

יצחק, רוזה ומשה דוידיאן – מושב זרעית

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז צפון
1-01-2017
נ ת ק ב ל

מינהל התכנון - מחוז צפון
חוק התכנון והבנייה, תשכ"ח - 1965
21591
אישור תכנית מס'
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 18.04.16 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנהל מינהל התכנון
יניר הועדה המחוזית

21591
1384
17.11.11
הודעה על אישור תכנית מס'
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
מיום

הרחבת מפעל לגידול פטריות

נספח נוף וסביבה

מלווה תוכנית מס' ג/21591

שלב: מתן תוקף

רבקה מן
25/1/2017

רבקה מן, אדריכלות גנים ונוף, כורזים, 2017

rebekamann@barak.net.il

טלפון: 04-6937875
פקס: 04-6938996
נייד: 052-2264558

יצחק, רוזה ומשה דוידיאן – מושב זרעית

הרחבת מפעל לגידול פטריות

נספח נוף וסביבה

מלווה תוכנית מס' ג/21591

שלב: מתן תוקף

רבקה מן, אדריכלות גנים ונוף, כורזים, 2017

rebekamann@barak.net.il

טלפון: 04-6937875
פקס: 04-6938996
נייד: 052-2264558

אתר לבנית מתבנים לאכסון קש - כמצע לגידול פטריות

יעוד התכנית

הסדרת דרך גישה ושינוי יעוד משטח חקלאי לחקלאי עם הנחיות מיוחדות, לצורך תכנון הקמת מתבנים לאיכסון קש הנדרש בתהליך קומפוסטציה, כמצע לגידול פטריות בחוות השמפיניון בזרעית.

כללי

האתר ממוקם באזור החקלאי של זרעית, צפונית מערבית לשוב ולבתי גידול פטריות השמפיניון של משי' דוידיאן וצמוד למפעל המייצר קומפוסט לצורך גידול הפטריות.

האתר נמצא על שלוחה רמתית מאורכת שבין ואדי אל חגי' שבלבנון ונחל בצת, בצד כביש 8992 המקביל לכביש הגבול עם לבנון בקטע מזרעית לכפר ערמשה. באזור רגישות סביבתית גבוהה.

הצמחיה האופיינית לאזור היא חורש ים-תיכוני מפותח של חבי' אלון מצוי ובר-זית בינוני. החורש מקיף את האתר מדרום ומערב ומגיע עד גדר התיל המקיפה את האתר. (ראה מבט 3)

שטח האתר שימש לחקלאות בעבר ולאכסון קש בערימות מכוסות בניילון, ראה מבט 3, לצורך הנ"ל נעשו בו עבודות ישור ועיבוד. בינו לאזור החורש מפריד מתלול מתון ברוחב ממוצע של כמטר, בראש המתלול גדר תיל וקו מים המקיף את השטח. (ראה מבט 3)

שטח מצומצם של סבך עצי ושיחי החורש המצוי בתחום החלקה – ישמר. הוא נמצא מעבר לגדר שהוזכרה ואין כוונה להגיע אליו בעבודות הפיתוח המתוכננות. נעשה וייעשה מאמץ לשמור על עצי אלון מצוי קיימים בתחום החלקה, (ראה תמונה ומפות). שטחים שאינם מיועדים לפיתוח ע"פ התוכנית, לא תותר כל פגיעה בהם ו/או שפיכה של עודפי עפר.

החלקה גובלת ממערב ומדרום בגבעות עם תכסית של סבך חורש ים- תיכוני, המהוים חיץ והסתרה לנוסעים המעטים בכביש 8992.

בצפון – מפעל הקומפוסטציה.

במזרח – שטחים חקלאיים לא מעובדים שאחריהם נמצאת חלקת בתי גידול הפטריות המשפחתית. (ראה מבט 1 ותוכנית).

ניקוז- האתר מנוקז בשיפועים מתונים לשני כיוונים: מערבה דרך מעביר מים עד לכביש 8992 ומזרחה אל חלקה חקלאית שאינה מעובדת.

הפעילות המתוכננת באתר, פרטים וחומרי גמר

באתר מתוכננים מתבנים סגורים לאכסון קש בבניה קלה.

- על אף הרגישות הסביבתית הגבוהה של אזור האתר, מיקומו והפעילות בו יתרמו לצמצום נזקים סביבתיים בנקודות הבאות:
- האכסון בסככות סגורות משפר את הנוחות התפעולית של הפעילות במפעל הקומפוסטציה, תורם לצמצום בזיהום אויר ע"י מניעת פיזור חלקי קש ואבק בשטח הפתוח. ומצמצם משיכה של בע"ח גדולים וציפורים הנמשכים לקש.
- האתר מתוכנן בחלקה בה כבר נעשו עבודות פיתוח שטח וישורו, המהווים תשתית קיימת למתבנים.
- השטח נמצא בצמוד למפעל הקומפוסטציה ובקרבת מפעל גידול הפטריות המשפחתי אותו הוא משרת, באזור חקלאי שהוא מהווה חלק מנופו.
- דרכי הגישה לאתר וקווי חשמל ומים קרובים, קיימים ומוסדרים בתוכנית זו, ולא יהיה צורך בפגיעה נופית חדשה לצורך התשתיות.
- אין בסביבת האתר אתרי נופש או ארכיאולוגיה במ צריך להתחשב.
- המרחק מהישובים הסמוכים זרעית ושומרה, מספיק כדי למנוע הפרעה ממטרדי רעש, ריח ואבק. (נבדק במסמך סביבתי קודם, אשר ליווה הקמת מפעל הקומפוסטציה.)

הנצפות לאתר

- האתר אינו נצפה מכביש 8992 שבמערבו, ראה מבט לכביש ולכניסה לאתר. (מבטים 3 ו-4)
- האתר יצפה מכמה בתים בחלק הצפ' מערבי של זרעית ממרחק של כ-600 מ'. במרחק זה הוא יצפה על רקע מפעל הקומפוסטציה הקיים כחלק ממנו. מתוכננת נטיעה של קבוצת ברושים ואלונים, בגבול המזרחי של התוכנית, לצורך "שבירת" רצף מראה המתבנים והסתרה חלקית שלהם. (ראה מבט 3)
- האתר אינו נצפה מכבישים ראשיים באזור או מישובים סמוכים.

הוראות בנושא איכות הסביבה ונוף

א) כללי

בתחום התכנית יותרו השימושים המפורטים ובתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה. וראה הוראות מחייבות של התוכנית בנושאי העברת תשתיות, מים, ניקוז ונוף.

ב) עצים קיימים

יש לשמור על כלל העצים בתחום התוכנית.

ג) נטיעת עצים ושמירתם

הוועדה רשאית להורות למבצעי התכנית לנטוע עצים, שיחים לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שייקבעו ע"י הוועדה, להגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם.

(ד) עודפים ושפכים

הפעלת האתר מותנת בביצוע איטומים וטיפול בעודפי תשטיפים ומים ע"פ הדו"ח המצורף, ובאישור המשרד לאיכות הסביבה להפעלתו התקינה.

(ה) פסולת

הפעלת האתר מותנת בהסדרת מחזור הפסולת (כפי שקיים בפועל כיום) ופינוי עודפי אשפה במידת הצורך לאתר אזורי.

(ו) סילוק מפגעים

בעלי האתר יחויבו לכל מפגע שנוצר כתוצאה מבנייתו, ועליהם האחריות שלא יפגע הנוף הטבעי מחוץ לקווי המגרש. לא תינתן תעודת גמר למבנה אלא לאחר קבלת אישור ועד הישוב זרעית, שאין כל פגיעה חריגה במגרש ובסביבתו.

אין לשפוך, ללכלך או לגרום לשום שינוי, מחוץ לשטח המגרש, כולל תנועה לצורך בנייה או כל צורך אחר.

הוועדה רשאית להורות למבצעי התכנית להקים גדרות או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן בנייתם וגובהם. כמו כן לגזום עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבנייה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.

לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה כאמור, תהיה רשאית הוועדה לבצע העבודות שנקבעו בהודעה על חשבוננו.

(ז) קווי טלפון, תקשורת – ייעשו במערכת תת קרקעית.

(ח) גידור

האתר יגודר ברשת מחוטי פלדה קשה, מגולוונת בטבילה באבץ חס בגובה 2.5 מ', כל הריתוך ייעשה לפני הגלון.

לא יותר שימוש ביריעות או באריגי פלסטיק צבעוניים לתיחום או יצירת חיץ.

(ט) אשפה

מיכלי אשפה ימוקמו בתחום המגרש ליד הכניסה. במידה ויהיה צורך בפינוי אשפה ע"י המועצה, יתואם הפינוי עם המועצה המקומית (כעת אין צורך בפינוי אשפה מאחר והכל ממוחזר).

תמונות ומפות

א) מבטים 1-4 אל האתר וסביבתו.

ב) תוכנית האתר ונטיעות קני"מ 1:1,000