



תכנית מס' 256-0707059



הרחבת תכנית מתאר לצד צפוני מג'דל שמש



נספח נופי סביבתי מנחה

אוגוסט 2019

עדכון 1 : 12.2020


עלא אבו ריא - אדריכל נוף
מס"ר שיון 119833

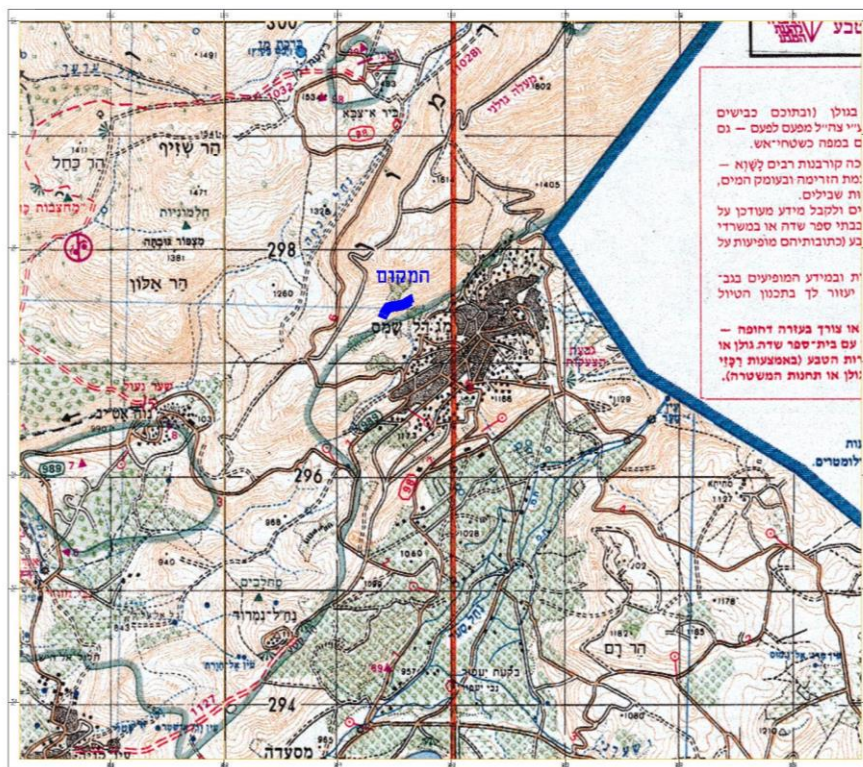


הוכן ע"י : אד' נוף עלא אבו ריא



1. מבוא ודברי הסבר לתכנית

המתחם ממוקם בחלקו הצפוני של הישוב מגידל שמס.
 האתר ממוקם בחטיב נוף כתף חרמון וביחידת נוף חרמון שמאופיינת בסלעי גיר, ומופע צומח שמאפיין את חגורת החורש הספר ההררית (מופע דליל של עצים אירנו טורניים, ערערים וחבושית).
 התוכנית בשטח 12.4 דונם מציעה שינוי יעוד למגורים א' ושטח ציבורי פתוח. המתחם ממוקם בגובה ממוצע כ- 1280 מ' מעל גובה פני הים.



תרשים סביבה



מבט אופייני אל המתחם מכיוון מזרח אל המערב

2. אפיון נוף

2.1 תיאור תכנות הנוף

המתחם ממוקם על המדרון הדרומי של החרמון בגובה כ- 1280 מ' מעל פני הים סביבת המתחם המתוכנן מאופיין בשטחים טבעיים המכוסים בצמחיית חורש דלילה. שטחים אלה מצויים בשיפועים מאוד תלולים.

2.2 שטחים לשימור

לאחר בדיקת תכנית עתיקות, תמ"א 1, אין בתחום התוכנית אזורים מוגנים לשימור.

2.3 כניסה

למתחם ישנה כניסה ודרך גישה קיימת ומאושרת עפ"י תוכנית מס' 256-0342428

2.4 צמחיה

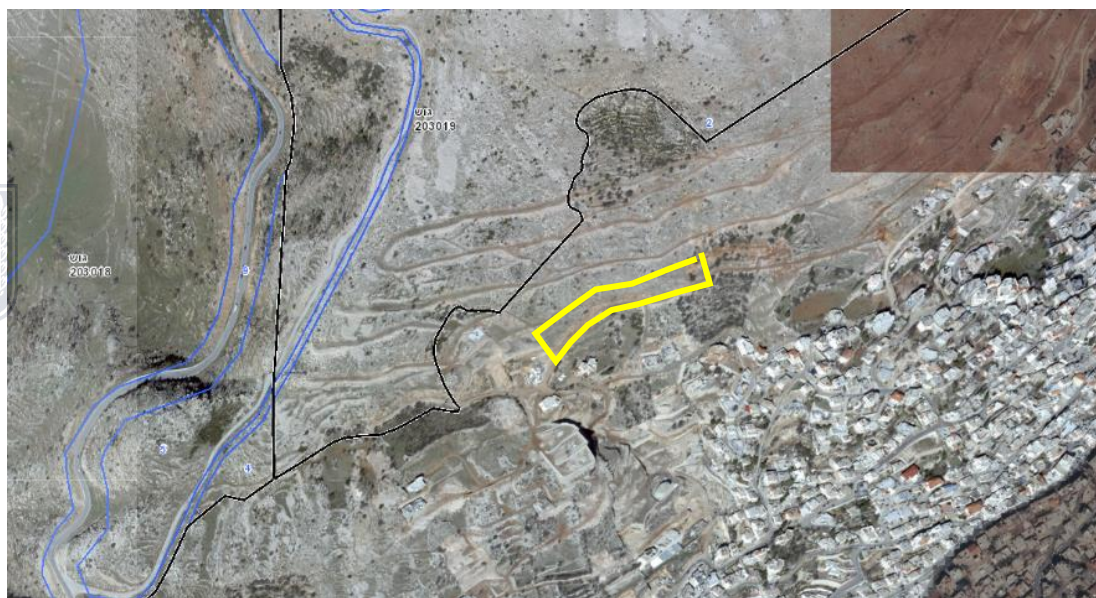
בתחום התוכנית הצמחייה הטבעית היא חגורת חורש הספר ההררית, שבה מופע דליל יחסית של עצים אירנו-טורניים, כדוגמת חבושית וערערים.

2.5 רגישות שטחים פתוחים

שטח התכנית בעל רגישות נופית גבוהה לשטחים פתוחים. מבחינת מדדים של חקלאות, מורשת, פסיגורפיה, מסלע, צומח וחי, הידרולוגיה, השתמרות, נדירות, מגוון, חזות ותיירות.

2.6 נצפות ותצפיות

מערב : המתחם אינו נצפה לנוסעים בכביש מס' 98.
מזרח : המתחם נצפה במידה נמוכה מהחלקים הגבוהים של המרקם הבנוי של הישוב שנמצאים בחלק המזרחי דרומי.
דרום : המתחם נצפה במידה בינונית לחלקים הגבוהים של המרקם הבנוי.
צפון : המתחם אינו נצפה.
מהמתחם ישנם תצפיות לכל הכיוונים צפון, מערב, מזרח ומערב.



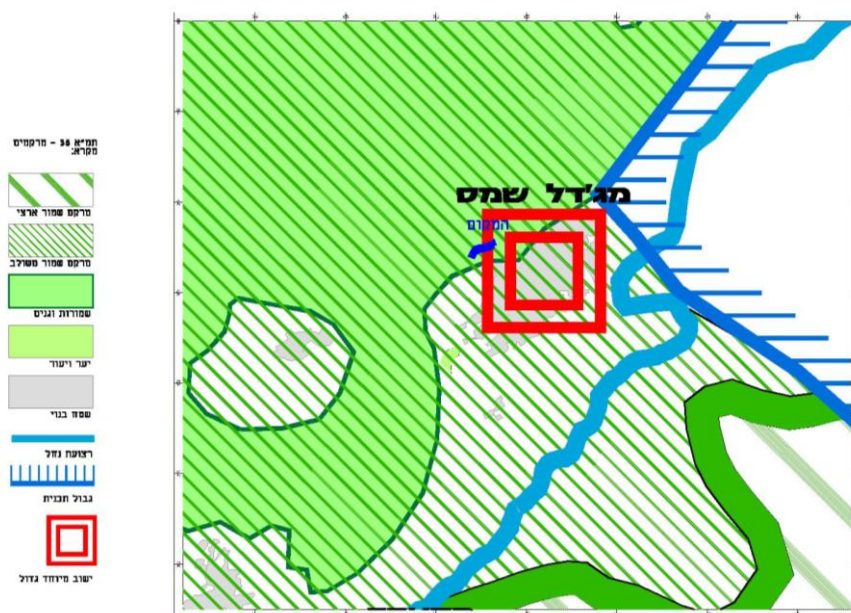
תרשים סביבה ושימושי קרקע סמוכים



מבט אל החלק המזרחי של המתחם

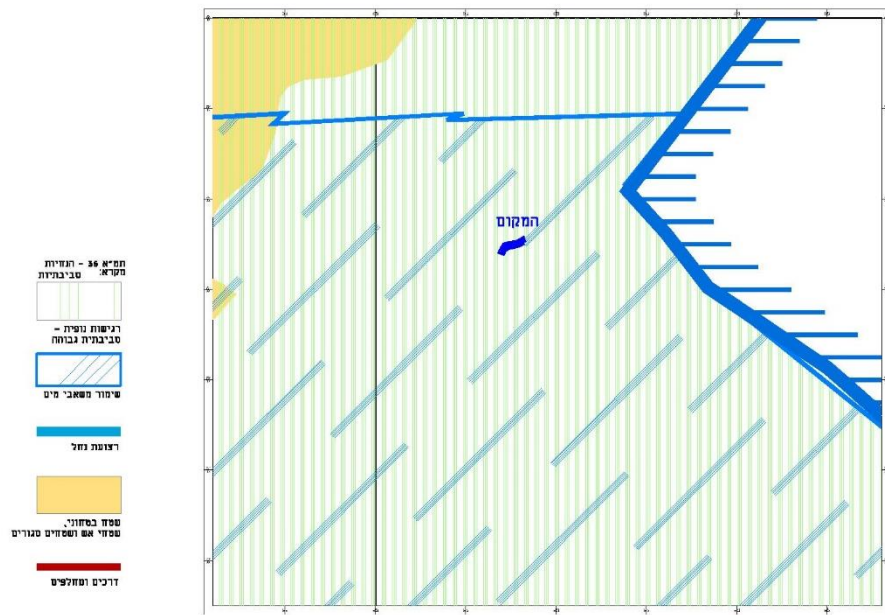


מבט אל החלק המערבי של המתחם



5

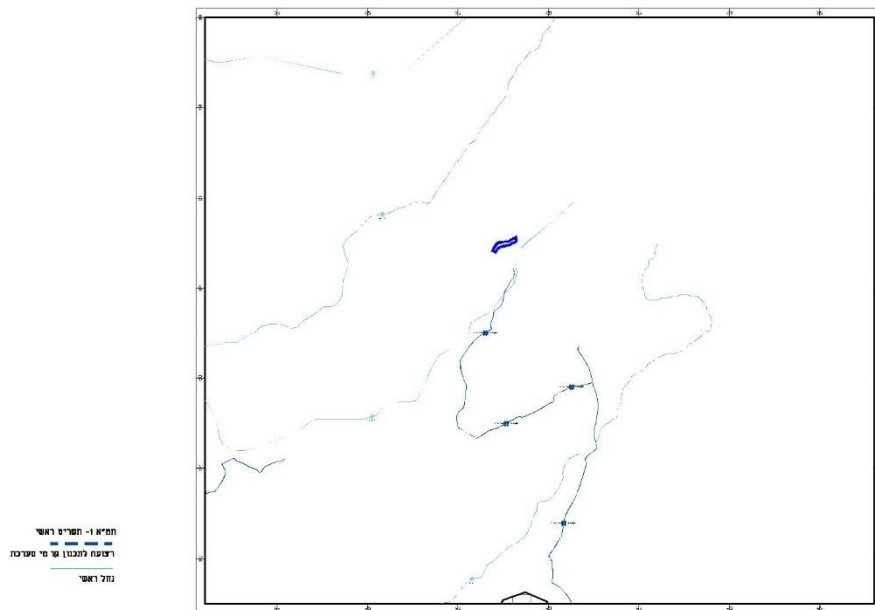
3.2 תמ"א 35 – תשריט הנחיות סביבתיות



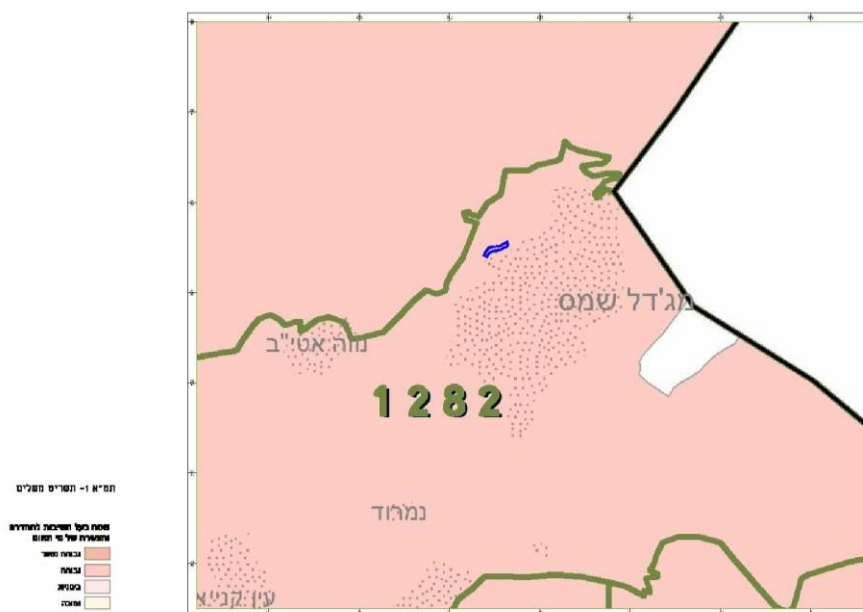
ניתוח נתונים: האתר נמצא כולו בתחום רגישות נופית סביבתית גבוהה ובתחום שימור משאבי מים.

משמעות: הכנת נספח נופי סביבתי (רצ"ב). כמו כן, נדרשות הוראות בדבר חידור מי נגר עיליים והוראות למניעת פגיעה במי תהום במידת הצורך.

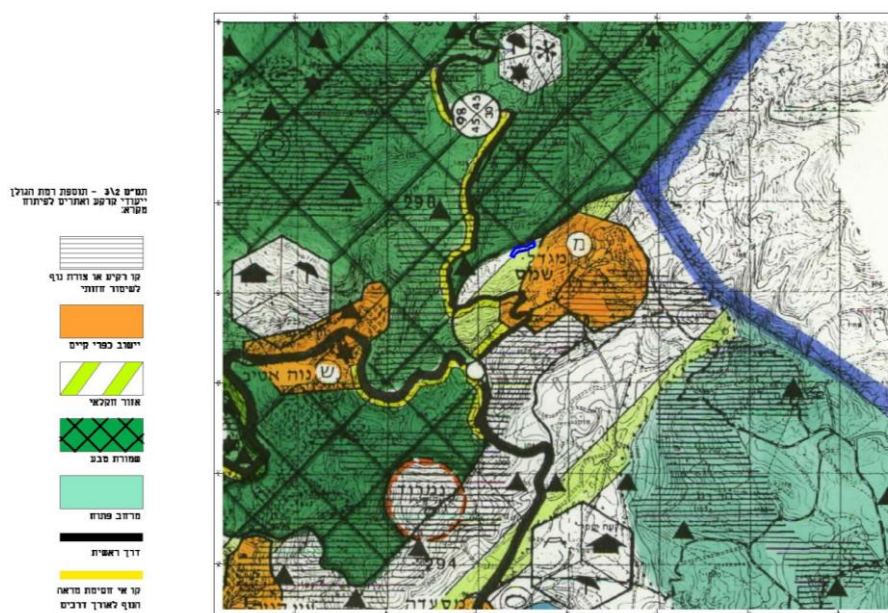
3.3 תמ"א 1 – תשריט ראשי



ניתוח נתונים: אין בתחום אזורי מוגנים והמתחם מרוחק מצירי ניקוז ונחלים.

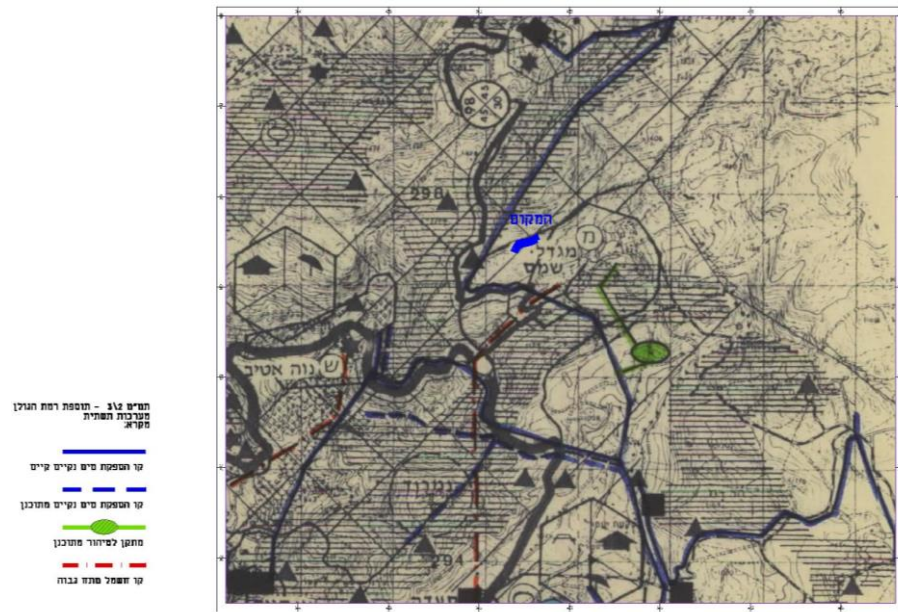


ניתוח נתונים: התוכנית נמצאת בתחום ב' – פגיעות מי תהום גבוהה.
משמעויות: נדרשות הוראות לניקוז מי גגר עיליים ולמניעת חלחול מזהמים (ראה הוראות בסעיף הנחיות סביבתיות).



משמעויות: האתר מהווה המשך ישיר לשולי המרקם הבנוי הצפוניים של הישוב הקיים. על התכנון להתחשב באופי הנוף הייחודי של המדרון, הן מבחינת פרישת התכנון על גבי הטופוגרפיה והן באופי הבניה, כך שגם צורת הנוף וגם קו הרקיע הקיימים יישמרו ככל הניתן.

3.6 תמ"מ 3/2 – תוספת רמת הגולן – תשתיות



ניתוח נתונים: אין בתחום התוכנית תוואי תשתיות.

4. מסקנות

1. שינוי היעוד המוצע הינו צמוד דופן למרקם בינוי קיים כך שאינו מהווה פגיעה ברציפות שטחים פתוחים.
2. למתחם קיימת דרך גישה (מאושרת עפ"י תוכנית מס' 256-0342428) שמובילה אל המתחם ואל בתים קיימים לאורך הדרך כך שאין צורך בפריצת דרך חדשה.



5. הנחיות כלליות לעבודות הפיתוח הנופי

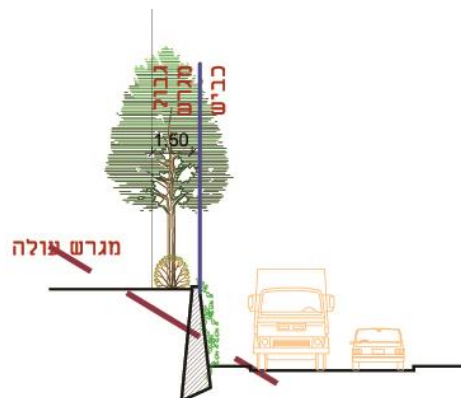
1. בשטחים הפתוחים תבחר צמחיה בעלת דימוי נוף מקומי. מומלץ לטעת עצי זית, ברוש, כליל החורש, שקד, קטלב, תאנה וכו'. מומלץ לשתול שיחים מסוג שיח אברהם, ברברית יפנית, ערער, הרדוף הנחלים, פטל קדוש וכו'. יש להדגיש שלא יינטעו צמחים פולשים ומתפרצים כגון אורן ואיקליפטוס.
2. יתוכנן בינוי שמשלב בסביבה הן באופי הבנייה והן בחזות. חזיתות בגמר אבן מקומית או בכל גמר אחר שמתאים למרקם הסביבתי.
3. במצבים שייווצר הפרש הגובה שנוצר בין מפלס מתוכנן לקרקע טבעית יש לתכנן קיר תומך בגמר אבן טבעית כדוגמת הקיים. על מנת לצמצם את נוכחות הקירות בסביבה, יש לשתול בראש הקיר ובתחתיתו ערוגות גינון ברוחב מינימלי של 1.50 מ'. בערוגות אלו ישתלו עצים, שיחים משתלשלים ומטפסים.
4. שפכי בניה ישפכו בשטח מאושר ע"י הרשות המקומית.
5. חומר גמר חזית קירות תומכים יהיה בגמר אבן לקט טבעית מקומית, כדוגמת קירות קיימים.
6. לא תותר חריגה מקווי דיקור לצורך עבודות חפירה, חציבה ומילוי. עבודות אלה יבוצעו בזהירות מירבית תוך נקיטת כל אמצעי הזהירות למניעת דרדור סלעים ושפיכת חומר מעבר לקוי הדיקור.

6. חתכים מנחים לטיפול בהרשי גבהים בין מגורים/ שב"צ לכביש

בשל העובדה שתחום התכנון הינו שטח המאופיין בטופוגרפיה תלולה מאוד. יש לרכך ולעדן את נוכחות הבניה המתוכננת על דופן ההר. לצורך כך, יש ליצור ערוגות מגוננות המשכיות לאורך כל הדופן. ערוגות אלו ייצרו על גבי חזית המגורים הצפויה, קוים מגוננים המשכיים, הוריונטליים שילוו את כל הדופן, ימשכו את המבט לרוחב ההר, ובכך ימתנו את נראות המגורים הבולטים על גבי דופן ההר. להלן חתכים המנחים את אופי הגינון:

כביש – מגורים/ שב"צ (תא שטח 400)

במפגש שימושים של כביש – מגורים, יש לתכנן ערוגה מגוננת המשכית באוריינטציה לדופן הדרומית. אופי הערוגות ישתנה ביחס למצב של מילוי/חפירה – מגרש העולה ממפלס הכביש, או מגרש היורד ממפלס הכביש.



חתך טיפוסי המציג כביש ביחס למגורים – מגרש פרטי / שב"צ העולה ממפלס הכביש

מגרש העולה ממפלס הכביש – בראש קיר תומך תרוגה מגוננת ברוחב של 1.50 מ', שתכלול צמחיה משתלשלת, שיחים ועצים כלפי המגרש בנוסף לעצים ושיחים. הערוגות יהיו בשטחי המגרשים הפרטיים, בתחזוקתם ולהנאתם.

7. הנחיות לפיתוח מגרשים

1. כתנאי להוצאת היתר בניה תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית פיתוח המגרש שתכלול את כל המפלסים הסופיים, פתרון חניה, חיבורי תשתיות למערכות הציבוריות, פתרון ניקוז נגר עילי, מיקום הבניין, קירות תומכים, גובה עליון של קירות ופרישת קירות, שפכי עפר, מיקום מתקני אשפה, שבילים, תוואי מעקים וגדרות. הכל לשיעור רצון מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה ומהנדס המועצה המקומית.
2. יש לשלב בתכנון הקירות שבגבול המגרש ארונות תשתית כגון חח"י, בזק וטל"כ.
3. בגבול שבין מגרשים לשטחים פתוחים מכל סוג יבוצעו תמיכות. במקרה של תמיכה על ידי מסלעות או מדרון חפור יש לשקם את התמיכה בנטיעות שיכללו עצים ושיחים רב שנתיים המתאימים לאופי הצמחייה המקומי ולתנאי מיעוט בהשקיה.
4. תפוחת רצועת גינון בגבול עם הכביש/שטח פתוח ברוחב מינימלי של 1.5 מ'. הגינון ברצועה זו יכיל נטיעת עצים בגודל 9 במרווח כל 6 מטר והשקיה בהתאם.

8. פרוט ותאור סוגי הכבישים, מדרכות ומגרשי חניה

כבישים ברוחב 15 מ'	
• יפותחו מדרכות תקניות ושבילי הליכה בצדי הכבישים. • המדרכות משני צדי הכביש יתוכננו ברוחב של 2.5 מ', כך שבמדרכה הרחבה תתאפשר הגדרת מפרצי חניות ככל הניתן עם הפסקות לערוגות גינון ולכניסות לחניות במגרשים. • נטיעת עצים מסוג זהה לאורך כל המדרכות בשולי הכביש במרחק של 6-8 מ' זה מזה ככל הניתן. • יש להגדיר מעברי חציה שיחברו בין שני עברי הכביש ויאפשרו מעבר בטוח להולכי הרגל.	תא שטח 200

9. פרוט ותאור סוגי השטחים הפתוחים:

מס' תא שטח	תאור
שצ"פ אינטנסיבי:	
תא שטח 300 חלק מתא שטח 400	שטח לגינון אינטנסיבי שיכלול שבילי הליכה, רחבות מוצלות, רחבות למתקני משחק, שתילת שיחים ועצים, יצירת פינות שהייה ושיבה. ייאסר בניית מבנים בתחום השצ"פ לרבות מחסנים, מבני עזר.

10. הנחיות לפיתוח השצ"פ:

1. העבודות יבוצעו על בסיס תכנית פיתוח, גינון והשקיה.
2. תכנית פיתוח של השצ"פ 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 בשצ"פ.
4. תצורף תוכנית גינון והשקיה. הגינון יהיה בדגש של צמחייה מקומית וחשכונית במים ובתחזוקה.
5. העבודות יבוצעו על בסיס שפת עיצוב אחידה ובשימוש חומרים דומים תוך שמירה על רציפות עיצוב לאורך צירים.

11. 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/יבוא 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 שנדרשו ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.

- תכנית מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, תוגשנה ליחידה הסביבתית ברשות ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.
- בשטחי המגורים לא יותר גידול בעלי חיים למעט חיות מחמד.

ב. תשתיות:

1. תיעול וניקוז

- ביצוע פתרון הניקוז יהיה על פי העקרונות המוצעים בתכנון הכבישים והניקוז.
- 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 הוועדה המקומית.



ג. בניה משמרת נגר

1. השטחים המיועדים לפיתוח- השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:
 - במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
 - 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 שטחים ציבוריים פתוחים- בתחום התוכנית יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים ציבוריים פתוחים.
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 והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970.
2. תוכניות מיקום לאצירת אשפה ופסולת, לרות פסולת למיחזור, תגושנה ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.



ה. הוראות לתקופת ביצוע:

- א. גידור שטח העבודה: רצועת עבודת הכלים הכבדים תוגבל לקו הכחול של התכנית על מנת לצמצם פגיעה בשטחי השמורה.
- ב. שטח העבודות בתחום הקו הכחול יתוחם ויסומן באמצעות גדר בגובה 1.5 מ' לפחות לאורך הממשק עם שטח השמורה, לצורך מניעת תנועת כלים כבדים, זליגת פסולת, עודפי עפר, בטון, ונגר העלול להיווצר במהלך עבודות הבניה והפיתוח ולפגוע בשטח זה. הגדר תוסר בתום העבודות.
- ג. פסולת:
 - באתרי העבודה ימצאו מיכלי אצירה בנפח מתאים לפינוי פסולת, שאינה עודפי חציבה.
 - הפסולת לסוגיה תיאסף, תאוחסן ותפונה על פי כל דין לאתרים מורשים בלבד.
 - אסורה שריפת פסולת כולל באתר העבודה.





- הגדר סביב המחנה תנוקה במהלך העבודות מפסולת שנאספה עליה.
 - יש לוודא איסוף מידי של כל פסולת מעבר לגבול התכנית, למניעת פיזור על-ידי הרוח.
 - איסוף אשפה יעשה לפחים המונעים גישה לחיות בר.
 - כל קונפליקט עם חיות בר במתחם הפרויקט יטופל בתיאום מול נציגי רשות הטבע והגנים.
- ד. פסולת בניין

- פסולת בניין תיאסף במכולות ותפונה לאתר מורשה בלבד.
- פסולת בנייה (בטונים וכיו"ב), צמיגים וכיו"ב חמרים ברי מחזור יועברו על ידי הקבלן למחזור באתר מורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה.
- אתר לשפיכת בטון ושטיפת שוקת - יוגדרו עמדות שפיכה משולטות של עודפי בטון. תיאסר שפיכת בטון בכל תחום העבודה למעט במקומות אלו.



- ה. בשטחי ההתארגנות יוצבו שירותים כימיים לצורך הסדרת הסניטציה ומניעת גלישת שפכים ותשטיפים אל מחוץ לשטחי העבודה.

ו. רעש

- בעת ביצוע העבודה על הקבלן לנקוט באמצעים למניעת רעש וזעזועים כך שיעמוד בקריטריונים הבאים: התקנות למניעת מפגעים (רעש מציוד בנייה) 1979, תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) 1992 והתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן 1990.
- שעות העבודה יוגבלו לשעות האור בלבד.
- לא תותר עבודת לילה בשטח העבודות הנושק לשטח הטבעי.

ז. אבק

- באחריות הקבלן למנוע באופן שוטף יצירת מטרדי אבק מדרכי הגישה, ממחנה הקבלן ומאזורי העירום הזמני.



ח. אחסון דלקים ושמנים:

- מיכלי דלק יותקנו בתוך מאצרות שנפחן 110% מנפח המיכל עצמו.
- עמדת גנרטור תגובה במאצרה מתאימה.

ט. ניקוז: אתר התארגנות ינוקז באופן שתמנע זרימת נגר מזוהם לשטחים הטבעיים.

י. תאורה:

- שעות העבודה יוגבלו לשעות האור בלבד.
- לא תותר תאורה בשטח העבודות הנושק לשטח הטבעי.
- מתחמים בהם יש צורך בתאורה ימוקמו רחוק ככל הניתן מהשטחים הטבעיים ובהם יעשה שימוש בגופי תאורה בעלי פיזור מוגבל (cut off).

