

מחוז הצפון ועדה המחוזית  
05.11.2012  
נצרת עילית

משרד הפנים  
מחוז הצפון  
17-08-2012  
נצרת עילית

משרד הפנים מחוז צפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
18349/ג  
אישור תכנית מס'  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 16.04.12  
אשר את התכנית  
מנהל מינהל התכנון  
יו"ר הועדה המחוזית

חודעה על אישור תכנית מס' 18349/ג  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' .....  
מיום.....

# משמר הירדן - גן זן תכנית מפורטת ג/18349

## נספח סביבתי מחייב

ערכה: אדריכלית נוף - חנה יפה - מחלקת קהילה ויער - מרחב צפון

מרץ 2008

השלמה ועדכון יולי 2008

מסמך סופי עדכני + אוקטובר 2008

מאי 2012

### רקע כללי

גן הון המתוכנן ממוקם בצמידות דופן ממערב לשוב משמר הירדן, וממזרח ולמרגלות אתר העתיקות - ח' ירדה. מדרום לו מטעים מעובדים של תושבי משמר הירדן וצפונית לו ואדין המהווה שלוחה של נחל מחניים. השטח הוא מחצבה נטושה בגודל כ-30 דונם שהוגדרה על ידי הקרן לשיקום מחצבות בעדיפות לשיקום מתוך מדרג של 1-10 כדרגה 3. כיום משמש השטח כמעזבה בה מושלכים פסולת וכיוצא ב.

### היבטים סטטוטוריים

תמ"א 35+תמ"מ 2/9

עפ"י תשריט מרקמים של תמ"א 35 השטח נמצא (כמו כל המרחב הסובב אותו, כולל הישוב הגובל בו), בשטח המוגדר כמרקם שימור ארצי; וכן עפ"י תשריט התנחיות הסביבתיות הוא נמצא בתחום רגישות נופית סביבתית גבוהה ותחת ההגדרה של אזור לשימור משאבי מים וסביבה. הגדרות אלה חלות על השטח גם בתכניות המחוזיות ובכפוף להן מוגש מסמך זה לקבלת חוות דעת מהמשרד לאיכות הסביבה, מרשות הטבע והגנים וממשרד החקלאות.

כיוון שמחות התכנון הינה שיקום וטיפוח גן בצמידות דופן לשוב ב"רוח" ההנחיות של תמ"א 35 בשטח שכיום מהווה מפגע מטעמים רבים בחיותו מחצבה נטושה ומעזבה, הרי שמחות התכנון ורכיביו למעשה מהווים שיקום למפגעים אלה ותואמים את כוונת המתכנן בדבר שימור משאבי מים וחיזור מים עיליים ובדבר הגנה נופית וסביבתית.

### תיאור תכונות הנוף / ערכיות

הגן המתוכנן הינו חלקו העליון של ואדין המתמוג עם נחל מחניים. בתחומי השטח אשר נתחם מערבית בקיר הציבה תלול למרגלות ח' ירדה, ומזרחית בשטח פתוח בו גדלים עשבי בר - נמצאים עודפי הפירה בחיקף משוער של כ- 10,000 מ"ק אשר הטיפול בס בתוך תחומי הגן מהווה חלק ממחות השיקום של המחצבה. ליבת השטח מתונה בעוד שבתוכו עובר אפיק ניקוז רדוד של מי גשמים שמקורו באזור המערבי של הישוב. ערכיות השטח כיום הינה מינימלית, ואולם מיקומו האסטרטגי בצמידות דופן לשוב ובשוליו תדרומיים של עמק החולה המחווה יעד תיירות וטיילות אסטרטגי, הם התורמים לחשיבותו הרבה ומהווים טריגר לפיתוחו תוך שילוב במרחב הסובב.

### סקירת אתרי ביקור ומסלולי טיול בתחום התכנית וסביבתה

הגן המתוכנן נועד לשמש אבן שואבת משלימה למסלול טיולת מוצעת הסובבת וחובקת את הישוב ממזרח - מצפון - וממערב, וזאת במסגרת תכנית שחוכנה לשוב לחיזוקו בהיבט זה על ידי החברה הממשלתית לתיירות ומשרד החקלאות. (עדי רוזנטל). בישוב פועלות כיום מספר יומיות תיירותיות לאירוח ופעילות - גלריה, השכרת רכבי שטח ואירוח, ויומי הפרויקט מקווים שהוא יהווה אבן שואבת למבקרים רבים נוספים ויגרום לארכת משך שהייה של המבקרים במרחב ואף יהווה נקודת עצירה ומושך למטיילים רבים נוספים בדרכם לרמת הגולן.

כבר כיום באים מבקרים לשתי אטרקציות סמוכות: חי ירדה - אשר שרידיה נמצאים מתחת לחווה - "שושנת הירדן" שהיותה את ראשית הישוב בשנת 1884, ונחל מחניים ובלבו עין ירדה בו פותחה דרך נוף עם פינות מרגוע ומצפורים על ידי הקק"ל. בין הגן שיטופח במחצבה הנטושה לבין חי ירדה יפותח שביל טיול, ובין חי ירדה לנחל מחניים תושלם דרך הנוף, ובכך יוצר "מעגל תנועה" לצורכי סיירות וטיילות רגיל ורכובה כמו כן מתוכננת קישוריות בשביל אופניים מעין ירדה, מערבה, לעבר צומת מחניים (המחווה נקי מוצא לטיולים), וצפונה - לעבר איילת השחר. נחל מחניים מתמוג עם הירדן, ודרך הנוף המתוכננת תחצה את כביש גדות - גשר הפקק ותוביל לעבר פארק נוסף שיתוכנן לגדתו המערבית של הירדן באזור גשר הפקק על ידי רשות ניקו כנרת.

### אופן השתלבות הפיתוח המוצע והפעילות שתיווצר כתוצאה מהם

הפיתוח המוצע נסמך על מגרש חניה שיפותח בדופן המערבית של הישוב בסמוך למגרשי הספורט שלו, כך שלא צפויה באזור זה שום הפרעה למגורי הישוב. באזור זה קיימים אף לולים נטושים שניתן יהיה להפכם לאטרקציה תיירותית נוספת תוך פיתוח של גלריות וכיוצא בפרויקטים משלימים. ממגרש חניה זה תשודג הדרך הביטחונית באורך כ-200 מ' אל האתר. חנייה נוספת לאתר תמוקם בסמוך לחי ירדה והגישה ממנה לאתר תהא בשביל שאורכו כ-300 מ' דרומי ומזרחי.

הבחירה בעצם הנושא - "גן זן" - מקורה בהיות האזור מחצבה נטושה: דהיינו, אבן מגובבת וקירות חצובים, וברצון לפתח פרויקט שמהותו צמחיה ואבן ויחייב עקב כך תחזוקה מינימלית, ועם זאת יהיה אטרקטיבי ו"רוחני" ישתלב בפעילויות המתרחשות ומתפתחות במרחב שמהותן: סביבה, רוחניות, שלווה. הפרויקט, למרות שמו - "גן זן" - אין כוונתו יבוא צמחיה אשר אינה מקומית ושימוש בחומרים זרים, אלא התאמתו ל"רוח" המקום: תוך שימוש מירבי במרכיבים המשתלבים בו, אך תוך אפיון מיוחד שלהם: חצץ, אבן, צמחייה הפורחת בעונות שונות, שימוש בערוץ הקיים ויצירת מפלונים המוסיפים קול שכשוך וכפוף רענן ונטיעת שוליו המזרחיים ליצירת אפקט של בידוד אקוסטי ונופי מסביבתו. משוליו הצפוניים של הפרויקט קיימת נצפות לעבר נחל מחניים והמרחב שמעבר לו של דרום עמק החולה. הפרויקט נצפה ויוצר מעין "מפח" בחיותו ממוקם למרגלות חי ירדה, ממערב, ובכך מהווה מושכן נוסף למבקרים באתר התיישבות זה. הפעילות שתיווצר בו הינה מסלולי ביקור ושהייה ב-13 גנים שונים אשר כל אחד מהם מעניק חוויה שונה - מנוחה, התבוננות, דמיון מודרך, ואף פעילות: טיפוס, מבוך וכיוצא ב.

### התייחסות לחלופות תכנוניות

עצם מהות הפיתוח וכוונתו הינם שיקום המחצבה הנטושה, כך שבפועל לא היתה בנושא זה כל חלופה, ומעשית החלופה היחידה היתה הגדרת השטח שיטופל, וזאת מתוך מספר היבטים: השתלבותו בסביבה, בידולו מהישוב, היקף השטח המפותח מבחינת אפשרויות קליטת הקהל ומבחינת ההיקף התחזוקתי שיידרש. החלופות היחידות שנבחנו הינן בנושאי החניה - וכולן מוקמו בצורה זו או אחרת בתחומי הישוב בצידו המערבי, תוך נגישות מיידית לפרויקט ויצירת הפרעה מינימליסטית למגורים בו; וכן תוך קישוריות עתידית פוטנציאלית מיידית לחי ירדה ונחל מחניים לחשלמת מסלול הסיור התיירותי - טיולותי...

**הוראות מוצעות לתכנית שמטרתו מזעור הפגיעה באיכויות נופיות – סביבתיות**  
הפרויקט מציע שימוש בחומרים מקומיים וטבעיים – אבן, קנה, עץ, צמחייה – כחומרים מובילים ועיקריים במבנה. הסככה המפולשת תהיה בחלקה הדרומי של התכנית, ולא בסמיכות לשטח המוגן מפיתוח.

הבינוי הנוסף עבור מחסן ומשרד יותר רק בחלק הדרומי, בשטח בו סומנו השירותים והקיוסק ובסמוך לדרך. בחיות הפרויקט מעצם הגדרתו גן – יפותחו בו שבילי טיול בשיפועים מתונים (תוך הנגשה לכלל הציבור) וכן קירות תומכים, טרסות, מדרגות – כולם יבנו מאבן טבעית שמקורה בסביבה ומשתלבות באפיון המרחבי של אגן נחל מחניים.

**ניקוז האתר**  
מי הגשמים אשר כיום זורמים בליבת האזור בערוץ בלתי מוסדר, יוסדרו ע"י דיפון הערוץ הקיים ויצירת מפלונים לאורכו, ובתחתית הערוץ תיווצר בריכה עונתית. במידה ויתאפשר לכללית בקטע זה יתווסף לערוץ אלמנט מים ממוחזר אשר ישמור על חיותו וקולות הפכפוך לאורך כל השנה. (הנייל ישקל בהיבטים התחזוקתיים). מימי ה-over flow של בריכה זו יוזרמו בערוץ הקיים לעבר נחל מחניים (כפי שהם זורמים עונתית גם כיום).

**מרכיבי פיתוח : תאורה+גידור, אלמנטים פיסוליים וקירות תמך-**  
מרכיבי הפיתוח ה"זרים" היחידים עשויים להיות בנושא התאורה, ועם זאת יתבצע ב"רוח" הגן מאמץ להצניעם באופן מירבי וזאת במגמה למנוע הפרעה ויזואלית, ובכל מקרה אין המדובר בתאורה היקפית אלא נקודתית בלבד. הגן כולו יתוחם בגידור מחומרים טבעיים כענפי שיזף ובמבוק, ורק גן אחד – גן המדיטציה שבליבו, יתוחם בגידור מלבנים עם קירוי רעפי חימר שרוף (שכן היסטורית כך היה תחום...)

שטחו כ- 1 דונם אורך גדר זו כ- 180 מ'. השטחים החקלאיים (סטטוטורית) בתחום האתר, בפועל כיום הינם שטחי בור אשר קיימים בין הישוב למחצבה ואשר על מנת לייצר מכלול תפקודי וויזואלי שלם חלקם ינטע בצפיפות ליצירת תיחום מהסובב וחלקם "יסופח" לתוך הגן כחלק ממקבץ 13 הגנים היוצרים את המתחם. כיוון שבצד הצפוני האתר גובל בואדי תלול, בקטע זה יבוצע גידור קל אך ורק במידה ויסתבר שיש צורך להפריד קטע זה מגורמים הרועים בשטח.

לכיוון מערב הגן נמצא מתחת למצוק התוחם את ה' ירדה, כך שבצד זה לא נדרש כל גידור שהוא. כמו כן על מנת ל"רכך" את מראה הגדר תבוצע במקביל לה ובשוליה נטיעות של מטפסים ושיחים. הגדר שתוארה למעלה הינה גדר היקפית לגן. כיוון שהגן מורכב מיח' משנה, חלק מהן יופרדו מהאחרות ליצירת הפרדה ויזואלית ע"י גדר דומה וב"רוח" מסורת הזן.

קירות התמך יבנו מאבן לקט מקומית וגובהם יהיה עד 2 מ' (לא כולל מעקה הנדרש עפ"י התקן בגובה של 1.05 מ' מחומרים קלים : מתכת/עץ). בנוסף על קירות התמך והגידורים הפנימיים בתוך תחומי הגן מתוכננים אלמנטים פיסוליים בעלי משמעות סימבולית כגבעה, סלעים/בולדרים המונחים במקבצים שונים, סככה לפעילות ליד הבריכה התחתונה התחומה בסכרון וכיוצ"ב, שהינם חלק מהמרכיבים התכניים של הגן.

#### **סוגי הצמחייה**

צמחיית הגן תבטס ברובה על צמחייה ארץ ישראלית גלילית וזאת במגמה להתאמה אקולוגית ולהפחתת עלויות תחזוקה, ועם זאת לצורך יצירת אלמנטים גנניים יחודיים כגון ה"מבוכ" יותר שימוש בצמחי נוי אך ממינים שאינם מזריעים עצמם ואינם פולשניים.

עודפי עפר

כיום בפועל בתוך תחומי האתר, בליבו, יש ערימות עפר ולעומת זאת יש מחפורת חסרת תפקוד המהווה מפגע ויזואלי למרגלות חי ירדה ועד לליבת הפרויקט. במסגרת עבודות שיקום המחצבה, מחפורת זאת תמולא מעודפי העפר, ויתרת העודפים ישמשו לישור רחבות המתוכננות לבניה בחלקן על מילוי, והן תינטענה לאחר מכן ותהווה חלק משלים לגן בכתפיו המזרחיות והמערביות. כל פסולת שנמצאת בתוך תחום האתר תפונה לאתר המאושר ע"י המועצה במסגרת עבודות הפיתוח, והסלעים הנמצאים בתוך ערימות העפר הקיימות שבמחצבה הנטושה יבוררו מתוכן וישמשו לפיתוח מסלעות הנדרשות במסגרת עבודות פיתוח האתר.

חתכים

למסמך נופי זה מצ"ב 4 חתכים מייצגים בכיוונים מזרח - מערב בתחומי הגן: בחתך A-A ניתן לראות כיצד המצוק מזרחית לחי ירדה צופה לעבר הגן, וחתך חוצה את "גן המדיטציה", הואדי, ופוגש את השביל ב"גן האביב" - שם יש מרפסת/רחבת תצפית לעבר הואדי.

בחתך B-B, ניתן לראות שוב את קיר המצוק, מעבר דרך "גן הסלעים" התחום ב"חומה" פנימית, מדרון ולמרגלותיו האיגוס העונתי וסככת "בית התה", ומדרון "גן החורף". בחתך C-C ניתן לראות את המצוק, "גן החלון" עם תעלת ריפ-רפ המייצגת זרימת מים עונתית, גבעה מלאכותית ב"גן הסלעים", תלחום בחומת לבנים עם גגון רעפים, חציית הואדי בקטע רדוד שלו, ותצפית מזרחית.

בחתך D-D ניתן לראות אוור בו במסגרת עבודות העפר ילקח החומר למילוי במקומות אחרים ברחבי הגן, שכן הוא ערימת פסולת/עודפי מחצבה שאינה משרתת את צורכי הגן. לאחר מכן מציין החתך את "גן המנדלה", גן "ברוש הביצות", התעלה ו"גן המעברי".

חתכים אלה מסבירים היטב את טיבן של עבודות הפיתוח ושיקום השטח המתוכנן, שזכור הינו מחצבה נטושה שכיום הינה מפגע סביבתי לישוב ולמרחב בכלל.

לסיכום

הפרויקט עם פיתוחו יהווה שיקום למפגע נופי וסביבתי המלווה את הישוב שנים רבות, יהווה אלמנט מושכני תיירותי לישוב ואף למרחב כולו, ותואם את כוונות המתכנן להגנת המרחב בתכניות חמתאר הארציות והמחוזיות.