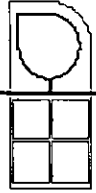


**Ruvy Amir**  
Landscape Architect Planner  
Dov Hoz 26  
Hertzeiya 46581 Israel  
Telefax ++972-9-958-0440  
www.ruvyamir.co.il



**רובי עמיר**  
אדריכל נוף מתכנן סביבה  
דב הוז 26  
הרצליה 46581  
טלפקס 09-9580440  
ruvy@ruvyamir.co.il

מסמך: sulam yaakov5 35.odt

תאריך: 17/11/2009

### נספח נופי

## לתכנית בנין עיר ג/15940

## מחניים – סולם יעקב

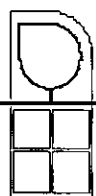
משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
אישור תכנית מסי 7.א.א.א.15.  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 10.11.09 לאשר את התכנית  
יוסף ברון  
יו"ר הוועדה המחוזית  
סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס 15940.  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס 614  
מיום 7.10.09



כניסה קיימת לאתר ממול לכניסה לקיבוץ מחניים

**Ruvy Amir**  
 Landscape Architect Planner  
 Dov Hoz 26  
 Hertzeliya 46581 Israel  
 Telefax ++972-9-958-0440  
 www.ruvyamir.co.il



**רובי עמיר**  
 אדריכל נוף מתכנן סביבה  
 דב הוז 26  
 הרצליה 46581  
 טלפקס 09-9580440  
 ruvy@ruvyamir.co.il

מסמך: sulam yaakov5 35.odt

תאריך: 17/11/2009

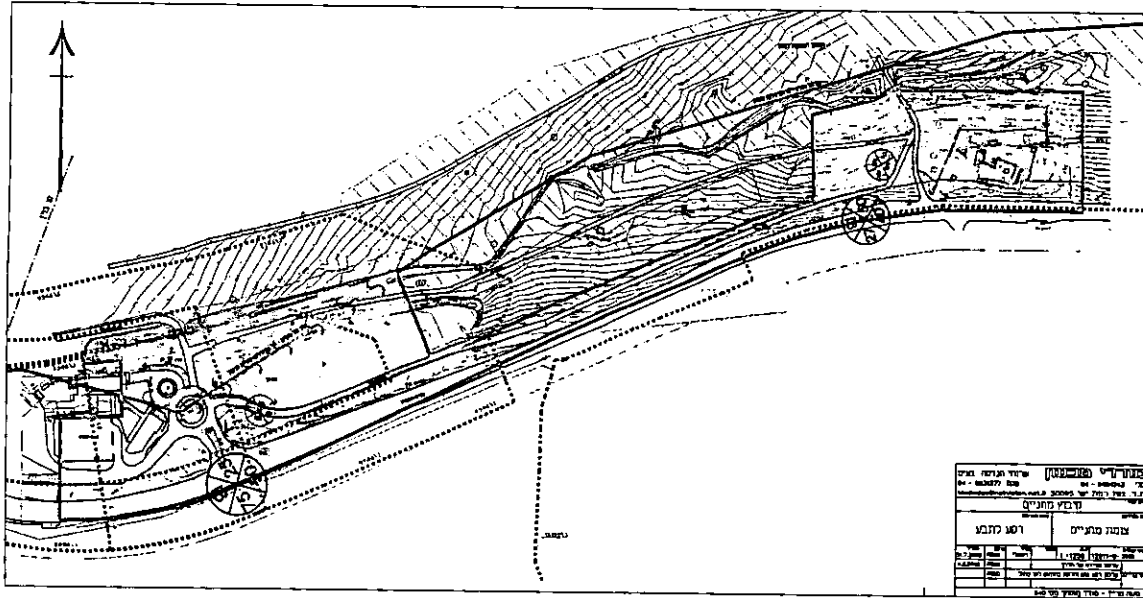
## תכן העיניים

|         |                                       |
|---------|---------------------------------------|
| 3.....  | 1. תאור האתר וסביבתו.....             |
| 3.....  | 1.1. כללי.....                        |
| 3.....  | 1.2. מאפיינים לפני הכלת התכנית.....   |
| 5.....  | 1.3. ערכיות.....                      |
| 5.....  | 1.3.1. מטודולוגיה.....                |
| 5.....  | 1.3.2. ערכיות חקלאית.....             |
| 5.....  | 1.3.3. ערכיות נופית.....              |
| 6.....  | 1.3.4. ערכיות אקולוגית.....           |
| 6.....  | 1.3.5. ערכיות נופש.....               |
| 6.....  | 1.3.6. ערכיות מיצרפית.....            |
| 7.....  | 2. ניתוח השפעת התכנית.....            |
| 7.....  | 2.1. השפעה על מבנה הסביבה.....        |
| 7.....  | 2.1.1. השפעה על הנוף בכלל.....        |
| 8.....  | 2.1.2. השפעה על מערכות אקולוגיות..... |
| 9.....  | 3. התאמה ומיתון השפעות.....           |
| 9.....  | 3.1. מבנה.....                        |
| 9.....  | 3.1.1. פיזי (פיתוח קשיח).....         |
| 9.....  | 3.2. תכסית.....                       |
| 9.....  | 3.3. נגישות לנופש.....                |
| 9.....  | 4. התייחסות לחלופות.....              |
| 10..... | 5. הוראות לתכנית.....                 |
| 10..... | 5.1. מבנה השטח.....                   |
| 10..... | 5.2. מתקנים קשיחים.....               |
| 10..... | 5.3. שימור.....                       |
| 10..... | 5.4. נגישות.....                      |
| 10..... | 5.5. סביבה.....                       |



# 1. תאור האתר וסביבתו

## כללי



המפה מציינת את עיקר מרכיבי התכנית – רובם ככולם מגדירים שימושים קיימים (דרך קיימת, חניה קיימת, גן ארועים קיים וכו.) בפועל כמצוין להלן.

## 1.1 מאפיינים לפני הכלת התכנית

מבט מצפון על האתר. אקליפטוסים לאורך נחל מחננים מסתירים את שטח גן האירועים וחלק מהחניה בין הזיתים.



השטח הוא מעין רצועה ברוחב של כ 80 מטר הכלואה בין הכביש והנחל. מאזור הכביש משתפל השטח תחילה במדרון ביחס של 1:6 ו (לרבות בשטח בו מוצע גן האירועים הכולל גם פיתוח נופי ודרוג חלקי של השטח) ובהמשך, ב 20 המטר הקרובים לנחל בשיפוע מתון יותר ביחס של עד 1:10. שטח גן האירועים ושטח השפ"פ משמשים למטרות אלו מספר שנים, תחילה לפסטיבל סולם יעקב (ומכך השם) ובשנה שנתיים האחרונות לארועים שונים. מטע הזיתים הינו מטע וותיק אך זנוח שמקבל בשנים האחרונות טיפול ותוספת נטיעות בעיקר לצורך שיפור המראה הסביבתי ושילוב החניה בתוכו.

השטח המצוין במפה לעיל בוורוד הינו שטח לתשתיות תיירותיות ומהווה חלק מתכנית מאושרת למטרה זאת. לפיכך, נספח נופי זה מתייחס רק לשינוי שהוכלל בו למטרות תנועתיות וכך גם לכביש 91 המצוין בצבע חום.



דרך מצעים קיימת לאורך 91 מבילה לאתר

סובה והתחברות לדרך עפר מאזור תיירות

צומח האתר כולל בעיקר מטע זיתים ובתוך השטח הפעיל כגן אירועים יש גם צמחי נוי שונים. לאורך הנח הגובל באתר יש צמחית קנים ושדרת עצי אקליפטוס גבוהים. המבנה הטופוגרפי, הקרבה לנחל והסגירות שיוצרת הצימחיה ותוואי הקרקע מהווים הזדמנויות מצוינות לנופש ללא חשש מפגיעה ברגישות מכל סוג שהוא (צמחית, נופית, תיירותית וכו). שטח גן האירועים מגודר ונוכחותו זניחה לצופה מחוץ האתר.



שטח חניה לגן האירועים בין עצי זית

מטע זיתים נשמר הגן האירועים

השטח מוגדר בתמ"א 35 כמירקם לשימור משולב

## 1.2 ערכיות

### 1.2.1 מטודולוגיה

הערכיות בעבודה זאת מבססת קריטריונים להערכת התמורה הצפויה באתר ובנוף סביבתו עקב ישום התכנית. כדי להמנע ממכשלות של קביעות סוביקטיביות ולאזן התייחסות לסולם ערכיות

המשושה סביבות לא רלוונטיות אנחנו בוחנים כאן את ערכיות המקום (האתר וסביבתו הניצפית הקרובה) לפי שלמותם של התפקודים הבאים:

1. הנוף החקלאי
2. הנוף הכולל טבע וזקלאות
3. תפקודי המערכת האקולוגית
4. תפקודי הנופש הקיימים והאפשריים

סביבה בה קיימים הנ"ל ללא הפרה ובאופן מלא תקרא סביבה קיימת בעלת ערכיות מלאה. המושג ערכיות מלאה או כוליות שונה מהמושג ערכיות גבוה בכך שהוא איננו מדרג את כל הנופים הקיימים בסקאלה של מה איכותי יותר ומה פחות אלא מה שלם יותר ומה פחות (כוליות חסרה). עם זאת ניתן לצין כי במרבית המקרים בהם נדרש נספח נופי יש קורלציה מסוימת בין שני המושגים האלו.

### 1.2.2. ערכיות חקלאית

הערכיות החקלאית כאן איננה בתחום היבולים אלה בתחום המבנה הנופי הנגזר מהשטחים ומציין מצב קיים + מידת היכולת לקבל שינויים.

| מס | מהות       | מאפיינים                                   | מרווח שוני |
|----|------------|--|------------|
| 1  | מורפולוגיה | מטע בשטחים שאינם גן ונוי בשטחי גן האירועים | קיים - קל  |
| 2  | מבנה       | מדרון רציף ופשוט                           | מוגבל      |
| 3  | מירקם      | בינוני גס                                  | קיים       |
| 4  | תכסית      | מטע וצמחי נוי                              | קיים       |
| 5  | רציפות     | מופרת ע"י גידור                            | מוגבל      |
| 7  | שלמות      | חלקית - השטח בעל שימוש מעורב               | מוגבל      |
| 8  | גיוון      | קיים פער בין השטחים מחוץ ובתוך הגידור      | מוגבל      |

הטבלה לעיל מציינת את קיום הערכיות הנופית המלאה בפן החקלאי. יש לצין כי ככל הידוע מטע הזיתים שהוא מרכיב החקלאי היחידי של השטח איננו מטע פעיל למטרות חקלאיות.

### 1.2.3. ערכיות נופית

ערכיות נופית נחשבת לערכיות הכוללת של האתר (ואשר הערכיות החקלאית הינה חלק ניכר ממנה).

| מס | מהות       | מאפיינים                             | מרווח שוני                          |
|----|------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| 1  | מורפולוגיה | כנ"ל                                 | כנ"ל                                |
| 2  | מבנה       | מבנים נמוכים טבולים בצמחיה דומיננטית | מוגבל                               |
| 3  | מירקם      | כנ"ל                                 | כנ"ל                                |
| 4  | תכסית      | שילוב של צמחיה ומצעים                | קיים                                |
| 5  | רציפות     | מופרת חלקים ע"י מתחם סגור            | מוגבל<br>לשמירת<br>רציפות<br>רציפות |

|   |                          |   |       |  |
|---|--------------------------|---|-------|--|
|   | ופתיחות חלל<br>לאורך נחל |   |       |  |
| 7 | קיים                     | מוגבלת – פער ניכר בין שטח סגור<br>לחקלאי פתוח | שלמות |  |
| 8 | קיים                     | קיים  | גיוון |  |

גם כאן ניכרת שמירת הערכיות המלאה של הסביבה הנופית בה מתוכנן הפרויקט.

#### 1.2.4. ערכיות אקולוגית

למרות שניתוח מערכות אקולוגיות סבוכות איננו חלק מנספח נופי זה, קימות מספר נקודות מהותיות שבחרנו כן להתייחס אליהם – גם אם בצורה מאוד כוללנית. הערכיות האקולוגית נמדדת במושגים של מגוון מינים וממילא משטרי המים המאפשרים קיום בטוח למינים אלו ולצריכת האדם.

| מס | מהות        | מאפיינים                   | מרווח שוני |
|----|-------------|----------------------------|------------|
| 1  | מגוון מינים | אין השפעה ידועה            | ?          |
| 2  | משטר מים    | אין השפעה ידועה מעבר לקיים | ?          |

גם כאן קיימת ערכיות מלאה אם כי שולית

#### 1.2.5. ערכיות נופש

בשטח קיימת פעילות נופש בפועל אך על פניו נראה שפוטנציאל הנופש גדול מהשימוש והשימוש בפועל חסר תשתית מהותית ולא פעילות קידום השימוש (למעט צפרות)

| מס | מהות                    | מאפיינים  | מרווח שוני                |
|----|-------------------------|---|---------------------------|
| 1  | שימושי<br>נופש<br>יבשתי | מצוין לשימושי נופש באירועים וטיילות<br>לאורך הנחל | קטן –<br>לשמורעל<br>הקיים |
| 2  | נופש מים                | אין   |                           |
| 3  | נופש<br>אקולוגי         | לא ידוע   |                           |

באזור קיימת פעילות נופש והפוטנציאל להרחבתה גבוה יחסית מה שמצביע על ערכיות מלאה.

#### 1.2.6. ערכיות מיצרפית

כאמור, השטח הינו בשימוש שזמנו ניכר בגודל המצויה ובמצב או אופי המבנים. כל עוד נשמרים בגדול יחסי השחים המיועדים לגן אירועים לעומת יתר השטחים קיימת גמישות מוגבלת לשינויים העולים בקנה אחד עם המופע הנופי הקיים. המיגבלות לשינויים נובעות מהצורך לשמירה על רצף חלל ותנועה לאורך הנחל, ושמירה על פרופורציות של גובה וכמות פיתוח כך שלא יפגם הנוף הנצפה מדרכים כמו גם שמירה על יחסי הפיתוח בתוך האתר.

## 2. ניתוח השפעת התכנית

### 2.1. השפעה על מבנה הסביבה

להערכת ההשפעה יש שני פנים. האחד – חללי (יחסיות תפיסת השטח ומיקומו) והשני מבני (מהות הפיתוח . בעוד שתפיסת השטח מוגדרת היטב בתכנית, שימושים, כמות ואופן הפיתוח קשים יותר לצפייה.

רוחב החלל בין הנחל לכביש הוא כ 80 מטר. בין הכביש לגן האירועים יש מרחק של כ 25 מטר בשטח תלול, רוחב גן האירועים הוא 30 מטר גם כן בשטח תלול ורוחב החלל בין הנחל לגן האירועים הוא כ 21-40 מטר בשיפועים מתונים. חלוקת החלל שבין הנחל לכביש איננה יוצרת השפעה נופית שלילית על השטח.

פיתוח האתר יכלול בינוי של אולם ושרותים תשתיתיים הדרושים לפעילות הגן (משרד, שרותים, חדר התייחדות וכו.) הקשורים ישירות לשטח הפתוח ולפעילויותיו. הנחת העבודה היא שהמבנה יוקם בצידו המערבי והצפוני של של האתר והוא יהיה מוגבל בגובה לפי התכנית ל 5 מטר.

הניתוח להלן משווה את נתוני הבדיקה הנופית לעיל למציאות חדשה הכוללת את המבנה ואת החלוקה החדשה של השטח כלהלן:

#### השפעה על חקלאות:

| מס | מהות       | מאפיינים                                   | מרווח שוני | תמורה                      |
|----|------------|--|------------|----------------------------|
| 1  | מורפולוגיה | מטע בשטחים שאינם גן ונוי בשטחי גן האירועים | קיים - קל  | אין                        |
| 2  | מבנה       | מדרון רציף ופשוט                           | מוגבל      | כביש חדש עולה על מטע זיתים |
| 3  | מירקם      | בינוני גס                                  | קיים       | אין                        |
| 4  | תכסית      | מטע וצמחי נוי                              | קיים       | אין                        |
| 5  | רציפות     | מופרת ע"י גידור                            | מוגבל      | אין                        |
| 7  | שלמות      | חלקית – השטח בעל שימוש מעורב               | מוגבל      | אין                        |
| 8  | גיוון      | קיים פער בין השטחים מחוץ ובתוך הגידור      | מוגבל      | אין                        |

#### 2.1.1. השפעה על הנוף בכלל

| מס | מהות       | מאפיינים                             | מרווח שוני | תמורה     |
|----|------------|--------------------------------------|------------|-----------|
| 1  | מורפולוגיה | כנ"ל                                 | כנ"ל       | חסרת מהות |
| 2  | מבנה       | מבנים נמוכים טבולים בצמחיה דומיננטית | מוגבל      | מוגבלת    |

|   |        |  |  |        |
|---|--------|--|--|--------|
| 3 | מירקם  | כנ"ל                                       | כנ"ל   | מוגבלת |
| 4 | תכסית  | שילוב של צמחיה ומצעים                      | קיים   | קטנה   |
| 5 | רציפות | מופרת חלקים ע"י מתחם סגור                  | מוגבל לשמירת רציפות רציפות ופתיחות חלל לאורך נחל | אין    |
| 7 | שלמות  | מוגבלת – פער ניכר בין שטח סגור לחקלאי פתוח | קיים   | מוגבלת |
| 8 | גיוון  | קיים                                       | קיים   | אין    |

הסבר:

טבלאות אלו מביאות לידי ביטוי את העובדה שהאתר מצוי בשקע טופוגראפי טבעי עשיר בצמחיה (מטע, עצי נוי ועצים גדולים לאורך הנחל) וכבר כיום הוא למעשה מפוצל. שלמותו היחסית נובעת בעיקר מהרצף הירוק (למרות השוני בין מרכיביו) הן בציר מערב מזרח והן בציר צפון דרום. כל עוד מבנה של אולם תמיכה לאירועים נותר "טבול" בתוך השקע הזה וראשו נמוך משמעותית מגבולו הטופוגרפי העליון ונמוך גם מהעצים לאורך הנחל- השפעתו קטנה עד אפסית על האזור זה.

למותר לציין שאופיו של השימוש באתר הוא למטרת נופש כך שגם משיקול זה אין כל תמורה שלילית שתנבע מבנית אולם מסודר במקום.

## 2.1.2. השפעה על מערכות אקולוגיות

למרות שניתוח מערכות אקולוגיות סבוכות יוצר או פחות איננו חלק מנספח נופי זה קימות מספר נקודות מהותיות שבחרנו כן להתייחס אליהם – גם אם בצורה כוללתית מידי.

| מס | מהות                   | מאפיינים | מרווח שוני | תמורה |
|----|------------------------|----------|------------|-------|
| 1  | מגוון מיני צמחים ובע"ח |          | ?          | אין   |
| 2  | משטר מים               | לא ידוע  | ?          | ?     |

סימני השאלה לעיל מציינים מידע מוגבל לגבי השפעות אקולוגיות כגון שמושי בע"ח. ככל שניתן היה להבחין מבדיקה בשטח לא אמורה להיות בעיה של הפרעה לשימוש ע"י בע"ח או הפרעה לצמחיה שלא הופרעה כבר בעבר.

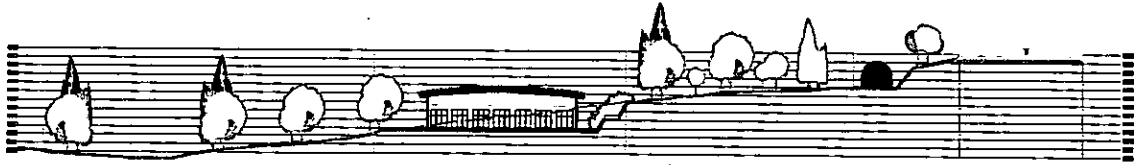
הסוגיה היחידה הדורשת בדיקה הינה סוגיה של מניעת זיהום ממערכות תשתית. סוגיה זאת איננה חלק ממסמך זה אלא הערות לתכנית בהמשך יבטאו את הצורך בהתייחסות הגורמים המקצועיים הרלוונטיים.



## 3. התאמה ומיתון השפעות

### 3.1. מבנה

לפי נספח בינוי (ראה חתך להלן) ושטח, התכנית נמצאה מתאימה לשטח ולתפקודו.



#### 3.1.1. פיזי (פיתוח קשיח)

למרות האמור לעיל, יש לציין את הצורך לשמירת צניעותו של הפיתוח כך שלא יהיה חשוף לצירי טיול או נסיעה ויתכנן בהתאמה לסביבתו הקרובה.

### 3.2. תכסית

לא נמצא שהתכנית תגרום לשינוי מהותי בתכסית הצמחית או הנופית

### 3.3. נגישות לנופש

התכנית משפרת את הנגישות לנופש באזור ואיננה חוסמת צירי הליכה או רכיבה למקרה שצירים מסוג זה יפותחו לאורך הנחל

## 4. התייחסות לחלופות

המקום מתאים מאוד לתיפקודו. התכנית הינה במיקום נכון מבחינת יחסיותו לקיבוץ וצניעותו יחסית לנוף. כל חלופה אחרת לאורך הנחל תהווה פגיעה ניכרת לנוף ואילו מיקום בתוך הקיבוץ יהווה פגיעה באיכות חיי התושבים. לפיכך אין כאן למעשה חלופות אחרות.

## **5. הוראות לתכנית**

### **5.1 מבנה השטח**

יש לדרג שטחים מוגדרים בתוך החלקה לגן ארועים כאשר המדרג בגבוה יותר העליון הינו שטח פתוח כגון מטע או יער ללא מבנים ומתקנים והתחתון מיועד למבנים והמתקנים. דירוג השפ"פ דורש תכנית נופית כוללת לאזור שתצביע על השתלבו השפ"פ בסביבתו ושמירת הרצף הנופי דרכו ובתוכו.

### **5.2 מתקנים קשיחים**

חלקו הגבוה ביותר של המבנה יהיה לפחות 2 מטר נמוך יותר מכביש 91 מכל נקודה על ציר הכביש מדוד ממנה בזווית ישרה עד למבנה. (לא חל על מבנים היסטוריים קיימים)

גידור אטום יחסית לכבישים, דרכים ושבילי טיולים לרבות קירות אקוסטיים וכיו"ב. יהיו מרוחקים לפחות 3 מטר מקצה הדרך או הכביש ויוסותרו ע"י צמחיה (שיחים גבוהים ועצים) ו/או סוללת עפר מגוננת.

### **5.3 שימור**

קיימת חובת שימור התכסית הצמחית הקיימת לאורך הנחל ובמרחק של לפחות 12 מטר מצירו לכל צד.

### **5.4 נגישות**

בשל השיפועים התלולים יחסית באתר יש להבטיח קיום חניה, שביל ומקומות בילוי העומדים בתקני נגישות לכסאות גלגלים.

### **5.5 סביבה**

אין לבצע כל עבודות תשתית בשטח שבין גן ארועים והנחל.

מערכות הניקוז והביוב יתוכננו כך שלא תהיה זרימת מזהמים לנחל מחניים.