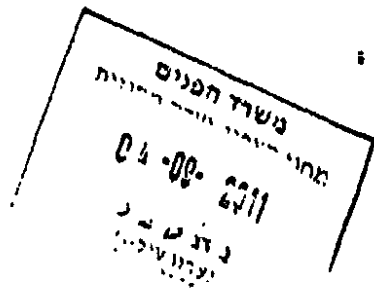


תוכנית מתאר דיר-חנא



מס' ג/15132

נספחים

- נספח נופי-סביבתי
- נספח סביבתי
- נספח מים
- נספח ביוב

הודעה על אישור תכנית מס' 15132
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
מיום

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 15132
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
כיום 27.11.65 לאשר את התוכנית
בשם ועדה פנימית
מנחת מחוז הצפון

מועצה מקומית דיר חנא

דיר חנא תכנית מתאר מס' / ג 151312

נספח נופי - סביבתי

פברואר 2008

נספח נופי-סביבתי

1. ניתוח נופי סביבתי 3
 - 1.1 שמורת טבע בסביבה 3
 - 1.2 תבליט פני השטח 3
 - 1.3 נוכחות חזותית של הישוב בסביבה 4
 - 1.4 השטח הפתוח בתחום הבנוי 4
 - 1.5 רגישות חזותית 5
2. המלצות תכנון 7
 - 2.1 פיתוח ציר תיירות 7
 - 2.2 הוראות מועצות לתכנית 7
 - 2.3 המלצות והנחיות בינוי כלליות 8
 - 2.4 פתוח שטחים ציבוריים 9
3. שקום נופי 13
 - 3.1 עודפי עפר שפך 13
 - 3.2 עבודות מקדימות לעבודות עפר ותשתיות 13
 - 3.3 העתקת עצי קק"ל 14
 - 3.4 העתקת זיתים 15
 - 3.5 ארגון ובצוע עבודות הפיתוח 15
4. המלצות להוראות התכנית 18

אידיאולוגיה

דיר חנא הינה דוגמא לכפר "אקרופוליס" הנמצא בגובה 300 מ' מעל פני הים ממנו תצפית לכיוון הים התיכון במערב וים כנרת במזרח.
הכפר פרוס על שש גבעות ייחודיות, היוצרות קו רקיע וחגדרת מקום, מורם ומודגש משאר הכפרים בבקעת סחינין. גרעין הכפר נמצא מצפון לדרך אזורית 805 החוצה את בקעת סחינין.

מטרת התכנית

מטרת הנספח - לחציג את הערכים הנופיים הקיימים בדיר חנא ובסביבתה הקרובה, ולתנחות את הפיתוח הנופי של הישוב.

1. ניתוח נופי – סביבתי

1.1 שמורות טבע בסביבה

תכנית ג/13886: שמורת טבע בריכת דיר חנא

שטח התכנית כ-17 דונם. בריכת דיר חנא הינה אחת מבריכות החורף היפות שבגליל התחתון. זוהי בריכה גדולה שהינה בריכת כפר בלתי פגועה, עקב היותה מרוחקת ממנו. בברכה דו-חיים כסלמנדרה ואילנית וריכוז גדול מאוד של נהרנית מסרקית, מין צומח נדיר בארץ. הבריכה בעלת ערכיות גבוהה ושכנותיה בכפרים הסמוכים כבר נעלמו, מה שנותן משנה תוקף לחשיבות הרבה לשמורה.

נחלים ומעיינות

הכפר דיר חנא מוקף ע"י נחל חילזון בצפון ומערב נחל חנא, בדרום מערב, ונחל צלמון במזרח.
נחל חילזון סובל כיום מבעיות של שפכים, שמקורם בישובים הסמוכים. ראה מפת ערכי טבע נוף וארכיאולוגיה.

1.2 תבליט פני השטח

תבליט פני השטח בגבולות הישוב בתיאור ממערב למזרח: הכפר פרוס, כאמור, על פני שש גבעות ייחודיות היוצרות קו רקיע מורם ומודגש מעל פני הסביבה. כאשר חתך הקרקע מטפס מבקעת חלזון בגובה 194 דרך פסגה 276 ועד פסגה בגובה 296 לכוון צפון מערב המשתפלת לכיוון בקעת חלזון.

שיפועי הקרקע: בתחום הגרעין ההיסטורי נמצא הכפר על שיפוע ממוצע של כ- 20% מפסגת הישוב אל הנחלים העוטפים יש ממוצע שיפוע של 40%, כמפורט במפת שיפועים.

בשטח ההגדלה של הכפר המתוכנן בחלק הצפוני של הישוב קיימים שיפועים של כ- 20-30% שטח ההגדלה גובל בשטחים חקלאיים עם שיפועים נוחים כמפורט במפת שיפועים בתוספת הבינוי המוצעת.

1.3 נוכחות חזותית של הישוב בסביבה

תחום הנוכחות החזותית של הישוב הוא ברדיוס של כ- 3-4 ק"מ בגבול רדיוס זה נמצאים: פסגת נטופה בגובה 522 מ', פסגת הר חלזון בצפון מערב בגובה 352 מ', גבעת צלמון בצפון בגובה 204 מ'.

הישוב נצפה: מהפסגות בסביבתו, ומהישובים הסמוכים.

מדרום מערב -	תחום הכפר ויזואלית ע"י הכפר הגדול עראבה.
מצפון מערב -	הר חלזון.
מצפון -	הר צלמון
מדרום -	הר נטופה.

בהיות הכפר רם מעל סביבתו, לדיר-חנא נוכחות חזותית ייחודית וחשובה. משנה חשיבות יש לנצפות שלו מתוך שמורות טבע, ואזורי טיול ונופש לרבות מכביש 805 העובר בסמוך. ככל שהשטח נצפה על ידי מספר רב יותר של אנשים כך גדלה משמעותם של השינויים באופיו החזותי.

1.4 השטח הפתוח בתחום הבנוי

המרחב הציבורי של דיר חנא בחלקו הבנוי של הישוב מורכב מהרחובות המשמשים בו זמנית רכב והולכי רגל, ברובם ללא מדרכות. שטחי בתי הקברות בלב הישוב רחובות וחצרות מסגדים ומוסדות דת, והמצודה המרהיבה ביופיה מימי "דאהר אל עומר". אחיות רוב אדמות הכפר בידי גורמים פרטים אינה מאפשרת המצאת שטחים ציבוריים מקובלים.

פיסות השצ"פים שנוצרו ע"י LEFT OVER SPACES, מפוזרים בין גושי הבינוי המגובב ללא קשר ובאופן אקראי.

תפיסת השטחים הירוקים בכפר המנצלת כל פיסת קרקע טובה לחקלאות בעמקים ומרכות בניה בהר אינה מותירה שטחים חמיועדים לפתוח שצ"פ כמקובל וכמתוקן. מצאי השטחים הירוקים הקיים כולל שטחים נגישים כגון: נוף חקלאי, נוף טבעי, יערות קק"ל ושטחים פתוחים קטנים הצמודים למבני ציבור, מסגדים ובתי קברות, הנמצא בתחומי התכנית או משיק לו- יכול לשמש כשצ"פים כמפורט בסעיף פתוח ושטחים פתוחים להלן פרוט אתרים בתחום השטח הבנוי.

א. גרעין הכפר העתיק.

גרעין הישוב הקדום מוקף שרידי חומה, שבה משולבים מצודה, ארמון ומסגד. החומה והמבנים, שבה הוקמו במאה ה-18. **מצודת, דיר חנא** הוקמה על שרידי מצודה צלבנית עתיקה המהווה אתר תיירות.

ב. קבר שיח זידאני

מצפון לחומת "דאהר אל עומאר" – ניצב לו קבר שיח הנטוע בתוך שטח ירוק. במרקם הבנוי בצפיפות יכולה פיסת קרקע פנויה זו לשמש כפינת שקט וחתבודדות.

ג. בתי קברות

הינם שטחים פתוחים ציבוריים לא מבונים, אשר בראיה מתאימה יכולים לשמש כשטח פתוח ירוק ויזואלי. בכפר 3 בתי עלמין: 2 למוסלמים ו-1 לנוצרים.

ד. מוסדות השלטון והדת

שנשענים על מערכת הרחובות, מספקים כמה חללים עירוניים אשר, בחלקם, טרם זכו להגדרה אדריכלית.

ה. שטח ציבורי פתוח

יש לציין כי הפרישה של הישוב יוצרת מצב בו מרחק החליכה המרבי מלב האזור הבנוי אל הטבע הפתוח והאזור החקלאי אינה עולה בדרך כלל מעל ל- 1,600 מ'. מבחינת החשיפה לטבע פתוח ונקודות מוצא לטיול טבע המצב סביר, אך מבחינת מתקני משחק לילדים, נקודות עצירה ומנוחה בטיפוס ברחובות וכו', יש מחסור בשטחים פתוחים מפותחים לצרכים מגוונים של האוכלוסייה על קשת גילאים שלה. בתוכניות מאושרות והמודעות יש "שטח ציבורי פתוח", דרכים משולבות ושבילים להולכי רגל באזורים החדשים, אך אלה ברובם עדיין אזורים לא מפותחים. כמו כן עוגנו בתכניות העתידית עוגנו שטחים לבנייני ציבור אשר עדין לא מומשו.

1.5 רגישות חזותית

מבנה האקרופוליס של הכפר הינו בעל נוכחות פיזית באזור, אשר מצטיין בערכי נוף רבים. הכפר נמצא בתחום רגישות חזותית. הישוב ובתו נראים למרחקים מהדרכים, יערות, שמורות טבע ושביל טיול ולתדמיתו הציורית תפקיד חשוב בתודעת האזור כולו.

א. רגישות חזותית בשטח הבנוי

אזורי הרגישות בשטח הבנוי מתחלקת בין אלו הנצפים מתוך שטחי הטבע לבין אלו הנצפים מתוך היישוב ומנקודות חשובות בו. אזורי הרגישות בתחום הבנוי הם:

- הגרעין ההיסטורי של הכפר.
- שש הפסגות, עליהן פרוסים בנייני הכפר.
- תוואי דרך המים - המקשר בין אזורי החקלאות וגרעין הכפר.

ב. רגישות נופית והמלצות לתכנון

בשטחי התכנית הנדונה הוגדרו שטחים ואזורים רגישים המיועדים לשימור ולהגנה ואילו אחרים בעלי רגישות נמוכה יותר, או כושר ספיגה גבוהה ולכן בעלי זמינות סביבתית גבוהה לבינוי ולפיתוח. ההתייחסות לערכים ולמוקדי רגישות מקומיים, נקודתיים, הינה חלקית ויהיה צורך בהשלמת האיתור וההערכה בשלבי התכנון המפורט.

השטחים סווגו ל- 4 רמות רגישות כמפורט במפרט ניתוח רגישות נופית:

- רגישות גבוהה מאוד - ציר היסטורי, טיילת נוף, אתר ארכיאולוגי, קו הרכס והפסגות.
- רגישות גבוהה - גבול יער, מעיין, אפיק נחלים, מטעי זיתים.
- רגישות בינונית - מדרונות מצפורים.
- רגישות נמוכה - שטח בנוי, שטח חקלאי מעובד.

ג. הנוף הפתוח בסביבת הכפר

אזורי השוליים של הכפר המשיקים בשמורות טבע, יערות ומסלולי טיול יכללו באזור נוף פתוח לשימור להלן מפורטים אתרים בתחום השטח הפתוח.

1. שטחים חקלאיים:

השטחים החקלאיים הינם חלק מערכים של הנוף הפתוח וחלק אינטגרלי של הנוף הים תיכוני. חקלאות מסורתית אם נטושה, ואם פעילה בצורה של טרסות, בוסתנים, עמקים, ומטעי זיתים כלולים בקטגוריה זו. השטח החקלאי, נמצא על קצה דרך המים החוצה את חרקמת הבנויה ומכילה בתוכה סימנים של דרך נופית. יש לשמר את החקלאות בבקעה, שכן השטחים מהווים חלופה לשטחים הציבוריים החסרים בכפר.

2. זיתון א-זריק:

מטע זיתים עתיקים נמצא בני כ- 400 שנה לאורך של דרך המים והשדות באזור חקלאות מסורתית. במקום מבנה מעיין ומצפור לכיוון הכנרת. אין לאפשר פגיעה מסוג כלשהוא במקום בגלל יחודו המסורתי והנופי של המקום שכל פגיעה בו היא בבחינת אל-חזור.

3. קו מצוקי דיר חנא:

מצוק חד המשתפל בחריפות כלפי צפון. למצוקים ערך "דרמטי" גבוה שמופיעה בו הנגדה בין מרכיבי נוף שונים. מהצוק תצפית לכיוון צפון מערב ומזרח מומלץ לפיתוח כשטח ציבור פתוח בשל ייחודיות התצפית ממנו. אין לאפשר בניה במקום בגלל הנזק החזותי הצפוי.

4. אל קוירי:

אזור מערות מדרום שממנו תצפית רחבה צפונה לכפר ולכביש 805 במערכת שורד מיקרו אקלים נעים וקריר המערות ככלל שמשו ומשמשת למגורי אדם דירים ורפתות. אין לאפשר בניה במקום בגלל הנזק החזותי הצפוי.

5. שטח ירוק ויזואלי:

שטח ירוק שהוקם ע"י המועצה המקומית בכניסה לכפר כחלק מטיפול נופי והדגשת הכניסות לשוב.

6. פרוזדור קו מתח גבוה:

עובר מדרום לכפר ולכביש 805. בגלל מגבלות הבניה החלות על שטח זה, הוא משמש כשטח ירוק ויזואלי. יש לטפח שטח זה כשטח ירוק אקסטנסיבי ולהימנע מהפיכתו לשטח מוזנח - "שטח ללא בעלים".

7. בריכת בידא:

פארק נופי שהוקם לאחרונה על בסיס מזבלה משוקמת כחלק מהגישה החיובית למחזור. מהווה חלק מהשטחים הציבוריים הפתוחים.

8. פסגת גבעה המתאימה לבינוי:

הפסגה המזרחית אשר נותרה לפיתוח עתידי, הינה חלק מ- ת.מ.א. 22 ליעור. מתאימה לבינוי, צופה לכיוון הכנרת - מזרחה, צפונה לכיוון מאגר משגב ומערבה - לכיוון הפסגות הבנויות של דיר חנא. פסגה זו מחייבת התייחסות מיוחדת לסוג הבינוי, לתצפית אל הנוף הפתוח ממזרח ולנוף הבינוי ממערב.

9. מטעי הזיתים עונת המסיק ערך נופי חברתי ומסורתי.

הגזעים המשורגים של עצי הזית, הגוון הכסוף שלובשים העלים כשנושבת ביניהם והרוח שמש הסתיו המקדימה לשקוע, כולם יחד ממלאים את האוויר בתכונה הקולקטיבית לקראת הפעילות הדו שנתית - מחזורית המקשרת, כפר לעברו ועיר לעורפה החקלאי - מסיק הזיתים. בתודעת רבים קשורה עבודת המסיק, בחוויית החברותה והעזרה ההדדית. ימי המסיק, הם הזדמנות להתקבצותם יחד לעבודה משותפת של בני המשפחה והחברים או שכנים המסייעים למשפחות קטנות או למבוגרים בלא ילדים. "שמן בונה בית" אומר הפתגם ("אל זית בעמר בית") ומונים את שבחיו: חומר הבעירה לאפית הלחם בתאבון הוא קליפת הזית, הגפת, שנותרה לאחר כבישת השמן, שלא לדבר על העץ עצמו המשמש להסקה. גם הסבון הביתי שמכינים מהשמן שאיכותו גבוה פחות עדיף על כל סבון מסחרי, קנוי. התפוצה, היצור הביתי והשימוש המגוון, מבטיחים את תלותו של משק הבית,

בנסיבות הייצוניות פוליטיות וכלכליות, ועצמאות משקולים של שוק ורווח.
הזית לעומת עצים אחרים חי מאות שנים אינו תלוי בהשקיה ודורש עבודה פחותה
יחסית. הוא שרדן והאנשים שואבים מאופיו את דימויים העצמאיים. בדיר-חנא -
כרם הזיתים הגדול במזה"ת.

2. המלצות תכנון

2.1 פתוח ציר תיירותי דרך המים והשדות המשלב היסטוריה ומורשת הבניה

המבנה הפיזי של הכפר, השרידים ההיסטוריים והארכיאולוגיים בו ובקרבתו ושרידי
החקלאות במסורתיות מסביבו מהווים עדות למסורות הבנייה ואורח החיים
בתקופות השונות של הכפר ושל תושביו. במרכז הכפר ולאורך הציר המחבר אותו
"דרך המים" אותרו מאפייני נוף המבטאים דרך חיים בעלת משמעות תרבותית
המקושרים לזיכרונות היסטוריים חשובים מהווי החיים החקלאי שנשען על הקשר בין
גרעין הכפר לשדות ולמקור המים של הכפר.
התכנית המוצעת מתווה את "דרך המים" שלאורכה שזורים אתרי הייחודיים
השונים של דיר חנא.
מבחינת התכנון הנופי הישוב אינו ערוך כראוי למבקרים ותיירים. האתרים
הייחודיים של הכפר, עדיין לא זכו להתייחסות הראויה כחלק מהמרחב הציבורי של
הישוב.
יש צורך בהכוונה לאתרים, מגרשי חנייה למבקרים וחפנייה ברורה לנקודות חנייה
ולנקודות מוצא לטיול רגלי. יש לתכנן ולסמן מסלולי ביקור וטיול ולתת מידע
תיירותי בשטח.

2.2 הוראות מוצעות לתכנית

התכנית המוצעת כוללת, בין השאר, הוראות שמטרתן מזעור הפגיעה באיכויות
הנופיות – סביבתיות, הנחיות פקוח ובקרה להליך הפתוח בכפר, תקנים למדידת
התאמת הפתוח לנדרש בתקנון. דגשים להתייחסות בפתוח תכניות במרחב התכנית
המוצעת.

א. הדגשת נושאים שאינם מבוטאים בתשריט הנוף

- בפיתוח הנוף ושימורו יושם דגש על הנקודות הבאות:
- שימור מבטים פתוחים מהבינוי אל הנוף.
- שימור וחדגשת ציר הפסגות הייחודיות של הישוב.
- יצירת חיץ ירוק (שצ"פ) מובנה בתכנית בין בנוי לפתוח המהווה "בולם זעזועים"
להתפתחות אורבאנית וציר למעבר מערכות העוברות בד"כ בשולי הבינוי, ע"ח
חשטח הפתוח הנמצא מחוץ לגבולות התכנית.
- פיתוח שבילי מדרגות המובילות מהעמק אל ראש ה"אקרופוליס".
- פיתוח ושימור אלמנטים ודרכים היסטוריות ושילובם במערך התיירות. דרך
המים, ודרך השדות.
- בריכת חורף- שתפותח כשצ"פ עם עיבוד אקולוגי וללא בינוי סביר.
- שילוב אזור לגידול בע"ח עם יערות קק"ל.
- איסור בניה בעמק הזיתים ושטחים חקלאיים.
- צידי כביש 805 יפותחו כטיילת נוף.
- שימור אפיקי נחלים כשטחי חוץ ירוקים

ב. מצאי ערכי נוף (מפרט במפת ערכי טבע נוף וארכיאולוגיה)
מתוך המצאי המפורט לעיל הוגדרו ערכי נוף לשימור ולחיוזוק:

- שש הפסגות עליהן פרוש הכפר.
- קו חרקי המיוחד את הכפר ככפר "אקרופוליס".
- מטעי הזיתים.
- דרך המים.
- קו מצוקי דיר חנא.
- כיכר הכפר והכיכרות והשכונות.
- שטחים חקלאיים.
- שטח ירוק ויזואלי.

ג. פתוח ושטחים פתוחים

- (1) תכנית פיתוח לשטחים פתוחים תלווה ע"י אדריכל נוף.
- (2) שטח פתוח יהיה מותאם לשימוש הפונקציונאלי עבור פעילות הפנאי.
- (3) תכנון ופתוח השטחים הפתוחים יתבצע ברצף, עד כמה שניתן, להבטחת מיצוי מרבי של קשרי הגומלין בין סוגי הפעילות המתרחשות בהם.
- (4) יוצגו פתרונות להגברת חלחול מי הנגר. וצורת הבניה תהיה ע"פ הנחיות משרד השיכון לבניה משמרת מים.
- (5) עודפי חפירה - יטופלו כמוסבר בפרק ג' עבודות שיקום נופי.

2.3 המלצות והנחיות בינוי כלליות

ציר תיירות נופי (מוראה בתכנית ציר תיירותי)

תוואי "דרך המים" המקשר את לב הכפר הנמצא על קו פרשת המים לשני מקורות מים - ברכת מים, בצפון, ומעין וחורשת זיתים עתיקים בדרום, יוגדר כציר תיירות נופי התכנית המפורטת תלווה בנספחים הנדרשים בהתאם ליעודי הקרקע. הציר יפותח ע"פ המאפיינים הבאים:

א. קטע צפוני - ממרכז הכפר דרך הרחבת המגורים המתוכננת יוגדר כמגורים משולב חדרי אירוח ותיירות חקלאית, האופי הארכיטקטוני של המלונות יהיה מוקפד. הוא נועד להשרות אווירה של יחוד ושל משכיות המסורת המקומית. הרחוב יורחב ע"י ניצול חצרות קדמיות לפעילות תיירותית, ניתן לארגן בחצרות אזורי אכילה אינטימיים משולבים בצמחיה מקומית כמו גפן ולקרותן ע"י אלמנטים קלים. בחצרות התיירותיות ניתן יהיה לרכוש מוצרים מקומיים להנות מפעילות של הכנת אוכל, בישול, הכנת שמן זית ועוד. עיצוב החצרות יצור שפה שתתקשר בין החצרות התיירותיות לאורך הרחוב.

ב. קטע מרכזי - גרעין הכפר - עם זרוע לכיוון המצודה - יוגדר כשטח בעל אפיון נופי ארכיטקטוני ייחודי, בשטח זה יותרו מגורים משולבי מסחר.

1. תוכן תכנית מפורטת להרחבת הפעילות התיירותית על ידי יצירת חצרות תיירותיות וחדרי אכסון.
2. תותר הקמה של בתי אוכל, חנויות לממכר תוצרת מקומית, אולמות תצוגה, גלריות, מלונות וחדרי אירוח, קומות הקרקע של מבני ציבור ינוצלו לתצוגה ומידע.
3. תתאפשר הקמה של מבנים חדשים או הרחבה של מבנים קיימים על בסיס התכנית המפורטת.

4. התכנית המפורטת תלויה בנספחים הנדרשים בהתאם לליעודי הקרקע.
 ג. קטע דרומי-מגדעין הכפר עד למעין וחורשת הזיתים העתיקים, יוגדר כמגורים משולב חדרי אירוח ותיירות חקלאית.
 מבחינה אדריכלית: ישמר הקשר עין רציף עם הסביבה (כגון קומת עמודים פתוחה, טיפול בקווי בנין והגדלת

2.4 פיתוח שטחים ציבוריים

א. גיוון שטחים ציבוריים ושימור עצים

- (1) לכל תכנית פיתוח כבישים, מבנה מסחרי, מבני ציבור ורחובות הולנדים תצורף תכנית נטיעות ושתילות הכוללת רשימת עצים לנטיעה וצמחים לשתילה אשר יתאימו לאקלים המקום.
 תכנית עקירת עצים ותחליפים שישתלו במקומם בשטחים ציבוריים על פי חטבלה להלן.
- (2) 50% מנטיעת העצים יהיו עצים בוגרים על פי תכנית חנטיעות ורשימת עצים ושתילים.
- (3) בכל שטח פתוח תשמר הצמחייה הטבעית ויעשו כל הפעולות הדרושות לשימורה וטיפוחה.
- (4) העתקת עצים לשטחים פתוחים - חובה להעתיק לשטח פתוח את כל העצים אשר יעקרו משטחי המגרשים והדרכים ואשר מהווים מטרד לביצוע עבודות הבניה והסלילה על פי תכנית העקירות.

ב. שטח ציבורי פתוח - המלצות שאינן מבוטאות בתשריט

(1) שימושים

השטח ישמש לפיתוח אזורי משחק, אזורי ישיבה, שבילים להולכי רגל, אזורי כינוס, כיכרות, אלמנטים עיצוביים כגון מזרקות/פסלים וכו', פרגולות ופביליונים, גינות, ריצוף וכן פתרונות תאורה וניקוז, על פי תכנית שתאושר על ידי מהנדס הישוב. בשטח ציבורי פתוח אסורה כל בניה פרט להקמת מתקני גן-מתקני משחק ושעשועים, ספסלים, ריהוט רחוב, מיצלות וכיו"ב; במידת הצורך, ובכפוף לתנאים שלהלן, תותר הקמת מקלט ציבורי תת קרקעי לשימוש ציבורי רב תכליתי ואו מתקני תשתיות הנדסיות כגון מתקני מים וביוב, תחנת טרנספורמציה וארונות תקשורת.

(2) הוראות

על כל שטח ציבורי פתוח יחולו גם הוראות המתחם בו הוא נמצא. להוראות נוספות לגבי השצ"פ היישובי בפתח הואדי ראו גם סעיף 6.2.3

(3) הוראות פיתוח כלליות

פיתוח כל שטח פתוח יהיה עפ"י תכנית פיתוח שטח למגרש במלואו, בקני"מ 1:200 ו-1:100 עם פרטים אופייניים - 1:5, 1:20, כולל גיוון ונטיעות וכולל פתרון תאורה וניקוז, מאושרת ע"י מהנדס הישוב והועדה המקומית כתנאי להיתר. כל שצ"פ, המיועד לשירות הציבור, יעמוד בתנאי נגישות מחמירים, לפחות בחלקו העיקרי. השלמת פיתוח המגרש, בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח המאושרת, תהווה תנאי לאכלוסו.

4) הוראות למקלטים

מקלטים בשטחי ציבור פתוחים יהיו תת-קרקעיים בלבד. יותר שימוש רב תכליתי במקלטים לצורכי ציבור, פעילויות חברה וקהילה וכד', הכל בכפוף לתאום עם הג"א ובהתאם להנחיותיהם.
הקמתם תותר בתנאי אישור תוכניות בינוי ופיתוח למגרש במלואו, אשר יוודאו השארת מרחב פתוח המאפשר קיום פעילות חוץ בהתאם לתפקודו המיועד של השצ"פ.

5) הוראות למתקני תשתיות, תחנות טרנספורמציה וארונות תקשורת

במידה ונדרשת תחנת טרנספורמציה, תחליט הועדה המקומית על הקמתה כתחנה עילית או תת-קרקעית, לאחר שבחנה את החשלוכות התכנוניות והעיצוביות של כל אחת מהאפשרויות.
מיקום תחנה עילית ו/או ארונות תקשורת יופרד משטחי פעילות בשטחי גינון ויגודר, בכל בהתאם להנחיות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה ובאישורם. לביצוע התחנה ילווה פיתוח נופי עפ"י תכנית פיתוח מאושרת כאמור בס"ק א לעיל. מתקני מים וביוב יהיו תת-קרקעיים בלבד.

ג. חנייה

תותר חניה תת קרקעית ובתנאי שתקרת החניה תפותח כשטח ציבורי פתוח, לרבות שטחים נטועים בעצי צל. תנאי להיתר לחנייה בחלק קטן מהשצ"פ (כפי שמוגדר בהוראות כל מתחם להלן ולא יותר מ- 10% ממנו) כחניה ציבורית לטובת מוסדות או מתקנים ציבוריים סמוכים בלבד – צרוף סקר אפשרויות חנייה במגרשי הציבור הסמוכים, אשר יצדיק את נחיצותה. חנייה כאמור תשולב בעצי צל.

ד. שטח פתוח מיוחד

שימושים והוראות

שטח ייחודי לשימור וטיפוח. לא יותרו עבודות חישוב ועבודות עפר אלא בהיתר, הכולל תכנית פיתוח מפורטת, הכוללת פרוט שימור ערכי הטבע במקום, מערך ניקוז והשתלבות בטבע הסובב. לא יעקרו עצים קיימים אלא לאחר אישור קק"ל והרשות המקומית.
לא תותר הקמת גדרות ו/או כל מכשול בפני מעבר חופשי של הולכי רגל ומטיילים בשבילי הטיול המוגדרים באזור. הקמת גדרות בשטח נחל גוש חלב ובשטחי חקלאות מסורתית, בהם סומן ייעוד "שטח פתוח מיוחד" תותנה בהיתר בנייה.

בהסכמת בעלי הקרקע, רשאית המועצה המקומית להציב בשטחים אלו, על חשבונה, מתקני גן ונופש כגון אזורי משחק, אזורי ישיבה, שבילים להולכי רגל, אזורי כינוס, כיכרות, אלמנטים עיצוביים כגון מים/פסלים וכו', פרגולות ופביליונים, גינון ריצוף וכן פתרונות תאורה וניקוז, על פי תכנית שתאושר על ידי מהנדס הישוב והועדה המקומית.

בעלי הקרקע באזורי ייעוד אלו רשאים להציב דוכנים ארעיים למכירת תוצרת חקלאית עונתית ו/או תוצרת אחרת לשרות המטיילים הכוללים מתקני צל ומנוחה שונים, אך לא מבנים סגורים, וזאת על פי היתר בניה שיוגש לאישור הועדה המקומית ויצג עיצוב ייחודי ומוקפד למתקנים אלו.
שטח דוכנים ומתקני צל אלה לא יעלה על 10 מ"ר וצפיפותם לא תעלה על דוכן אחד לדונם.

ה. פארק ארכיטקטור - אינו בגבולות תכנית המתאר.

יפותח כפארק עירוני המבוסס על היסטוריה ומורשת. יהווה מקום לימוד ופעילות יוצרת לתלמידים, קבוצות ובודדים, בנוסף לתפקודו כפארק לשחות בטבע ולתצפית נוף. פיתוח הפארק יעשה עפ"י תכנית מפורטת. הפארק ישולב במסלולי תיור.

ו. מעיינות קיימים ותוואי הנחל.

שימושים והוראות

בתחום זה לא תותר הקמת מבנים כלשהם ולא יותרו עבודות חישוב ועבודות עפר.

המועצה המקומית רשאית לבצע פעולות הנדסיות ופעולות פיתוח נופי, על מנת להגן על ערכי הנוף והטבע ולפתח אותם לטובת התושבים וחמבקים, כל זאת על פי תכניות פיתוח מפורטות, אשר יוגשו לאישור הועדה המקומית וכוללות פרוט שימור ערכי הטבע במקום, מערך ניקוז מאושר ע"י רשות הניקוז האזורית והשתלבות בטבע הסובב.

לא יעקרו עצים קיימים אלא לאחר אישור קק"ל והרשות המקומית. פיתוח חקלאי, במידה שאין בו פגיעה באיכות המים ו/או בערכי הנוף והטבע, יותנה באישור רשות הניקוז.

ז. פארק עירוני בצמון מזרח הישוב

(1) הפארק יתוכנן באופן שיותאם לכלל האוכלוסייה. בשטחים בעלי שיפוע גדול יתוכננו מפלסים שונים.

(2) בתחום הפארק לא תותר הקמת מתקנים הנדסיים.

(3) הפארק יישאר במצבו הטבעי ויחולו עליו הוראות יער טבעי לשימור ע"פ תמ"א 22.

(4) תשמר הצמחייה הטבעית ויעשו כל הפעולות הדרושות לשימורה וטיפוחה.

(5) גישות: יש ליצור דרכי גישה לפארק ממספר כיוונים, כולל גישה נוחה לנכים.

(6) בטיחות: יש לשמור על הפרדה פיזית בין אזור השהיה והטיול של אנשים בפארק לבין הדרכים הסמוכות.

ח. דרכים (קיימות ומוצעות)

(1) שימושים

כפי שנקבע בהגדרה של "דרך" בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 על תיקוניו, למעט מסילות ברזל, ולרבות ריחוט רחוב ופסי ירק. כן יותרו מתקני תשתית, כהגדרתם בחוק, בתנאי שאין בכך פגיעה בטיחות התנועה בדרך או בתפקודה.

(2) קווי בניין

קווי בניין מדרכים מאספות יהיה 5 מ' ומדרכים מקומיות 3 מ', אלא אם מצוין אחרת ברוזטה בתשריט. בסמכותה של הוועדה המקומית לקבוע, קווי בניין מיוחדים במגרשים פינתיים, בתוספת של עד 30% מקו הבניין הקיים, כדי להבטיח שדה-ראיה תקין לתנועת כלי רכב בצומת הסמוך.

3) הוראות בינוי ופיתוח

- בקשות להיתר לסלילת דרכים - ילוו בנספח נופי, הכולל תכניות צמחיה והשקיה, אשר יוכן בלווי אדריכל נוף מוסמך לפי הנחיית מהנדס הוועדה המקומית.
- לגבי דרכים המוצעות בתכנית זו, רשאית הוועדה המקומית לאשר הסטה ו/או תיקון של תוואי הדרך בתכנית מפורטת לפי סעי' 62 א לחוק, בכפוף לאישור משרד התחבורה.
- הרדיוס של קשת מפגש של קווי רחוב חדש בצומת לא יפחת מ-8 מטרים.
- לא יותרו הקמת בניין או ביצוע עבודה אחרת בשטח דרך, פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך, בהחזקתה ובתיקונה ולמתקני תשתית כהגדרתם בחוק, בתנאי שאין בכך פגיעה בבטיחות התנועה בדרך או בתפקודה.
- חרף האמור בס"ק שלעיל, רשאית הוועדה המקומית לאשר מבנים ארעיים בשטחי דרכים, כגון סככות המתנח לאוטובוסים, תאי טלפון ולוחות מודעות.
- לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בשטחי דרכים אלא מתחת למפלס התנועה ובתנאי שתשוכנע הוועדה המקומית מכורח הדבר.

4) הטייה, חסימה או ביטול דרך.

- דרך קיימת, המיועדת לביטול, לא תבוטל בפועל כל עוד היא מהווה גישה בלעדית אל מגרשים בנויים. ביטולה בפועל יותר על-ידי הוועדה המקומית רק לאחר סלילת דרך גישה חלופית.
- הטייתה, חסימתה או ביטולה של דרך לא תפגע בזכויות של הוועדה המקומית ושל כל גוף אחר, המוכר על-פי חוק לגבי מתקני תשתית קיימים, הנמצאים מעל לדרך או מתחת לה, ותהיה להם הזכות לבדוק, לחחיק ולתקן אותם המתקנים ולהיכנס לשם כך אל תחום הדרך כאילו לא הוטלה, נחסמה או בוטלה.
- עבודות הטייה, חסימה או ביטול דרך יבוצעו על-ידי הוועדה המקומית או מטעמה רק לאחר מסירת הוועדה על כך, לפחות 60 יום מראש, אל בעלי הזכויות בקרקע, העלולים להיפגע מהעבודות האמורות.

ט. הוראות לרצועה לתכנון - דרך 805

- התוואי המדויק של הדרך בתחום רצועת הדרך המוצעת והוראות לביצועה ייקבעו במסגרת תכנית מפורטת נפרדת.
- תכנית הדרך תכלול, בין היתר, דרכים ו/או מעברים חקלאיים, אשר יאפשרו נגישות טובה לשטחים החקלאיים משני עברי הדרך והמשך עיבודם וייקבעו בה הוראות לגבי היעודים והשימושים בתוואי שבוטל.
- יותר עיבוד קרקע החקלאית בתחום רצועת הדרך, כל עוד לא אושרה תכנית מפורטת כאמור ולא נסלל בפועל התוואי החדש.

י. דרך נופית

שימושים והוראות

"דרך המים" הינה דרך נופית העוברת בנוף לשימור וטיפוח. לא תותר כל עבודה להקמת הדרך, לרבות עבודות חישוף ועבודות עפר, אלא בהיתר, הכולל תכנית פיתוח פורטת, הכוללת פרוט שימור ערכי הטבע במקום, מערך ניקוז והשתלבות בטבע הסובב. עקירת עצים קיימים, במידה ונדרשת ישירות לביצוע הדרך, תותנה באישור קק"ל והרשות המקומית. ככל הניתן – יועתקו העצים אל שולי הדרך.

י"א. דרך משולבת

שימושים וחראות

דרך לתנועת כלי רכב והולכי רגל, הכוללת, ריצוף, אלמנטי גינן וריחוט רחוב, חניה ותאורה. תבוצע על פי תכנית בינוי ופיתוח, אשר תוגש לאישור הוועדה המקומית. תכנון הדרך ייעשה תוך שימת דגש על מתן עדיפות להולכי רגל.

י"ב. שביל הולכי רגל

שימושים

מעבר להולכי רגל ולרוכבי אופניים בלבד. ייאסר מעבר לכלי רכב מנועיים, למעט לרכב חירום.

י"ג. חניון

(1) שימושים.

מגרשי חנייה, כולל פתרונות חנייה למוקדי יציאה למסלולי תיור וטיול בישוב ובסביבתו ולחניית רכב כבד באתר אשר ייועד לכך, כך שתמנע פגיעה ביעודים הסמוכים.

(2) חראות פיתוח

פיתוח השטח יהיה עפ"י תכנית פיתוח שטח למגרש במלואו, בקני"מ 1:200 ו- 1:100 עם פרטים אופייניים - 1:5, 1:20, כולל גינן ונטיעות וכולל פתרון תאורה וניקוז.

לא תותר הקמת החניון אלא בהיתר, הכולל תכנון חניון רכב כבד עם הסדרי גישה וחנייה מופרדים ומאושרים ע"י משרד התחבורה, ואשר תכנית פיתוח כאמור לעיל תהווה חלק בלתי נפרד ממנו. השלמת פיתוח החניון, בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח המאושרת, תהווה תנאי לאכלוסו.

3. שיקום נופי

כללי: תוואי מערכות בויב ותיעול תת- קרקעית כולל דרכי התפעול והתחזוקה יהיו בתוך שטח התכנית.

3.1 עודפי קרקע – שפך

א. ייאסר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן מילוי או סלעים בשטחים פתוחים אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י מהנדס המועצה.

ב. יוזם התכנית יחדש את הצמחייה חטבעית באזור המדרונות אשר יפגעו במשך תהליך הבניה, לפי תכנית שתילת שהוגש לאישור מהנדס הועדה. העבודה תבוצע עם סיום עבודות הסלילה התשתית והבינוי של השכונה.

3.2 עבודות מקדימות לעבודות עפר ותשתיות

א. חישוב

חישוב שכבת הקרקע העליונה יעשה בכל שטח האתר. הקרקע שתיאסף תיערם ותישמר במקומות מתוכננים מראש ובתאום עם פקח רשות שמורות הטבע. הקרקע תגודר ותשמר לשיקום מחשופי סלע שיתהוו כתוצאה מעבודות העפר באתר. במידה ויהיה מחסור באדמת חיפוי, תובא אדמת חיפוי נוספת מאתרים אחרים. סוג האדמה והאתרים יקבעו בהתאם להנחיות שיקבעו אדריכל הנוף מתכנן ה- ת.ב.ע ובתאום עם פקח של רשות שמורות הטבע. במידה ולא תמצא אדמת חיפוי מתאימה, יעשה חיפוי באדמת גן הררית אחרת.

ב. איסוף פקעות ובצלים

בעת החישוב בתוואי הדרך וכן במקומות המיועדים כאתרים לעודפים, יש לאסוף פקעות, בצלים של הצמחייה במקום על מנת להשתמש בהם בשיקום חנופי (בתאום עם רשות שמורות הטבע).

ג. כיסוי באדמת חישוב או אדמה מובאת

החומרים, המילוי והעודפים יכוסו באדמת חישוב או אדמת גן מובאת שהרכבה זהה לאדמת החישוב באתר. על אדמת החיפוי יבוצעו נטיעות על פי תכנית הצמחייה. לפני הנחת אדמת החישוב/חיפוי, יבוצע פתרון למניעת חלחול מהיר של המים, בתאום עם יועץ הקרקע.

ד. פיזור אדמת חישוב על גבי מחשופי הסלע

האדמה שתיחשף תפוזר על כל מחשוף הסלע בסיום חציבת המדרגה העליונה. לא יותר מעבר משטח אחד למשנהו ללא חיפוי.

ה. ביקורת כריתת עצים

על מנת למנוע תופעה של כריתת עצים שלא לצורכי בינוי, יש להגדיר בחוזה כי העצים אינם רכוש הקבלן.

3.3 העתקת עצי קק"ל

העתקת עצים תעשה בכפוף לכל דין.

העתקת עצי בר משטח מיועד לבינוי, פיתוח וכבישים

- 1) העתקת עצי בר תעשה בכפוף לכל דין. חל איסור לפגוע בעצי הבר ללא תאום מוקדם עם הרשות.
- 2) על היזם מוטלת החובה להגיש תכנית מדידה.
- 3) בטרם יבצע פעולת עקירה – על הקבלן לקבל אישור בכתב מאדריכל נוף ומפקח רשות שמורות הטבע.
- 4) עצים שנתקבל אישור להעתקתם, יועתקו למקום ריכוז שיקבע מראש במפרט.

5) השטח שיועד לקליטת עצים מועתקים יושקה ויטופל על ידי הקבלן או על ידי רשות שמורות הטבע במימון היוזמים במשך שתי עונות רצופות.

6) עץ שסיכויי התצלחה בקליטתו מחדש בשטח לאחר העתקתו קטנים, או שקליטתו נכשלה, יעקר ובמקומו יספק הזים עץ שווה ערך ושווה איכות על פי החלטת אדריכל נוף ופקח רשות שמורות הטבע ובחתאם לטבלה המצורפת להלן:

סוג העץ	סיכויים להעתקה	שווה ערך ואיכות	כמות
חרוב מצוי	טובים	עץ חרוב ממיכל 90 ליטר גובה גזע 2 מ' עד ההתפצלות, קוטר גזע 2"	4
אלון תבור	קשים	עץ אלון תבור - " - "	4
אלון מצוי	בינוניים	עץ אלון מצוי - " - "	4
אלה ארצישראלית	קשים	עץ אלה א"י - " - "	4
לבנה רפואי	טובים	עץ לבנה רפואי - " - "	4
זית *	קשים	עץ זית בוגר מאדמה, עם 3 התפצלויות בגזע. קוטר ענפים 4".	4

* פרוט בסעיף 3.4 להלן.

3.4 העתקת זיתים

א. השימוש בזיתים מועתקים דורש טיפול וכמויות מים גדולות בשנים הראשונות לקליטתו. אי לכך, מומלץ שהשימוש בזיתים יהיה בצורה מרוכזת, במקום ובאופן שניתן יהיה להם לספק מים. לפני תחילת ביצוע עבודות כלשהן באתר, על הקבלן להגיש תכנית עבודות עפר על רקע סימון עצים קיימים לאדריכל נוף ולפקח רשות שמורות הטבע, אשר יבדקו אפשרויות וסיכויים לשילוב עצי בר/קק"ל התחומי הפרויקט.

ב. שטח לריכוז עצים מועתקים - בשטחים הפתוחים, הכלולים בתכנית, ייקבע שטח לריכוז עצים שהועתקו מהשטח.

ג. בקרה על תוצאות השיקום - במשך שתי עונות יערך מעקב אחרי קליטת הצמחייה בהתאם להתפתחות הצמחים תוכן ותוצא תכנית שתילת שלב ב' להשלמה ולשיפור תכנית הצמחייה הראשונה. לאחר שנה יועבר השטח לאחזקה במסגרת קבלן מתחזק אשר יעקוב וישלים צמחיה וכל זאת תחת פיקוח גוף מפקח המורכב מאדריכל נוף ופקח רשות שמורות הטבע ובמימון ממ"י.

3.5 ארגון וביצוע עבודות המיתוח

לזמן עבודות העפר ואחרי סיומן. המלצות אלה מיועדות למניעת פגיעה בנוף הקיים, לצמצום הנזק הצפוי ולהכנת תשתית לשיקום נופי. הנחיות לשיקום הנופי כדלקמן:

א. דרכי גישה ועבודה

1) כל דרכי הגישה והעבודה יהיו בתחום עבודות העפר של האתר שהם בתחום נקודות הדיקור באזור המילוי והתציבה.

2) למרות האמור לעיל, אם ייווצר הכרח בפריצת דרכים נוספות מחמת אילוצי הביצוע יעשה הדבר רק לאחר קבלת אישור מראש מאדריכל הנוף ומפקח רשות שמורות הטבע. תחילת העבודה תעשה רק לאחר שתוצא תוכנית שיקום.

3) עם תום עבודות העפר תבוצענה כל הפעולות האפשריות להחזרת המצב לקדמותו על ידי חיפוי באדמה ושקום צמחי בהתאם לתכנית שתוכן על ידי אדריכל נוף.

ב. מחנות עבודה ואתרים למגרסות

- 1) מחנות עבודה ומגרסות ימוקמו בתחום האתר באתרים המפורטים בתכנית שתוצא על ידי אדריכל נוף ויעשה שימוש במגרסות ניידות בלבד אשר יפוננו לאחר גמר עבודות הסלילה והבניה.
- 2) מחנות עבודה ומגרסות לא יחרגו מהמקום והשטחים שהוקצו להם בתכנית המפורטת הנ"ל.
- 3) הגדלת שטח מחנות ואתרי עבודה או הוספת אתרים חדשים למטרה זו יעשה רק לאחר קבלת אישור והוצאת תכנית מיקום ושיקום נופי על ידי אדריכל נוף.
- 4) אם יתעורר הצורך לשנות מיקום מחנה עבודה או מגרסה ייעשה הדבר רק לאחר תאום עם אדריכל נוף ופקח רשות שמורות הטבע.
- 5) מיד עם תום העבודה יבוצע באתרים הנ"ל ניקיון השטח מפסולת, מחומרי בניה ומסלעים על מנת להחזיר את המצב לקדמותו. האתרים יכוסו באדמת חיפוי בעובי 30 ס"מ לפחות.

ג. איסור חציבה על ידי פיצוץ

חל איסור על חציבה על ידי פיצוצים. בולדרים וסלעים גדולים אשר יועפו מעבר לקווי הדיקור, לערוצים או למדרונות ויגרמו עקב כך למפגע ויזואלי יאספו מהשטח, יפוצצו או ייקברו במקום בהתאם להנחיות אדריכל הנוף.

ד. חריגות בביצוע

- 1) לא תותר כל חריגה מעבר לקווי הדיקור הן בקטעי מילוי והן בקטעי חציבה וחפירה אלא באישור אדריכל הנוף ובתאום עם הוועדה המחוזית.
- 2) כל חריגה כזאת במידה ותהיה תתוקן ע"י המבצע ועל חשבונו בהתאם להוראות אדריכל הנוף.

ה. עודפי עפר

עודפי העפר יועברו לאתר מוסדר ומאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.

ו. טיפול בעודפי קרקע

בשלב התכנון ייבדק האיוון בין חפירה ומילוי ויאותרו אתרים לשפיכת עודפים בצורה מבוקרת ומתוכננת על ידי אדריכל נוף. בכל אתר תצוין כמות העפר הנשפכת. היה ותוך כדי מהלך עבודות עפר או בסיומן ייווצרו עודפים, אשר לא ניתן לעשות בהם שימוש לצורכי הפיתוח או באזור אחר, יערמו או יפוזרו העודפים בתחומי האתר בהתאם להנחיות אדריכל נוף ומבלי לחרוג מנקודות דיקור מתוכננות.

2. מסלעות

- 1) בסיס המסלעה יורחק לפחות 1 מ' מקצה עליון של הקיר, במקרה של שילוב קיר + מסלעה.
- 2) במרווחים בין הסלעים ועל המסלעה, תפוזר אדמת גן פורייה ופני המסלעה יגוננו.
- 3) לא יורשה שימוש בסלעים רכים ומתפוררים.
- 4) שיפועי המסלעה ייקבעו על ידי יועץ הקרקע וביסוס.
- 5) המסלעה תהיה מסלע שלוקט מעל פני השטח (לא מחציבה). שכבת הסלעים התחתונה תהיה קבורה בקרקע, לפי הנחיות יועץ קרקע וביסוס.
- 6) גודל האבנים לא יהיה קטן מ – 80 ס"מ/מ"ס 160 ס"מ/מ"ס 120 ס"מ.
- 7) הסלעים יונחו כאשר הפאה הרחבה כלפי הקרקע והקטנה כלפימעלה.
- 8) הסלעים יונחו אחד על השני בחפיפה לסירוגין.
- 9) במסלעה יבוצע כיסוי אדמת גן לשתילה ושתילה של צמחיה מתאימה, בתאום עם הגורמים הנוגעים בדבר.

4. המלצות להוראות התכנית

- 4.1 ציר תיירות נופי המתחיל ממרכז הכפר לכיוון מוקדי מים ומורשת חקלאית ונופית בצפון ודרום, יפותח בראיה תיירותית, המבוססת על שילוב מעורב של מגורים עם מלונית וחצרות תיירות חקלאית, בשולי הציר, ומגורים משולבי מסחר בחלק העובר בגרעין הכפר. תוכן תכנית מפורטת המלווה בנספחים הנדרשים בהתאם ליעודי הקרקע.
- 4.2 תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתכנית יהיה הגשת תכנית פיתוח בליווי אדריכל נוף לכל תחום התכנית.
- תכנית הפיתוח תקבע את שלבי הפיתוח של מתחמי הבינוי, מפלסי הפיתוח מיקום הכניסות למגרשים, תכנון הגדרות, התאורה, התשתיות, הגינון וכד'.
 - תכנית הפיתוח תקבע גם את שלבי הביצוע לשטחי ומבני ציבור בהתייחס לשלבי הפיתוח של המגורים.
 - ביצוע ופיתוח התשתיות בתחום התכנית יהיה בהתאם לתכנית הפיתוח האמורה.
 - תנאי להוצאת היתר בניה לכל מגרש יהיה הגשת תכנית בינוי שתתייחס בין היתר למפלסי הבניה כפי שנקבעו בתכנית הפיתוח הכללית האמורה.
- 4.3 בקשות להיתר, יציגו רצף חזיתות וחתכים הפונים לשטח ציבורי, כולל פתרון ניקוז, קירות תומכים, מעקות, מבני עזר, ומערכות.
- 4.4 קירות תומכים יבוצעו מאבן מקומית בשיעור של 25% משטח הקיר לפחות. קירות תומכים יהיה עד 2.0 מ' ברציפות. במקומות בהם הפרשי הגובה עולים על טווח הגובה המותר, יופרדו הקירות התומכים על ידי שטחים אופקיים המאפשרים שתילה ונטיעה, שרוחבם לא יפחת מ- 1.5 מ'.
- 4.5 במגרשים יורדים – הנמצאים מתחת לכביש הגישה אליהם, קירות התומכים יהיו עם גמר אבן פראית מקומית בשיעור של 25% לפחות משטח הקיר בגבול המגרשים יש לבנות קירות תומכים לפני תחילת עבודות עפר כדי לתחום את המגרשים ולמנוע אדמה לכיוון השטח הטבעי הירוק.
- 4.6 יותר לשלב בין קירות תומכים למסלעות.
- 4.7 גובה קיר תומך בגבול בין מגרשים יהיה עד 2.0 מ' מעל רצפת הבית הנמוך.
- 4.8 לא יותרו שפכי קרקע והנחת תשתיות לשטחים שמעבר לגבול התכנית. דרכי העבודה יהיו בתחום התכנית. עם תום עבודות העפר יבוצע שיקום נופי להחזרת המצב לקדמותו.
- 4.9 עצים בוגרים בתחום התכנית שיש צורך להעתיקם, ומתאימים לכך, יועתקו ויינטעו מחדש בשצפ"ים. מבקשי ההיתר יחדשו את הצמחייה הטבעית באזורים אשר תפגע במהלך הבניה.
- 4.10 בעת פיתוח שצ"פ תשמר הצמחייה הטבעית ויעשו כל הפעולות הדרושות לשימורם וטיפוחם.
- 4.11 קווי תשתית ותקשורת יהיו תת קרקעיים. דרכי התפעול והתחזוקה לקווי תשתיות יהיו בתוך שטח התכנית. אביזרים אשר יבלטו, יהיו בתוך מבנה מגודר. חזיתות המבנה, הגידור סביבו, וחיפוי החצר יתוכננו תוך התחשבות בבינוי ובנוף ויחויבו באישור עורכי התכנית כתנאי למתן היתר.



למען הסביבה והקהילה בע"מ

נספח סביבתי מנחה - תכנית מתאר דיר חנא- ג/15132

1. מדיניות סביבתית

1.1 סקרים סביבתיים

1.1.1 סקר קרקע: סקר משאב קרקע יתייחס למניעת סחף, שמירת איכות הקרקע, עובי, פוריות, מגוון המינים, ומערכת ניטור נדרשת לצורך מעקב בשיתוף רשות הטבע והגנים ומשרד החקלאות.

1.1.2 סקר מים ומניעת נזקים למי תהום: סקר משאב מי תהום יכלול תכנון ומעקב אחרי פרמטרים בקטריוולוגיים, כימיים, אסטיתיים, לפי התקנות לאיכות המים ובשיתוף ספק המים ונציבות המים, וסקר שמציג את הסיכונים מן התכנית למי תהום ואת הדרכים למנוע את הסיכונים האלו.

1.1.3 סקר אויר: סקר משאבי האויר כולל התייחסות לתקני פליטה ולתקני סביבה, וקביעת מצב קיים ומצב חוזי. הסקר מתייחס בין היתר לאבק מפעילות בניה, מזהמי תחבורה, מזהמים משריפת דלקים ומזהמים תעשייתיים, וכן לשימושי קרקע היוצרים זיהום אויר וריחות כמו תעסוקות חקלאיות, חניונים, אולמות שמחה וחדרי אוכל.

1.1.4 סקר רעש: ניתוח רעש על ידי סקרים אקוסטיים המלווים תכנון אוורי תעסוקה, תיירות, מגורים, מסחר, תשתיות שונות וכד'. תכנון הרעש מתייחס לתקנים שבתוקף, תוך ביצוע מדידות רקע עדכניות להקטנת מפגעים קיימים.

1.1.5 סקר קרינה: מיקום והפעלה של אנטנות שידור יתאפשר לאחר הצגת סקרי בטיחות וקבלת היתר מאת הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה ולפי הנחיות תמ"א 36, וככל האפשר באזורים שאינם מבוזרים.

1.1.6 תחנות מיתוג והשנאה, פרודורי מתח גבוה: חאישור יהיה מותנה בהצגת סקרי בטיחות ובקבלת היתר מאת הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה ולפי הנחיות תמ"א 10.

1.1.7 סקר תברואי סביבתי לאזור גידול בעלי חיים: הסקר התברואי יכלול סקירת תכנית הניקוז ותכנית ביוב באישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה, תכניות להצבת מתקנים לסילוק



למען הסביבה והקהילה בע"מ

פגרים, למצבור זבל ולמכון חליבה – על פי הצורך. הסקר יכלול את הנושאים הבאים: ריחות וזיהום אוויר, מניעת זיהום מי תהום, מניעת רעש, תברואה, מניעת ריחות והתפתחות יתושים ומניעת נזק למי תהום.

1.1.8 סקר סביבתי ותברואי לאזור חממות או לאזור תעסוקה חקלאית: הסקר יכלול סקירת תכנית ניקוז ותכנית ביוב, ומתקנים לסילוק פסולת, סקרי השפעה סביבתיים ותכנית סביבתית לאזורי החממות הקיימים וחמתוכננים. כל תכנון מתקני אצירת פסולת ומערכת ביוב יתייחס לנושא מניעת ריחות והתפתחות יתושים.

1.1.9 סקר מעיינות ואקוסיסטמות רגישות: תכנית לפיתוח או לכינוי כשטחים ברדיוס 250-500 מ' סביב אזור המעיינות תלווה בסקר חי וצומח, סקר הידרולוגי, הערכת ההשפעות של התכנית המוצעת, הצעות למיזעור נזקים אקולוגיים וחלופות בינוי.

1.1.10 סקר תברואי וסביבתי לתחום מעבר למיון ולדחיסה של פסולת יישובית (ליווי התכנון): סקר לקביעת היקף האתר הנדרש לאיסוף פסולת, סוגי הפסולת הנאספים, שילווה בסקר הידרולוגי ובתכנון מניעת זיהום קרקע ומי תהום במוקד איסוף הפסולת. כמו כן תיערך תכנית למניעת רעש, זיהום אוויר וריחות.

1.2 תכנון סביבתי

התכנון הסביבתי עוסק בנושאים סביבתיים מרכזיים באמצעות הכנה מוקדמת של תסקירים, סקרים ונספחים סביבתיים המתייחסים לכל המפגעים הסביבתיים המאותרים בעת התכנון, הבניה וההפעלה, ולעמידה בחוקי העזר הסביבתיים, בתקני פליטה ותקני סביבה, למניעת זיהום סביבתי.

טיפול בהיבטים הסביבתיים נדרש ככל תכנית למגורים, אזור תעסוקה או מתחם תיירות, או לפי דרישת הוועדה המקומית או כל גורם סטטוטורי אחר או דרישה ציבורית כפי שמוצגת בוועדות התכנון. כמו כן, נדרש נספח סביבתי כאשר קיימים ייעודי קרקע ושימושים המכילים חומרים מסוכנים, דלקים, או תשתיות כגון: כבישים ברמה עורקית, אזורית וארצית, ביוב, תיעול, איגום מים, אוטנות ומוקדי שידור, תחנות השנאה ומיתוג לחשמל, פסולת, תחנות דלק, תעסוקה חקלאית, תחנת מעבר לפסולת, אזור לספורט, אקוסיסטמות רגישות כמו שטח ריכוז המעיינות.

תכנון סביבתי מתייחס בין השאר לשמירת החורש הטבעי, שלולית חורף, מעיינות ועצי זית עתיקים, הקיימים בשטח התכנית ובקרבתה. כמו כן, מתייחס התכנון הסביבתי להיבטים הנופיים ולהשתלבות בסביבה הטבעית.



למען הסביבה והקהילה בע"מ

להבטחת תכנון בר קיימא, התכנון הסביבתי בודק התאמה תכנונית לקיבולת, או מצאי סביבתי מול העקה הסביבתית שתחול כתוצאה מביצוע תכנית מפורטת. בתכניות חדשות למגורים, תעסוקה, תיירות, מסחר ואזורים משולבים במגורים, תשתיות ושטחים ציבוריים מסוגים שונים, יובטח שבשלבי התכנית יוטמעו עקרונות של קיבולת סביבתית.



למען הסביבה והקהילה בע"מ

2. הנחיות סביבתיות

2.1 שימושים מעורבים

שימושים מותרים:

מסחר סיטונאי, מסחר קמעונאי, תיירות תעשייתית כדוגמת מרכזי מבקרים, שרותים ציבוריים, שרותי רכב, הובלה ותחבורה, אחסנה, מתקני ספורט, אולמות בידור ומועדונים, מבני ציבור ובילוי. הקמת שימושים מעורבים תהיה לאחר ביצוע סקר סביבתי מוקדם שיתמקד בנושאי מניעת ריחות ורעש.

2.2 כבישים ותשתיות

תכנון לביצוע של דרכים ראשיות, אזוריות וכבישים עורקיים ומאספים יכלול, במידה ותמצא לנכון הועדה המקומית, סקר אקוסטי וסקר לזיהום אוויר תוך הטמעת מסקנותיהם בתכנית. יתבצע תכנון מחודש של העורק הראשי ביישוב – כביש מסי 805 – שיתחם להפחתת נפחי תנועה ולמיגון אקוסטי. תכנון של תשתיות כמו חשמל, קווי גז, תקשורת ואנטנות ילווה כסקרים סביבתיים רלוונטיים.

2.3 תכנון ידידותי – תכנון בר קיימא

תכנון מתחמי הפיתוח החדשים יתחשב בפרמטרים הבאים:

- ניצול תוואי שטח טבעיים ומלאכותיים למניעת רעש מתחבורה או קרינה ממוקדי חשמל ואנטנות.
- יצירת רחובות "ירוקים", ניתוק צירי הולכי רגל מצירי התחבורה המוטורית, קישור הכפר לסביבתו באמצעות מערך שבילי הליכה משולכים בשטחי ציבור פתוחים.
- איסוף, מינון ודחיסה של פסולת רטובה, פסולת מוצקה ופסולת בנין באתר מוסדר אחד.
- שימוש בחומרים עמידים לריהוט רחוב ולתשתית עירונית להקטנת הפסולת, כגון מוצרי בטון ברזל, ואבן.
- מיקום אזורי בילוי, מסחר, מגורים, מלאכה וכד' באופן שימנע נזקים סביבתיים הדדיים, ותוך עריכת הסקרים הסביבתיים הרלוונטיים כמפורט לעיל, והתבססות התכנון על מסקנותיהם.



למען הסביבה והקהילה בע"מ

2.4 עבודות עפר

לפני תחילת פיתוח ברמה המתחמית או השכונתית תוגש תכנית מיקום וחיפוף עבודות העפר, אופן סילוק עודפי העפר והסדרת שטחי אחסון. כמו כן, תוכן תכנית למניעת נזקי סחף לקרקע, מניעת נזק למי תהום, תוך מניעת נזקים לחי ולצומח.

2.5 שימושים חורגים

כל בקשה לשימוש חורג לא תידון ולא תאושר אלא אם הובטח שהפעילות המבוקשת תעמוד בכל ההוראות בנושא איכות הסביבה, לפי דרישת הרשויות הסביבתיות.

2.6 היתר בניה

חיתר בניה יינתן רק לאחר שתוכנן עמידה בהוראות ותנאים למניעת מפגעים סביבתיים.



למען הסביבה והקהילה בע"מ

3. תשתיות סביבתיות

3.1 פסולת

- יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות מפגעים או סיכונים בטיחותיים.
- כל סוג פסולת יפונה לאתר ייעודי, מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.
- היתר בנייה ורשיון עסק מותנים בקיום ההוראות בדבר טיפול וסילוק פסולת מוצקה כולל אצירה, מיון, אחסון זמני, הובלה לתחנת מעבר ואו לאתר סילוק פסולת מוסדר בהתאם להוראות הועדה המקומית.
- ככלל, לא יותר שימוש קרקע שייצר באופן שוטף פסולת רעילה או מסוכנת. אם תיווצר פסולת רעילה/מסוכנת או פסולת רפואית בשימושי הקרקע המותרים הרי שפסולת זו תטופל בנפרד ותועבר לאתר מורשה על ידי הרשויות הסביבתיות.
- כל מיכלי אצירת הפסולת יהיו מוסתרים במיתקנים יעודיים לכך, שיכללו בתכניות הפיתוח.
- תובטח ננישות מתאימה לצורך פינוי פסולת מאזור איסוף פסולת.
- תוכן ותנוש לאישור הועדה המקומית תכנית למרכזי מיחזור שכונתיים

3.2 ביוב ושפכים

- יובטחו חיבור וקליטה של כל הביוב המיוצר בשימושי הקרקע השונים בתכנית, למערכת חולכת שפכים מוסדרת, שתוביל למתקן הטיפול האזורי.
- איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לחוקי העזר וחוקים של הרשויות הסביבתיות וברמה שלא תפגע בצנרת, בקרקע, במי תהום ובמתקנים.
- ייעשה מאמץ להפרדת השפכים התעשייתיים למובל נפרד לצורך טיפול מיוחד במזהמים תעשייתיים ומתן אפשרות למיחזור מקומי של ביוב – בעיקר כבתי הבד.
- קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנייל ייעשה במיתקנים בתוך המגרשים, טרם הזרמתם למערכת חולכת השפכים המרכזית – בעיקר כבתי בד.
- יחוקק חוק עזר עירוני לאיכויות שפכי תעשייה. זאת באם לא יחוקק חוק דומה לאיגוד ערים לאיכות הסביבה אגן בית נטופה.
- כל 10 שנים לפחות תתבצע תכנית לצילום צנרת ביוב ויישום ההמלצות.
- בתכנון תשתית הביוב יוטמעו אמצעים מתקדמים למניעת נזק למי תהום: איטום דיפון תת קרקעי או צנרת כפולה לכיוון, איטום דומה של מתקני טיפול קדם ומשאבות לכיוון, חיישנים



למען הסביבה והקהילה בע"מ

לדליפה ואתרעות אוטומטיות, אוגר חרום לביוז בתחנות שאיבה ומתקני טיפול קדם, מקור חשמל אלטרנטיבי למשך 48 שעות לפחות לפרקי הפסקת חשמל, מתקני ניטרול לריחות במידת הצורך.

3.3 חסכון במים ומערכות הניקוז

- תבוצע הפרדה נאותה בין מערכת הניקוז למערכת הביוז, לפי המפרטים המעודכנים של משרד הבינוי והשיכון.
- במידת הצורך יבוצע תכנון וביצוע הסדרת הערוצים המובילים לנחל חלזון ויובליו, לשביעות רצון הרשויות הסביבתיות, תוך טיפול נופי.
- באזור המתוכנן למכני ציבור ושפיים, שפיים יעשה שימוש במערכות חוסכות מים, כגון מערכות השקיה חסכוניות תמכוססות על טפטוף, או השקיה ממוחשבת, ברזים חוסכי מים, מערכות סניטריות חסכוניות, שימוש בחיפוי קרקע מגזם מקומי וכו', וכן יעשה, ככל הניתן, שימוש חוזר במים.

3.4 חומרים מסוכנים דלקים

כל תכנית לתחנות תדלוק חדשה או שידרוג תחנות תדלוק וותיקה או איחסון דלקים מעל או שווה ל- 10,000 ליטר, תכלול סקר סיכונים מחומרים מסוכנים וסיכון למי תהום. התכנית תוגש על פי הנחיות הרשויות הסביבתיות, ובהתאם לחקיקה המתאימה לתחנות תדלוק, אחסון ושיונע של דלקים.

3.5 בעלי חיים

- לא תותר החזקת בעלי חיים באזור המגורים באופן שעלול לגרום למפגע.
- הועדה המקומית לתכנון ובניה תכין תכנית להקמת אתר לריכוז וטיפול בבעלי חיים, עם אפשרות לשלבו באתר טיפול בפסולת אזורית.

יוזמות



למען הסביבה והקהילה בע"מ

4. מינהל סביבתי

4.1 חינוך סביבתי

הרשות המקומית תכין תכנית לחינוך סביבתי. התכנית תכלול מרכיבים של הדרכה, תקשוב סביבתי, תכניות להפעלה של הציבור ומתנדבים.

4.2 אכיפה סביבתית

הרשות המקומית תכין תכנית אב לתברואה שתתמקד בנושאי איכות סביבה ותברואה, בין היתר תעסוק התכנית בטיפול במוקדי יתושים עונתיים.

4.3 מינהל סביבתי

ניהול נושאי איכות הסביבה יעשה על ידי האחראים ברשות המקומית לנושאים אלה.



תאריך: 12/2/08

תוכנית מתאר דיר חנא מס' ג/15132

נספח מים

1. כללי:

מערכת המים המוצעת, מתוכננת לענות על דרישות הספיקה והלחץ לשלב פיתוח יעד התוכנית – שנת 2020.

הלחץ המינימלי במערכת בשעות צריכת שיא יהיה גבוה מ- 20 מ' ונמוך מ- 60 מ' בכל נקודה ברשת המים.

מערכת אספקת המים תתוכנן כך שתתאים לצרכי מ.ל.ח. (משק לשעת חירום) ולצרכי כיבוי אש.

המערכת תתוכנן כך שניתן יחית לצמצם את פחת המים ולאפשר בקרה עליה.

במערכת יותקנו נקודות דיגום לטיב המים והזרקת חיטוי למערכת.

קצב ביצוע התוכניות ייקבע לפי קצב הגידול של האוכלוסיה ובהתאם לפתוח השטחים החדשים הכלולים בתוכנית.

התוכנית מתבססת על מקורות המים של חב' "מקורות" ועל יכולתה של חב' "מקורות" לספק ממקורות אלו את גידול הצריכה בהתאם לתוכנית אב-מתאר זו.

התוכנית מציעה חלוקה לאיזורי לחץ, קביעת האיגוס הנדרש והמיקום, וכן הקווים הראשיים שיהוו את שלד אספקת המים.

2. נתוני צריכה נוכחי ועתידי:

א. נתוני צריכת המים בעבר:

מספר התושבים הנוכחי כ- 8,300 נפש.

כמות המים הקנויה ע"י חמועצה המקומית דיר חנא מחב' "מקורות" כ- 620,000 מ"ק/שנה.

פחת המים כ- 37,000 מ"ק/שנה המהווים כ- 6.0%.

הצריכה הסגולית לנפש כ- 75 מ"ק/נפש לשנה.

ב. צריכת המים בעתיד:

עם פיתוחו של היישוב והעלייה ההדרגתית ברמת החיים, מתוכנן כי הצריכה הסגולית לנפש לשנה תעלה ותגיע לכ- 100 מ"ק/נפש/שנה בשנת 2020. על פי הנחיות המינהל למשק המים, צריכת יום שיא תהיה כ- 0.4% מהצריכה השנתית הכוללת וצריכת שעת שיא תהיה כ- 10% מצריכת יום שיא.

גודל אוכלוסיה צפוי על פי נתוני משרד הפנים יגיע לכ- 13,000 נפש בשנת 2020.

צריכת שנתית		נתונים תכנוניים		אופלוגיות		סוג הצריכה
שנת 2020	מצב קיים	100 מ"ק/נפש/שנה בשנת 2020	שנת 2020	מצב קיים	שנת 2020	
1,300,000	620,000		13,000	8,300		ביתית, גינות, עסקים, מסחר, שטח ציבורי
---	---			---		תעשייה (*)
---	---	לפי 450 מ"ק/דונם/שנה	31 דונם	---		דונם
---	---	אינה נכללת במסגרת הזו	----	----		חקלאות (**)
1,300,000	620,000					סה"כ שנתית
5,200	2,500					סה"כ יום שיא
520	250					סה"כ שעת שיא

(*) מלאכה ומסחר זעיר נכלל במסגרת הצריכה הביתית.

(**) אספקת מים לחקלאות אינה נכללת במסגרת אספקת המים של מועצה מקומית דיר חנא.

3. איזורי לחץ:

שטחי דיר חנא משתרעים כיום ברומים שבין 190+ מ' ועד 315+ מ'. על פי תוכנית אב-מתאר, יתווספו שטחי מגורים אשר נמצאים ברום עד 190+ באזור הצפוני והדרומי של דיר חנא ובתחום אזור לחץ גבוה בצד הדרומי של דיר חנא.

מערכת אספקת המים תחולק לשני איזורי לחץ:

איזור לחץ נמוך: מרום 190+ מ' עד רום 270+ מ'.

(איזור הלחץ הנמוך יפוצל לתת אזור לחץ נמוך - מרום 190+ מ' עד רום 210+ מ').

איזור לחץ גבוה: מרום 270+ מ' עד רום 315+ מ'.

הצריכות בכל איזור לחץ כמפורט בטבלה להלן:

אזור לחץ		מצב קיים		שלב שנת 2020	
% צריכה	יום שיא	שעה שיא	% צריכה	יום שיא	שעה שיא
10	250	25	25	1,300	130
---	---	---	15	780	78
90	2,250	225	60	3,120	312
100	2,500	250	100	5,200	520

% צריכה הינה בהערכה.

4. איגום:

במערכת אספקת המים דרוש איגום לצרכים הבאים:

א. וויסות אספקת המים ותיגבורה בשעות בהן גבוהה הצריכה מהאספקה המוזרמת ממקור המים. (כידוע חברת "מקורות" מספקת את הצריכה היומית של היישוב ב- 18 שעות).

ב. האיגום ישמש כזרובה למקרים של הפסקה באספקת המים ממקור המים עקב תקלות במערכת.

ג. להבטחת אספקת המים לכיבוי אש ולשעת חירום.
על פי תקן, האיגום יהיה שליש מצריכת יום שיא.
האיגום המתוכנן הכולל הנדרש לפי $1/3 \cdot 5,300 = 1,750$ מ"ק.

ד. כיום יש לדיר חנא 300 מ"ק איגום במסגרת רכישת זכויות אגום "בבריכת עראבה" של חברת "מקורות". המועצה תרכוש זכויות אגום בנפח נוסף של 1,500 מ"ק מחברת "מקורות" "בבריכת עראבה" המתוכננת (10,000 מ"ק) + 345.

5. קווים ראשיים במערכת:

חבור צרכן של דיר חנא למערכת מקורות הינו בקוטר "Ø6".

קו עורקי בקוטר "Ø8" הונח ב- 1984 מחבור קיים על הקו הראשי שמחבר בריכת המים +345 מ' עד מרכז היישוב.

ממנו הסתעפה טבעת בקוטר "Ø6" לשטח הבנוי הישן ולשכונה המערבית והמזרחית.

הקו הראשי "Ø8" עבר את קו הרכס מזרחה וממנו יוצאים קווים מחלקים בקוטר "Ø6", "Ø4" לצפון ולדרום.

מתוכנן העתקת חיבור צרכן נוכחי לקו מקורות ראשי "Ø24 – "קו מחבר כלנית בריכת עראבה" שעובר סמוך לדיר חנא והנחת קו ראשי חדש בקוטר "Ø16 עד למערכת החלוקה (כ-900 מ') של דיר חנא.

מתוכנן חיזוק קווים ראשיים במערכת החלוקה ל- "Ø12, "Ø10 וסגירת טבעות.

מתוכנן תוספת קווים "Ø6 ו- "Ø4 להבטחת אספקת מים לשטחים החדשים לפי תוכנית המתאר המוצעת.

6. תיגבור רשת אספקת המים ביישוב:

א. כל הקווים בקוטר "Ø3 יוחלפו במסגרת תוכניות שיקום, לקטרים בקוטר "Ø4.

ב. לא יונחו בעתיד קווים בקוטר הקטן מ- "Ø4.

ג. בגלל שמבנה שטח היישוב הוא הררי וסלעי מומלץ שכל הקווים המתוכננים יהיו מצנורות פלדה, עם ציפוי קולואידלי ועטיפה חיצונית "טריו" ובטון דחוס ויוטמנו בתוך הקרקע.

ד. הקווים יונחו בדרכים ציבוריות בלבד.

מצ"ב תוכנית הספקת המים המתוכננת על התשריט של התוכנית המוצעת בתוכנית האב-מתאר זו.

7. תאום בין מערכת המים והביוב:

א. ככלל תונח מערכת צנורות המים בצד הנגדי של הרחוב מתוואי קווי הביוב.

ב. כאשר יש הכרח להעביר קו מים ליד קו ביוב, ישמר מרחק של 3,00 מ' בין הקווים.

ג. כאשר קווי מים וביוב מצטלבים יהיה קו המים 30 ס"מ מעל לקו הביוב.

דיר-חנא

תוכנית מתאר להרחבת היישוב דיר-חנא

מס' ג/15132

נספח תשתיות - מערכת ביוב

אוגוסט 2010

פ.מ. 4-4550



- תכנון ויעוץ הנדסי
- עבודות מים וביוב
- מתקנים לטיפול במים ושפכים
- תיעול, ניקון והשקיה

בלשה-ילון
מערכות תשתית בע"מ



ת.ד. 33600, חיפה 31334, טל. 04-8603600, 079.079.04-8603601, E-mail: balasha@bal-yal.co.il

דיר-חנא

תוכנית מתאר - דיר-חנא

מס': ג' 15132

מערכת הביוב - נספח לתקנון

1. כללי

1.1 תיאור

היישוב דיר-חנא נמצא על השיפולים ההרריים שבין היישוב עראבה ממערב, ליישוב לוטם מצפון והררית מדרום.

מערכת הביוב של דיר-חנא בנויה מקווים גרביטציוניים ושתי תחנות שאיבה לביוז במזרח ובצפון היישוב.

עד היום מחוברים לביוז הציבורי כ-85% מבתי היישוב.

פתרון הקצה לטיפול וסילוק של הביוב מדיר-חנא הינו מט"ש כרמיאל.

2. מערכת הביוב הקיימת

2.1 נתונים

2.1.1 מצב קיים (שנת 2009)

אוכלוסייה	:	כ-8,800	נפש
ספיקה סגולית לביוז לנפש (לצרכי חישוב)	:	כ-192	לניי
ספיקה יומית כוללת ממוצעת	:	כ-1,690	מק"י
כמות שנתית	:	כ-616,700	מ"ק/שנה
ספיקה שעתית מכסימלית	:	כ-280	מק"ש

הערה: הספיקה הסגולית חושבה עפ"י 70% מצריכת המים השנתית לנפש, בחתאס להנחיות משרד הבריאות ולא עפ"י הנחיות המילת"ב.

2.2 מערכת הולכה ואיסוף השפכים הפנימית

מערכת איסוף השפכים בדיר-חנא מחולקת לשלושה אגני איסוף שפכים:

- אגן האיסוף הראשי - הכולל את מרכז היישוב והשכונה הדרומית ומתנקז בגרויטציה אל קו מאסף קיים המשותף לדיר-חנא ועראבה.
- אגן השכונה הצפונית - מתנקז אל תחנת שאיבה לשפכים "צפונית" הסונקת אל קו הולכת השפכים מדיר-חנא לקו המשותף עם עראבה.
- אגן השכונה המזרחית - מתנקז אל תחנת שאיבה לשפכים "מזרחית" הסונקת אל המערכת הגרביטציונית באגן האיסוף הראשי, המרכזי.

מערכת החולכה הטיפול בשפכים הקיים כולל:

א. מאספים

- קו מאסף אזורי משותף לדיר-חנא וליישוב עראבה המוליך בחמשך גם את שפכי סחנין, לוטם, מעלה צביה וסלאמה עד לקו מאסף ראשי של כרמיאל והסביבה הזורם לכיוון מערב בנחל חילזון עד מט"ש כרמיאל..
- בקטע הקו המשותף של דיר-חנא ועראבה קיים מתקן סינון גס מסוג מגוב מכני לסינון מוצקים ושמירה על חקו מפני סתימות.
- עקב חיבור היישובים דיר-חנא, עראבה וסחנין למאסף ולמט"ש כרמיאל כושר הולכת חלק מהקווים המאספים והמט"ש אינם עומדים בעומס.

ב. מט"ש כרמיאל

- המכון בכרמיאל הינו מסוג בוצה משופעלת כולל טיפול שלישוני.
- מכון הטיפול בשפכים כרמיאל ומערכת הולכת השפכים אל מכון הטיפול בשפכים לא תוכנן לקלוט את ספיקות התכן הקיימות והחזויות מדיר-חנא ושאר יישובי בקעת סחנין.
- בשלב זה מתבצעת הרחבת המט"ש, דהיינו הקמת מודול נוסף שיתאים לספיקות התכן של יישובי בקעת סחנין המחוברים למט"ש.

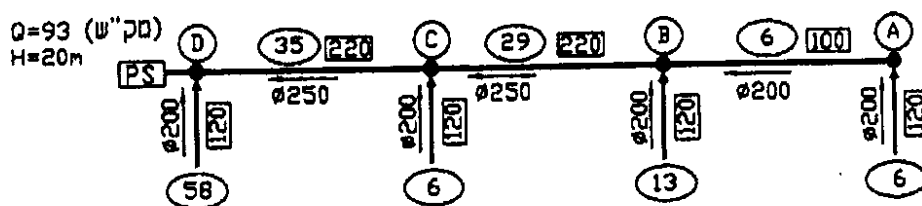
2.4 בדיקת כושר הולכת הקווים המאספים תפנימיים הקיימים עבור המצב הקיים

- להלן תוצאות בדיקת כושר ההולכה של הקווים המאספים הקיימים עבור האוכלוסייה הקיימת.
- הבדיקה הוכנה ע"י חישוב הידראולי המבוסס על נוסחת מנינג לזרימה בחתך חלקי ועל נתוני הקווים - שיפוע וקוטר.

א. קו מאסף צפוני

להלן סכמה של מערך הקווים הצפוניים בתוך דיר-חנא, עם נתוני הספיקות וכושר החולכה:

ת"ש צפונית כבויב

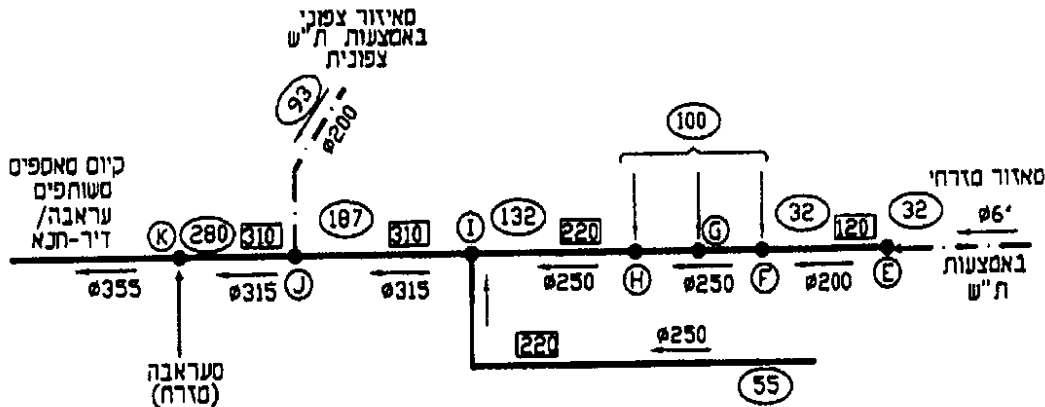


- (מק"ש) 29 - ספיקת מכס' קיימת
- (מק"ש) 120 - כושר הולכת הקו

מסקנה - המצב תקין בכל הקטעים!

ב. קו מאסף דרומי

להלן סכמה של מערך הקווים הדרומיים בדיר חנא, עם נתוני הספיקות וכושר החולכה:



(מק"ש) 132 - ספיקת מכס' קיימת
(מק"ש) 220 - כושר הולכת הקו

מסקנה - המצב תקין בכל הקטעים.

ג. שאר הקווים הפנימיים

מצב הקווים תקין ולא נרשמו תקלות יוצאות דופן.

2.5 תחנות שאיבה קיימות לביוב

א. תחנת שאיבה צפונית

התחנה הוקמה בשנת 1998.

התחנה מיועדת לספיקות של כ-100 מק"ש, לעומד של כ-20 מטר.

כיום הספיקות המגיעות לתחנה הינן לפי החישובים החדשים כ-93 מק"ש.

תחנת השאיבה הצפונית לביוב בדיר-חנא תקינה, אם כי בעבר היו גלישות בשוחה על קו הכניסה הראשי כתוצאה מסתימות.

לשדרוג - ראה סעיף מס' 3.3.

ב. תחנת שאיבה מזרחית

התחנה הוקמה בשנת 2002.

התחנה מיועדת לספיקות של כ-60 מק"ש, לעומד של כ-70 מ'.

התחנה תקינה ולא נרשמו תקלות חריגות. לפי החישוב הספיקה המגיעה אליה אינה עולה על 32 מק"ש.

3. מצב מתוכנן (שנת 2020)

3.1 נתונים

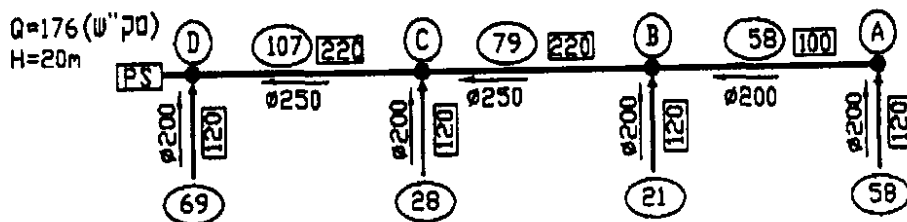
אוכלוסייה	:	כ-13,000 נפש (עפ"י אדריכל התוכנית)
ספיקת ביוב סגוליות לנפש (לצרכי חישוב)	:	כ-192 לניי
ספיקה יומית כוללת ממוצעת	:	כ-1,496 מק"י
כמות שנתית	:	כ-911,040 מ"ק/שנה
ספיקה שעתית מכסימלית	:	כ-395 מק"ש

3.2 כושר חולכת הקווים המאספים הקיימים עבור המצב המתוכנן

א. קו מאסף צפוני

להלן סכמה של מערך הקווים הצפוניים בתוך דיר-חנא עם נתוני הספיקות וכושר ההולכה:

ת"ש צפונית כביוב

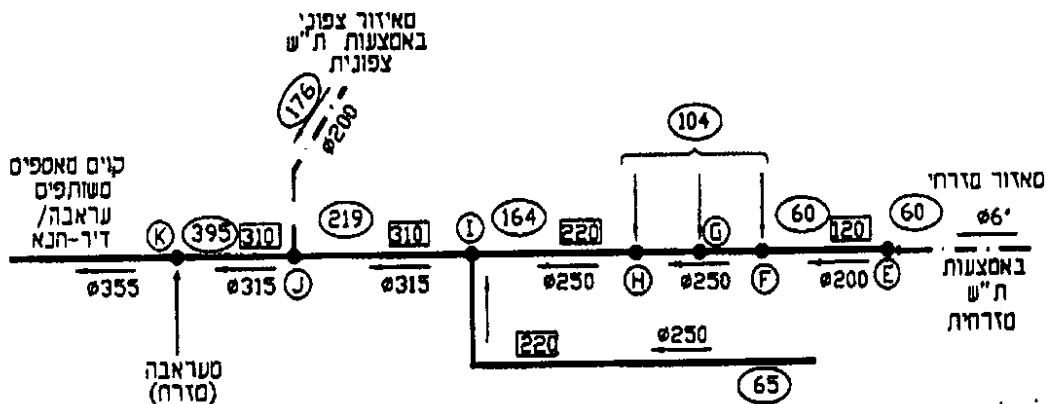


(מק"ש) 28 - ספיקת מכס' מחוכנת
(מק"ש) 120 - כושר חולכת הקו

מסקנה - כפי שניתן לראות, כושר החולכה של הקווים הקיימים תקין והם יוכלו לקלוט את שפכי ההרחבות השונות שמרביתן יהיו באזור הצפוני של היישוב.

ב. קו מאסף דרומי

להלן סכמה של מערך הקווים הדרומיים בתוך דיר-חנא עם נתוני הספיקות וכושר ההולכה:



- (סכ"ט) 164 - ספיקת מכס' מתוכננת
- (סכ"ט) 220 - כושר הולכת הקו

מסקנות - ככל הקטעים המצב תקין פרט לקטע K-J. פתרון לכך יהיה כאשר תבוטל התחנה הצפונית ויונח מאסף חדש מנקודה D מערבה לכיוון הקו האזורי. אז תפחת ספיקת התכן בקטע K-J ל-219 מק"ש והמצב יהיה תקין.

ג. שאר הקווים הפנימיים

עפ"י בדיקה הידראולית באמצעות חישוב הצינורות לכושר הולכה גם שאר הקווים הפנימיים בדיר-חנא יוכלו לקלוט את ההרחבות השונות הן באזור הדרומי והן באזור הצפוני והמערבי.

כל הקווים ייבדקו ויחושבו באופן מלא במסגרת הרצת "פותר רשת" לקווי ביוב עבור תוכנית אב לביוב בדיר-חנא.

3.3 תחנות שאיבה לביוב

א. תחנת שאיבה צפונית

כאמור, התחנה תקינה, אך מוצע כזאת להשלים ולשפר את התחנה כדלקמן:

- התקנת מד מפלס אולטרא סוני.
 - התקנת מתקן חרמה.
 - עבודות חשמל והתראות.
 - ביצוע הארכת קו גלישת חירום.
- שדרוג התחנה מבחינת ספיקות אינו דרוש בשלב זה אלא לאחר השלמת כ-60-70 אחוז מההרחבות הצפוניות.

בעתיד ניתן יהיה לבטל כליל את התחנה, לאחר הנחת קו צפוני שיתחבר לקו המשותף עראבה/דיר-חנא בתוואי נחל חילוון, סמוך לכביש סלאמה-עראבה.

3. תחנת שאיבה מזרחית

גם תחנה זו תקינה אך מוצעים בה שיפורים כדלקמן:

- שינוי מיקום גלישת חירום.
 - בניית קיר ניקיון לאורך הגדר, למניעת גלישות מי נגר לתום חצר התחנה.
- התחנה מיועדת לקלוט את שפכי ההרחבות המעטות באזור, גם ללא שדרוג בשלב זה.

4. מערכת הביוב המועצת - סיכום

4.1 מערכת הולכה פנימית

כפי שמתואר בסעיף 1.1 לעיל, כ-85% מאוכלוסיית הישוב הקיים מחוברים למערכת הביוב הציבורית. נותרו לביצוע מספר השלמות של מערכת קווי ביוב ציבוריים שיבוצעו במסגרת המועצה המקומית ותאגיד המים "מי הגליל" באמצעות משרד התשתיות הלאומיות בהתאם לנוהלים ולתקנות.

באזורים המיועדים להרחבת היישוב יבוצעו קווים נוספים לביוב, גם כן בהתאם לתקנים, לתקנון ולנוהלים המקובלים.

מערכת הקווים שיבוצעו תכלול ביבים ציבוריים ומאספים גריטציוניים שיונחו לאורך כבישים, שבילים ורצועות ציבוריות ובמידת הצורך לאורך ובסמוך לגבולות מגרשים.

קוטרי הקווים יהיו 160, 200, 250 מ"מ, אך קביעה סופית לקטרים תבוצע במסגרת התכנון המפורט.

כל הקווים ישתלבו במערכת המאספים הקיימת.

4.2 מערכת ביוב פנימית - סעיפים לתקנון

4.2.1 פיתוח מתחמי בינוי חדשים יותנה בהכנה ואישור של תוכנית איסוף וסילוק שפכים, לאחר קביעת רום ה- ± 0.0 למבנים במגרשים בתיאום עם מתכנן הביוב.

4.2.2 לכל מגרש יוסדר חיבור למערכת הביוב הציבורית.

4.2.3 לא יינתן אישור לבניה למגרש ללא שהוכנה עבורו, ואושרה ע"י מהנדס המועצה, תוכנית חיבור למערכת הביוב הציבורית.

4.2.4 מערכת הביוב הציבורית תאפשר חיבור ביוב למפלסים שמעל רום-00 שנקבע למבנה בתוכנית הפיתוח. חיבור מפלסי בינוי נמוכים מרום ה-00 הנמוך שנקבע למבנה יהיה באחריות היום בלבד.

4.2.5 הרשות תהיה רשאית, על פי שיקול דעתה, להעביר קווי ביוב ולהתקין שוחות בקרה לביוב במגרשים פרטיים, לצורך מעבר קווי ביוב או לצורך חיבור ביוב של מגרשים סמוכים.

4.2.6 מערכת הביוב תבוצע על פי התקנים וההוראות המחייבות.

4.2.7 צנרת ביוב תהיה מפ.וי.סי. לפי ת"י 884. במקומות שיידרש תהיה הצנרת מפלדה עם עטיפה פנים וחץ חרושתית לפי ת"י 530.

4.2.8 שוחות בקרה לביוב תהיינה טרומיות חרושתיות לפי ת"י 1205.4. במקומות שחדבר יידרש תהיינה השוחות יצוקות באתר. מכסים לשוחות בקרה יהיו חרושתיים מפלדת יצקת עם הכיתוב "מ.מ. דיר-חנא-ביוב".

4.2.9 מתקני ביו, תחנות שאיבה לביו, מתקני טיפול קדם ודרכי הגישה אליהם יבוצעו במקומות שהוגדרו לכך בתוכנית האב לביו ועל פי הנחיות משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

4.3 מערכת הולכה אזורית

א. קטע F1-AD-AA

קו הכיב המאסף הראשי של דיר-חנא מופנה מערבה לקו משותף עם עראבה. הקו המשותף מופנה צפונה ומערבה לאורך תוואי נחל חילזון ומתחבר לקו מאסף המגיע מסחנין בנקודה AD וקולט גם קו מאסף משותף של סלאמה, לוטם ומעלה צביה.

הקו הקיים בקוטר 400 מ"מ בקטע F1-AD הותאם לספיקות מרוסנות כאשר שפכי דיר-חנא ועראבה הוזרמו אל מאגר עראבה, קוטר קו זה אינו עונה לצרכים היום!

בשלב הנוכחי הספיקות אינן מוזרמות למאגר ולכן אינן מרוסנות והקו מופנה ישירות לקו המאסף של כרמיאל. לפני חיבור הקו המשותף של עראבה ודיר-חנא עם הקו מסחנין הוקם מתקן סינון מסוג מגוב מכני לחגנה על הקווים.

הפתרון המוצע הינו הנחת קו חדש מקביל בקטע F1-AD, קו גריטציוני בקוטר 630 מ"מ ובאורך כ-4,000 מ' שיספיק להזרמת שפכי שלושת הישובים סעייד וחללוים אליהם ללא ריסון.

ב. קטע F-F1

בהמשך לקו המשותף הנ"ל (דיר-חנא, עראבה, סחנין, מעלה צביה, לוטם וסלאמה) קיים קו מאסף ראשי של כרמיאל הקולט גם את כל היישובים ממזרח לכרמיאל, ראמה, שזור, סגיר, נחף ויישובי משגב הסמוכים, קטע F-F1.

קו זה תוכנן לקוטר (700 מ"מ) המספיק גם ללא ריסון עראבה, סחנין ודיר-חנא לכלל הספיקות המגיעות אליו.

ג. קטע F - מט"ש כרמיאל B

בהמשך לקו זה מערבה מנקודה F קיים קו לחץ גריטציוני עד מט"ש כרמיאל, נקודה B.

בעקבות חיבור עראבה, סחנין ודיר-חנא כושר תחלוקה של הקו אינו מתאים לספיקת התכן ובפועל מתקבלות גלישות במעלה הקו, בנקודה F.

בנוסף לכך סוג הצינוורות של הקו הינו מאסבסט צמנט ומצבו רעוע ומסוכן וכן גם הקו עובר בסמוך לשני קידוחי מי שתייה של "מקורות" ללא מיגון.

יש להחליף קו זה קטע F - מט"ש כרמיאל, בקו חדש בקוטר מתאים (900 מ"מ) מסוג פוליאתילן עם מיגון של שרולים ברדיוסי המגן של הקידוחים הנ"ל. התכנון הכללי הוצג בוועדת השיפוט במינהל לתשתיות ביו ובמשרד הבריאות ואושר.

4.4 מערך הטיפול

בעקבות חיבור דיר-חנא, עראבה וסחנין למערך ההולכה והטיפול בשפכים אשר במט"ש כרמיאל, התקבלו ספיקות מעבר ליכולת המט"ש ובימים אלה מתבצעות עבודות הרחבה של הקמת מודול נוסף במט"ש כרמיאל.

נספח

נתונים להכנת תוכנית מתאר דיר-חנא

לשכת יו"ר הועדה

כ"ב אב תש"ז
2010 אוטס

[illegible]

לכבוד
א"נ' מנחם שופמן
כלשה - ילון מערכות חשבות בע"מ
דרך העצמאות 31
ת.ד. 33600
חיפה 31334

... X

הנדון: - נתיים לתביעת מתאר דיר-קנא
סימוכין: סכתבד מס' 210/4550/13 מיום 1.08.10

מע"ח בתביעה ראב ובתביעה מטאר דיר-חנא ג/15132 (לקראת תוקף), מגלה חשבוניות דרלוונטיים
בנושא סט"ח"ד וצפי למס' נפשות כדיר-חנא לשנת 2020 כדלקמן:

1. מס' התושבים הצמתי בידי-חגא בשנת 2020 הוא 13,000 נפשות.

2. מס' יח"ד הצפי בדיר-חגא בשנת 2020 הוא 2850-3000.

3. נחל משק בית צמוי עד שנת 2020 בדיר-הנא 4.5-4.3 ומשק למסע.

מע"כ טבלה המסומנת באות א' סדו"ח הסיכום של תבנית האב.

אודה על סיפול דחוף ודגשת התאטר למשרד הבריאות.

מנחם פרוש. עו"ד
ז"ר דועדה הכלכלית

12/25/20

- מר רנ"א חסינ, ראש מועצה סלעית דד-חא

06-8743883 :939 , 06-8746740 / 123 / 4 :939
E-mail:lvnaglit@yahoo.net.il

פרוגרמה כלכלית

טבלה מס' 6 פרוגרמה לשטחים עסקיים (מסחר ומשרדים) מ"ר.

תושבים	דיר תמ
צרכים טרמטיביים	כ- 13,000
ניכוי עקב כח קניה	14,700
ניכוי אזורי	3,200
תוספת בגין ניקוסים אזוריים	1,500
סה"כ	1,600
שנת קיום	13,000-11,800
סה"כ בנייני קיום	כ- 7,000
בנוסף 30% פחת תכנוני	8,000 - 4,800
	4,200-10,400

על מנת ליצור מוקדים מרכזיים יש לרכז כ- 80% - 60% מהשטחים העסקיים בצירים המרכזיים וזאת במייעוד המרכזי של כל יישוב. להערכתנו לאור מיקומו המרכזי של ציר 803 יש מקום לרכז חלק ניכר מהשטחים העסקיים לאורך ציר זה ולאורך תציר המרכזי של דיר תמ.

מגדלים

נושא המגדלים ינוגל בחמש ויתייחס לתמחיל המגדלים בשנת 2020.

תושבים 1998	דיר תמ
מ"ר בני למגורים 1998	8,700
סה"כ יחידות דיר 1998	147,067
מ"ר למש	1,400
גודל יחידת דיר סמוצע	22
גודל משק בית סמוצע (1995)	105
תושבים 2020	4.8
סה"כ יחידות דיר (1)	13,000
תוספת יחידות דיר	3,000-2,850
מ"ר בני למגורים	1,450-1,400
מ"ר למש (2)	360,000
תוספת מ"ר מגורים	30-35
עמידות ממוצעת 2.5 יחיד לר' כרוטו שכונתי	213,000
גודל משק בית ממוצע של 4.0 - 4.2 למעט	437-414

הכנת: ד"ר יוחנן קרן

בלשה-ילון מערכות תשתית בע"מ