובלו נחל ברקאי חשיבות במערך השטחים הפתוחים שבין החוף וההר, כמסדרון אקולוגי בו השטח הפתוח משמש כבית גידול למינים שונים וכהולייית קישור חיונית בין שטחים טבעיים גדולים.

אתר התכנית נמצא בסמוך לצומת דרכים חשוב כהווה בין דרך ראשית (40) העוקפת ממזרח את שטח ההצפה/היקוות של נחל ברקאי ונחל האלה (בסיס חצור), לבין הדרך המגיעה מכיוון לטרון (3) והדרך המגיעה מבית לחם, דרך עמק האלה (383).

זהו אחד מהמקומות הבודדים במישור החוף בו מותווית דרך רוחב ברורה כפי שמתקיים כאן בין נחל שורק לבין נחל לכיש.

למרות התווייתו של כביש 6 כעורק תנועה ראשי בין הצפון לבין הדרום, המקום נשאר כנקודת מפגש חיונית. כפועל יוצא של האמור לעיל יתמקד נספח נופי זה בהשפעת התכנית המוצעת על מפגש הרכים (החוויה המתקבלת בכיווני ההגעה השונים), על השטח הפתוח המלווה את ערוץ נחל ברקאי ועל הנוף החקלאי.

מינהל התכנון - ממוז' ערים  
חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965  
12/122/03/32  
נון ולבניה החליטה  
לאשר את התכנית  
וזה אישור שר  
אישור שר  
יו"ר הועדה המחוזית



חצ"א מס' 1 - אזור התכנית המוצעת (מוקד התכנית מסומן בנקודה ירוקה בהירה)

על גבי תצלום האויר מסומנים :

- בכתום - תחומי הבינוי בפועל בישובים החקלאיים הסמוכים.
- באדום - צירי תנועה ברשת הדרכים הארצית.
- כחום - חוות ברורים / מתחם הזרע.
- בכחול - ערוץ נחל ברקאי.
- בירוק - השטח הפתוח התחום בין כל הסימונים שצוינו לעיל, בו אין קיטוע מבחינה חזותית או פיזית (ע"י תשתיות)

#### התיישבות

הפוס ההתיישבות העיקרי בסביבה הקרובה לתכנית המוצעת הינו של מושבים, בהם העיבוד החקלאי מבוצע בנחלות ובשטחים קטנים יחסית, המביא לתופעה של ברורה של חוסר אחדות במופע החקלאי ולתופעה של כתמים. פריסת המבנים בישוב מבחינה מרחבית אינה ממוקדת ומבחינה חזותית תופסת שטח ניכר, בהתאם לתכנית על פיה הוקם הישוב בכיוון צפון מזרח ממקום קיבוץ רבדים, בו העיבוד החקלאי מבוצע באופן משותף ובשטחים גדולים יחסית המביא לחזות של מרחבים פתוחים. פריסת המבנים בקיבוץ ממוקדת והם אינם מושכים את העין מבחינה חזותית.

#### תנועה

צירי התנועה העיקריים ברשת הדרכים הארצית (40,3,6) כוללים לפחות 4 מסלולי תנועה (2 בכל כיוון), כאשר כביש 40 כולל 6 מסלולי תנועה בקטע שבין חוות ברורים/הזרע לבין צומת אחים. כביש 383 הינו דו נתיבי וחד מסלולי.

#### חוות ברורים/מתחם הזרע

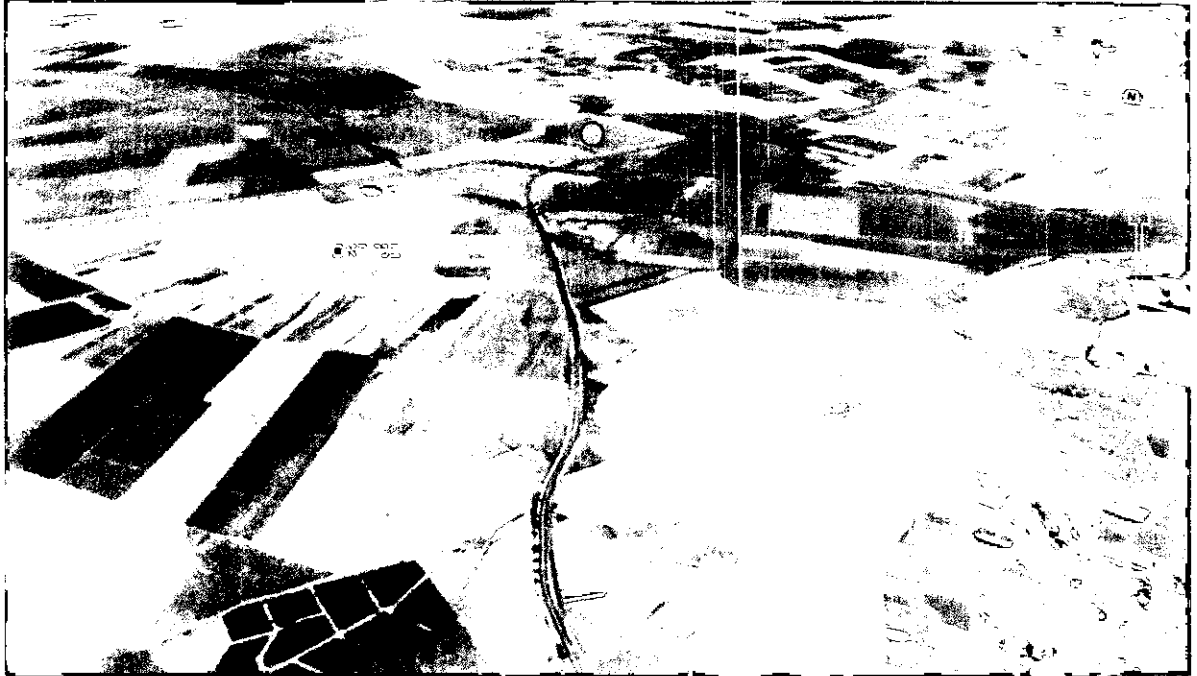
משמשת כאתר פיתוח ראשי ומשרדי החברה. במקום נמצאת ממגורה המהווה סימן ברור בנוף מבחינה חזותית.

#### נחל ברקאי

נחל אכזב המזרים מים בעונת הגשמים בלבד.

#### שטחים פתוחים

עיקר השטחים הפתוחים ממזרח לתכנית הינם של רבדים וכפר מנחם, בהם מתקבל רצף גדול וברור של שטחים חקלאיים. ממערב לשטח התכנית, מתקבל שטח פתוח מצומצם, המשתרע לאורך ערוץ נחל ברקאי ועד לישובים הגובלים בו. שטח התכנית המוצעת הינו נקודת החיבור (מבחינה פיזית וחזותית) בין השטחים הפתוחים ממזרח לבין אלו אשר במערב. מעבר לקיטוע הפיזי אשר כביש 40 מבצע ברציפות השטחים הפתוחים לאורך ערוץ נחל ברקאי, מימוש התכנית עשוי להביא לקיטוע חזותי של השטחים הפתוחים.



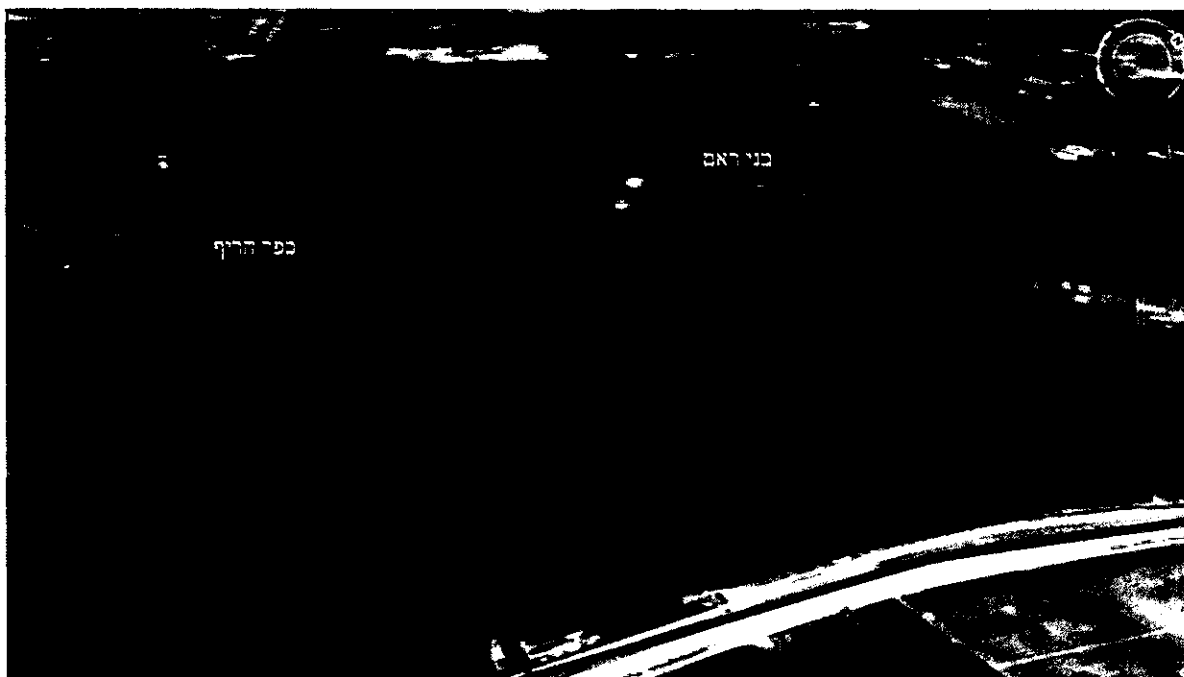
תצ"א מס' 2 – כביש 40 דרום לכיוון צומת ראם (מוקד התכנית המוצעת מסומן בעיגול ירוק בהיר)

הואיל והתכנית מציעה מבני משרדים ותעסוקה בגובה של עד 25 מ', ניתן לראות כי בנסיעה בכיוון דרום, לאחר חליפת הישוב חצב, ניתן יהיה להבחין במבנים אלו באופן ברור. מאחר והמבנים סמוכים לכביש, לא ניתן ואין כוונת המתכנן להצניעם באמצעות צמחייה, אשר אינה מתאימה לסביבה. מומלץ לשלב בחזית המבנים הפונה לכביש עצים בעלי נוף גבוה, רחב ואוורירי שלא יסתירו את המבנים, אך יסייעו בהפחתת עוצמתם החזותית במרחב. עצים המתאימים למשימה זו עשויים להיות אלביציה צהובה, גלדיציה תלת אונתית, ינבוט, סיגלון ושילטית.



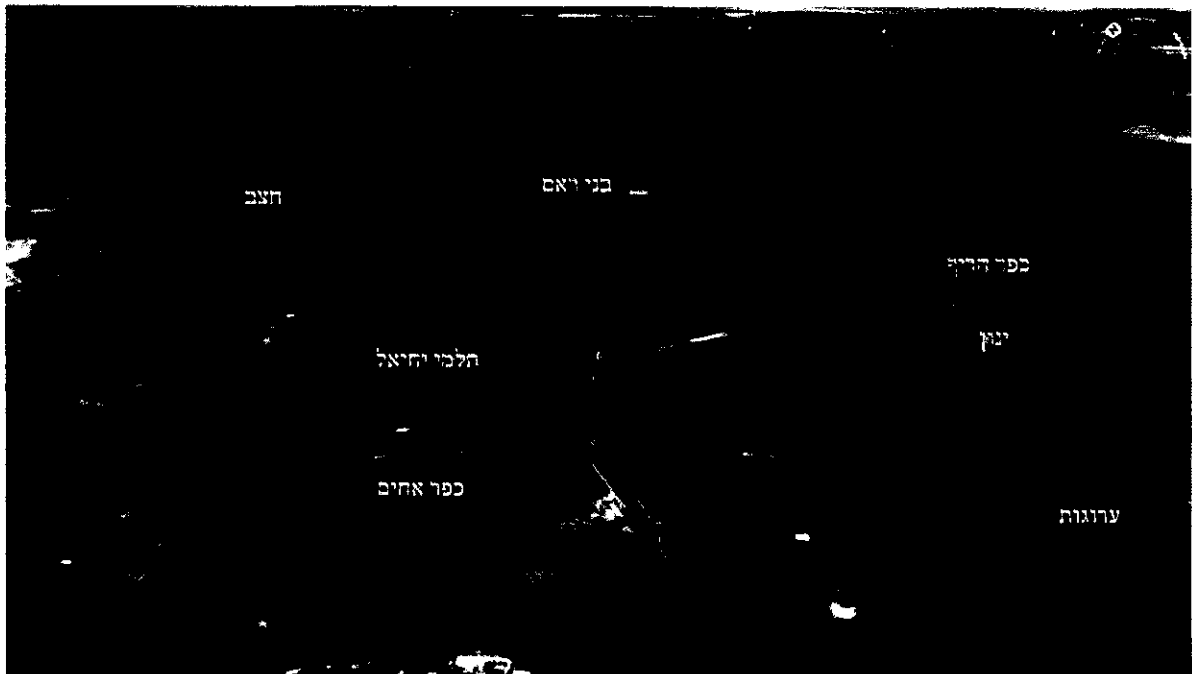
תצ"א מס' 3 – כביש 3 דרום לכיוון צומת ראם (מוקד התכנית המוצעת מסומן בעיגול ירוק בהיר)

כנסיעה בכביש 3 בכיוון דרום, ניתן לראות את הבינוי המתוכנן באזור התעסוקה, מאחר והוא עשוי לבלוט באופן ניכר מעל לבינוי הנוכחי הקיים באזור הצומת. אין מקום לשילוב עצים בעלי צללית צריפית כגון צפצפה, או ברוש מאחר ואינם מתאימים לחזות הנופית של המקום והשימוש בהם עשוי להתאים רק במידה וימומש לאורך מקטע ארוך של נחל ברקאי, אשר יסייע בהדגשת תוואי הערוץ. הואיל והתכנית אינה מתייחסת לנחל ברקאי אין זה המקום להשית עליה תכנון ואחריות של מרחבים שאינם מעניינה.



תצ"א מס' 4 – כביש 383 מערב לכיוון צומת ראם, דרך שערי אברהם (מוקד התכנית המוצעת מסומן בעיגול ירוק בהיר)

במקרה הנדון, הנסיעה מערבה בכביש 383 הינה בין שטחים פתוחים בעיבוד חקלאי אינטנסיבי, אשר מבני אזור התעסוקה המוצעים משלימים את קו התיחום של השטח הפתוח בין בני ראם לבין כפר הרי"ף. במקרה הנוכחי מומלץ לנטוע עצים בעלי צללית רחבה וברורה לאורך הדרכים המתוכננות באזור התעסוקה, על מנת ליצור עומק שדה אשר ימתן את השפעת המבנים המתוכננים על השטח הפתוח, אותו הם קוטעים. המלצה זו מתייחסת גם לתוון שבין כפר הרי"ף ואזור התעסוקה המוצע. מעבר לכך, עיבוד השטחים החקלאיים הפתוחים הסמוכים לשטח התכנית כמטעים במקום גד"ש, עשוי להפחית באופן ניכר את השפעת הבינוי המוצע באזור התעסוקה.



תצ"א מס' 5 – כביש 40 צפון לכיוון צומת ראם (מוקד התכנית המוצעת מסומן בעיגול ירוק בהיר)

ההתייחסות לנסיעה בכיוון צפון הינה המורכבת בהשוואה לכל ההתייחסויות הקודמות. מחד, הנסיעה הינה בין ישובים שונים, כך שמתקבל המשך של תזית הבינוי גם באזור אשר היום הינו פתוח. מאידך, הבינוי המוצע בעל מאפיינים שונים לחלוטין ממבני המגורים הנחשפים לאורך כביש 40. ניתן להתייחס לבינוי המתוכנן באזור התעסוקה כהעצמה חזותית של הצומת, אולם כאמור יש להתייחס לכך שבינוי זה יגרום לחסימת המבט אל השטחים הפתוחים ממזרח. בהמשך להתייחסות אשר הופיעה בניתוח של הנסיעה בכביש 40 בכיוון דרום, מומלץ לנטוע עצים בעלי צללית רחבה, גבוהה ואוורירית בסמוך לחזית הקדמית של המבנים הפונה לעבר הכביש. מעבר לכך, יש להשתמש בשטח הפתוח המצומצם בין הכביש ובין המבנים באופן אשר ייתן אשליה של עומק שדה, באמצעות נטיעת שיחים נמוכים, או עיבוד חקלאי באמצעות גפנים. דפוס זה ממשיך את כרמי הגפנים הסמוכים, או את העיבוד החקלאי כפי שממומש בין המסלולים בבסיסי חיל האוויר.