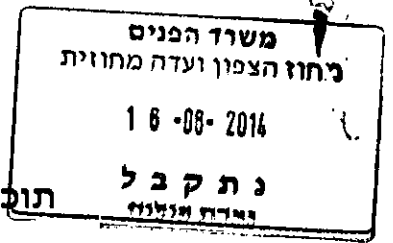


2000228559-69



9/8/11
מה-11-92

תוכנית ג' 200/9 - חוות לולים אשדות יעקב איחוד -

נספח נופי סביבתי

כללי

תוכנית למבנים חקלאיים בשטחים פתוחים מותווית עפ"י ערכים תכנוניים 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 שטח חוות לולים הקיימות (תחת הקמת חווה חדשה) תוך הישענות על תשתיות קיימות וניצול מקסימלי של השטח.

המצב התכנוני המאושר

תמ"א 35 - שטח התוכנית נמצא במרקם כפרי, מכלול נופי ברגישות נופית סביבתית גבוהה, שטח שימור משאבי מים.

המשמעות - שטח שלא ייפגע אופיו הכפרי - חקלאי הכולל ויישמר ככל האפשר רצף שטחים פתוחים וחקלאיים, יישמרו ערכי הטבע והנוף שבגינם השטח מוגדר כמכלול נופי.

תמ"מ 9/2 - בתוכנית זו השטח מוגדר כחקלאי/ נוף כפרי פתוח, שטח לפיתוח שימוש קרקע מוגדר. כלומר - השימושים המותרים - יצור חקלאי, עיבודים חקלאיים של האדמה או גידול בעלי חיים, עפ"י התוספת הראשונה לחוק, שטחים פתוחים. רגישות השטח מחייבת "צמידות דופן" ו/ או שיקול דעת מוסד תכנון.

ג/14978 - תוכנית מפורטת לחוות לולים מאושרת משנת 2008. השטח למבני משק (חוות לולים) עומד על כ- 23 דונם וזכויות הבניה כ- 23% (כ- 5290 מ"ר) 2 מבני לול.

תאור תכונות הנוף

השטח הנידון, הינו חלק מכיכר הירמוך - בעל טופוגרפיה מישורית. הקרקע אלובולית עמוקה ופחות או יותר אחידה, בהופעתה בכל האזור.

כלפי מזרח "נופלי" המישור במתלול חריף/ מצוק לעמק הירמוך בו מתנהלת דרך המערכת (חלק ממערכת הגבול הבינלאומי בין ישראל וירדן).

הנוף - כפרי חקלאי, שטחי חקלאות נרחבים בתכסית משתנה בין גידולים חד שנתיים כמו: מספוא ופלחה ובגידולים רב שנתיים - מטעי תמרים, בננות ואחרים.

כלפי מזרח נצפה נוף רכסי דרום הגולן, בקע הירמוך ורכס הגלעד הסוגרים את קו האופק. בין לבין משתרע עמק הירמוך החקלאי הישראלי והירדני משני צידי הנהר. אפיק הנהר ניכר עפ"י "נחש" צומח

הודעה על אישור תכנית מס' 200/9
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
מיום _____

משרד הביטחון והצפון ועדה מחוזית
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 200/9
הודעה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 12.12.13 לאשר את התוכנית
מנהל מינהל התכנון אורי איקן - י"ר הועדה המחוזית

התייחסות לחלופות תכנוניות

← משבצת הקרקע של אשדות יעקב איחד אינה רצופה. היא מורכבת מחלקות בגדלים שונים, ובמקומות בין היתר מרוחקים.

← כל המשבצת הקרקעית החקלאית מעובדת.

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

האילוצים התכנוניים והמגבלות הווטרינריות ניתבו למספר חלופות בשטחים פתוחים. במחשבה שנייה הוחלט להרחיב את החווה הקיימת בצמידות לתוכנית מאושרת והישענות על תשתיות קיימות, ומבלי לקטוע רצף שטחים פתוחים.

מנכ"ל חלוקת מחקנות
לארץ מתכננת חלוקת בע"מ