

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

זמר - תכנית מתאר מקומית

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז מרכז

21-01-2016

תכנית מס' מש\8-1005

נ ת ק ב ל

נספח נופי-סביבתי

הכולל מסמך הנחיות פיתוח נופיות

(לפי הוראות תמ"א 35)

נספח מנחה

חשון תשס"ט - נובמבר 2008

(עדכון - מרץ 2010)

(עדכון - דצמבר 2014)

מינהל התכנון - מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 1005/1-8
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 9/6/15 לאשר את התכנית
☒ התכנית לא נקבעה טעונה אישור
☐ התכנית נקבעה טעונה אישור
מנהל מינהל התכנון
יחידת הועדה המחוזית

צורנמל טורגר אדריכלות גוף
רח' מנחם בגין 14, ת"א 66181
טל. 03-5273632, פקס. 03-5273617

תוכן העניינים

1.	הרקע לתכנון.....	4
2.	היבטים נופיים, ניתוח מצב קיים - תמצית ממצאים.....	4
2.1	מבנה הכפרים כנגזרת של מבנה השטח.....	4
2.2	אפיון יחידות הנוף במרחב הכפר.....	7
2.3	שטחים פתוחים בין הכפרים - היבטים נופיים של הזיקה בין הכפרים.....	8
2.4	ניתוח אפשרויות ומגבלות.....	11
2.5	סקירת אתרי ביקור ומסלולי טיול.....	12
3.	היבטים סביבתיים, ניתוח מצב קיים - תמצית ממצאים.....	12
3.1	זיהום מים.....	12
3.2	מטרדים סביבתיים מפעילות חקלאית.....	13
3.3	עסקים, בתי מלאכה ותעשייה.....	14
4.	חלופות תכנון, מן ההיבט הנופי.....	15
4.1	החלופות.....	15
4.2	החלופה הנבחרת, מן ההיבט הנופי.....	16
5.	השטחים הפתוחים והשתלבות הבינוי המוצע.....	17
5.1	איכות השטח הפתוח וחיכוכות שמירתו.....	17
5.2	השטחים הפתוחים ויישומם בתכנית.....	18
6.	ניתוח השפעת מימוש התכנית על שטח התכנית וסביבתה.....	24
6.1.	אזור תעסוקה.....	24
6.2.	עסקים בשטחי מגורים.....	25
6.3	שטחים פתוחים.....	26
6.4.	שטח ספורט.....	27

28	מניעת זיהום קידוחי מים	7.
29	ביוב וניקוז	8.
29	כללי	8.1.
29	ביוב	8.2.
29	ניקוז	8.3.
30	פסולת	9.
30	שטחי מסחר	10.
30	שימושים מותרים	10.1.
31	דרישה להגשת מסמכים	10.2.
31	מניעת פגיעה בארכיאולוגיה	11.
32	נספח מס' 1 - הנחיות פיתוח נופיות	12.
33	פיתוח מגרשי מגורים	1.
35	פיתוח מגרשי תעסוקה ומסחר	2.
37	פיתוח מגרשים למבני ציבור	3.
38	פיתוח נופי לשטחים ציבוריים פתוחים	4.
42	פיתוח נופי לאורך רחובות	5.
44	פיתוח שבילים בשטח הפתוח	6.
44	פיתוח כיערות	7.
45	פיתוח באזורים חקלאיים	8.
46	פיתוח באזורי רצועת השפעה של נחל	9.
48	נספח 2: פרוגרמה לשטחים הפתוחים	13.
48	שטחים ברמת הכפר	13.1.
48	שטחים ברמת המועצה	13.2.

1. הרקע לתכנון

מועצה אזורית זמר מהווה איחוד של ארבע ישויות אשר התפתחו בנפרד. ארבעת הכפרים – מרג'ה, אבתאן, ימה וביר א סיכה מצויים באזור מעבר בין מישור החוף לבין איזור ההר, במרחב נופי מגוון וייחודי. המגוון הנופי במועצה מקומית זמר מחוזק ע"י ההבדלים המבניים בין הכפרים - הם נבדלים באופן בו התפתחו בסביבתם, בעיקר בהתייחס לטופוגרפיה המקומית.

בין הכפרים ומסביבם משתרע מרחב חקלאי – מטעי זיתים בהר ושדות חקלאיים במישור. מן הכפרים נשקף נוף פתוח אל עבר מישור החוף כולו. סיטואציה נופית זאת הנה גורם משמעותי ביצירת איכות החיים הגבוהה בזמר.

תכנית האב מתמודדת עם מרחב בהשתנות – ארבעה כפרים שהפכו לישות מוניציפאלית אחת; בינוי חדש המשנה את המגמות הקיימות; שינויים בערכה של החקלאות היוצרים שינוי בנוף; גידול האוכלוסייה והצורך במתן פתרונות המשמרים את האיקויות הקיימות במקום; שינויים בדפוסים ועוד. לכל אלה השפעות מרחיקות-לכת על ההיבטים הנופיים, על הקשר בין הכפרים לבין סביבתם המיידית ועל הקשר למרחב הנופי בו הם מצויים. בשל הייחוד שבמיקום ובשל השייכות למרחב הנופי בכללו, מרחב מועצה מקומית זמר הינו בעל איכויות נופיות בולטות, משאב שיש לשמר ולנצל, לרווחת תושבי הכפרים.

2. היבטים נופיים, ניתוח מצב קיים - תמצית ממצאים

2.1 מבנה הכפרים כנגזרת של מבנה השטח

לכפרים ימה, ביר א-סכה, מרג'ה ואבת'ן מיקום ייחודי בנוף. הכפרים ממוקמים על תפר השומרון והשרון, אך בתא-שטח יוצא דופן: המסלע הקירטוני המתון והרך המאפיין את יחידת הנוף של מועצה מקומית זמר ואת הגבעות שמצפון נחל חביבה (זיתא, מגל) הוא תופעה ייחודית לאורך רצף השוליים המערביים של השומרון. בשל רוחבו, מהווה נחל חביבה 'חדירה מזרחית' של נוף מרזבת השרון. מכאן איכותו הנופית של תא-השטח בו בנויים הכפרים, גבעות רכות של מטעי זיתים המוקפות מצפון וממערב במישורים מעובדים. כפרי מועצה מקומית זמר ממוקמים בסמיכות רבה לשני אגני ניקוז חשובים: מצפון לכפרים עובר נחל חביבה, יובל של נחל חדרה; ממערב ומדרום להם עוברים נחל אומץ ונחל בחן (ויובלו, נחל יכון), יובלים של נחל אלכסנדר.



קטע ממפה גיאולוגית (ללא קניימ):

המסלע הקירטוני המאפיין את כפרי זמר ייחודי לאיזור שולי השומרון. מסלע זה דומה בזמן היווצרותו ובמאפייניו למסלע של איזור רמות מנשה וגבעות אלונים-שפרעם.

מבטים אל גוש כפרי זמר מן המרחב החקלאי המקיף אותם (ממערב/ מצפון) מבטאים את מיקומם המודגש מבחינה טופוגרפית: מרג'ה ואבת'אן על שולי הגבעות; ימה וביר א סכה על רכס נמוך יותר המתרומם מעל המישורים החקלאיים.



מבט ממרג'ה לכוון צפון-מערב



מבט מצפון-מערב: מבט מהכביש הצפוני אל עבר ימה מזרח ואבת'אן



מבט מדרום-מערב: מבט מכביש 574, במקום בו נגלים הכפרים

הכפר אבתי'אן משתרע לאורך מדרון במפנה צפוני והמבטים הדומיננטיים ממנו הם לכוון הפתחה הרחבה של נחל חביבה ושטחי העיבוד שבה, ולעבר הישובים שמעברה השני – זיתא, ג'ת ולהבות חביבה.

הכפר מרג'ה בנוי על גב הרכסים הדרומיים של שטח המועצה. מבנהו מרובה השלוחות הנו תוצר של מבנה הרכסים והואדיות. מרג'ה חולשת על השטחים הגבוהים בשטח המועצה, מוקפת ואדיות נטועי זיתים. הנוף הנשקף ממנה הוא גם המרהיב ביותר – נוף מטעים קרוב ונוף פנוראמי רחוק.

הכפרים ימה וביר א סכה יוצרים רצף בנוי לאורך רכס נמוך, בשוליים המערביים של שטח המועצה. למעשה בנוי כיום כמעט שטח הרכס ונוצר רצף יישובי ארוך של שני הכפרים. ימה וביר א סכה בנויים על פני טופוגרפיה מתונה, בהשוואה לאבתי'אן ומרג'ה. נוף נשקף בעיקר משולי הכפרים, מערבה אל השטחים החקלאיים ומזרחה אל שטחי הגבעות, מטעי הזיתים ובתי מרג'ה.

2.2. אפיון יחידות הנוף במרחב הכפר

2.2.1. כללי

יחידות הנוף העיקריות – גבעות מטעי הזיתים ומישורי השדות החקלאיים – הן נגזרת מיידית של המבנה הטופוגרפי שתואר. מכאן המובהקות הרבה שלהן בשטח – כתמים רציפים והמשכיים, הנקטעים רק ע"י שטחי הבינוי.

הן שטחי המטעים והם שטחי השדות, והחממות שבתוכן, הן נופי תרבות, נופים מעשה ידי אדם אשר הזיקה שלהם לכפרים היא מיידית. הקשרים בין תושבי הכפרים והנוף שסביבם הוא מיידית – בעלות, שייכות, פרנסה, זהות. הכפרים ה"גבוהים" – אבתי'אן ומרג'ה בנויים בתוך שטחי המטעים ובאופן הסטורי תושביהם הם גם הבעלים של שטחי המטעים. השטחים המישוריים, שטחי השדות והחממות הם רובם בבעלות הסטורית של הכפרים ימה וביר א סכה (שטחי המישור המערביים בעיקר) והכפר אבתי'אן (עיקר השטחים הצפוניים, בנחל חביבה).

2.2.2. יחידת נוף "הגבעות" – חקלאות הררית

יחידת נוף זאת דומיננטית בשטחים שבין הכפרים ויוצרת את "לב" שטח המועצה המקומית. שטח זה מאופיין בגבעות מתונות, עם דרגשי סלע טבעיים הנוצרים משיכוב הנארי הנוצר ע"ג הקירטון. התכסית המאפיינת את השטח כולו – מטעי זיתים. בשל הטופוגרפיה המתונה ברובה ניתן לראות מעט טראסות אבן.

יחידת נוף זאת הנה המשך רציף של חקלאות מטעי הזיתים באזורים המזרחיים, לכוון הקו הירוק ומעבר לו, מזרחה. כיום נחצית יחידת נוף זאת, ממזרח לכפרים מרג'ה ואבתי'אן, ע"י גדר ההפרדה.

כיום ערכם הכלכלי הישיר של שטחי המטעים נמוך. חוסר אפשרות להתפרנס מחקלאות הררית עודד חיפוש אחר פרנסות אחרות ורכישת השכלה. התהליך החל קודם אצל בעלי הקרקעות ההרריות ומטעי הזיתים (מרג'ה, חלק מאיבתי'אן). למרות הירידה בערכיות הכלכלית של השטח, חשיבותם הנופית של שטחי המטעים גבוהה ביותר, וכן מקומם המשמעותי כמרכיב בזהות המקומית.

2.2.3. יחידת נוף "המישורים" - חקלאות פלחה וחממות

יחידת נוף זאת מאפיינת את אדמות הסחף הפוריות אשר בשולי הגבעות ממערב ואשר בפתחת נחל חביבה מצפון. יחידת נוף זאת מאופיינת בעיבוד פלחה היוצר פסיפס כתמי אשר ניכרת בו היטב ההשתנות העונתית. בשטחי המישור חממות רבות, בעיקר בקרבת הכפרים. עם ירידת ערך החקלאות המסורתית, קיים כיום מעבר חלקי לחקלאות-חממות מתקדמת.

2.2.4. יחידת נוף "חורש טבעי מתפתח"

יחידת נוף זו התפתחה במשך עשרות השנים בהן הופסק העיבוד החקלאי בחלקות של חקלאות הררית. בשטחים אלו ניתן לזהות את כרמי הזיתים העתיקים אשר ביניהם התפתחה במרוצת השנים צמחיית חורש טבעי ענפה. יחידת נוף זו משמשת בית גידול לחיות בר. כמו כן טמון בה פוטנציאל לטיולים בדגש הכרת הסביבה הטבעית, אשר כבר בא לידי ביטוי ב"שביל האלון" – שביל טיול שנפרץ ע"י תלמידי בתי ספר מהמועצה.

2.2.5. יחידת נוף משנית "יער נטע אדם"

יחידת נוף קטנה בשטחה אך חריגה בנוף החקלאי המאפיין את מרבית מרחב המועצה. יחידה זאת מתאפיינת בנטיעות של מחטניים היוצרים חורשות מפותחות. יחידת נוף זאת מופיעה במספר מקומות – ישנן מספר חורשת קק"ל ע"ג השלוחות היורדות ממרג'ה לכוון דרום-מערב; חורשה לאורך כביש 574, בחלקו הדרום-מערבי ונטיעות בסמוך לבסיס משמר הגבול. חורשות קק"ל הן בעלות פוטנציאל נופשי, אשר כמעט ואינו מנוצל כיום ע"י תושבי המועצה, בשל העדר תשתית של דרכי גישה וחניונים. החורשה ממערב לכביש 574 הנה בשטח המוגדר כשצ"פ ואשר לאורכו מתוכננת טיילת להולכי רגל.

2.3. שטחים פתוחים בין הכפרים - היבטים נופיים של הזיקה בין הכפרים

2.3.1. כללי

כיום ממוקמים הכפרים בשולי היחידה הנופית, בנתק יחסי, כאשר ביניהם מטעי זיתים. הכפרים אף פונים וניבטים לעבר כיוונים שונים: אבתין לצפון מזרח, מרג'ה לדרום מערב, ימה וביר א-סכה לצפון מערב ומערב. תפוזרת הכפרים מחדדת את הצורך להבין את הייחודיות של כל כפר וכפר במרחב הנופי, על יתרונותיו היחסיים, ואת האפשרות בשימור הייחודיות וההפרדה בין הכפרים לעומת ראיית המרחב הנופי והיישובי כישלם.

השטח הפתוח בלב המועצה – מרחב מחבר / שטח חיץ:

- למרחב החקלאי בין הכפרים איכות ייחודית מבחינה נופית ויש לו השפעה רבה על איכות החיים בזמרי כיום.
- השלוחות הבלתי מיושבות יוצרות כיום חיץ נופי, אבחנה ברורה בין הכפרים.
- ריכוז מבני הציבור – בתי ספר, מתנ"ס ומועצה – מהווה מוקד פעיל בלב המרחב הנופי והנו בעל נוכחות פיזית בולטת.
- המרחב שבין הכפרים סובל מפגיעה כתוצאה מפיתוח: בנייה חדשה שאינה צמודת דופן מכרסמת ברציפות השטח, כבישים חדשים מבתרים את השטח ללא התחשבות בטופוגרפיה.

בלב השטח הפתוח קיימת כיום מגבלת בנייה הנובעת מקיומו של בסיס מג"ב הממוקם בלב השטח ובנקודה הגבוהה ביותר ואינו מאפשר בניה סביבו.

2.3.2. כפרי זמר – היבטים נופיים של איחוד הכפרים לישות אחת

ריכוז פונקציות ופעילויות:

הנתק הפיזי בין הכפרים מקשה על פעילויות ממורכזות – פעילות יומיומית של מערכת החינוך ופעילויות אחה"צ. הקשר התפקודי בין הכפרים מתקיים בזכות הסעות מאורגנות המהוות נטל כלכלי כבד על המועצה. ריכוז פעילות במרכז הגיאוגרפי בין הכפרים, כדוגמת הקיים, נועד להקטין במידת האפשר בעיה זאת. עם זאת, כיום לא קיימת מערכת מוסדרת של שבילים לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים, אשר היתה יכולה להקטין באופן משמעותי מרחקי גישה למרכז.

שצ"פים כגורם מאחד:

פיתוח גן-טיילת: לאורך כביש 574 קיימת תכנית לגן-טיילת, אשר תאפשר תנועה ושהיה של הולכי רגל לאורך הכביש והראשי וגישה ממנו את מבני הציבור. מכיוון שהמגמה כיום היא ליצירת מרכז שירותים וחינוך אחד לכל הכפרים, ניתן לשקול תפישה דומה גם לגבי ריכוז השטחים הפתוחים העיקריים.

שטחי ספורט משותפים:

משיחות עם תושבים עולה כי קיים צורך במגרשי משחק וספורט, בנוסף על הקיים בשטח בית הספר. מתוכנן מגרש בסדר גודל עירוני, מרוחק מן המגורים, בפינה הצפון-מערבית של שטח השיפוט של המועצה, ליד בית העלמין ותוך שימוש משותף בשטחי החנייה.

פיתוח כביש 574:

מכיוון שכביש 574 הינו ציר התנועה הראשי של כפרי זמר, כעין "רחוב ראשי" של המועצה, יש לאופן בו יפותח השלכות על הדימוי הכללי של האזור, בעיני תושביו ובעיני החולפים בדרך. הבנת ההקשר הנופי-ויזואלי הכולל הכרחית על מנת לגבש את מדיניות הפיתוח המסחרי לאורך כביש מספר 574 בכפרים ימה וביר א-סכה.

כיום מירב השטח לאורך הכביש בלתי מפותח, הכביש עובר בתוך שטחים אקסטנסיביים לרוב אורכו.

רצועת השצ"פ המלווה את הכביש ממערב מתוכננת להפוך לטיילת. בחלקה חורשה קיימת.

הכביש גורם לנתק: מעבר הולכי הרגל התת קרקעי מתחת לכביש, אשר משמש את בית הספר, מאיים ולא נעים.

2.3.3. שטחים פתוחים בתוך הכפר

2.3.3.1 שטחים ציבוריים פתוחים

מצאי שצ"פים:

בכפרי זמר שצ"פים מעטים, לא מטופלים. ברוב השצ"פים שרידי מטעים ומתקני משחק במצב גרוע בנוסף - לא נראה שהשצ"פים שמישים במיוחד.

שימוש בשצ"פים:

אירועים פרטיים בגנים ציבוריים: קיימת מגמה של שימוש בגנים ציבוריים לחתונות, בתקופת הקיץ. בכל אחד מהכפרים ישנו שצ"פ אשר עיקר שימושו למטרה זאת ואשר כמעט ולא נעשה בו שימוש ברמה היומיומית. גורם אפשרי להעדר הפעילות היומיומית בשצ"פים הוא העדר תשתית לפעילות - אזורי ישיבה, שטחי צל, מתקני משחק וכיו"ב. למועצה ישנה כוונה למסד את השימוש בגנים לאירועים, ע"י הקמת מבני שירותים ומבנה-עזר למטבח זמני בשטחים הנ"ל: מגרשי שצ"פ (ירוקים) בימה, ביר א סיכה ומרגיה; מגרש של מבנה ציבור (חום) באיבת'אן.

שצ"פים בזיקה למבני ציבור:

כמו השצ"פים, גם שטחי החוץ במבני ציבור מוזנחים או בטיפוח מינימלי-בסיסי בלבד. בחלק מהבינוי החדש (ראה להלן דוגמה ממרגיה) השצ"פים הם חלק מ"מרכז כפר" הכולל מבני ציבור. מכיוון שהשצ"פים אינם מטופלים, כיום מהווה רצף כזה של שטחי ציבור שונים, המצוי בזיקה לשטחים הפתוחים שמחוץ לשוב, בעיקר פוטנציאל בלתי ממומש.

2.3.3.2 רחובות

צפיפות בגלעיני הכפר ההיסטוריים:

היבט ייחודי לאזורים הותיקים בכפרים - צפיפות רבה בחלקים ההיסטוריים של הכפר, לא תואם לסטנדרטים מקובלים כיום של תכנון לרכב ויוצר התנגשות בין כלי רכב והולכי רגל. עם זאת, לחתך הרחוב הצר ולבתים בקו המגרש ישנו אופי מיוחד, "אופי של כפר" אשר לא קיים בבינוי המאוחר יותר. תופעה זאת אופיינית לביר א סכה וימה ובמידה מסוימת גם לאבת'אן.

כבישים בטופוגרפיה הררית:

היבטים ייחודיים לכפרים בהר (מרגיה, איבת'אן): חלק קטן בלבד מהרחובות בנוי במישור, לאורך קווי טופוגרפיה. רחובות כאלה מצויים הן בגלעיני הכפר ההיסטוריים והן בשטחי הבניה החדשה ביותר במרגיה. רחובות רבים ניצבים לטופוגרפיה ועל כן תלולים מאוד, בעיקר בשלב-הביניים של התפתחות הכפרים. בנייה של רחובות חדשים בסטנדרטים חדשים באזורי טופוגרפיה תלולה, בעיקר באבת'אן, מייצרת קירות תמך גבוהים. כתוצאה מכך לא מתקבל חלל הרחוב האופייני לבנייה המסורתית.

2.3.3.3 אופי פיתוח השטחים הפתוחים

ניתן לזהות בכפרי זמר מגמה של שינוי באופי השטחים הפתוחים בתוך הכפרים והן בשטחים הפתוחים שבין הכפרים.

גינון פרטי:

בגינון הפרטי, כמו גם בסגנונות הבנייה של הבתים החדשים, ניתן לזהות מגמה של שינוי אופי: גני הבוסתן המתבססים על חצרות עם עצי מאכל מפנים את מקומם לגנים "עכשוויים", בהם מדשאות, צמחי ראוה וועצי סרק. המאפיינים הסגנוניים אשר בהם נעשה שימוש מעידים על השפעה של סגנונות הבנייה והגינון הרווחים במגזר היהודי.

שטחים ציבוריים פתוחים:

עיקר הטיפול בשטחים הפתוחים מתרכז בצמוד לצירי תנועה הראשיים בכפר, בו ניתן לזהות נטיעות חדשות יחסית של עצי פיקוס לאורך חלק מהכבישים, ולאורך הכניסה המערבית לשוב. נטיעות אלו, בדומה לשובים רבים בארץ, מהוות ביטוי לטיפול מוניציפלי ואות כניסה לשוב. עם זאת, הן אינן מבטאות את מה שמייחד את זמר מכל ישוב אחד בארץ, ועל פי רב אף מטשטשות את ייחוד המקום משום שהן מסתירות את הנוף החקלאי הסובב.

המרחב הנופי-החקלאי בין הכפרים:

פרט לצמצום כללי של שטחים פתוחים ע"י התרחבות שטחי הבנייה, התופעה הבולטת ביותר בהשתנות המרחב החקלאי קשורה לשינוי שיטות העיבוד החקלאי. שטחי השדות שבאזורים המישוריים הולכים ומשנים את צורתם, לטובת מבני חממות המאפשרים טכנולוגיה מתקדמת, כגון גידול על מצעים מנותקים..

2.4 ניתוח אפשרויות ומגבלות

2.4.1 אפשרויות

- **הייחוד שבמיקום הכפרים והשטחים הפתוחים שביניהם:** הסיטואציה הנופית בה ממוקמים כפרי זמר ייחודית ואיכותית, הן של כל כפר בנפרד והן של המכלול. פיתוח המועצה המקומית יעשה מתוך שימור מאפיינים אלה ומיצוי הפוטנציאל הגלום בהם, לרווחתם של תושבי המקום.
- **צביון ייחודי לכל כפר הנגזר מאופן הבינוי בהתייחס לטופוגרפיה המקומית:** למרות החלשות המגמות ההיסטוריות של הבינוי ביחס לטופוגרפיה (אבתאן לאורך מדרון; מרגיה לאורך רכסים; ימה וביר א סכה לאורך השלוחה המערבית) – עדיין קיים מאפיין ייחודי לכל כפר, המשפיע על יחסיו עם המרחב ועל מבטיו לנוף. בינוי צמוד דופן יחזק מגמה זאת ויסייע בשמירה על השטחים האיכותיים שבין הכפרים.

2.4.2. מגבלות

▪ **הקושי במתן שירותים משותפים:** המרחק בין הכפרים מהווה אתגר במיקום שירותים אשר אמורים לשרת את כלל תושבי המועצה. ריכוז שירותים – מבני ציבור ושטחים פתוחים שימושיים – עשוי ליצור למועצה לב משותף ופעיל. הקשר לכבישים ראשיים ולמערכות של שבילי הולכי רגל ואופניים חיוני להקלת בעיית הקשר בין הכפרים ובין איזור הלב המשותף.

▪ **כביש 547, גורם מאחד או מפריד:** כיום עובר הכביש בשטחים בפיתוח אקסטנסיבי ויוצר נתק בין הכפרים. פיתוח עתידי הלוקח בחשבון הפחתה של התנועה העוברת עשוי להפוך את הכביש לרחוב ראשי כפרי, השוזר לאורכו פונקציות ושטחים פתוחים והיוצר מרחב בפעילות משותף לכפרים.

2.5. סקירת אתרי ביקור ומסלולי טיול

2.5.1. שביל האלון

שביל מטיילים שעובר באזורי כרמי זיתים וחורש טבעי המצויים בין הכפרים איבתאן ומרג'ה. השביל קרוי על שמו של עץ אלון מרשים בגודלו המצוי בנקודת התחלת השביל מכיוון מרג'ה.

2.5.2. חורשות קק"ל

בסמוך למבנה משמר הגבול שדרומית לאיבתאן קיימת חורשת קק"ל ובה מתקנים ספורים לפיקניקים, שמצבם הנוכחי רעוע. דרומית למרג'ה קיימות מספר חורשות נוספות שניתן להגיע אליהן עם רכבי שטח, אך לפי שעה אין בהן מתקנים.

3. היבטים סביבתיים, ניתוח מצב קיים - תמצית ממצאים

3.1. זיהום מים

יישובי זמר נמצאים בסמוך לגבול המערבי של אגן ירקון תנינים המהווה את האגן המערבי של אקוויפר ההר. הכפרים ממוקמים בתא דיווח מס' 211 שבמרכז האגן ברצועה שלרגלי מדרונות המערביים של הרי חברון, יהודה ושומרון. שכבות הסלע מגיל הטורון והקנומן הכולאים את האגן בסביבות ראש העין, מצויות באזור בעומק רב, עוצרות את המים הזורמים מערבה בתת הקרקע אל קו התפזרות בעל התנגדות קטנה, וגורמות להיווצרות המעיינות בראש העין הנובעים מעומק של כ- 3 – 4 מ' ברום של כ- 16 – 17 מ' מעל פני הים.

איכות המים באקוויפר ההר הינה מעולה בהשוואה לתקנים הישראליים ואף לפי תקנים מחמירים יותר הנהוגים במדינות אחרות. איכותם טובה בהרבה מזו של אקוויפר החוף וטובה מאיכות מי הכינרת. עיקר שאיבת המים מהאגן מתרכזת בתא 210 בצפון האגן, ובתא 211 במרכז האגן, שבתחומם ממוקמים הכפרים.

מתא זה, הניזון מגשמי הרי יהודה ודרום השומרון וניקוזו ההיסטורי בעיינות ראש העין, מתבצעת 50% משאיבת המים.

יישובי זמר ממוקמים באזור הפריאטי של האגן, המהווה אזור הזנה שדרכו מתבצע המילוי החוזר של האקויפר. בשל כך, ובשל המרחק הקצר בין פני הקרקע למי התהום, האזור בו נמצאים הכפרים הוגדר ע"י השירות ההידרולוגי כשטח בעל רגישות הידרולוגית גבוהה. באזור זה חשיבות להגנה על מי התהום מפני חלחול מזהמים.

גם במפת רגישות להשקיה בקולחים אשר הוכנה ע"י המשרד לאיכות הסביבה, נקבע השטח בו נמצאים כפרי זמר כאזור בעל רגישות גבוהה מאוד.

למרות היותם באזור רגיש מאוד מבחינת זיהום מי תהום, ליישובי זמר אין מערכת ביוב מרכזית מסודרת. הטיפול בשפכים נעשה באמצעות ביובית - מכלים הנגררים על ידי טרקטורים ומפנים את מי הביוב לאדמות חקלאיות. הדבר גורם לחלחול שפכים לתת הקרקע ולזיהום מי תהום. בנוסף, מי הביוב גולשים לכבישים ולדרכים וגורמים מטרדי אסתטיקה וריח קשים. בימים אילו מבוצעת רשת ביוב ביישובים העתידה להתחבר, עם סיומה, למתקן הטיפול בבקע-גית.

3.2. מטרדים סביבתיים מפעילות חקלאית

כפרי זמר הם בעיקרם כפרים המתפרנסים מתעסוקות חקלאיות שחלקם הגדול הוא גידול ירקות בחממות.

ענף החקלאות בזמר מהווה מקור למטרדים סביבתיים הכוללים:

חומרים מסוכנים - בפעילות דישון והדברת מזיקים נעשה לעיתים, שימוש בחומרים מסוכנים לא מאושרים. לחומרים אלו פוטנציאל לסכנה בטיחותית והם מהווים מקור לזיהום מי התהום. מטרד נוסף שמקורו בחומרים מסוכנים הוא מים המכילים חומרי הדברה ודישון המוזרמים לשטחים פתוחים ופוגעים בצומח הטבעי ובבעלי החיים הקיימים במקום.

פסולת חקלאית - הפסולת החקלאית (ניילונים, צינורות טפטוף) הנוצרת בשטחים החקלאיים של הכפרים לא נאספת כהלכה. קיימים בזמר, מספר כלובי איסוף לפלסטיק הנאספים באורח לא סדיר, ע"י אמניר, בהתאם לצורך של המפעל ביריעות ניילון. אולם, רוב הניילונים מהחממות המקומיות לא נאספים למיחזור והם נשרפים ע"י החקלאים.

בתהליך שריפת הניילונים נפלטים לאוויר מזהמים רבים המהווים מטרד ועלולים לגרום לנזקים סביבתיים ובריאותיים חמורים. בשריפה נפלטים חלקיקים היוצרים אובך וחלקיקים נשימים המגרים את מערכת הנשימה. בנוסף נפלטים גם דיאוקסינים ופורונים המוגדרים כמסרטנים כבר בריכוזים נמוכים שלהם באוויר.

שריפת הניילונים אסורה ע"פ תקנות בריאות העם (מניעת מפגעים) (פינוי יריעות פלסטיק) התשנ"ג - 1993 האוסרות שריפת יריעות פלסטיק.

עיקר הבעיה בטיפול ביריעות הניילון באופן שלא ייווצרו מטרדים, היא עלויות הובלתם למפעל המיחזור.

פסולת אורגנית - בשולי השדות החקלאיים מצויים ריכוזים של פסולת חקלאית אורגנית הכוללת שאריות של גידולים. כמות הפסולת הצמחית החקלאית (ענפים ושאריות צמחים) בתקופות מסוימות במשך השנה, גדולה מאוד. פסולת חקלאית בערמות פתוחות בשטח חקלאי מהווה מקור למזיקים, בעיקר חרקים

וזבובים למיניהם. בערמות אלה החרקים מוצאים אפשרות לגשר על פני תקופה בה אין גידולים בשדה או כאשר הריסוסים נגדם יעילים.

בסמוך לכפרי זמר אין מפעל קומפוסט אשר יכול להוות פתרון לבעיית הפסולת האורגנית.

3.3. עסקים, בתי מלאכה ותעשייה

ליישובי זמר קיים אזור תעשייה מאושר. תכנית מס' עח/305 מייעדת שטחים לתעשייה בחלק הדרום מערבי של אשכול הישובים. התכנית בתוקף מ - 30/6/1985.

קביעת השטח לתעשייה איפשר מעבר של תעשיות מטרידות מתחום הכפרים אל אזור התעשייה. במסגרת זו יצאו אל תחום אזור התעשייה המפעלים: אפק גז, בית בד, שימורי פרי צור ומפעל ג'קוזי - עולם המים הנמצא באיבת'ין, עתיד לעבור אף הוא לאזור התעשייה. מפעל זה קיבל צו סגירה בשל היותו מטרד עבור התושבים הגרים בסמוך.

אזור התעשייה של זמר כולל מפעלים העושים שימוש בחומרים מסוכנים הגורמים למפגעים סביבתיים. עם זאת, אזור התעשייה מרוחק, יחסית מאזור המגורים ואינו מהווה מקור למטרדי רעש, זיהום אוויר וריחות.

הבעיה החמורה ביותר של אזור התעשייה היא העובדה שעל אף היותו אזור מאושר, אין בתחומו תשתיות לסילוק השפכים הנוצרים בתחומו לאתר טיפול. שפכי אזור התעשייה, הכוללים גם חומרים מסוכנים, מהווים מקור לזיהום מי תהום.

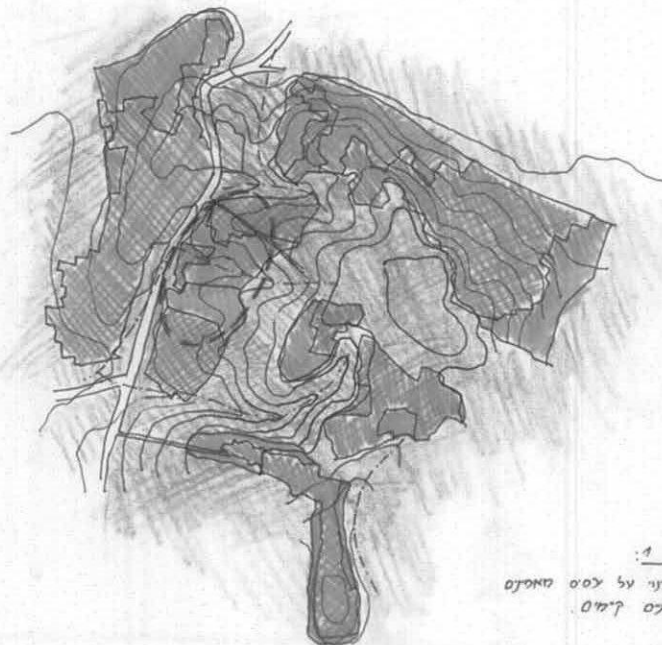
עסקים נוספים בזמר שאינם בתחום אזור התעשייה הם תחנת דלק הפועלת עם רשיון עסק בכניסה לשוב איבת'ין ומוסכים בודדים בתוך היישובים (מוסך לטרקטורים בביר א סיכה, מוסך במרגיה).

חלק ניכר מן הבעיות הסביבתיות המאפיינות את הכפר וסביבתו המיידית, ניתנות לפתרון ברמה המקומית, במסגרת הכפרים עצמם או בסביבתם הקרובה. עיקר הבעיות נובע מהעדר תשתית לטיפול בשפכי הכפרים והעדר פתרונות זולים למיחזור פסולת חקלאית אורגנית ופסולת יריעות ניילון. כמות העסקים והאוכלוסייה בתחום הכפרים קטנה ביחס לכפרים אחרים באזור, וההתמודדות עם הבעיות הסביבתיות פשוטה יחסית.

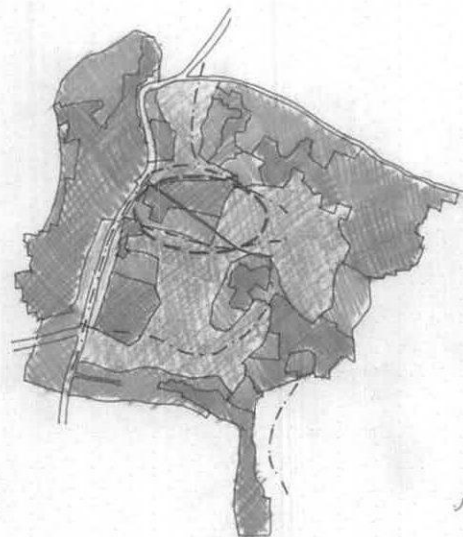
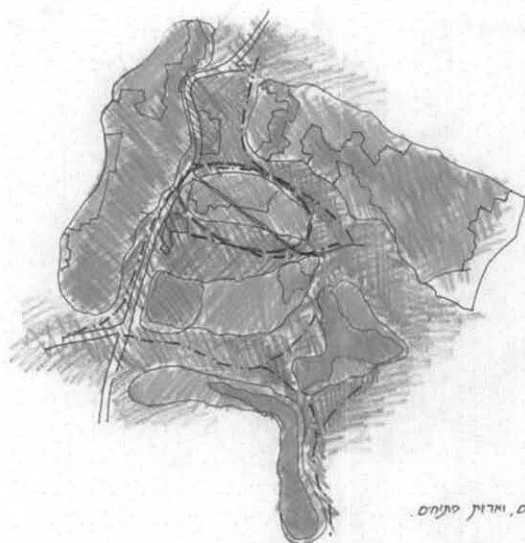
4. חלופות תכנון, מן ההיבט הנופי

4.1. החלופות

- בשלב ראשוני של התכנון הוצעו שלוש חלופות עקרוניות להמשך בינוי הכפרים הקיימים.
- חלופה 1 – "עיבוי בינוי על בסיס מאפיינים מורפולוגיים קיימים" – בינוי צמוד דופן, על בסיס מאפייני הבינוי הייחודיים לכל כפר, בהתייחס לטופוגרפיה המקומית.
- על בסיס חלופה זאת פותחה, בהמשך, החלופה הנבחרת.
- חלופה 2 – "חלופת הטבעת" – חלופה המאחדת את הכפרים לישות רציפה אחת, לאורך כביש טבעת היקפי, כשבלב הרצף הבנוי כלוא שטח חקלאי של מטעי זיתים. חלופה זאת מחזקת את הקשר בין הכפרים, על חשבון רציפות השטח הפתוח.
- חלופה 3 – "בינוי על רכסים, ואדיות פתוחים" – המשך בינוי לאורך הרכסים, תוך שמירה על רציפות של הואדיות כשטחים פתוחים. חלופה זאת משמרת רציפות המשכית של שטחים פתוחים, אך מצמצמת במידה רבה את השטח הפתוח לרצפים צרים לאורך הואדיות בלבד.
- החלופות מציגות אפשרויות שונות למיקום אזור המרכז המשותף, אשר נועד להכיל מבני ציבור ושטחים פתוחים: אפשרות א' מוצגת בחלופה הראשונה: מרכז לאורך כביש 574; אפשרות ב' מוצגת בחלופות 2,3: מרכז באוריינטציה מזרח-מערב, בלב השטח ובניצב לכביש 574.
- החלופה הנבחרת משלבת בין אפשרויות מיקום המרכז, תוך יצירת רצף לאורך כביש מס' 574, אשר שולח שלוחה מזרחית, אל תוך לב השטח שבין כפרי זמר.



5 מ"ר
חלופה 1:
עיבוי בינוי על בסיס מאפיינים
מורפולוגיים קיימים.



4.2. החלופה הנבחרת, מן ההיבט הנופי

מפורטים להלן עקרונות התכנון הנופי, כפי שבאים לידי ביטוי בחלופה הנבחרת (ראה גם נספח נופי בקני"מ 1:5,000, נספח לתכנית זו).

4.2.1. שמירה על השטחים החקלאיים הפתוחים

- השטחים הפתוחים הנם מאפיין מרכזי של איכות החיים בארבעת הכפרים.
- השטחים הפתוחים במועצה זמר הם חלק מרצפים של שטחים פתוחים בהקשר המטרופוליני.
- נופי החקלאות הנם נופים של מורשת, בעלי חשיבות ביצירת תחושה של זהות מקומית.
- לשטחים החקלאיים ערך ויזואלי-אסתטי.
- במבט לעתיד - עתודה לפעילות פנאי ונופש.
- שמירה על שטחים פתוחים נרחבים ורציפים ככל הניתן.
- הגדרת שטחי חקלאות בעלי ערכיות גבוהה כ"שטח חקלאי נופי-לשימור" – השימושים המותרים ודרכי השמירה על השטח הפתוח יעוגנו במסגרת תקנון תכנית המתאר.
- תוספת בינוי צמוד דופו בלבד, הממשיך את המגמות הטופוגרפיות הקיימות: מרג'ה לאורך קוי רכס; אבתאן לאורך המדרון הצפוני; ימה וביר א סיכה לאורך הרכס הנמוך.

4.2.2. חיזוק "הלב המשותף" - מרכז משותף לארבעת הכפרים

- חיזוק מגמה קיימת של ריכוז מבני חינוך וציבור ע"י תוספת של שטחים פתוחים איכותיים:
- הגדרת שטח פארק ציבורי מרכזי בהמשך למבני הציבור.
- פיתוח דרך 574 כרחוב ראשי כפרי: מחרוזת של שטחים פתוחים, מסחר וטיילת.
- פיתוח שבילי הליכה ואופניים: מערכת שבילים בשטח החקלאי, קשר בין כפרים ואל ה"לב".
- פיתוח פארק אקסטנסיבי בראש הרכס ובלב הזיתים, עם זיקה לגן המרכזי ולשבילי ההליכה.

4.2.3. שטחים פתוחים – תוספת וקשירה

- תוספת שטחים פתוחים איכותיים ומגוונים לשימושים שונים: גנים קטנים בכל כפר, פארק ציבורי מרכזי, מתחם ספורט, רצף שטחים פתוחים וטיילות לאורך "רחוב 574", פארק אקסטנסיבי בשטח מטעי הזיתים, יער נטוע קיים כחורשה פעילה.
- קשירתם של השטחים הפתוחים למערכות התנועה ולמבני הציבור: "רחוב 574", הרחובות הראשיים היוצרים את ה"טבעת", מערכת שבילי הליכה ואופניים.

5. השטחים הפתוחים והשתלבות הבינוי המוצע

5.1. איכות השטח הפתוח וחשיבות שמירתו

5.1.1. בינוי ושמירה על השטח הפתוח

תפרוסת הבינוי המסורתית של הכפרים ע"ג הטופוגרפיה מאפשרת מבטים בלתי מופרים אל הנוף הפתוח ומקנה תחושת מרחב. על מנת לשמר את המשאב הנדיר של השטח הפתוח, בעבור תושבי הכפרים בעיקר ובעבור כלל האוכלוסייה, ישנה חשיבות רבה לשמירה על שטחים פתוחים נרחבים ורציפים ככל הניתן. שמירה על שטחים פתוחים תתאפשר ע"י בינוי שהינו צמוד דופן ואשר ממשיך את המגמות הטופוגרפיות הקיימות: מרג'ה לאורך קו רכס; אבתאן לאורך המדרון הצפוני; ימה וביר א סיכה לאורך הרכס הנמוך.

5.1.2. חשיבות השטח הפתוח

- איכות השטח הפתוח סביב כפרי זמר וביניהם צוינה בתחילת הדו"ח כאחד המאפיינים המרכזיים של איכות החיים במקום. בקבוצות המיקוד של נשות המקום צוין הנוף המרהיב הנשקף מן הכפרים (במיוחד ממרג'ה ואבתאן) בתשובה לשאלה "מהם המאפיינים החיוביים בישוב?".
- **הנוף הפתוח של השדות החקלאיים ונוף מטעי הזיתים הנם נופים של מורשת, בהיותם שטחי עיבוד בבעלותם של תושבי הכפרים.** בנוסף לערך היוזאלי-אסתטי יש להם ערך חשוב ביצירת תחושה של זהות מקומית. הערכית של השטח הפתוח ממשיכה ומתקיימת גם בהעדר כמעט מוחלט של ערך כלכלי לשטחי מטעי הזיתים.

5.2. השטחים הפתוחים ויישומם בתכנית

מערכת השטחים הפתוחים בתכנית מבוססת קודם כל על השטחים הפתוחים הנרחבים המקיפים את הכפרים. אלה הם בעיקרם שטחי עיבוד חקלאי המיועדים להישאר כאלה. בנוסף, הורגמה פרוגרמה לשטחים בשימוש ובפיתוח אינטנסיבי: פארקים, גנים, מערכות שבילים וכיו"ב, המוצאים את ביטויים בתשריט התכנית הראשי ובהוראותיה.

5.2.1. שטחים בפיתוח אקסטנסיבי

מרבית השטחים הפתוחים במרחב התכנית הנם שטחי עיבוד חקלאיים. הכוונה היא לשמר את מרביתם ככאלה, תוך עידוד ההנאה מהם של כלל תושבי המקום. זאת ע"י שמירה על מבטים פתוחים אל הנוף, משטחי הבינוי וממערכת הכבישים. בשולי שטחי המטעים וביניהם, ניתן יהיה לפתח, באופן מינימאלי, מערכות של שבילים ומצפורים להולכי רגל, לטובת תושבי המקום וכבסיס לפיתוח תיירות חקלאית. הפיתוח יעשה באופן שתשמר רציפות השטחים הפתוחים. יטופחו קשרים ויזואליים וקשרים פיזיים בין שטחים פתוחים ובין שטחי בינוי לשטחים פתוחים.

5.2.1.1 מטעי הזיתים

למטעי הזיתים ערכיות גבוהה ביותר: ויזואלית-נופית; תרבותית וחינוכית; שימושית (הן חקלאית והן כאפשרות לטיול ושהייה).

חשיבות מרכזית יש לשטחי מטעי הזיתים אשר בלב הכפרים, ממזרח לדרך 574. הם היוצרים את אופייה הייחודי של מועצה מקומית זמר כמקבץ כפרים הטובלים במטעים. שמירת רציפותם ושלמותם תעשה הן ע"י הימנעות מיצירת ריכוזי בניה חדשים בלב השטח והן ע"י הגדרתם כשטחים בעלי עדיפות לשימור: "שטח חקלאי נופי- לשימור".

במסגרת הכוונות לפתח תיירות במסגרת המועצה, ניתן לשלב פעילות חינוכית/ תיירותית בשטח החקלאי. פעילות בשטח מטעי הזיתים רלוונטית הן לאורחים מחוץ לאזור והן לתושבי הכפרים וילדי בתי הספר המקומיים, לחיזוק ההיכרות עם האזור ועם המורשת המקומית.

עקרונות:

- שמירה על מרחבים גדולים ורציפים ככל הניתן של שטחי מטעים, ע"י בינוי באופן רציף וצמוד דופן.
- הגדרת המטעים שבלב הכפרים כ"שטח חקלאי נופי- לשימור" ועיגון ההנחיות הדרושות לשמירתם.
- שבילים להולכי רגל, על בסיס דרכים קיימות.
- פיתוח פינות ישיבה ונקודות תצפית בשולי חלקות העיבוד הפרטיות.

5.2.1.2 שטחים חקלאיים במישור

הערכיות של שטחי החקלאות במישור: שדות פלחה וחממות, הנה ויזואלית בעיקרה. הפוטנציאל הנופשי השימושי נמוך משל שטחי המטעים. גם הערכיות התרבותית-סמלית נמוכה משל מטעי הזיתים בשל שינוי שיטות העיבוד, ריבוי החממות וכיו"ב.

עקרונות:

- שמירה על מרחבים גדולים ורציפים ככל הניתן של שטחי חקלאות במישור (בינוי צמוד דופן וכיו"ב).
- שטחים חקלאיים למרגלות ימה וביר א סיכה, ממערב: ערכיות ויזואלית בינונית, בעיקר עבור הבתים הקיצוניים, ממערב. ניתן להמשיך בניה כלפי מערב, בהנחה שהנה צמודת דופן.
- שטחים חקלאיים מצפון לאיבתאן: ערכיות ויזואלית גבוהה ביותר, מבטים מכל בתי הכפר ומן הדרך; חלק מרצף שטי"פ של נחל חביבה, בקעה חקלאית צרה התוחמת את גוש זמר מצפון. יש לשמר ככל הניתן את השטח הפתוח במרחב זה.

5.2.1.3 חורשות קק"ל

החורשות הקיימות מתחת (מדרום-מערב) למרג'ה אינן מפותחות עבור קליטת קהל. מדובר בשטח יער מחטני נטוע אשר יש לו פוטנציאל להוות שטח נופש אקסטנסיבי, בהיותו שטח פתוח אשר אינו בבעלות פרטית (בניגוד לשטחי המטעים).

עקרונות:

- שימור וטיפוח שטחי היער.
- פיתוח דרכי יער לרכב ולהולכי רגל.
- אזורי חניה.
- אזורי פיקניק, מתקני נופש פעיל.

5.2.2. שטחים בפיתוח ושימוש אינטנסיבי

מצב השטחים הפתוחים בתוך כפרי זמר כיום ירוד. שטחים אשר מוגדרים כיום שצ"פים סובלים מהזנחה והעדר טיפוח. הדבר מעיד גם על העדר שימוש, בין אם זוהי סיבת ההזנחה או הגורם לה. עם זאת, נעשה בשטחים הפתוחים, המצויים בכל כפר, שימוש עונתי עבור אירועי חוץ, שמחות וחתונות.

בדיונים שונים עם אנשי המועצה ועם תושבים הועלתה דרישה לשטחי ספורט ולמקומות מפגש מוסדרים לקבוצות שונות. פיתוח גנים ציבוריים יאפשר, לטענת תושבים, מפגש לא-פורמלי במרחב הציבורי (עבור נשים, נוער), מפגש שיוכל לקבל לגיטימציה חברתית. בדיון בקבוצות המיקוד בלטה חשיבות הגנים הציבוריים וטיפול הישוב בין מאפייני החזון העתידי של נשות המקום. בני הנוער ציינו מחסור במתקני ספורט ובמקומות נופש. זהו נושא מעניין בהתחשב במרחבים הפתוחים הגדולים המקיפים את הכפרים והוא מדגיש את הצורך בשטחים פתוחים ויעודיים ומפותחים לשימוש אינטנסיבי.

למרות העדר השימוש בשטחים הפתוחים כיום והזנחתם, סביר להניח כי בעתיד צפויים שינויים בדפוסי הצריכה של השטח הפתוח. זאת בהסתמך על רצונות התושבים ובהסתמך על שינוי בדפוסי של פיתוח שצ"פים במגזר הערבי כיום. הפרוגרמה לשטחים פתוחים אינטנסיביים מבקשת לאפשר את המרחב הפיזי לפעילות כזאת בעתיד.

הנתונים הכמותיים בפרוגרמה מתייחסים לנתוני האוכלוסייה הקיימת, בתוספת האוכלוסייה הצפויה באופק התכנית.

5.2.2.1 שטחים פתוחים ברמת הכפר

החשיבות של שטח פתוח ברמת הכפר: גישה נוחה המתבססת על מרחקי הליכה, מפגש בשטח הפתוח המתבסס על קשרי משפחה ושכנות ואפשרות לאירועים (כפי שמתרחשים כיום).

בהקצאת השטח לכל כפר נתנה תשומת לב להבדל הקיים והעתידי בין הכפרים, תוך התייחסות לנתונים לגבי גודל האוכלוסייה וצפיפות הבינוי הקיימת.

לדוגמא ניתן לציין את ההבדל בין ימה, המונה כיום כ-1,900 תושבים בצפיפות דיור גבוהה, זאת לעומת מרגיה, המונה כ-900 תושבים בלבד, על מגרשים גדולים באופן משמעותי. (לפי דוגמא זאת הוקצו יותר שטחי שצ"פים בימה, זאת כמובן על בסיס הקיים כיום בלבד וללא התחשבות בתכנון העתידי).

כמו כן נלקחה בחשבון תפוסת הבינוי בכל כפר, מרחקי ההליכה ואילוצי הטופוגרפיה.

עקרונות מנחים למיקום גנים בכפרים:

- א. נגישות גבוהה, מרכזיות, נוחות שימוש:
- מיקום נוח בלב אזור המגורים
- קישורים נוחים ובטוחים להולכי רגל ולרוכבי אופניים, כולל חצייה בטוחה של כבישים.
- אזור נוח מבחינה טופוגרפית, לנגישות ולשימוש.
- גן מרכזי: ימוקם בקרבת המרכז הגיאוגרפי של הכפר, ובמידת האפשר: עם קשר אל השטחים הפתוחים שמחוץ למרחב הכפר.
- ב. קשר ישיר לפעילות קהילתית, קיימת ומתוכננת:

- רצויה סמיכות למבנה ציבורי/חינוכי: גן ילדים, מסגד ועוד.
- עדיפות לשטחי גן קיימים, אשר קיימת בהם מסורת של שימוש לאירועים.

ג. נצפות גבוהה:

- קרבה לצירי תנועה מרכזיים של הכפר
- קשר ויזואלי לסביבת המגורים

5.2.2.2 שטחים פתוחים ברמת המועצה

חשיבותם של שטחים פתוחים ברמת המועצה: אפשרות למפגש וליצירת זהות משותפת; אפשרות לריכוז שירותים; אפשרות לפיתוח פונקציות שאין בכוחו של הכפר הבודד לפתח ולתחזק; אפשרות לשימוש חופף בשטח ע"י מוסדות החינוך. כמו כן יש לציין את האפשרות ליצור חיבור פיזי בין הכפרים ע"י מערכת שטחים פתוחים, אשר היא ברובה אקסטנסיבית אך כוללת פיתוח אינטנסיבי של מערכות תנועה להולכי רגל. מרכיבי המערכת: פארק מרכזי, שטח ספורט, מערכות תנועה להולכי רגל ולרוכבי אופניים.

5.2.2.3 פארק מרכזי

מדובר בפארק מרכזי אחד למועצה, אשר תמנה בעתיד (אופק התכנית) 8,300 נפש. הפארק יהיה ברובו בעל אופי פיתוח אקסטנסיבי, על מנת לשמר חורש טבעי, כרמי זיתים וחורשות מחטניים שבתחום שטח הפארק. בפארק יפותחו אזורים לפעילות קבוצתית ולהתכנסויות בסדרי גודל שונים וכן לפעילויות ספורט שבאופיין יכולות להשתלב בפארק ושאינן מפריעות לשאר הפעילות בו. שטח הפארק המרכזי: 95 דונם.

הפארק יהיה בעיקרו בפיתוח אקסטנסיבי ויכלול כרמי זיתים ותיקים לשימור. כ-40 דונם מתוך הפארק יכללו חורש טבעי לשימור. בתוך האזורים אלה ניתן לפתח שבילי טיול ונקודות תצפית, אשר אינם פוגעים בשימור הכולל של החורש. ניתן לפתח שטח פארק אינטנסיבי כחלק מן הפארק הגדול יותר, האקסטנסיבי באופיו, כל עוד אין פגיעה בכרמי הזיתים ובשטחי החורש הטבעי.

פרוגרמה:

- שבילי טיול, פינות ישיבה.
- אזורים לפיקניק ולהתכנסות קבוצתית.
- מגרשי ספורט.
- מתקני משחק וכושר.
- מגרשים לפעילות ספורט ספציפית: גלגליות וכיו"ב.
- מערכות שבילי ספורט: הליכה, ריצה, אופניים.
- תיאטרון פתוח לאירועים ולהתכנסויות רבות משתתפים.
- אזורים פתוחים לפעילות חופשית: שטחי חורשה/ מטע/ מדשאה.
- שטחי חנייה.

עקרונות מנחים למיקום הפארק המרכזי:א. נגישות גבוהה, מרכזיות:

- קריטריון חשוב בהפיכת הפארק למרכז הפתוח הפעיל של ארבעת הכפרים.
- מיקום נוח בקרבת המרכז הגיאוגרפי של ארבעת הכפרים.
- גישה נוחה מכבישים ראשיים; חניה נוחה.
- קישורים נוחים ובטוחים להולכי רגל ולרכובי אופניים, כולל חצייה בטוחה של כבישים.

ב. קשר ישיר לפעילויות ציבוריות וקהילתיות:

- על מנת לחזק את אינטנסיביות השימוש בפארק ובפונקציות הציבוריות גם יחד; על מנת לאפשר ניצול של פונקציות הפארק ע"י המוסדות השונים.
- קרבה לריכוז מבני החינוך של המועצה, לרבות קשרים פיזיים: בית הספר התיכון, המכללה.
- סמיכות למבני ציבור שונים, לרבות קשרים פיזיים: מרכז תרבות, מרכז ספורט, מועדון נוער, מועדון קשישים וכיו"ב.
- סמיכות למבנים מסחריים.

ג. נצפות גבוהה:

- על מנת לאפשר בטיחות וליצור לגיטימציה לשימוש בשטח הפתוח. (נושא זה הודגש ע"י קבוצת המיקוד של נשות המקום).
- קרבה לצירי תנועה מרכזיים.
- אפשרות ליצירת קשר ויזואלי בין אזורי הפארק השונים ובין סביבת המגורים.

ד. קשר לרצף השטחים הפתוחים:

- קשרים תפיסתיים-רעיוניים וקשרים שימושיים של הפארק עם השטחים הפתוחים האקסטנסיביים שסביבו, יאפשרו את פיתוח הפארק המרכזי כמשך של הנוף המקומי ולא כ"השתלה" של נוף זר.
- קרבה לשטחי מטעי הזיתים שבין הכפרים, המשכיות.
- קשרים ויזואליים אל מחוץ לשטח הפארק.

5.2.2.4 מתחם ספורט

מתחם לפעילויות ספורט מסדר גודל העלול להפריע למגורים, ואשר אינן מתאימות לשילוב בפארק המרכזי.

פרוגרמה:

- מגרש כדורגל.
- חניה לרכב פרטי ולאוטובוסים.
- עקרונות מנחים למיקום מתחם הספורט:
- מרחק מבתי מגורים ומבני ציבור, למניעת הפרעה.
- גישה נוחה מן הכביש הראשי, ללא מעבר באזורי מגורים.
- שטח מתון מבחינה טופוגרפית.

5.2.2.5 מערכות תנועה להולכי רגל ולרוכבי אופניים

למרות הטופוגרפיה הקשה בחלק משטח התכנית, פיתוח מערכות תנועה נוחות להולכי רגל ולרוכבי אופניים עשויות להקל על הבעייתיות של התלות ברכב פרטי ובהסעות, תלות המחריפה עם איחוד הכפרים למועצה אחת וריכוז הפונקציות המשתמע מכך. במקומות שונים מרחקי ההליכה הישירים קצרים בהרבה מאשר מאפשרת התנועה לאורך הכבישים.

פיתוחן של מערכות תנועת הולכי רגל ברורות, בטוחות ומוסדרות יש בכוחו לעודד את הקשר הרגלי בין הכפרים ובכך לעודד קשרים חברתיים ואחרים.

עקרונות

- פיתוח מערכת המשכית ורציפה (גם אם השימוש בה בפועל יעשה במקטעים קצרים יחסית).
- פיתוח מערכת להולכי רגל ולאופניים לאורך כבישים קיימים.
- פיתוח מערכת להולכי רגל ולאופניים בהתבסס על דרכים חקלאיות קיימות.
- העדפת מערכות תנועה מתונות מבחינה טופוגרפית, לאורך קווי גובה.

6. ניתוח השפעת מימוש התכנית על שטח התכנית וסביבתה

מימוש התכנית יאפשר הסדרה והגנת הסביבה בנושאים הבאים:

6.1. אזור תעסוקה

בחלקו הדרום מערבי של שטח המועצה קיים שטח לתעסוקה המשתרע על כ-25 דונם. תכנית האב ייעדה שטח נוסף של כ-120 דונם, בקרבתו של האזור המאושר. שטח זה מסומן כסימבול בתשריטי התכנית ותוכן עבורו תכנית מפורטת עתידית.

הקצאה זו תאפשר, מעבר להרחבת הפעילות הקיימת, המשך המגמה של הוצאת תעסוקות מטרידות מתחום אזורי המגורים והקצאת שטחים עבור פעילויות בעלות השפעות סביבתיות באזור בעל רגישות נמוכה.

ריחוקו של אזור התעסוקה משטחי מגורים קיימים ומיועדים מאפשר מניעת מטרדים סביבתיים מהעסקים הפועלים במקום. בנוסף, הוקצו שטחי חייץ המוגדרים כשטחי חקלאות בין אזור התעסוקה לאזורי מגורים.

על מנת למנוע מטרדים מהשטחים המיועדים להרחבת אזור התעסוקה קבעה תכנית המתאר את ההנחיות הבאות:

6.1.1. שימושים מותרים

מפעלי תעשייה קלה בלתי מזהמת, מבנים ושטחים לאחסנה ולקירור ושירותים נלווים כגון משרדים לשימוש המפעלים.

מלאכה ולוגיסטיקה

תעשייה עתירת ידע.

בתי אריזה ובתי בד.

משרדים, בנייני מעבדות ושירותים מסחריים ובנקאיים.

מסעדות, בתי קפה ומזנונים ואולמות שמחה.

שירותים עירוניים.

חניון רכב כבד, משאיות ונגררים ושירותים נלווים.

מתקנים הנדסיים.

דרכים, שטחים מגוננים ושטחים ציבוריים פתוחים

תחנת איסוף, טיפול ומעבר לפסולת חקלאית ופסולת יבשה.

6.1.2. תנאים סביבתיים מחייבים

תנאי לאישורה של תכנית מפורטת בתחום אזור התעשייה יהיה, אישורו של נספח איכות סביבה ע"י המשרד להגנת הסביבה.

בנספח זה יוצגו גם הפתרונות שיוטמעו בתכנית לפינוי פסולת, לאספקה, למניעת הטרדה הדדית בין שימושים סמוכים בתחום המתחם ומחוצה לו (ובכלל זה מגורים בקיבוץ בחן), בין אם בקביעת מרחקים מינימליים ו/או בהגדרת אמצעי הגנה מיוחדים.

בנספח תופיע, בנוסף, התייחסות לקריטריונים למיקום ומאפייני השימוש של תחנת המעבר לפסולת וכל פרט אחר אשר יידרש.

6.2. עסקים בשטחי מגורים

ליישובי זמר קיים אזור תעשייה מאושר בחלק הדרום מערבי של אשכול הישובים, אליו עברו מפעלי התעשייה המטרידים שפעלו בתוך הכפרים. עם זאת, עדיין קיימים מוסכים בודדים בתוך היישובים המהווים מקורות לרעש ופוטנציאל לזיהום מי תהום.

על מנת לפתור את המצב הקיים, יש להעביר את המוסכים הנמצאים בתחום אזורי המגורים לאזור התעסוקה הקיים וקיבוצם בשטחים מוסדרים.

מוצע להלן הליך של הנחיות לאישור עיסוקים שאינם מטרידים בתחום שטחי מגורים והעתקת עיסוקים מטרידים לאזורי תעסוקה.

חלק מההליך המפורט להלן מקבל ביטוי בשימושים המותרים באזורי המגורים; חלקו האחר מהווה חלק מהליך מתן רשיונות עסק, המבוצע ע"י הרשות המקומית והוא אינו מקבל ביטוי מתארי למעט קביעת הרחבת אזור התעסוקה כך שיוכל לקלוט את כל העסקים בישוב.

6.2.1. הנחיות סביבתיות לעסקים באזורי מגורים

בתחום אזור המגורים יופעלו רק עסקים העומדים בהנחיות סביבתיות, המפורטות בתכנית זו. שמירה על תנאי זה מותנית בהסדרת מנגנון הוצאת העסקים המטרידים מאזורי המגורים בכפר והעברתם לתחום אזור התעסוקה, בד בבד עם קביעת עקרונות סביבתיים למניעת מטרדים מאזור התעסוקה המתוכנן.

על פי הגישה לעיל, יש להתיר באזורי המגורים שימושים נקיים מבחינה סביבתית המשתלבים עם אזורי מגורים כגון חנויות קמעונאיות, משרדים, עסקים קטנים כגון מספרות ובתי קפה.

במקביל, יאסרו שימושים מטרידים כגון שימושים עתירי תנועה (מוסכים, תחנות דלק), עסקים המאחסנים או עושים שימוש בחומרים מסוכנים, אחסון חומרי מזון, אחסנת גרוטאות וחומרי בנין, חומרים לשימוש חוזר אחר.

עסקים הפועלים בשטח המוגדר כשטח למגורים יעמדו בכל ההגבלות בנושא כמות השפכים היוצאים מתחומם, סוג השפכים, סוג האנרגיה בה נעשה שימוש וכמות הפסולת לפינוי. בנוסף, תיאסר על עסקים אלו פליטת ריחות, עשן ואבק.

על מנת למנוע מטרדי רעש מעסקים אלו, יותאמו שעות הפעילות למוגדר בתקנות למניעת מפגעים ויוגבל מספר כלי הרכב שיוכלו להגיע אל המקום.

מניעת מטרדים חזותיים תושג באמצעות הנחיות לחומרי הבינוי וחומרי הגימור של העסק.

עסקים קיימים אשר אינם עומדים במגבלות לעיל, יקבלו היתר לשימוש חורג לתקופה מוגבלת בהתאם לחוק התכנון והבניה. בתום תקופת החריגה יפנו העסקים החורגים מתחום אזור המגורים ויעברו לאזור התעסוקה הקיימים או המתוכננים באזור.

לא תותר הקמת עסקים חדשים והפעלתם, שאינם עומדים בקריטריונים לעיל.

6.3. שטחים פתוחים

עיקר השטחים הפתוחים בתחום כפרי המועצה המקומית הינם שטחים חקלאיים מעובדים על קרקע פרטית, המצויים בטבעת החיצונית של הכפרים ובין הכפרים. תכנית האב קבעה חמישה סוגים של שטחים פתוחים: פארק יישובי אקסטנסיבי - בשטח שבין מרג'ה לאיבת'ין ; אזור חקלאי ואזור חקלאי נופי – בהיקף היישובים וביניהם; ויער נופש מדרום ובצמוד למרג'ה. בנוסף, הוקצו מספר רצועות ומגרשים אשר הוגדרו כשצ"פ בתוך תחום היישובים.

חשיבותם של שטחים אלה בהיבט החזותי של נוף פתוח, כמיסוך מטרדי חזות, רעש וזיהום אוויר מאזור התעשייה וכבישים, כאזורי הזנה לאקוויפר החר, תרומה להפחתת זיהום אוויר ומים בסביבות צפופות, ובפוטנציאל הגלום בהם מעבר לשימוש החקלאי למטרות פנאי ונופש, פארקים ציבוריים ונופש פעיל.

אל שטחים אלו יש להתייחס כשטחים שאינם משמשים רק כמעבר משימוש אחד למשנהו, אלא גם כשטחים בהם נערכת פעילות למען התכלית המצויה בשטחם, וכשטחים המהווים מרכזים לפעילויות מגוונות בשל ערכים ותכנים פוטנציאליים המצויים בהם. החשיבות בשמירת השטחים הפתוחים בשטח המוניציפלי של המועצה המקומית ושמירת צביונו הכפרי של האזור, גבוהה נוכח פוטנציאל הפיתוח והערך הכלכלי של שטחים אלה כשטח פתוח, העולה עם ריבוי האוכלוסייה והתמעטות השטח הפתוח.

הפוטנציאל בשטחים החקלאיים הפתוחים שבתחום המועצה, מהותי לגבי דמותה בעתיד, במצב של לחצים ותהליכים המתרחשים בתחומם, ובעיצוב עקרונות להגנתם וניהולם.

על מנת לשמור על השטחים הפתוחים הוצעו עקרונות פיתוח לשמירה על שטחים פתוחים ולמניעת זחילת שימושים אחרים.

6.3.1. פארק יישובי אקסטנסיבי

הפארק היישובי האקסטנסיבי המוצע בין מרג'ה לאיבת'ין משתרע על פני שטח של כ-95 דונם. הפארק עתיד לשרת את תושבי ארבעת הכפרים ולהוות אתר מקומי למטרות פנאי, קייט ורווחה. על מנת להגן על שטח זה ולשמרו כשטח פתוח ומפותח לרווחת התושבים המקומיים, יש להכין תכנית מפורטת לשימור מבוקר של השטחים הירוקים, בהם יוגדרו השימושים המותרים, דרכי תפעול הפארק, ואחריות לתפעולו.

תכנית פיתוח הפארק מחייבת את העקרונות הבאים:

- עבודות בשטח הפארק והקצאת שטחי הפעילות בו יהיו עפ"י תכנית בינוי ופיתוח ונספחיה בקנ"מ 1:500 באישור ועדה מקומית. התכנית תכלול הנחיות מיוחדות הנוגעות לנוף ולסביבה, לרבות שמירה על עצים קיימים, נגישות, הצללה / עצי צל, היקף עבודות עפר וכד'.
- יבוצעו שבילים להולכי רגל באופן שישמר אופיו הטבעי של השטח ותוך פגיעה מינימלית בו.
- ישמר החורש הטבעי בתאי שטח אלה עפ"י ההנחיות המפורטות בנספח הנופי ועל פי מתחמי המשנה המסומנים בו.
- שטחו הכולל של השטח שישמר לעיבוד חקלאי לא יעלה על 50% משטח הפארק ויובטח בתכנית הפיתוח השימוש האפקטיבי כפארק המרכזי ביישוב.

6.3.2. שטח חקלאי

בהיקף שטח הכפרים וביניהם מיועדים שטחים נרחבים כאזור חקלאי ואזור חקלאי נופי. ענף החקלאות באזור התכנית, למרות היותו ענף ייצור כלכלי, טומן בתוכו גם ערכים נוספים, שבהיעדר רווחיות בתנאים הקיימים היום, הנו בעל יתרונות חיצוניים עבור ענפים אחרים כגון מגורים, תיירות, פנאי ונופש המעלים את איכות החיים באזור. ליתרונות אלה, אין כיום ביטוי כלכלי בשוק משום שערכם אינו בא לידי ביטוי בתנאים הקיימים בסביבה.

לנוכח מצוקת הקרקע באזור המרכז, ולחצי הפיתוח יש להגן על השטחים החקלאיים כשטחים פתוחים וליצור מנגנון לשמירתם ככאלו. יש לראות בשטחים החקלאיים משאב שיש לשמר ולא רק כשטחים לתכנון בעתיד.

בתכנית המתאר נבעו שטחי החקלאות בהיקף הכפרים כשטחי חקלאות עם הנחיות מיוחדות. בשטחים אילו יהא זה בסמכות הועדה המקומית להתנות הוצאת היתרי בניה תוך התחשבות בשיקולים מיוחדים הנוגעים לייחודו הנופי של האיזור ובשימורו, בנוסף לשיקולים האחרים

6.3.3. יער נופש

מדרום לכפר מרג'ה מוגדר שטח של כ-100 דונם כיער לנופש. שטח זה אינו מעוגן כיער בתכנית מתאר ארצית ליער ויעור - ת/מ/א 22. לשטח זה חשיבות רבה כשטחי פנאי ונופש בעיקר עבור תושבי מרג'ה וביר א סיכה מזרח הקרובים לתחום היער.

על מנת לשמור על שטח היער ולהפכו לפעיל, הותר לשלב במרחב זה שבילים להולכי רגל ולרכבי אופניים ושטחי נופש פעיל.

כל תכנון בשטח היער חייב להיעשות בתאים עם ק"ל.

6.3.4. חגורות ירוקות בין אזורי התעסוקה לאזורי המגורים

בין אזור התעסוקה הקיים והשטחים המיועדים להרחבתו, לבין אזורי המגורים וכבישי הגישה, יקבעו רצועות ירוקות של שטח ציבורי פתוח כשטחי חייץ.

ברצועות אלו מומלצת נטיעת עצים וצמחייה צפופה שתהווה מיסוך נופי וחייץ ברור בין שני השימושים. לרצועות אלו ניתן להפנות, בשלב התכנון המפורט, מי נגר מהדרכים. יש להקפיד כי מי הנגר משטח התעסוקה, במידה והם כוללים שימושים העלולים לזהם מי תהום, לא יופנו לרצועות הירוקות.

6.4. שטח ספורט

בחלקו הצפוני של הכפר, בסמוך לבית העלמין, יועד שטח של כ-35 דונם, כשטח ספורט. תכנון, הקמה והפעלה של השימושים המותרים בשטח ספורט ובעיקר אולמות מופעים מגרשי ספורט פתוחים וכל שימוש אחר מחוץ למבנה הינם בעל פוטנציאל לגרימת מטרדי רעש למבני מגורים.

כך למשל, בתוך אולם אירועים, בעת השמעת מוזיקה, הינם $Leq = 85 - 105$ dB. מפלס הרעש המותר בתקנות בשעות הלילה (אחרי 22:00) באזור מגורים ובאזור מעורב הינו 40 dB. במדידות רעש שנערכו בסמוך למספר מגרשי ספורט, נמצא כי מפלס הרעש האופייני למגרשי ספורט הינו $Leq = 84$ dB במרחק של 1 מ' ממרכז המגרש כאשר 15 שחקנים נמצאים במגרש.

יש לציין כי בשל המרחק הרב של שטח הספורט ממבני מגורים (כ-230 מ') יש להניח כי המטרדים משטח זה יהיו קטנים יותר באופן משמעותי.

7. מניעת זיהום קידוחי מים

בהתאם למידע שנתקבל ממשרד הבריאות, בתחום המועצה המקומית קיים קידוח מים אחד – קקון 4. הקידוח ורדיוסי המגן שלו מצויים בשטח המיועד לחקלאות. מדרום מערב לכפרי זמר קיים קידוח נוסף שרדיוס מגן ג' שלום גובל בשטחים המיועדים להרחבת אזור התעסוקה. רדיוסי המגן סביב הקידוחים כפי שחושבו ע"י משרד הבריאות, מוצגים בתרשים מס' 1 ומתוארים להלן.

קידוח	רדיוס מגן א', מ'	רדיוס מגן ב', מ'	רדיוס מגן ג', מ'
קקון 4	20	270	541
	20	298	596

בהתאם לכך, נקבעו ההנחיות הבאות בהוראות התכנית:

בתחום רדיוסי המגן יחולו מגבלות בניה, כמצוין ב"תקנות בריאות העם (תנאים תברואיים לקידוח מי שתייה), התשנ"ה – 1995", סעיף 7 - "הגבלות באזורי מגן (תיקון: תשס"ב)": (א) באזורי המגן כמפורט להלן אסורה:

- באזור מגן א' - כל בניה, למעט למבנים המשמשים להפעלת הקידוח ולשיפור מימיו.
- באזור מגן ב' - כל בניה, התקנה או פעילות העלולים לזהם את הקידוח, כגון מבני מגורים, מבני מסחר או מבני ציבור.
- באזור מגן ג' - כל בניה, התקנה, או פעילות העלולים לגרום לזיהום חמור בקידוח, כגון מיתקן ביוב, קו ביוב ראשי, אתר אשפה, אזור תעשייה או אזור השקיה בקולחים.
- רשות הבריאות רשאית, לפי בקשה, להתיר חריגה מן האמור בתקנת משנה (א), כמפורט להלן:
- באזור מגן ב', בניה מסוגים האסורים בו דרך כלל, במקרים מיוחדים שיפורטו בבקשה, ובכפוף לנקיטת אמצעים מיוחדים, שהציע מגיש הבקשה, למניעת זיהום הקידוח, ושאישרה רשות הבריאות.
- באזור מגן ג' - הנחת קווי ביוב, בנסיבות מיוחדות, ובכפוף לנקיטת אמצעים מיוחדים להנחת דעתה, שיבטיחו מניעת דליפה מקווי ביוב כאמור
- באזור מגן ג' - השקיה בקולחין באיכות גבוהה מאוד, ובכפוף לנקיטת אמצעי בקרה מיוחדים על איכות הקולחין ואיכות מי הקידוח.
- צנרת ביוב בתחום אזור מגן רדיוס ג' תורחק עד כמה שניתן מאזור מגן ב', כאשר הנחת צנרת הביוב תתוכנן ותבוצע בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתוך האזורים הרגישים מבחינה הידרולוגית.

8. ביוב וניקוז

8.1. כללי

כפרי המועצה המקומית זמר נמצאים מעל אזור המילוי החוזר של אקויפר ירקון תנינים, שמימיו נשאבים לצורכי שתייה והשקיית שטחים חקלאיים. הכפרים נמצאים באזור הבנוי סלעי משקע קרבונטיים המשופעים בתופעות קארסטיות הכוללות בעיקר קארסט עילי. תופעות אלו מגדילות בצורה ניכרת את יכולת החידור של מזהמים לתת הקרקע עקב צמצום משמעותי של זמן החידור ויכולת סינון המזהמים באזורי החלחול. בנוסף, אופיים הקארסטי של המחשופים באזור התכנית גורם לכך שהמילוי החוזר הטבעי במקום גבוה והוא מגיע לכ- 30% מהמשקעים היוורדים במקום. עובדה זו מקטינה באופן משמעותי את המטרדים שמקורם בהגדלת כמויות הנגר העילי כתוצאה מחיפוי פני הקרקע שמקורו בתכניות בניה, אך מגדילה במידה ניכרת, את סכנת זיהום מי התהום כתוצאה מגלישות של שפכים / כימיקלים הנמצאים על פני הקרקע.

8.2. ביוב

למרות רגישותו הגבוהה של השטח עליו בנוי הכפר לזיהום אקויפר ההר, קיימת בכפרי זמר בעיה חמורה בטיפול בשפכים הנובעת מהעדר מערכת ביוב מרכזית מוסדרת. על מנת למנוע את המשך זיהום האקויפר נקבעו ההנחיות הבאות:

ההיתרים לבניה בכל מתחם ומתחם יוצאו לאחר הכנת תכניות ביוב לאותו מתחם ואישורן ע"י מהנדס הועדה המקומית. התכנית תכלול מערכת הולכה, טיפול וסילוק בהתאם לדינים ולתקנים הנדרשים להבטחת איכות הסביבה. בכל תכנית יסומן חיבור לביוב העירוני (קיים או בעתיד). באזורים בהם בוצע ביוב יותנה מתן ההיתר בהתחייבות לחיבור הבניין לרשת הביוב הכללית. יותר מעבר קווי ביוב ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לתחזוקתם. תנאי להיתר בניה בשטחים החדשים המוצעים לבניה בתכנית זו הינו התחברות בפועל למערכת ביוב מרכזית.

8.3. ניקוז

מיקומה של המועצה המקומית מעל שטחי המילוי של אקויפר ההר מחזקת את חשיבות התכנון שמטרתו לאפשר חלחול של מי נגר נקיים לתת הקרקע. מלבד החשיבות להחדרת מי גשם לאקויפר ושיפור המילוי החוזר למי התהום, לתכנון הכולל אמצעים לחלחול מי נגר יתרונות נוספים, הכוללים מזעור סכנת הצפות ברחובות ובשכונות מגורים כתוצאה מהקטנה משמעותית של כמויות נגר עירוני והפחתת עלויות הסדרת מערכות הניקוז העירוני. בנוסף, הפניית מי נגר לשטחי פתוחים לשם חלחול מאפשרת הקצאת מים באיכות טובה לשטחים פתוחים שאינם חקלאיים אשר אינם זוכים להשקיה בשנים שחונות. באופן עקיף - עיגון השטחים הפתוחים כשטחי הצפה, חילחול ואיגום יביאו להגנה עליהם כשטחים פתוחים.

תכנון זה תואם את הנחיות תכנית המתאר המחוזית - מחוז מרכז ותמ"א 4/ב/34 הקובעות כי בתכניות מפורטות לייעודי הקרקע השונים יינתנו הנחיות להסדרת הנגר העילי בתחום התכנית.

לשם כך יש נקבעו הנחיות לשילוב אמצעים לחלחול מי נגר בשטחים מבונים ותכנון מערכות ניקוז יעילות כדלהלן:

בכל שטחי הבינוי – מגורים, מסחר, מוסדות ותעסוקה, נקבע כי יובטחו לפחות 20% משטח המגרש (תא השטח) פנויים מכל תכנית לצורך חלחול נגר עילי.

פיתוח השטח ישלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הכללית ובהעדרה עם המערכת הטבעית, פתרון הניקוז יוצג בתכנית הבקשה להיתר בניה. מירב הנגר העילי יישאר בתחום האזור להגברת חלחול למי תהום.

9. פסולת

עיקר בעיית הפסולת בכפרי זמר נובעת מהעדר תשתית למיחזור פסולת חקלאית (נילוניים, צינורות טפטוף) המובילה לכך שהחקלאים נפטרים מפסולת זו ע"י שריפתה. כמו כן, קיימים ריכוזים של פסולת חקלאית אורגנית הכוללת שאריות של גידולים, המהווה מקור למזיקים בהעדר מפעל קומפוסט אשר יכול להוות פתרון לבעיית פסולת זו.

על מנת לפתור את בעיית הפסולת החקלאית והפסולת האורגנית מציעה תכנית המתאר הקמת תחנת איסוף, טיפול ומעבר לפסולת חקלאית.

10. שטחי מסחר

לאורך כביש 574, בסמוך למבני מגורים של ביר א סיכה מזרח וימה, מיועדת רצועת מסחר בשילוב עם שטחים פתוחים. על מנת למנוע מטרדים מהאזור המסחרי למבני המגורים הסמוכים, יש לפעול למיון העסקים ולנקיטה באמצעים למניעת מטרדי ריח וזיהום אוויר מבתי אוכל ורעש ממערכות מכניות.

למניעת מטרדים שמקורם בעסקים, יש לקבוע בהוראות התכניות המפורטות לאזור המסחרי, סייגים ומנגנוני בקרה סביבתיים שעל הרשות המקומית להפעיל בתהליך הקצאת הקרקע, הוצאת היתר הבניה, אכלוס עסקים ובעת התפעול השוטף.

עסק אשר מלכתחילה יש חשש שלא יעמוד בדרישות הסביבתיות יידחה כבלתי מתאים. בעסק שיכול לעמוד בדרישות הסביבתיות יחויב בעל העסק להתקין מערכות ואמצעים כדי להתאימו לסביבתו כנדרש על פי התכנית.

על מנת לאפשר בקרה על העסקים בתחום שטחי המסחר קבעה תכנית המתאר את ההנחיות הבאות:

10.1 שימושים מותרים

שימושים שאינם מטרידים:

מסחר, משרדים, ושירותים מסחריים ובנקאיים.

מסעדות, בתי קפה ומזנונים, חנויות למסחר קמעונאי.

חברות ביטוח, מרפאות, מעבדות, מכונים ובתי מרקחת, שירותים אישיים, מרכז חלוקת דואר.

מכוני ספורט פנאי ונופש.

10.2. דרישה להגשת מסמכים

הפיתוח בשטחי המסחר יעשה על פי תכנית מפורטת ונספחי בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית אשר יכללו, בין השאר, פתרונות חניה, תנועה, פריקה וטעינה וכל פרט אחר להנחת דעתה של הוועדה המקומית.

11. מניעת פגיעה בארכיאולוגיה

בתחום הכפר והשטח המיועד לפיתוח נמצאים מספר אתרים ארכיאולוגיים. מיקום האתרים מוצג בנספח הסביבתי, בתרשים מס' 2. תיאורם מוצג להלן:

ח' ימא – אתר חניה, מעגלי אבנים, גלי אבנים, חרסים תקופה רומית-ביזנטית.

ח' ימה מערב - חומות חרבות ובורות מים מתחת לכפר, סלע בעל קיר תלול ושרידי חומות דור צפונית-מערבית ומערבית, שרידי בנייה עתיקים בשימוש משני בדרום, מערה, גתות חצובות, חרסים מהתקופה הביזנטית על פני הקרקע.

ח' ימה דרום - שרידי מבנים מיתקן חרסים מן התקופות הברונזה הקדומה והביזנטית.

ח' ביר א סיכה - חרסים מהתקופה הביזנטית ומימי הביניים.

יחס דרום מזרח - שני כיבשני סיד חצובים בסלע.

כפר סב - גדר אבנים תוחמת קטע סכור בטראסות.

ח' אל פחת מערב – שרידים ארכיטקטוניים על פני הקרקע, פיזור חרסים מהתק' הרומית ביזנטית.

ח' אל פחת – חורבה קטנה על גבעה סלעית, חרסית מהתקופות העות'מאנית והביזנטית.

איבת'ן צפון – חרסים מימי הביניים.

איבת'ן – מערות קבורה, מתקנים חצובים, חרסית מהתקופה הרומית ביזנטית.

ח' אל משלחה צפון מערב – חורבה, חרסים מהתקופה הביזנטית.

ח' אל משלחה – חרסים מהתקופה הביזנטית.

על מנת למנוע פגיעה בממצאים ארכיאולוגיים, נקבע בהוראות התכנית כי כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

12. נספח מס' 1 - הנחיות פיתוח נופיות

(עדכון : 15.3.2010)

מטרות

- קביעת הוראות ומגבלות פיתוח בשטחים הפתוחים ובשטחי הבנייה במטרה להגדיר את היחסים ביניהם ולשמר את המאפיינים המקומיים בפיתוח.
- קביעת הוראות פיתוח כלליות לדרכים הציבוריות העיקריות כך שיחזקו וידגישו את מערך היישוב וישמרו את מאפייניו הקיימים.
- הגדרת השטחים הציבוריים הפתוחים השונים בתכנית, תוך קביעת מאפייני הפיתוח לכל סוג של שטח פתוח.

תוכן

א. הנחיות פיתוח נופי

1. פיתוח מגרשי מגורים
2. פיתוח מגרשי תעסוקה ומסחר
3. פיתוח מגרשים למבני ציבור
4. פיתוח נופי לשטחים ציבוריים פתוחים
5. פיתוח נופי לדרכים
6. פיתוח שבילים בנוף הפתוח
7. פיתוח ביערות
8. פיתוח באזורים חקלאיים
9. פיתוח נופי באזורי רצועת השפעה של נחל.

ב. דרישות לקבלת היתרים

הנחיות פיתוח נופי

1. פיתוח מגרשי מגורים

1.1. כללי

מכסת שטחים מחלחלי מים במגרש לא תפחת מ- 15% משטח המגרש הכולל.

1.2. מפלס הבנין

מפלס קומת הקרקע של המבנים יהיה עד 1.5 מ' מקו הקרקע הטבעית במגרש. כל שינוי מהנחיה זאת טעון אישור הועדה המקומית.

1.3. ניקוז

1.3.1. ניקוז המגרש יהיה אל הדרך הציבורית הסמוכה למגרש. לא יותר ניקוז המגרש אל מגרש שכן. ניקוז אל שצ"פ יורשה רק במקרים בהם המגרש נמוך מן הדרך הציבורית הסמוכה למגרש, כך שניקוז לשצ"פ תחתון הנו האפשרות היחידה.

1.3.2. שיפועי הניקוז בשטחים מרוצפים יהיו 1.5% לפחות. שיפועי ניקוז בשטחי גינון יהיו 2% לפחות.

1.4. קירות פיתוח

1.4.1. קירות תמך ו/או קירות גדר בגבולות המגרש. חובת מבקש ההיתר לתכנן ולבנות את הקירות במגרש, כולל קטעי קירות הגובלים במגרש שכן בו לא מבוצעות עדיין עבודות בנייה. תכנון הקיר בגבול מגרש כגון זה יתבסס על נתוני המפלס הקיים במגרש השכן. במקרים אלו תבוצע בניית הקיר לכל גובהו, כולל תמיכת הפרשי הגובה עם המגרש השכן, וכולל השלמת גמר הקיר וביצוע ראש הקיר בצד הפונה למגרש המוצע להיתר.

1.4.2. קירות בחזית מגרשים הפונים לשטח ציבורי (דרך, שצ"פ, שב"צ):

- במקרים בהם הפרש הגובה בין הגינה הפרטית ובין השטח הציבורי מחוץ למגרש אינו עולה על 1 מ': תותר בניית קיר גדר אשר גובהו אינו עולה על 1.40 מטר.

- במקרים בהם הפרש הגובה בין המגרש לשטח הציבורי עולה על 1 מ': יבנה קיר בגובה שלא יעלה על 2 מ' מעל פני השטח שמחוץ למגרש. מעל גובה זה תותר בניית מעקה בטיחות ממתכת.

- במקרים בהם הפרשי הגובה בין המגרש לשטח הציבורי עולה על 2 מ': יש לדרג את הקיר בחזית המגרש בתוך תחום המגרש. הדירוג יהיה במרחק של 1.5 מ' לפחות מגבול המגרש, ובגובה שלא יעלה על 2 מ' מעל פני השטח שמחוץ למגרש. בין הקירות תתוכנן רצועת גינון בתחום המגרש, הכוללת נטיעת עצים. מעל לקירות תותר בניית מעקה בטיחות ממתכת.

1.4.3. תנאי לקבלת היתר - הגשת פרישות של כל הקירות בתחום המגרש בק.מ. 1:100. הפרישות יציגו גם את מפגשי הקירות עם קירות במגרשים השכנים.

1.4.4. פרטי קירות פיתוח וחומרי גמר

- הקירות יהיו בחיפוי אבן או טיח או בשילוב אבן וטיח. ניתן להשתמש באבן מתועשת לחיפוי, כדוגמת כורכרית, סיליקט וכד'. יש עדיפות לשימוש בחומר המשמש לחיפוי הבניין, אם הוא תואם את ההנחיות הנ"ל. דגם חיפוי האבן לקירות יהיה בנדבכים אופקיים. ראש הקיר (קופינג) יהיה מאבן בעובי 5 ס"מ לפחות. חיפוי האבן בקצה קיר יקבל טיפול מיוחד ע"י שימוש באבן פינה, או בהנחת אבן "לסרוגין". לא יותר שימוש בבטון חשוף או בחיפוי גרנוליט בקירות פיתוח.
- ראש הקיר יהיה בקו אופקי או בשיפוע הדרך הציבורית המלווה את חזית המגרש. בקיר אופקי - בקטעים בהם נדרש שינוי בגובה הקיר, תהיה ה"קפיצה" בממדים של כפולות רותב האבן המשמשת לחיפוי. תפרי התפשטות בקירות יהיו במרווחים קצובים כל 8 מ' לפחות. אם ישנן קפיצות בגובה הקיר יהיו התפרים בקווים אלה.
- בקירות תומכים ישולבו פתחי ניקוז כל כ- 2.5 מ'. פתחי ניקוז בקירות תומכים יהיו בקווים אופקיים. פתחי הניקוז ישולבו בבניית האבן בחזית הקיר באופן שלא יראה צינור ניקוז חשוף. פתחי הניקוז יהיו בחלקו התחתון של הקיר, בגובה בין 10 ל- 50 ס"מ מעל פני הקרקע.
- כניסות: בתכנון קירות הגדר תהיה הדגשה מיוחדת לכניסות הולכי הרגל והרכב למגרש.

1.5. מתקני תשתית ואשפה

- 1.5.1. ארונות למתקני תשתית מכל הסוגים, ימוקמו על קו גבול המגרש בתוך גומחות השקועות בקיר הגדר, ולא יבלטו כלפי חזית הרחוב. ארונות למתקני תשתית ימוקמו בסמוך לכניסות הרכב לחניה, ובכל מקרה שניתן ימוקמו על קיר חזית אחורי, אשר אינו פונה לרחוב ראשי.
- 1.5.2. לגומחות הארונות הפונים כלפי חזית המגרש והמיועדים למערכות תשתית כלליות, (חשמל, בזק, טל"כ) יותקנו דלתות מתכת, אשר יוצגו כחלק מהבקשה להיתר.
- 1.5.3. מתקני התשתית השייכים לחיבור מערכות לבית, כגון: חיבורי מים, גז וכיוב', ימוקמו בגב הקיר בתוך שטח המגרש, וחזיתם תהיה כלפי המגרש ולא כלפי הרחוב.
- 1.5.4. גומחה לפח אשפה המותאמת למידות וכמות הפחים לפי דרישת המועצה המקומית, תמוקם על קו גבול המגרש בתוך גומחה השקועה בקיר הגדר. לגומחה תותקן דלת מתכת תואמת את הדלתות של גומחות התשתית בהיקף המגרש המוגש להיתר.

2. פיתוח מגרשי תעסוקה ומסחר

2.1. כללי

האמור בסעיפים 1.1, 1.2, 1.3 בנושאי מכסת שטחים מחלחלים, מפלס הבניין וניקוז תקף גם לגבי פיתוח מגרשי תעסוקה ומסחר.

2.2. קירות פיתוח

2.2.1. הפיתוח לאורך חזיתות מסחריות יהיה המשכי ורציף לפיתוח במדרכה, הן מבחינת הגבהים והן מבחינת חומרי הריצוף והפיתוח, ריהוט הרחוב וכד'. במידת אפשר, יש להימנע מבניית קירות ומדרגות בחזיתות המסחריות. במגרשי תעסוקה אשר אופן תפקודם מאפשר השארת החזית המשכית לרחוב (דוגמת מבני משרדים) יחולו ההנחיות הנ"ל.

2.2.2. מגרשי תעסוקה אשר נדרש בהם גידור, בשל הפרשי גבהים מן השטח הציבורי ו/או בשל אופי תפקודם המחייב תיחום השטח. יוקפו בקיר פיתוח שגובהו לא יפחת מ- 1.5 מ', ולא יעלה על 2 מ' אם הפרשי הגבהים מחייבים זאת, תותר בניית מעקה בטיחות ממתכת מעל לקיר.

2.2.3. במקרים בהם הפרשי הגובה בין המגרש לשטח הציבורי עולה על 2 מ': יש לדרג את הקיר בחזית המגרש בתוך תחום המגרש. הדירוג יהיה במרחק של 1.5 מ' לפחות מגבול המגרש, ובגובה של 1.5 מ' מעל למפלס המגרש התחתון. בין הקירות תתוכנן רצועת גינון בתחום המגרש, הכוללת נטיעת עצים. מעל לקירות תותר בניית מעקה בטיחות ממתכת.

2.2.4. במגרשי תעסוקה בהם בגבולות המגרש מתוכננים קירות תמך ו/או קירות גדר - חובת מבקש ההיתר לתכנן ולבנות את הקירות במגרש, כולל קטעי קירות הגובלים במגרש שכן בו לא מבוצעות עדיין עבודות בנייה. תכנון הקיר בגבול מגרש כגון זה יתבסס על נתוני המפלס הקיים במגרש השכן. במקרים אלו תבוצע בניית הקיר לכל גובהו, כולל תמיכת הפרשי הגובה עם המגרש השכן, וכולל השלמת גמר הקיר וביצוע ראש הקיר בצד הפונה למגרש המוצע להיתר.

2.2.5. פרטי קירות פיתוח וחומרי גמר לפי סעיף 1.4.4.

2.2.6. תנאי לקבלת היתר - הגשת פרישות של כל הקירות בתחום המגרש בק.מ. 1:100, אם מתוכננים. הפרישות יציגו גם את מפגשי הקירות עם קירות במגרשים השכנים.

2.3. מתקני תשתית ואשפה

- 2.3.1. ארונות למתקני תשתית מכל הסוגים, ימוקמו על קו גבול המגרש בתוך גומחות השקועות בקיר הגדר, ולא יבלטו כלפי חזית הרחוב. ארונות למתקני תשתית ימוקמו בסמוך לפינות המגרש ובכל מקרה שניתן ימוקמו על קיר חזית אחורי, אשר אינו פונה לרחוב ראשי.
- 2.3.2. לגומחות הארונות הפונים כלפי חזית המגרש והמיועדים למערכות תשתית כלליות, (חשמל, בזק, טל"כ) יותקנו דלתות מתכת, אשר יוצגו כחלק מהבקשה להיתר.
- 2.3.3. מתקני התשתית השייכים לחיבור מערכות למבנה כגון: חיבורי מים, גז וכיוב', ימוקמו בגב הקיר בתוך שטח המגרש, וחזיתם תהיה כלפי המגרש ולא כלפי הרחוב.
- 2.3.4. מתקני התשתית ואיסוף האשפה לא ימוקמו לאורך החזיתות המסחריות. יש למקמם בחזיתות אחוריות או צידיות. המתקנים ימוקמו בתוך מסתור אשר יוגש לאישור במסגרת ההיתר.
- 2.3.5. כמות וסוג המתקנים לפינוי האשפה יהיו לפי דרישות המועצה המקומית המעודכנות למועד הגשת התכנית, כולל מתקנים להפרדת אשפה ולמיחזור, וזאת בהתייחס לתפקודים המסחריים של הבניין.

2.4. תאורה

- 2.4.1. בתכנון החזיתות המסחריות תשולב תאורה, אשר תאיר את המרחב הציבורי ואת חזיתות החנויות.

3. פיתוח מגרשים למבני ציבור

3.1. כללי

- 3.1.1. שטחי החוץ למגרשים המיועדים למבני ציבור יתוכננו באופן המזמין שימוש ושהייה. שטחי החוץ יכללו שבילים, רחבות כניסה וישיבה, שטחי גינון, ריהוט רחוב וגן ומתקנים שונים.
- 3.1.2. תכנון השבילים והגישה למבני הציבור יאפשרו נגישות לעגלות נכים.
- 3.1.3. מבני ציבור שאינם מבני חינוך ימוקמו במגרש באופן שיאפשר לציבור שימוש חופשי ככל הניתן בשטחי החוץ.
- 3.1.4. במגרש המיועד למבנה ציבור והצמוד לשצ"פ יתוכננו שטחי החוץ כהמשך ישיר לתכנון השצ"פ, על מנת לאפשר קשר ויזואלי ותפקודי.
- 3.1.5. בכניסה למבני חינוך יתוכנן חלל ציבורי פתוח כגון כיכר. דרך כיכר זו ניתן יהיה להיכנס למבנה החינוך בשעות אחה"צ ובערב, לצורך שימוש באגפיו השונים ובחצרותיו.
- 3.1.6. בחצרות מבני הציבור יינטעו עצים מעוצבי גזע בכמות שלא תפחת מ 10 עצים לדונם. החישוב לפי השטח הפתוח במגרש.
- 3.1.7. האמור בסעיפים 1.1, 1.2, 1.3 בנושאי מכסת שטחים מחלחלים, מפלס הבניין וניקוז תקפים גם לגבי פיתוח מגרשי מבני ציבור.

3.2. קירות פיתוח וגדרות

- 3.2.1. במגרשים המיועדים למבני ציבור יאושרו קטעי חזית מגרש ללא קירות גדר, זאת במקרים הבאים: בחזית המגרש הפונה לדרך או לשצ"פ ללא הפרשי גבהים, וכאשר לאורך המגרש מתוכננות רחבות מרוצפות או שטחי גינון (לא כולל שטחי חנייה) ברוחב 4.0 מ' לפחות.
- 3.2.2. קירות פיתוח לפי סעיף 1.4.
- 3.2.3. פרטי קירות פיתוח וחומרי גמר לפי סעיף 1.4.4.
- 3.2.4. למבני חינוך יותקנו גדרות ושערים המתאימים לתקן משרד החינוך. אין להשתמש בגדרות רשת.

3.3. מתקני תשתית ואשפה

2.3 ראה סעיף

4. פיתוח נופי לשטחים ציבוריים פתוחים

4.1. כללי

4.1.1. מערך השטחים הפתוחים בזמר מבקש לתת מענה לכוונת תכנית האב, לחיזוק הגיוון הנופי של ארבעת הכפרים המרכיבים את זמר, לחיזוק רקשר של הכפרים עם נופים החקלאיים וכרמי הזיתים הסובבים אותם ולשילוב גנים אינטנסיביים ברמה גבוהה של פיתוח ותחזוקה. מערך השצפיים כולל שטחים פתוחים מסוגים שונים, בהתאם לגודלם, אופן תפקודם ומיקומם.

4.1.2. התחברות לסביבה – השצפיים יותאמו לגבהי הרחובות הסובבים, על מנת לאפשר פתיחות ויזואלית וגישה נוחה. במידת האפשר יתוכננו מספר כניסות לכל שצ"פ על מנת לשלב אותו במערך התנועה בכפר. הדופן הפונה לרחוב תטופל בצמחייה נמוכה שאינה יוצרת הסתרה, עם תיחום בטיחותי בין השצ"פ לבין הרחוב.

4.1.3. צמחייה ומסלע קיימים- במידת האפשר יש לדאוג לשימור עצים קיימים ולשילובם בשצפיים המתוכננים, בדגש מיוחד על עצי הזית העתיקים. גורמים נוספים בנוף הקיים כגון משטחי סלע, עצי פרי וצמחיית חורש, הקיימים היום בחלק מהשטחי השצפיים המתוכננים, מהווים גורם חיובי בנוף אשר יש לשאוף לשמרו.

4.1.4. הנגישות לשצפיים תתוכנן באופן שיאפשר גישה לאנשים עם מוגבלויות, לרבות כיסאות גלגלים ועגלות תינוקות.

4.1.5. תשתיות – ניתן לשלב מבני תשתית בשצפיים, לרבות מתקנים להפרדת אשפה ולמיחזור. מבני תשתית ישולבו בשצפיים באופן שלא יפגע בתפקוד ובחזות הכוללת של השצ"פ. תנאי למתן היתר למבנה תשתית בשצ"פ: תכנית כוללת של השצ"פ לפירוט אופני שילוב מתקן התשתית והשטח הכולל.

4.2. שצפיים ברמת המועצה

4.2.1. שצפיים אלו מהווים איזור משותף לכלל תושבי המועצה, בשל מיקומם המרכזי. הם מרוכזים לאורך ציר התנועה החוצה את זמר (דרך 574), ועל כן גם מהווים גורם מרכזי בדימוי הוויזואלי של הישוב, בעיני מי שמבקר בכפר או חולף דרך הכפר.

4.2.2. יש לתכנן שצפיים אלו באופן שיצור רצף, הן מהבחינה הפיזית (תנועת הולכי רגל, אופניים ועגלות) והן מבחינת הדימוי הנופי, חומרי הגמר והצמחייה.

4.2.3. שצפיים אלו יתוכננו לרמת אינטנסיביות גבוהה, ויכללו: שבילים, פינות ישיבה, אזורי משחק, תאורה, גינות, מערכות השקיה, אשפתונים, וברזיות.

4.3. שצ"פים ברמת הכפר- גנים

- 4.3.1. שצ"פים אלו ממוקמים בתוך הכפרים עצמם, בסמוך לאזורי מגורים קיימים ומוצעים. תפקידם של שצ"פים אלו לשרת את תושבי הכפרים בפעילות יומיומית ובאירועים מיוחדים אשר מוכלים בשטח הפתוח בכפר. תפרושת שצ"פים אלו מאפשרת הליכה ברגל אליהם והם מהווים חלק מהמרקם הבנוי של הכפר.
- 4.3.2. בשצ"פים הקטנים, שגודלם עד 3 דונם, יש לכלול פונקציות לשימוש יומיומי: מתקני משחק לגילאים שונים ומקומות ישיבה מוצלים.
- 4.3.3. בשצ"פים הגדולים שגודלם מעל 3 דונם יש לשלב בנוסף על האמור בסעיף הקודם, גם מקומות ושירותים המאפשרים קיום של אירועים מיוחדים, לרבות: רחבות מרוצפות, חיבור לחשמל ומים, מתקנים לאיסוף אשפה.
- 4.3.4. יש לדאוג לבטיחות המשתמשים בשצ"פים לרבות: תאורה מספקת, הגדרה ברורה של אזורי המשחק, התקנת מעקה בטיחות על המדרכות מול הכניסות לשצ"פים.

4.4. שצ"פים אינטנסיביים משולבים חורש טבעי

- 4.4.1. שצ"פים אלו מהווים גורם מקשר בין מערכת השצ"פים בתוך הכפר ובין השטחים הפתוחים והחקלאיים שסביבו.
- 4.4.2. בשצ"פים אלו ניתן לכלול פונקציות לשימוש יומיומי כגון: פינות ישיבה, שבילים ומדרגות, מעקות בטיחות במקומות הנדרשים, תאורת לילה וכד'.
- 4.4.3. מבחינה נופית יש לשמור בשצ"פים אלו על העצים הקיימים, ובמידת האפשר גם על שיחים ומטפסים קיימים. יש להמנע משינוי הטופוגרפיה הקיימת מעבר למינימום הנדרש לצורך התוואית שבילים והתקנת ריהוט.
- 4.4.4. ניתן לשלב צמחיה חדשה, אך רק ממינים מקומיים האופייניים לאזור.

4.5. שצ"פים - רחבה/ מעבר ציבורי.

- 4.5.1. שצ"פים קטנים, אשר ממוקמים בצמוד לרחוב, או המחברים בין שני רחובות, או בין רחוב לשטח הפתוח, יתוכננו כחלק ממערך תנועת הולכי הרגל.
- 4.5.2. שצ"פים צמודים למדרכה או לרחוב משולב, יתוכננו כחלק מתכנון הרחובות ויאפשרו מרחב מנוחה מוגן להולכי הרגל, לרבות: רחבות מרוצפות, ספסלי ישיבה ועצי צל.
- 4.5.3. שצ"פים המחברים בין שני רחובות, יתוכננו כמעבר ציבורי, כולל: שביל מרוצף ותאורה. במקומות בהם הטופוגרפיה מצריכה גרם מדרגות, יתוכננו גרמי מדרגות נוחים ותקניים לרבות מאחזי יד. במידת האפשר יש לשלב גם רמפה למעבר כסאות גלגלים ועגלות.

4.5.4. שצ"פים המשמשים מעבר לשטח הפתוח, יתוכננו באופן המאפשר קשר פיזי ויזואלי בין הרקמה הבנויה של הכפר, לנוף החקלאי הסובב. במקומות אלו יתוכנן שביל נוח להליכה הקושר בין הרחוב לשטח החקלאי. יש לתכנן שצ"פים אלו באופן שיאפשר מבט מהרחוב לכיוון נוף הסובב את הכפר.

4.5.5. יש לדאוג למניעת אפשרות חניה או מעבר כלי רכב בשצ"פים אלו, באמצעות מעקות בטיחות, נטיעת עצים, ריהוט רחוב ו/או שילוט.

4.6. פארק אקסטנסיבי ברמת המועצה

4.6.1. פארק אקסטנסיבי גדול (כ-90 דונם) משותף לארבעת הכפרים. פארק זה יאפשר טיול ובילוי בשטח הפתוח.

4.6.2. הפארק כולל שני תאי שטח - תא שטח מס' 67, אשר חלקו הצפוני של תא שטח זה מיועד לשימוש אקסטנסיבי שאינו כולל את השימושים: חניה, מתקני ספורט, נופש פעיל ומשחק, (לרבות כיכרות ורחבות המשרתים מטרות אלה), ותא שטח מס' 68 (חלקו הדרומי של הפארק) אשר יתאפשרו בו גם שימושים אינטנסיביים יותר.

4.6.3. יש לדאוג לשימור כרמי הזיתים הקיימים בשטח הפארק.

4.6.4. בתכנון הפארק יש לשלב את הפונקציות הבאות: שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, אזורי התכנסות, רחבות תצפית, ואזורי פיקניק.

4.6.5. שבילי הולכי הרגל ורוכבי האופניים יתחברו למספר מקומות בכפרים הסובבים את הפארק, לרבות שטחי שצ"פ ומבני הציבור.

4.6.6. אזורי הפיקניק יכללו מתקנים בטוחים למנגל ומדורות לרבות ברזי מים ומתקני אשפה.

4.6.7. תתוכנן חניה שיכולה לקלוט לפחות 40 כלי רכב פרטיים ו-50 אוטובוסים. החניה יכולה להיות מפוצלת למספר מגרשים. כמו כן יש לתכנן מפרץ הורדה לאוטובוסים לאורך הכביש החוצה את הפארק. יש לדאוג לקישורים נוחים ובטוחים להולכי רגל ולרוכבי אופניים, כולל חצייה בטוחה של הכביש החוצה את הפארק.

4.6.8. יש לדאוג למתקנים לאיסוף אשפה במספר מקומות. על המתקנים להיות סגורים באופן שאינו מאפשר פתיחה ע"י בעלי חיים. יש לכלול גם מתקנים לאיסוף בקבוקים למיחזור.

4.7. פארק אקסטנסיבי משולב חורש טבעי

4.7.1. חלק מהפארק האקסטנסיבי המתואר בסעיף 4.6 (חלקו הצפוני של תא שטח 67) מוגדר כפארק אקסטנסיבי משולב חורש טבעי, מתוך רצון לשמור על הצמחיה הטבעית שהתפתחה במשך עשרות שנים בתוך אזור כרם זיתים, ובכך לאפשר חווית טיול בחיק הטבע למבקרים בפארק.

4.7.2. באזור זה תשמר הצמחיה הקיימת (חורש טבעי וזיתים) והטופוגרפיה הטבעית.

4.7.3. ניתן לפתח שבילי טיול, פינות תצפית ולשלב ריהוט גן, כל זאת תוך פגיעה מינימלית בקרקע הקיימת, בתוואי ובמיקום שאינו מצריך כריתת עצים.

4.8. מתחם ספורט

4.8.1. מתחם לפעילויות ספורט מסדר גודל העלול להפריע למגורים, ואשר אינן מתאימות לשילוב בפארק המרכזי.

4.8.2. הפונקציות למתחמי הספורט: מגרש כדורגל ו/או כדורסל, חניה לרכב פרטי ולאוטובוסים.

4.8.3. ניתן לכלול פונקציות נוספות כגון: מתחמים לגלגליות, מגרשי טניס, מסלולי ריצה וכו'.

4.8.4. יש לדאוג לבטיחות ולנוחות המשתמשים ע"י התקנת כל הפונקציות הנלוות הנדרשות, לרבות: תאורה, גידור תקני וחיבור למים, מקומות ישיבה מוצלים.

4.8.5. יש לדאוג למתקן איסוף אשפה בגודל מספק. יש לכלול גם מתקן לאיסוף בקבוקים למיחזור.

5. פיתוח נופי לאורך רחובות

5.1. כללי

5.1.1. ההנחיות להלן מתייחסות לרחובות הישוב באופן כללי, ובהמשך הנספח - לרחובות באפיונים שונים. לפירוט סוגי הרחובות אליהם מתייחסות ההנחיות, ראה בתשריט הנספח הנופי, קנ"מ 5000:1.

5.1.2. מבנה הישוב: הישוב זמר מורכב מארבעה כפרים, אשר לכל אחד מהם צביון ייחודי, הנגזר מאופן הבינוי בהתייחס לטופוגרפיה המקומית: אבתאן לאורך מדרון; מרג'ה לאורך רכסים; ימה וביר א סכה לאורך השלוחה המערבית. הכנית המתאר שואפת לשמר מבנה זה בשל איכות החיים הגבוהה שהוא יוצר, ובשל שימור הקרבה בין סביבת המגורים לנוף החקלאי.

5.1.3. מערך הרחובות: מחזק את מבנה הישוב, ע"י תכנון כל כפר כישות עצמאית של רחובות בקנה מידה התואם סביבת מגורים (רחובות קצרים, חלקם ללא מוצא). החיבור בין הכפרים נעשה באמצעות רחובות המשכיים אשר יוצרים יחדיו מעין רחוב רציף - רחוב "הטבעת". את רחוב "הטבעת" חוצה רחוב ראשי (דרך 574), המהווה שדרה מרכזית לישוב, השוזר לאורכו פונקציות של מסחר ושטחים פתוחים משותפים לכלל הישוב. המשך שדרה זו מהווה שדרת הכניסה/יציאה מהכפר, שהיא מעין "כרטיס הביקור" של הישוב במי שמבקר או חוצה את הכפר.

5.2. פיתוח הרחובות - כללי

5.2.1. בתכנון הרחובות תינתן תשומת לב לחזות הנופית. הפיתוח יכלול שטחי גינון בתחום רצועת הדרך, נטיעת שדרות עצים, תאורה, רהוט רחוב ושלוט.

5.2.2. חומרי גמר: שטחי הדרכים המיועדים למיסעה יהיו מתכסית אספלט. שטחי הדרך המיועדים לחניה, דרכי שרות, מדרכות, רחבות ורחובות משולבים ירוצפו באבנים משתלבות. כל ריצוף אחר מותנה באישור הועדה המקומית. אבנים מיוחדות המיועדות לעליית רכב ימוקמו מול כניסות הרכב למגרשים כדי לאפשר מדרכה המשכית.

5.2.3. נטיעות: לאורך המדרכות ובכיכרות התנועה יינטעו עצים מעוצבי גזע. יש לשים דגש לשילוב של צמחיה מקומית ואופיינית למקום.

5.2.4. רחוב לאורך שצ"פ: פיתוח נופי לרחוב הצמוד לשצ"פ, יהיה המשכי באופיו לפיתוח בשצ"פ, בכל הקשור לחומרי הריצוף, מאפייני הצמחיה ורהוט הרחוב.

5.2.5. צירי הולכי רגל יודגשו במפגשם עם הרחובות. ההדגשה תהיה בביטול מפרצי חניה מול מוצא הצירים, בשינוי חומר הריצוף במדרכה, בנטיעות לאורך הצירים ובהתקנת ריהוט רחוב.

5.2.6. תנאי לקבלת היתר: תכניות הפיתוח הנופי לאורך דרכים, לרבות פיתוח בתחום זכות הדרך ופיתוח ברצועות שצ"פ לאורכו, יוגשו לאישור יחד עם התכניות ההנדסיות של הכבישים, ויישומם יהיה במקביל לפיתוח הכבישים.

5.3. פיתוח שדרת הכניסה

5.3.1. שדרות הכניסה לכפר עוברות דרך נופים המהווים מרכיב חשוב בזהות של הישוב, אשר נתברך בגיוון נופי ייחודי: חקלאות מישורית- שדות וחממות, וחקלאות הררית-כרמי הזיתים. שמירה על המבטים הנשקפים, ועל הניקיון הוויזואלי חשובים לחיזוק הדימוי והזהות של הישוב.

5.3.2. אופי הגיגון לאורך השדרה צריך להשתלב ולשקף את הנוף הסובב. יש לשלב מינים הקיימים בנוף הקרוב והרחוק כגון: עצי זית, ברושים, תאנים ושקדים. יש לשמור על צמחיה קיימת במידת האפשר, במיוחד עצי זית עתיקים. עצים שניתנים להעתקה ונמצאים תואי כביש מתוכנן, ישולבו בגיגון של שדרות הכניסה. יש להימנע מנטיעות צפופות מידי החוסמות את הנוף.

5.3.3. שדרת כניסה המערבית: ציר הכניסה המערבי לישוב, מטופל היום מצידו הצפוני צידו בשדרת פיקוסים צפופה, החוסמת את המבט לנוף. יש לדאוג לטיפול השדרה באופן שיצמיח את נוף העצים על גזע, וכן לדלל את צפיפותם, באופן שיפתח מחדש את המבט אל השדות הסובבים.

5.3.4. יש להימנע מהצבת שלטי חוצות ופרסום באזורים הנושקים לנוף החקלאי, על מנת למנוע הסתרה ולשמור על ניקיון ויזואלי.

5.4. פיתוח השדרה המרכזית

5.4.1. השדרה וציר הכניסה: השדרה מהווה המשך ישיר של הכניסות לכפר ומהווה את הרחוב הראשי של הכפר, לאורכו מתוכננות פונקציות מסחריות וציבוריות לטובת הישוב כולו. בנוסף, זהו חלק מכביש אזורי(דרך 574), המעביר דרך הכפר תנועה חולפת.

5.4.2. הפיתוח של השדרה המרכזית יהיה בדרגת אינטנסיביות גבוהה ביותר ויכלול: מדרכות רחבות, עצי צל גדולים, ריהוט רחוב שילוט מוסדר ותאורה.

5.4.3. יש לשים דגש על בטיחות הולכי הרגל לרבות: מעברי חציה מוארים, מדרכות רחבות ונוחות משני צידי המסעה, שביל אופניים, מעקות בטיחות מול הכניסות למבני ציבור ושצ"פים.

5.5. פיתוח רחוב "הטבעת"

5.5.1. אפיון רחוב הטבעת: רחוב הטבעת מהווה ציר תנועה חשוב במערכת התנועה של הכפר, בהיותו המחבר בין ארבעת הכפרים. הרחוב יטופל כציר ראשי והמשכי, באופן שידגיש את ייחודו ויסייע בכך בהתמצאות. בפיתוח רחוב הטבעת ישולבו מדרכות רחבות מרוצפות במשתלבות, וכן שביל אופניים. לאורך רחוב הטבעת יינטעו עצי צל גדולים, בשדרה המשכית ואחידה, במרווחים של 10 מ' לכל היותר. סוג העצים הנבחר יבדל את רחוב הטבעת מרחובות אחרים בכפר.

5.5.2. הדרגת ההירארכיה: הטיפול ברחוב הטבעת יענה על הדרישות התנועתיות להכוונה והולכה של תנועה, מבחינת רוחב המיסעות, הטיפול בצמתים וכיו"ב. עם זאת, מאפייני הפיתוח לאורכו ידגישו את ההירארכיה הנמוכה שלו ביחס לשדרה המרכזית, ושדרת הכניסה לכפר.

5.5.3. חיבור לנוף הפתוח: בקטעים שבו רחוב הטבעת חוצה נוף חקלאי, יש לשמור על מבט פתוח ככל הניתן, ולמנוע פיתוח או בניה אשר יחסום מבטים אלו. רצוי לתכנן מספר מקומות תצפית בנקודות אלו הכוללות: ספסלי ישיבה, עצי צל ומפרץ הורדה. יש לדאוג לחיבור נוח עבור הולכי רגל ורוכבי אופניים לשבילים המובילים לשטח החקלאי.

5.6. פיתוח רחובות במרקם הבנוי

5.6.1. שימושים בשטחי הרחוב: בנוסף לתפקיד מערכת הרחובות כצירים להולכת תנועת רכב, משמשים הרחובות במכרזי כל אחד מהכפרים, המרחב העיקרי לתנועה ולמפגש. בתכנון הרחובות תינתן תשומת לב להולכי הרגל – בתכנון מדרכות רחבות ומוצללות, ברחובות משולבים ואזורי מיתון תנועה, באפיון ומיקום ריהוט הרחוב והתאורה, בחיבור לשצי"פים לאורך הרחובות.

5.6.2. שצי"פים קטנים הצמודים למדרכה- יתוכננו כחלק ממערך המדרכות – ראה סעיף 5.2.4.

6. פיתוח שבילים בשטח הפתוח

6.1. מבנה הישוב המשמר את המגוון הנופי בלב הישוב, לרבות: שדות חקלאים, כרמי זיתים ויערות נטועים. מהווה הזדמנות ליצירת מערכת תנועה להולכי רגל וכוכבי אופניים שאינה קשורה למערכת הכבישים, ומקשרת דרך נוף הפתוח בין ארבעת הכפרים המרכיבים את הישוב.

6.2. פיתוח שבילים אלו יהיה אקסטנסיבי ויתבסס על דרכי עפר קיימות.

6.3. יש לתכנן את השבילים כמערכת שלמה ורציפה, ולמנוע קטיעתם ע"י מכשולים וגדרות. יש לדאוג לשילוט הכוונה בכניסות לשבילים ובמפגשי השבילים.

7. פיתוח ביערות.

- 7.1. שתי חורשות קיימות ממזרח לאזור התעסוקה, בשטח יער מחטני נטוע, מהוות פוטנציאל לשטח נופש אקסטנסיבי.
- 7.2. פרוגרמה לשטחי יער: שימור וטיפול שטחי היער, פיתוח דרכי יער לרכב ולהולכי רגל, אזורי חניה, אזורי פיקניק, ומתקני נופש פעיל.
- 7.3. ישמר חופש התנועה ביערות אלו, והם יהיו פתוחים לציבור הרחב. אין לגדר באופן מוחלט את השטח, על מנת לאפשר להולכי רגל, רוכבי אופניים וכן לבעלי חיים, אפשרות מעבר דרך היערות.

8. פיתוח באזורים חקלאיים

8.1. כללי

השטחים החקלאיים מהווים גורם חשוב ביותר בנוף הייחודי לזמר, המשלב חקלאות של הר (זיתים) וחקלאות של מישור (שדות וחממות). כמו כן הם עוזרים להגדיר את גבולות המרקמים הבנויים ובכך מאפשרים לכל אחד מארבעת הכפרים שמרכיבים את מועצה מקומית זמר, להיות יישות נופית נפרדת. אי לכך שמירת השטחים החקלאיים ואופיים חשובה ביותר, לצורך שמירה על ייחודיות הנוף של זמר.

8.2. שטחים חקלאיים נופיים לשימור

- 8.2.1. שטחים חקלאיים נופיים לשימור כוללים כרמי זיתים, חלקם ותיקים מאד. לשטחים אלו ערכיות רבה הן מבחינה נופית – תרבותית וכן מבחינה אקולוגית, שכן הם מהווים חלק מרצף שטחים פתוחים (יחד עם היערות ואזורי חורש טבעי) אשר מאפשר חופש תנועה לחיות הבר.
- 8.2.2. בשטחים אלו יש לשמור ככל הניתן על הכרמים הקיימים.
- 8.2.3. הפיתוח בשטחים אלו צריך להיות מינימלי. יש להמנע ככל הניתן משינויים בטופוגרפיה הקיימת.
- 8.2.4. יש להמנע ככל האפשר מבניית קירות גבוהים או מסלעות.
- 8.2.5. אין לכרות עצי זית או כל עץ מוגן אחר בלא אישור מפקיד היערות מטעם קק"ל המופקד על האזור.
- 8.2.6. עצים הניתנים להעתקה לא יכרתו אלא יועתקו לשטחים ציבוריים סמוכים.

8.3. שטחים חקלאיים נופיים לשימור משולבים חורש טבעי (ובכלל זה השטח המצוין בתשריט כתא שטח מס' 90 ומסומן בתשריט הנספח הנופי כ- "יער טבעי לשימור")

8.3.1. שטחים חקלאיים נופיים לשימור משולבים חורש טבעי, כוללים כרמים שלא עובדו עשרות שנים והתפתחה בהם צמחיית חורש עשירה.

8.3.2. כל האמור בסעיף 8.2 נכון גם לשטחים אלו.

8.3.3. בנוסף לאמור בסעיף 8.2, תשמר הצמחיה הטבעית בשטחים שאינם מעובדים.

8.3.4. במידה וישנו תכנון לעבד מחדש חלקות חקלאיות באיזורים אלו ינקטו מבעוד מועד הצעדים הבאים:

- א. יסומנו עצים הניתנים לשימור לפני כניסה של כלים כבדים לשטח.
- ב. יאספו כל פקעות הגיאופיטים מהשטח, לצורך שתילה באזורי חורש.
- ג. יוקצה "מסדרון" של צמחיה טבעית ברוחב של לפחות 2 מטר בהיקף החלקה, כדי לאפשר חופש תנועה לבעלי חיים. במידה והחלקה עתידה להיות מגודרת, שטח זה יהיה מחוץ לתחום הגדר.

8.4. היתרי בניה בשטחים חקלאיים

- 8.4.1. מתן היתר בניה למבנה חקלאי יותנה גם בקבלת חו"ד של משרד החקלאות.
- 8.4.2. מבנה חקלאי בשטח המסומן כקרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות (תוספת של צמדי פסים אלכסוניים), יוקם, ככל האפשר, בצמידות דופן לפיתוח הקיים, בכפוף לאישור משרד החקלאות, אשר יתן את התייחסותו בהתאם לנספח זה.
- 8.4.3. היתרי בניה בשטח זה יותנו בנוסף בקבלת חו"ד של היחידה האזורית-סביבתית "טייבה-זמר" לנושא התאמת הבקשה להנחיות נספח זה.

9. פיתוח באזורי רצועת השפעה של נחל

9.1. בתחום התכנית קיימים שני אזורים המצויים בתחום רצועת השפעה של נחל, כפי שמוגדר בתמ"א 3/ב/34:

- בצפון- רצועת השפעה של נחל חביבה, המתנקז בהמשך דרכו לנחל חדרה ומשם לים התיכון.
- בדרום- רצועת השפעה של נחל בחן, המנקז בהמשך דרכו לנחל אלכסנדר ומשם לים.

9.2. כל פיתוח בתחום רצועת ההשפעה של הנחלים הנ"ל צריכים להיות מתואמים עם רשות הניקוז ובהתאם להוראות תמא 3/ב/34 והתכניות הנגזרות ממנה.

ב. דרישות לקבלת היתרים

1. מסמכים ואישורים

- מפת מדידה חתומה ומאושרת ע"י מודד. (מפת המדידה מעודכנת לחצי השנה האחרונה לתאריך ההגשה).
- חתימה ואישור של מהנדס המועצה המקומית ומחלקות אגף ההנדסה ע"ג תכנית הפיתוח המוגשת להיתר.

2. ההכניות הדרושות

- תכנית פיתוח כללית על רקע מפה טופוגרפית מאושרת ע"י מודד העירייה. התכנית תוגש בק.מ. 1:250 או מפורט יותר.
- פרישת כל קירות הפיתוח, כולל מיקום ארונות וגומחות של מערכות תשתית.
- פרטים בקנה מידה מתאים, כולל: חזיתות וחתכי קירות הפיתוח, פרטי מעקות, גדרות ושערים, פרטי ארונות וגומחות לתשתיות, פרטי תאורה וכל פרט אחר הנדרש להבנת התכנית.
- תכנית צמחיה, כולל רשימת עצים ושיחים, בק.מ. 1:250 או מפורט יותר.
- תכנית השקייה, כולל ראש מערכת סכמטי ומקרא הצנרת, בק.מ. 1:250 או מפורט יותר.

3. תכנית הפיתוח הכללית תכלול:

- פרטי קומות העמודים או קומות הקרקע של המבנים המתוכננים, כולל מפלס ה 0.00.
- שטחי חנייה, שטחים מרוצפים, שטחים מגוננים, תאורה ואלמנטים נוספים בפיתוח, כולל הגדרה וזיהוי של חומרי הפיתוח.
- פרוט מערכת הגבהים המתוכננת במגרש באמצעות קווי גובה כל 25 ס"מ, נקודות גובה במקומות של חוסר רציפות טופוגרפית, ומפלסי המגרשים השכנים והדרכים בגבול המגרש.
- סימון קירות, כולל גבהי הקירות.
- סימון כבישים ומדרכות, קיימים ומתוכננים, בחזיתות המגרש. כולל: גבהים, מידות, חומרים, וסימון האלמנטים הקיימים והמתוכננים בתחום המדרכות (עצים, עמודי תאורה וכיו"ב).

13. נספח 2: פרוגרמה לשטחים הפתוחים

13.1. שטחים ברמת הכפר

13.1.1. גן מרכזי

גן מרכזי אחד בכל כפר, במידת האפשר. שטח - 4-6 דונם.

פרוגרמה:

- מתקני משחק למגוון גילאים
- מגרש ספורט קטן (קליעה לסל/ החלקה)
- מקומות ישיבה ומפגש
- מרחב פתוח לחגיגות חתונה ולאירועים שונים

13.1.2. גנים קטנים

2-3 גנים בכל כפר, 1-3 דונם כ"א.

פרוגרמה:

- מתקני משחק, בדגש על פעוטות
- מקום ישיבה ומפגש

13.2. שטחים ברמת המועצה

מערכת שצ"פים לאורך ציר התנועה החוצה את זמר (דרך 574), בשטח כולל של למעלה מ 40 דונם.

פרוגרמה:

- שבילים רציפים לתנועת הולכי רגל, אופניים ועגלות כולל תאורה לכל האורך.
- פינות ישיבה.
- אזורי משחק.
- גינון מלווה בעל אופי של שדרה, המלווה את ציר התנועה המרכזי הישוב