

2010428

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית
03.03.2013
נתקבל
נצרת עילית

מחוז צפון
 מרחב תכנון מקומי גולן
 תכנית מפורטת ג/19007

תחנת שאיבה לביוב חוף צאלון

נספח בינוי/נופי מנחה

הודעה על אישור תכנית מס' 19007
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
מיום

מאי 2012

מירב רוזן - אדריכלית נוף
 רשיון מס' 00108556

מירב רוזן

משרד הפנים מחוז צפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ב 1965
19007
אישור תכנית מס'
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 14.11 לאשר את התכנית
מנהל מינהל התכנון
אדם טלפון
ירר העדה המחוזית

מירב רוזן - אדריכלות נוף
 ת.ד. 22051 כרמיאל 26921
 טלפקס': 04-9580113
 meravrozen@gmail.com

תחנת שאיבה לביוב – חוף צאלון

כללי

רקע להכנת הנספח

הנספח מהווה מסמך מנחה לתכנית ג/19007 תחנת שאיבה צאלון שמטרתה הקמת מתקן הנדסי – תחנת שאיבה לביוב בשטח חוף צאלון שבחופה הצפון מזרחי של הכנרת אשר תשרת את מתחם המלונאות המוקם בחוף. התכנית מבקשת הוספת שימוש בתא שטח נפרד למתקן הנדסי ללא שינוי ייעוד קרקע, בשטח נופש חופי שבתכנית ג/7944 המאושרת.

התכנית המוצעת הוצגה בפני ועדת המשנה לנוף הגליל של הוועדה המחוזית צפון, אשר קבעה כי יש לצרף למסמכי התכנית נספח נופי שהוא גם נספח בינוי אשר יוכן בתיאום עם מנהלת הכנרת ורשות הטבע והגנים. הוספת הנספח למסמכי התכנית פוטרת, בהתאם להחלטת הוועדה, מהצורך במתן נספח נופי סביבתי לפי תמ"א 35.

יחס לתכניות אחרות לרבות הנחיותיהן בנושאי נוף וסביבה

תמ"א 13 – בהתאם לתמ"א 13 התקפה, שטח התחנה נכלל בייעוד קרקע נופש חופי, קבוצת שימוש 16 – שירותים הנדסיים, אסורה להקמה בשטחי נופש חופי. התכנית אינה נוגדת את תיקון 10 לתמ"א 13 שכן בתכנית ג/7944 נכלל תוואי טיילת המאפשר את מעבר שביל סובב כנרת ללא הפרעה.

תמ"א 35 מרקמים – שטח התחנה נמצא במרקם חופי ובשטח שמורות וגנים, לכן חלות עליו הוראות תמ"א 8 בדבר תכליות ושימושים מותרים, ונדרשת עמדת רט"ג ביחס לתכנית.

תמ"א 35 הנחיות סביבתיות – שטח התחנה נמצא באזור רגישות נופית סביבתית גבוהה ובשטח שימור משאבי מים, בהתאם לתמ"א נדרש עבור תכנית זו נספח נופי סביבתי אשר, כאמור, הוחלט להמירו בנספח נופי זה.

תמ"א 8 – שטח התכנית אינו נכלל בתשריט תמ"א 8 בשטחי שמורות טבע/גנים לאומיים. הוראות התכנית מאפשרות את השימוש המבוקש.

תמ"מ 3/2 – שטח התחנה נמצא באזור נופש חוף כנרת ובקבוצת שימוש 9 – מתקנים הנדסיים, על פי טבלת השימושים המותרים בתמ"מ שימוש זה אסור באזור נופש חוף כנרת.

למסמך הנופי שתי מטרות על עיקריות – הקטנת ניצפות התחנה ומזעור ההשפעות הנופיות-סביבתיות העלולות לפגוע בתחושת המרחב הפתוח בחוף ובעורפו והשתלבות התחנה והדרך המובילה אליה באופי הפיתוח הנופי.

לאור זאת מטרות הנספח הנופי הן:

1. הנחיות למיקום מתקני התחנה.
2. הנחיות לאופי הפיתוח הנופי בשטח התחנה ובאזור הנופש החופי בהיקפה ולאורך דרך הגישה אליה.
3. הנחיות לאופי הצמחייה בהיקף התחנה תוך שימת דגש על פיתוח שטחי גינון עמידים וחסכניים במים ושימור צמחייה קיימת.
4. התאמת התכנית לשביל סובב כנרת בהתאם לתיקון 10 לתמ"א 13.

תכולת הנוספח

1. תקנון נוספח מנחה
2. תשריט נוספח בקנ"מ 1:250
3. רשימת צמחים מומלצים
4. פרטי פיתוח מנחים

תיאור התכנית המוצעת

1. מצב קיים

שטח התחנה נמצא בתחום חוף צאלון שבחופה הצפון מזרחי של הכנרת, חוף צאלון יושב מצפון לאזור שפך נחל סמך הנחשב לאזור חוף בעל רגישות נופית סביבתית מהגבוהות בחופי הכנרת. בחלקו הדרומי חוף צאלון הוא חוף פתוח, תכנית הצמחייה הטבעית באזור זה מאופיינת באשלים רבים, צמחיית גדות נחלים ומעט עצי אקליפטוס ודקל תמר. בעורף החוף הצמחייה היא עשבונית ברובה בליווי פרטים רבים של שיטה מכחילה.

רצועת התנדודות בחזית קטע חוף זה רחבה ומתונה יחסית כחלק מהדלתא שיוצר נחל סמך ומכוסה אף היא צמחיה סבוכה.

2. מצב מאושר על פי תכניות תקפות

בקטע חוף זה נבנה מתחם מלונאות גדול אשר התחנה יושבת בין שני חלקיו, חלקו הדרומי היושב על ייעוד קרקע אכסון ב' – אכסון מלונאי יכלול 120 יחידות צמודות קרקע וכן מבנים מרכזיים – קבלה, מסעדה בריכת שחיה ועוד. החלק הצפוני יושב על ייעוד קרקע אכסון ה' – קמפינג ומתוכננים בו אוהלים ממוזגים למגורים ולשירותי נופש. התחנה מיועדת לשרת את שני מתחמי המלון.

עם בניית המלון ומתקניו ישתנה אופי הנצפות הקיים כיום וקטע החוף הדרומי של חוף צאלון הנצפה כיום מכביש 92 שבעורפו יהיה מוסתר על ידי מתקני המלון ובכלל זה גם התחנה המתוכננת.

3. תיאור התכנית המוצעת

מבנה התחנה הוא תת קרקעי אך על גביו קיימים מתקנים עיליים שגובהם מגיע עד 3.5 מ'. בשטח התחנה יוצבו לוחות חשמל ומתקני כיבוי אש, בהיקף התחנה גדר בטיחות בגובה כולל 2.5 מ'. בנוסף, תותר זיקת הנאה בשטח הנופש החופי ובשטח השצ"פ הצמוד לכביש בעורף החוף על מנת לאפשר גישת רכב אל התחנה. הדרך תעבור בקרבת הגבול בין שטח הנופש החופי ושטח המתחם המלונאי (אכסון ב').

4. השפעות פוטנציאליות על הסביבה הנופית

התחנה ממוקמת בשטח פתוח שייעודו נופש חופי בסמוך למתחם המלונאות. בהתאם למיקומה, השפעתה הרבה ביותר תהיה על הייעוד בו היא נמצאת והייעודים הסמוכים - מתחם המלונאות והכביש בעורף החוף. הצבחה של התחנה בעורף שטח הנופש החופי מקטינה את השפעתה על ייעוד קרקע לטיילת הנמצא בחזית החוף וישמש למעבר שביל סובב כנרת. אם זאת, התחנה נצפית מתוואי הטיילת, משטח החוף, מהשטח הפתוח בהיקפה ומשטח המלון.

עקרונות והנחיות התכנון המוצעים

1. **תכנית פיתוח - הגשת תכניות פיתוח ונטיעות על פי עקרונות נספח זה, תהווה חלק מהתנאים לקבלת היתר בניה ותכלול התייחסות למפלסי כל השטחים הפתוחים, גבהי קירות וגדרות, פירוט כל רכיבי הפיתוח הנופי ותכנון מפורט לנטיעות אשר יכלול רשימת צמחים והוראות באשור למרווחי הנטיעה, גודלי וכמות השתילים. רשימת הצמחים תהיה בתיאום עם רט"ג.**
2. **העמדת מתחם התחנה - בהתאם להנחיות ועדת המשנה אורך חזית התחנה הפונה אל הטיילת לא יעלה על 8 מ', העמדתה של התחנה ביחס לתוואי הטיילת נקבעה כך שדופן התחנה הצר פונה אל הטיילת ואל קו החוף המקביל אליה.**
3. **בינוי - לא תותר הקמת מבנים בשטח התחנה.**
4. **מתקנים - כל רכיבי התחנה העיליים יהיו מגולוונים וצבועים באופן שיתרום להשתלבות התחנה בסביבתה, גווני רכיבי התחנה יותאמו לגוון הגידור, כל המתקנים הנדרשים לתחנה כולל ארונות סעף יוצבו בתחום גדר התחנה. ארונות סעף יוצבו כשקדמתם פונה לשטח התחנה. במידה ויוצבו ארונות הסעף בתוך עמדות ("פילרים") מבטון, יצבע הבטון בהתאמה לגווני רכיבי התחנה והגידור**
5. **גידור - הגידור יהיה תואם להוראות התכנית, הגדר תהיה צבועה בהתאם למפורט בהוראות. השערים והפשפש בגדר יצבעו אף הם בגוון זהה לגוון הגדר. הגוון יקבע במסגרת תכנית הפיתוח המהווה תנאי להיתר.**
6. **פתרונות תימוך בשטח התחנה - הפרשי הגובה הנוצרים בין שטח התחנה המפולס והשטח הפתוח בהיקף התחנה ששיפועו מתון, יטופלו באמצעות מסלעות מסלעי בזלת, לא יותר אופן תימוך אחר. המסלעות ייבנו באופן שיאפשר שילוב צמחייה בשטח המסלעה, בהתאם לפרט הנלווה לנספח זה.**
7. **דרך גישה - דרך הגישה לתחנה העוברת בשטח שצ"פ ונפש חופי לאורך כ-40 מ' תהיה סלולה במצעים מהודקים בלבד ותחומה באבן שפה מאבן לקט בזלתית בהתאם לפרט הנלווה לנספח זה. רוחב הדרך לא יעלה על ארבעה מ' ופתרון הסיבוב בקצה הדרך הסמוך לתחנה יהיה בתחום תא השטח של התחנה. דרך הגישה לתחנה תהיה סגורה במחסום זרוע ממתכת מגולוונת וצבועה בתואם לגידור התחנה בסמוך לדרך התב"עית שבעורף מתחם המלונאות.**
8. **ניקוז - ניקוז השטח בהיקף התחנה ודרך הגישה אליה יהיה עלי ויבוצע באופן אשר יימנע חדירת נגר עלי לשטח התחנה, מי הנגר העלי משטח התחנה דרך הגישה והשטחים בהיקפים יעברו כשטח החדרה חלופי לשטח שבין התחנה והכנרת הנמוך טופוגרפית ממשטח התחנה.**
9. **השתלבות - תכנית התחנה תתואם עם תכנית הפיתוח הנופי לשטח הנופש החופי בהיקפה המתוכנן כחלק ממתחם המלונאות שבחוף, הצגת תכנית משולבת של פיתוח התחנה והשצ"פ בהיקפה תהווה תנאי לקבלת היתר בניה.**
10. **תאורה - תאורת התחנה תהיה מינימאלית בהתאם לנדרש, במידת הניתן תבוסס התאורה על אנרגיה סולארית. הצבת עמודי וגופי התאורה תתבצע כך שהתאורה לא תפנה לכיוון הים - מערב ודרום מערב.**

11. גינון - הצמחייה בהיקף התחנה תהיה מבוססת על צמחים אופייניים לאזור בשילוב צמחי נוי חסכוניים במים ועמידים ביובש ובקרונה שאינם פולשניים ואינם בעלי מערכת שורשים פולשנית. בהיקף גדר התחנה תהיה הצמחייה משולבת בצמחים מטפסים לכיסוי הגדר בהתאם לרשימת הצמחים המומלצים:

רשימת צמחים מומלצים:

עצים:

תמר מצוי
שיזף מצוי
ערבה מחודדת
אשל הפרקים / הירדן

שיחים, צמחי כיסוי ומטפסים:

שיח אברהם מצוי
הדס מצוי
יסמין שיחני
יערה איטלקית
שנית גדולה