

2009053 (97)

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ובניה
מעלה הגליל
תכנית מס' 17580
הועדה המקומית משיבתח מס' 21200
מיום 21.12.08 החליטה לחמליץ
על הפקדת התכנית הנקובה לעיז
מחוז הצפון

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מעלה הגליל
-3-10-2010
משרד הפנים

מרחב תכנון מקומי: מעלה הגליל וחבל אשדוד
תחום שיפוט מוניציפאלי: מוא"ז מעלה יוסף ומוא"ז מטה אשה"ר הועדה

שם הישוב: מושב עין יעקב
=====

הודעה על אישור תכנית מס' 17580
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6173
מיום 16.12.10

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 17580
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 7.7.10 לאשר את התוכנית
סמנכ"ל לתכנון
יוסף ברק
י"ר הועדה המחוזית

נספח נופי לתכנית מס' ג/ 17580

שינוי יעוד קרקע למבני משק במושב עין יעקב
=====

עורך התכנית : רודי ברגר אדריכלים
ת"ד 70071, חיפה. 31700, 04-8362005
עורכת הנספח הנופי : נאוה כהן - אדריכלות נוף בע"מ
מושב מעונה, 24920, 04-9972642

תוכן העניינים

3 תכולת הנספח הנופי.....

3 פרק א' - כללי:

1. תאור כללי של האתר – מיקום, מורפולוגיה ושיפועים, צומח, מסלע וקרקע..... 3

1.1 מיקום..... 3

1.2 יחס לתכניות קיימות..... 4

1.3 מורפולוגיה, סביבה ושיפועים..... 4

1.4 צומח מסלע וקרקע..... 5

1.5 תמונת המצב הקיים..... 5

2. אתרי ביקור ומסלולי טיול בסביבת התכנית, והאמצעים למניעת פגיעה בהם..... 7

3. ניתוח השפעת מימוש התוכנית על שטח התוכנית וסביבתה..... 8

10 פרק ב' – הנחיות נופיות.....

1. פילוס מבנים מתוכננים..... 10

2. סלילת דרכים -..... 10

3. עבודות עפר..... 10

4. טיפול בתוואי השטח -..... 10

5. נטיעות -..... 11

6. טיפול במבנים, בגגות ובמתקנים בולטים..... 11

7. מיקום מתקנים ניידים בשטח..... 11

8. גידור המתחם -..... 12

9. דרך גישה למתחם..... 12

10. תאורה -..... 12

12 פרק ג - תכניות ונספחים:

תכולת הנספח הנופי

נספח זה מהווה קובץ הנחיות נוספות להוראות תכנית מס' ג / 14948 - מושב עין יעקב - שינוי יעוד קרקע למבני משק

במידה וישנה סתירה בין נספח זה לבין הוראות התכנית, הוראות התוכנית הן הקובעות.

ההוראות המובאות להלן חופפות בחלקן את ההוראות לתכנית לצורך הדגשה. מרבית ההוראות מהוות הנחיות נוספות.

הנספח הנופי הסביבתי כולל את החוברת הזו יחד עם שלוש הגליונות המצורפים: תוכנית תנוחה, חתכים כלליים ותכנית נטיעות בקנ"מ 1:500.

פרק א' - כללי:

1. תאור כללי של האתר - מיקום, מורפולוגיה ושיפועים, צומח, מסלע וקרקע.

1.1 מיקום.

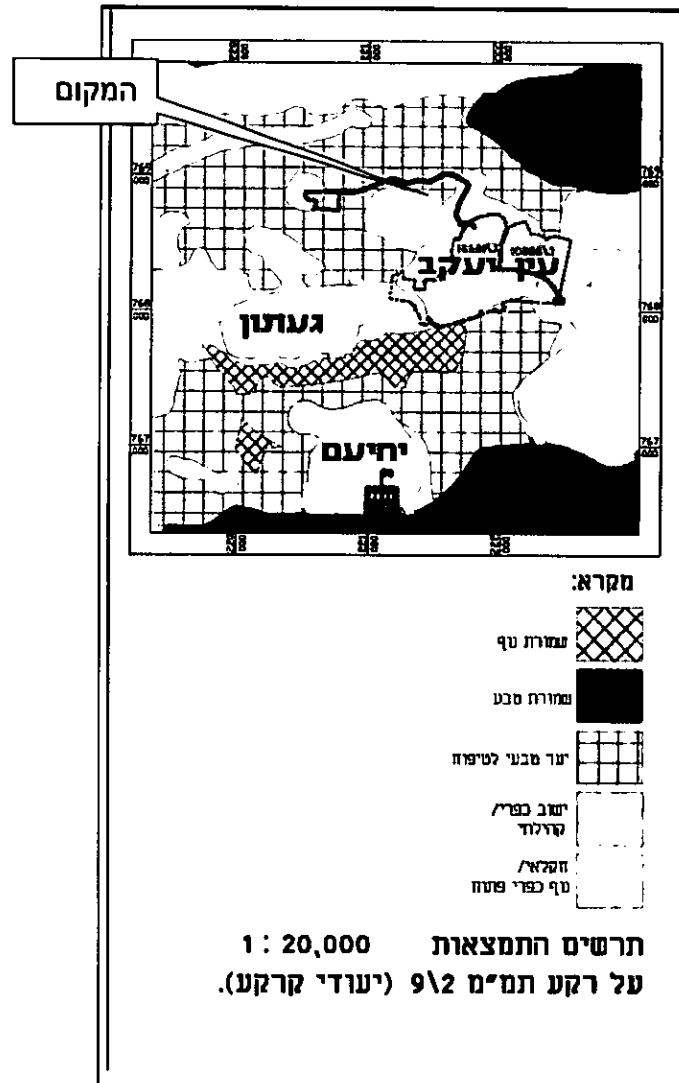
התכנית מתייחסת לשטח הנמצא מדרום לכביש 89, בינו ובין קיבוץ געתון, וממערב למושב עין יעקב.



1.2 יחס לתכנית קיימות.

השטח ביעודו הקיים - חקלאי, בהגדרתו לפי תמ"מ 9/2 נוף כפרי פתוח, הוא כפוף לתמ"א 35 ולתמ"א 22 - יער טבעי לטיפוח.

על פי הצהרת הקרן הקיימת לישראל, השטח הכלול בתכנית ומצוי בתחום יער 1333, יגרע מתחום שטח תכנית תמ"א 22 בעת הגשת תוכנית מפורטת ליערות יחיעם-געתון.



1.3 מורפולוגיה, סביבה ושיפועים

השטח הקיים בעל שיפוע של כ- 11%, במדרון הפונה דרומה, ומשום כך נצפה מאוד ממושב עין יעקב, קיבוץ געתון וכביש 8833, ולעומת זאת לא מצפה מכביש 89.

בשטח בוצעו עבודות פילוס ללול קיים, ומשטחים ללולים עתידיים. השטח שהוכן חשוף מאוד, ובולט על רקע היער שסביבו.

שביל העפר המוביל ממושב עין יעקב אל שטח החווה, מוצנע בתוך החורש.

1.4 צומח מסלע וקרקע

שטח החווה חשוף, בקטעים שלא נחשפו בעקבות עבודות הפילוס, ניתן לראות בעיקר משטחי סירה קוצנית.

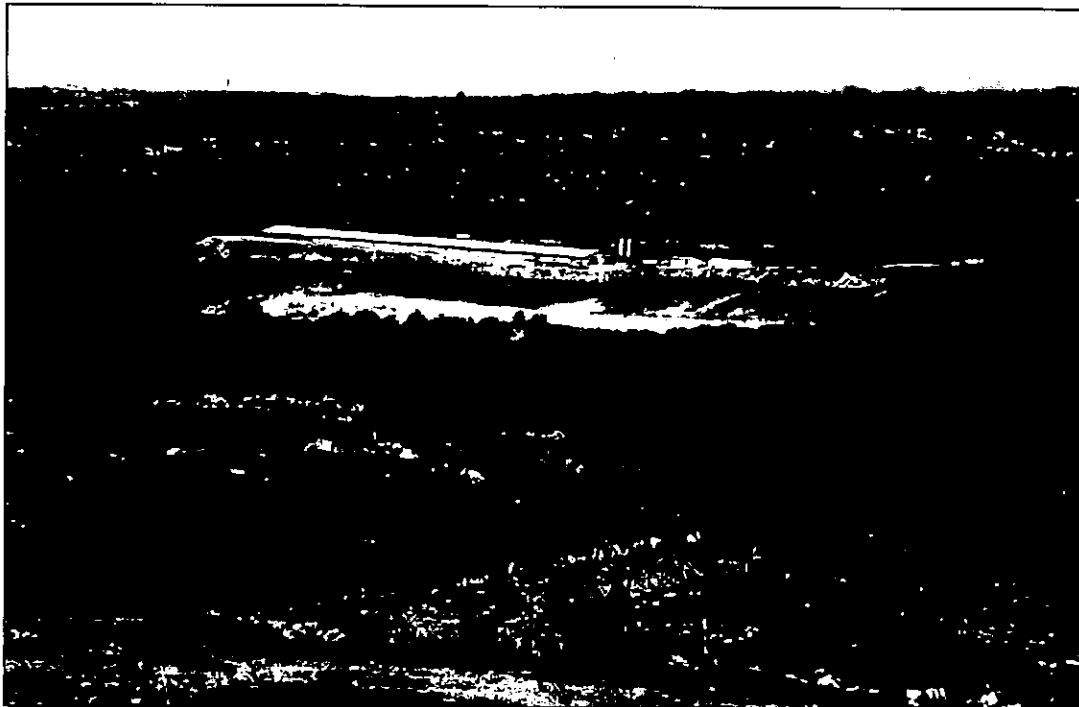
עצי חרוב בודדים גדול, הקיימים בשטח, מיועדים לשימור.

לפני כשנה, (אחרי שהוכן הנספח הנופי למהדורת התוכנית הקודמת שהוגשה), ביצע היזם נטיעות רבות סביב הלול הקיים, לפי תוכנית השיקום הנופי שהוגשה.

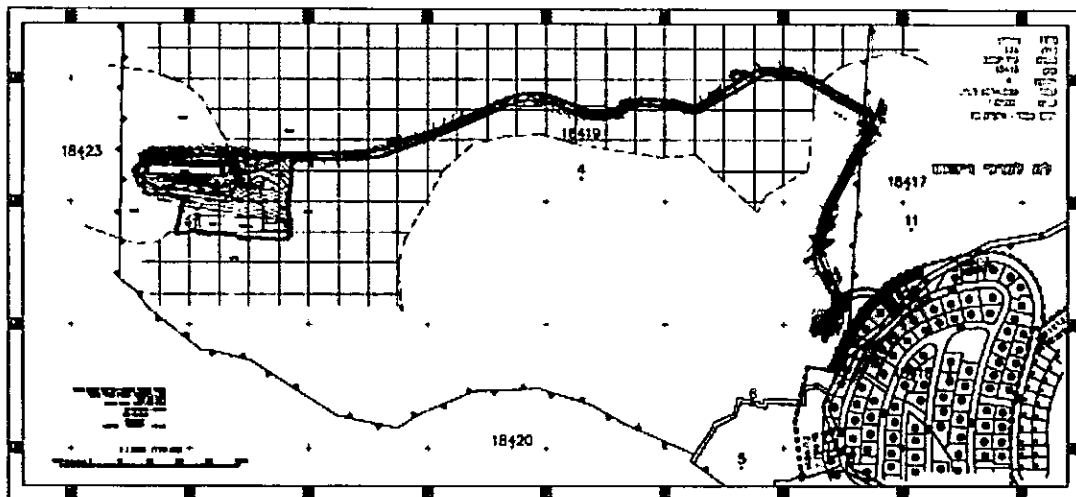
מסביב לשטח החווה, יער טבעי שחבורת החורש העיקרית בו היא אלון מצויי ובר-זית בינוני המלווים באלה א", אשחר, קידה שעירה, סירה קוצנית ומטפסים רבים.

המסלע גיר, והקרקע - טרה-רוסה חומה אדומה.

1.5 תמונת המצב הקיים



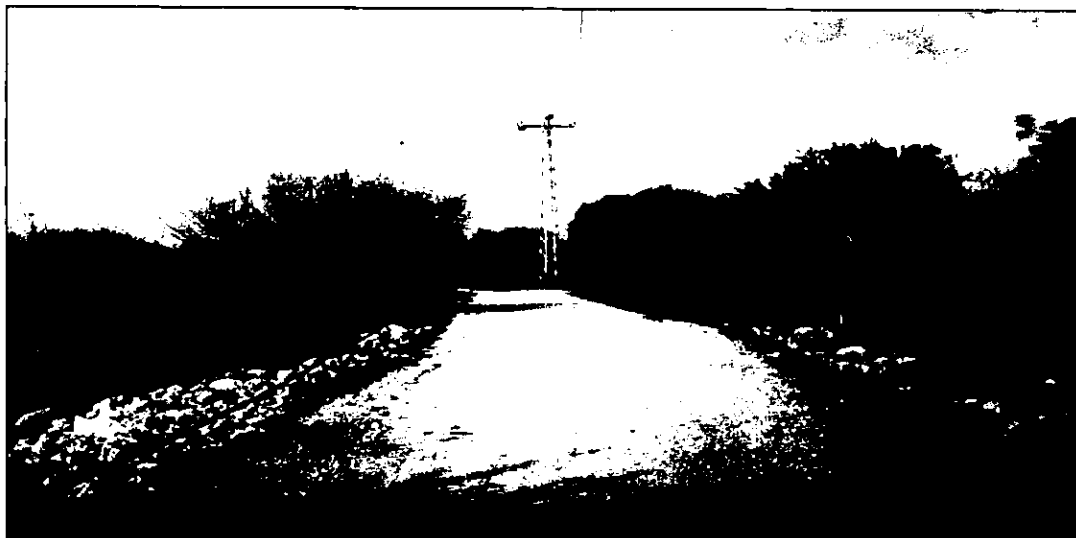
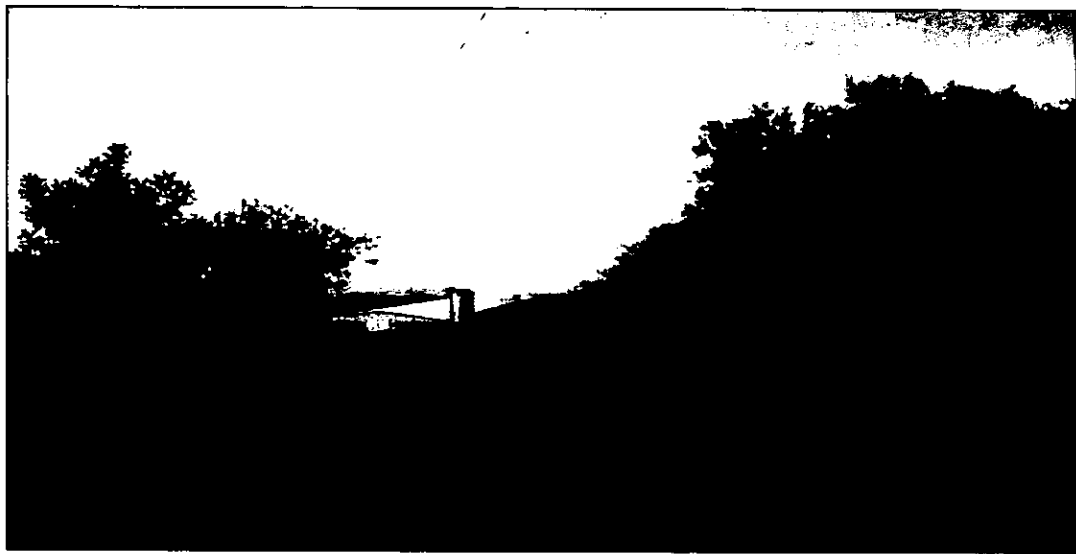
על השטח לול קיים ומתוכננים עוד שני לולים בשטח הנמוך יותר.



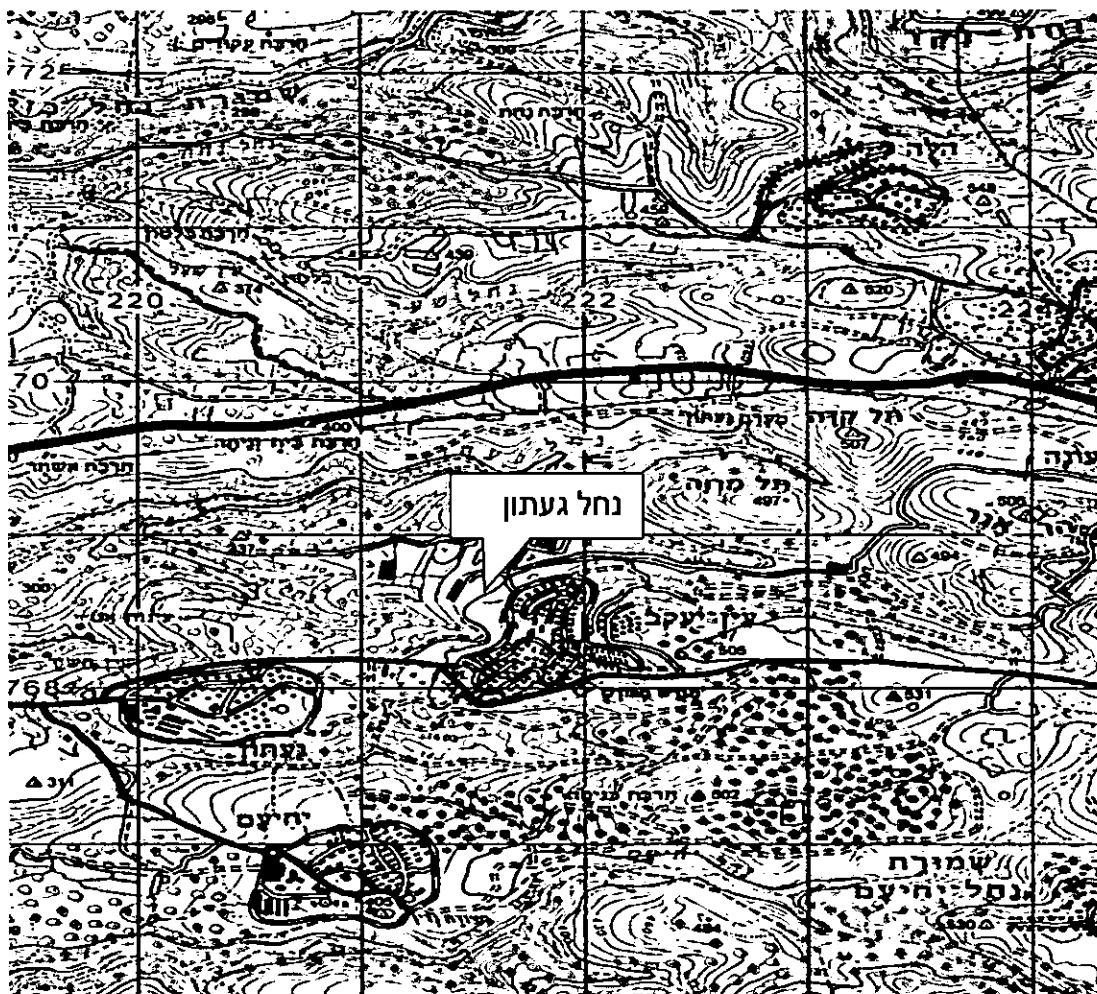
-6-

ממושב עין יעקוב לשטח חוות הלולים, מובילה דרך בתוך היער הטבעי.

הדרך קיימת, אינה פוגעת ביער ואין צורך לבצע שיקום לאורכה.

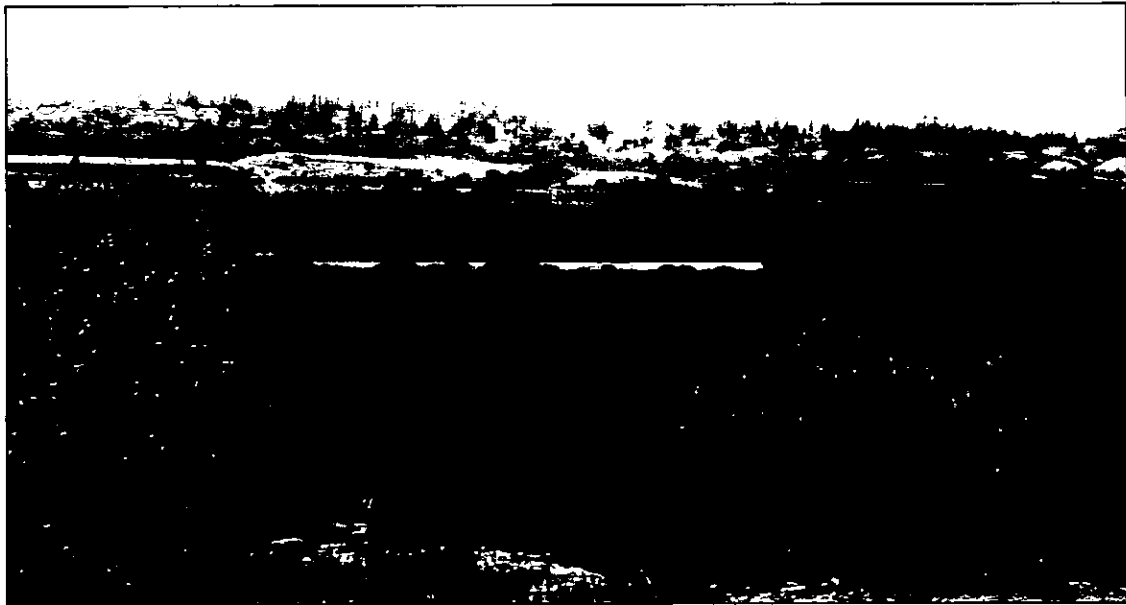


2. אתרי ביקור ומסלולי טיול בסביבת התכנית, והאמצעים למניעת פגיעה בהם.



מצפון לשטח עובר נחל געתון, שבאזור זה נובעים בו מעיינות רבים. ובחלק זה זרינה מועטה כמעט כל ימות השנה ולאורכו מסלול טיול. שטח חוות הלולים אינו פוגע בנחל געתון, ואינו נצפה ממסלול הטיול כלל.

3. ניתוח השפעת מימוש התוכנית על שטח התוכנית וסביבתה

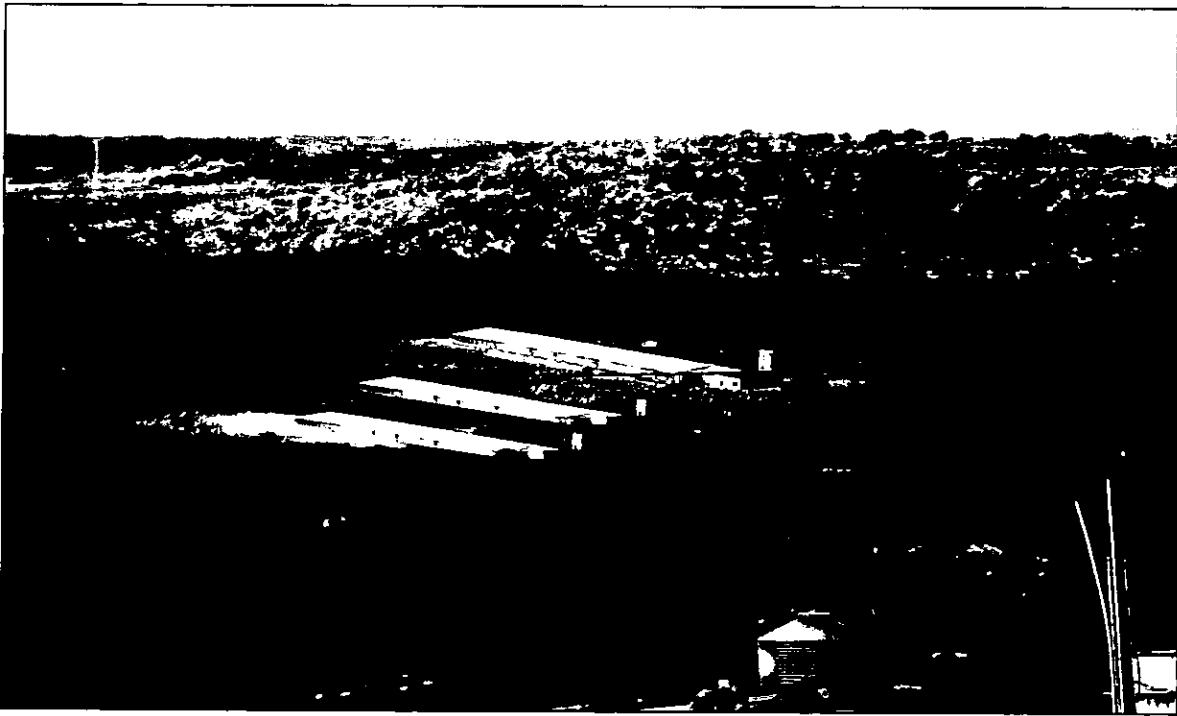


מבט מכביש 89. רק בנקודה מסוימת מאוד לאורך הכביש ניתן להבחין בחווה, בקושי.

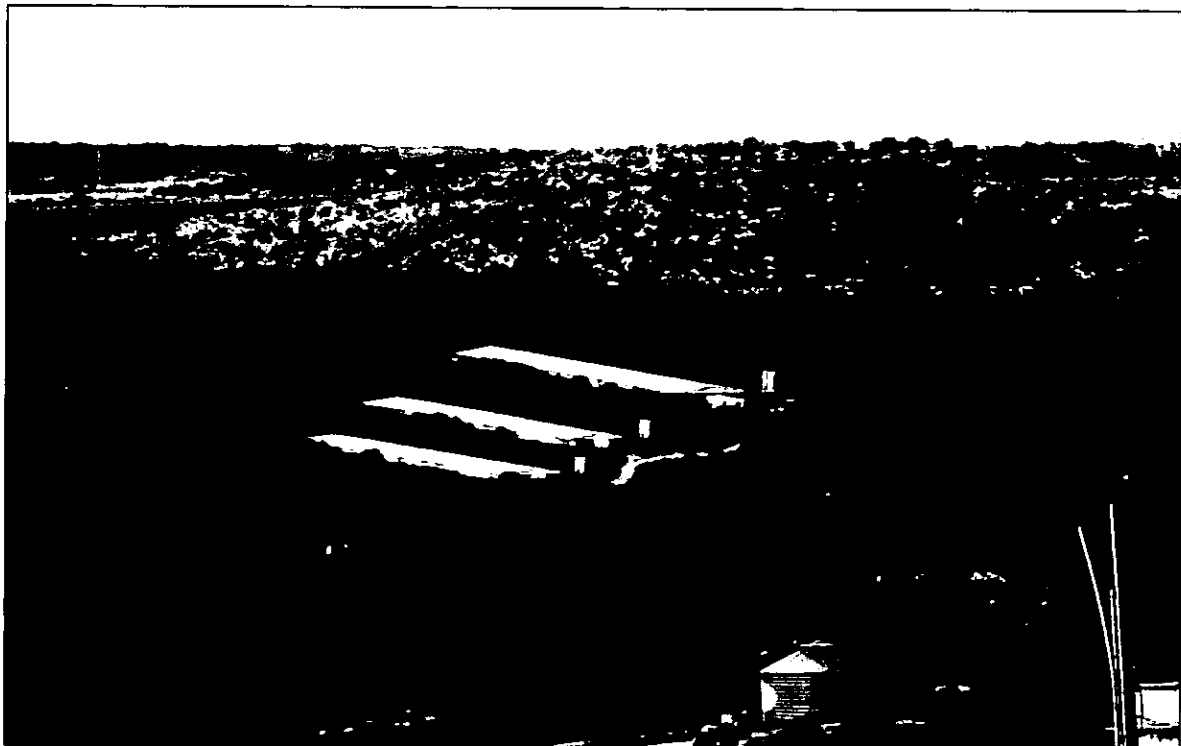


מבט מתוך מושב עין יעקב - מאחד הצימרים שם.
השטח כמעט ואינו נצפה מכביש 89 הגבוה ממנו, אך נצפה בבירור מכביש עין יעקוב געתון.

בביצוע נטיעות סביבו והטמעתו ביער הפגיעה תהיה מינימלית - כפי שאפשר לראות בהדמיה המצורפת.



הדמיית השטח לאחר תוספת לולים (שני הלולים התחתונים עדין לא הוקמו), ולפני השתילה



הדמיית השטח לאחר גדילת היער סביבו.

פרק ב' - הנחיות גופיות

1. פילוס מבנים מתוכננים-

עפ"י המפורט בתוכניות הנספח הנופי והחתכים המצורפים.

2. סלילת דרכים -

דרכים ירובדו במצע מהודק. אזורי שירות בלבד ניתן לסלול באספלט ע"ג שכבת מצעים, שיפועי הדרך יתוכננו כך ששטח הדרך ינוקז לתעלות ניקוז, או לשולי השטח. רוחב דרך מרבי יהיה 5 מ'.

3. עבודות עפר

אומדן כמויות עפר הנדרש לחפירה/חציבה: 4200 מ"ק.

אומדן כמויות עפר למילוי 3670 מ"ק.

עודפי עפר חפירה/ חציבה לפינוי: 530 מ"ק.

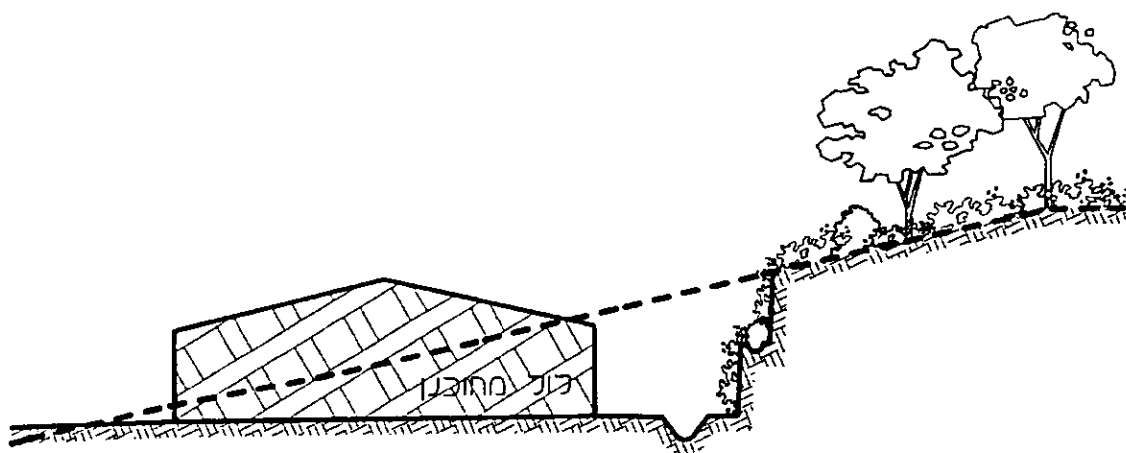
הערה: בד"כ כ- 10% מנפח החפירה אינו ראוי למילוי חוזר, בכל מקרה יש לסלקו מהשטח. במידה ולא כך הדבר, ניתן להגביה את הלול האמצעי בכ- 10 ס"מ ולהגיע לאיזון מלא של כמות החפירה והמילוי.

בכל מקרה תנאי לקבלת היתר בניה - הוכחת פינוי עודפי עפר וחציבה לאתר מוסדר עפ"י אישור הוועדה המקומית.

קרקע עליונה מחישוף תישמר באתר לצורך גינון.

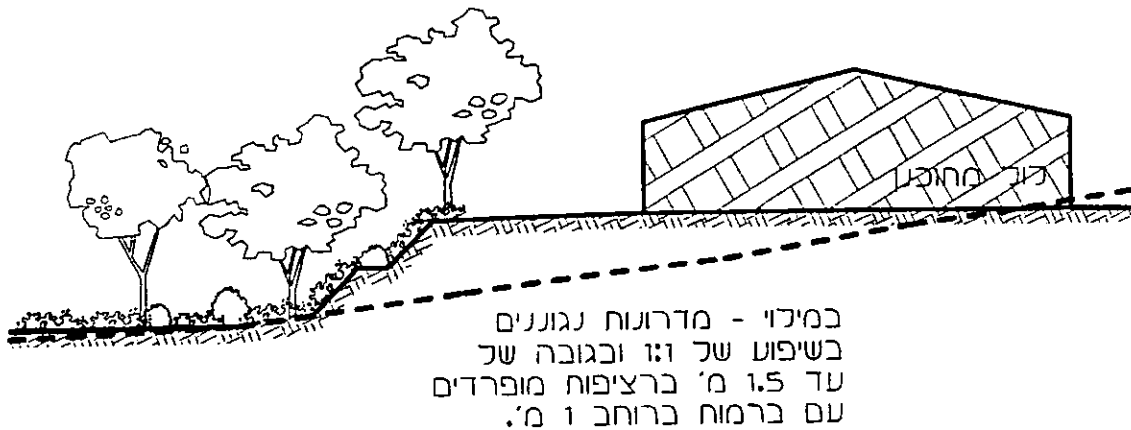
4. טיפול בתוואי השטח -

שיפועי חציבה - יהיו דומים לאלו הקיימים כיום מעל הלול הקיים ויבוצעו בשיפוע המקסימלי האפשרי, בכדאי למנוע עד כמה שניתן מדרונות שפך ולהקטין את הנזק הנגרם לצמחית החורש הקיימת.



החציבה בסלע קיים חבוצע בשיפוע 1:20, במדרגות של עד 2.5 מ' גובה כל אחד עם ברמה ובה בורות שחילה ברוחב כ- 1 מ' ובכוד מקום בו אין סלע יציב, יבוצעו המדרגות בשיפוע 1:1 עם סלע חומר בתחתית המדרון ועם ברמח לשחילה

שיפוע מילוי- מדרונות הנוצרים כתוצאה ממילוי, יבוצעו במדרון מדורג (ברמות) בשיפוע 1:1 עם ברמות ברוחב מינימלי של 1 מ', שיאפשר שתילה ונטיעה.



שימור מצב קיים – יש להימנע עד כמה שניתן מפגיעה במצב קיים ובצמחיה הקיימת. אין לבצע עבודות עפר מסוג כל שהוא מעבר למחויב לצורך העמדת הלולים המתוכננים ודרכי הגישה.

5. נטיעות -

על מדרונות החציבה הקיימים והמתוכננים תנטע צמחיה. כמו כן יינטעו עצים בבסיס המדרון. הצמחים שיינטעו יהיו צמחים אופייניים לחורש הים - תיכוני המצוי בסביבות המתחם. מטרת תכנית הגינון והנטיעות היא שבשנים הראשונות יטושטש הכתם המפר את רציפות החורש, על ידי צמחית הבתה הקיימת, ושיחים משתרעים נוספים, ובהמשך יעלו העצים ויסתירו כמעט לגמרי את הפצע בנוף. יש להניח שבסוף התהליך יבוצצו רק גגות הלולים מעל העצים, בדומה למראה החטוף שניתן לראותם היום מכביש 89. עבודות הגינון יבוצעו בהתאם לתכנית גינון ונטיעות בה מופיעים גם אזורים עם צמחיה קיימת לשימור.

6. טיפול במבנים, בגגות ובמתקנים בולטים-

מתקנים בולטים - מתקנים קיימים ומתוכננים אשר בולטים מעל גגות הלולים - מכלי תערובת, מכלי מים וכיו"ב, יצבעו בצורה שתביא להשתלבותם בנוף או יוסתרו ע"י אלמנטים אשר יטופלו אף הם בצורה שתביא להשתלבותם בנוף.

גגות - גגות של מבנים חדשים ושל מבנים קיימים שיורחבו יהיו צבועים בצבע קרם מט או לבן שבור מט, בכדי למנוע בוהק.

גוונים מומלצים: RAL-OW19

RAL-OW20

RAL-OW24

מבנים - המבנים במתחם יהיו מבנים סגורים - לולים מבוקרים, לא תאושר בניית לולים פתוחים. גגות המבנים ינקזו במערכת נפרדת ממערכת ניקוז המבנים ושטחי השירות, מי ניקוז הגגות יועברו להשקיית שטחי הגינון

7. מיקום מתקנים ניידים בשטח-

- 12 -

מתקנים ניידים - מכולות, מבנים יבילים, ימוקמו באזורים שיוגדרו כאזורי שירות בסמוך למבני הלולים ועל גבי מצעים, אספלט או בטון.
המתקנים הניידים יישמרו על קווי הבניין המפורטים בתכנית ג / 14948.

8. גידור המתחם -
במידה ותואי הגדר במתחם ישונה, הגדר תהיה רשת פשוטה ככל האפשר ובגובה המינימלי הנדרש. הגדר הקיימת עונה על הדרישות.

9. דרך גישה למתחם -
רוחב דרך הגישה לא יעלה על 6 מ', הדרך תחופה מצעים מהודקים.

10. תאורה -
התאורה במתחם תהיה מינימלית, יש להתקין תאורה על גבי קירות המבנים בלבד להארת היקף המבנה. לא תאושר תאורה על עמודים בשטחים הפתוחים שבמתחם.

פרק ג - תכניות ונספחים:

רשימת התכניות המצורפות לנספח הנופי:

- גליון מס' N₁ - תוכנית
- גליון מס' N₂ - חתכים כללים
- גליון מס' N₃ - תכנית גינון ונטיעות