

2086535-69

Ⓟ

נטע שמר
תכנון סביבה ונוף

תכנית מס' ג/6772

ייעוד שטח למרכז מבקרים בכפר כמא

נספח נופי-סביבתי



יוני 2017

הודעה על אישור תכנית מס' 6772
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 778
מיום 28-06-2018

מינהל התכנון - מחוז צפון
חוק התכנון והבנייה, תשכ"ח - 1965
אישור תכנית מס' 6772
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 2.9.17 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה סעיף אישור שר
 התכנית נקבעה סעיף אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

תוכן עניינים

1	הקדמה
2	1. תיאור האתר וסביבתו
2	1.1. הנוף בתחום התכנית וסביבתה
2	1.1.1. הנוף הטבעי
3	1.1.2. התיישבות וחקלאות
3	1.2. תיירות
3	1.2.1. אתרי ביקור בסביבת התכנית
3	1.2.2. אתרי טיול סמוכים
4	1.2.3. קניות
5	1.3. הסטוריה וארכיאולוגיה
8	1.4. ערכי טבע בסביבת התכנית
8	1.5. תשתיות
9	1.6. נצפות
12	1.7. ייעודי קרקע
12	1.7.1. תכניות מתאר ארציות
13	1.7.2. תכנית המתאר המחוזית
13	1.7.3. תכניות מפורטות
14	1.7.4. תכניות אב ומסמכי מדיניות
15	2. התכנית המוצעת וניתוח השפעתה על הסביבה והנוף
15	2.1. התכנית המוצעת
15	2.2. השפעת התכנית על הסביבה והנוף
15	2.2.1. השפעת התכנית על הנוף
16	2.2.2. השפעת התכנית על מי תהום ונגר עילי
16	2.2.3. מקורות זיהום פוטנציאליים
16	2.2.4. מפגעי רעש פוטנציאליים
16	2.2.5. זיהום אור
17	3. אמצעים מוצעים לצמצום הפגיעה הנופית-סביבתית

רשימת תרשימים:

2	תרשים 1. סביבת התכנית
5	תרשים 2. מפת דרכים מהתקופה הממלוכית עם ציון מיקומו של חאן תגרים
7	תרשים 3. חאן תגרים במפת 1: 50,000

רשימת תמונות:

- 6..... תמונה 1. חצר החאן כפי שתועדה בחפירות ארכיאולוגיות 1994
- 8..... תמונה 2. עין ערפד וערוץ זרימה היוצר בית גידול לח
- 9..... תמונה 3. מבט ממערב אל שטח התכנית
- 9..... תמונה 4. מבט משטח התכנית לכיוון מערב
- 10..... תמונה 5. מבט ממערב אל שטח התכנית
- 10..... תמונה 6. מבט ממערב אל שטח התכנית- חאן תגרים
- 11..... תמונה 7. מבט מצפון אל מקום התכנית
- 11..... תמונה 8. מבט ממזרח אל מקום התכנית

הקדמה

תכנית ג/ 6772 ייעוד שטח למרכז מבקרים בכפר כמא, הינה חידוש תכנית אשר אושרה למתן תוקף בשנת 1992, אך לא פורסמה ברשומות כנדרש.

מטרת התכנית המקורית לייעד שטח להקמת מרכז מבקרים סמוך למבצר שוק אל ח'אן הסמוך לכביש 65 בתחום המועצה המקומית כפר כמא.

ב 27.5.2015 דנה הועדה המחוזית בבקשה והחליטה כי בטרם תתקבל החלטה סופית יש לעדכן את מסמכי התכנית תוך התייחסות למצב התכנוני המעודכן.

התכנית המוצעת ממוקמת, על-פי תשריט ההנחיות הסביבתיות של תמ"א 35, בשטח בעל רגישות נופית סביבתית גבוהה. על-פי הוראות התמ"א תכנית מקומית בשטח זה, המייעדת שטח לבינוי מחויבת בהגשת נספח נופי-סביבתי.

מסמך זה עוסק בבחינת השפעה הסביבתית והנופית של התכנית, בהתאם להוראות תמ"א 35 סעיף 11.

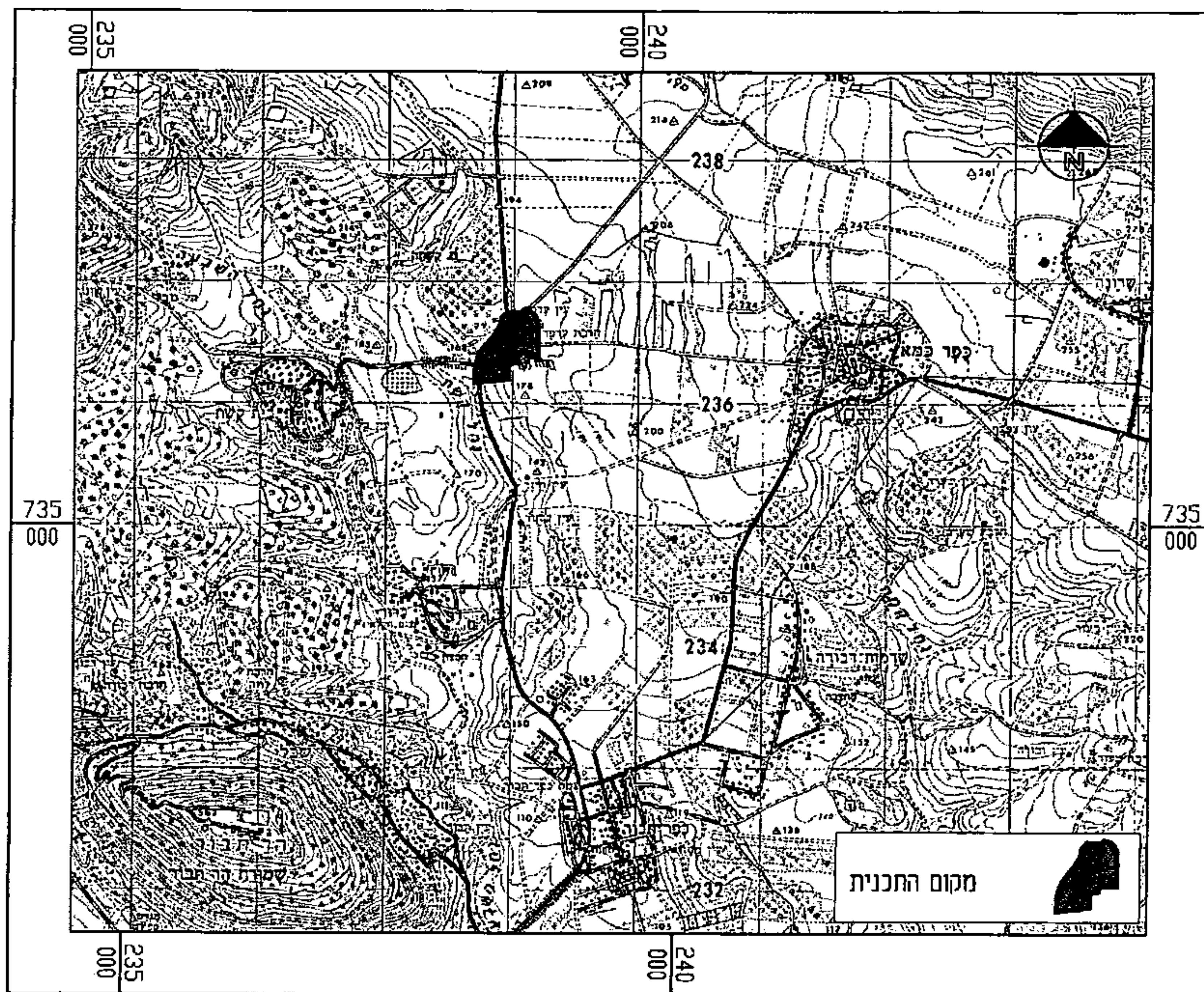
מבנה המסמך כולל שלושה חלקים:

1. תיאור וזאונ"ו וסביבתו.
2. תיאור התכנית המוצעת וניתוח השפעתה על הסביבה והנוף.
3. אמצעים מוצעים לצמצום הפגיעה הנופית-סביבתית.

1. תיאור האתר וסביבתו

1.1. הנוף בתחום התכנית וסביבתה

מקום התכנית בגליל התחתון המזרחי, בצידה המערבי של רמת סירין (רמת יבנאל). מקום התכנית סמוך לכביש 65, כ-3.5 ק"מ צפונית לכפר תבור, ממערב נשקפים הרי נצרת. התכנית ממוקמת בשטח פתוח בתחום שטח השיפוט של המועצה המקומית כפר כמא, כ-2 ק"מ מערבית לכפר.



תרשים 1. סביבת התכנית

1.1.1. הנוף טבעי

מסלע וקרקעות: רמת סירין נטויה בשיפוע מתון כלפי דרום מערב. ערוצי נחלים חורצים את הרמה בניצב לכיוון הנטייה ומתנקזים לנחל תבור שבגבולה הדרומי. שטח הרמה מכוסה בבזלת הכיסוי שגילה אינו עולה על ארבעה מיליון שנה. הקרקע המקומית, גרומוסול חום שחרחר בזלתי (H10), בעלת כושר חידור נמוך (קצב חלחול איטי). שטח התכנית מתנקז בשיפוע של כ-15% לערוץ נחל קשת העובר מערבית לו.

אקלים: אקלים חם ויבש עם כמות משקעים המגיעה ל-500 מ"מ בשנה.

מים : עין ערפד נובע בסמוך לחורבת ערפד הנמצאת בגבולה הצפוני של התכנית. המעין היה מקור המים של הישוב בחורבת ערפד. כיום זהו מעין קטן, עונתי, בעל ספיקה נמוכה.

צומח : מקום התכנית בשטח מעבר בין מורדות הרי נצרת המתאפיינים בצומח ים-תיכוני לאזור רמת סירין המתאפיין בצומח אירנו-טורני, בלב שטחים חקלאיים. חורש טבעי נמצא בעיקר על ההרים והגבעות הסובבים את הרמות המעובדות. תצורת הצומח הטבעי חברת אלון התבור ולבנה רפואי וחברת שיזף מצוי ושיזף השיח.

בע"ח : לפעילות האנושית השפעה רבה על עולם החי באזור הגליל התחתון המזרחי. מבין היונקים המצויים באזור ניתן למנות את הצבי הארצישראלי ואוכלי נבלות וטורפים כמו הצבוע המפוספס, תן, זאב ושועל מצוי. באזורים הסמוכים לבתי גידול לחים נצפו גם לוטרות. מיני עופות המצויים בשטח- חנקן גדול, בז וכוס החרבות. בין הזוחלים גם מינים נדירים נחושית נחשונית ונחש מחרוזן.

1.1.2. התיישבות וחקלאות

בסביבת התכנית ישובים כפריים : ממזרח כפר קמא, ממערב קיבוץ בית קשת, מדרום כפר תבור ושדמות דבורה ובית הספר החקלאי כדורי, ומצפון אילניה ושדה אילן. הישובים פזורים בין שטחים חקלאיים בהם גידולים עונתיים שונים, מטעי זיתים, שקדים וכרמי ענבים.

1.2. תיירות

1.2.1. אתרי ביקור בסביבה :

חוות השומר (חוות סג'רה)- חווה להכשרת פועלים חקלאיים שהוקמה על ידי יק"א בשנת 1899 ועברה שיקום ושחזור.

המושבה אילניה- גרעין המושבה הותיקה ורבים מבתיה והחומה שהקיפה אותם, שוקמו ושומרו.

בית קשת הישנה- נקודת ההתיישבות הראשונה של הקיבוץ, כק"מ מזרחית למקום מושבו של הקיבוץ כיום. המקום שימש כבסיס אימונים חשוב של הפלמ"ח בתקופת המנדט הבריטי. בית הביטחון ששרד במקום, שוקם ושוחזר. במקום גם אנדרטה לזכר שבעה חברים שנהרגו במארב.

בית שאמי- מוזיאון ומרכז מורשת צ'רקסית בכפר כמא.

חצרות האיכרים- מוזיאון המושבה כפר תבור.

יישובי הסביבה מציעים מגוון מקומות לינה, טיולי שטח, גלריות, מסעדות ומכירת תוצרת מקומית.

1.2.2. אתרי טיול סמוכים :

דרך נוף יער בית קשת, גן לאומי ושמורת טבע הר תבור, ושמורת נחל תבור.

1.2.3. קניות:

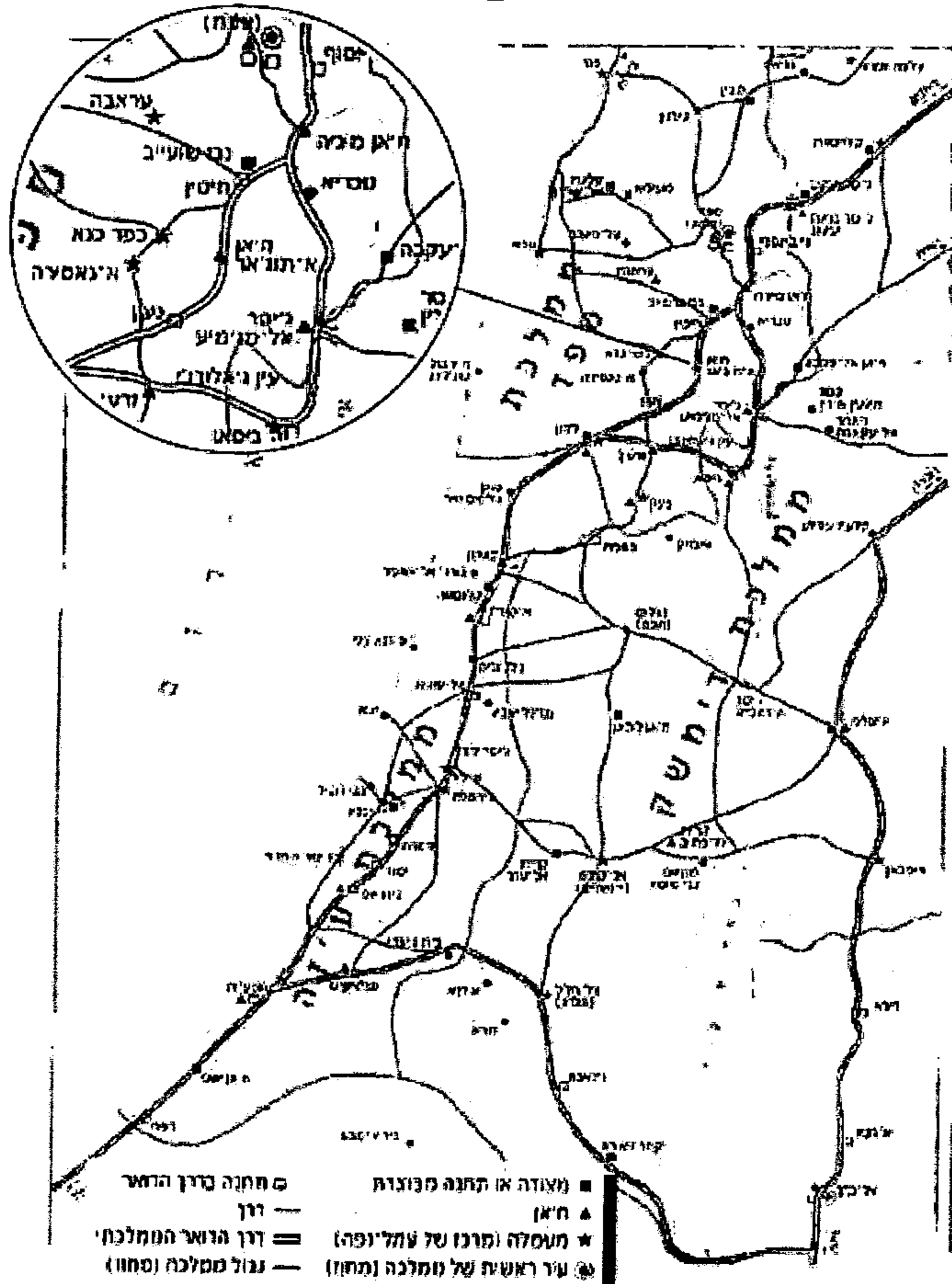
מרכז מסחרי כפר תבור - כ- 3 ק"מ דרומית לתחום התכנית מרכזי מסחרי קיים, ובו שטחי מסחר בהיקף של 8,000 מ"ר על שטח של כ- 27 דונם. המרכז כולל חנויות, דוכני מזון מהיר, בית קפה וגלידריה.



1.3. היסטוריה וארכיאולוגיה

תנאי האקלים היובשניים והיעדר מקורות מים הפכו את האזור למרחב מרעה שבו מעט יישובי קבע. ההתיישבות המועטה באזור והתפתחה בעיקר בזיקה למערך הדרכים הראשיות.

חנות תגרים (ח'אן א-תוג'אר): שרידי אכסניית דרכים ושוק מסחר שהוקם ב-1440, בתק' הממלוכית, כחלק משרשרת ח'אנים שלאורך דרך הדואר הממלוכית מדמשק לקהיר. שמות נוספים: ח'אן א-סוק (ח'אן השוק) וסוק אל-ח'מיס (שוק יום חמישי). הח'אן חדל מלפעול בסוף המאה ה-19.



תרשים 2. מפת דרכים מהתקופה הממלוכית עם ציון מיקומו של ח'אן תגרים

האתר בכללותו ערכי ביותר, נחשפו בו ח'אן, בית מרחץ, באר, שער, חצר, שרידי מבנים, מרזב, מגדל עגול, סטיו, אתר פרהיסטורי ובית מעיין. הממצאים ממגוון תקופות כולל הפליאוליתית, הממלוכית, והעות'מאנית. חפירה ארכיאולוגית נערכה במקום (צבי גל 1993 - 1994). כיום האתר משולט אך רובו הרוס ואינו מוצג לציבור כראוי.



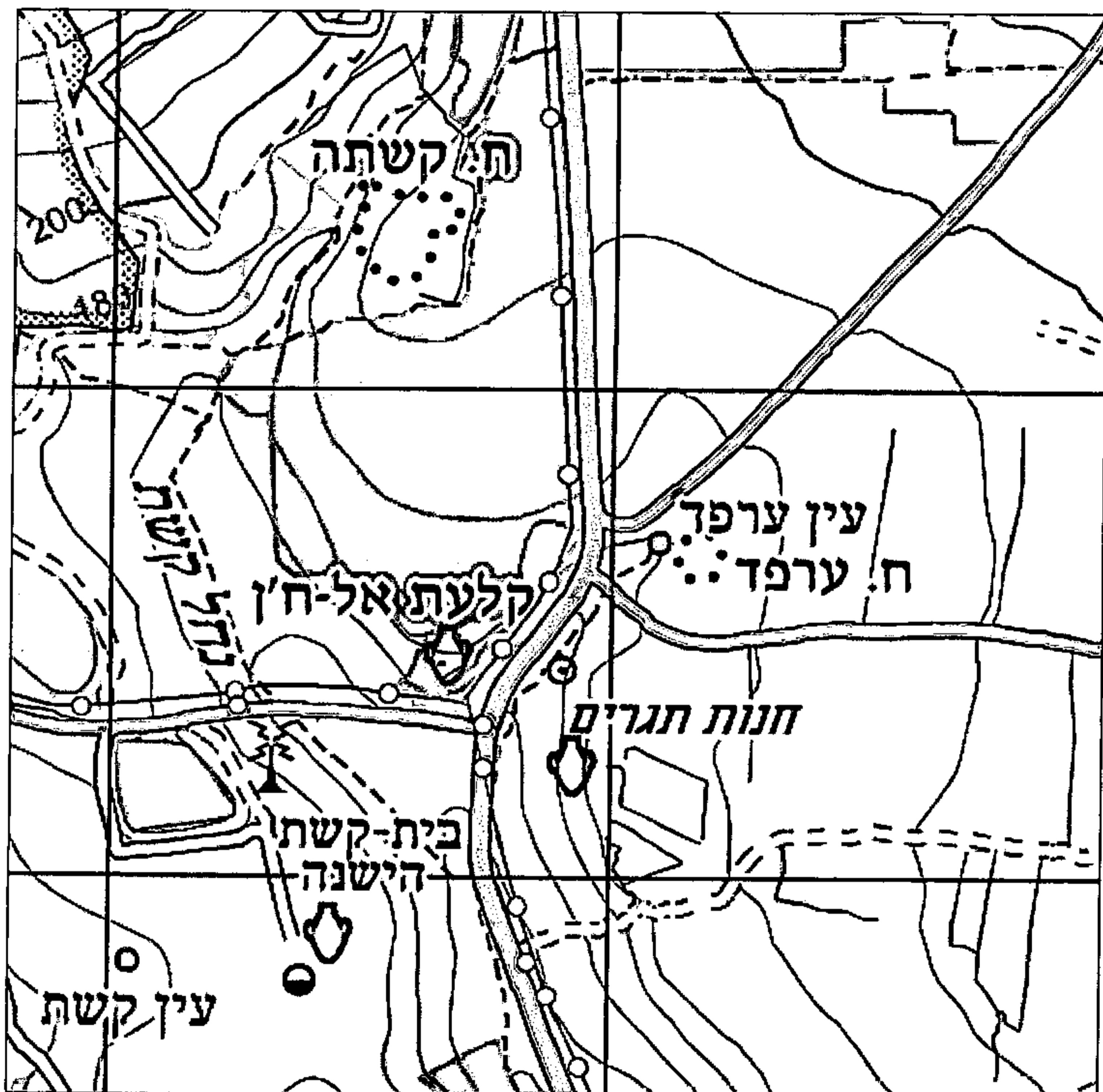
תמונה 1. חצר החאן כפי שתועדה בחפירות ארכיאולוגיות 1994 (צבי גל)

אתרים ארכיאולוגיים סמוכים:

קלעת אל-ח'אן - שרידי מצודה כ-200 מ' צפון מערב לחנות תגרים, מערבית לכביש 65. המצודה מרובעת בגודל 61 מ'. בארבע פינות המבנה נבנו מגדלים מתומנים, ובמרכזם של הקירות הצפוני, הדרומי והמערבי מגדלים מחומשים עם תרכי ירי. בקיר המזרחי של המבנה היה שער הכניסה לח'אן, אשר פנה אל דרך, שעברה בערוץ הקרוב. עלפי סגנון הבניה נראה, שהח'אן נבנה בתקופה הערבית הקדומה המאות ה-8 וה-9 לספירה. המצודה שימשה ככול הנראה גם להגנה על ח'אן תגרים.

חורבת קשתה - חורבה קדומה כ-1 ק"מ מצפון מזרח לתכנית על הגדה המזרחית של נחל קשת, בשטח של כ-25 ד' כל הנראה שרידי מחנה רומי.

חורבת ערפד - חורבה קדומה כחצי ק"מ צפון מזרח לתכנית, בשטח של 5 ד'. האתר היה מיושב בתקופה הממלוכית, הלניסטית וביזנטית סמוך למעיין עין ערפד שהיווה מקור מים ליישוב. באתר שרידים של שני מבנים מלבניים, שנבנו באבני בזלת, ומפולות של אבנים, המכסות על שרידי מבנים אחרים. באתר נמצאו גם כלי צור מן התקופה הפליאוליתית וחרסים מן התקופה הביזנטית.



תרשים 3. ח'אן תגרים במפת 1:50,000

1.4. ערכי טבע בסביבת התכנית

מעייין עין ערפד - מעייין נובע, בעל ספיקה נמוכה, בחלקה הצפוני של התכנית.

נחל צר - יובל אכזב הזורם דרומה ומהווה ערוץ משני לנחל קשת.



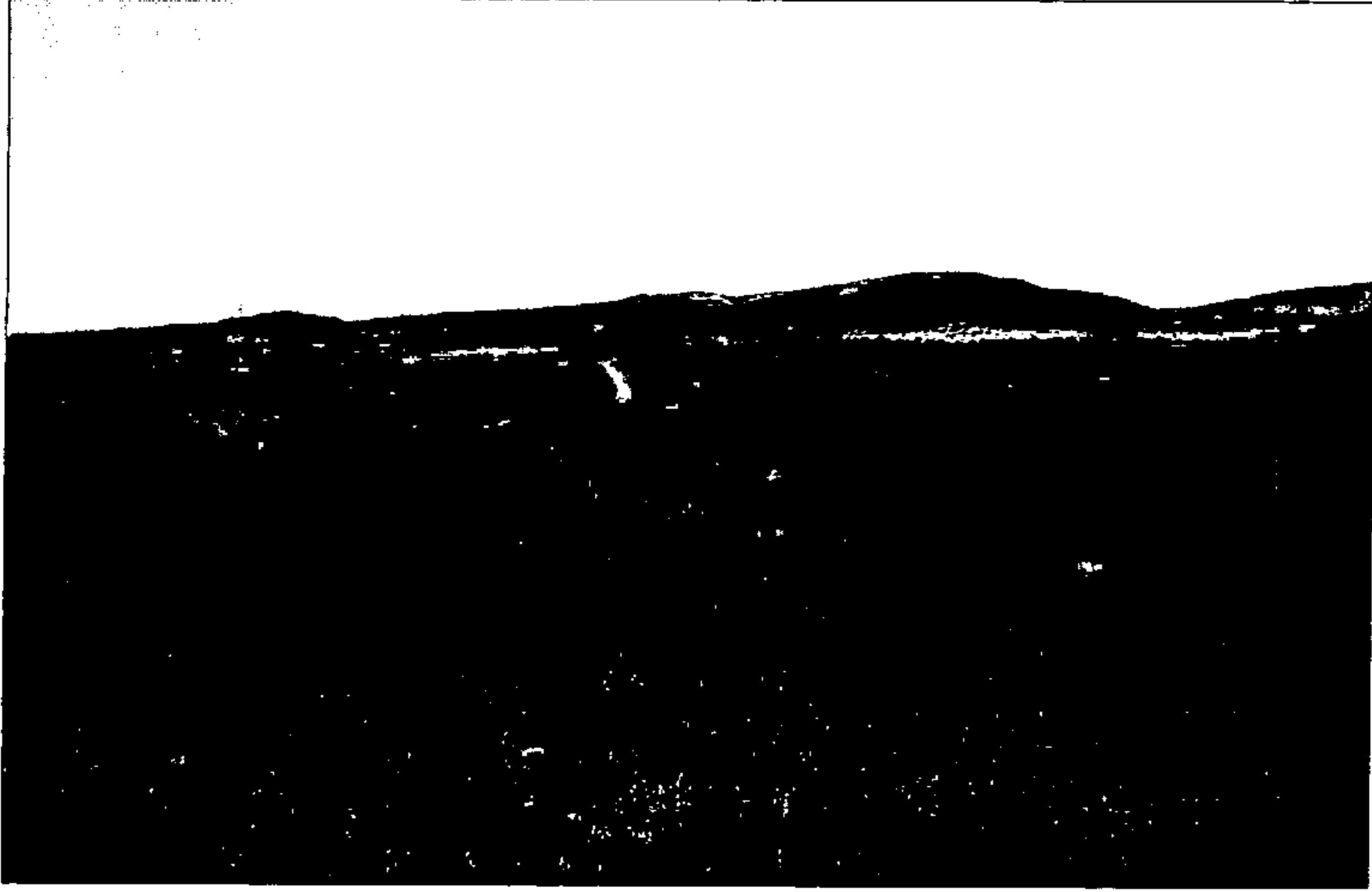
תמונה 2. במרכז התמונה עין ערפד וערוץ הזרימה בו צמחיה ירוקה וחיונית.

1.5. תשתיות

שטח התכנית גובל בכביש 65 ובקו צינור הגז הטבעי. מצפון לתכנית תחנה לוויסות לחץ במערכת ההולכה של הגז הטבעי.

1.6. נצפות

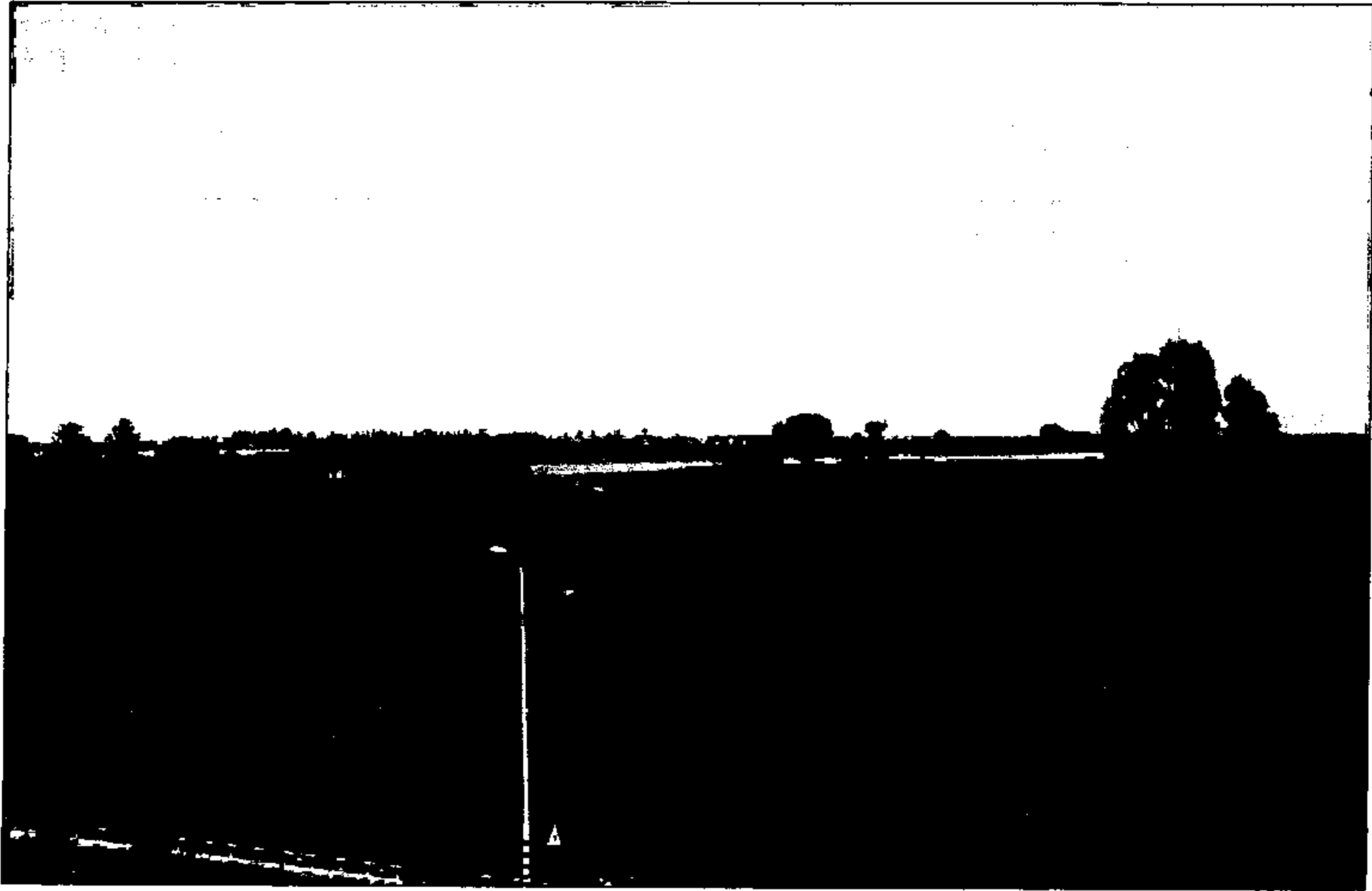
בגבולה המערבי של התכנית כביש 65 ולאורכו שדרת עצי אקליפטוס גדולים. שדרת האקליפטוסים מסתירה את שטח התכנית לעוברים בכביש.



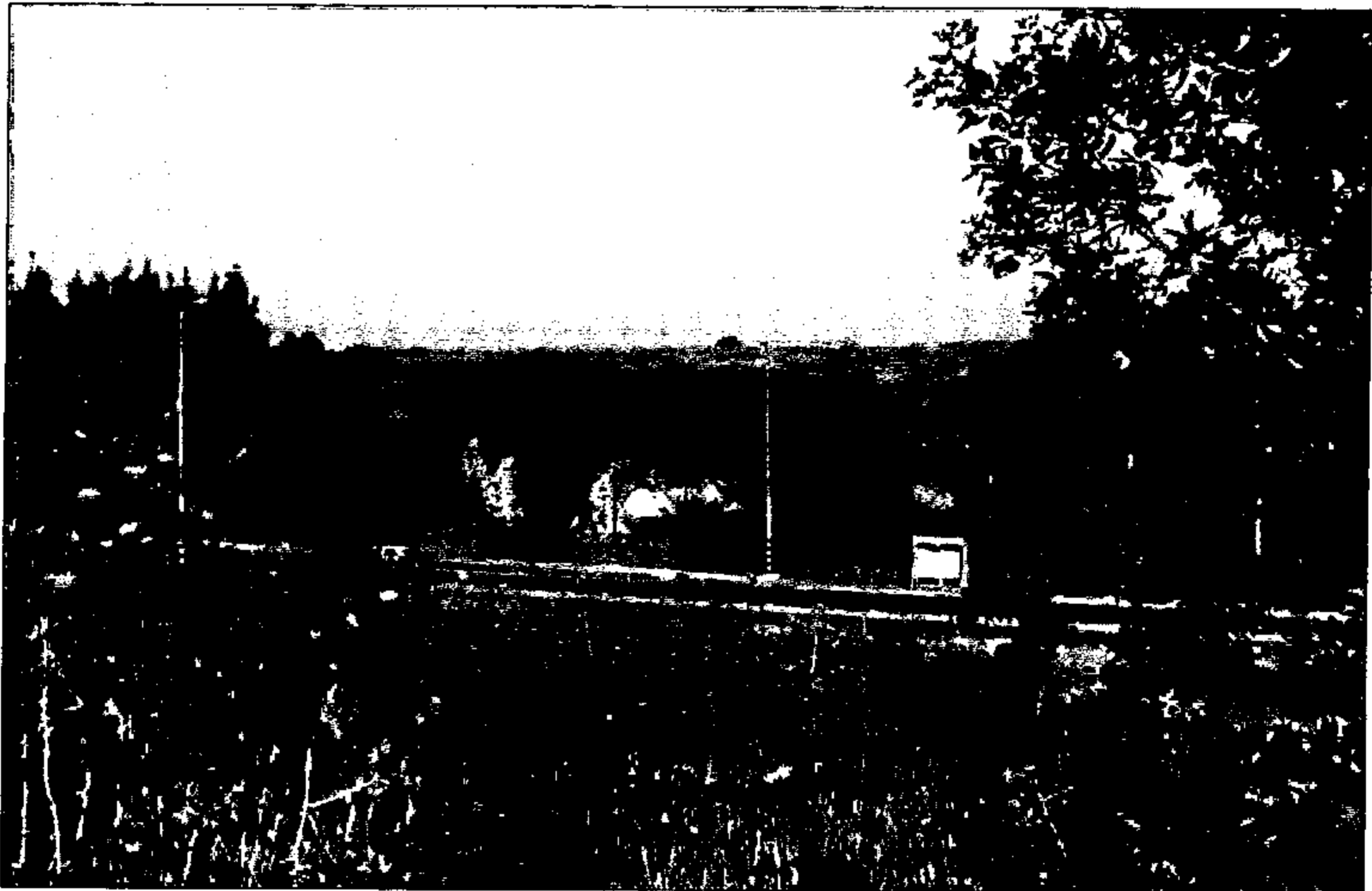
תמונה 3. מבט ממזרח אל שטח התכנית וגבולה המערבי- אקליפטוסים יוצרים הסתרה לאורך כביש 65



תמונה 4. מבט משטח התכנית לגבולה המערבי- אקליפטוסים יוצרים הסתרה לאורך כביש 65



תמונה 5. מבט ממערב לכיוון שטח התכנית- אקליפטוסים לאורך כביש 65 יוצרים הסתרה של השטח.



תמונה 6. מבט ממערב את חלקה הדרומי של שטח התכנית ובו שרידי ח'אן א-תוג'אר



תמונה 7. מבט מכיוון צפון, מלב השדות הגובלים בשטח התכנית



תמונה 8. מכיוון מזרח שטח התכנית מוסתר ברובו ע"י הטופוגרפיה ונצפה רק כאשר מתקרבים

1.7. ייעודי קרקע**1.7.1. תכנית מתאר ארציות****תמ"א 35 משולבת לבניה, לפיתוח ולשימור**

על פי תשריט המרקמים, שטח התכנית נמצא במרקם שמור משולב, המאפשר תוספת שטחים לבינוי צמוד דופן בלבד.

בהתאם לסעיף 6.1.3 ניתן להפקיד תכנית מקומית שאינה צמודת דופן בתנאי שמטרות התכנית והשימושים שנקבעו בה מחייבים מיקומה בשטח פתוח, ושהיא תואמת את תכנית המתאר המחוזית. כמו כן נדרש שהבינוי המוצע בתכנית משתלב באופי הסביבה ואינו פוגע בערכי טבע, חקלאות נוף ומורשת, ושכל שימוש אחר במבנה, שלא למטרה ולייעוד שנקבעו יהווה סטייה ניכרת.

בנוסף מחייבת התמ"א אישור המועצה הארצית לתכנית.

על-פי תשריט ההנחיות הסביבתיות, נמצא שטח התכנית באזור "רגישות נופית סביבתית גבוהה", המחייב הגשת נספח נופי-סביבתי לבחינת אופן השתלבות הפיתוח.

תמ"א 35 שינוי 1 (בהליכים) –

התמ"א, שטרם אושרה, הוסיפה את אזור התכנית כמכלול נופי "נופי יבניאל וכדורי" המתייחס בין השאר לשמירת הרצף החקלאי ושמירת האקוטון (אזור המעבר בין מורדות הרי נצרת המתאפיינים בצומח ים-תיכוני לאזור רמת סירין המתאפיין בצומח אירנו-טורי).

תמ"א 34 ב'3/ תכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים – נחלים וניקוז

התכנית גובלת בערוץ ניקוז משני, נחל קשת. בתחום התכנית עובר ערוץ טבעי שמקורו בעין ערפד הנובע בגבולה הצפוני של התכנית.

תמ"א 34 ב'4/ תכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים – איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום

שטח התכנית נמצא באזור שבו פגיעות מי תהום בינונית ב'. התמ"א קובעת תנאים לאישור שימושים המהווים סכנה לזיהום מי תהום.

תמ"א 37 ב' – תכנית מתאר ארצית חלקית ברמה מפורטת לגז טבעי (אוגדן 1 גיליון מס' 2)

התכנית חלה על שטח התכנית. ציר רצועת הגז המסומן עובר בגבולה הצפוני של התכנית, ורוחב רצועת הגז המסומנת 30 מ' לכל צד.

1.7.2. תכנית מתאר מחוזית -**תמ"מ 2 שינוי מס' 9 - לנפות יזרעאל, כנרת, עכו וצפת**

על פי תשריט ייעודי קרקע שטח התכנית נמצא בתחום חקלאי/נוף כפרי פתוח. על פי הוראות התכנית בין השימושים המותרים מבנים המשמשים לתיירות בתנאי היותם צמודי דופן.

על פי תשריט הנחיות סביבתיות לפיתוח חלק משטח התכנית (אזור המבצר) נמצא בשטח מוגן מפיתוח. התכנית מאפשרת שינוי ייעוד בצמידות דופן בלבד. כמו כן ניתן להפקיד תכנית שמטרתה שימור האתר.

שאר שטחה של התכנית חל בשטח לפיתוח שימוש קרקע מוגדר, בו ניתן לאשר תכנית התואמת את אופייה החזותי של הסביבה ושלא ניתן למקם את השימוש המוצע בה בשטח ללא הגבלות סביבתיות ושהינה צמודת דופן.

ניתן לאשר תכנית שאינה צמודת דופן בתנאי שהפיתוח המוצע יתחשב ברגישות הסביבתית של השטח וינקטו כל האמצעים למניעת פגיעה באופיו של הנוף הכפרי הפתוח, ולמזעור ניצפותו של האתר. תנאים נוספים הם היקף מצומצם של עבודות עפר וקיומן של תשתיות מים, ביוב וחשמל.

תכנית המייעדת שטח למוסדות או לתיירות תותנה באישור המועצה הארצית.

1.7.3. תכניות מפורטות

התכנית נמצאת בשטח ללא תכנון מפורט. שטח התכנית גובל או סמוך לתכניות המפורטות, המאושרות, שלהלן:

ג/ 11335 דרך מספר 65 צומת דברת - גולני

התכנית משנה את תוואי הכביש המוסט מערבה במקום התחברות תכנית סוק אל-ח'אן לכביש.

ג/ 21080 מיקום תחנת שדה אילן (בית קשת) וצנרת נלווית וביטול ייעוד תחנת בית קשת וצנרת נלווית

מהות התכנית שינוי מיקום תחנה להורדת לחץ וויסות במעי הגז הטבעי עבור אזור תעשייה פניציה וחברת חלוקה צפון וחיפה. מקום התחנה מאות מטרים צפונית לשטח התכנית.

תכנית ג/19282 - כדורי- שינוי ייעוד קרקע לספורט ונופש

כ 1.5 ק"מ דרומית לתחום התכנית אושרה תכנית להקמת פארק המשתרע על שטח של כ- 165 דונם מיועד לרכיבה על סוסים ואופניים בסמוך למתחם המועצה האזורית גליל תחתון, אזור תעשייה וכפר הנוער כדורי. הפארק כולל: מרכז ספורט לאומי אולימפי לסוסים ולאופניים, מרכז תיירות וטיילות ומרכז קהילתי.

לפי הפרסום, החלטת הוועדה המחוזית על הקמת הפארק במקום זה, נבעה מכך שהתכנית אינה מפרה שטחים פתוחים ונסמכת על שטחים שיועדו לבניה (אם כי נדרשת תוספת מינורית לצורך מימוש הפרויקט ברמה הנדרשת). בשלבי התכנון הראשוני מתכנני הפרויקט הצהירו שתכנית הפארק תאפשר חיבור לתאן תגרים במעבר תחת כביש 65.

1.7.4. תכניות אב ומסמכי מדיניות

תכנית אב לשימור, שיקום ופיתוח אגן נחל תבור

תכנית שהוכנה בשנת 2009 לה שותפים רבים: משרד החקלאות ופיתוח הכפר, המשרד להגנת הסביבה, רשות ניקוז ונחלים ירדן דרומי ומנהלת הנחלים הארצית, רשות העתיקות, החברה הממשלתית לתיירות וכל המועצות האזוריות והמועצות המקומיות שהתכנית חלה בתחומן.

התכנית קובעת עקרונות לשימור, שיקום ופיתוח המרחב של אגן נחל תבור.

בין השאר ממליצה התכנית על שימור הנוף החקלאי, פיתוח מערך שבילי טיול שיתבסס על דרכים קיימות, פיתוח יזמויות בתחום היישובים או בצמידות דופן.

התכנית מתייחסת להבטחת זרימת מים במעיינות ובנחלים שבתחום האגן בכללותו, כמערכת טבעית, בעדיפות גבוהה ביותר.

התכנית מתייחסת לאתר חנות תגרים באופן פרטני וממליצה על שימור שרידי המבנה העתיק והסדרת האתר לקליטת קהל ברמת פיתוח מינימלית הכוללת שבילי הליכה, נטיעות ושילוט בכפוף לתכנית שימור עתיקות.

ארץ השקד והצבי

תכנית "ארץ השקד והצבי" כוללת את היישובים כפר קיש, שדמות דבורה וכפר קמה במטרה לעודד תיירות חקלאית כפרית בתוך היישובים. התכנית התקבלה כתכנית אב למעלה אגן נחל תבור. התכנית אינה מתייחסת למתחם חנות תגרים.

סקר מעיינות

סקר שהוכן כיוזמה משותפת של החברה להגנת הטבע, רשות ניקוז ירדן דרומי ומנהלת נחל תבור. הסקר נערך בשנת 2010.

במסגרת הסקר נסקרו שני מעיינות בתחום התכנית- חנות תגרים ועין ערפד. בחנות תגרים לא נמצא מעין. הסקר מציין המצאות באר סמוכה. בעין ערפד נמצא מעין אשר בזמן הסקר, אפריל 2009, לא היתה בו זרימה אך הקרקע בערוץ היורד לכיוון נחל קשת היתה בוצית ומכוסה באחו לח וחד שנתיים אשר שמרו על חיוניות וצבוע ירוק בעוד שסביבתם יבשה.

2. התכנית המוצעת וניתוח השפעתה על הסביבה והנוף

2.1. התכנית המוצעת

התכנית מציעה לייעד שטח של כ- 123 דונם, חלקם מעובד, להקמת פרויקט תיירותי מסחרי אשר יכלול מרכז מבקרים, מוזיאון מורשת, מלונית, מסעדה, בתי קפה, מתקני ספורט ושטחי מסחר. בתחום התכנית אתר עתיקות- שרידי אכסניית דרכים ושוק מסחר מהתקופה הממלוכית, ומעין עונתי.

הגישה לאתר בהתחברות לכביש 65 הסמוך לשטח התכנית.

כ- 46 דונם, שהם 37.5% משטח התכנית מיועדים לשטחי מסחר ותיירות בהם יותרו מבני נופש ותיירות, שרותי הסעדה ומסחר, שרותי דרך, מבנים לאחסון ומבני שרות שונים, מבני ספורט ונופש ומתקני משחק.

באזור הח'אן העתיק (ח'אן תגרים) התכנית מגדירה תא שטח בגודל 16.3 דונם (13.3% משטח התכנית), בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ותיירות בו יותרו חפירות ארכיאולוגיות, שימור ושיחזור שרידים ארכיאולוגיים, שבילים, שילוט והצללה, בתיאום עם רשות העתיקות והמועצה לשימור אתרים, וסביבו מוגדר תא שטח בייעוד שטח ציבורי פתוח בו מותרים גינון ונטיעות, כיכרות וריצוף, מתקני נופש, משטחי חניה, ושבילי הליכה.

תא שטח נוסף, ששטחו 10.7 דונם, מיועד בתכנית למבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי ועל פי נספח בינוי ימוקמו בו מוזיאון, אמפיתאטרון ובית קפה.

שלושה תאי שטח קטנים בייעוד שטח פרטי פתוח הוגדרו במקומות בהם נמצאו בארות עתיקות שאינן פעילות, ובהם יאסר פיתוח למעט שיקום ושימור הבארות בתיאום עם רשות העתיקות.

תא שטח בגודל 580 מ"ר מיועד למתקנים הנדסיים עבור תחנת סניקת שפכים.

סך הבינוי המוצע בתכנית כ- 17,800 מ"ר בשתי קומות.

שטח התכסית, בינוי ודרכים, כ- 21,214 מ"ר.

2.2. השפעת התכנית על הסביבה והנוף

2.2.1. השפעת התכנית על הנוף

התכנית המוצעת סמוכה לדרך אזורית 65 אך אינה צמודת דופן לבינוי קיים וקוטעת לב אזור חקלאי.

בשטח התכנית אתר ארכיאולוגי ערכי, מעיין נובע- עין ערפד ויובל שזורמים בו מים בחורף.

התכנית מתייחסת לאתר העתיקות שבתחומה ומציעה פיתוח אינטנסיבי למדי בתחומה.

התכנית אינה כוללת התייחסות למעין ולערופ הזרימה הטבעי שבתחומה. הפיתוח המוצע סביבם הוא אינטנסיבי. כלומר קיימת סכנה פוטנציאלית של אובדן בית גידול לח. יש לציין בהקשר זה שבתכנית אב לשימור, שיקום ופיתוח אגן נחל תבור מסומן המעין לשיקום וכחלק ממערך שבילי טיולי טבע באזור.

2.2.2. מי תהום ונגר עילי

התכנית מאפשרת תכסית בסדר גודל של כ- 21 דונם בבינוי ודרכים. ספיקת הנגר תזרום למערכת הניקוז של כביש 65 הסמוך.

2.2.3. מקורות זיהום פוטנציאליים:

הבינוי המוצע- מלונית, מסעדה, בתי קפה ועוד, הוא פוטנציאל להיווצרות פסולת וביוב. התכנית אינה מפרטת אמצעים ופתרונות אפשריים למפגעים אלו.

2.2.4. מפגעי רעש פוטנציאליים

נספח הבינוי המנחה מראה אמפיתאטרון פתוח, אשר יהווה מוקד רעש.

2.2.5. זיהום אור

פיתוח האתר והפעילויות המוצעות בו מצריכים תאורה בשעות החשכה.

3. אמצעים מוצעים למזעור הפגיעה הנופית-סביבתית

1. התייחסות למעין עין ערפד- מוצע לנצל את ערכם הטבעי של המעין והערוץ ולייחד תא שטח והוראות פיתוח מינימלי של שבילי הליכה, נטיעות וגינון, סביב המעין והערוץ, אשר יהוו מוקד אטרקטיבי לטיול, ושהיה בקרבתם.
2. תכניות הבינוי יותאמו לשיפוע הטבעי של השטח. מומלץ שימוש בטרסות והימנעות משינויים דרסטיים של פני השטח ועבודות עפר בהיקפים גדולים.
3. ככל שתבוצע חפירה בשטח התכנית, ישמש החומר החפור למילוי בתחום התכנית או שיפונה לאתר מאושר.
4. הבינוי יהיה צנוע, ישתלב בסביבתו, ולא יאפיל עליה.
5. מומלץ שימוש בחומרי גמר כגון אבן טבעית להשתלבות מיטבית בסביבה.
6. צמחיה- תכניות מפורטות לביצוע יכללו תכניות צמחיה. תכנון הצמחיה יביא לידי ביטוי את ערכי הטבע והנוף בסביבת התכנית. מינים מומלצים לנטיעה בתחום התכנית- זית, שקד, אלה אטלנטית, אלון תבור.
7. התכנית תחייב מתן פתרונות אקוסטיים למניעת מפגעי רעש עתידיים.
8. צמצום השימוש בתאורה למינימום הנדרש לצרכי תפעול של האתר. תאורה מכוונת לפנים המתחם.
9. התכנית תציע פתרונות תקבע הנחיות שיבטיחו טיפול מיטבי בנושאי פסולת וביוב.