

2008975 (47)

2.9.09

מחוז הצפון
נפה: יזרעאל
מרחב תכנון מקומי: 'יזרעאלים'
רשות מקומית: מועצה אזורית עמק יזרעאל
המקום: מושב כפר יהושע

נספח נופי - סביבתי
לתכנית שינוי יעוד מבנה ממבנה חקלאי למבנה פל"ח
מושב כפר יהושע-משק 25-משפחת יריב
17876 / 2

היזום: רפי יריב
משק 28 כפר יהושע
מיקוד 36582
טלפון: 04-9930368 פקס: 04-9832491

מגיש התכנית: רפי יריב
משק 25 כפר יהושע
מיקוד 36582
טלפון: 04-9930368 פקס: 04-9832491

בעל הקרקע: מ.מ.י
בחקירה לדורות ע"י רפי יריב

עורך התכנית: אדריכל זהבי איתי
קיבוץ הסוללים
טלפקס': 04-6456678

נספח נופי: אדריכל נוף זהר לניר.
רח' מגדל 35 קרית טבעון 36030
טלפקס': 077-4143060

הודעה על אישור תכנית מס' 17846
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6173
מיום 16.12.06

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 17846
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 13.9.10... לאשר את התוכנית
סמנכ"ל לתכנון יוסף גרון
י"ר הועדה המחוזית

תוכן העניינים:

1. ניתוח מצב קיים:

- 1.1 תיאור תכונות הנוף
 - מיקום גיאוגרפי
 - תכונות הנוף הטבעי
 - ערכיות השטחים החקלאיים
 - ארכיאולוגיה
 - אקלים
 - חי וצומח
 - מערכת הידרולוגית
- 1.2 מסלולי טיול בתחום התכנית ובסביבתה
- 1.3 תרשים סביבה
- 1.4 צילומי שטח מצב קיים (פנורמות)

2. מפת האתר המוצע

3. ניתוח השפעת מימוש התכנית על שטח התכנית וסביבתה

- רקע לבקשה
- רקע סטטוטורי
- התחום הוויזואלי ונצפות האתר
- איכות הסביבה
- מפת מרקמים תמ"א 35
- מפת הנחיות סביבתיות תמ"א 35
-

4. אופן השתלבות הבינוי והפיתוח המוצעים והפעילות שתוצר כתוצאה מהם.

- אופי השטח
- גישה
- נצפות

5. הנחיות נופיות

1. ניתוח מצב קיים

1.1 תיאור תכונות הנוף

מיקום גיאוגרפי

מושב כפר יהושע ממוקם בעמק יזראל הצפון מערבי ממזרח לכביש 722, בלב שטחים חקלאיים.

תכונות הנוף הטבעי

נוף איזור התכנית הינו אפייני ליחידת הנוף של איזור העמק המערבי. העמק באיזור זה הינו מישורי וכולל שטחי חקלאות נרחבים. האיזור הנצפה כולו בין רכס הכרמל ממערב, גבעות קרית טבעון ושלוחות הגליל התחתון מצפון, ושלוחות מגדל העמק ממזרח. לכיוון דרום מזרח ישנו מבט ארוך טווח לכיוון המשך שטחי העמק.

ערכיות השטחים החקלאיים

החקלאות באזור מתאפיינת בגידולי שלחין (כותנה, חיטה, תירס, ירקות) וכן מטעי שקדים, זיתים, פרי הדד ובריכות דגים. בנוסף ישנם גידולי פרחים ותבלינים וכרמי ענבים. ערכיות השטחים החקלאיים גבוהה במיוחד באזור בשל המרקם המעובד והיחודי לנופי העמק והעובדה שבמקום ישנם מבטי נוף ארוכים במיוחד.

ארכיאולוגיה

באזור המורחב של המושב קיימים אתרים ארכיאולוגיים בעלי פוטנציאל תיירותי חשוב כגון וציפורי ומגידו כאשר בקרבה למושב נמצא גן לאומי בית שערים.

סמוך לכניסה למושב ממערב נמצאת תחנת תל אל-שמאס (כפר יהושע) - שפעלה במשך קרוב ל-50 שנה והינה אחת התחנות הראשיות והמרשימות של "רכבת העמק" המיתולוגית שנסללה בראשית המאה ה-20 על ידי הטורקים בפיקוח גרמני, וחיברה בין חיפה לדרעא שבעבר הירדן, ומשם התחברה לנתיב המסילה החיג'אזית - מדמשק דרך עמאן לחצי האי ערב. הרכבת פעלה עד חודש מארס 1948, עת פוצצו גשרי הירדן, והיא חדלה מלנסוע. התחנה שוקמה לפני מספר שנים ע"י המועצה לשימור אתרים, שבסיוע משרד החינוך והתרבות וקק"ל (במסגרת פרויקט "50 אתרי מורשת ותקומה"), וכן המועצה האזורית עמק יזרעאל, רכבת ישראל ואנשי כפר יהושע - שיקמה ושימרה את מבני התחנה, בהם המבנה המרכזי, בית הנתיבות ועוד.

האקלים

עמק יזרעאל מצוי בתחום האקלים היס תיכוני לפי מיון קפן - CSA. האקלים בעמק איננו אחיד וזאת בשל השוני במרחק מהים ובמרחק מרכסי ההרים המקיפים אותו, הקיים בין מקומות שונים בעמק. השוני מתבטא בגובה הטמפרטורה, בכמות המשקעים, בלחות היחסית, עוצמת הרוח, התאדות

משקעים - המדידות בעמק החלו ב 1922.

כמות - ככל שנעים מזרחה בעמק קטנה כמות המשקעים השנתית הממוצעת בגלל ההתרחקות מהים.

בטבעון יורדים 600 מ"מ בממוצע רב שנתי, ברמת דוד 540 מ"מ, במזרע 500 מ"מ, במרחביה 450 מ"מ.

עוצמה - המשקעים מרוכזים בחודשים נובמבר - מאי, כאשר 72% מהם יורדים בדצמבר-פברואר.

המשקעים בעמק יורדים בעוצמה רבה. ממוצע משקעים ליום גשם עומד על 10 מ"מ, בהשוואה לממוצע יום גשם באקלים הממוזג העומד על 3 מ"מ בלבד. (לונדון)

לחות האוויר - בגלל ריבוי לילות הטל בקיץ בעמק עולה הלחות היחסית בלילה יותר מאשר בלילות החורף בהם שכיחה הרוח המזרחית.

הטמפרטורה - העמק אינו מרוחק מספיק מהים כדי שיהיה בו אקלים יבשתי ואינו קרוב דיו לים כדי שישרו בו אקלים חופי. משרע הטמפרטורה השנתי והיומי גדל ככל שהולכים מזרחה.

טמפרטורות הקרקע - אדמת העמק מבודדת יחסית טוב את הטמפרטורה, והחל מעומק של 30 ס"מ אין כמעט שינוי יממתי בטמפרטורה.

חי וצומח

האזור מתאפיין כאמור בעקר בשטחים מעובדים. במקום חיות בר כחזירי בר, נמיות, תנים ושועלים כמו גם ציפורים ממינים מגוונים שחלקן אף חורפות באזור בדרכן דרומה.

המערכת ההידרולוגית

כל ערוצי הנחלים בעמק הם יובלים של נחל קישון. אורכם של מרבית היובלים אינו עולה על קילומטרים בודדים.

נחל קישון המנקז 1100 קמ"ר (ללא אגן נחל ציפורי) הוא הנחל המרכזי הזורם בעמק, והוא הנחל היחידי מהעמק הנשפך לים התיכון אורכו 75 ק"מ (מתוכם 55 בעמק יזרעאל) והוא מנקז קרוב ל 5% משטח ישראל.

הקישון הוא נחל אכזב הזורם בקרקע הסחף של העמק שניקזה גרוע ולכן נוצרות בה ביצות רבות ושוליות עונתיות בחורף.

מדובר בנחל שטפוני שיכול לעלות על גדותיו ולגרום להצפות (במקרה של סופת גשמים) כפי שמשופר במקרא ("נחל קישון גרפם") וכפי שאירע בחורף 1991/92.

אל נחל קישון מתנקזים כל המים שבעמק. בממוצע מדובר על 19 מיליון מ"ק בשנה ע"פ נתוני התחנה ההידרוגרפית בקרית חרושת.

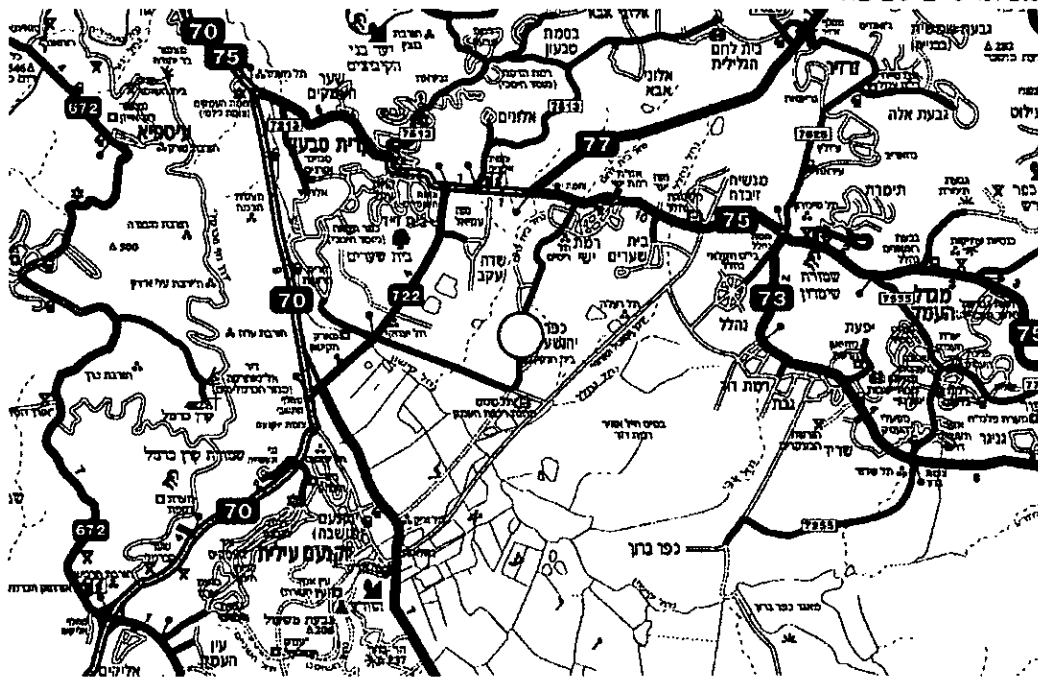
בשולי העמק יש מעיינות שיכבה ומעיינות העתק רבים, רובם נתפסים היום לטובת החקלאות.

בקרב המושב זורמים שני ערוציםדרומה לכיוון הקישון-נחל בית לחם ממערב ויובל מקומי של נחל נהלל ממזרח. מזרחית לשטחי המושב עובר גם תוואי המוביל הארצי.

1.2 מסלולי טיול בתחום התכנית ובסביבתה

המושב נמצא כאמור סמוך לכביש 722 שהינו עורק תחבורה ראשי ממרכז הארץ צפונה. בקירוב למושב נמצא כאמור גן לאומי בית שערים. אין בסמיכות לאזור התכנית מסלולי טיול מובהקים.

1.3 תרשים סביבה



1.4 צילומי שטח - מצב קיים



מבט מזרחה לעבר המבנה (צולם מתוך שטח המשק)



מבט לעבר המבנה ממזרח



מבט לעבר המבנה מדרום מזרח

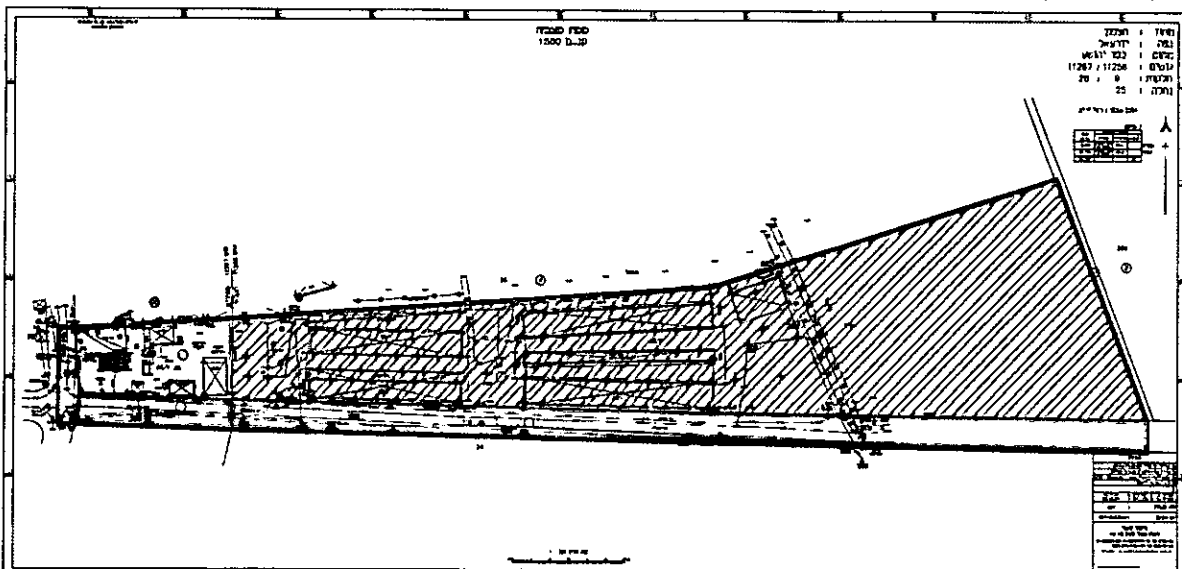


מבט לעבר המבנה מדרום מערב

2. מפת האתר המוצע



מיקום המשק במושב



תב"ע מאושרת

3. ניתוח השפעת מימוש התכנית על שטח התכנית וסביבתה.

רקע לבקשה

התכנית מבקשת שינוי יעוד מבנה בשטח מגורים א' במושב, מסככה חקלאית למבנה פל"ח.

רקע סטטוטורי

שטח האתר נמצא בתחום המרקם שמור משולב לפי הנחיות תמ"א 35. מרקם שמור משולב – מטרתו לאחד ברצף ערכי טבע, חקלאות, נוף, התיישבות ומורשת תוך יצירת שדרה ידוקה מצפון לדרום וחיצים פתוחים לאורך ערוצי נחלים ראשיים. המרקם מיועד להשיג שילוב מרבי של הערכים המאפיינים אותו, דוגמת איזון בין פיתוח לשמירה על השטחים הפתוחים.

בתשריט הרגישויות של תמ"מ 2/9 (מחוז הצפון) מוגדר אזור האתר כישוב כפרי קהילתי ללא הגבלות סביבתיות.

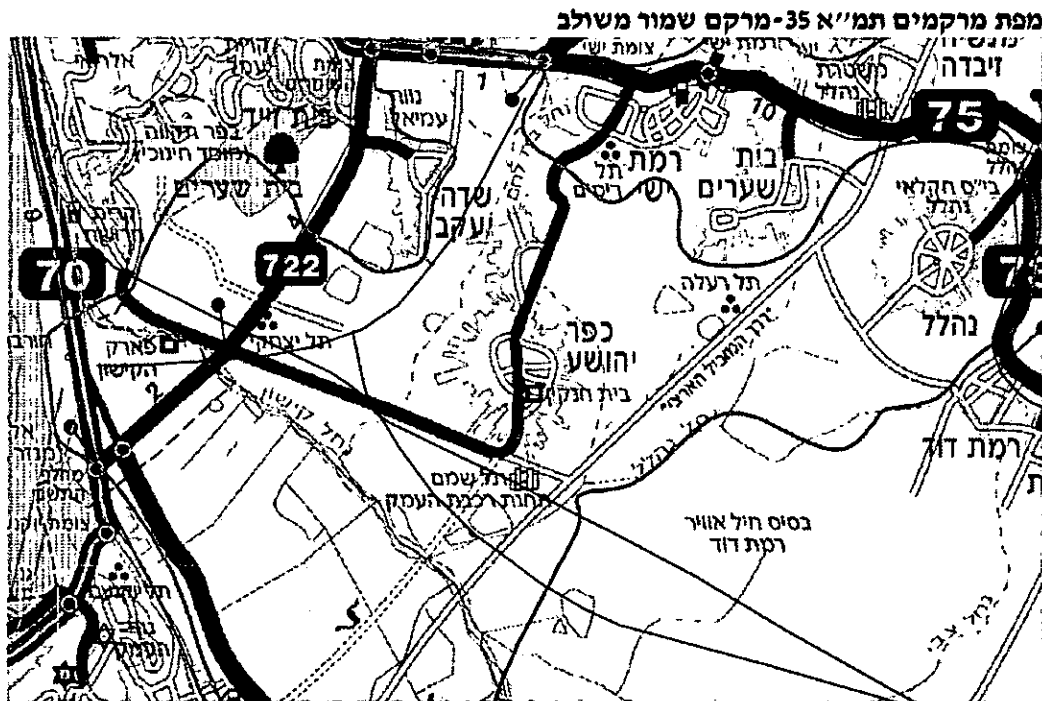
כאלמנט נופי השינוי שיבוא לביטוי הינו במעבר ממבנה בעל אופי חקלאי מובהק כסככה למבנה סגור שימשמש למכירת תוצרת מן האיזור. אין בשינוי היעוד של המבנה מבחינת גריעה של השטח הפתוח בין המבנים והמשמעות היחידה הינה בכך שהמבנה המבוקש ישא אופי סגור יותר. אין המבנה נצפה לא ממסלולי טיולים בסביבה וכמעט שאינו נצפה מתוך שטח הישוב.

התחום הויזואלי ונצפות האתר

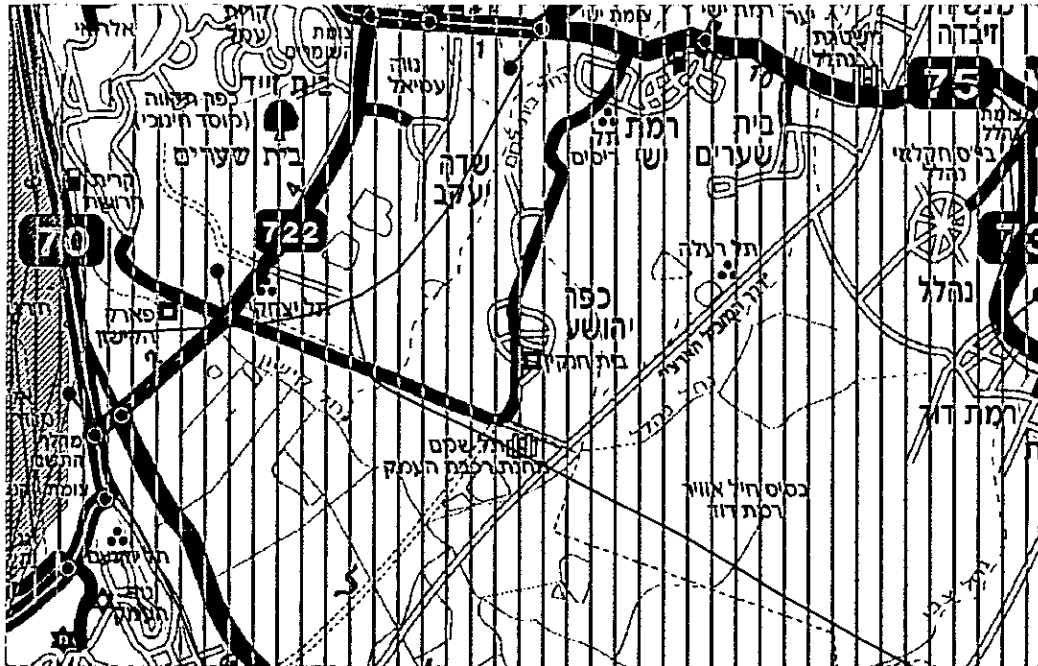
מהיות השטח מישורי לחלוטין מהווה מבנה נמוך ושטוח כמו המבנה המוצע הפרעה זניחה לחלוטין משטחים מחוץ למשק המדובר. בתוך שטח המושב המבנה ניתן למיסוך והסתרה בקלות יחסית, בעיקר ע"י שימוש בצמחיה. עקר הנצפות הינה משביל פנימי העובר בסמוך למבנה ומצד השכנים כך שהטיפול המוצע מתייחס בעקר לפתרונות נקודתיים לאיזורים ספציפיים סביב המבנה.

איכות הסביבה

המבנה המוצע לא ישמש לכל פעילות הקשורה בזיהום כלשהו או שימוש בחמרים מסוכנים.



מפת הנחיות סביבתיות תמ"א 35- רגישות נופית- סביבתית גבוהה



4. אופן השתלבות הבינוי והפיתוח המוצעים והפעילות שתוצר כתוצאה מהם.

אופי השטח

המבנה כאמור על בסיס מבנה חקלאי קיים- אין שינוי בשטח.

גישה

הגישה אל המבנה באמצעות כביש אספלט קיים המוביל לכיוון שטחים חקלאיים. בתכנית הפיתוח שולבו חניות ללקוחות שיגיעו למקום.

נצפות

כפי שצוין, המבנה נמצא בלב המושב ולכן אינו נצפה כלל מכבישים או משטחים סמוכים. מוצעת צמחיה בסמוך למבנה לשם 'ריכוך' המראה מכביש הגישה.

5. הנחיות נופיות

כללי

- יש להקפיד על שימוש בחמרי גמר המשתלבים עם אופי הסביבה.
- על גבי התשריט סומנו עצים לשימור. בכל מקרה של כריתת עץ מוגן יש לקבל את אישורו של פקיד היערות במשרד החקלאות או בקק"ל.
- העתקת עצים תתבצע באופן מתוכנן ולפי קריטריונים גננים מקצועיים ותכלול גיזום הנוף והשקיה לביסוס בית השורשים בסמוך לגזע העץ.
- את תכניות הפיתוח המפורטות יש לבצע על גבי תכנית מדידה הכוללת בתוכה את כל העצים הקיימים בשטח תוך ציון ייעודו של כל עץ קיים בתכנית הסופית.
- תכנית הפיתוח המפורטת תתחשב במיקומם של עצים לשימור ותגן עליהם.
- יש להשתמש בצמחיה מקומית או מתאימה לאופי המקום.

שתילה למיסוך המבנה

- שתילת שדרת עצי כליל החורש ממזרח לגבול החלקה
- שתילת שיחים כגון מורן מקומט ומטפסים ירוקי עד בין המבנה המוצע לכביש.
- שתילת שדרת ברושים מצד צפון של החלקה עד לקו החניה המתוכנן.