

21.6.10

משרד הפנים
מחוז ירושלים
14-09-2011
נתקב
נצרת עילית

מחוז הצפון
נפה : יזרעאל
מרחב תכנון מקומי : יהלבועי
רשות מקומית : מ.א. הגלבע

חמקום : מגן שאול

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 19156
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 20.8.11 לאשר את התוכנית
סמנכ"ל לתכנון

נספח נופי - סביבתי
לתכנית ג/.....
מתחם חוות לולים מגן שאול

מושב מגן שאול
טלפון : 04-6400827 פקס. 04-6400337

חיזום :

מנחל מקרקעי ישראל.
בחכירה ע"י מושב מגן שאול
ת.ד. 580 נצרת עילית 17105
טלפון : 04-6558211 פקס. 04-6560521

בעל חקרקע :

אדריכל איתי זחבי
מושב ציפורי 12
טל 04-6456678, פקס 04-6456678

עורך חתכנית :

אדריכל נוף זחר לניר
רח' מגדל 35 קרית טבעון 36030
טלפקס. 077-4143060

נספח נופי :

חודעה על אישור חכנית מס' 19156
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'.....
מיום.....

תוכן העניינים:

רקע ובחינת חלופות למימוש חוות הדללים

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 כללי
- 1.4 תצלום אוויר שטח האתר
- 1.5 צילומי שטח מצב קיים
- הדמיה סכמטית של שינוי תכנית השטח באזור התכנית
- גליונות צילומי שטח

2. תכנית האתר

- מצב מאטשר
- מצב מוצע

3. ניתוח השפעת מימוש התכנית על שטח התכנית וסביבתה

- רקע סטטוטורי
- מפת מרקמים תמ"א 35
- מפת הנחיות נופיות תמ"א 35
- מפת הנחיות נופיות תמ"מ 2/9
- מפת יעודי קרקע תמ"מ 9/2
- התחום החיזואלי ונצפות האתר
- איכות הסביבה

4. אופן השתלבות הבינוי והפיתוח המוצעים והמעילות שתואר בתכנית פתח.

- תכנית בינוי מחנעת
- אופי השטח
- גישה
- נצפות

5. תוצאות מחנעת לתכנית למזעור הפגיעה באיכות הנופיות- סביבתיות.

רפצ

יזמי התכנית מבקשים להקים 3 לולים לגידול עופות לרבייה כשטחי המושב מגן שאת. לשם כך קיבלו הקצאת קרקע מהמושב ו.מ.י.
יש לציין כי לולים אלו יהיו מקור פרנסתם העקרי של היוזמים, בישוב נטול מקורות פרנסה קרובים אחרים.

נבחנו 4 חלופות למיקום החווה בתחומי החלקות הנמצאות בחכירת קבע ע"י המושב ובשטחים המאפשרים מבחינת גודלם את הקמתה (ראה בתכנית החלופות לתכנון):

חלופה א'

נמצאת בכניסה לישוב מדרום לכביש הגישה.
יתרונות: צמידות דופן לפי תמ"א 35, קירבה לדרך, מים וחשמל.
חסרונות נופיים: נצמית ישירות מהמושב, מכביש 60 ומחישובים צנחלה וגן נר.
חסרונות נוספים: צמידות לשטחי מגורים לפי תכנית המתאר של הישוב.

(השירותים הוטריוניים לא יתנו רישיון להפעלת חוות הלולים כאשר אין מרחק מינימלי של 300 מטר מבתי הישוב הכוללים חיות משק ו/או נוי בהצרות הבתים)

חלופה ב'

נמצאת מצפון לישוב
יתרונות: קרובה למים, לדרך ולחשמל.
חסרונות נופיים: נצמית ישירות מהמושב, מחלקו הצפוני של כביש 60 ומחישוב גן נר.
חסרונות נוספים: קירבה לבתי תושבים במרחק של כ- 100 מ' בניגוד לחודאות משרד החקלאות, משטר רוח משתנה וביא אבק וריחות לבתים הסמוכים.

(השירותים הוטריוניים לא יתנו רישיון להפעלת חוות הלולים כאשר אין מרחק מינימלי של 300 מטר מבתי הישוב הכוללים חיות משק ו/או נוי בהצרות הבתים)

חלופה ג'

נמצאת בצדו המערבי של המושב בסמוך לדרך החיקמית.
יתרונות: צמידות דופן לפי תמ"א 35, קירבה למים, לדרך ולחשמל.
חסרונות נופיים: נצמית ישירות מהמושב.
חסרונות נוספים: צמידות לשטחי מגורים לפי תכנית המתאר של הישוב. קיים חשש כי התושבים יסבלו מאבק וריחות מהמאווררים כיוון שהרוח השכיחה במקום הינה מערבית.

(השירותים הוטריוניים לא יתנו רישיון להפעלת חוות הלולים כאשר אין מרחק מינימלי של 300 מטר מבתי הישוב הכוללים חיות משק ו/או נוי בהצרות הבתים)

חלופה ד' (החלופה הנבחרת)

נמצאת כ- 370 מ' (מהבית האחרון) ממערב למושב בתוך שטחים הקלאיים
יתרונות נופיים: נמצאת בשטח המופר בטועל ע"י שתילת מטעים מסיבית (בעקר זיתים ושקדים) שהתבצעה בשנים האחרונות. אינו נצפה מהמושב ומחכביש. מוסתר ע"י מטעים וחממות.
חסרונות נופיים: נצמית מחלקים מחכמר מקייבלח.

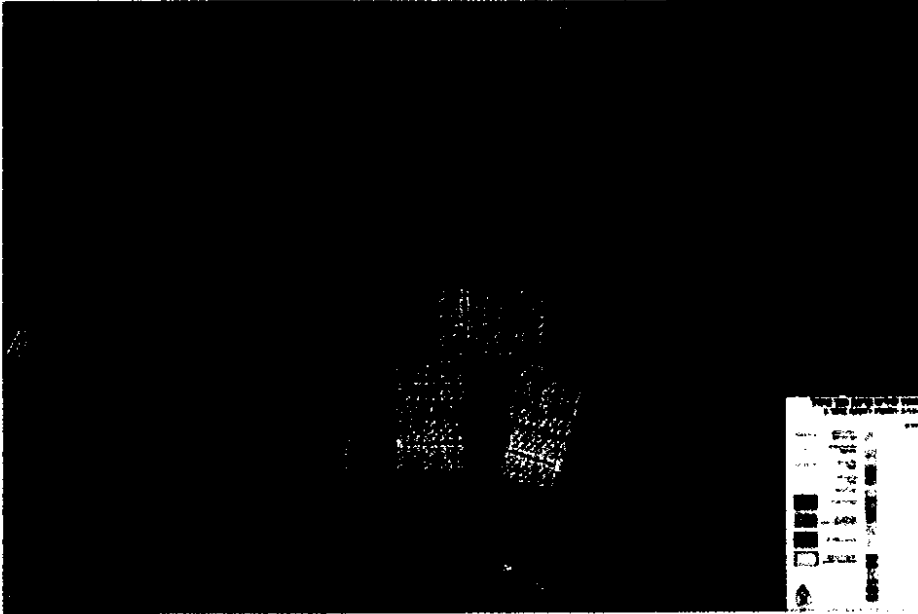
יש לציין כי החלופות שנבחנו בעבר בצדו הצפון מזרחי של המושב נפסלו עקב היות הקרקעות בבעלות פרטית של תושבי הכפרים מקייבלח וצנחלה.
חלופה בצפון מערב הישוב נדחתה ע"י השירותים הוטריוניים עקב קרבתה למתקן איזורי לטיפול בביוב.

מיקום החווה המוצעת הינו בסמיכות לישוב ולנחלות אך עקב מגבלות סביבתיות (מרחק ממגורים, ריחות וכו') נמצא מקום המוסכם על כל הנוגעים בדבר ועדיין נסמך על תשתיות קיימות במסגרת המשכנתא של הישוב.

שטח התכנית הינו של כ- 20 דונם (88X230 מ') והוא ממוקם כשחזיתו הרחבה בכיוון מזרח-מערב.

שטח המבנים כ- 7.5 דונם, גובה המבנים עד 3.5 מ'.

תכנית חלופות לתכנון



1. ניתוח מצב קיים

1.1 תיאור תכונות הנוף

מיקום גיאוגרפי

מושב מגן שאול נמצא כ-10 ק"מ דרומית לעפולה ממערב לכביש 60 עפולה-גי'נין, בדרום עמק יזרעאל, ובסמוך לגבול הרשות המלטיטואית. חוות הלולים המוצעת נמצאת כ-600 מ מערבית לישוב, בשטח הקלאי מעובד.

תכונות הנוף הטבעי

דרום עמק יזרעאל הינו מובלעת כרוחב של כ-6 ק"מ ובגובה של כ-70 מ' מפני חים הנמשכת בכיוון דרום מזרח מן העמק המרכזי. המובלעת תחומה מצדה הדרום מערבי ע"י השיפולים הצמוניים של חרי השומרון ומצדה הצפון מזרחי ע"י רכס הגלבוע. השטח באזור מישורי כמעט לחלוטין ומנוקז ע"י נחל הקישון הזורם בכיוון צפון מערב. הנוף מתאפיין במבטים אדוכי טוחה לכיוון עמק יזרעאל ובשיפולי ההרים הקרובים מדרום (חרחוקים מצפון) (איזור גבעת המורה ורכס חרי נצרת). הנוף הינו נוף קלאי מובהק של גידולי שלחין, מטעים ושטחי הממות כאשר בתוכו משובצים מספר ישובים וכפרים ערביים ומספר מאגרי מים.

ערכיות השטחים התקלאיים

השטחים התקלאיים בעמק הינם בעלי ערכיות גבוהה ומחווים חלק עיקרי ממקור הפרנסה כמו גם חלק בלתי נמרד מהנוף.

ארכיאולוגית

באיזור מספר אתרים בעלי חשיבות נמוכה שנחפרו ע"י רשות העתיקות. בצנדלה כ-2 ק"מ צפון מזרחית לאתר נחשפו מבנים מהתקופה הביזנטית.

האקלים

עמק יזרעאל מצוי בתחום האקלים הימי תיכוני למי מיון קסן - CSA. האקלים בעמק אינו 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 שנועים 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- מברואר.

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 חסל בקיץ בעמק עולה הלחות היחסית בלילה יותר מאשר בלילות החורף בהם שכיחה הרוח המזרחית.

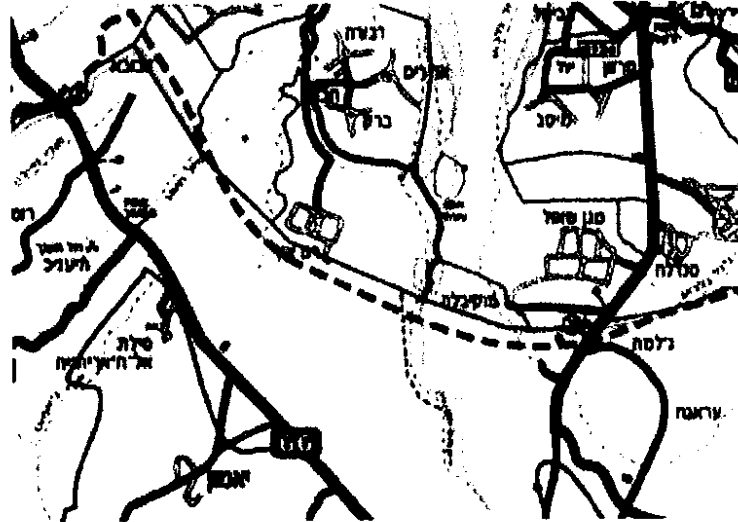
הטמפרטורה - העמק אינו מרוחק מספיק מהים כדי שיהיה בו אקלים יבשתי ואינו קרוב דיין לים כדי שישורר בו אקלים הומי. משרע הטמפרטורה השנתי והיומי גדל ככל שהולכים מזרחה. טמפרטורות הקרקע - אדמת העמק מבודדת יחסית טוב את הטמפרטורה, והחל מעומק של 30 ס"מ אין כמעט שינוי יומתי בטמפרטורה.

חי וצומח

אין בשטח התכנית צמחייה טבעית מלבד צמחיית קנה וסוף סביב תעלות הניקוז והוא מעובד כולו. במקום חיות בר כחזירי בר, נמיות, תנים ושועלים.

המערכת הידרולוגית

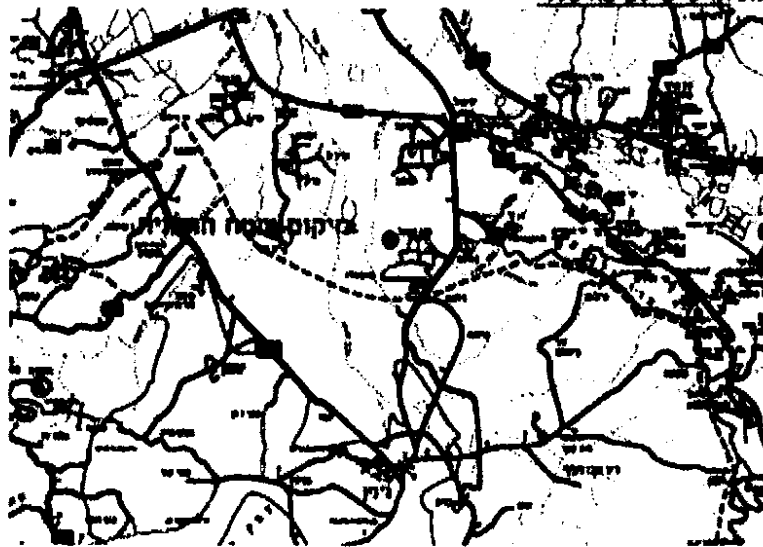
תמ"א 34



כאמור נהל הקישון מנקז את השטח הכלוא בין מרשות המים של הגלבע והשומרון כאשר הוא זורם צפון מערבה ממקורותיו באיזור ג'נין. הנחל עובר כאחד וחצי ק"מ ממערב לשטח התכנית. השטח כאמור מישורי כמעט לחלוטין וקוי האמיק כמעט ואינם נראים בשטח. כגבול התכנית המזרחי תעלת ניקוז.

1.2 מסלולי טיול בתחום התכנית ובסביבתה
אין מסלולי טיול מובהקים באיזור האתר.
סמורה נמצאת תחילתה של דרך נוף הגלבע.

1.3 תרשים סביבת כללי

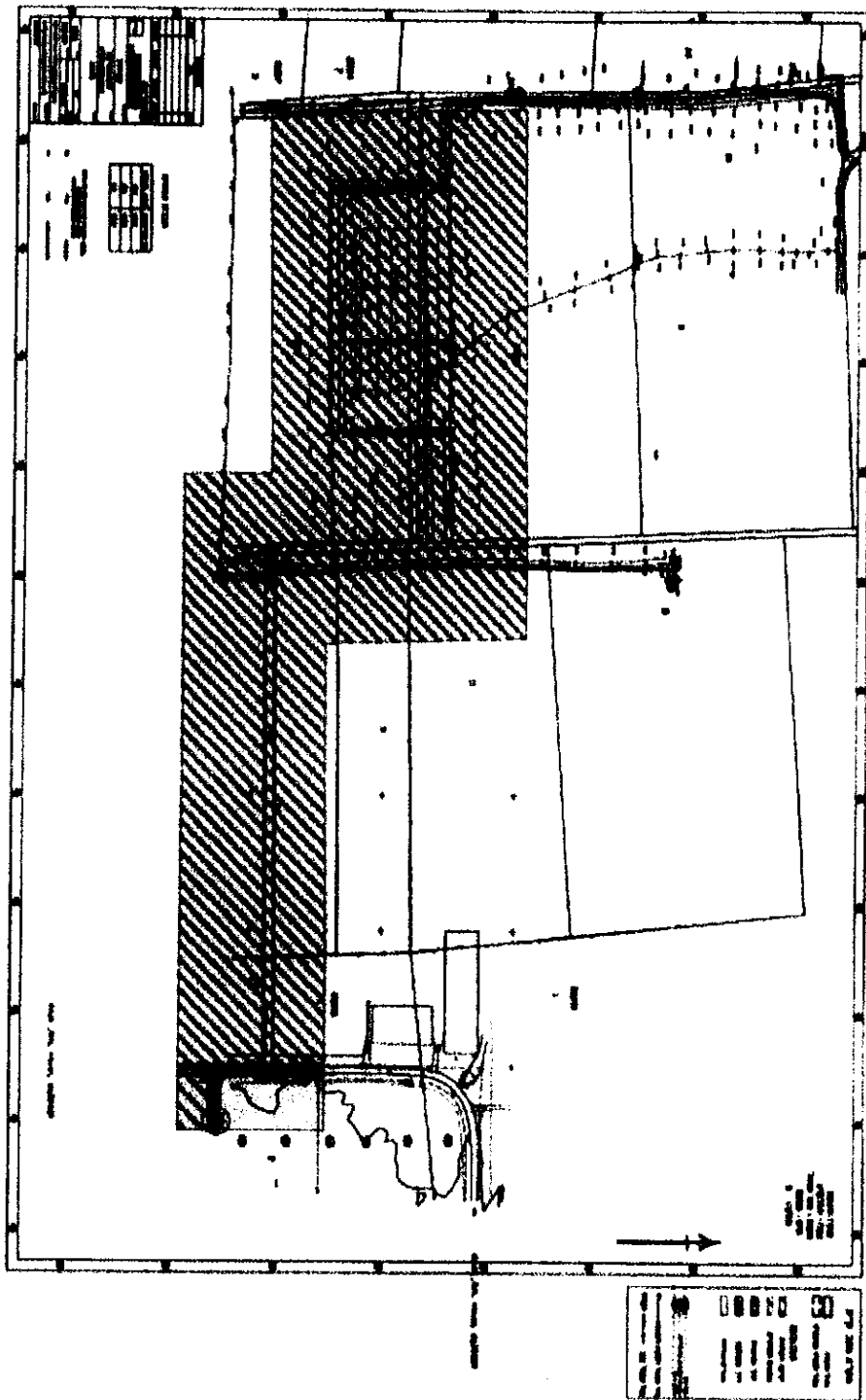


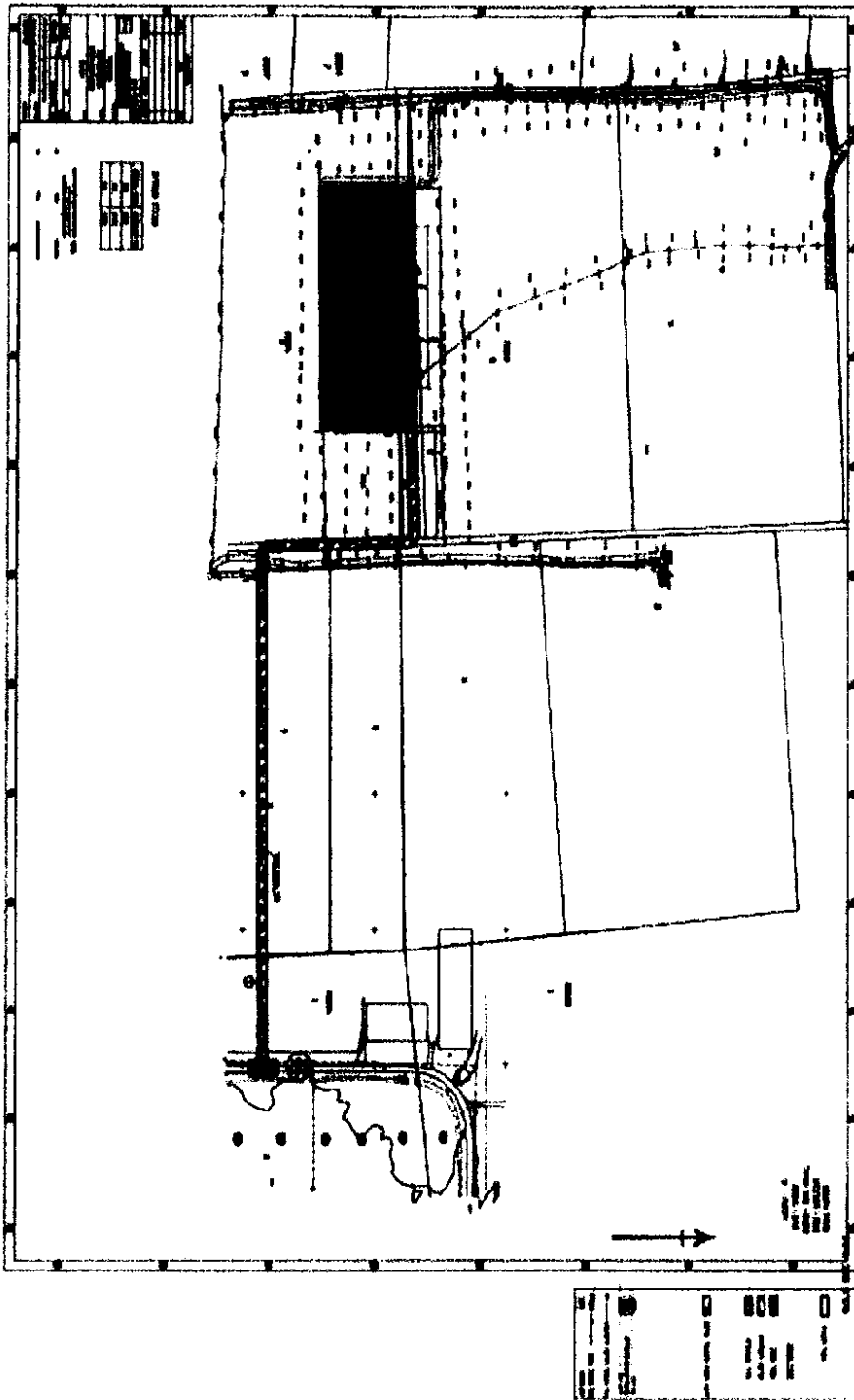
1.4 תצלום אוויר שטח התחנה



2. תכניות האתר

מצב מאושר

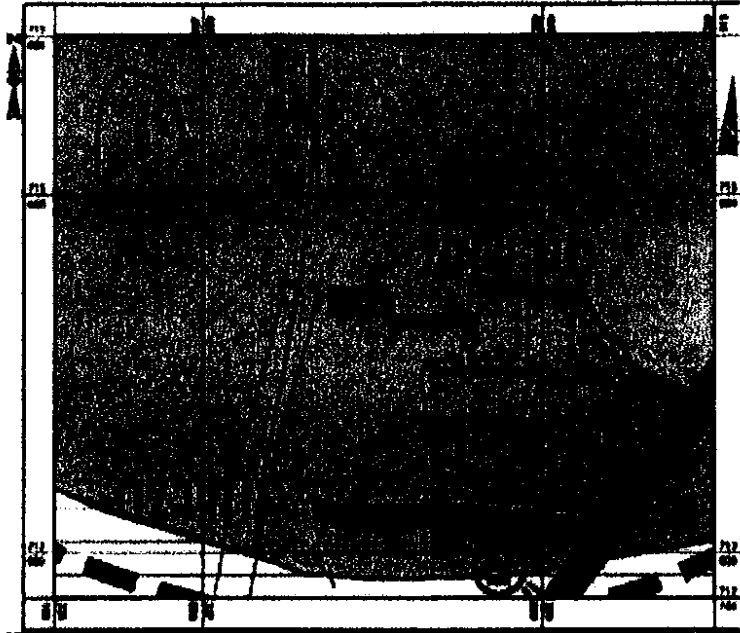




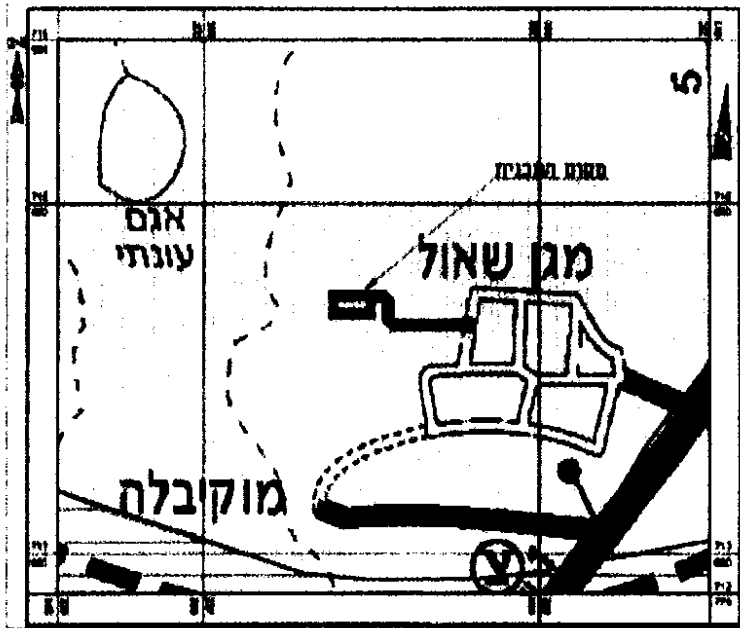
3. ניתוח השפעת מיוש תכנית על שטח התכנית וסביבתה.

רקע סטטוסורי

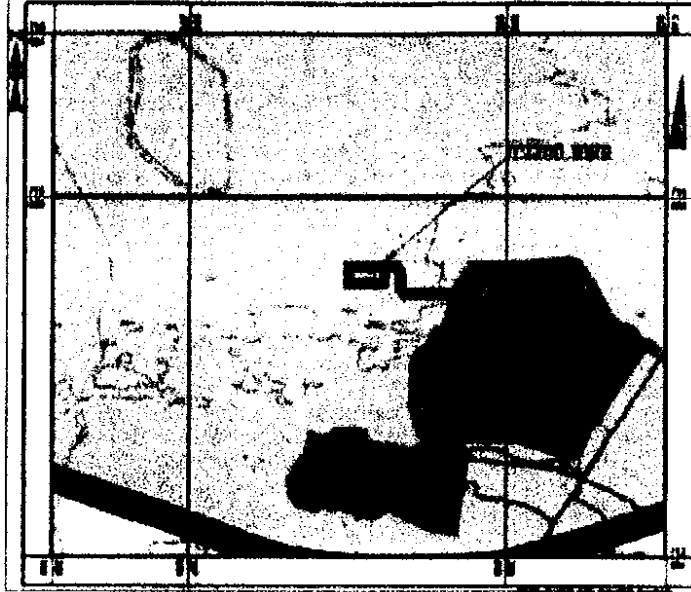
מפת פרקמים תמ"א 35 - מרקם כמרי



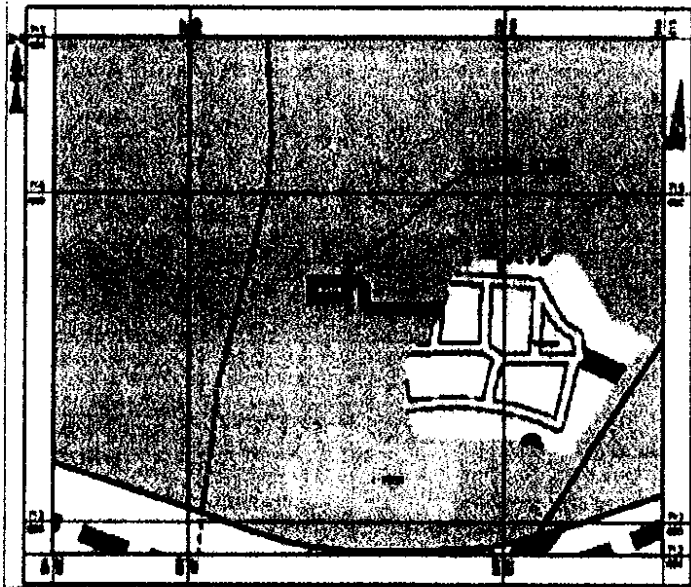
מפת הנחיות עיבתיות תמ"א 35 - רגישות נופית עיבתית נכוחה



הנחיות סביבתיות - תמ"מ 9/2 - שטח לפיתוח שטח קרקע מוגדר -
 ללא הגבלות סביבתיות



יעודי קרקע - תמ"מ 2/9 - קרקע חקלאית/נוף כפרי פתוח



תמ"מ א 35

שטח האתר נמצא בתחום המרקם הכפרי והינו בעל רגישות נוסית סביבתית גבוהה למי הנחיות תמ"מ א 35.
 מרקם כפרי מאפשר פיתוח כל עוד לא נפגע אופיו החקלאי-כפרי של השטח וישמר ככל האפשר רצף השטחים החקלאיים הפתוחים.
 מסרתה של הגדרת השטח כבעל רגישות נוסית סביבתית גבוהה הינה שמירה על משאבי הקרקע המים והאוויר תוך כדי פיתוח זהיר המשתלב בסביבתו.

תמ"מ 9/2

למי ההנחיות הסביבתיות של תמ"מ 9/2 (מרוז הצפון) מוגדר אזור האתר כשטח חקלאי/כפרי פתוח לפיתוח מוגדר. הדגש בהגדרה זו הינו על שמירת רציפות המרחב הפתוח תוך התאמה לאופייה החזותי של הסביבה והתחשבות ברגישותו הסביבתית של השטח.

מבחינת יעודי הקרקע מוגדר שטח האתר כשטח חקלאי-נוף כפרי פתוח.

התחום החיזואלי ונצמות האתר

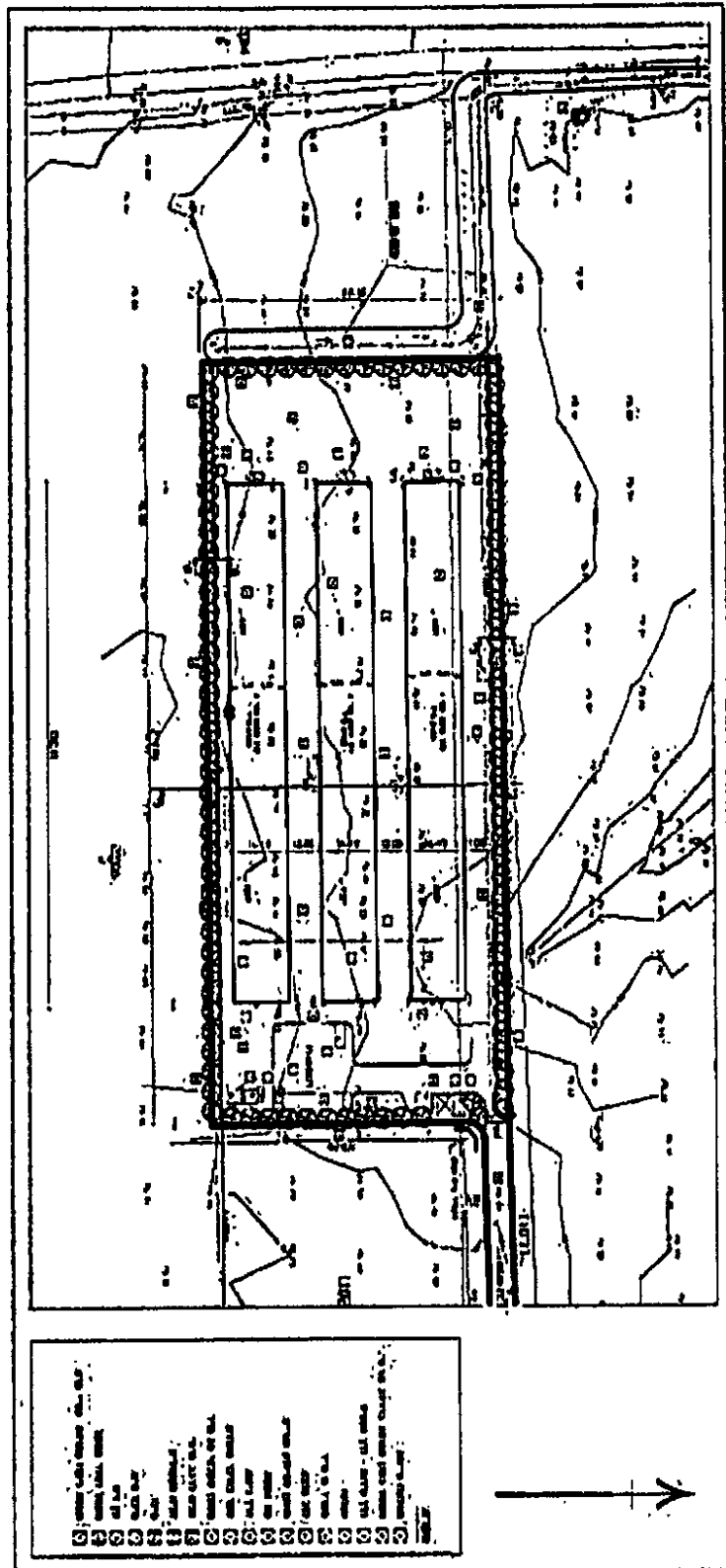
שטח התכנית המוצעת הינו כאמור מישורי כמעט לחלוטין ומורכב משטחי הקלאות שלחין, מטעים, שטחי הממות ומבנים הקלאיים פזורים. כיום רוב המטעים בקרבת שטח התכנית המוצעת הינם מטעים צעירים ולכן הרושם הכללי הנוצר הינו עדיין של שטח הקלאי פתוח, אך בתוך מספר שנים לאחר התמתחותם של מטעים אלו (המתחיים כבר היום כ 40% מהשטח) צמיחה תכסית השטח לתשתנות לחלוטין (ראו תרשים של שטחי המטעים הקיימים בשטח בסעיף 1.5). שטח התכנית נצפה מתוך השטח הקרוב ומכיוון הכפר מקייבלו במאתיו הצמוניים. מכיוון הישוב מגן שאל מסתירים את שטח התכנית מבני הממות ומטעי הדירים השתולים ממערב לו.

איכות הסביבה

- ככל מתקן מסוג זה חוצה חלולים כפומה להנחיות המיוחדות של המשרד לאיכות הסביבה.
- מבחינת מעבר בעלי חיים בשטח, אמנם החוזה המוצעת הינה בעלת חזית רחבה (כ 150 מ') אך משני צידיה (מזרח ומערב) מובילות דרכי עפר המבטיחות מעבר זה.

6. אופן השתלבות הבינוי והפיתוח המוצעים והמעילות שתוזר כתוצאה מהם.

תכנית בינוי מחצית



אומי השטח

יישום התכנית טומן בחובו מצד אחד הקמת מבנים בשטח לא מבוטל בתוך שטח הקלאו. מצד שני מדובר במיקום הממשיך את המגמה הקיימת של הקמת מבני משק (בעקר חממות) ו'אליגתס' לכיוון שטחים המרוחקים מעט יותר מנחלות המושב החסטוריות. זאת בנוסף לשתילת מטעים רבים בשנים האחרונות המכסים כבר כ-40 אחוזים מחשטחים הקרובים מביאים למצב בו השטח הקרוב למושב מופר במעל ובתוך שנים ספורות לא יהיה עוד השטח הפתוח המאפשר את הסבטים ארוכי הטווח לכיוון העמק כפי שהיה בעבר (ראח סעיף 1.5).

גישח

הגישח לאתר הינה על בסיס זרדך הקלאית קיימת, הדרדך תשודרג לדרדך מצעים בכדי לאפשר מעבר נוה לרכבים ומשאיות בדרבן לחווח. פעילות החווח צפויה להגדיל את נפח התנועה במקום.

נצמת

שטח התכנית נצפה מתוך השטח הקרוב ומכיוון הכפר מקייבלח במאתיו הצמוניים. מכיוון הישוב מגן שאל משתירים את שטח התכנית מבני חממות ומטעי הדירים השתולים ממערב לו. גובה הלולים מוגבל לפי הוראות התכנית ל 3.5 מ'. בהתחשב בגידול חטבעי של המטעים מסביב שגבהם המשותר 4-5 מ' צמוי האתר להיות נצפה רק בקרבתו המידית (ראח תרשים של שטחי המטעים הקיימים בשטח בסעיף 1.5).

5. חוראות פחעות לתכנית למצוד חגיעה באיכויות תנויות.

- א. שתילת שורות זיתים סביב המבנים כמסומן בתשרים.
- ב. בחמרי הגמר של המבנה יש להשתמש בצבעים וחמרים שישתלבו ככל הנתן בצבעי חטיבה וימנעו נצנוץ.
- ג. תאורת המבנה תהיה כבויה בשעות החושך ותופעל על ידי חיישן תנועה בהגעה למתקן.
- ה. יש לשאוף למפלסי 0.00 של המבנים שיביאו לאיזון מוחלט בכמויות הפירה/מילוי. יש להמנע מהשארות כל שפך אדמה בשטח. הטופוגרפיה חטבעית תושב לאחר חבניה לקדמותה.
- ו. יושקע מאמץ מקסימלי בכך שגבחי מסד הבנינים ישאמו ככל הניתן להצמד לקרקע חטבעית במגבלות של מפלסי הניקוז הנדרשים.
- ז. יש לבצע מסמר רב יותר של סילואים ובכך לאפשר שגובהם לא יעלה על 3.5 מ' כגובה גגות הלולים.

חזות שטח התכנית מזרחת

במידה ויחזו שטח הלולים המתעיים 70 מ' מזרחת בהתאם לדרישת הגופים הירוקים לא יהווח הדבר שינוי מבחינת נצמות או כל השלכה נומית-חטיבתי אחרת יחסית למיקום חמוצע, אך חזוח זו אינה תואמת את חו"ד החסטורניות של משרד החקלאות שקבעה שעל הלולים להיות במרחק של לפחות 300 מ' משטח הישוב.

מסמכים מצורפים:

תקנון

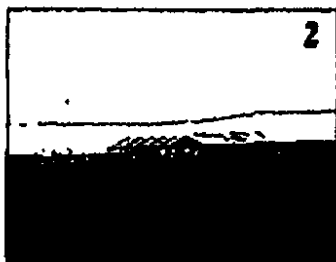
תביע

2 גליונות צילומי שטח

תכנית חלומות לתכנון

נספח בינוי ונוף

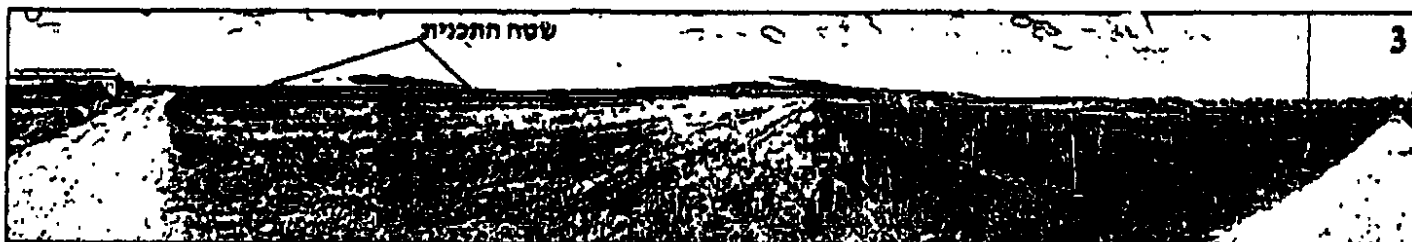
צילומי שטח-מצב קיים



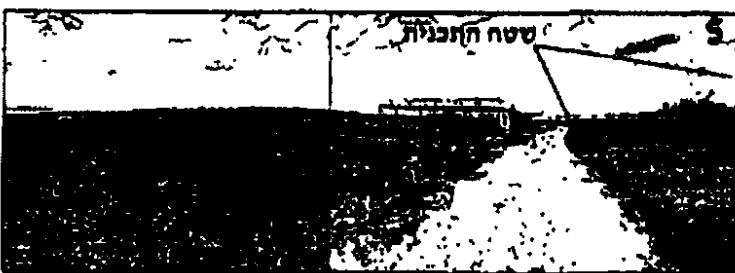
מתבן דרומית לשטח התכנית



מבט מדרום



מטע זיתים בין שטח התכנית למבואות מקייבלה הצפוניים



מתבן ומטע שקדים מערבית לשטח התכנית



מטע זיתים דרומית לשטח התכנית



מבנים מאולתרים מערבית לשטח התכנית



מטע זיתים מערבית לשטח התכנית



מפגש תעלות הניקוז צפונית לשטח מאחור שטח המטי"ש



תעלת הניקוז צפונית לשטח מאחור מטע שקדים



תעלת הניקוז מזרחית לשטח

צילומי שטח-מצב קיים



מבט מצפון מזרח



מטע זיתים צעיר בצמוד לשטח התכנית מצפון



מבנים צפון מזרחית לשטח התכנית



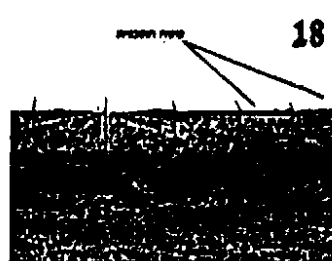
מבט אל שטחי מטעים וחממות בין שטח התכנית למושב



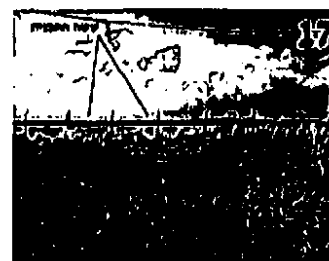
מבני חממות מזרחית לשטח התכנית



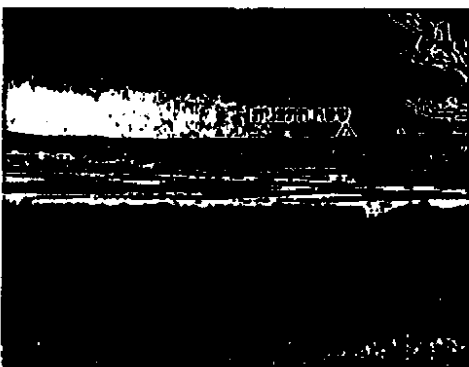
מבט מערבה אל שטח התכנית מהמושב



מבט מערבה אל שטח התכנית מהמושב



מבט צפון מערבה אל שטח התכנית מהמושב



מבט מערבה אל שטח התכנית מכיוון חכניסה לגן נר



מבט צפונה אל שטח התכנית מכיוון חכניסה למקייבלה