

2000896207-69

1

תכנית מס' 255-0565929 16:48:12 07/09/2020 נספח סביבה ומק' נספח נופי סביבתי



תכנית מס' 255-0565929



מושב אבן מנחם - חוות חממות



נספח נופי סביבתי מנחה



דצמבר 2018

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

255-0565929 - -



על אד' נוף - מנהל נוף
מס' רשיון 119833

מינהל התכנון-מחוז צפון
חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965
255-0565929 - -
אישור תכנית מס'
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108 (ג) לחוק
ביום
התכנית לא תהיה טענה אישור שר
התכנית נקבעה אישור שר
אורי אילן
מנכ"לית מינהל התכנון

נערך ע"י: אד' נוף על אבו ריא
טל: 0505909005
פקס: 0774703482
סח'י'ן ת.ד. 1527
מיקוד 30810
RayaAla@Gmail.com



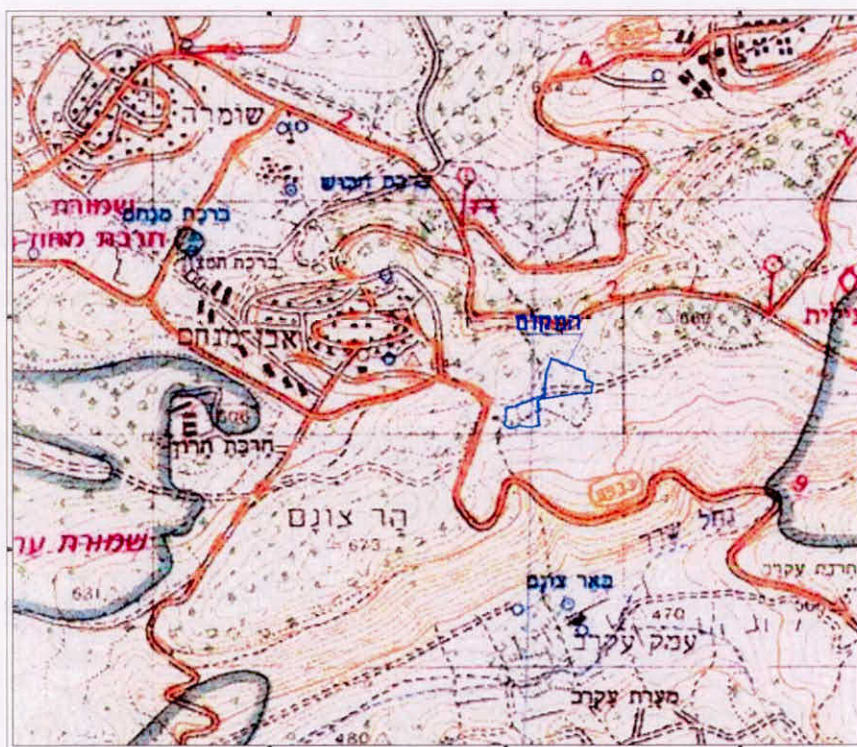


1. מבוא ודברי הסבר לתוכנית:

המתחם ממוקם מזרחית ליישוב אבן מנחם במרחק כ- 500 מטר וצמוד לכביש מס' 899.

האתר ממוקם בחטיבת נוף גליל מערבי וביחידת נוף רמת שומרה. שמאופיין בגבעות מכוסות ברובם סלעי גיר דולומיט קשה וצמחיית חורש ים תיכוני צפוף.

בתחום התוכנית קיימות חממות חקלאיות ומטרת התוכנית להסדירם האתר נמצא ביעוד חקלאי ומוצע שינוי יעוד הנחיות מיוזזוג. החלקה ממוקמת בגובה ממוצע +630.0 מעל פני הים ובשיפועים מתונים (עד 5%).



תרשים סביבה

2. אפיון נופי:

2.1 תאור תכנות הנוף:

המתחם ממוקם בחטיבת נוף גליל מערבי וביחידת נוף רמת שומרה על גבעת הר צונם שמאופיין בשיפוע קל לכיוון מזרח מערב ובשיפועים תלולים לכיוון דרום. סביבת המתחם מאופיינת בסלעי גיר דולומיט קשה ובצמחיית חורש ים תיכוני צפוף (חבורת אלון מצוי, אלון תבור, אלון תולע, אלה ארץ ישראלית, חרוב, כליל החורש, ער אציל, אדר סורי וכול'). למרגלות הר צונם זורם נחל שרר. המתחם גובל בצדו המזרחי בשטחי חקלאות שדה.





2.2 שטחים לשימור:

לאחר בדיקת תמ"א 22 החלק הצפוני של המתחם (כ- 15 דונם) נמצא ביעוד יער טבעי לטיפול אך לפי תוכנית יער מפורטת ג' 21148 יער שומרה עודכן שטח היער כך שאינו חופף לתחום התוכנית. אין בתחום התוכנית יעוד עפ"י תמ"א 8.

2.3 אתרי עתיקות מוכרזים:

לאחר בדיקת תמ"א לאתרי עתיקות מוכרזים אין בתחום התוכנית אתרי עתיקות מוכרזים.



2.4 כניסה:

הכניסה אל המתחם על בסיס דרך גישה קיימת ומאושרת עפ"י תב"ע מס' ג' 18235.

תוואי דרך הגישה מוביל אל המתחם ולמבני הלול הקיימים בסביבת המתחם.



מיקום האתר ביחס לתב"ע מס' ג' 18235



2.5 צמחיה:

בתוך גבולות התוכנית ישנם עצים קיימים שאופייניים לאזור כגון עצי אלון, אלה ארץ ישראלית.





2.6 רגישות נופית:

המתחם נמצא באזור בעל רגישות נופית גבוהה.

2.7 אתרי ביקור ומסלולי טיול, שימושי קרקע:

אין בתחומי החלקה אתרי ביקור או מסלולי טיול. בצדו הצפוני של המתחם שביל אופנייח על תוואי כביש מס' 8992.

שימושי הקרקע: בצמידות למתחם בצד המזרחי קיימים מבני לול שהוקמו עפ"י תב"ע מאושרת מס' ג'18235.



2.8 נצפות ותצפיות:

צפון: המתחם נצפה מהישוב שתולה.

מערב: המתחם אינו נצפה מהישוב אבן מנחם בגלל תנאי הטופוגרפיה הקיימים.

דרום: המתחם נצפה חלקית מכביש מס' 899 ומצומת הכניסה אל הישוב נטועה ומהחלקים הצפוניים של הישוב פסוטה.

מזרח: המבט אל המתחם נחסם בגלל תנאי הטופוגרפיה.

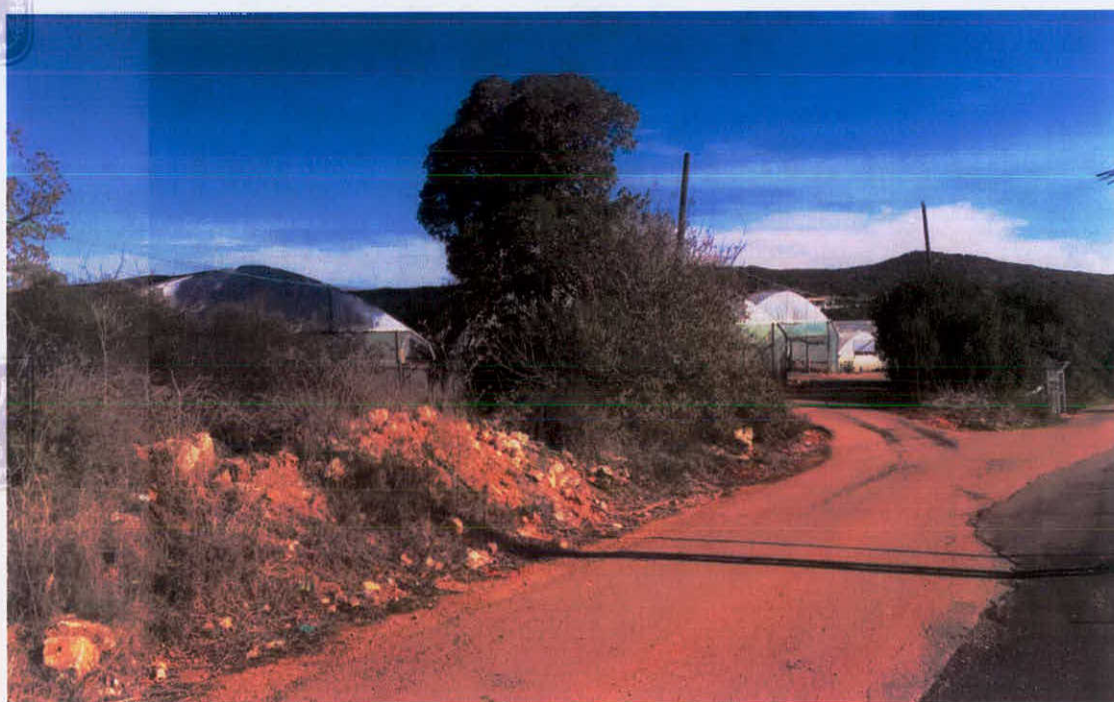


מפת התמצאות ומיקום מבטים

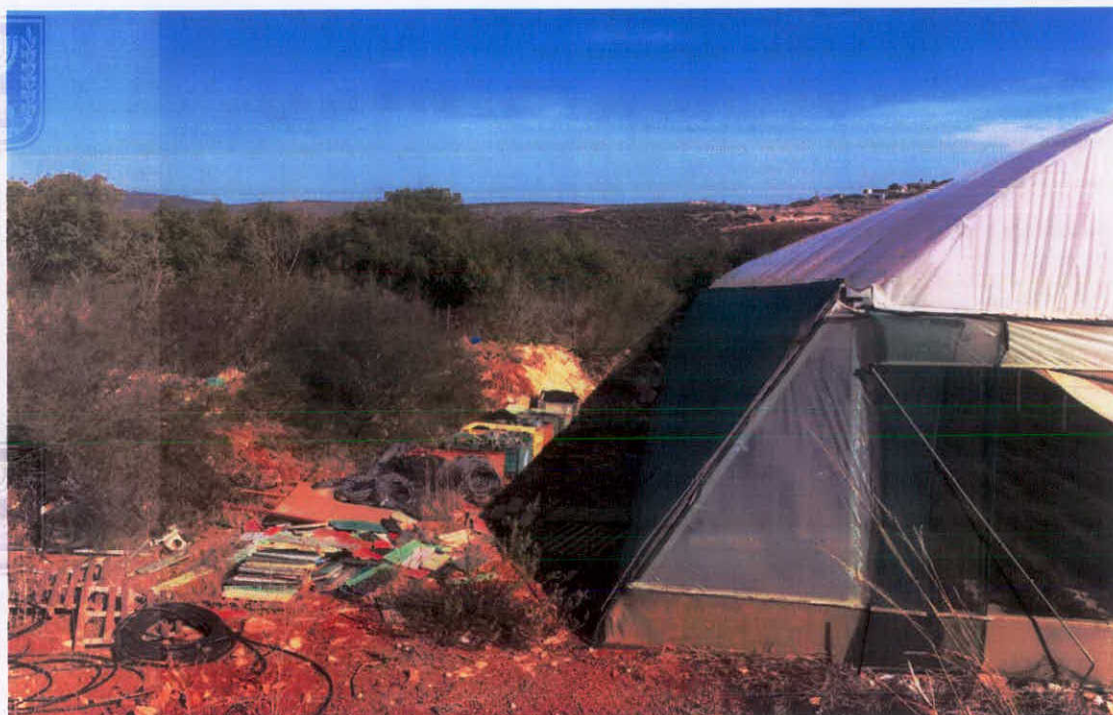




מבט מס' 1- מכיוון מערב אל המזרח בתוך המתחם



מבט מס' 2 אל פנים המתחם הצפוני



מבט מס' 3 אל הגבול המערבי של החלק הצפוני של המתחם



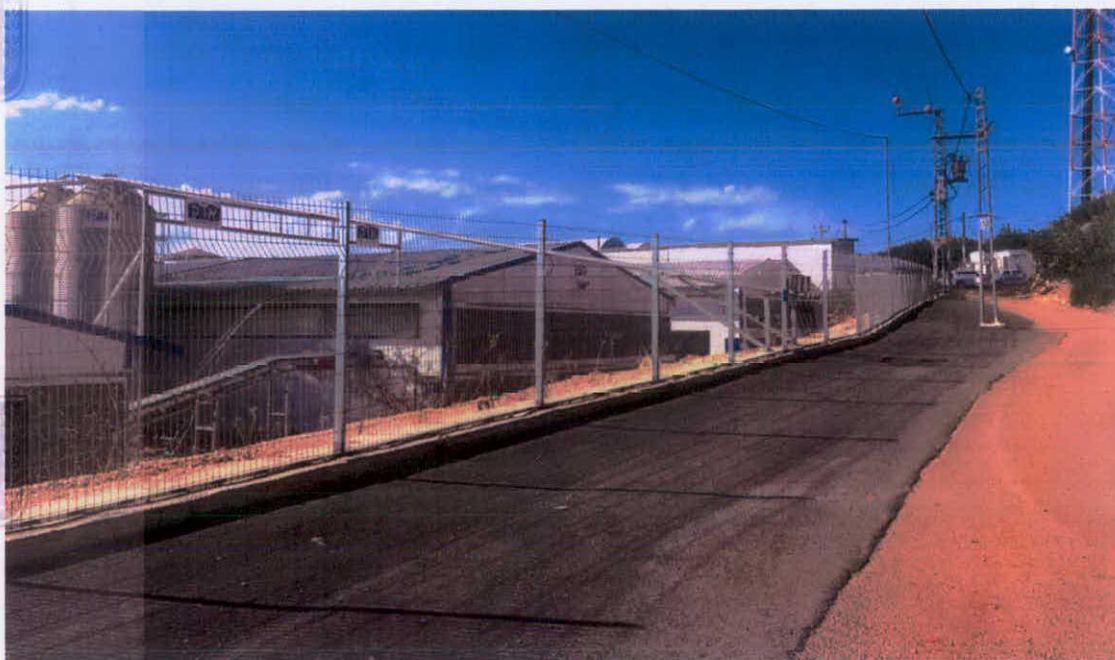
מבט מס' 4 אל הגבול המערבי של החלק הצפוני



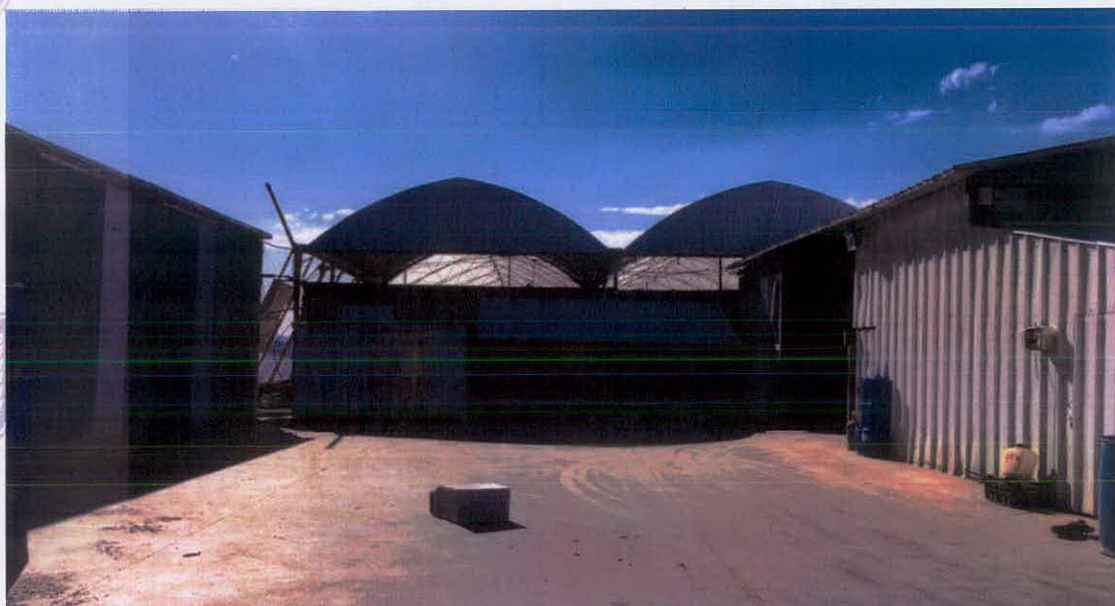
מבט מס' 5 אל הגבול הצפוני של החלק הצפוני



מבט מס' 6 אל כיוון דרך הגישה מכיוון מערב אל המזרח



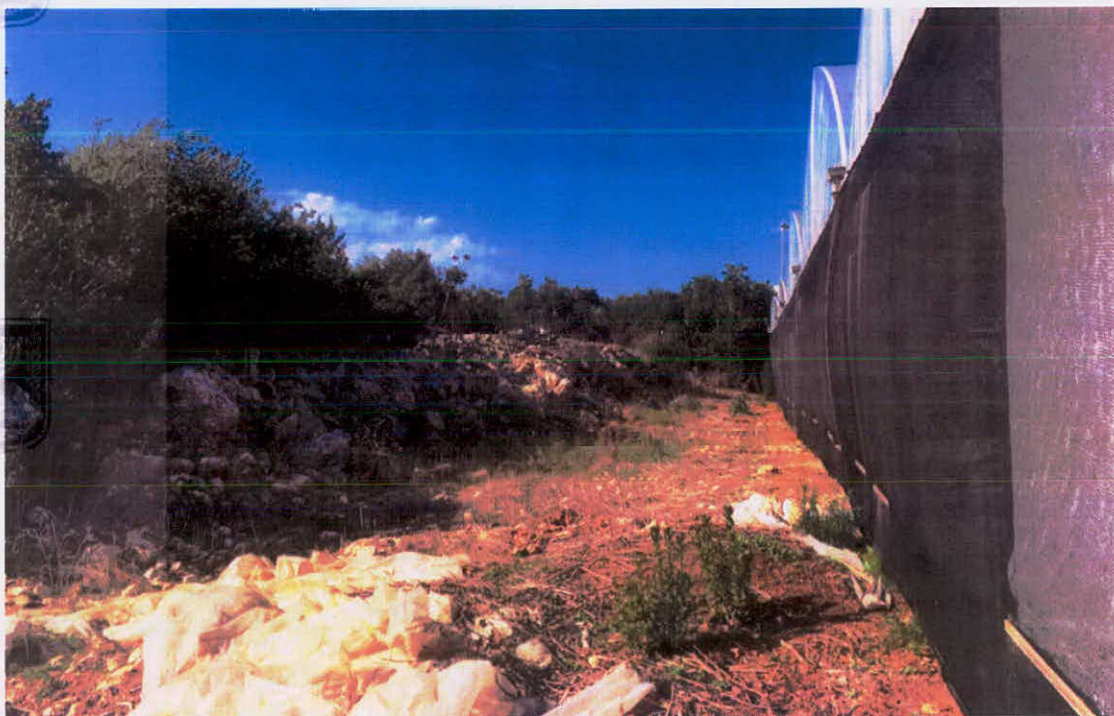
מבט מס' 7 אל כיוון דרך הגישה מכיוון מזרח אל המערב, בצדו הדרומי מבט אל מבני הלול הקיימים עפ"י תב"ע מס' ג'18325.



מבט מס' 8 אל כיוון פנים המתחם הדרומי



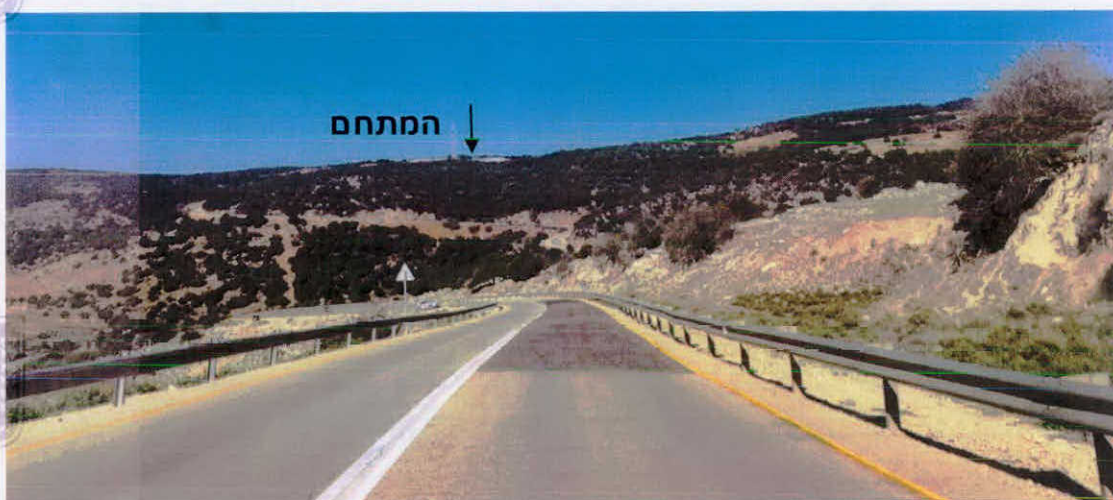
מבט מס' 9 אל כיוון דרום לתפר בין חממות קיימות



מבט מס' 10 אל הדופן הדרומית של החלק הצפוני



מבט מס' 11 אל הדופן המערבית של החלק הצפוני

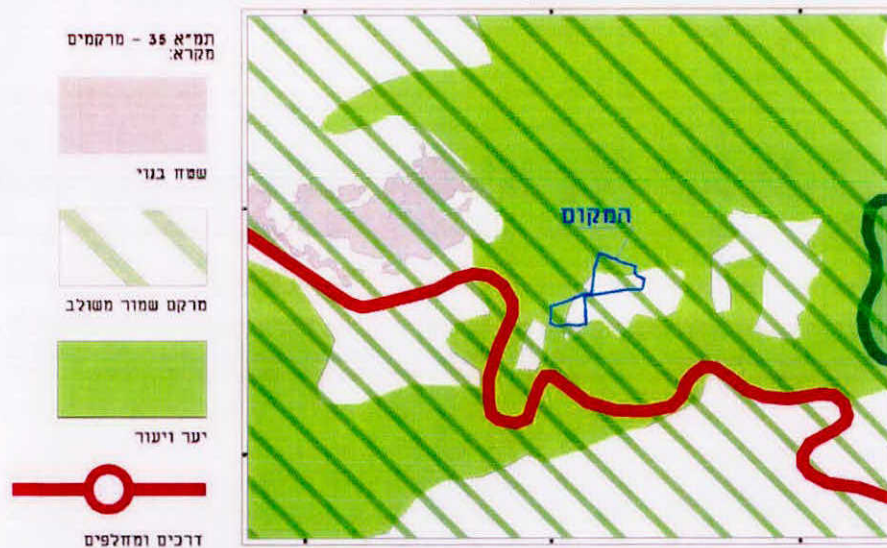


מבט מכיוון צומת הכניסה אל הישוב שתולה מהצד הדרומי אל המתחם



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

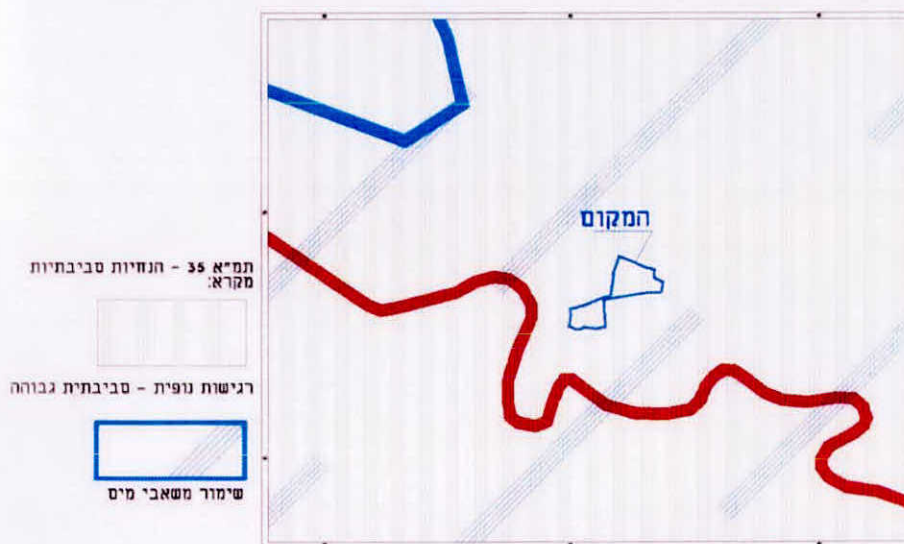
(1) תמ"א 35- תשריט המרקמים:



ניתוח נתונים: התוכנית נמצאת במרחק שימור משולב ובחלקה הצפוני והמערבי יער ויעור.

משמעויות: הפיתוח מבטיח שלא יהיה שינוי מהותי לאופי האזור. על השטח המסומן כיער ראה הסבר בסעיף 2.2.

(2) תמ"א 35 - תשריט הנחיות סביבתיות:

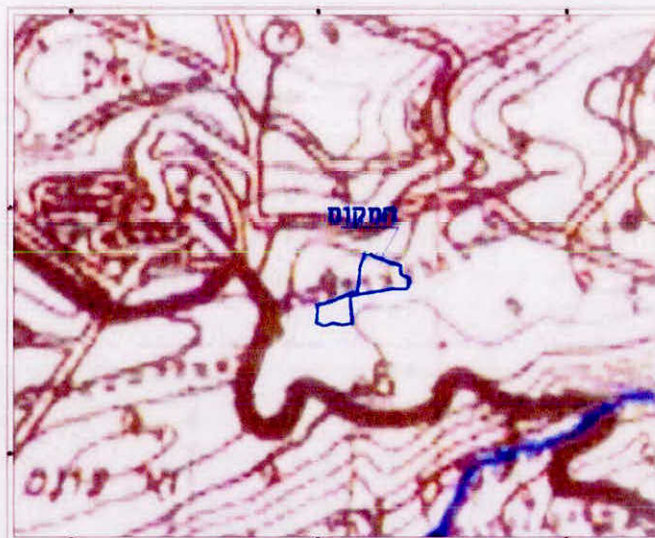


ניתוח נתונים: התוכנית נמצאת בתחום רגישות נופית - סביבתית גבוהה ושימור משאבי מים.

משמעויות: נדרש להכין נספח נופי סביבתי- מצ"ב. קביעת הוראות בנושא חידור מי נגר עיליים בהתאם לשיקול דעת מוסד התכנון.



(3) תמ"א 3/ב/34 נחלים וניקוז



תמ"א 3/ב/34
נחלים וניקוז

ניתוח נתונים: המתחם אינו נמצא בתחום נחל או ערוץ ניקוז.
משמעות: התכנון לא יפגע בתפקוד ערוצי זרימה וניקוז.



(4) תמ"א 4/ב/34 : איגום מים עיליים, החדרה העשרה והגנה על מי תהום.



תמ"א 4/ב/34
איגום מים עיליים, החדרה
העשרה והגנה על מי תהום
מקרא:

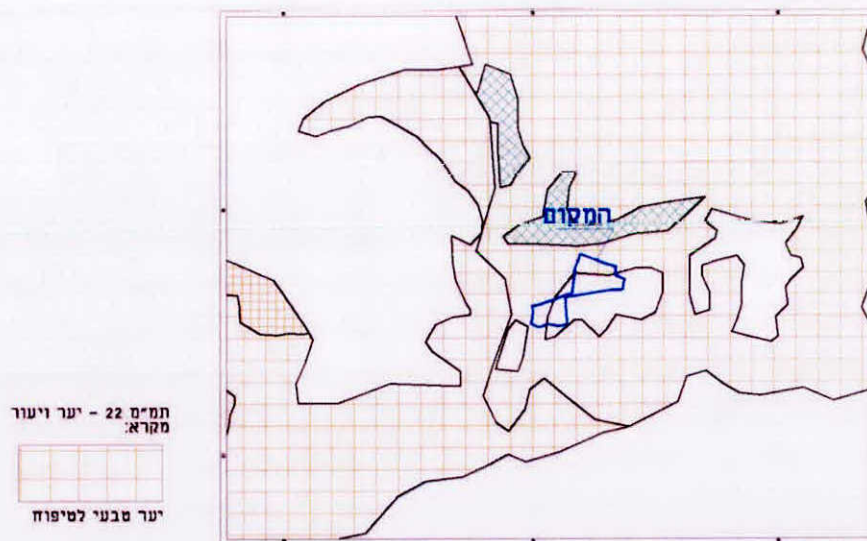
א-1

פגיעות מי תהום גבוהה

ניתוח נתונים: התוכנית נמצאת בתחום א'-1 פגיעות מי תהום גבוהה.
משמעויות: נדרשות הוראות לניקוז מי נגר עיליים ולמניעת חלחול מזהמים
ממבנה משק מתוכנן (ראה הוראות בסעיף הנחיות סביבתיות).

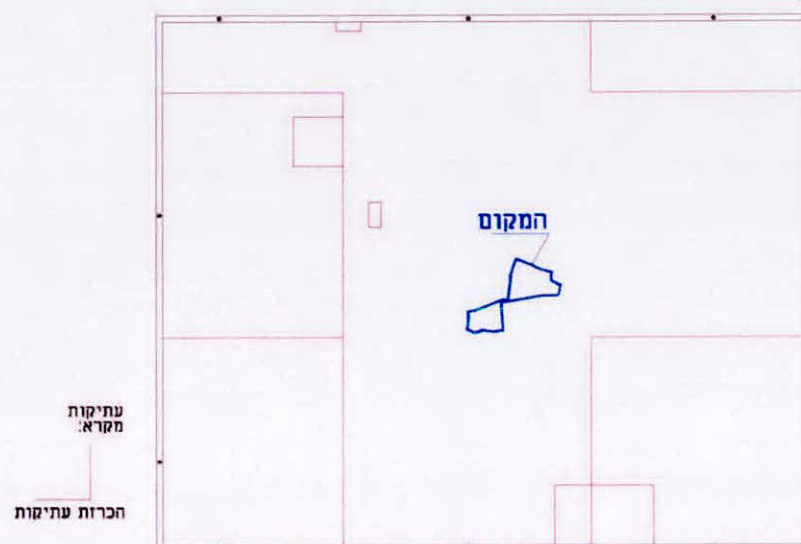


(5) תמ"א 22- יער ויעור



ניתוח נתונים: החלק הצפוני של התוכנית נמצא בתחום יער טבעי לטיפול. משמעויות: על שטחי היער הטבעי יחולו הוראות תמ"א 22 ליער ויעור אך לפי תוכנית יער מפורטת ג' 21148 יער שומרה עודכן שטח היער כך שאינו חופף לתחום התוכנית.

(6) הכרזת עתיקות



ניתוח נתונים: אין הכרזת אתרי עתיקות בתחום התוכנית.

(7) תמ"מ 2/9 - תשריט יעודי קרקע

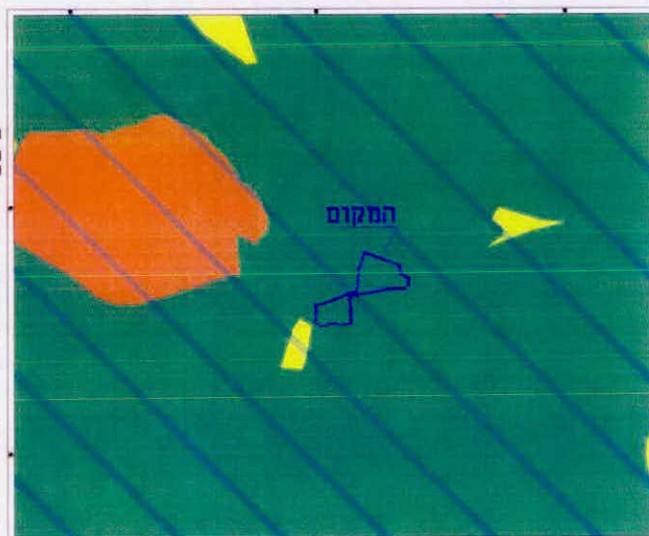
מקרא:
תמ"מ 2/9 - תשריט יעודי



ניתוח נתונים: התוכנית מצויה בחלקה הדרומי על שטח חקלאינות כפרי פתוח ובחלקה הצפוני על יער טבעי לטיפוח. משמעויות: ניתן להציע פיתוח בתנאי שהינו מתחשב ברגישות הסביבתית של השטח וננקטו כל האמצעים למניעת פגיעה באופיו של הנוף הכפרי הפתוח ולמזער מידת הנצפות של האתר. על שטחי היער הטבעי יחולו הוראות תמ"מ א 22 ליער וייעור ראה הסבר בסעיף 2.2.

(8) תמ"מ 2/9 - תשריט הנחיות סביבתיות

תמ"מ 2/9 -
תשריט הנחיות סביבתיות
מקרא:



ניתוח נתונים: השטח מוגדר כ- שטח מוגן מפיתוח ובאזור בעל חדירות גבוהה למשקעים ובצמידות דופן לשטח לפיתוח שימוש קרקע מוגדר. משמעויות: ניתן להציע שינוי יעוד בגלל שהינו צמוד דופן לפיתוח שימוש קרקע מוגדר.

4. מסקנות:

1. למתחם קיימת דרך גישה פעילה כך שאין צורך בפריצת דרך גישה חדשה.
2. המתחם בכללי נצפה במידה נמוכה מהסביבה בגלל תנאי הטופוגרפיה וצמחיית החורש הים תיכונית הצפופה שמאפיינת את המקום.
3. בפעולות ההקמה של החממות ניתן דגש להשתלבות החממות עם הסביבה מבחינת קביעת מפלסי פיתוח ואיזון בין עבודות עפר (חפירה ומילוי) ובפתרון התפר עם השטחים הפתוחים הסובבים (ראה מבטים מס' 2-5 ו-9-11) שמציגים פתרון השתלבות עם הקרקע הטבעית ללא קירות תמך ואיזון בין מפלסים ע"י ביצוע טרסות מסלעים מקומיות.
4. האתר מרוחק מצירי תנועה ראשיים "כביש מס' 899" כך שמיקומו לא מהווה מטרד לנוסעים בכביש.
5. ניתן להשתמש בצמחייה מקומית לצורך הגברת ההשתלבות עם החורש שבסביבה ע"י נטיעות ככל הניתן בהיקף המתחם ובין שורות הסלעים שמפרידות בין החממות בכדי להטמיעו בסביבה.
6. יש לשמור על עצים קיימים בתחום התוכנית.

5. הנחיות ועקרונות לפיתוח ושיקום סביבת החממות:

1. שטחי הפיתוח הנופי יעוצבו תוך התאמה לטופוגרפיה הקיימת וישתלב בה. יש להכשיר את שטחי הפיתוח הנופי בתפר בין המתחם לשטחים שסובבים ובין החממות שבמפלסים שונים ע"י:
 - א. הסדרת הטרסות בין החממות ויצירת אזורים לנטיעות עצי חורש ככל הניתן.
 - ב. חיפוי שטחי הגינון בהיקף המתחם באדמה מקומית.
2. תבחר צמחייה בעלת דימוי נוף מקומי. מומלץ לטעת עצי אלון מצוי, אלון תבור, אלון תולע, אלה ארץ ישראלית, חרוב, כליל החורש, ליבנה רפואי, ער אציל וכולי.
- יש להדגיש שלא יינטעו צמחים פולשים ומתפרצים כגון אורן ואיקליפטוס.
3. תאורה קבועה תותקן בתוך המבנים בלבד. תאורה חיצונית תופנה אל תוך המתחם ולא כלפי חוץ. תותר תאורה שתידלק לזמן קצר ולצרכי בטיחות והגנה בלבד.

4. גג מבנה המשק וחזיתותיו יעוצבו בצורה אחידה שמשתלב עם הסביבה. ולהימנע בלהשתמש בחומרים לא אופייניים למקום ומלצבוע בצבע לבן וגוונים בוהקים, ויהיה תואם לסביבה, כגון גוון ה RAL הבאים: 1001, 1014, 1020, 6019, 6021, 7000, 7040.

5. הגדר ההיקפית מכל סוג תצבע בגוון גמר מבנה המשק ותהיה קלה בלבד.

6. הוראות והנחיות סביבתיות:

להלן סעיפי הנחיות סביבתיות:

א. תנאים להיתר בניה:

1. פינוי עודפי עפר
 - חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100.000 ממ"ק ידרשו כתנאי למתן היתר בניה להציג מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי וזאת בהתאם להנחיות מינהל התכנון.
 - המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (יבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא של חומרי חפירה מתחום התוכנית) 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
 - 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 שנדרשו ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.
 - תכנית מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית ברשות.



ב. תשתיות:

1. תיעול וניקוז
ביצוע פתרון הניקוז יהיה נגר עילי ויכוון אל שטחים פתוחים מחלחלים.

2. איסוף אשפה
סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.



3. ניקוז גגות
אין לנקז מי גשם, מרפסות ואדניות בזרבובית אלא בצינורות מי גשם (מרזבים) סמויים בלבד.

ג. בניה משמרת נגר

יש להעביר את מי הנגר העילי מתחומי המגרש למתקני החדרה סמוכים לצרכי השתייה, החדרה והעשרת מי תהום.
בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים.

