

תאריך: 24.03.2008
 עבודת אדריכלות נוף
 פרטמטה בילקוט הפרסומים מס' 16657
 מיום

16657
 הודעה על הפקדת תכנית מס' 16657
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 16657
 מיום

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965
 16657
 הפקדת תכנית מס' 16657
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 21.5.08 להפקיד את התוכנית
 יוסף ברון
 יו"ר הועדה המחוזית

נספח נוף - סביבתי

תוכנית ג/ 16657 מרכז תיירות ברמת דומבניס מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965
 אישור תכנית מס' 16657
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 21.5.08 לאשר את התכנית
 סמוכ"ל לתכנון
 יוסף ברון
 יו"ר הועדה המחוזית

1. מבוא :

צפונית לשוב מסעדה ובהסתעפות מדרך מס' 98 מזרחה, במרחק כ"ח ציר ק"מ, במעלה הרמת דומבניס, בצידה הצפון מזרחי קיים מבנה מסעדה הפוקדים אותה המון מטיילים בכל ימות השנה. לרבות בקיץ בעונת קטיף פירות התפוחים והדובדבנים, בחורף בעונת גלישה על החרמון וביקורים לאתרים קדושים בקרבת מקום, נבי יעפורי ונבי אליא.

במסעדה מרגיש התייר ברוחה ושקט נפשי, מסביבה בוסתן של עצי פרי במינים ובצבעים שונים עם הרבה ירוק ונופים עוצרי נשמה לרבות הר חרמון, ברכת רם ואחרים. תוספת מרכז תיירות מוסיף ומחזק התיירות באזור.

1.1 מטרת התוכנית :

מטרת התוכנית הרחבת מרכז תיירות ברכת רם, בניית מלונית בהתאם לתנאי משרד התיירות.

2. אוכלוסייה מקומית מורשת ותיירות :

2.1. האוכלוסייה המקומית הינה דרוזית כ' 20,000 נפשות, מחציתם גרים בשוב מגדל שמש והיתר ביישובים מסעד, בוקעאתה ועין קניה, יישובים הללו הם בקרבת מקום לשטח ומבנה המסעדה במרחק עד 4 ק"מ.

פוקדים השטח תיירות פנים וחוץ כאחד, בגלל ייחודיות השטח, מיקום, אקלים ותקלאות בסביבה וכדו'. בביקורי במקום לאיסוף נתונים נפגשתי עם תיירים הולנדים, התרשמו רבות מהמקום טבע, נוף, חקלאות וכדו'.

מכאן הרעיון הקמת מלונית לאחסון תיירות הינה חשובה למדי.



2.2. ערכי טבע ומורשת :

- כאמור השטח עשיר בטבעו בכל עונות השנה :
- בחורף : השלג, העננות, השקט בלילות האסיפות המשפחתיות סביב כמין החימום.
 - באביב : הפריחה, צבע הקרקעות השונים, והשמים הכחולים, זרימות המים בנחלים, במעיינות עם שפע של צמחיה ופרחי בר עשירים בצבעים.
 - בקיץ : צבע ירוק השולט בעמקים של המטעים השונים, השמים הכחולים ומוג האוויר הנעים.
 - בסתיו : עונת השלכת ושפע הצבעים לצמחים השונים.

המורשת הייחודית לאוכלוסייה הדרוזית בגולן נשמרת, מקבלת ביטוי באירועים, מסיבות וחגים שונים. שומרי דת ומסורת גאים בעצמם, דבוקים בארצם ובמולדתם, לא הושפעו בתרבות המערב, שומרים על צורת הלבוש, מנהגים, נדיבי לב יודעים לארח מבקרים ותיירים. רוב הדרוזים בגולן עובדים בחקלאות, פתחו ענף זה ע"י הכנסת כלים וטכנולוגיה מתקדמת, דבר התבטא בתנופה הכלכלית הטובה אשר השפיעה בצורה חיובית בעלית רמת חייהם. מהמוצר החקלאי הפרות מפיקים את הריבות המשובחות מתפוחים, דובדבנים, חבוש וכדו', מייצרים את הלחם הדק המפורסם אצלם, האוכל הטעים (בשר ואורז), שמן זית ותבלינים.

2.3. תופעות טבע ומערכות גיאולוגיות :

ידוע שהשטח והסביבה מושפעים מהתופעה הגיאולוגית של הערוץ הסורי האפריקאי.

ברכת רם באגם טבעי, בברכה נמצאו צלמיות ארכיאולוגיות חשובות, "צלמית ונוס מברכת רם" נחשבת לייצוג העתיק ביותר של דמות אנושית הקיים בתיעוד הארכיולוגי, ברכת רם כתופעה טבעית, התיאוריה הראויה בבריכה, סוג של לוע של הר געש.

נחלים בסביבה :

מצפון : נחל סער.
ממזרח: ואדי שעארני.
מדרום: ואדי אבו סעיד.
עם מספר מעיינות.

2.4. מקומות קודש :

מצפון למבנה נושא העניין קיים מבנה עם כפה ע"ש נבי יעפורי ונבי אליא, המהווים יעדים לעולה רגל צליינים ותיירות לרבות העדה הדרוזית.

3. נוף טבעי :

השטח והמבנה קיים בצד צפון מזרחי לברכת רם, גבהו מעל 980 מ' + פני הים. משם יכולים לצפות על הנוף הטבעי והייחודי הרחוק הקרוב.

3.1. צפייה בנוף הרחוק :

- יכולים לצפות בנופים מרהיבים ועצרי נשמה בכיוונים השונים.
- מצפון : הר חרמון, כתף חרמון ומצפה שלגים שגובהו 2,224 מ' מעל פני הים. ישוב מגזל שמש הישוב הדרוזי הגדול ביותר ברמת הגולן והאזור החקלאי הידוע בבקעת יעפורי המפורסמת במטעי התפוחים והדובדבנים.
 - מערב : ברכת רם והשטחים החקלאיים מסביב.
 - מזרח : הגבול הסורי במרחק כ' 400 מ', ושטחים חקלאיים, מיכלי המים להשקיית המטעים וצבעי הקרקע השונים.
לדעתי הרשות המקומית צריכה ליזום מהלך צביעת מכלים הנ"ל בגוון הטבע הסביבתי.

3.2. הנוף הקרוב :

השדות החקלאיות מקיפות המבנה, בעיקר מטעי תפוחים ודובדבנים משובחים, וברכת רם, טרסות במדרונות בנויות מאבן מקומית למניעת סחף ושמירת מי נגר.
באביב יכולים לצפות בפריחה של המטעים לרבות תפוחים, דובדבנים, שיזפים, צמחים מפורים אחרים לרבות עצי שקדים מפורים ופריחת ההרדופים בגדות הנחלים וסביב למעיינות.

3.3. ברכת רם :

הנמצאת כ' 140 מ' מערבית למבנה, מזכירה בצורתה מכתש, אורכה עד 850 מ', רוחב עד 600 מ', עומקה יציב לאורך כל השנה ועומד על כ' 10 מ'.
המדרונות היורדות אליה הם בזלתיים על אדמת טוף גדלה בה צמחיה הנדרשת למים, המים מגידעים ממספר מעיינות, גם ממי נגר עילי של הפשרת שלגים המגיעים מהר חרמון וממי גשם.

4. נגישות ותשתיות :

השטח והמבנה מחוברים לדרך גישה מאספלט, תשתיות : מים, ביוב וחשמל.

5. קרקע :

קיימת שכבת קרקע פורייה על אדמת חומר אב בזלת עם עורקי גיר בצבעים שונים לרבות (חום, חום אדום, חום שחור, חום אפור), לאחר עיבוד הקרקע אפשר לצפות בצבעי הקרקע השונים בשטח ובסביבה.

6. אקלים :

בחורף קר ולעיתים מושלג בקיץ חם ונעים. מגשמים מעל 700 מ"מ/שנה.

טופוגרפיה :

- במעלה השטח גבוה מעל 980 מ' + מדרון מתון 10% - 2% .
- השטח בכיוון ברכת רם , מדרוני יותר המחולק לשלוחות/ מדורגות נתמכות בטרסות בנויות מאבן מקומית, השיפוע בשלוחות מגיע לכ' - 10% .

7. חקלאות , גוף מעשה אדם :

עפ"י רוב, השטחים החקלאיים בסביבה עברו הליך של פיתוח הכשרת קרקע יישור וסיקול ובניית טרסות בשטחים המדרוניים , לשימור קרקע ומניעת סחף ושימור נגר עילי כחלק מהעשרת הקרקע במים וכחלק ממי השקייה.

8. צמחיה :

8.1. מטעים : להלן המטעים השולטים בשטח .

- תפוחים בכמות מסחרית.
- דובדבנים בכמות מסחרית.
- שזיף אירופי.
- אגוז המלך.
- חבוש.
- גפנים.
- עצים הנ"ל מתאמים לאקלים , מנת הקור בחורף מוסיפה להשבחתם.

8.2. צמחי בר וצמחיה מומלצת לעיצוב משטח החניה והכניסה :

- עצים : ברוש מצוי /אורן הגלעין/ דולב מזרחי /אדר סורי/ אלון מצוי/ צפצפה מכסיפה, ארז לבנון/ אלה ארץ ישראל /ספין השעווה.
- שיחים : תוויה מזרחית /ער אציל / עץ השמן המנוקד / כליל החורש .
- בני שיח : מרווה, רוזמרין, לגרסטרמיה הודית, הרדוף הנחלים/ חבושית לבדה, חבושית פרנשט.
- מטפסים : גפן היין, קיסוס החורש.
- כיסוי קרקע : דם – מכבים אדם /מקור – חסידה גדול / מרגנית השדה / שום שעיר / רקפת מצויה .

9. השפעת מימוש התוכנית :

עם ישום עקרונות הטיפוח להלן המהווים גורם משפיע באופן חיובי לרבות השתלבות התוכנית והמבנה עם הנוף והטבע הסביבתי.

10. אופן השתלבות הבינוי והפיתוח המוצעים בסביבה להלן: (ראה נספח נופי).

- הסתרת המבנה ע"י צמחיה בעלת נוף מתאים תאפשר צפייה לנוף החיצוני ותמנע נצפות במידה נקרת לרבות למבנה.
- תכנון מוקד תצפית במטרה לצפות בטבע והסביבה לשימוש המבקרים ע"י הקמת ספסל ופרגולה קשתיים ייבנו מעץ, עם שביל הליכה ממצעים מהודקים וטוף, ראה נספח.

11. עקרונות תכנוניות/טיפוח ושימור:

- להלן עקרונות טיפוח ושימור שטח התוכנית :
- מניעת עבודות חפירה ומילוי מוגזמות.
- מניעת עקירת עצים קיימים בשטח התוכנית.
- שימוש בצמחיה ובחומרים מקומיים.
- טיפוח הכניסה הקיימת למבנה ראה נספח נוף.
- עיצוב אזור החניה ע"י נטיעת עצים מתאמים, ראה נספח נוף.
- שימוש בצבע/גוון המבנה להשתלבותו בסביבה. בטבע והנוף הסביבתי.
- מניעת נצפות מהסביבה ע"י שימוש בצמחיה ובחומרים מקומיים, שימוש בצבעים שקטים ובגוון מתאים לנוף הטבעי והסביבתי אין להשתמש בחומר/ או צבע בוהק או מסנוור.
- מתן חלונות נוף לצפייה בנוף הקרוב והרחוק.
- תכנון חזיתות המבנה בצורה נאותה לרבות סיומת גג.
- אין להפוך את הגג כחזית חמשית למטרד וויזואלי.
- אחזקה שוטפת.

12. פרוגרמה תכנונית: (ראה נספח נוף מנחה).

1. ביצוע מעטפת עיצובית למניעת נצפות ע"י בחירת צמחיה ירוק עד /נשירה בעל נוף וגוון מתאימים לאקלים.
2. עיצוב דרך הכניסה הראשית ע"י ביצוע מנהרה בנויה מקונסטרוקציה עץ וחוטוי ברזל לא מחליד, צמחיה מטפסת בשילוב תאורת גן כנדרש.
3. עיצוב ע"י נטיעות עצי צל וכיסוי צמחי במשטח החניה, עץ אחד לכל 3 מקומות חניה, כולל תכנון תאורת לא מסנוורת.
מומלץ שמשטח החניה יבוצע באבן משתלבת בגוון אשר ישתלב בנוף הטבעי הסביבתי.
4. עיצוב כניסות המבנה ע"י צמחיה בעלת נוף עמודי וצר, בשילוב צמחי כיסוי מקומיים.

5. פרגולות וכדו' במשטח במפלס רצפת המסעדה ובמוקד תצפית יבוצעו מעץ בלבד למעט החיבורים יהיו מפלדה מגולוונת.
6. קירות מבטון מדרגות יחפו מאבן מקומית בשילוב תאורת גן כנדרש.
7. צבע חזיתות המבנים : יש להשתמש בצבעים בגוון שיתאים לסביבה הטבעית, שימוש בצבעים בוהקים /מטנוורים , אסורה בהחלט .
8. עיצוב הגג כחזית חמשית :
- א. גג שטוח באישור ועדה מקומית יותר התקנת דודים ומערכות סולארית, מחקנים סכניים ומיכל מים יוסתרו במידת האפשר ולא יהוו מטרד ויזואלי סביבתי .
- ב. גג משופע, באישור ועדה מקומית יותר התקנת מערכת סולארית תותקן בהתאם לשיפוע הגג , מערכות סכניים אחורים יותקנו ויוסותרו בחלל הגג. שימוש בגגות אסבסט/ בד , אסורה בהחלט.
- בכל מקרה צבע הגג ומתקנים הנ"ל יהיו בגוון המתאים לטבע והסביבה.
9. המשטח מדרום המסעדה ברוחב כ' 5.0 מ' , ירוצף באבן משתלבת בתוספת פרגולה מעץ גושני ברוחב עד 4.0 מ' , נתמכת בקיר המסעדה בשילוב צמחיה מטפסת ותאורת גן מתאימה.
10. שטח פתוח מזרחית למסעדה קיימת אפשרות הקמת מוקד תצפית ע"י הקמת פרגולה וספסל קשתי מעץ המשתלב עם הטופוגפיה הקיימת, עם ביצוע יישור מזערי. הגישה תהיה ע"י שביל תחום באבנים מקומיים עם מצעים מהודקים ושכבת טוף בהתאם.
- מצפון לשטח זה ובטופוגפיה מתונה מומלץ להקים אזור בילוי ו/או אזור משחקים ו/או נטיעות עצי פרי (תפוחים, דובדבנים), יהיו שלימות למעטפת עיצובית.
11. על היזם אחזקת השטח והמבנה בצורה שוטפת ועפ"י הוראות הרשות המוסמכת .

13. ניקוז :

ניקוז הגגות ומי נגר במשטחי חניה וכדו', יפונו באמצעות מרזבים /תעלות לכיוון אזורי המטעים, ולפי תוכנית ניקוז מפורטת לביצוע.

14. השקיה :

יש להתקין מערכת השקיה קבועה בהתאם לתוכנית ביצוע מפורטת .

הערה : נספח זה לא מהווה תחליף לתוכנית מפורטת לביצוע.