

29/9/2011

1. מבוא ודברי הסבר לתוכנית:

המתחם ממוקם בתפר בין היישוב כעבייה לישוב טבאש בתוך שמורת אלונים בצדו הדרומי לכניסה של היישוב טבאש ובשוליים המערביים דרומיים לאזור הבנוי ליישוב כעבייה. שטח המתחם כ- 5.38 דונם. בשטח מוצע להקים שטח תיירות והקמת 24 יחידות אירוח כפרי "מלונית" בכדי לנצל את האיכויות הייחודיות של המקום הן במרקם החברתי תרבותי המתבטא בהכנסת אורחים והן במיקום הפיזי שמשקיף לנופים חורש טבעיים.

השטח נמצא ביעוד חקלאי. בגובה כ- 205 מטר מעל פני הים. שיפועי המתחם בחלק הדרומי בממוצע כ- 5% ובחלקו הצפוני כ- 10%. שייך לחבורות קרקע רנדזינה חומות ובהירות.



תרשים סביבה

2. אפיון נופי:

2.1 תאור תכנות הנוף:

המתחם המתוכנן שוכן למורדותיה הצפוניים של שמורת אלונים. צפונית למתחם ישנו נחל ציפורי במרחק כ- 1 ק"מ. המתחם מהווה המשך לבינוי הקיים מצד דרום מערב ליישוב כעבייה.

שטחים לשימור:

המתחם נמצא בתוך שמורת אלונים ע"פ תמ"א 8 (ראה תשריט בהמשך). לאחר בדיקת תמ"א 22 אין בתחום התוכנית שטחים לשימור.

אתרי עתיקות מוכרזים:

חלק מתחום התוכנית מוכרז כאתרי עתיקות- אתר עין בקע צפונית למתחם במרחק כ- 1 ק"מ.

כניסה:

הכניסה למתחם דרך כביש קיים מאספלט שתוחם את המתחם בצד המערבי. אבל ע"פ תוכנית מופקדת ג/13164 הכניסה הראשית למתחם ע"י דרך ללא מוצא שתוחמת את המתחם בצדו הצפוני.

צמחיה:

שטח המתחם ללא צמחיית חורש האופיינית למקום כנראה מרוב רעייה ועבודות אחרות בצד הצפוני למתחם קיימים שני עצי אלון עתיקים המיועדים לשימור.

רגישות נופית:

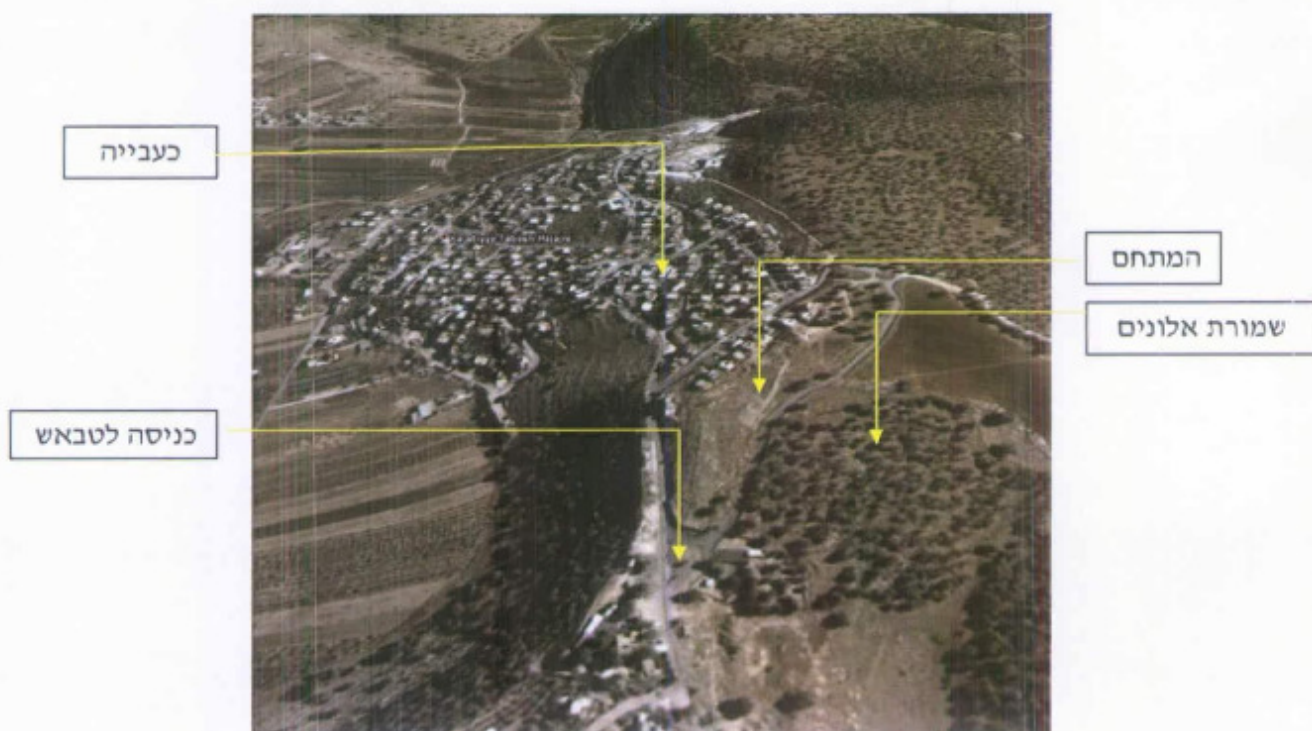
המתחם בתוך אזור בעל רגישות נופית. במתחם אין ערכי טבע מיוחדים שעלולים להיפגע מעבודות הפיתוח.

2.2 אתרי ביקור ומסלולי טיול, שימושי קרקע:

צפונית למתחם כביש הגישה ליישוב טבאש ובצד המזרחי והשוליים המערביים לאזור הבנוי ליישוב כעבייה. בצדו המערבי והדרומי שמורת אלונים המתבטא בחבורת צומח אלון ואלה. בשטח עצמו אין שימוש קרקע אבל ככל הנראה משומש לרעייה. בתחום התוכנית אין אתרי ומסלולי ביקור אבל בצמוד לו ישנו שביל מס' 4120.

2.3 נצפות ותצפיות:

המתחם לא נצפה לנוסעים בכביש הגישה ליישוב טבאש בגלל הפרשי גובה. נצפה מכיוון צפון מהיישוב כעבייה והרדוף במבט הרחוק, מהמתחם ישנם תצפיות לכיוון מערב-צפון ומזרח.



מבט אל המתחם מהמערב



מבט מהצד הצפוני של המתחם אל כיוון הצפון



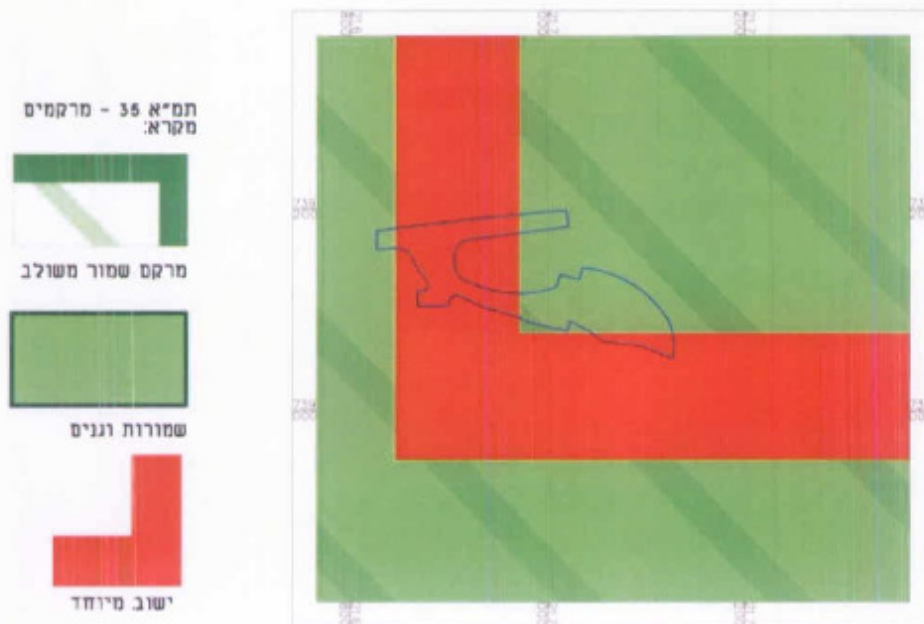
מבט אל המזרח לאזור הבנוי ליישוב כעבייה



מבט אל שני עצי האלון בצד הדרומי

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

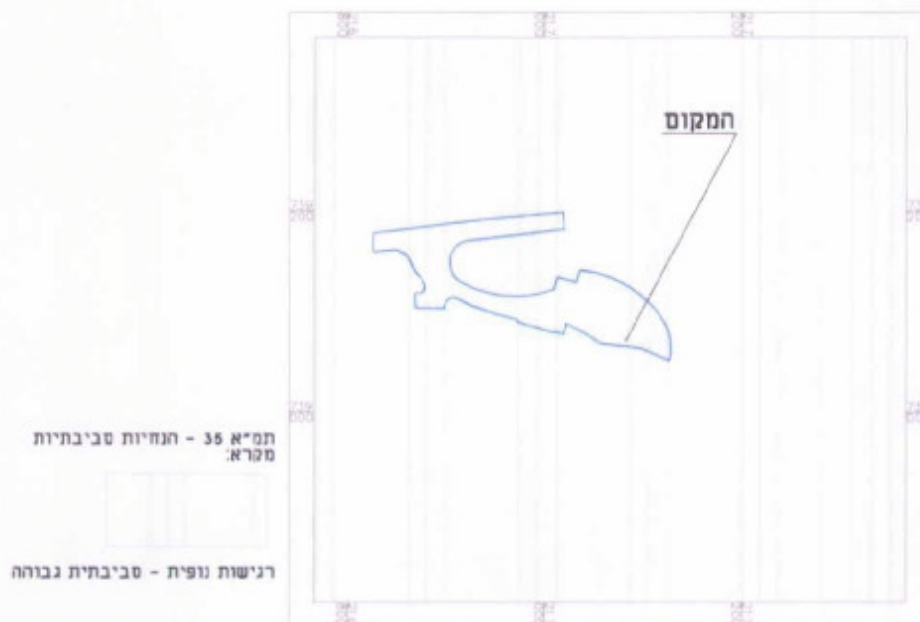
(1) תמ"א 35- תשריט המרקמים:



ניתוח נתונים: התוכנית נמצאת במרקם שימור משולב (שמורות וגנים) ובגבול יישוב מיוחד.

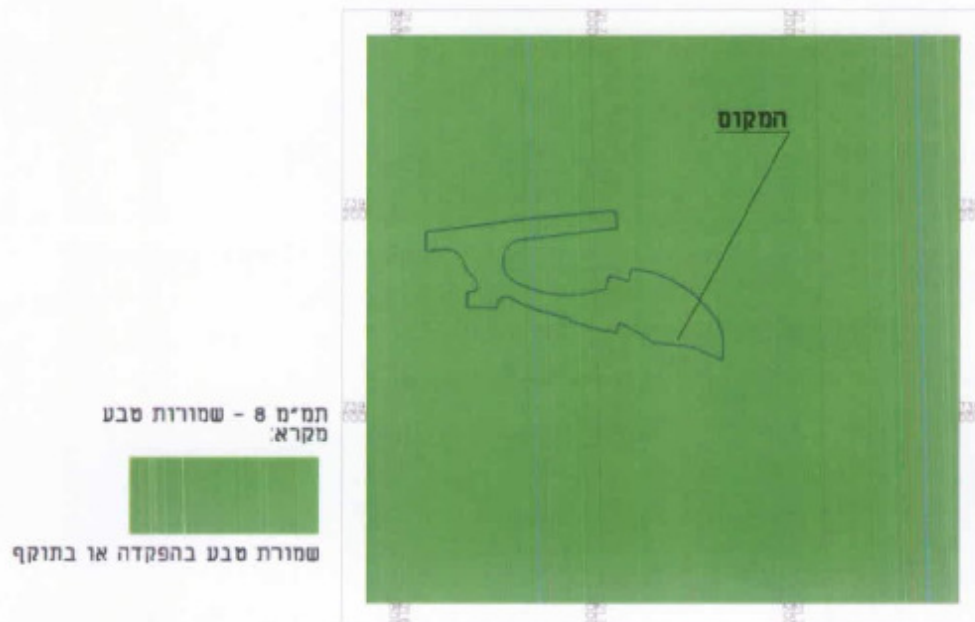
משמעויות: אין בפיתוח שינוי מהותי לאופי האזור.

(2) תמ"א 35 - תשריט הנחיות סביבתיות:



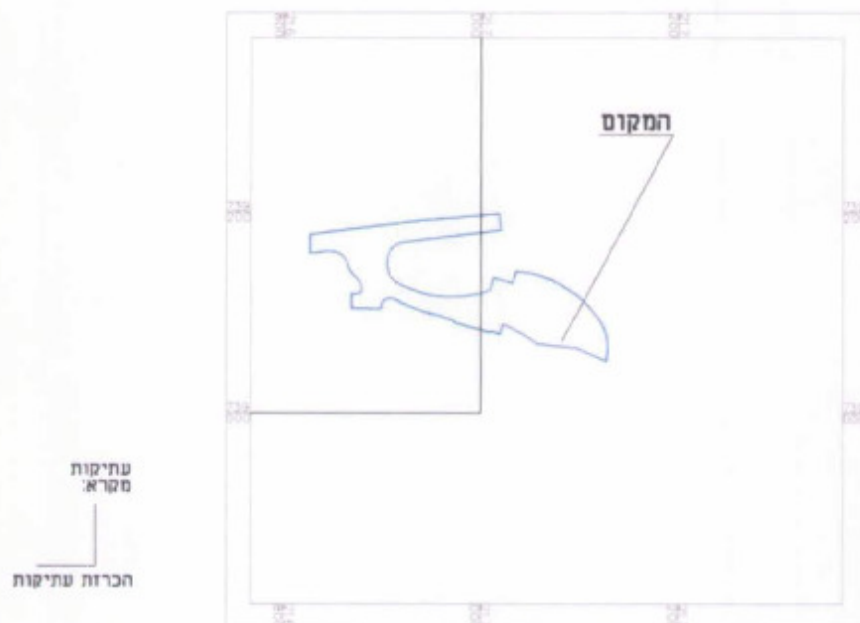
ניתוח נתונים: התוכנית נמצאת במלואה בתחום רגישות נופית - סביבתית גבוהה.

משמעויות : נדרש להכין נספח נופי סביבתי- מצ"ב.
 (3) תמ"א 8- שמורות טבע וגנים לאומיים



ניתוח נתונים : התוכנית נמצאת במלואה בתחום שמורת טבע אלונים.
 משמעויות : נדרש להכין נספח נופי סביבתי- מצ"ב ותיאום מול רשויות.

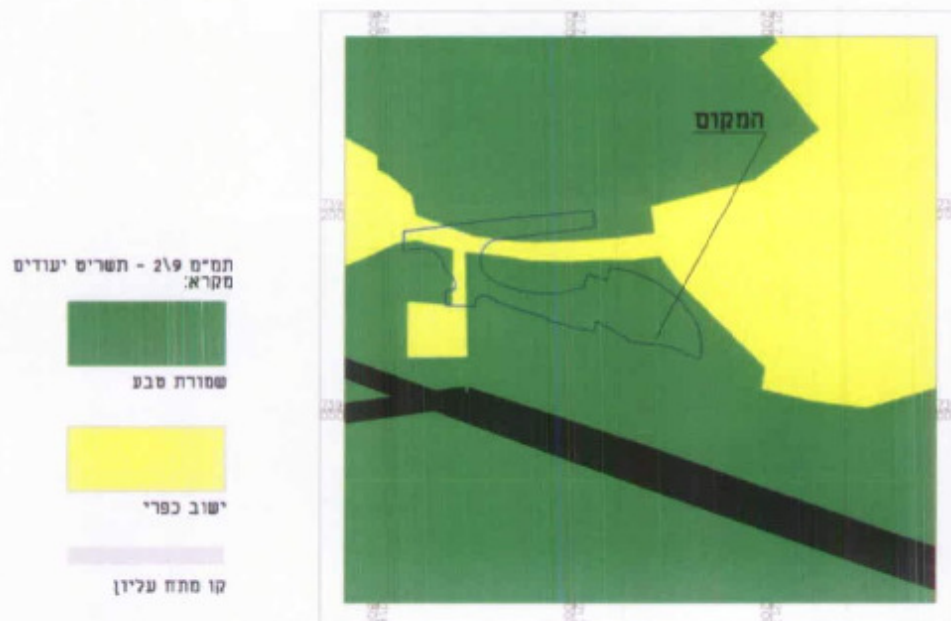
(4) עתיקות



ניתוח

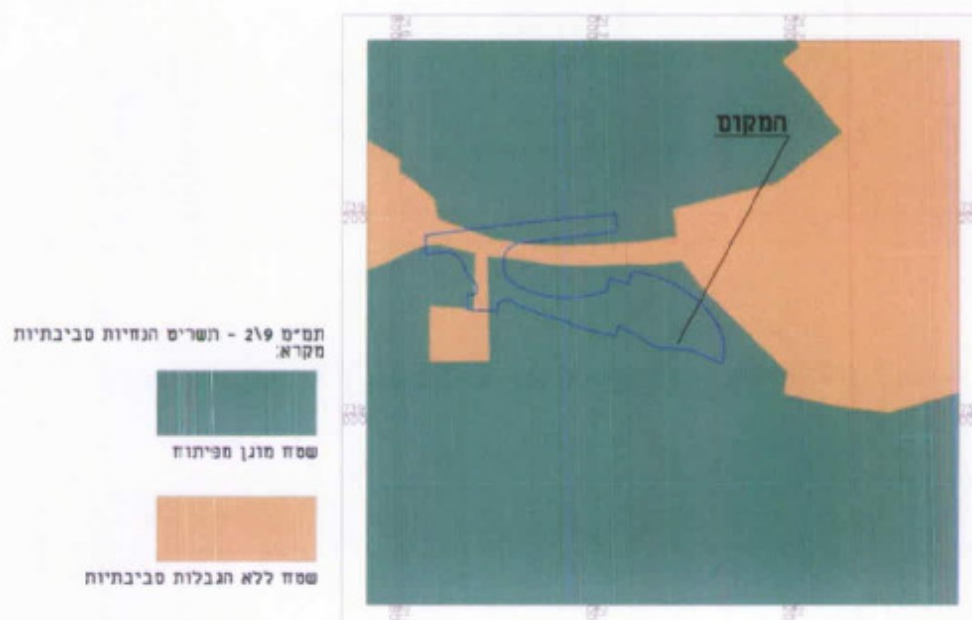
נתונים : התוכנית גובלת באתר עתיקות מוכרז- עין בקע.
 משמעויות : נדרש להכין נספח נופי סביבתי- מצ"ב ותיאום מול רשות העתיקות.

(5) תמ"מ 2/9 - תשריט יעודי הקרקע



ניתוח נתונים: התוכנית מצויה על שטח שמורת טבע ובחלקה הצפוני על יעוד ישוב כפרי.
משמעויות: נדרש נספח נופי סביבתי- מצ"ב.

(6) תמ"מ 2/9 - תשריט הנחיות סביבתיות



ניתוח נתונים: השטח מוגדר כ- שטח מוגן מפיתוח ובחלק קטן בצד הצפוני כשטח ללא
הגבלות סביבתיות.
משמעויות: הכנת נספח נופי סביבתי.

4. עקרונות תכנון:

1. שטחי הפיתוח הנופי יעוצבו תוך התאמה לטופוגרפיה הקיימת וישתלב בה. כך שהבינוי המתוכנן ייטמע בתוכו ובכך לא יבלוט בסביבה. יש לתכנן רצועות ירוקות בהיקף המתחם ובין יחידות הבינוי בפיתוח אקסטנסיבי ואינטנסיבי.
2. תבחר צמחיה בעלת דימוי נוף מקומי. כגון לצמחיית החורש שבשמורת אלונים (אלון, אלה..). ולחקלאות הסמוכה (מטעי זיתים). יש להדגיש שלא ינטעו צמחים פולשים ומתפרצים כגון אורן ואיקליפטוס.
3. יישמרו עצים קיימים בעלי ערך נופי בתחום השצ"פ. (שני עצי אלון בצד הדרומי למתחם).
4. יתוכנן בינוי שמשלב בסביבה הן באופי הבנייה ובחזות. תכנון בנייה נמוכה, גגות שטוחים וחזיתיות בגמר אבן מקומית או בכל גמר אחר שמתאים למרקם הסביבתי.

ב. הנחיות כלליות לעבודות פיתוח

1. עבודות הפיתוח יתוכננו כך שישתלבו עם הסביבה.
2. בתכנון מפלס המגרש 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. חומר גמר חזית קירות יהיה בגמר אבן טבעית.
5. הגיגון יהיה בדגש של צמחיה מקומית וחسכונית במים ובתחזוקה. עצים מומלצים: אלון ואלה (מינים שונים), כליל החורש, אדר סורי, מילה, עצי בוסתן כגון זית, שקד, רימון, תאנה וכד'. הגיגון ייעשה תוך שילוב מיני שיחי חורש וגיאופיטים. יש להדגיש שלא ינטעו צמחים פולשים ומתפרצים כגון אורן ואיקליפטוס.
6. לא תותר חריגה מקוי דיקור לצורך עבודות חפירה, חציבה ומילוי. עבודות אלה יבוצעו בזהירות מירבית תוך נקיטת כל אמצעי הזהירות למניעת דרדור סלעים ושפיכת חומר מעבר לקוי הדיקור.

ג. פרוט ותאור סוגי השטחים הפתוחים:

1. בהיקף המתחם תתוכנן רצועת גיגון אקסטנסיבי ע"מ לייצר חייך בין המתחם לבין הסביבה הבנויה בצד המזרחי ולשלב את המתחם עם הסביבה הקיימת. רצועה זו תגונן בצמחייה מקומית כמוזכר לעיל.
2. בלב המתחם יתוכנן ציר נופי שמחבר בין יחידות הנופש. חומר גמר השבילים מאבן מקומית.

ד. הנחיות לפיתוח נופי במתחם:

1. העבודות יבוצעו על בסיס תכנית פיתוח, גינון והשקיה.
2. תכנית הפיתוח תכלול: כל הגבהים הסופיים, מיקום שביל להולכי רגל, גובה עליון ופרישת קירות, פתרונות ניקוז, מתקני משחק, ריהוט גן, פרטי פיתוח מיוחדים של הגן.
3. יישמרו העצים הקיימים במתחם.
4. תצורף תוכנית גינון והשקיה. הגינון יהיה בדגש של צמחייה מקומית וחסכונית במים ובתחזוקה.
5. העבודות יבוצעו על בסיס שפת עיצוב אחידה ובשימוש חומרים דומים תוך שמירה על רציפות עיצוב לאורך צירים.

ה. הנחיות לפיתוח מלוניות:

1. כתנאי להוצאת היתר בניה תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית פיתוח המלונית שתכלול את כל המפלסים הסופיים, פתרון חניה, חיבורי תשתיות למערכות הציבוריות, פתרון ניקוז נגר עילי, מיקום הבנין, קירות תומכים, גובה עליון של קירות ופרישת קירות, שפכי עפר, מיקום מתקני אשפה, שבילים, תוואי מעקות וגדרות. והכל לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה ומהנדס המועצה המקומית.
2. תפותח רצועת גינון בגבול עם הכביש הקיים ברוחב מינימלי 4.0 מ'. הגינון ברצועה זו יכיל צמחייה משתלשלת ומטפסים, שיחים ועצים בוגרים.

ו. פיתוח דרך הגישה:

תא שטח 200-205	- מדרכות. - מפרצי חניות לאורך עם הפסקות לערוגות גינון ולכניסות לחניות במגרשים. נטיעת עצי רחוב לאורך
-------------------	---

ז. הנחיות לפיתוח דרך הגישה:

1. תכנית פיתוח של כביש תכלול את כל האמור בסעיף ד' 2 בפיתוח הנופי, וכן סימון של מערכות תת קרקעיות מתוכננות וסימון הכניסה והחניות של המגרש לאורך הכביש. חתך טיפוסי מנחה לרחוב יצורף לתוכנית זו.

2. תצורף תכנית גינון שתכלול עצי רחוב להצללה במרווחים 8-10 מ' וערוגות מגוננות. בנוסף תצורף תוכנית השקיה.
3. תמיכות שבין דרך הגישה לשטח הפתוח שצפונית לו יתוכננו בגובה שלא יעלה על 2.5 מ'. במקרה של צורך בתמיכה גבוהה יותר יש לפצלה. יש לתכנן ערוגת גינון בצד הצפוני של הדרך ולשתול צמחייה משתלשלת בכדי לטשטש את הנוכחות של הקיר בסביבה.

6. הוראות והנחיות סביבתיות:

להלן סעיפי הנחיות סביבתיות:

א. תנאים להיתר בניה:

1. פינוי עודפי עפר
תנאי להיתר בניה- אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי/ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא של חומרי חפירה מתחום התכנית) והפתרונות לטיפול בהם: שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה/מנחה המבטא את המשמעות הנופית – סביבתית- תחבורתית של הפתרונות, לרבות היבטי ניקוז, היבטים הידרולוגיים והשפעה על קרקע חקלאית בתחום התכנית ובשטח הגובל בה.
2. מסמך סביבתי
כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים על ידי היחידה הסביבתית ברשות.
- איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבניה התש"ל – 1970.
- לא יותר איכלוס או שימוש במבנים ובשטחים שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שגזרו ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.
- הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.
- תכנית מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית ברשות ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

ב. תשתיות:

1. תיעול וניקוז
- ביצוע פתרון הניקוז יהיה על פי העקרונות המוצעים בתכנון הכבישים ונספח הניקוז.
- תנאי לקבלת היתר בניה יהיה אישור תכנית ניקוז לכל שטח התוכנית באישור מהנדס הוועדה המקומית.
2. ביוב
- תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת ביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
3. איסוף אשפה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח התוכנית ויסומן בהיתר הבניה.

4. ניקוז גגות

אין לנקז מי גשם, מרפסות ואדניות בזרבובית אלא בצינורות מי גשם (מרזבים) סמויים בלבד. צינורות מי גשם יסומנו בתוכנית. יש לפרט את החומר ממנו הם עשויים ולקבל אישור הועדה המקומית.

ג. בניה משמרת נגר

1. השטחים המיועדים לפיתוח- השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:
- ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
- מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
- מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
- התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.

2. תכנון שטחי גינון - בתחום התוכנית יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום רצועות הגינון יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו.
3. תכנון דרכים וחניות- בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

ד. פסולת יבשה:

1. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970.
2. תוכניות מיקום לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.