

2000347729 - 69

הכנת 20.11.12: מספר סביבתי: 2000347729 - 69



מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי - מוא"ז מבואות חרמון

מינהל התכנון
הת"ס
מוא"ז מבואות חרמון
המקום: מושב אמנון

05-02-2017

תוכנית מס'
מס' תשריט גרסה
מס' תכנון גרסה



נספח נופי - סביבתי
לתכנית ג' /
מושב אמנון - תכנית מתאר

היום:
אגודה חקלאית מושב אמנון
טל. 046936859

מגיש התכנית:
אגודה חקלאית מושב אמנון
טל. 046936859

בעל הקרקע:
מנהל מקרקעי ישראל.
ת.ד. 580 נצרת עילית 17105
טלפון: 04-6558211 פקס. 04-6560521

עורך התכנית:
זהבי איתי-אדריכל
מושב ציפורי 12
טלפון: 04-6456678 פקס. 04-6456678

נספח נופי:
זהר לניר
רח' מגדל 35 קרית טבעון 36030
טלפקס. 077-4143060



מינהל התכנון - מחוז צפון
חוק התכנון והבנייה, תשכ"ח 1967 - 2017
אישור תכנית מס' 2000347729 - 69

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 2.11.17 לאשר את התכנית
התכנית לא נקבעה כעונה אישור
התכנית נקבעה כעונה אישור ☐

מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

דעה ט"א שור תכנית מס' 2000347729 - 69
החלטה בדיון הפרטיות מס'





תוכן העניינים:

רקע לתכנית

1. ניתוח מצב קיים:

- 1.1 תיאור תכונות הנוף
 - מיקום גיאוגרפי
 - תכונות הנוף הטבעי
 - ערכיות השטחים החקלאיים
 - ארכיאולוגיה
 - חי וצומח
 - מערכת הידרולוגית
- 1.2 מסלולי טיול בתחום התכנית ובסביבתה
- 1.3 תצלום אוויר שטח האתר וגבולות התכנית
- 1.4 צילומי שטח מצב קיים

2. תכניות האתר

- תב"ע מאושרת
- תב"ע מוצעת

3. ניתוח השפעת מימוש התכנית על שטח התכנית וסביבתה

רקע סטטוטורי

- מפת מרקמים תמ"א 35
- הנחיות סביבתיות תמ"א 35
- מפת רגישויות תמ"מ 2/9
- ייעודי קרקע תמ"מ 2/9
- התחום הוויזואלי ונצפות האתר
- איכות הסביבה

4. אופן השתלבות הבינוי והפיתוח המוצעים והפעילות שתוצר כתוצאה מהם.

- אופי השטח
- גישה
- נצפות

5. הוראות מוצעות לתכנית למזעור הפגיעה באיכויות הנופיות- סביבתיות.



רקע לתכנית

האגודה החקלאית של מושב אמנון החליטה ליזום תכנית זו על מנת להסדיר שימושי קרקע, זכויות בניה, תיירות ותעסוקה. כמו כן הוספת שימושי פל"ח בהתאם להחלטות הממשלה, מנהל מקרקעי ישראל והמועצה הארצית- זאת על מנת ליצור תשתית מתאימה לפיתוח התיירות ומקורות פרנסה חלופיים עקב המצב בענף החקלאות.

המושב והמועצה האיזורית מעוניינים ליצור תשתית לפעילות תיירותית חקלאית תוך שמירה על אופיו החקלאי של המרחב התכנוני ותוך מניעת פגיעה בפעילות החקלאית הקיימת ביישוב. על פי החלטת מנהל מקרקעי ישראל ועל פי דוח ועדת הבר והחלטת הממשלה יותרו שימושי פל"ח בנחלות (בתחום 2.5 ד' בראש הנחלה) וזאת על מנת לאפשר לחקלאים להתקיים ממקורות פרנסה אחרים (עקב המצב בענף החקלאות).

כמו כן ישנם שימושים רבים הקיימים בפועל בשטחי האגודה כגון צימרים, מבני תיירות מקומית וכד' הקיימים בשימושים חורגים או ללא היתר כלל.

תכנית זו באה להסדיר את המצב הקיים ולאפשר למתיישבים לקבל היתרים לשימושי פלח ותיירות פנימית חקלאית בתחומי המושב.

נספח זה מתייחס ל 2 איזורים בתוך הקו הכחול של המושב העומדים בפני שינוי משמעותי שישפיע על נוף המושב:

- איזור מסחר, משרדים ואירוח כפרי המוצע בצפון מזרח הישוב בסמוך לכניסה אליו מכביש 8277.
- איזור תעשייה זעירה ומלאכה המוצע במזרח הישוב.

1. ניתוח מצב קיים

1.1 תיאור תכונות הנוף

מיקום גיאוגרפי

מושב אמנון נמצא צפונית לכנרת במורדות הדרומיים של רמת כורזים.

תרשים סביבה



תכונות הנוף הטבעי



רמת כורזים היא רמה בזלתית במזרח הגליל, המפרידה בין עמק החולה לארץ כינרות. גבולותיה: בצפון נחל מחניים, במזרח ערוץ הירדן ההררי, בדרום החוף הצפון-מערבי של הכנרת ובמערב מורדות הרי צפת וערוץ נחל כנרות. אורכה מצפון לדרום כ-12 קילומטרים, ורוחבה ממזרח למערב 7-8 קילומטרים.

רמת כורזים נוצרה מהתרוממות טקטונית בקרקעית השבר הסורי-אפריקני, שכוסתה בזלת בתקופת הפליסטוקן, תהליך שגרם לחסימת זרימת הירדן אל הכנרת ולהיווצרותם של אגם החולה ועמק החולה. הרמה מתרוממת מדרומו של עמק החולה לגובה ממוצע של כ-300 מטרים מעל פני הים. צורתה גבעות מתונות, שפסגתן בחלקה המערבי, במחנה פילון מדרום לראש פינה, בגובה 409 מטרים מעל פני הים, ובתל נס שממזרח לו, בגובה 381 מטרים. מדרונותיה הדרומיים לעבר הכנרת תלולים יותר, ומתנקזים בכמה נחלי אכזב, שהגדול בהם הוא נחל כורזים. בשטח הרמה מספר מעיינות שסיפקתם נמוכה. היא מכוסה ברובה צמחיה עשבונית, עם עצי שיזף מצוי ואיקליפטוס הפזורים בה.

מושב אמנון נמצא כאמור בשיפולי הרמה הדרומיים ברום של 30 עד +40 מפני הים (קו גובה פני הים עובר בדרום איזור המגורים של המושב), ובמרחק של כ-2.3 ק"מ מהכנרת. הישוב ממוקם בין שני נחלים המנקזים את רמת כורזים-נחל כורזים ממערב ונחל קלע ממזרח.



שטח היישוב הקרוב מאופיין במורדות תלולים יחסית (כ-20%) המכוסים בבתה עשבונית. בין השטחים לעיתים קרובות מדרונות סלעי בזלת שנוצרו מסיקול השדות או מעבודות הכשרת שטח. מדרום לישוב בשטח שבינו לבין הכנרת השטח מכוסה כבר היום במטעים-בעקר סובטרופיים.

המאפיין הנופי המשמעותי ביותר באיזור הם כמובן המבטים הפתוחים לכיוון הכנרת שביחד עם הנוף הפתוח והצמחיה הטבעית העונתית מציעים פנורמות מרהיבות ומשתנות במשך כל השנה.

ערכיות השטחים החקלאיים

רובה של רמת כורזים משמש כשטחי מרעה, למרות שניכרת היום מגמת נטיעה של מטעים צעירים באזור. בקרבת המושב כאמור ישנן נטיעות של סובטרופים, אם כי הרושם השולט הינו עדיין של שטח פתוח המכוסה צמחיה עשבונית נמוכה.

ארכיאולוגיה



בשטחה של רמת כורזים מספר אתרים ארכיאולוגיים, בהם הגן הלאומי כורזים, חירבת ירדה וחאן ג'וב יוסף. בשלוחותיה הדרום-מערביות נמצא הר נחום, שבו על פי המסורת הנוצרית נשא ישו את הדרשה על ההר. כיום יש במקום מנזר וכנסייה. שטח התכנית איננו בתחומי אתר עתיקות.

חי וצומח

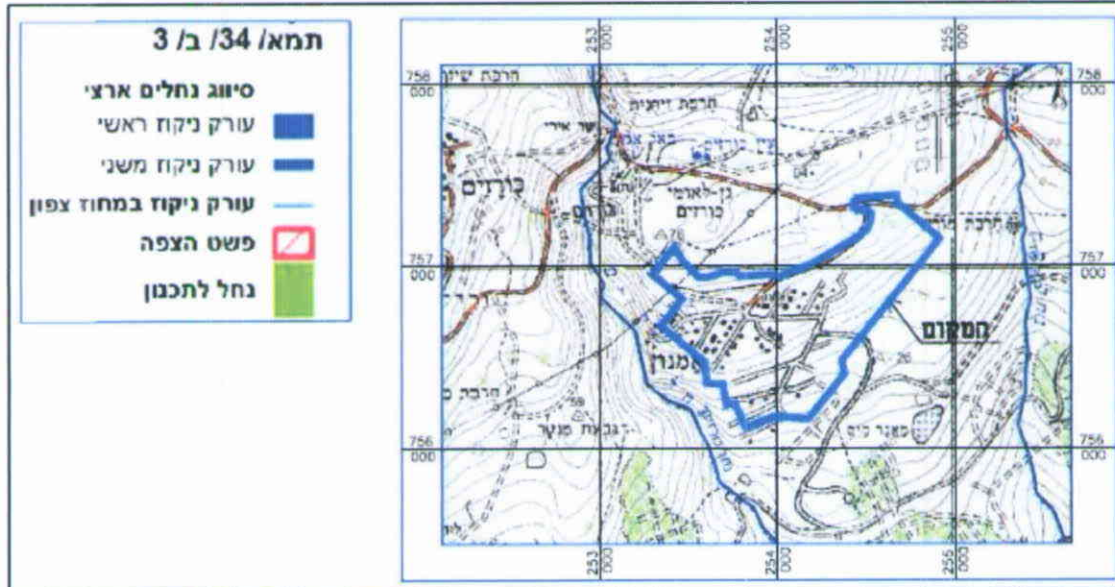
נוף הצומח הוא כאמור בעיקר בתה עשבונית, כאשר במקומות שונים פזורים עצי שיזף מצוי ועצי איקליפטוס נטועים. במקומות אחדים נמצאות בריכות עונתיות עשירות בחי ובצומח. עולם החי מגוון וכולל אוכלוסיות גדולות של צבאים ושפני סלע, וכן 5 מתוך 6 מיני הדו-חיים בישראל.



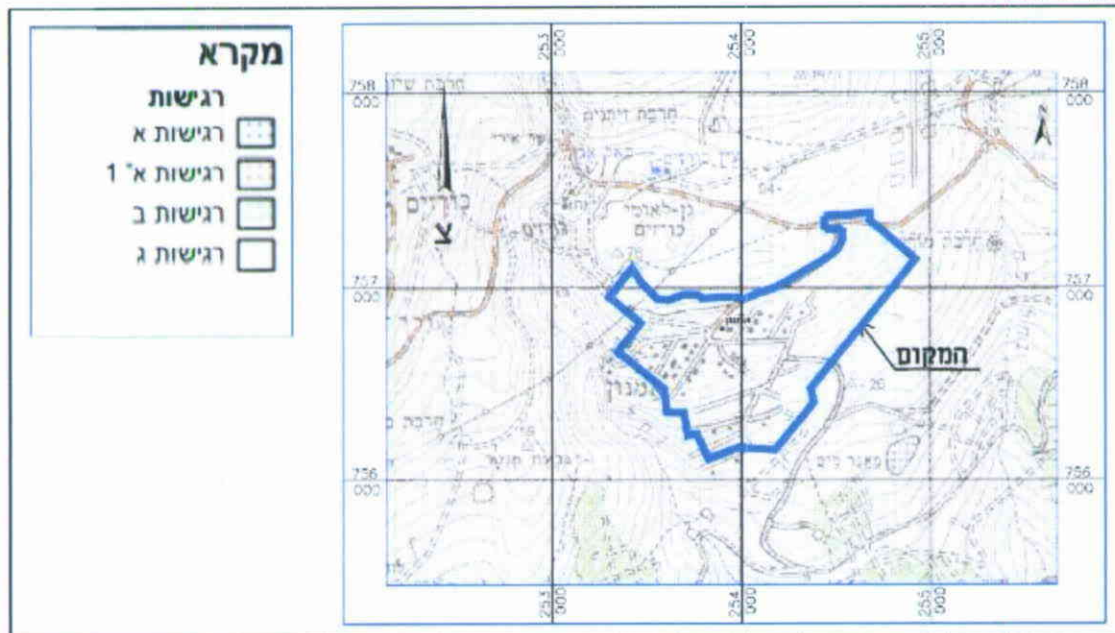
המערכת הידרולוגית

שטח התכנית מצוי כאמור בדרומה של רמת כורזים. הרמה מתנקזת בצפונה ע"י נחל ראש פינה הזורם צפון מזרחה ונשפך לירדן. שטח הרמה הדרומי מתנקז במתונות דרך נקיקים מקומיים לכיוון דרום/דרום מזרח ונאסף לבסוף על ידי הנחלים קלע, אור וכורזים ומהם אל הכנרת. המושב נמצע על רמה נמוכה בין נחלי קלע וכורזים.

תמ"א 34 ב' 3



תמ"א 34 ב' 4



1.2 מסלולי טיול בתחום התכנית ובסביבתה

- כ 200 מ' מערבית לשוב עובר שביל רכיבת אפניים בנחל כורזים.
- שטחי התכנית אינם נצפים ממנו.

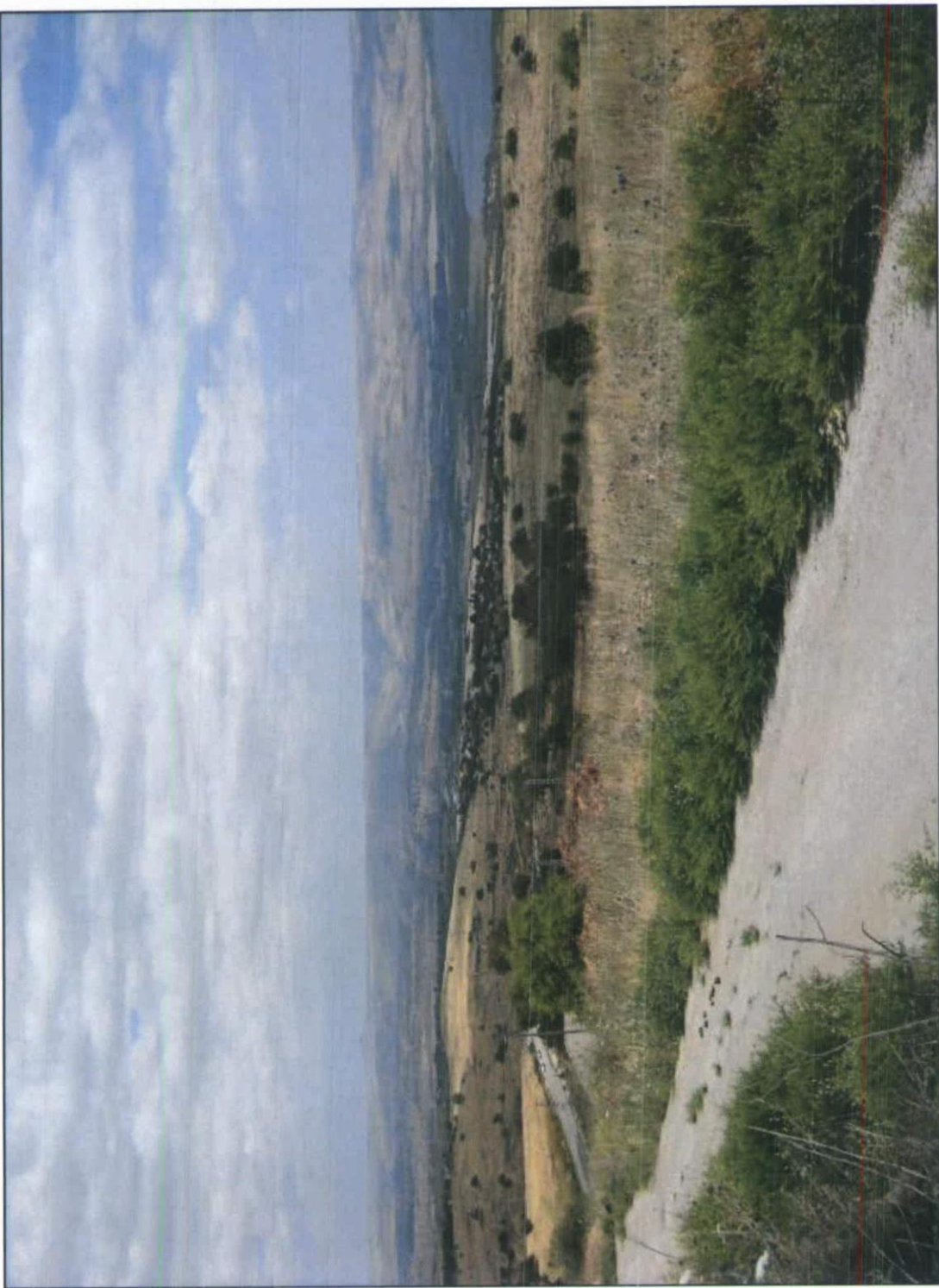


1.3 תצלום אוויר שטח האתר וגבולות התכנית



1.4 צילומי שטח-מצב קיים

מבט מזרחה מכביש 8277 באזור וורד הגליל לכיוון מושב אמנון



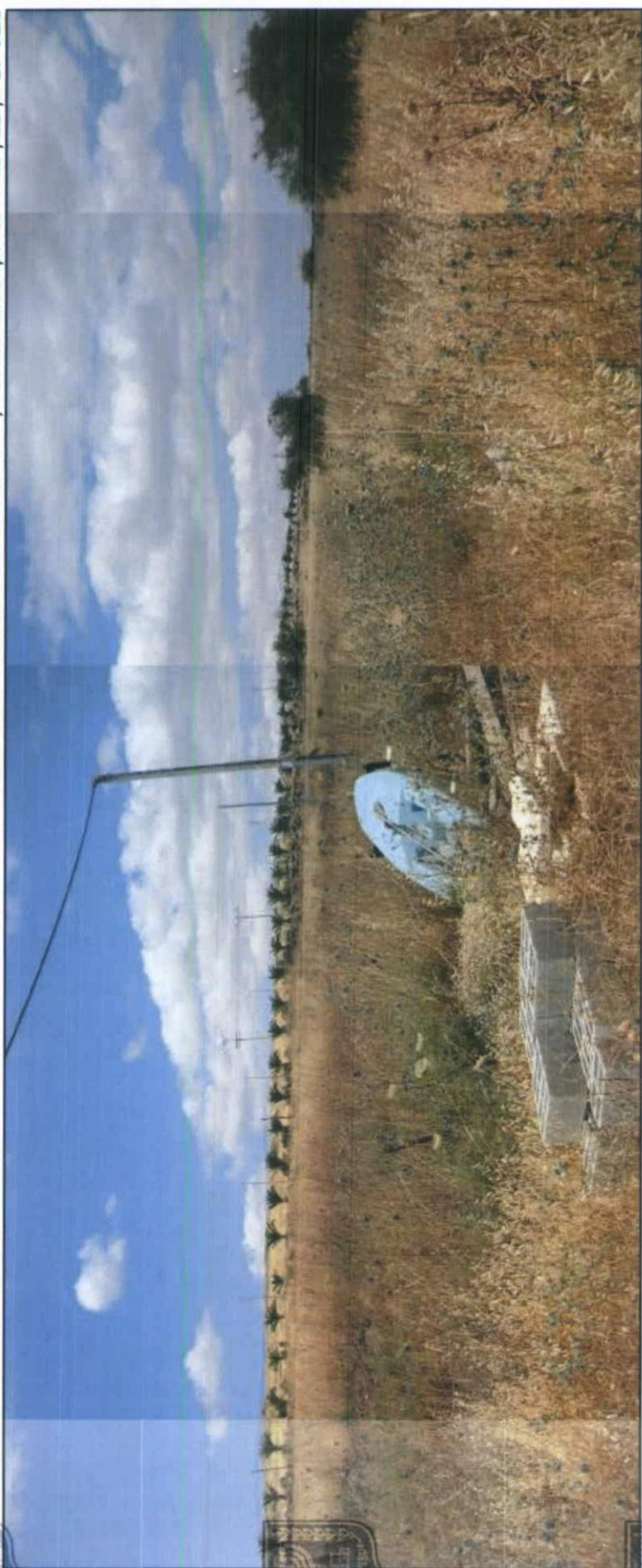
מבט דרומה מכיוון כביש 8277 אל שטח מסחר ומשרדים ואירוח כפרי מוצע



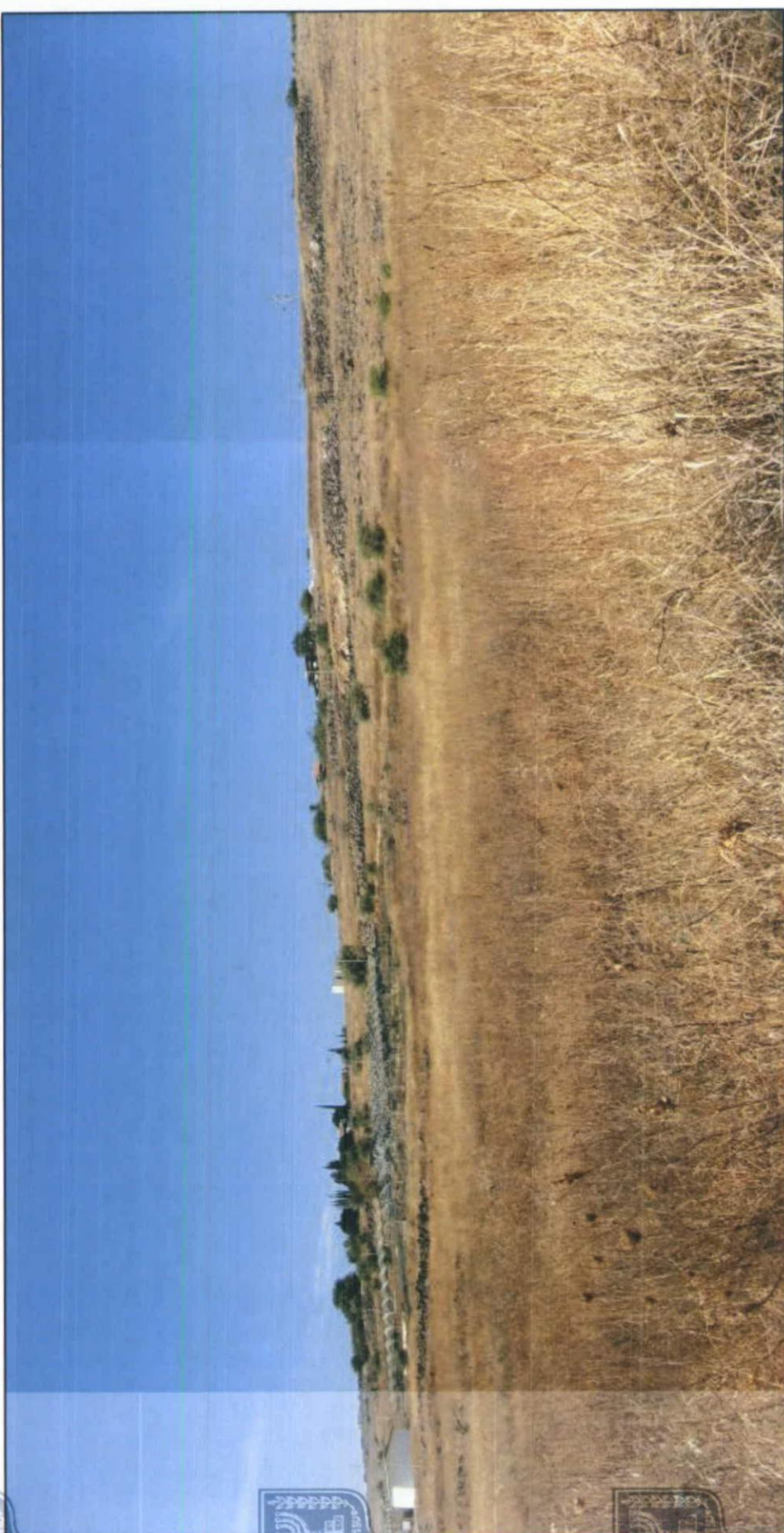
מבט דרום מערבה מכיוון כביש הגישה למושב אל שטח מסחר ומשרדים ואירוח כפרי מוצע (ברקע הכנרת)



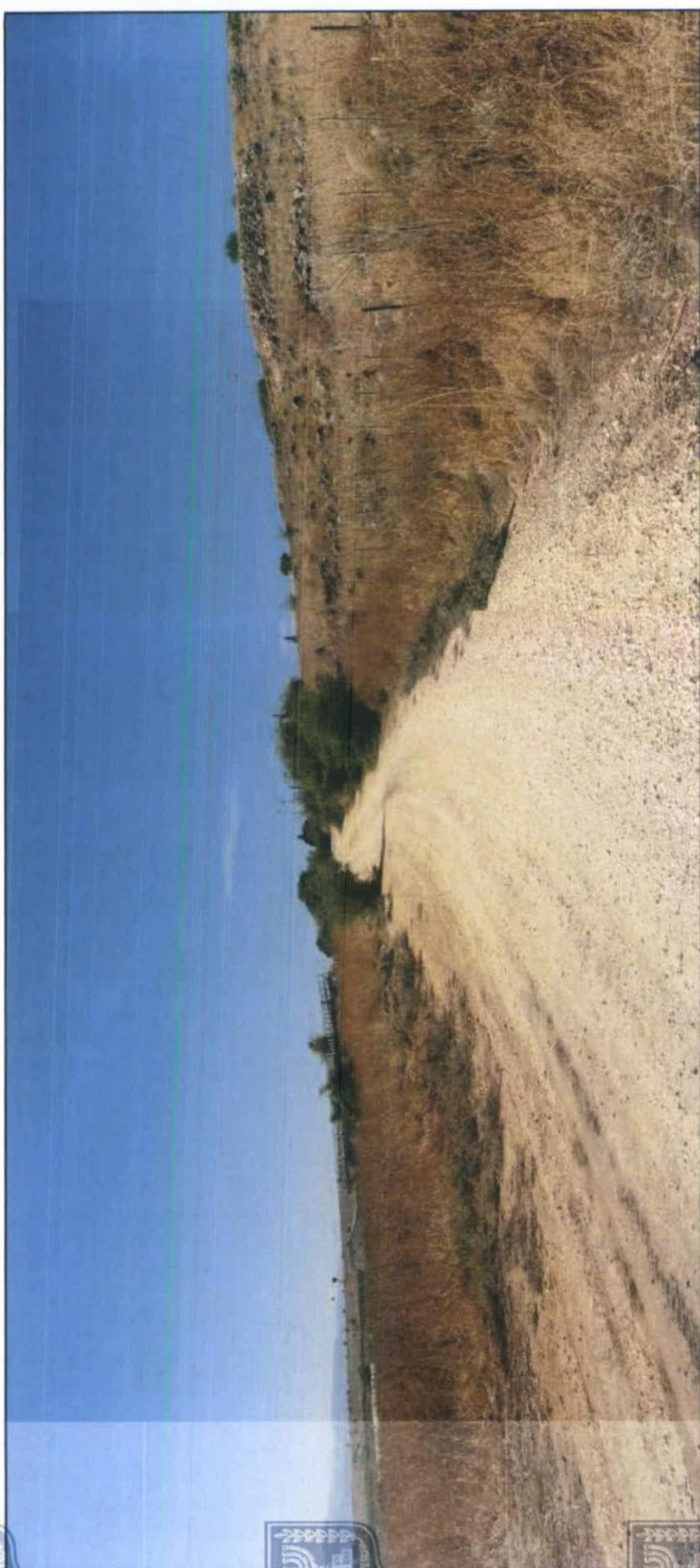
מבט לכיוון צפון מזרח מחלקות המושב לכיוון שטח מסחר ומשרדים ואירוח כפרי מוצע



מבט צפונה לכיוון איזור תעשייה זעירה ומלאכה המוצע

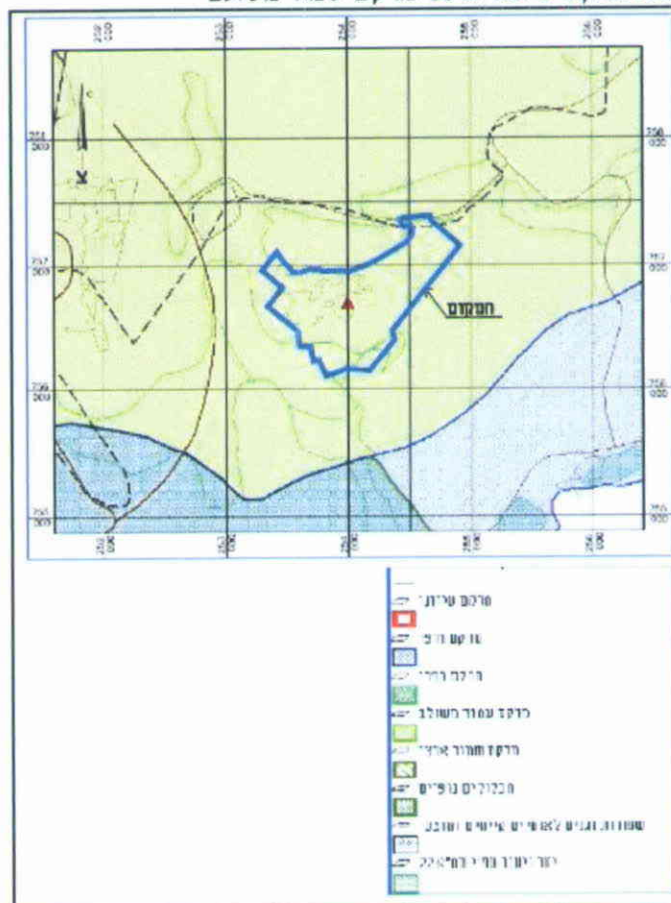


מבט ממזרח למערב אל איזור תעשייה זעירה ומלאכה המוצע

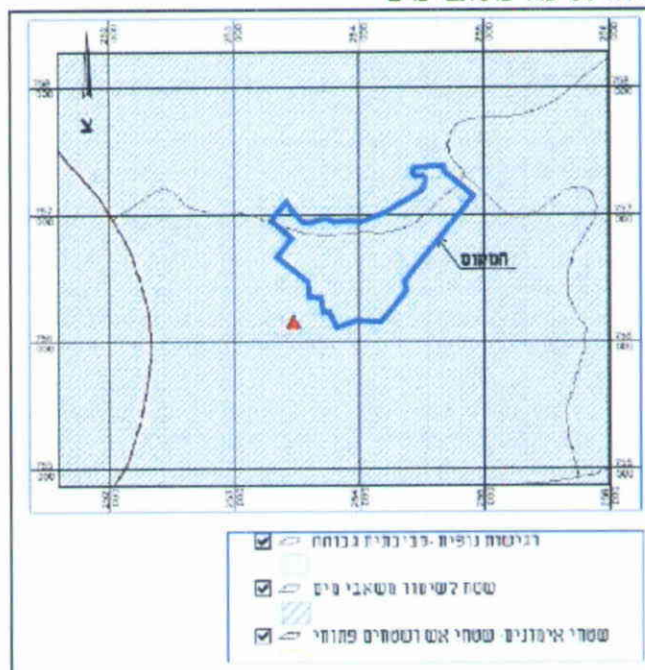


רקע סטטוטורי

מפת מרקמים תמ"א 35-מרקם שמור משולב

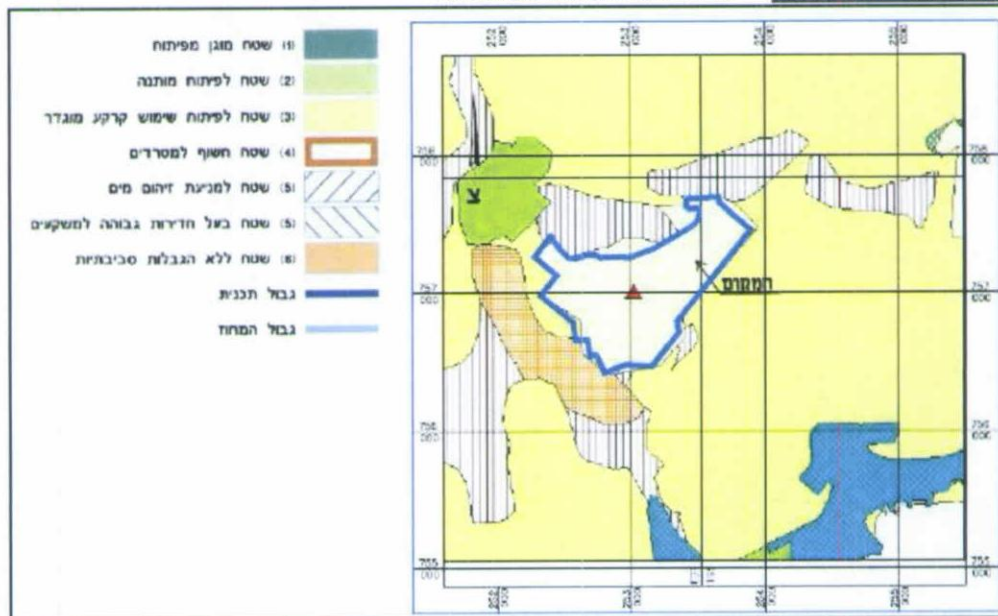


הנחיות סביבתיות תמ"א 35-רגישות נופית סביבתית גבוהה
שטח לשימור משאבי מים

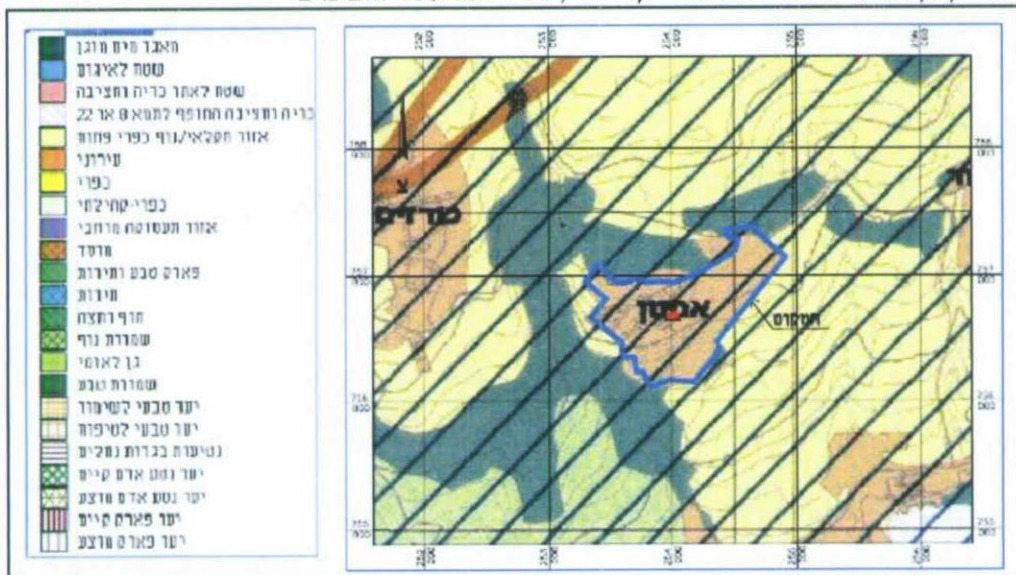




רגישויות – תמ"מ 2/9 - שטח ללא הגבלות סביבתיות



יעודי קרקע-תמ"מ 9/2-ישוב כפרי קהילתי, שטח למניעת זיהום מים



ניתוח התכניות

תמ"א 35-מרקמים

מרקם שמור משולב

- פיתוח המתחשב בערכי טבע, חקלאות, נוף ומורשת ושומר על רציפות השטחים הפתוחים.
- הפיתוח אינו מהווה שינוי מהותי באופי האזור.
- ישנה הצדקה לתוספת השטח לפיתוח.

תמ"א 35-הנחיות סביבתיות

רגישות נופית סביבתית גבוהה, שטח לשימור משאבי מים

- יש לקבל את חוות דעת משרדי הגנת הסביבה והחקלאות ורט"ג לנספח הנופי בטרם קיום הדיון בוועדה.
- במידה ויש חשש לזיהום מי תהום יש לקבל חוו"ד הידרולוג.

תמ"מ 2/9-רגישויות

שטח ללא הגבלות סביבתיות

תמ"מ 2/9-יעודי קרקע

ישוב כפרי קהילתי, שטח למניעת זיהום מים

- שטחי תעסוקה בתחום הישוב יהיו בגודל הסביר לישוב הנדון ולא יתחרה עם שטחי תעסוקה ביישובים עירוניים סמוכים, כמו כן יהיה באופי המתאים ליישוב.
- יש לכלול בתכנית הוראות להקמתן של מערכות הולכה וטיהור שפכים-אלא אם כן השתכנע מוסד התכנון כי אין בשימושים המוצעים כדי להביא לפגיעה באיכות מי התהום ומים עיליים.

התכנית מציעה כאמור איזורי מסחר, תעשיה זעירה ואירוח כפרי. אין בפעילויות אלו בכדי לסתור את הוראת התכנית הנ"ל והן אינן מכילות פעילויות המכילות פגיעה בנושא הסביבתי. כל הפעילויות תהינה כפופות לאישורים הרלוונטיים בנושא ביוב.

התחום הוויזואלי ונצפות האתר

איזור מסחר, משרדים ואירוח כפרי

איזור זה נצפה מכיוון כביש 8277 העובר בסמוך לו מצפון מזרח. כמו כן יצפה מהרחבת מגורים המתוכננת בצמידות לו ממערב.

איזור תעשיה זעירה ומלאכה

ייצפה משטחי ההרחבה המזרחית בישוב. נצפה ממרחק רב (כ 10 ק"מ) מהישוב רמות.

איכות הסביבה

כל שימושי הקרקע המוצעים בתכנית הותנו בתקנון בכך שלא יהוו כל פגיעה באיכות הסביבה. השימושים המוצעים הוכפפו בתקנון לאישורים של משרדי הגנת הסביבה והבריאות.



4. אופן השתלבות הבינוי והפיתוח המוצעים והפעילות שתוצר כתוצאה מהם.



אופי השטח

בשני האיזורים מדובר בשטחים חשופים ומדרוניים בשיפועים של עד 20%. בשני המקרים מדובר בשטח שהינו צמוד דופן לשטחי בניה מאושרים בישוב - על אף שחלקם עדיין לא פותחו. בשטח מספר עצי שיזף מצוי ומתלולים של סלעי בזלת. מדרום לאיזור תעשייה זעירה ומלאכה נמצאים מבני חממות נטושים.

שני האיזורים יהיו בקדמת הישוב בחלקו המופנה אל הכנרת. עקב השיפועים החדים יחסית של השטח - ולמרות העובדה שאינם נצפים מקרוב מכיוון זה והינם צמודי דופן ליישוב הקיים - יש לוודא ולשאוף להטמאה של הפיתוח ככל הניתן מבחינת גבהי הקרקע ואופי וגוון המבנים. איזור תעשייה זעירה ומלאכה נמצא על בסיס דרך עפר קיימת ובמקביל לטופוגרפיה-דבר שיקל על הפיתוח ועל ההטמאה בנוף.

הנקודות הדורשות התייחסות מיוחדת מבחינה נופית עקב הפיתוח המוצע הינן:

- התפר שבין איזור מסחר, משרדים ואירוח כפרי לבין בניה למגורים המתוכננת ממערב לו.
- קרבת איזור האירוח הכפרי לכביש 8277.
- הטמעת איזור מסחר, משרדים ואירוח כפרי בנוף הסובב.



גישה

איזור מסחר, משרדים ואירוח כפרי

הגישה לאיזור המסחר והמשרדים תהיה מכביש הגישה הקיים. הגישה לאיזור האירוח הכפרי תהיה על בסיס דרכים מאושרות בשטחי מגורים בישוב (כבישים 10 ו 11). איזור תעשייה זעירה ומלאכה הגישה תהיה על בסיס דרך מאושרת (כביש 12).

5. הוראות מוצעות לתכנית למזעור הפגיעה באיכויות הנופיות.

5.1 הוראות כלליות לעיצוב נופי בכל שטח התכנית

(מגרשים, דרכים, מבני ציבור ושטחים ציבוריים)

5.1.1 שפך ועודפי קרקע

- 5.1.1.1 הטיפול בעודפי עפר ופסולת בנין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה הרלוונטיות ובכל מקרה לא יפוזרו עודפי עפר ופסולת בשטח התכנית.
- 5.1.1.2 לא יותר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן חומר מילוי או סלעים אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י מהנדס המועצה.

5.1.2 קירות תומכים – מסלעות (הפרשי גבהים)

- 5.1.2.1 הפרשי הגובה כלפי דרכים, ושטחים ציבוריים ייתמכו ע"י קירות בחיפוי מאבן בזלת או מסלעות מאבן הבזלת המקומית.
- 5.1.2.2 גובה הקירות התומכים והמסלעות של המגרשים בתוך שטח התכנית לא יעלה על 3 מ'.
- 5.1.2.3 בכל מקרה של קיר מעל גובה 60 ס"מ יש לבצע מעקה בטיחות תקני בגובה 1.10 מ' מנקודת דריכה עליונה (ביצוע המעקות לפי סעיף 1.3).
- 5.1.2.4 מסלעה תיבנה בשיפוע 1:1.5 – 1:1. אבן המסלעה תהיה אבן בזלת. המסלעה תיבנה עפ"י פרט מאושר ולאחר אישור מהנדס המועצה לדוגמת האבן והבניה. במידה ומוצע שילוב בין מסלעה לקיר תומך, יהיה המרחק האופקי בין ראש הקיר ושורת המסלעה הראשונה לפחות 1.50 מ'.



5.1.2.5 בתכנית הפיתוח המהווה חלק מהיתר הבניה יש לפרט את כל הקירות התומכים והמסלעות: חומרי הקיר, צורת הבניה, גבהי ראש קירות ומסלעות וגבהים לפני ומאחורי הקיר/מסלעה.



5.1.2.6 בשטחים הגובלים בחלקו הדרומי של הישוב יש להעדיף פיתוח בחפירה ולא במילוי בכדי למנוע קירות כלפי המדרון.

5.1.2.7 בשטח איזור תעשייה זעירה ומלאכה יש להגביל את גובה הכניסה הקובעת ל 1 מ מגובה דרך העפר בכדי לשמור את הפיתוח ככל הניתן בתוואי הטופוגרפיה הטבעית.

5.1.3 מעקות, גדרות ושערים

5.1.3.1 על כל פרטי הגידור לעמוד בתקני הבטיחות של מכון התקנים הישראלי, המעודכנים מעת לעת, והרלוונטיים.

5.2 הוראות לעיצוב נופי בשטחים ציבוריים

5.2.1 כללי

5.2.1.1 תכניות הפיתוח לשצ"פים יכללו: תוכנית פירוקים, עבודות עפר, פיתוח מפורט, צמחיה והשקיה וחוברת פרטים מפורטת. התוכניות טעונות אישור מהנדס המועצה.

5.2.1.2 לא יותר מעבר כלי רכב בשצ"פים למעט רכב שרות וחרום.

5.2.1.3 תכנון נטיעת עצים יעשה עפ"י קריטריונים גנניים מקצועיים שתייחסו למרווחים הנדרשים, הגבהים המותרים ולכלל השיקולים שיבטיחו צמחיה אופטימאלית ואיכות גנטית לאורך זמן.

5.2.1.4 כל השצ"פים הגובלים בקו הכחול של המושב יישתלו כשטחים אקסטנסיביים בצמחיה האפיינית לאיזור. ייעשה מאמץ להיטמא ככל האפשר בסובב תו טשטוש הקו הכחול ע"י שתילה מפורזת ובקבוצות.



5.2.2 צמחיה

5.2.2.1 בשטחי הציבור הפתוחים יושם דגש על שתילת עצים מקומיים. בשטח השצ"פ הגובל מצפון לשטח התיירות יושם דגש על שתילה צפופה למיסוך מהכביש.

5.2.2.2 מומלץ להשתמש בצמחיה חוסכת מים וצמחי א"י.

5.2.2.3 הצמחייה המומלצת בצירי התנועה וההליכה:

- אלוניים (מינים שונים).
- אדר סורי.
- כליל החורש.
- מייש גשר הזיו.
- מילה סורית.



5.2.2.4 בתכנית צמחיה יסומנו העצים הקיימים והמיועדים לשימור ו/או העתקה-למעט עצים בשטחי מטעים ופרדסים. אישור התכנית יהווה תנאי למתן היתר.

5.2.2.5 בכל שטחי התכנית בהם קיים שינוי יעוד לבניה יש לבצע נספח עצים בוגרים בו יסומנו עצים לשימור, כריתה והעתקה-למעט עצים בשטחי מטעים ופרדסים. ככלל אין לכרות עצים שאינם בגבולות המגרשים לבניה. בשטחי שצ"פ אינטנסיביים ישומרו כל העצים הבוגרים אלא אם בגלל אופי העץ או מיקומו תוכח פגיעה בתכנית המוצעת. במקרה כזה תוגש תכנית לאישור מהנדס המועצה.





5.2.3.1 כל החניות תהיינה בתחומי המתחמים המתוארים בתשריט.

5.2.3.2 כל הדרכים לרבות אזורי חניה, המסומנות בתשריט, יסללו בהתאם להנחיות נספח הנוף, ובהתאם לתוכנית נופית מפורטת.

5.2.3.3 יושם דגש על רצועות שתילה נרחבות ככל הניתן בצידי הדרכים.

5.2.3.4 מומלץ לנטוע עצים לאורך הצירים והדרכים לפי תכנית נטיעה כללית שתוכן מראש. התוכנית תתואם עם כל שאר מתכנני התשתיות על מנת להבטיח את מיקום העצים לאורך הציר.

5.2.3.5 תכנון נטיעת העצים יעשה עפ"י קריטריונים גנניים מקצועיים שיתייחסו למרווחים הנדרשים, גבהים מותרים וכל השיקולים שיבטיחו צמחיה אופטימאלית ואיכות גננית לאורך זמן.



5.2.3.6 בכל מקרה של פרוק והריסת צירים קיימים יש להעביר הפסולת למקום מאושר ע"י הפיקוח והמועצה, יש לשקם השטח שנהרס ולהחזירו למצבו הטבעי.

5.3 תכנית פיתוח ברמת המגרש

5.3.3.1 תכנית פיתוח המגרש תוגש לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה כחלק מהבקשה להיתר עבוד המבנים במגרש. התכנית תתואם עם נספח הבינוי והנספח הנופי שאושר כתנאי להיתר בניה.

5.3.3.2 כל תכניות הפיתוח יוגשו לאישור מהנדס המועצה.

5.3.3.3 תכנית הפיתוח תכלול: (כל הגבהים סופיים) סימון גובה, כניסות לבניינים, שבילי גישה ומדרגות, חניונים עם סימון מקומות חניה, גבהי גמר סופיים של פיתוח המגרש, העמדת המבנה, תוואי קירות וגדרות, חומרי גמר וגבהי הנ"ל.



5.3.3.4 תצורף תכנית נטיעות ועקירות (באישור מהנדס המועצה) של עצים ושתילת צמחים ושיחים עם סימון מערכת השקיה עקרונית, רשימת עצים לנטיעה ולעקירה. כולל הכנת נספח עצים בוגרים לפי חוק 89.

מסמכים מצורפים:

1:2500

- תשריטי התב"ע
- תקנון התכנית

