

הוצעה המקומית לתכנון ולבניה  
מי-לה הגליל  
2008-04-06  
נתקבל

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
הועדה המקומית לתכנון ובניה  
מעלה הגליל  
תכנית מס' 14605/1  
הועדה המקומית משיבתה כוסי 27/2/2004  
מיום החליטה להמליץ  
על הפקדת התכנית הנקובה לעיל.  
נשב ראש הועדה  
מהנדס הועדה

47

תוכנית מס' ג/14605

שינוי יעוד קרקע לשטח חקלאי מיוחד במושב גורן

משרד הפנים  
מחוז הצפון ועדה מחוזית  
2008-04-07  
נתקבל

נספח נופי

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
14605  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 5.9.07 לאשר את התכנית  
הנ"ל  
סמנכ"ל לתכנון

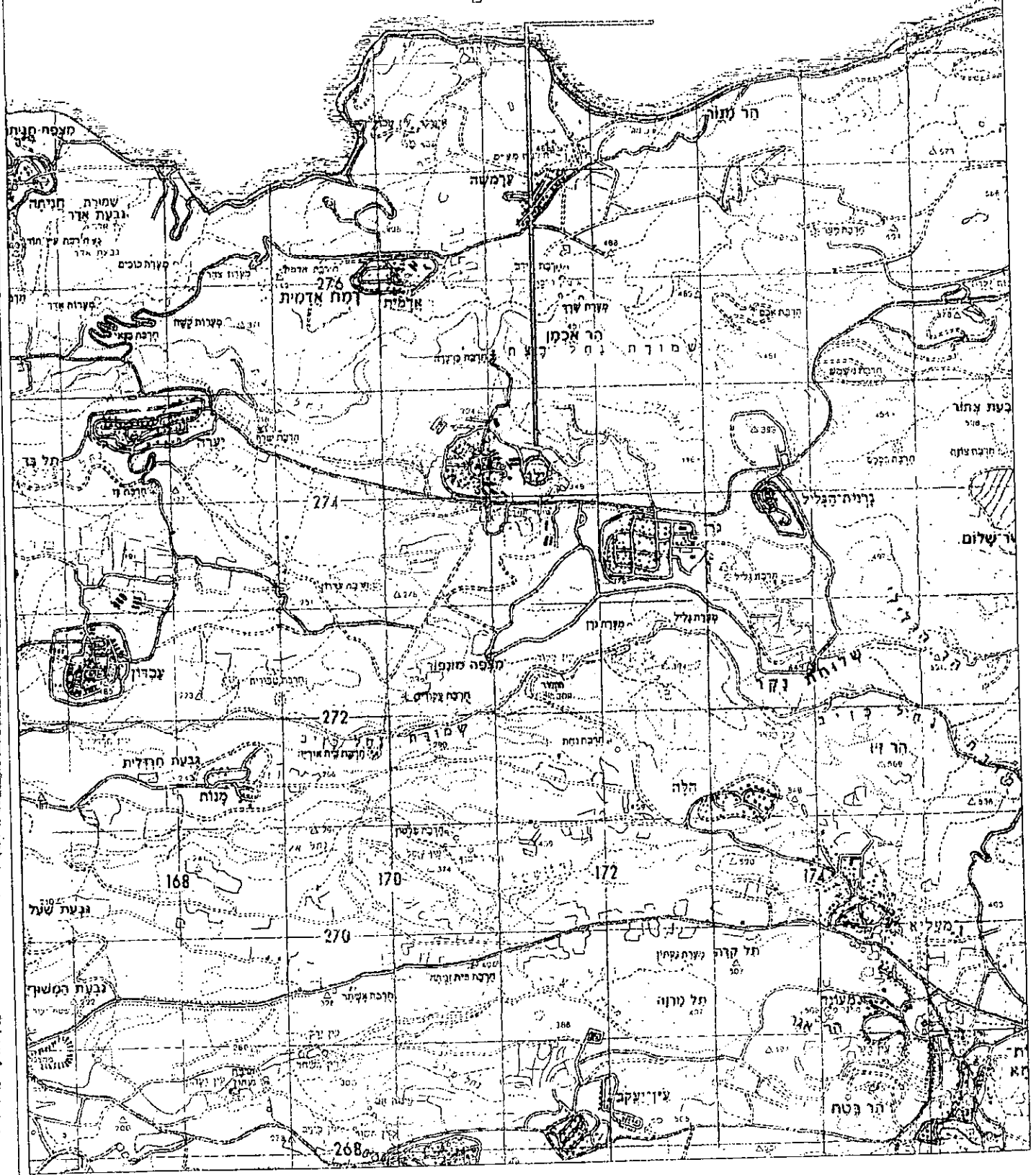
החזרה על אישור הכמות מס' 14605  
מחשמה בילקוט המרחבונים מס' 529  
מיום 26.6.08

אוגוסט 2004  
עדכון ספטמבר 2005  
עדכון דצמבר 2005

מושב גורן  
מושב נע הדיר לתיישבות  
חקלאית שני צינור מים  
טל. 9806351-04

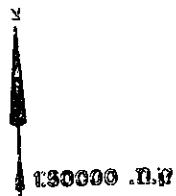
לנר אלחנתי אדריכלות נוף בע"מ  
רח' היוזמה 2, פארק העסקים, ת.ד. 282, טירת כרמל 39101  
טל. 04-8577439 פקס. 04-8577441  
laner@netvision.net.il: E-mail

# זוורת לולים מושב גורן



פסימי ישרד קרקע לשטחה תקלארי  
מיוחד במוטב גורן

לע-אלותתי אוריכלות סך בע"מ



תרשים 1  
תרשים טביבה

תוכנית מס' ג/14605

## שינוי יעוד קרקע לשטח חקלאי מיוחד במושב גורן

### 1. תיאור כללי

האתר ממוקם צפונית לכביש 899 ("כביש הצפון": צומת שלומי - צומת חירס) במרחק של כ- 180 מטר מהכביש וצמוד דופן לגדר של קיבוץ איילון. המתחם משתרע על שטח של 31 דונם ומתרום מגובה הכביש בכ- 10 מטר. הגישה אל האתר היא מכביש 899.

#### 1.1 גבולות

ממערב המתחם גובל באזור המשקי של קיבוץ איילון. מדרום, כביש מס' 899 ("כביש הצפון": צומת שלומי - צומת חירס), וממזרח ומצפון שטחי בתה של בני שיח נמוכים וקבוצות עצי אלון מצוי.

#### 1.2 תמ"א 8, תמ"א 22

תמ"א 8 לגנים לאומיים, שמורות טבע ונוף - אין שמורות הגובלות באתר.  
תמ"א 22 ליער ולייעור - האתר נמצא בתחום יער מס' 1304, איילון. אין שטחי יער הגובלים באתר.

#### 1.3 תמ"א 31

האתר נמצא בשטח המסומן כשטח משאבי טבע ונוף. על פי הנחיות התמ"א "לא תותר כל פעילות פיתוח, למעט מטרות תיירות ונופש ושמירת השטח". יש לציין שאתר מתוכנן על שטח מיושר צמוד דופן לשטח המשקי (רפת) של קיבוץ איילון ולא נדרשת פגיעה כלשהי בשטח.

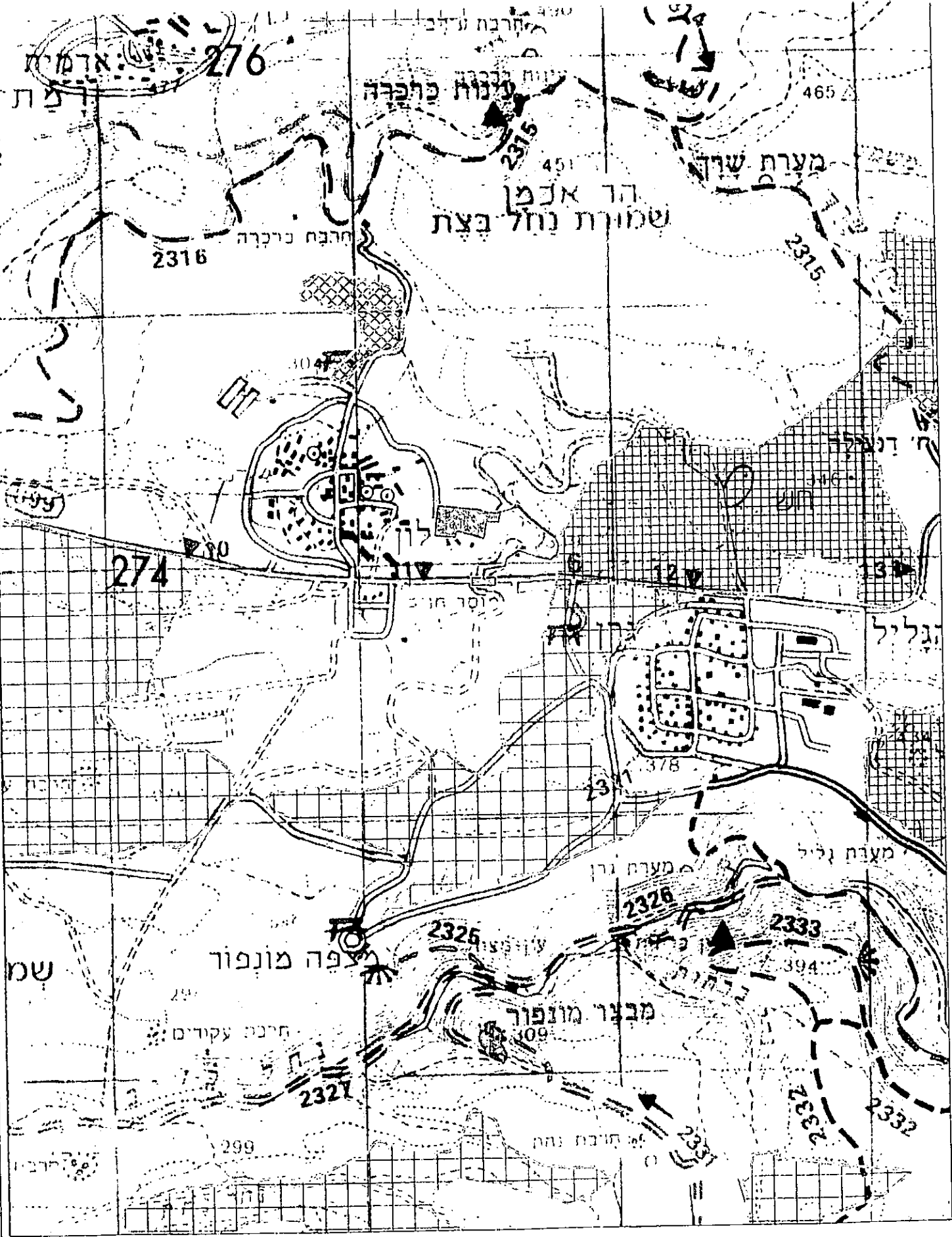
#### 1.4 ערכי טבע, נוף וארכאולוגיה

תחום האתר ממוקם ברובו על שטח חקלאי לא מעובד ללא ערכי טבע וארכאולוגיה.

---

### לנר אלחנתי אדריכלות נוף בע"מ

רח' היוזמה 2, פארק העסקים, ת.ד. 282, טירת כרמל 39101  
טל. 04-8577439 פקס. 04-8577441  
E-mail: laner@netvision.net.il



תרשים 2

תוכנית מתאר ארצית ליער וליערור מסי 22

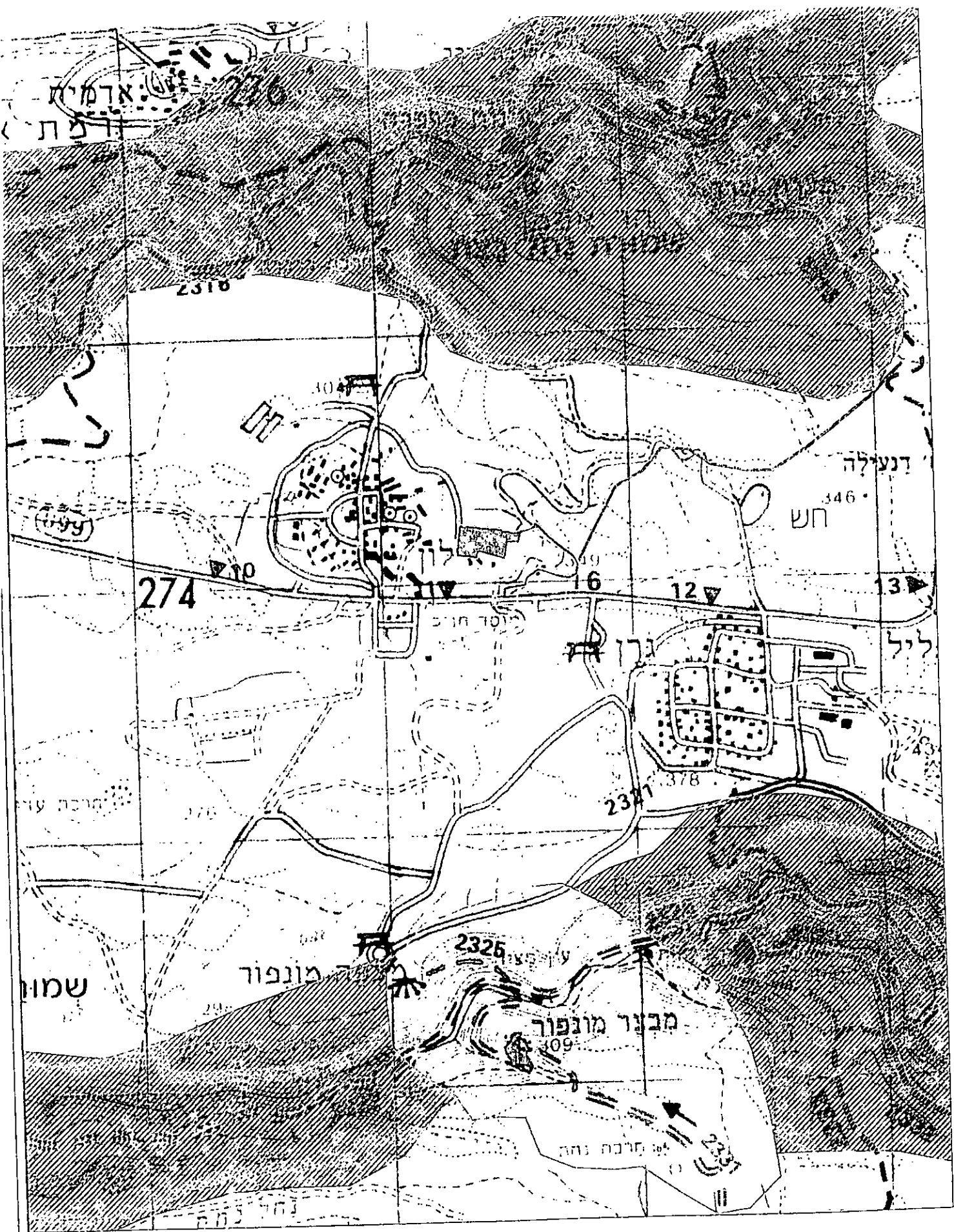
פיינטי יעד קרקע לשפוח הקלאי  
מיוחד במושב גורן



ק.ב. 1:20000



לר-אלותי אוריכלות סך בע"מ



**3 תרשים**

תוכנית מתאר ארצית 8  
לגנים לאומיים, שמורות טבע ושמורות נוף

- שמורת טבע ונן לאומי סוכרו 

סימני ימוד קרקע לשומה הקלאי  
מיוחד במסמך גורן

**לזר-אלחסי אודיכלות סך בע"מ**



1:20000 ק.מ.

### 1.5 נצפות

האתר לא נצפה לנוסעים בכביש 899 בשל שורות עצים קיימים מקבילים לכביש ובשל מבנה השטח דמוי טרסות עם עירום אבנים וסוללות מקומיות. האתר ניצפה מצפון משטחים שמעל קו גובה 350 כדוגמת אדמית (נקי גובה 473) או הר אכמן שבתוך שמורת נחל בצת (נקי גובה 430).  
ראו צילומי מצב קיים וגיליון חתכים מרחביים-אגם ויזואלי (גיליון מס' 1).

### 1.6 מסלולי טיול אזוריים

שני מסלולי טיול עוברים במרחק של כ- מאות מטרים מהאתר המתוכנן:

א. מסלול נחל שרף ונחל בצת

ב. מסלול "כביש הצפון": מראש הנקרה לצומת כ"ח.

שניהם לא מושפעים מהתכנון המוצע עקב נחיתות טופוגרפית של המסלולים ביחס למיקום הלולים.  
(מתוך מדריך ישראל החדש: הגליל התחתון וחופו - הוצ' כתר, משרד הבטחון, 2001)

---

### לנר אלחנתי אדריכלות נוף בע"מ

רח' היוזמה 2, פארק העסקים, ת.ד. 282, טירת כרמל 39101  
טל. 04-8577439 פקס. 04-8577441  
E-mail: laner@netvision.net.il

המשרד המרכזי לתכנון ולבניה  
 ת.ד. 50941, תל אביב

מספר: 4

מספר תכנון: 18613

תאריך: 00511

מספר תכנון: 40.8.6

מספר תכנון: 40.8.6

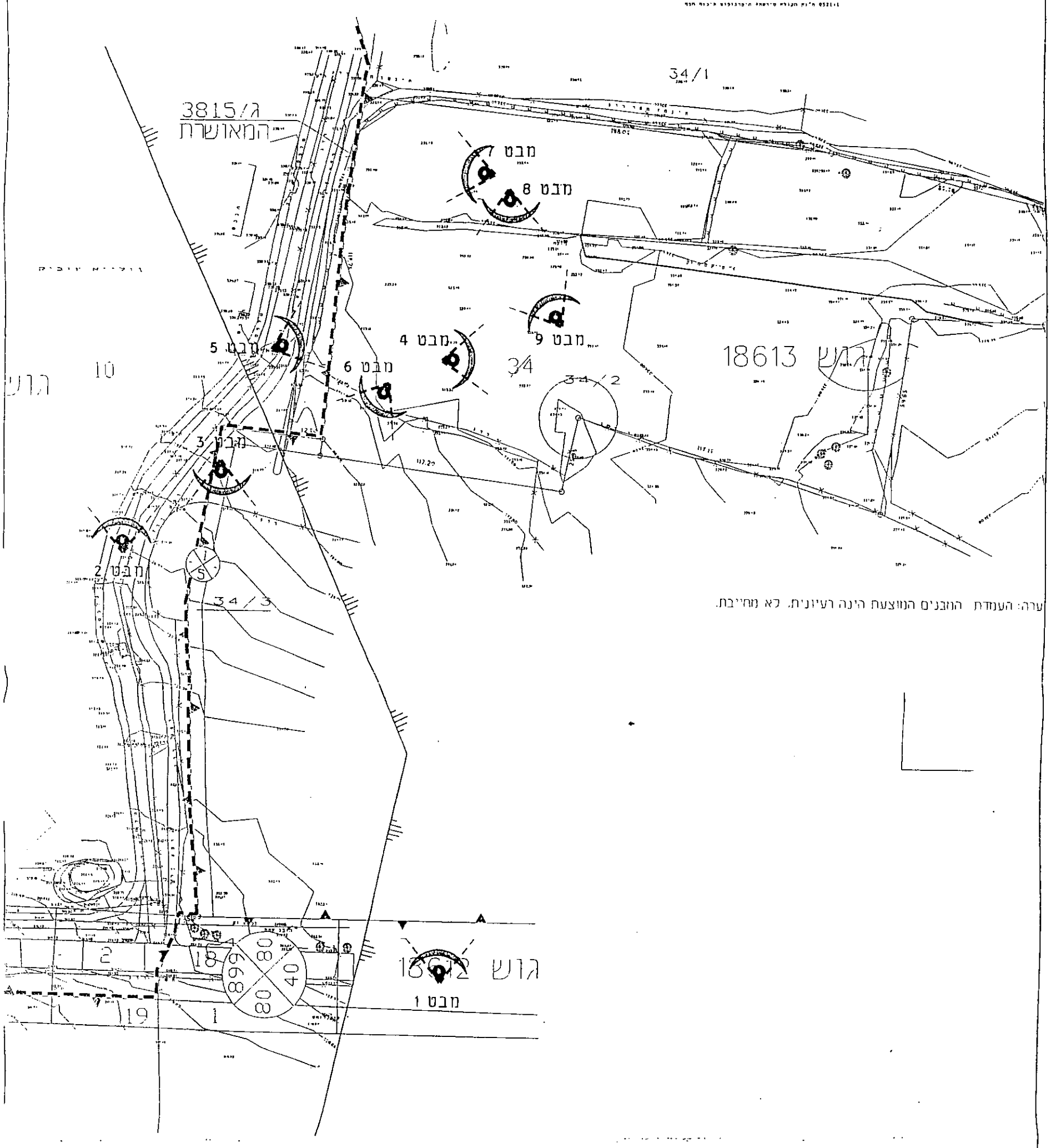


221  
500

221  
400

221  
300

221  
200



18613

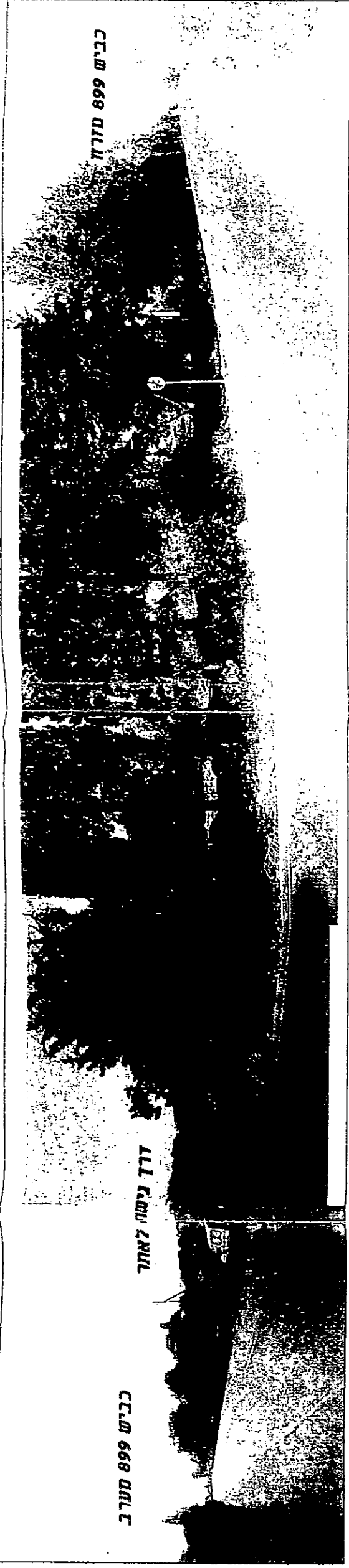
ערה: העמדת המבנים המוצעת הינה רעיונית. לא מחייבת.

221  
200

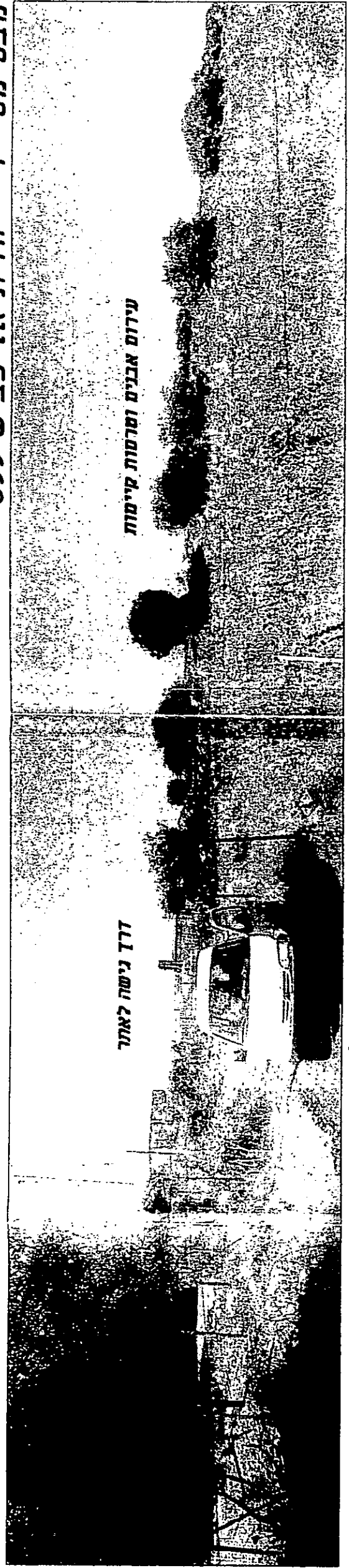
221  
300

221  
400

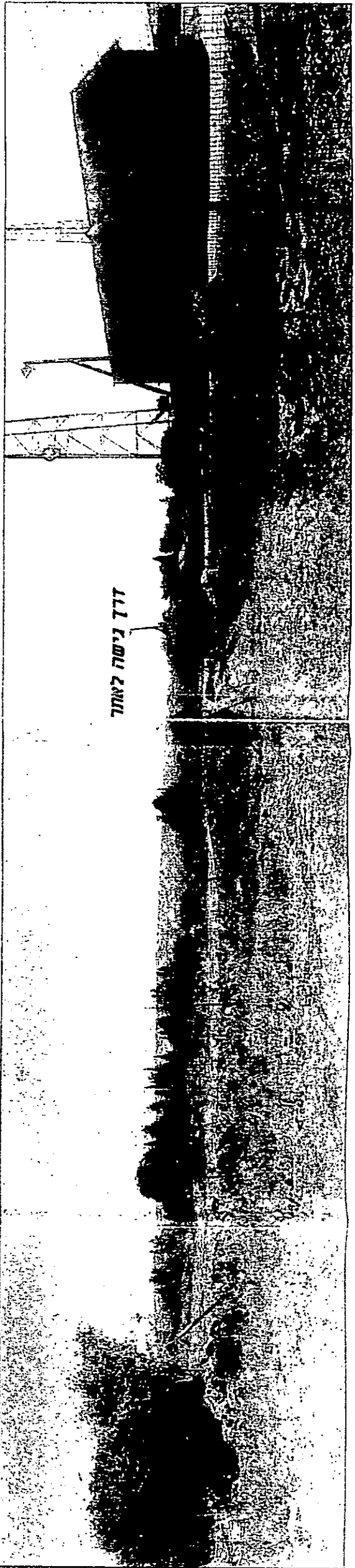
221  
500



מבט מס' 1 - חזית אל כביש 899



מבט מס' 2 - דרך גישה אל האתר על רקע אזור המשקי של קיבוץ איילון



מבט מס' 3 - מבט מהדרך הגישה לאתר לכיוון כביש 899

**עיר-אלימותי אורזכלות סך**

רד' הרחוב 3, פארק הנשק, תד. 264, ביתן גורל 3020  
 05-6577491 / 05-6577492 / 05-6577493

תאריך: 8.8.06

קובץ: 103-1-103  
 תמונת A3

**תמונות חזונית**  
**סילן מאצב קיים**

שם התמונה:

1

מס' תמונה:

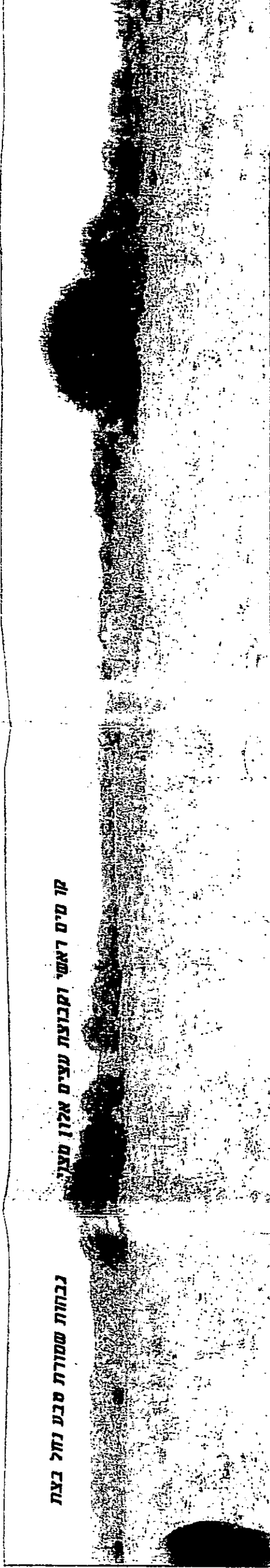
**תוכנית מס' 14605/1**

משרד ישראלי קרקע לעישה תקל'אי  
 מיתר במעטב גורן

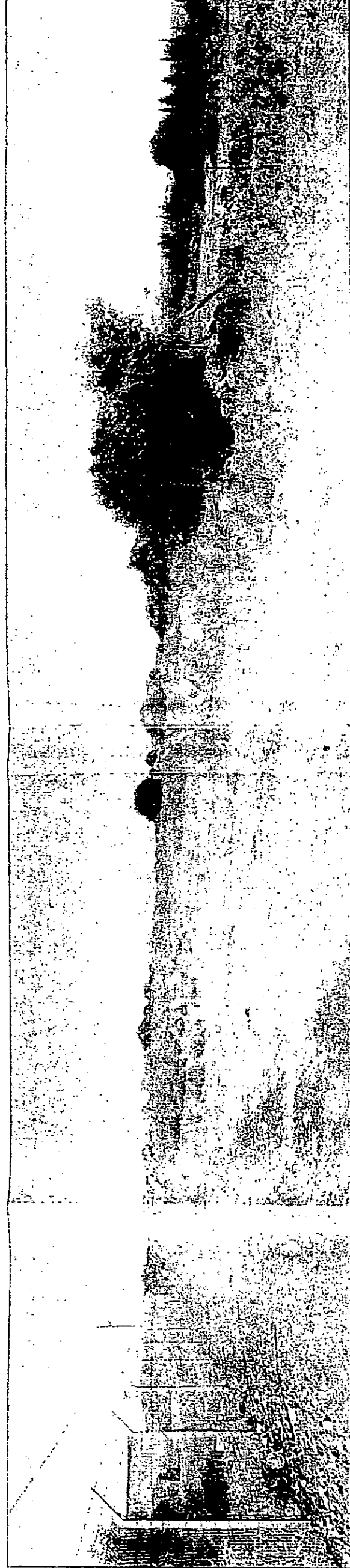


נכחות שמורת טבע נחל בצת

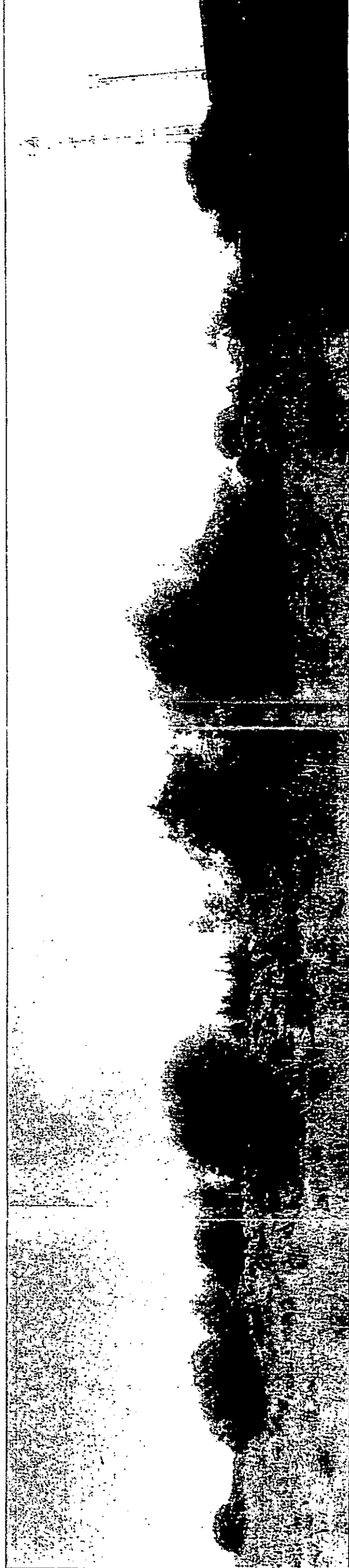
קו מיט ראשי וקבוצת עצים אלו סגור



מבט ממי 4 - מבט כללי אל שטח התכנון



מבט ממי 5 - מבט מדורך גישה לאתר על רקע גדר הקיבוץ



מבט ממי 6 - מבט אל גבול הדרומי של האתר המתוכנן

לר-אלפתי אורכלות נקד

רח' יהודה ב' פארק המפרץ, ת.ד. 284, חיפה 30200  
05-8577401 / 05-8577439

תאריך: 9.8.04

מבצע: 103-j-t-04

שם התכנית:

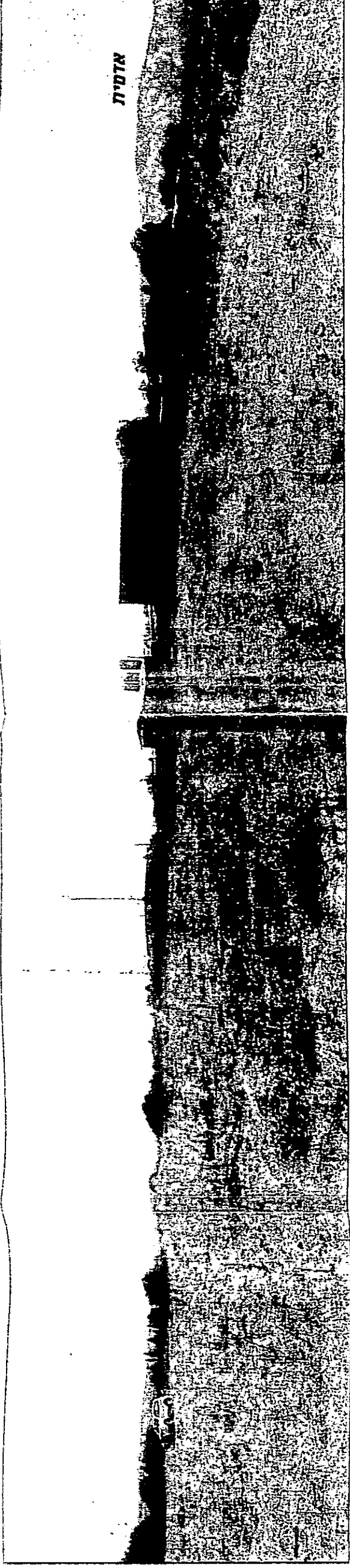
תמזנות מצב קיים

מס' תכנית:

2

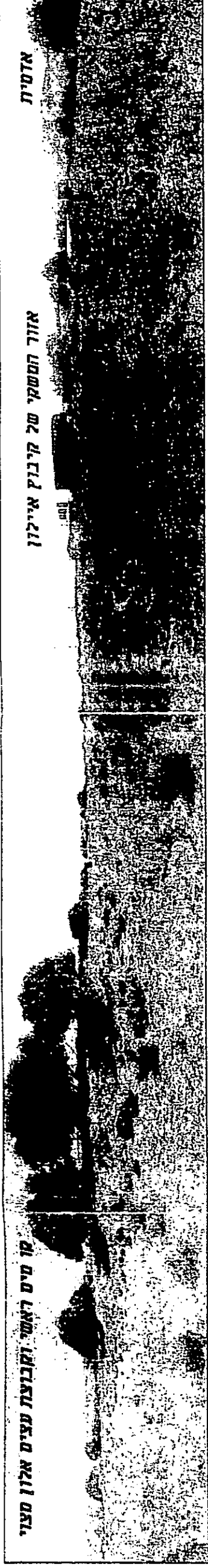
תוכנית מס' 14605/ג

פיקוד ישרי קרקע לשטח הקלאי  
מיועד במושב גורן



אדמית

מבט מסי 7 - מבט כללי אל השטח על רקע אזור המשקי (רפת) של קיבוץ איילון

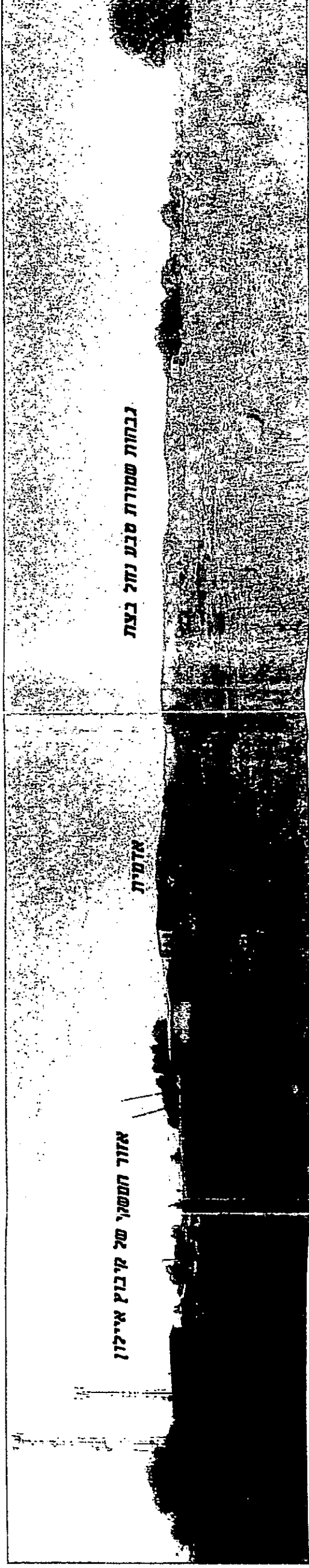


אדמית

אזור המשקי של קיבוץ איילון

קו סיס לאמי וקבוצת פנים אלון מצוי

מבט מסי 8 - מבט כללי של השטח והמשח



אדמית

גבחות שסורת סבע נחל בצת

אזור המשקי של קיבוץ איילון

מבט מסי 9 - מבט כללי של השטח לכיוון צפון

לר-אלמתי אורחלות קר

רח דוחה 3 פטרן ותעלה ת.ד. 282 סידה נובלה 30200  
 04-857439 - 04-857441 / מדנד / מדנד

9.8.06

קובץ: A3 מתאריך-103

שם התוכנית:

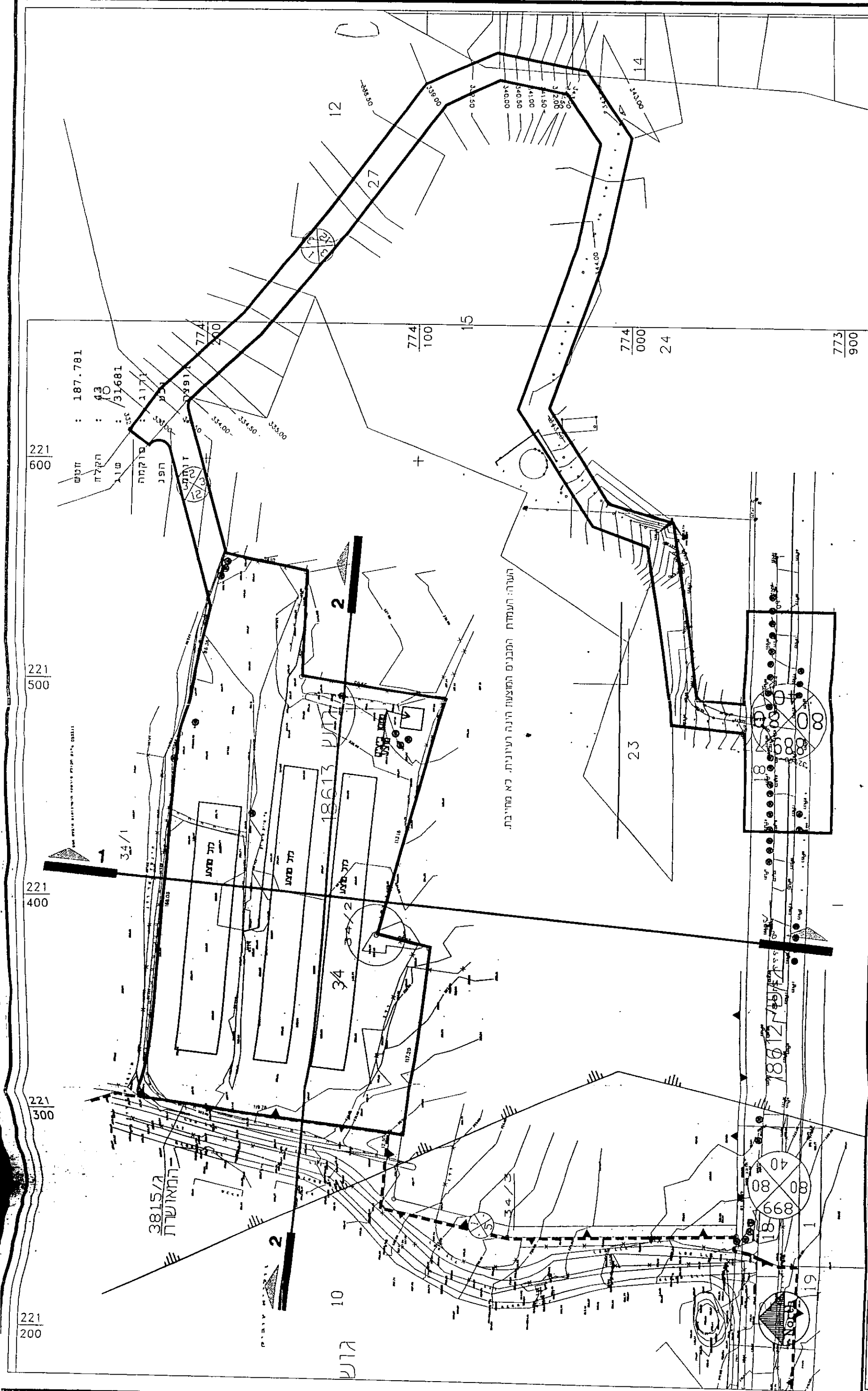
תמונות מצב קיים

מס' תוכנית:

3

תוכנית מס' א/14605

מימתי יעוד קרקע למטבח הקליאי  
 מיוחד במטבח זהר



תוכנית מס' 14605/1  
 עיטוי יעוד קרקע לשמח הקלאי  
 פיתוח במושב גורן

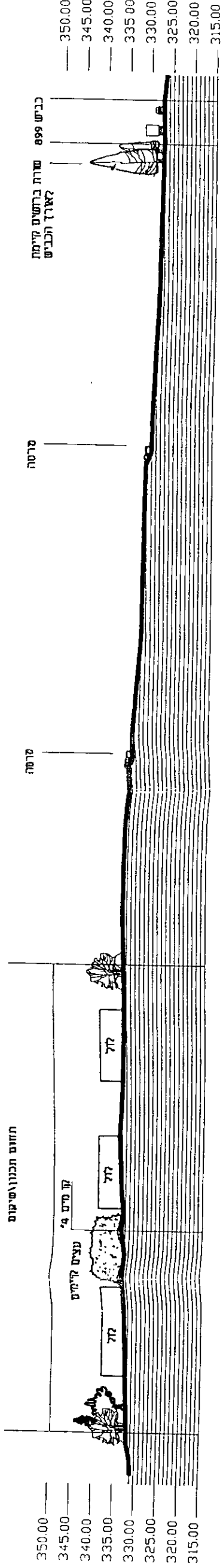
שם תוכנית  
 8

שם תוכנית  
**סימון חתכים מקומיים**

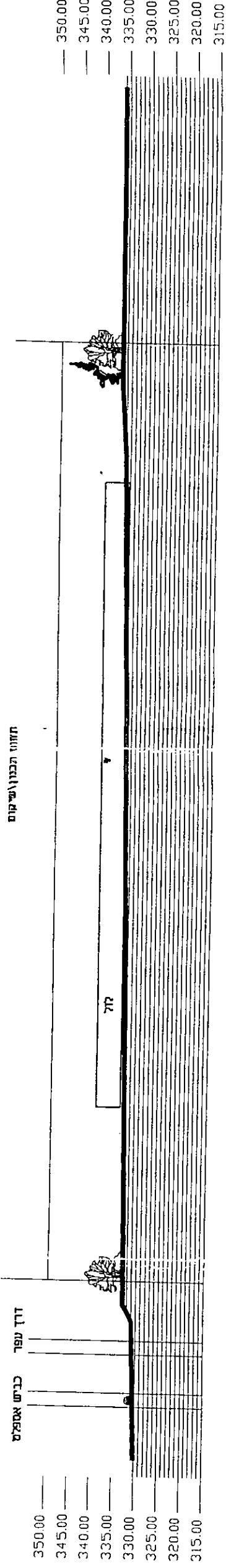
קנין מזורב 1:1500

תאריך: 9.9.04  
 קובץ: 103-חאח-104  
 04-6577439

**לנר-אלחתי אדריכלות ונוף**  
 רח' ורומנו 3 פתח תלמידי, תל אביב, מ"ד 30200  
 04-6577439 / 04-6577441 / מודד / מודד



חתך 1-1



חתך 2-2

**חובנית מסי 14605/ג**  
 פיתוי יעוד קרקע לשמחה חקלאי  
 מיוחד במחשב גנן

שם חובנית: 9

שם חובנית:

# חתיכים מקומיים

קו"מ: 11000

תאריך: 9.9.04

קובץ: 103-Chika-mot-e.dwg

**לוגו אלתהי אדריכלות נר**

ר"ח דרומה ג' מארץ ואסקוטה ת"ל, 202, פירוד הכרמל 30200  
 04-8577441 / 04-8577439 :טלפון

## 2. תאור התוכנית המוצעת

התוכנית נועדה להקמת 3 מבני לולים, מחסנים ומתקנים הקשורים בגידול עופות. המבנים ממוקמים על שטח מישורי קיים תוך הקפדה על שמירת העצים הקיימים בשטח התכנון. לצורכי התאמת תשתיות תחבורה, מוצעת הסדרת גישה על בסיס גבולות חלקה מספר 34/3 - מטרוקה קיימת - עם הקפדה להקטין היקפי עבודות עפר ומפגעים נופים. מבנה הלולים : מבנים בגובה 5.40 מטר, אורך 135 מ' ורוחב משתנה לצורך התאמתם לממצאים בשטח (עצים בוגרים קיימים).

## 3. תוכנית נופית והאמצעים לשמירת ערכי טבע ונוף

### 3.1 מסרות התוכנית

- מניעת ו/או צמצום הפגיעה נופית עקב ביצועה של התוכנית ושמירת על עצים מסוג אלון מצוי קיימים.
- מתן פתרונות לבעיות הנדסיות כגון : גלישה, סחיפה, ערוצי ניקוז, ייצוב מדרונות, צמצום היקף העבודות, וכו'.
- שיפור ההיבט החזותי.

### 3.2 הערכת המפגעים הנופים והנחיות לשיקום נופי

הלולים המתוכננים (3 מבנים) מוסתרים לנוסעים על הכביש 899 לכל כיוון. יחד עם זאת יש נצפות על האתר מהמוקד המיושב אדמית בלבד, הנמצא במרחק של כ- 2 ק"מ. למרות זאת אין השפעה נופית /חזותית לגבי התושבים עקב צמידות הלולים לאזור המשקי של קיבוץ איילון בכלל ולרפת של הקיבוץ בפרט ( הכוללת בתוכה שימוש בסככות בגובה של 7-8 מטר עבור הפרות). כמו כן, אין השפעה חזותית עבור עוברים פוטנציאלים באזור, כאשר אתרי התיירות נמצאים בנחיתות טופוגרפית ו/או במרחק רב מהאתר המתוכנן. ראה גיליון מס' 1 : אגן ויזואלי וחתכים מרחביים. במטרת לטשטש ולהסתיר את רצף המבנים יינטעו עצים השייכים לחברת הצומח המקומית כגון אלון מצוי ואלה ארצישראלית. כמו כן, גגות הלולים יצבעו בצבע המתאים לסביבה בגוון ירוק 6020, 6028. דרך הגישה לחווה מתבסס על מטרוקה מסומנת ברוחב 5 מטר המשמשת היום כדרך חקלאית.

## **לנר אלחנתי אדריכלות נוף בע"מ**

רח' היוזמה 2, פארק העסקים, ת.ד. 282, טירת כרמל 39101

טל. 04-8577439 פקס. 04-8577441

E-mail: laner@netvision.net.il

לא יבוצעו נטיעות צד לאורך הכביש אבל יוקפד בזמן תכנון וביצוע על התאמת הכביש לטופוגרפיה הקיימת תוך ביצוע עבודות עפר מינימליות.  
ערימות חישוב קרקע במידה וישנן, ישארו במקום וינוצלו לצורך גינון.  
במידה ויש צורך בגידור החווה, יש להשאיר מעבר ציבורי בין החווה חבין גדר קיבוץ אילון.

**תנאי להיתר בניה** הינו הגשת תוכניות פיתוח מפורטות על ידי אדריכל נוף, הכוללות: שיקום מפגעים נופים בתוואי כביש גישה, סימון עצים לשימור ועצים להעתקה, וטיפול נופי/חזותי בזמן הקמת המבנים וגבולותיהם, התייחסות לגבולות המגרש, נטיעות עצים ושיחים כולל פירוט סוג הצמחיה, מערכת השקייה, כתב כמויות והתחייבות להשקיית השתילים בשנים הראשונות, - מינימום 3 שנים - לא תאושר נטיעה של עצים לא מקומיים. יש לרשום את מיני העצים המותרים בנטיעה בהתייעצות עם רשות הטבע והגנים. עצים בוגרים יהוו 50% לפחות מכלל העצים שינטעו (עץ בוגר מחושב מ- 4" לפחות).

בתכנית הפתוח יסומנו גבהים סופיים, קירות תומכים ואו מסלעות, מעקות וגדרות, קוי תשתיות, ארונות חשמל ותקשורת ושעון מים. כחלק מתכנית פיתוח יוגשו חתכים אופייניים של המגרש וחזיתות הגדרות.

פתרון הניקוז בכללותו יהיה חלק בלתי ניפרד מהיתר הבניה, ומסתמך על גובה המפלס 0.00 (מפלס כניסה לבניין) של מבני הלולים המתוכננים. טווח שינוי מפלס  $\pm 0.00$  : 20 ס"מ  $\pm$  (פלוס/מינוס).  
כמו כן סט התוכניות לפיתוח תכלול תוכנית עבודות העפר עם הערכה של כמויות עודפי העפר והחציבה שידרשו ביישום התוכנית והוכחת הסדר פינוי עודפי העפר והחציבה לאתר מוסדר עפ"י אישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.

תנאי להיתר בניה, חוות דעת המשרד לאיכות הסביבה להנחיות סביבתיות לתפעול ובינוי של חוות הלולים.

---

### לנר אלחנתי אדריכלות נוף בע"מ

רח' היוזמה 2, פארק העסקים, ת.ד. 282, טירת כרמל 39101  
טל. 04-8577439 פקס. 04-8577441  
laner@netvision.net.il: E-mail