

69 33 46 1000000

תכנית מס' 4/2012
מסעדה

שינוי יעוד משטח שמורת טבע לשטח חקלאי
דג-צאן (לבשר), מחסן חקלאי
ומצבר זבל מוצעים

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז צפון
19-11-2015
ג ת ק 3

נספח נופי סביבתי מנחה

על שם ריש - חקלאי
מס' רישון 119833

אד' נוף עלא אבוריא

RayaAla@gmail.com, Fax-153 505927948. Tel-0505-927-948; Sakhnin P.O.B: 1527

מינהל התכנון - מחוז צפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965
אישור תכנית מס' 12834
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 14-10-14 לאשר את התכנית
☐ התכנית לא נקבעה טענת אישור שר
☐ התכנית נקבעה טענת אישור שר
מנכ"ל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

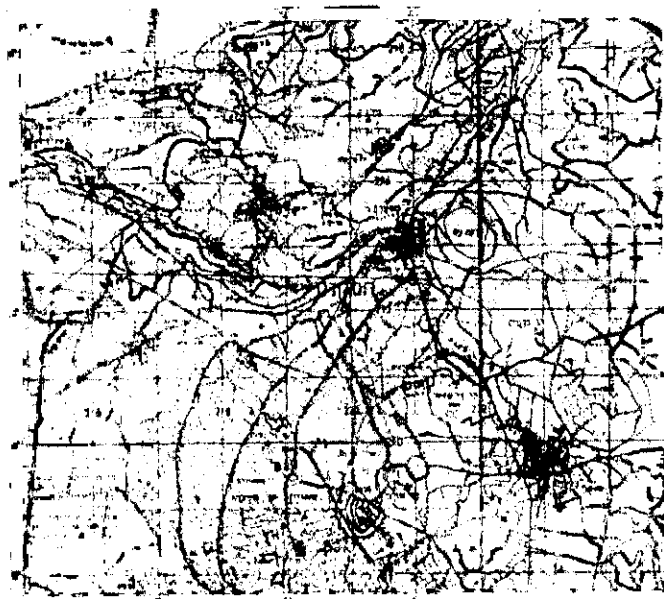
דצמבר 2012

הודעה על אישור תכנית מס' 6385
לייחוח בילקוט הפרסומים מס'
מי

1/12/2012

1. מבוא ודברי הסבר לתוכנית:

השטח ממוקם בחטיבת נוף גילן צפוני, דרומית לשוב מסעדה. וצפונית לכביש מס' 978 במרחק כ- 1 ק"מ.
שטח החלקה הכולל כ- 44 דונם. המתחם נמצא בשמורת טבע יער מסעדה שמאופיין בעצי אלון ואלה (מינים שונים).
האתר ממוקם בגובה כ- 990 0 + מעל פני הים, הטופוגרפיה הקיימת של השטח מתונה, הקרקע מאופיינת באדמת קרקעות חומות ים תיכוניות בזלתיות וליתוסולים בזלתיים



תרשים סביבה

2. אפיון נופי:

2.1 תאור תכנות הנוף:

השטח ממוקם בחטיבת נוף גולן צפוני וביחידת נוף תילי געש בגולן. מזרחית למתחם שמורת יער מסעדה שמאופיינת בעצי אלון ואלה (מינים שונים) ובצדו המערבי והדרומי קרקעות חקלאיות שמאופיינות במטעי עצי פרי. צפונית למתחם במרחק כ- 650 מטר נחל סער. בסביבת המתחם מספר מבני משק קיימים ובשטח קיים דיר צאן. בתוך גבולות המתחם אין ערכי טבע קיימים שעלולים להיפגע כתוצאה מעבודות הפיתוח.

שטחים לשימור:

המתחם נמצא בתחום שמורת טבע יער מסעדה. לפני תמ"א 22 אין הכרזת יער בתחום התוכנית אולם בצדו הצפוני יער טבעי לשימור (מס' 18) במרחק כ- 100 מטר.

אתרי עתיקות מוכרזים:

המתחם נמצא צפונית לאתר עתיקות מוכרז שמורת יער אודם מס' 33445/0 ו- 33446/0.

כניסה:

הכניסה אל המתחם על בסיס דרך עפר חקלאית קיימת ברוחב 3 מטר המובילה אל המתחם ולשאר הקרקעות החקלאיות כך שאין צורך בפריצת דרך חדשה.

צמחייה:

אין צמחייה טבעית בשטח. אולם ביער הסמוך מצויים עצי אלון ואלה.

רגישות נופית:

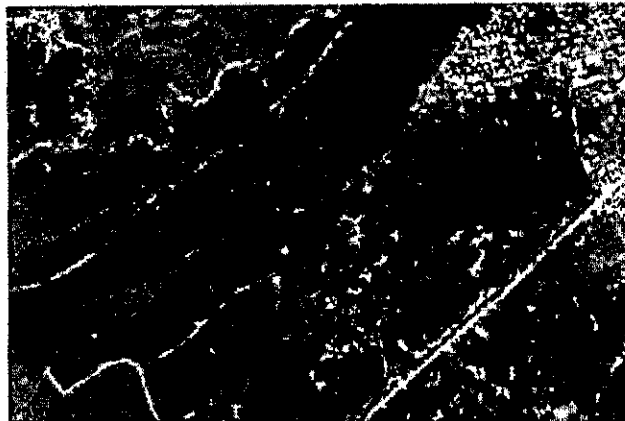
בתוך גבולות המתחם אין ערכי טבע מיוחדים שעלולים להיפגע מעבודות הפיתוח.

2.2 שימושי קרקע:

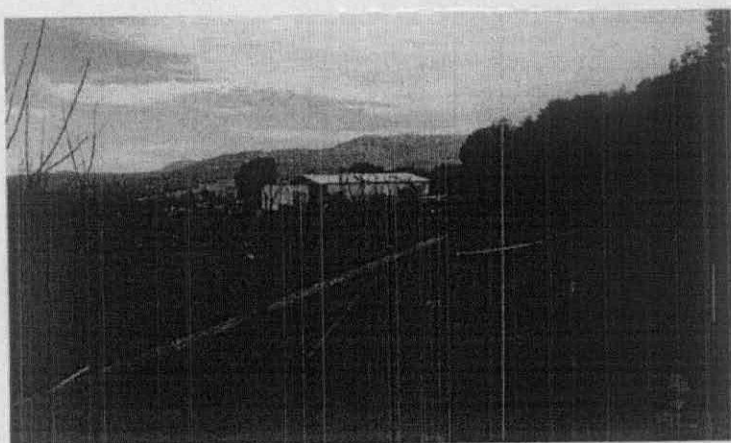
דרומית למתחם מבנה משק קיים. מערבית ודרומית לו מטעי עצי פרי.

2.3 נצפות ותצפיות:

המתחם כמעט ולא נצפה מהסביבה בגלל היער שמסתיר ומהווה מחסום וויזואלי ופיזי מהצד המזרחי, ובנוסף מטעי עצי הפרי שחוסמים את המבטים אל כיוון החלקה מהצד המערבי, דרומי וצפוני. כמו כן, הטופוגרפיה הקיימת במתחם (שקועה יחסית לסביבתו) מייצרת מצב שמיקום מבני המשק יותר נמוך מסביבתו ומוסתר ממנה. מהמתחם יש תצפיות לכיוון צפון, מערב ובמידה בינונית לכיוון דרום, אבל הוא חסום לכיוון מזרח בגלל היער.



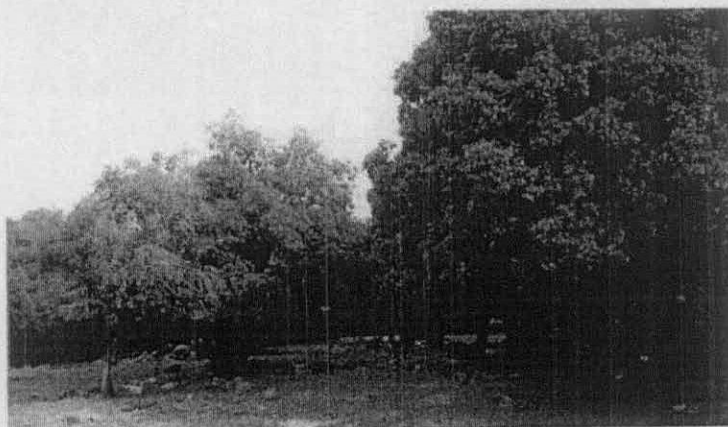
מיקום השטח בסביבה



מבט אל המתחם מהדרום-מערב, מצד מזרח היער הקיים



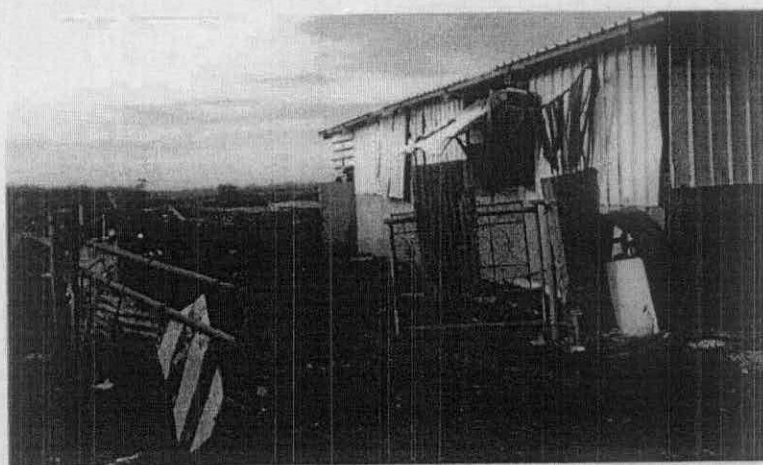
מבט אל דרך הגישה למתחם מהצפון



מבט מהמתחם אל היער שבצד המזרחי



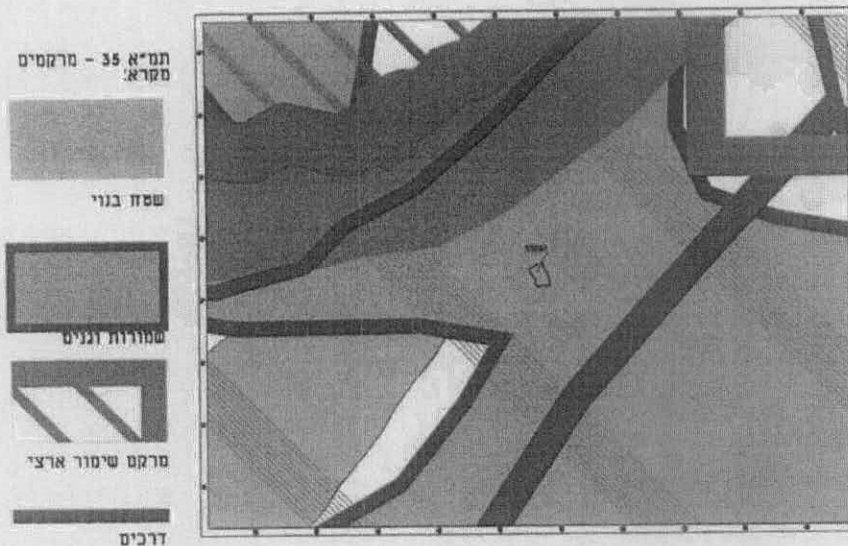
מבט מהמתחם אל המערב



מבט אל הדיר הקיים מדרום מזרח

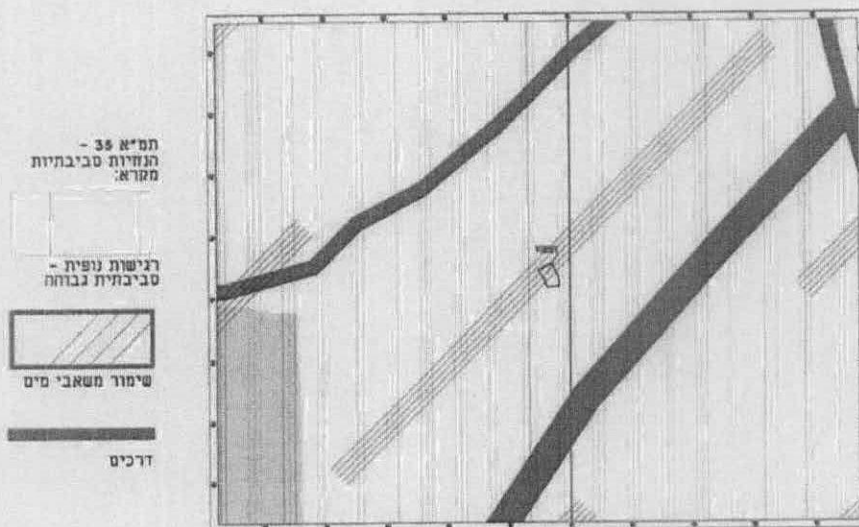
3. השפעת מימוש התוכנית- ניתוח תכנון ארצי ומחוזי קיים:

(1) תמ"א 35- תשריט המרקמים:



ניתוח נתונים: התוכנית נמצאת במרקם שימור ארצי ובתוך שמורות וגנים. משמעויות: בפיתוח נשמרו, ככל האפשר, רציפות השטח הפתוח, ערכי הטבע, החקלאות והנוף, והפיתוח המוצע משתלב בסביבתו. תיאום מול רט"ג.

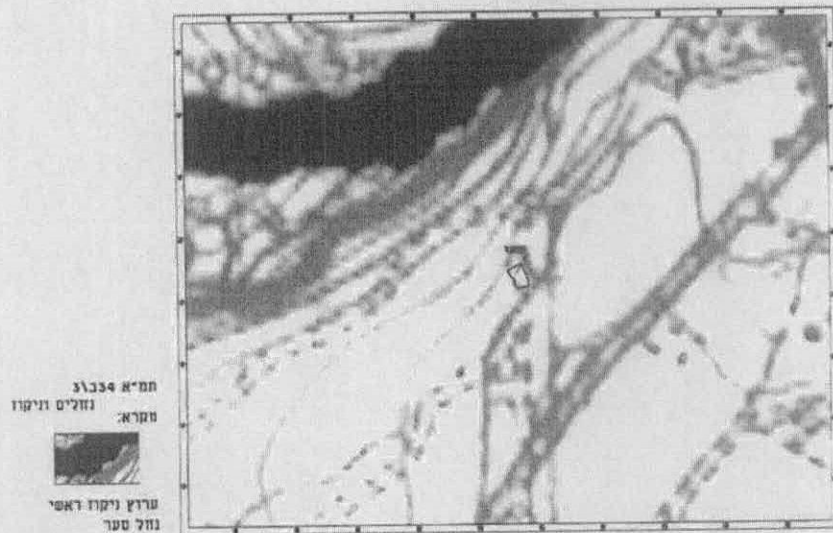
(2) תמ"א 35 - תשריט הנחיות סביבה:



ניתוח נתונים: התוכנית נמצאת במלואה בתחום רגישות נופית - סביבתית גבוהה. ובשטח שימור משאבי מים.

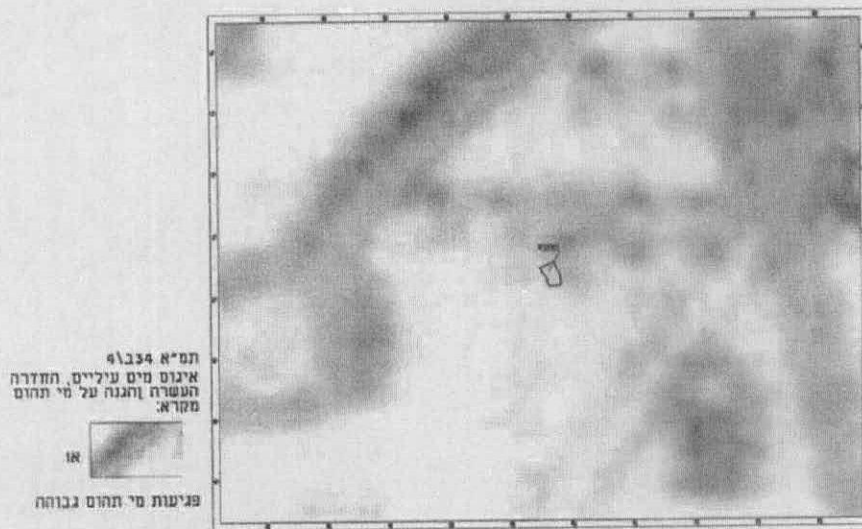
משמעויות: נדרש להכין נספח נופי סביבתי- מצ"ב. נדרשות הוראות להחדרת מי גור עיליים (ראה הוראות בסעיף הנחיות סביבתיות).

(3) תמ"א 3/ב34 – נחלים וניקוז:



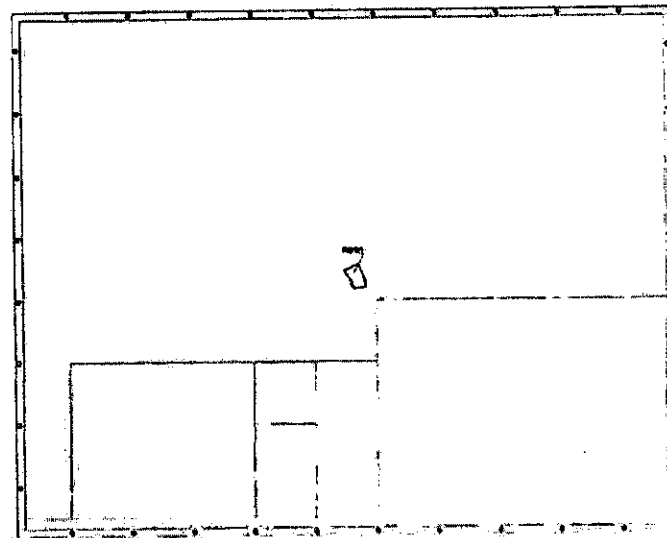
ניתוח נתונים: התוכנית נמצאת במרחק כ- 0.65 ק"מ מערוץ ניקוז ראשי נחל סער.
משמעויות: התכנון מבטיח המשך תפקודו כעורק ניקוז.

(4) תמ"א 4/ב34 – איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום:



ניתוח נתונים: התוכנית נמצאת בתחום אי-פגיעות מי תהום גבוהה.
משמעויות: נדרשות הוראות לניקוז מי נגר עיליים ולמניעת חלחול מזהמים ממבנה משק מתוכנן (ראה הוראות בסעיף הנחיות סביבתיות).

(5) חכרות עתיקות:

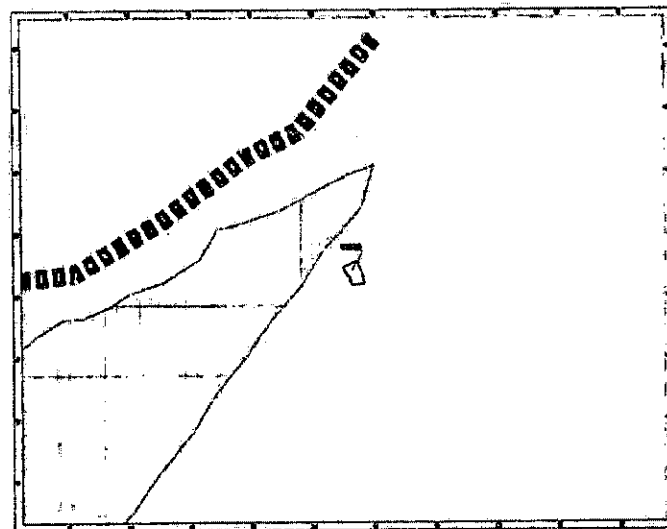


(6)

עתיקות
מקרא:
חכרות עתיקות

ניתוח נתונים: המתחם נמצא צפונית לאתרי עתיקות מוכרזים, שמורת יער אודם מסי 33445/0 - 33446/0.
משמעויות: אין צורך בתיאום עם רשות העתיקות.

(7) תמ"א 22- יער ויעור



תמ"א 22 - יער ויעור
מקרא:
יער טבעי לשימור

ניתוח נתונים: התוכנית מצויה דרומית ליער טבעי לשימור מסי 18.
משמעויות: אין צורך בתיאום עם קק"ל.

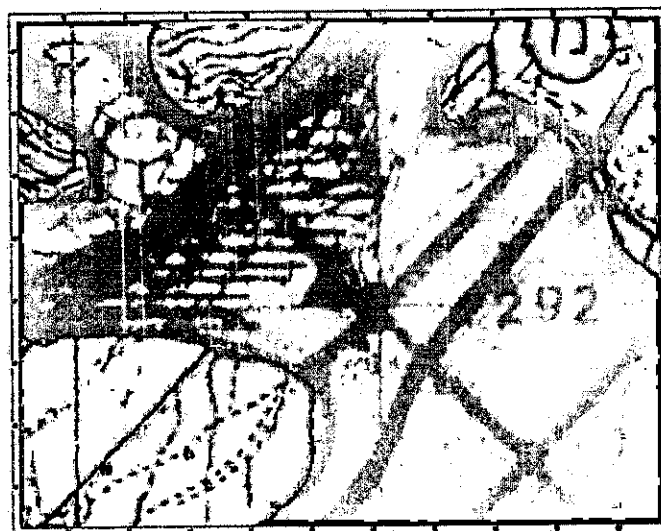
(8) תמ"מ 2/3- תוכנית מתאר מחוזית

תוכנית מתאר מחוזית
תמ"מ 2/3 -

מקרא:



שטח שבו
יער אודם



ניתוח נתונים : השטח נמצא בתוך שמורת טבע יער אודם.
משמעות: תיאום עם רט"ג.

4. מסקנות:

1. האתר ממוקם באזור נופי אופייני למקום, במתחם קיים דיר צאן פעיל. אין בו ערכי נוף מיוחדים שעלולים להיפגע כתוצאה מהקמת המחסן ומצבר הזבל מוצעים.
2. האתר מרוחק מהמרקם הבנוי לשוב מסעדה (במרחק כ- 1.2 ק"מ) ומרוחק מצירי תנועה ראשיים – כביש מסי 978) כך שמיקומו לא מהווה פגיעה בנוף ומטרד לתושבים ולנוסעים בכביש.
3. שטח המתחם נמצא בתפר בין שטחים חקלאיים לבין היער כך שהוא לא מהווה קוטע לרצף השטחים הפתוחים והוא ממוקם על דרך עפר קיימת כך שאין צורך בפיצול דרך שתהווה פגיעה ברצפות.
4. נטיעת עצי אלון ואלה (במינים שונים) בשולי החלקה יטמיע את המתחם בסביבה וייצר המשכיות עם היער הסמוך.

5. עקרונות תכנון:

1. מבנה המחסן חקלאי ומצבר הזבל יעוצבו תוך התאמה לטופוגרפיה הקיימת וישתלב בה.
2. תבחר צמחייה בעלת דימוי נוף מקומי. כגון אלון ואלה (מינים שונים), ליבנה רפואי וכולי, יש להדגיש שרשימת הצמחייה לא תכלול מינים פולשים ומתפרצים כגון אורן ואיקליפטוס.

ב. הנחיות כלליות לעבודות פיתוח

1. עבודות הפיתוח יתוכננו כך שישתלבו עם הסביבה.
2. בתכנון מפלסי המבנים יש לאזן במידת האפשר בין כמות המילוי לחפירה ע"מ לצמצם מצבים מיותרים של עודפי חפירה.
3. שפכי בניה / חפירה ישפכו בשטח מאושר ע"י הרשות המקומית.
4. גג מבני המחסן החקלאי וחזיתותיהם יעוצבו בצורה אחידה שמשתלב עם הסביבה. ולהימנע בלחשתמש בחומרים לא אופייניים למקום ומלצבוע בצבעים בוהקים. מומלץ לצבוע בגוון אפור, ירוק אפור, צהבהב או צהבהב חום.
5. הגיוון יהיה בדגש של צמחייה מקומית וחסיכונית במים ובתחזוקה. ינטעו עצים גבוהים ובוגרים. עצים מומלצים: אלון ואלה (מינים שונים), ליבנה רפואי וכולי. יש להדגיש שרשימת הצמחייה לא תכלול מינים פולשים ומתפרצים כגון אורן ואיקליפטוס.
6. גימור משטחי התפעול, עליהם יבנו מבני המשק יהיה בגוון לא בוהק. על מצעי גיר אשר מטבעם לבנים, תיושם שכבה עליונה של חומר כדוגמת חול מחצבה בזלתי.
7. הגידור יהיה מסוג רשת לא אטומה שיהיה יעיל לחסימת כניסה של בעלי חיים גדולים ובינוניים ולאורך הגדר ישתלו עצים, שיחים ומטפסים. הגדר ההיקפית תצבע בגוון גמר מבני המחסן.

8. קירות פיתוח וקירות תמך, אם ישנו, יהיו בגמר מאבן בדוגמא פראית בעלת גוון פטינה טבעי.

9. תאורה: תמוקם על המבנים באופן שתמנע זיהום תאורה לסביבה הסמוכה. כיוון התאורה יהיה כלפי פנים החווה בעוצמה נמוכה. מיקוד התאורה מחוץ ללול לא יעלה על טווח של 30 מטרים, ובתנאי שבטווח זה לא נגרם מפגע סביבתי.

ג. הנחיות לפיתוח רצועה ירוקה היקפית:

1. העבודות יבוצעו על בסיס תכנית פיתוח, גיזון והשקייה.
2. יישמרו עצים קיימים בעלי ערך נופי בתחום התוכנית ויבוצעו השלמות נטיעות לעצי זית במידת הצורך.
3. נטיעת עצים גבוהים ושיחים גבוהים ברצועה זו להסתרה ומיסוך. נטיעת מטפסים לאורך הנדר ההיקפית. בכדי להטמיע את המתחם במרחב הפתוח.

ד. הנחיות סביבתיות:

כללי: דרישות התשתית למניעת זיהום הסביבה מהדיר: המגמה הכללית היא לקיים בדיר את עקרון ה"בועה", כלומר, מי גשם נקיים לא חודרים אליה ומים מזוהמים לא יוצאים או מחלחלים ממנה בצורה בלתי מבוקרת:

1. שטחי השיכון (החצרות), יהיו מקורים באופן נרחב ככל האפשר, מי הגשם מהגגות יופנו באמצעות מזחלות ומרזבים אל מחוץ לשטח הדיר, אל מערכת הניקוז הטבעית, בלא שיבואו במגע עם הזבל.
3. החצרות והמשטחים עליהם קיימים מבני המשק מוגבהים בצורה שתמנע גלישה של זבל ותשטיפים החוצה.

פתרון פיזור זבל:

1. יבוצע פינוי זבל בשיטה היבשה, בתקופת הקיץ ולמקום מאושר או. לפזר אותו במטעים בלי להיווצר ערימות.

איכות אוויר:

בעל העסק יפעל על מנת למנוע יצירת "ריח חזק או בלתי סביר" כאמור בחוק למניעת מפגעים, התשכ"א-1961, כתוצאה מפעילות העסק. בעל העסק ינקוט בכל הפעולות הנדרשות למניעת וצמצום פליטת ריחות ומזהמי אוויר, לרבות עיי: ייבוש הזבל בסככת הרביצה באמצעות רפד. אוורור מאולץ של שטחי שיכון. יצירת מסדרון לזרימת אוויר בסככת הרביצה. פינוי תכף של הזבל. - פינוי פגרים.

מניעת מזיקים:

- א- בעל העסק ינקוט בכל האמצעים למניעת גידול מזיקים וגרימת מטרדי מזיקים, לרבות זבובים, יתושים ומכרסמים.
- ב- תכשירי החדברה בהם ייעשה שימוש בעסק יהיו תכשירים רשומים על פי כל דין.

- ג- זבובים: בעל העסק יפעל למניעת התפתחות מפגע זבובים וסילוקו באמצעים הבאים:
- 1- בעל העסק יבצע ניטור לגילוי דגירת זבובים אחת לשבוע באמצעות חפירה וגילוי השכבות הפנימיות במצבורים.
 - 2- הניטור יתבצע במקומות האופייניים להתפתחות זבובים, לרבות מקומות שבהם זבל לח ומרכיבי מזון רטובים או שנרטבו במרכז המזון, מתקן לאצירת הזבל וריכוזי זבל שאינו נתון לדריכה של הבקר, לרבות בשולי החצרות ומתחת לשקתות.
 - 3- במידה וניטור נמצא למעלה מחמש רימות זבובים או גולמים בנפח של ליטר חומר אורגני, יבצע העסק הדברה מידית.
 - 4- בעסק תוצבנה מלכודת פיתיון לזבובים בוגרים בהיקף העסק, במרחק שלא יעלה על- 10 מטרים בין מלכודת למלכודת.

- ד- מכרסמים:
- בעל העסק יבצע ניטור למציאת מחילות מכרסמים פעילות בכל שטח העסק, אחת לשבועיים.
- במידה ובניטור נמצאו מחילות מכרסמים פעילות, יבצע העסק הדברת מכרסמים בעזרת תכשיר הדברה אנטיקואגולנטי בעל תעודת רישום בתוקף.

- ה- יתושים:
- בעל העסק יקפיד כי בשטח העסק לא יהיו מקווי מים עומדים או שפכים, אלא במידה החיונית לתפקוד העסק, כגון שקתות ומתקן קדם טיפול בשפכים.
- בעל העסק ימנע מפגעי יתושים עייי יבוש או ניקוז של מקווי מים או שפכים בעסק.
- מניעת זיהום קרקעות:**

- 1- בעל העסק לא יגרום לזיהום קרקע, וימנע מכל פעולה המזהמת קרקע או עלולה לגרום לזיהום קרקע, במישרין או בעקיפין, מיד או בחלף זמן.
 - 2- בעל העסק לא יסלק לקרקע חומר מוצק, נוזל או גז או קרקע מזוהמת אלא בהתאם להוראות כל דין באישור נותן האישור.
 - 3- בעל העסק יודיע לנותן האישור על נוכחות חומר מזוהם בקרקע המצויה בעסק בתוך שבוע ממועד גילוי הזיהום או ממועד התרחשות האירוע הגורם לזיהום ויפעל על פי הנחיות נותן האישור, לרבות ביצוע תפעולות הבאות:
- בעל העסק יתכן ויבצע סקר קרקע על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה המפורסמות באתר האינטרנט של המשרד, ולאחר קבלת אישור נותן האישור לתוכנית הסקר. בעל העסק יטפל בקרקע מזוהמת על פי הנחיות נותן האישור.

אסבסט:

- 1- בעל העסק לא יתקין אסבסט, מוצר המכיל אסבסט או פסולת אסבסט ולא יבנה באסבסט בין אם לשימוש ובין צורך תיקון, שיפוץ או חידוש לשימוש קיים.
- 2- העסק לא ימכור ולא ימסור לאחר אסבסט ו/או פסולת אסבסט.

אחסון דלק/סולר:

- 1- אחסון דלק או סולר יעשה במיכלי אחסון עיליים בלבד ובאופן שתמנע הגעת דלק או סולר לסביבה.
- 2- מיכל אחסון יוצב במאצרה אטומה בנפח 110% מנפח המיכל הגדול ביותר המצוי בה.
- 3- ברו/פתח מילוי וידית תדלוק המיכל יהיו בתוך המאצרה באופן שימנע דליפות מחוצה לה.
- 4- המאצרה תשמר נקייה בכל עת.