

11/10/11
מה-11-91

24-06-2013

נספח נופי סביבתי

חוות לולים אשדות יעקב איחוד

רמת סירין



מתכונת, מיכל הלוי

א.ב. מתכונים צמח

תשרי תשע"ב, אוקטובר 2011

הודעה על אישור תכנית מס' 200928575-69
לפני הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה

משרד המסגרת לתכנון עפ"ן
חוק התכנון והבניה תש"ח 1965
אישור תכנית מס' 200928575-69
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 13-10-11 לאשר את התכנית
אלכס שמואל, אורי
יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה

תוכנית ג/____ - חוות לולים אשדות יעקב איחוד – רמת סירין

נספח נופי סביבתי

כללי

תוכנית למבנים חקלאיים מחוץ לשטח הבנוי של הישוב – בשטחים פתוחים מותווית עפ"י ערכים והנחיות תכנוניות הנגזרים מהמדיניות הגלובלית הארצית (תמ"א/35) ומדיניות מחוז הצפון (תמ"מ 9/2), המתבטאות בהנחיה להצמיד תוכניות חדשות לגבולות תוכניות קיימות/מאושרות.

תוכנית זו מטרתה להרחיב את שטח חוות הלולים הקיימות (תחת הקמת חווה חדשה) תוך הישענות על תשתיות קיימות וניצול מקסימלי של השטח.

המצב התכנוני

תמ"א 35 – קובעת את שטח התוכנית כמרקם כפרי, ברגישות נופית סביבתית גבוהה. המשמעות – שטח שלא ייפגע אופיו הכפרי – חקלאי הכולל ויישמר ככל האפשר רצף שטחים פתוחים וחלקאיים. שטח התוכנית סמוך לאתר סילוק אשפה מרכזי (אתר חגל).

תמ"מ 9/2 – בתוכנית זו השטח מוגדר כחקלאי/נוף כפרי פתוח – בו יותרו שימושים ליצור חקלאי, עיבוד חקלאי של האדמה או לגידול בעלי חיים, שטחים פתוחים, מתקני תשתיות ודרכים. רגישות השטח מוגדרת כשטח לפיתוח שימוש קרקע מוגדר – המחייבת "צמידות דופן" ו/או שיקול דעת מוסד תכנון.

תוכניות מפורטות

ג/11154 - מאושרת משנת 2010. השטח חקלאי מיוחד עומד על כ- 50 דונם וכ- 35% זכויות בנייה (כ- 17842 מ"ר) 5 מבני לולים.

ג/14216 - מאושרת משנת 2007. השטח חקלאי מיוחד עומד על כ- 53 דונם זכויות הבנית כ- 24% (כ- 12670 מ"ר) ל- 5 מבני לולים.

תאור תכונות הנוף

המטרה – הרחבת שתי התוכניות המאושרות ג/11154 ו- ג/14216 ממוקמות במורדות המזרחיים של רמת סירין, בטופוגרפיה משופעת אך לא אחידה, סמוך למטמנת אשפה (אתר חגל) ובצד הדרך הישנה מנחמיה – בית שאן.

הנוף הכללי הררי, פתוח לכל עבר וצופה לרמת הגלעד, בקעת הירמוך, רמת הגולן, עמק הירדן ובימים בהירים עד לחרמון.

תכסית – למעט הלולים הקיימים ומבני חשירות של מטמנת האשפה המרחב נקי מבינוי. לבד ממעט שטחי חקלאות מעובדים, התכסית הינה פועל יוצא למשטר הרעייה הקיים.

תופעות טבע

הצומח – הטבעי שייך לחברות ספרים תיכוניות עם חדירת אלמנטים ערבתיים, עליהם נמנים שפע עשבוניים חד-שנתיים וגיאופיטים הפורחים בעוצמה רבה בחורף ובאביב. על אלה נמנים גם צמחי אשפות וצידי דרכים שחדרו למרחב בעקבות הרעיה.

הצומח הרב שנתי מאופיין בשיחים כמו שיזף השיח המהווה קלימקס (בעבר ככל הנראה צומח הקלימקס היה אלה אטלנטית ואולי שקד קטן עלים) ובשיחים נמוכים כמו: מרווה ריחנית, ברזילון, רותם, סירה קוצנית, חבלבל השיח ועוד.

בעלי חיים – אזור רמת סירין והמורדות המזרחיים מאופיינים במרחב פתוח, שקט, פעילות אדם מצומצמת, ללא עורקי תחבורה סואנים, מה שמאפשר לאוכלוסיות בעלי חיים לחיות בשלווה ובשילוב בסביבתם. כמו כן, רצף השטחים הפתוחים בעיקר בקווי מזרח מערב, מאפשר ציר מעבר ותנועה. לבד מחרקים, זוחלים (צבים, נחשים, לטאות וכו'), ציפורים (יציבות, חולפות, חורפות ומקייצות), מקבוצות מגוונות ויונקים כמו: גירית, תן, שועל, צבי, צבוע, דורבן ועוד.

המערכת האקולוגית

זו מערכת הפועלת בשולי שטחים מיושבים, בהם לא מתרחשות פעילויות האדם על השלכותיהן. לפיכך, אפשר לראות מערכת זו כמאוזנת בהסתייגות מהימצאות מטמנה האשפה ופעילותה.

אתרי ביקור

בשל היות רמן סירין והמורדות המזרחיים שטח המוגדר כפתוח ושמור, יש בו כדי למשוך מטיילי רגל ומטיילי אופניים (ואף מטיילי רכב ממנוע – טרקטורונים, אופנוע שטח) לאו דווקא לאתרים מסוימים – אלא לשטח פתוח נופי, שקט כפי שהוא לאו דווקא במסלולים. מסלולי ואתרי טיולים נמצאים הרחק מתחום התוכנית.

המסלולים שברדיוס חמישה ק"מ הם: נחל תבור, מצפה אלות-נחל אנקור, ונהריים (?).

השפעת המימוש על שטח התוכנית וסביבתה

שתי התוכניות המוצעות מהוות תוספת לתוכניות קיימות/ מאושרות ומאילו נצמדות אליהן. כלומר, הן מעבות את הבינוי הקיים.

מבחינה נופית – תוספת שטח בנוי לא תעלה ולא תוריד מהמצב הקיים.

מבחינת תשתיות – התוכניות המוצעות תשענה על התשתיות הקיימות בשטח בגין הימצאותם של הלולים הבנויים.

"תוצרי הלואי" מגידול העופות והפעילות הכרוכה בכך לא ישתנו עם תוספת שטחי הבניה, אלו ימשיכו ויקבלו טיפול נאות כפי שקיים היום (בשטח) ובהתאם ועפ"י הנחיות מקצועיות שעניין איכות והגנה על הסביבה. הפיתוח הסביבתי יתייחס לסובב ולקיים הן מבחינת השתלבות והן מבחינת נזקים פוטנציאליים. לפיכך מומלץ שהתוכנית תכלול הוראות בדבר:

→ טיפול בסוגיות ניקוז, מי נגר עילי, מניעת זיהום מים תת קרקעיים

→ פתרון לפינוי פסולת חקלאית – זבל, פגרים ואשפה

← פיתוח סביבתי – הנחיות לשימוש בחומרי גמר, גידור ופיתוח השטח שבין וסביב הלולים

התייחסות לחלופות תכנוניות

← משבצת הקרקע של אשדות יעקב איחוד אינה רצפוח, אלא, מורכבת מחלקות בין היתר מרוחקות משטח "המחנה"

← רובה ככולה של המשבצת הקרקעית החקלאית מעובדת.

← מגבלות וטרינריות – הן אלה המצמצמות את טווח ומגוון החלופות בגלל הדרישה למרחק מסוים מדרך ראשית, ממגורי אדם, מרחק בין חווה אחת לשניה והגבלת גודל חוות לולים.

← אילוצים תכנוניים – הנגזרים מהתכנון הגלובלי והמקומי שיש בהם כדי לצמצם מאוד את אפשרות הקמת חווה חדשה בשטחים שעונים גם על התנאים שצוינו לעיל.

טרם קבלת ההחלטה להרחבת החוות הקיימות, נבדקו חמש חלופות לחוות חדשות (במשבצת אשדות יעקב איחוד) שאף לא אחת מהן עמדה בערכים תכנוניים מתחייבים.

אשר על כן, קיבל יזם התוכנית החלטה להרחיב את הקיים/ מאושר.

למותר לציין ששתי התוכניות המבוקשות הוצגו בפני המשרד להגנת הסביבה וקיבלו חוות דעת חיובית.

מיכל הלוי, מתכנתת

א.ב. מתכננים צמח

מבט ממערב למזרח



מבט מצפון



מבט מצפון מזרח



מבט ממזרח



מבט לחוות הלולים ממזרח



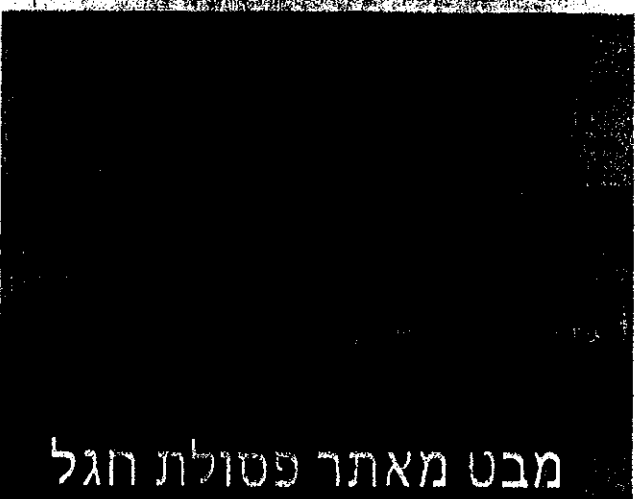
מבט ממערב



כניסה לחוות הלולים



מבט מאתר פסולת חגל



שער לחוות הלולים ובוסתן



כניסה לחוות הלולים



לולים בנויים על טרסות



לולים קיימים



לולים קיימים



דופן לול ומיכלי נים



ניצול שטח הטרסות



גיבון הטרסות



לול מאוכלס



משטחי פעילות