

משרד הפנים
 מחוז הצפון ועיר מחוזית
 31-01-2008
 נתקבל
 יחידת המזכירות

רמת צבי
גן אירועים 'שיבולים'

נספח נופי

הודעה על אישור תכנית מס' 16203
 פורטמזה בילקוט הפרסומים מס' 5866
 מיום 18.11.08

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשס"ה 1965
 אישור תכנית מס' 16203
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 11.8.08 לאשר את התכנית
 יו"ר הועדה המחוזית
 סמנכ"ל לתכנון

ברקן אלחייני
 אדריכלות נוף

הנספח הנופי נערך בהתאם לדרישות תמ"א 35 (סעיף 11) והוא כולל את המסמכים הבאים: סקר נופי- סביבתי, עקרונות מנחים לתכנון הנופי, תכנית נופית בקנ"מ 1:250 והוראות לתכנון המפורט.

1. הנוף בתחום התכנית ובסביבתה

מיקום האתר

גן אירועים 'שיבולים' באדמות הישוב רמת צבי, שברמות יששכר בדרום-מזרח הגליל התחתון. האתר ממוקם מצפון לאזור המגורים של הישוב, בין חלקות חקלאיות ובסמוך לבית העלמין של הישוב.

תכונות הנוף

האתר משתרע על כ- 25 דונם. פני השטח מתונים ומשתפלים מצפון לדרום בשיפוע ממוצע של 4%. הקרקע בדלתית.

הנוף במעטפת האתר

מאופיין בשדות חקלאיים, מטע עצי זית וחורשה ותיקה של עצי אקליפטוס.

יחידות הנוף בסביבה הרחוקה

יחידות הנוף בסביבה הרחוקה מאופיינות בגבעות, רכסים ומישורים. תצורות נוף אלו מזמנות ניצפות גבוהה אל האתר וממנו מסביבתו הקרובה.

2. אתרי ביקור וטיול בתחום התכנית וסביבתה

האתר ממוקם בסביבה ייחודית, המזמנת מפגש עם אתרי טבע, אתרי מורשת ונוף מעשה אדם (ראה 'מפת מראה מקום ואתרים בסביבה' בחוברת הנוספח) להלן פירוט האתרים:

- **גבעת המורה - שמורת טבע.** רכס הררי בגובה 517 מ' מעל פני הים, המתנשא ממערב האתר וניצפה ממנו. בשמורה מאופיינת בתופעות געשיות. הגבעה מרוחקת מהאתר, פסגת הגבעה ומורדותיה המזרחיים הם מיחידות הנוף הרחוקות מהאתר.
 - **דרך נוף גבעת המורה - רמות יששכר -** דרך נוף המיועדת להולכי רגל ולרכב. תווי הדרך חולף סמוך לשוב רמת צבי ומאפשר, בקטעים בודדים, תצפית אל הישוב, ואל השדות והמתקנים החקלאיים שבתחומו. התצפית מהדרך הנופית אל האתר מזדמנת באיזור צומת כביש הגישה לשוב והדרך הנופית. מאיזור זה נטמע האתר בנוף סביבתו. (ראה תצלום 'מבט מדרום אל הישוב וסביבתו' בחוברת הנוספח).
 - **תל ועין יזרעאל, גן לאומי מעיין חרוד ושמורת הר הגלבוע -** אתרי טבע, מורשת חקלאית-היסטורית-ארכיאולוגית וגנים לאומיים הממוקמים בחבל העמקים יזרעאל - חרוד. מיקומם מדרום-מערב לשוב רמת צבי והם מהווים חוליות בשרשרת אתרי תיור באיזור.
- אתרים אילו שייכים ליחידת נוף רציפה, הכוללת את איזור גן האירועים 'שיבולים'. עם זאת, המיקום הגיאוגרפי והטופוגרפי של הגנים הלאומיים ושמורות הטבע אינו מאפשר גישה זמינה וניצפות גבוהה אל גן אירועים. לפיכך, ההשפעה של מימוש הגן האירועים והפיתוח בסביבתו על אתרים אילו אינה משמעותית.

3. השפעת מימוש התכנית על שטח התכנית וסביבתה

גן אירועים 'שיבולים' הוא מיזם נקודתי שאינו קוטע את רצף המרקמים הנופיים, האקולוגיים והביולוגיים המאפיינים את יחידת השטח בה הוא ממוקם. עם זאת, חשיבות רבה לפיתוח האתר תוך שימור דמות הנוף הקיימת. להלן עקרונות מנחים לתכנון הנופי-סביבתי. מטרת עקרונות התכנון היא להטמיע את חזות האתר בסביבה הנופית הקיימת, למזער את הנזק הנופי עקב פיתוח האתר ולפרט הנחיות לשיקום נופי במידה ויידרש.

3.1 עקרונות מנחים לפיתוח הנופי ואופן השתלבותו בסביבת תחום התכנית

- שינוי מינורי במפלסים של פני הקרקע והשיפועים המתוכננים. הפיתוח הנופי המוצע, מסדיר את פני הקרקע באופן שאינו משנה באופן משמעותי את האפיון הטופוגרפי של התכנית הקיימת. המפלסים המתוכננים נקבעו במטרה לאפשר גישה נוחה ותקינה להולכי רגל ובעלי מוגבלויות. במקרה של הפרשי גובה, הם יגושרו בקירות תמך נמוכים או במסלעות. במקומות בהם לא נדרש גישור הפרשי הגובה בין הקיים למתוכנן, יוסדרו המפלסים כך שהם יתחברו באופן רציף והמשכי אל המפלסים הקיימים בהיקף האתר.
- ניקוז השטח הפתוח והשבת הנגר. תכנון שיפועי הקרקע והמשטחים המרוצפים, געשה במטרה לנקז את הנגר העילי כך שהמים יקוו ויחלחלו אל הקרקע וישובו לטבע.
- תכנון תכנית 'ירוקה ומחלחלת' התכנון הנופי המוצע, קבע עדיפות לתכנית 'ירוקה' או מחלחלת עפ"י חיפוי פני הקרקע בחומרים "קשיחים". השבילים והרחבות בגמר קשיח, תוכננו ברובם באיזורים שנועדו למעבר ולהתכנסות או באיזורים שלולא חיפויים בחומר קשיח תהיה איכות ונוחות השימוש בהם ירודה.
- נטיעות ליצירת דפנות מאחות ולאו חוצצות ולהדגשת צירים. תכנון הצמחיה ייתן מענה לצרכים הבאים : יצירת נוף צמחיה רציף ע"י איחוי התפר בין האתר וסביבתו . חציצה בין האתר וסביבתו לצמצום קשרי המבט לאיזורים רגישים (בית העלמין, חצרות שירות).

יצירת מיקרו אקלים נוח בתחום האתר (הצללה)
הדגשת צירי תנועה והכוונת קשרי תנועה ומבט באתר ובכביש הגישה.

- תכנון סביבתי המגן על החי והצומח בסביבת האתר
התכנון הנופי בסביבת האתר ובכביש הגישה אליו ימנע מהוספה יתרה של מרכיבים מלאכותיים כמו תאורה, צמחיה וחיפוי משטחים שהוספתם לשטח עלולה לשנות את הפעילות של חיות הבר באזור.

- הצנעת חצרות ומתקנים שרות
התכנון הנופי יציג פתרונות להצנעת חצרות שירות ומתקנים לאצירת אשפה.
הפרדת איזורים אלו מסביבתם חיונית מהסיבות הבאות:
מניעת מפגע חזותי
מניעת השתלטות של מיני מעזבות ומינים מלווי אדם (מן הצומח ומן החי).

3.2 השתלבות הבינוי בסביבת התכנית

סעיפים 3.2 ו-3.3 נערכו ע"י אדריכל אלישע מור, עורך התכנית.
מטרתם להבהיר את אופן השתלבות הבינוי בסביבת התכנית.

היקף הבינוי המוצע לגן אירועים שיבולים הוא 410 מ"ר מזה 300 מ"ר שטח עיקרי ו-110 מ"ר שטח שירות. הבינוי המוצע מרוכז בשלושה מבנים הממוקמים בדופן המזרחית של הגן. גובה המבנים 3.5 מ' הקירות יהיו מחופים באבן מקומית בגוון המשתלב היטב בסביבה. המבנים יהיו טובלים בצמחיה ובנטיעות ומשתלבים בסביבתם. הקישור בין המבנים בשביל הולכי רגל מגוון ונטוע ובדרך שירות עורפית אף היא מגוננת ונטועה.

3.3 חלופות תכנוניות

גן האירועים שיבולים ממוקם בשולי חלקה ב' של האגודה החקלאית רמת צבי מגישת התכנית. טרם הגשת התכנית הנ"ל נבחנו חלופות תכנוניות נבחנו שני אתרים נוספים האחת בשטח הציבורי שבמרכז הישוב והשני בשטח הציבורי שבשולי המרכז ובצמידות דופן לשכונת המגורים ולבנייני הציבור.

מיקומים אלה נבדקו נבחנו ונפסלו מן הטעמים הבאים:

1. סמיכותם לבתי מגורים. קושי במניעת מטרדי רעש וריח הן מן התפעול הישיר של הגן והן מתנועת רכבים וחנייתם.

2. נגישות האורחים של גן האירועים למיקום בחלופות אלה אילצה מעבר בתוך הישוב עצמו תוך העמסת תנועה ויצירת מטרדים ישירים לחברי המושב. החלופה שנבחרה. צמודת דופן לאזור מפותח ופעיל (לצערנו) בית העלמין של המושב. אולם ריחוקו מבתי המתיישבים פותר את בעיית מטרדי הרעש והריחו וכן האפשרות לכניסה נפרדת שאיננה דרך המושב אלא מן הדרך העוקפת לאתר לסילוק פסולת שמצפון לרמת צבי. מהווה אף היא יתרון ברור.

4. הוראות לתכנון הנופי

4.1 הנחיות לתכנון נופי של דרך הגישה

דרך הגישה תהיה דרך עפר או כורכר ללא חיפוי בחומרי גמר קשיחים. שולי הדרך יסומנו לפי חוקי התמרור באבן שפה מאבן מקומית או אבן טרומית בעלת מרקם וגוון הנטמעים בחזות פני השטח – לפי הנחייה ואישור מתכנן התנועה .

נטיעות בציר דרך הגישה – בתכנית הנופית מוצעת שדרת עצים ורצועה גנטית לאורך הדרך. בתכנון הנופי המפורט תבחן מידת ההשפעה של הנטיעות על הרציפות של העיבוד החקלאי בשטחים הגובלים. לא יבוצעו נטיעות במקומות הפוגעים ברצף החקלאי.

במקומות המותרים לנטיעה, תינטע צמחייה תהיה בעלת זיקה נופית, חזותית ומסורתית לצמחייה המקומית.

מומלץ שנטיעת העצים תהיה במרווחים, שיאפשרו מבטים מהדרך לסביבתה. שולי הדרך לא יגודרו, עמ"נ לאפשר מעבר לחיות בר.

4.2 הנחיות לתכנון נופי בחניון

חניון האתר יעוצב כ'גן-חניה' ויכלול את המרכיבים הנופיים הבאים :

- עצים בוגרים שיינטעו בהיקף החניון ובין תאי החניה.
- שטחי גינון של שמחיות וצמחיית כיסוי בגבולות החניון ובמפרדות מגוננות.
- תכסית החניון מחומר גמר גרנולרי וביילתי קשיח. מטרת הנחייה זו למנוע פליטת חום המאפיינת משטחים מרוצפים כמו אספלט, וכן לשמירה על האיזון בין שיעור החלחול ובין הנגר.

4.3 הנחיות לתכנון צמחיה

1. הצמחיה במעטפת תבחר בקפידה ותענה על הדרישות הבאות:
 - התאמה לסוגי הצמחיה האופיינית לאזור.
 - התאמה לסוגי הצמחיה במטעים ובשטחים החקלאיים.
 - הימנעות משתילת סוגי צמחיה העלולים להוות איום לחקלאות (מזיקים וכו').
 - הימנעות משתילה של צמחיה פולשת ומתפרצת במינים זרים לשטח זה.
2. בגבולות האתר ינטעו העצים במקבצים .
- בין המקבצים ישמרו מפתחי מבט את הנוף בסביבת האתר.
3. מוצע לשמר מבטים לנוף בעיקר בחזית המערבית הפונה לאזור גבעת המורה .

4. בחזית המזרחית, ינטעו העצים בצפיפות גבוהה כך, שיהוו מסך וחיץ בין סביבת האתר ואזורי השירות.

5. תכנון צמחיה מפורט - בהתאם להוראת הועדה לשמירה על קרקע חקלאית, פירוט סוג הצמחיה יתואם עם רט"ג למניעת שתילה של צמחיה פולשת.

עצים מומלצים (רשימה חלקית):

שיזף, חרוב מצוי, אלון התבור, אורן הגלעין, שזיף פיסרדי, אלון ארוך העוקצים, זית, כסיית האבוב, אקליפטוס, ברוש מצוי, ינבוט, הדורים.

שיחים זקופים ומשתרעים מומלצים (רשימה חלקית):

אלה אטלנטית, אלת המסטיק, הדס, מורן החורש, ער אציל, אשחר המליה, ביגונויליה נאה, פיטוספורום קטן עלים, יערה איטלקית, גירניום.

4.4 הנחיות לעיצוב קירות

הקירות יהיו בעלי שתי חזיתות גליונות (קיר דו-פני) ובחיפוי אבן מקומית או גמר אחר באישור הרשות המקומית.

4.5 הנחיות לעיצוב מסלעות

במסלעות ישולבו כיסי שתילה בכמות, שתבטיח כיסוי מלא של חזית המסלעה. המסלעה תבנה בבניה אופקית, מאבן בעלת פאטינה.

4.6 הנחיות לתכנון ריהוט חוץ, שערים וגדרות

ריהוט החוץ כמו פרגולות, שלטים, ספסלים, אשפתונים, יהיה בעיצוב אחיד ומגובש. לאורך גדרות האתר ובשתי החזיתות שלה תתוכנן רצועה גננית של שיחים, מטפסים ועצים. הרכב הצמחיה ואופי הצימוח שלה, יקבע בהתאם לזמינות המבט הרצויה מהאתר ואליו.

4.7 הנחיות לתכנון תאורת חוץ

1. תכנון התאורה יתחשב בהשפעתה על אוכלוסיית בעלי החיים המקומית. התאורה תכונן לתחום האתר, ותמנע מהארת סביבתו באופן שעלול לפגוע בפעילות הלילית של בע"ח.
2. לפי הנחיות הועדה לשמירה על קרקע חקלאית לתכנית יש להימנע מתאורה חזקה בדרכי הגישה ובגן האירועים.

4.8 הנחיות למיקום מתקנים לאצירת אשפה ותשתיות

מתקנים לאצירת אשפה וארונות רשת ימוקמו באזורי שרות. שימוקמו בשולי האתר. מיקומם יקבע כך, שלא יפגע בחזות האתר. המתקנים יוצנעו במבנים קלים ומקורים, שימוקמו בתחום התכנית.

4.9 הנחיות להתחברות עם מערכת תשתיות קיימת

האתר יחובר למערכות המים, הביוב והחשמל הקיימות בישוב ובסמוך לו. כל התחברות למערכת התשתיות תעשה בתיאום עם הרשות המקומית ובאישורה.

מיקום של תאים תת קרקעיים ועיליים, ארונות ומתקנים אחרים של המערכות, יקבע בתיאום עם אדריכל נף. בקביעת המיקום יבחנו היבטים נופיים במטרה למנוע פגיעה באיכויות הסביבתיות ובחזות הנופית של האתר וסביבתו.

עבודות פיתוח ועבודות עפר הכרוכות בהצבת המערכות התת קרקעיות והעיליות, יעשו בתיאום עם אדריכל נף.

עבודות שיקום נפי ובכללן עבודות עפר, התחברות אל הקיים, נטיעות ושיקום צמחייה, יבוצעו לפי תכנית פיתוח שיכין אדריכל נף, בתיאום עם הרשויות ובאישורן.



מ/ב/ג

פירוט בנושא תאורה, צמחייה ודרכי הגישה - סעיפים 4.1, 4.2, 4.3, 4.5, לפי החלטת הועדה לשמירה על קרקע חקלאית בדיון שהתקיים ב 07.01.08	28.01.08	4	מהדורה
פירוט בנושא תאורה, צמחייה ומערכות תשתית וביוב - סעיפים 4.3, 4.7, 4.9. לפי הנחיות רט"ג, מחוז צפון במכתב מ - 08.08.07.	12.08.07	3	מהדורה
פירוט בנושא תאורה וסוגי צמחייה לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה, ענף תכנון סביבתי, מחוז צפון במכתב מ - 24.07.07.	26.07.07	2	מהדורה
	15.07.07	1	מהדורה