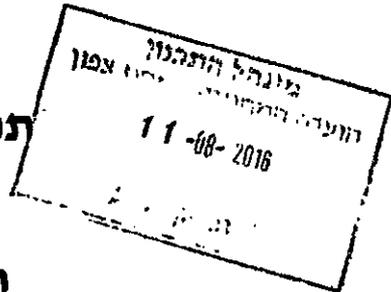


2000254399-69



תוכנית מס' ג/20583

תחנת שאיבה שעב

נספח נופי סביבתי מנחה


עלון אביריה - מינהל מים
מס' רישיון 119833

אד' נוף עלא אבוריא

, Fax-077 4703482. Tel-0505 927948; Sakhnin P.O.B: 1527 RavaAla@gmail.com

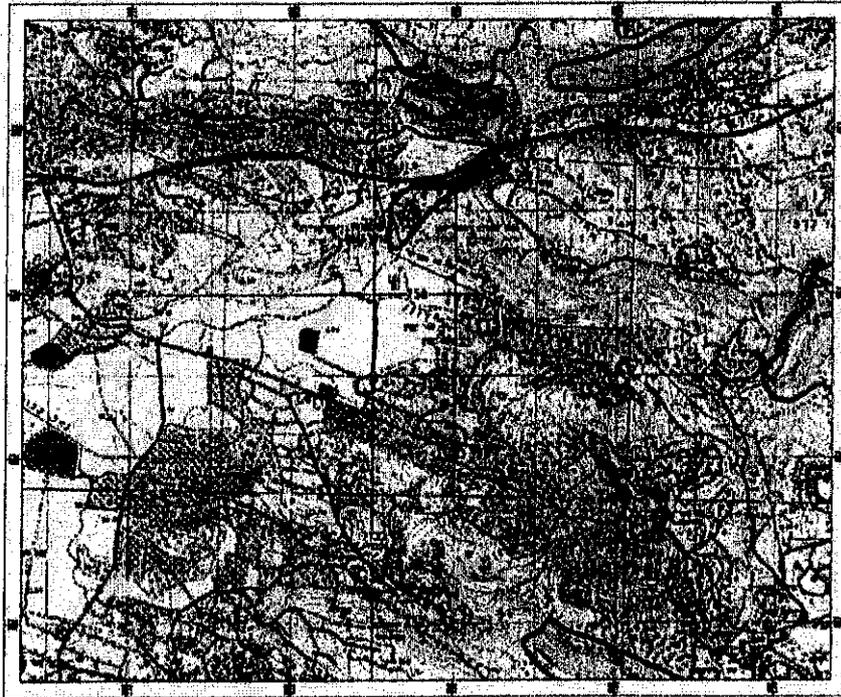
עדכון : אוגוסט 2016
עדכון : ינואר 2015
דצמבר 2013

מינהל המכרות - מחוז צפון חוק התכנון והבנייה, תשנ"ה - 1965 רישיון מס' 119833	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החלטה ביום 20.4.16 לאשר את התכנית <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נלקחה תשומת לב <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה ויש לה אישור שר
מנהל מינהל המכרות יו"ר הועדה המחוזית	

הודעה על אישור תכנית מס' 2068
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
מיום _____

1. מבוא ודברי הסבר לתוכנית:

האתר ממוקם בבקעת שעב שמאופיין בחקלאות מסורתית- כרמי זיתים עתיקים, אתרי פריחה, יערות נטועים, מערבית לכפר שעב במרחק כ- 750 מטר מהמרקם הבנוי. שטח התוכנית כ- 2175 מ"ר. בשטח מוצע להקים תחנת שאיבה לביוב. תחנת השאיבה ממוקמת על יעוד חקלאי עפ"י תוכנית מתאר 15565 והתוכנית מציעה שינוי יעוד לשטח מתקן הנדסי בגודל 1003 מ"ר, שצ"פ בשטח 296 מ"ר, ושטח לשיקום נופי בשטח 288.5 מ"ר והשאר דרכים קיימות. בגובה כ- +30.0 מעל פני הים. תחנת השאיבה ממוקמת בבקעת שעב ביחידת נוף נחל החילוון שמאופיינת באדמת סחף ורנדזינות בהירות וחומות.



תרשים סביבה

2. אפיון נופי

2.1 תאור תכנות הנוף:

השטח ממוקם בבקעת שעב, אזור חקלאי שמאופיין במטעי זיתים עתיקים. שטח התחנה מוקף במטעי זיתים עתיקים. צפונית למתחם במרחק כ- 200 מטר ציר נחל חילוון ובמרחק כ- 550 מטר למורדות הרי גילון. מערבית למתחם במרחק כ- 180 מטר ח'רבת יענין. גבעה מלאכותית למחצה. דרומית למתחם כביש הגישה הראשי לישוב שעב שמהווה גבול פיזי למתחם התחנה. במרחק כ- 300 מטר ממורדות רכס הרי גוש משגב.

שטחים לשימור:

לאחר בדיקת תמ"א 22 ותמ"א 8 אין בתחום התוכנית שטחים לשימור.

אתרי עתיקות מוכרזים:

האתר נמצא בתחום אתר עתיקות-מוכרז "ח'רבת יענין" מס' 2897.

כניסה:

הכניסה אל המתחם על בסיס דרך קיימת ברוחב 4 מטר ומוצע להרחיבה ל- 9.2 מטר.

צמחייה:

אין צמחייה טבעית בשטחה. אך ישנם עצי זית בוגרים מיוחדים.

רגישות נופית:

סביבת המתחם באופן כללי הינה בעלת רגישות גבוהה אולם מיקום התחנה בשולי הבקעה ובקרבת הכביש הראשי לא פוגעת ברציפות השטחים הפתוחים ובמראה הבקעה. בתוך גבולות המתחם אין ערכי טבע מיוחדים שעלולים להיפגע מעבודות הפיתוח כגון מסלע, צמחייה אי"י, עתיקות וכו'. אולם יש לנקוט בזהירות רבה ולשמר את עצי הזית במידת האפשר.

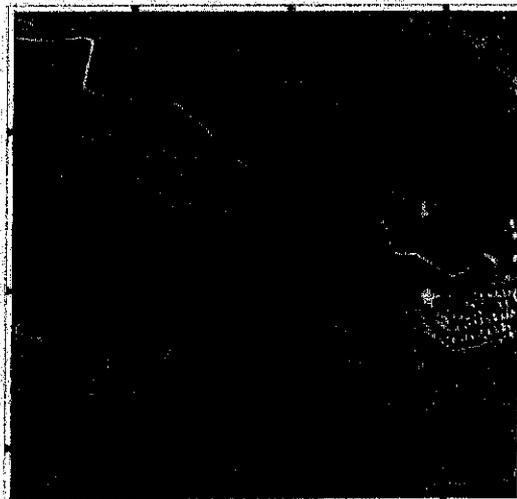
2.2 שימושי קרקע:

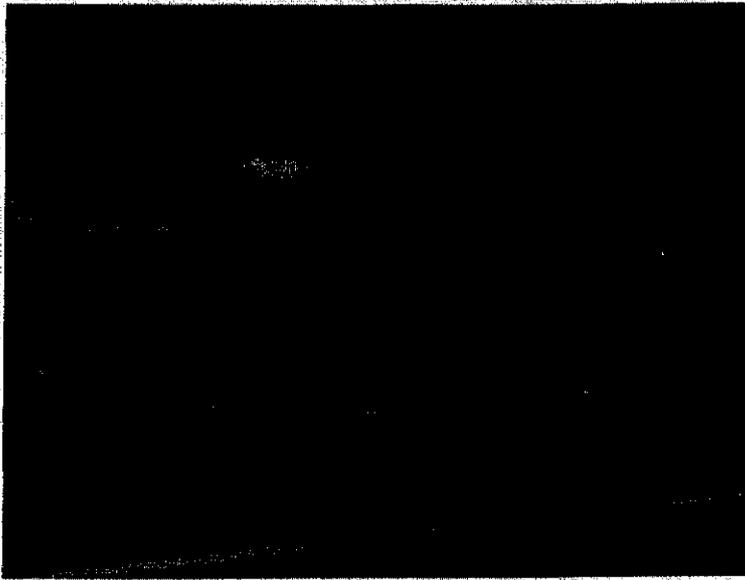
השטח מוקף בשטחי חקלאות המתחם ממוקם על גבעה טבעית שמיועדת להרחבת היישוב שעב למגורים ואזורים ציבוריים, בצדו הצפוני מטעי זיתים.

2.3 נצפות ותצפיות:

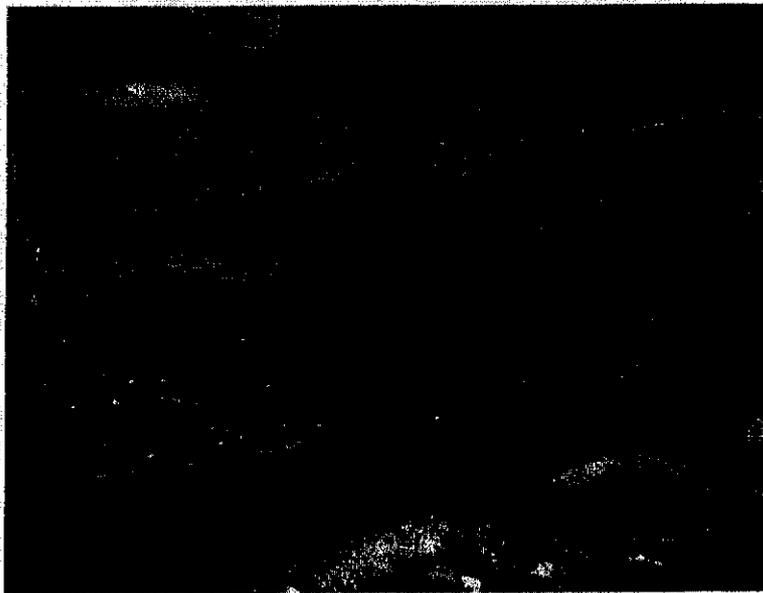
למתחם התחנה מבטים פתוחים לכיוונים: צפון, מערב, מזרח ודרום. אל הצפון- הר גילון וזרמי הזיתים שלמרגלותיו, אל המערב- לעבר השטחים הפתוחים וחרבת יענין, לדרום מערב - יער גוש ומורד רכסי גוש משגב הצפוניים, ולמזרח- לעבר השטח הבנוי של הכפר.

מתחם התחנה נצפה מדרך הגישה לישוב, מהר גילון בצפון ומהרכס הצפוני של גוש משגב בדרום. המתחם לא נצפה לנוסעים בכביש 805.

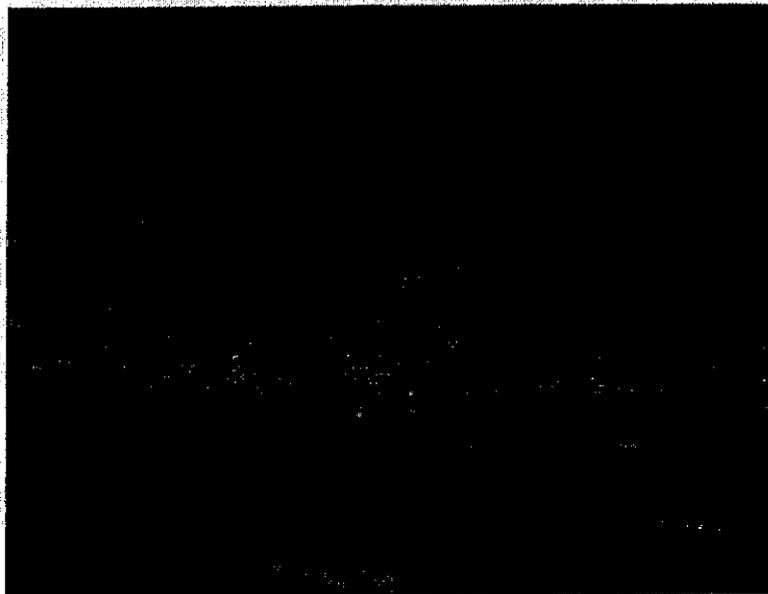




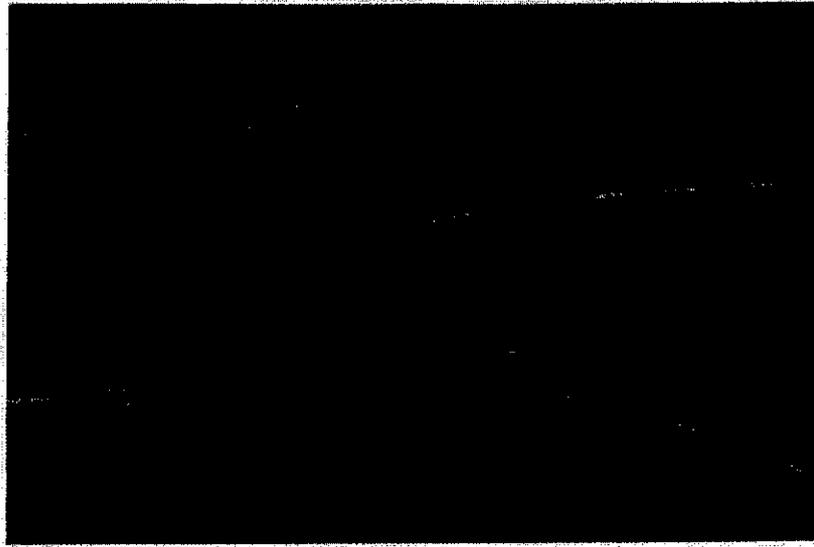
מבט אל המתחם מדרך הכניסה הראשית לישוב



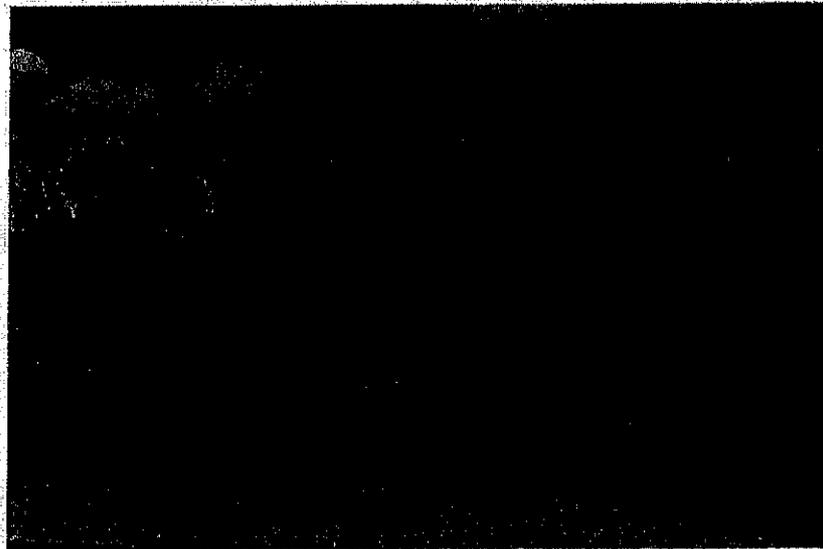
מבט אל מתחם התחנה מכיוון דרום אל הצפון



מבט מהקצה הדרומי של התחנה אל כיוון המערב (ברקע חירבת יענין)



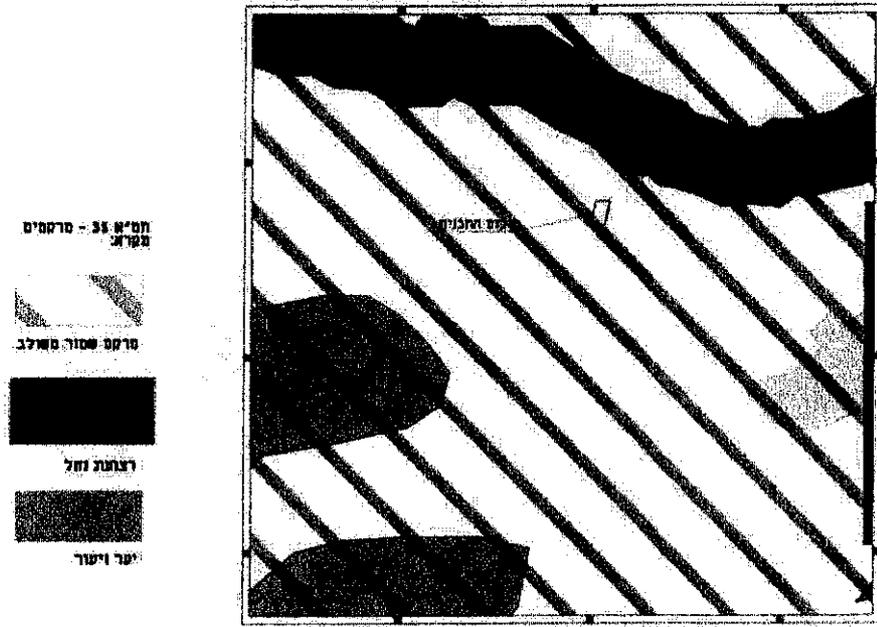
מבט אל התחנה לנוסעים בדרך הגישה הראשית לישוב



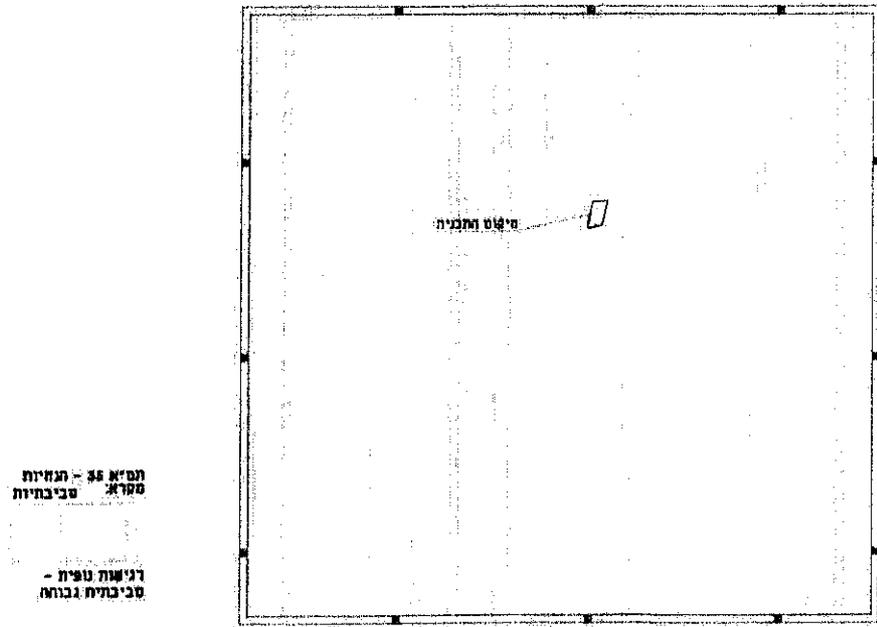
מבט מהשוליים הדרומיים לישוב גילון אל המתחם התחנה

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

(1) תמ"א 35- תשריט המרקמים:

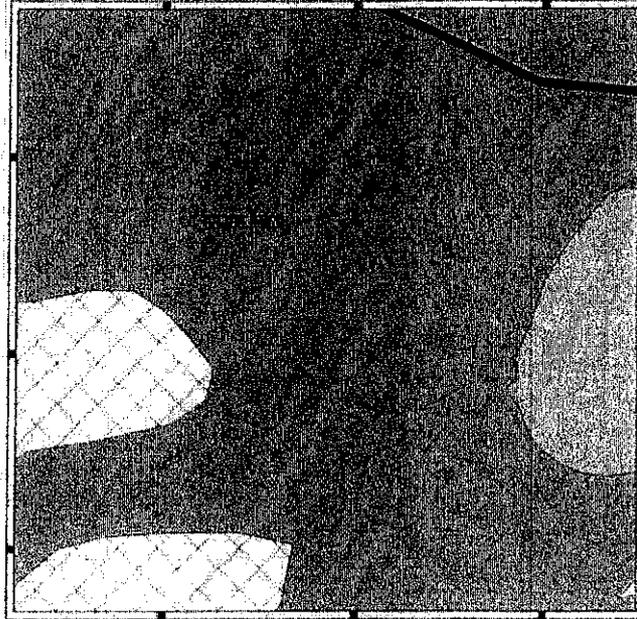


ניתוח נתונים: התוכנית נמצאת במרקם שמור משולב, משמעויות: מימוש התוכנית המוצעת ופיתוחה לא יגרום לשינוי מהותי של אופי האזור.
 (2) תמ"א 35 – תשריט הנחיות סביבתיות:



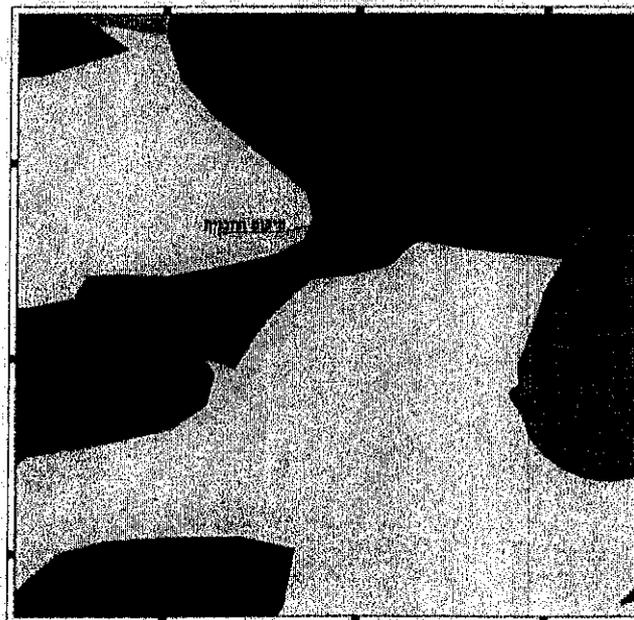
ניתוח נתונים: התוכנית נמצאת במלואה בתחום רגישות נופית – סביבתית גבוהה. משמעויות: נדרש להכין נספח נופי סביבתי- מצ"ב.

3) תמ"מ 2/9 - תשריט יעודי הקרקע



ניתוח נתונים: התוכנית מצויה על שטח חקלאונף כפרי פתוח. משמעויות: ניתן להציע פיתוח המתחשב ברגישות הסביבתית של השטח ונגקטו כל האמצעים למניעת פגיעה באופיו של הנוף הכפרי הפתוח ולמזער מידת הנצפות של האתר.

4) תמ"מ 2/9 - תשריט הנחיות סביבתיות



ניתוח נתונים: התוכנית מצויה על שטח מוגן מפיתוח.

משמעויות: ניתן להציע שינוי יעוד בגלל שהשטח אינו כלול בתמ"א 22 או בתמ"א 13. שטח השיטח שיועדו ישונה לא יעלה על 30 דונם, אלא אם תסכים המועצה הארצית אחרת.

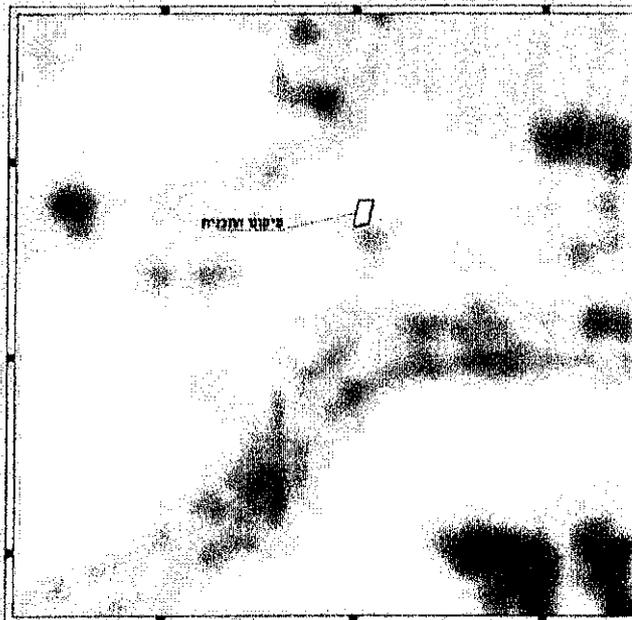
(5) תמ"א 3/34 – נחלים וניקוז:



תמ"א 3/34
 מסרה: עורק ניסוח ראשי
 בגודל נהל לתכנון

ניתוח נתונים: החלק הצפוני של המתחם גובל בגבול עורק ניקוז משני "נחל חילזון" ופשט הצפה.
 משמעויות: התכנון מבטיח המשך תפקודו כעורק ניקוז ובמרחק 50 מטר מציר הניקוז.

(6) תמ"א 4/34 – איגוס מים עילים, החדרת, העשרה והגנה על מי תהום:

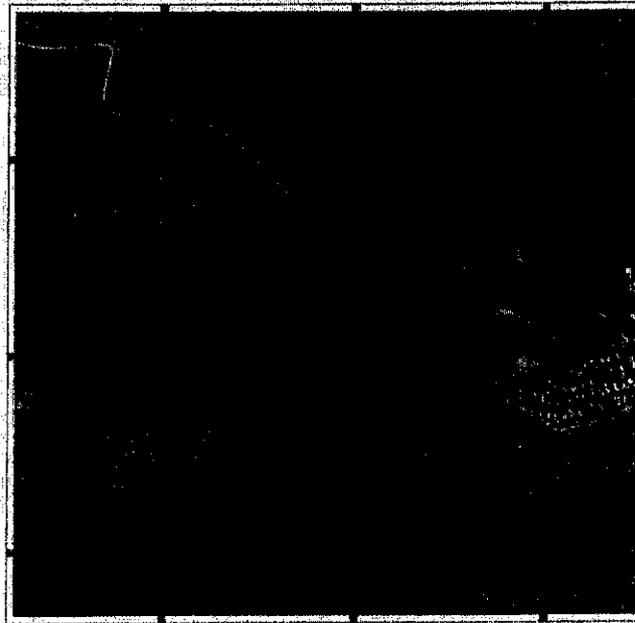


תמ"א 4/34
 איגוס מים עיליים, החדרת והעשרה והגנה על מי תהום
 מסרה: פגיעות מי תהום בינונית

ניתוח נתונים: התוכנית נמצאת בתחום ב- פגיעות מי תהום בינונית.

משמעויות: נדרשות הוראות לניקוז מי נגר עיליים ולמניעת חלחול מזהמים ממבנה משק מתוכנן (ראה הוראות בסעיף הנחיות סביבתיות).

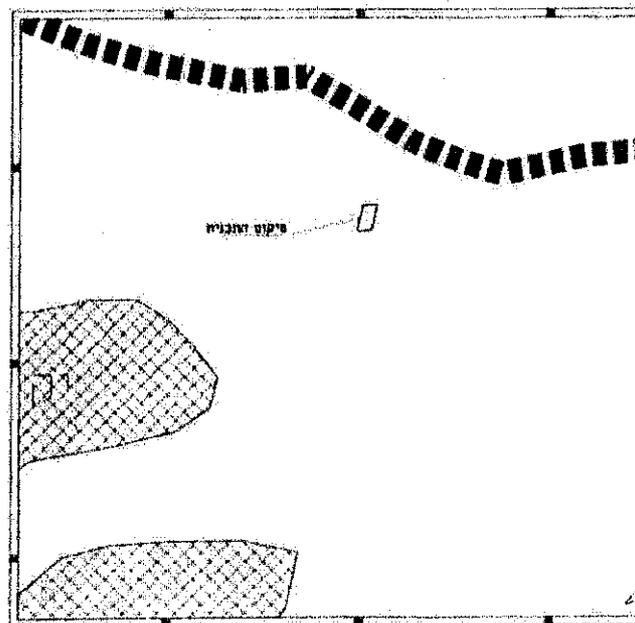
(7) עתיקות:



עתיקות
סקר 1
הכרות עתיקות

ניתוח נתונים: התוכנית נמצאת בתחום אתר עתיקות מוכרז- ח'רבת יענין מס' 2897 שמאופיין בגבעה מלאכותית למחצה, יסודות חומות, קברים ובאר. משמעות: תיאום מול רשות העתיקות.

(8) תמ"א 22- יער ויעור



תמ"א 22- יער ויעור
סקר 1
יער נטע אדם קיים

ניתוח נתונים : המתחם בסמוך ליער טבעי לשימור

4. מסקנות:

1. האתר ממוקם באזור נופי אופייני למקום ובמתחם אין צמחייה טבעית נדירה לשימור. יש לשמר במידת האפשר את עצי הזית או להעתיקם לסביבת המתחם. סמיכות האתר לנחל חילזון מחייבת תכנון קפדני בכדי להבטיח קיומו כעורק ניקוז.
2. ביצוע התחנה לא יפגע בנוף המקומי של בקעת שעב, מכיוון שהשטח שמוצע צמוד לכביש הגישה הראשי ובשולי הבקעה. הפיתוח המוצע הינו נקודתי ובמימדים קטנים שנטמע במרחב שדות החקלאות ובמטעי הזיתים ואינו קוטע רצף של שטחים פתוחים כי אינו נמצא בלב הבקעה ואין צורך בפריצת דרך גישה חדשה אל המתחם.
3. האתר מרוחק מהנוף הכפרי של הכפר שעב ומצירי תנועה ראשיים (כביש 805). כך שאין פגיעה במרקם הבנוי של הכפר.
4. מיקום התחנה במפלט יותר נמוך מהרומים בכביש הראשי (כ- 1.5 מטר) מצמצמת באופן ניכר את הנזפות אל התחנה, יש לתכנן מפלט בהתאם לרומים בקרקע הטבעית ולהשתמש בצמחייה בכדי להסתירו או לרכך את הנוכחות של התחנה בסביבה.
5. ניתן להשתמש בצמחייה מקומית ובעצים גבוהים ולטעת עצי זית בחלק הדרומי ע"מ להסתיר את מבנה התחנה ולחטמיעו בסביבה.

5. 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, בפיתוח אקסטנסיבי.
2. תבחר צמחייה בעלת דימוי נוף מקומי. כגון לצמחיית החורש שבשמורת אלונים (אלון, אלה...). יש להדגיש שלא יינטעו צמחים פולשים ומתפרצים כגון אורן ואיקליפטוס.
3. יתוכנן בינוי שמשתלב בסביבה הן באופי הבנייה ובחזות. תכנון בנייה נמוכה, גגות שטוחים וחזיתות בגמר אבן מקומית או בכל גמר אחר שמתאים למרקם הסביבתי.

א. הנחיות כלליות לעבודות פיתוח

1. עבודות הפיתוח יתוכננו כך שישתלבו עם הסביבה.
2. בתכנון מפלס המבנים ודרך הגישה 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. הגינות יהיה בדגש של צמחייה מקומית וחסכונית במים ובתחזוקה. ינטעו עצים גבוהים ובוגרים בהיקף 50% לפחות מכלל העצים. עצים מומלצים: עצי זית עתיקים, ברוש, אלון ואלה. יש להדגיש שרשימת הצמחייה לא תכלול מינים פולשים ומתפרצים כגון אורן ואיקליפטוס.

5. תומר גמר חזית קירות תמך וחזיתות מבנים יהיה במידת האפשר בגמר אבן טבעית או בגמר בעל דימוי וטקסטורה מקומיים.
6. מעקות וגדרות יהיו באופי "אזורי" – שקוף – מפרופילים או רשתות מתכת. רצועת העבודה לצורך הקמת הקיר תשוקם עם סיום בניית הקיר.
7. תאורה: תמוקם על המבנים באופן שתמנע זיהום תאורה לסביבה הסמוכה. כיוון התאורה יהיה כלפי פנים התחנה בעוצמה נמוכה. מיקוד התאורה מחוץ לתחנה לא יעלה על טווח של 30 מטרים, ובתנאי שבטווח זה לא נגרם מפגע סביבתי.

ב. הנחיות לפיתוח רצועה ירוקה היקפית בתוך מתחם התחנה:

1. העבודות יבוצעו על בסיס תכנית פיתוח, גינון והשקיה.
2. תכנית הפיתוח תכלול: כל הגבהים הסופיים, מיקום משטחים תפעוליים, גובה עליון ופרישת קירות, פתרונות ניקוז, פרטי פיתוח מיוחדים.
3. תצורף תוכנית גינון והשקיה. הגינון יהיה בדגש של צמחייה מקומית וחסכונית במים ובתחזוקה.
4. העבודות יבוצעו על בסיס שפת עיצוב אחידה ובשימוש חומרים דומים תוך שמירה על רציפות.
5. תפוח רצועת גינון בגבולות המתחם ברוב מנימלי 1.5 מ'. הגינון ברצועה זו יכיל צמחייה משתלשלת ומטפסים, שיחים ועצים נמוכים ולא שתלטיניים. בחיקף התחנה תשוקם רצועה שמיועדת לשצי"פ ושיקום נופי בצד המערבי והדרומי ע"י חיפוי באדמת חיפוף מקומית בעובי מינימלי של 30 ס"מ ובה יועתקו עצי זית קיימים.

ג. הנחיות לפיתוח שטח ציבורי פתוח (מס' תא 200+400):

1. ברצועות אלו ישוקמו כל השטחים שהופרו לצורך פיתוח המתחם ע"י חיפוי באדמת חיפוף בעובי מינימלי 30 ס"מ אליה יועתקו עצי זית מאזורי הקמת התחנה.

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- תחברתית של הפתרונות, לרבות חיבטי ניקוז, חיבטים 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.
יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבניה התשי"ל - 1970.
- הוועדה המקומית תחא רשאת להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזוהם את הקרקע ומקורות המים.

ב. תשתיות:

1. תיעול וניקוז

- ביצוע פתרון הניקוז יהיה על פי העקרונות המוצעים בנספח הניקוז.
- תנאי לקבלת היתר בניה יהיה אישור תכנית ניקוז לכל שטח התוכנית באישור מהנדס הוועדה המקומית.

2. ניקוז גגות

אין לנקז מי גשם, מרפסות ואדניות ברובובית אלא בצינורות מי גשם (מרזבים) סמויים בלבד. צינורות מי גשם יסומנו בתוכנית.

ג. בניה משמדת נגר

1. השטחים המיועדים לפיתוח- השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:
- ינקטו אמצעים לחקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם 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.
תכנון שטחי גינון - בתחום התוכנית יבטיח קליטה, השחייה 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.

2. תכנון דרכים ותניות, משטחי תפעוליים- בתכנונם ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

ד. פסולת יבשה:

1. יש לפנות פסולת בניין 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.