

מחוז צפון

נפה :עכו

מרחב תכנון מקומי : מעלה נפתלי

רשות מקומית: חורפיש

נספח גליון לנספח נופי



תכנית מס' 258-0774745

הקמת מבנה משק (לול הטלה) חלקה 2,3 גוש 19469 - חורפיש

מגיש התכנית : מועצה מקומית חורפיש טלפון : 04-9076900.

סאלח סאבק ת.ז. 54482153 טלפון: 052-3476003

חאתם פארס ת.ז. 209110709 טלפון : 052-9278136



יזם : חאתם פארס ת.ז. 209110709 טלפון : 052-9278136

סאלח סאבק ת.ז. 54482153 טלפון: 052-3476003

יקוט סאבק ת.ז. 24798324 טלפון : 052-3476003



עורך התכנית: חיראלדין ראמז ח.ר. שירותי הנדסה

ת.ד. 193 חורפיש 25155

טל' 04-9977910 פקס' 049971834

נספח נופי : חיראלדין ראמז ח.ר. שירותי הנדסה

ת.ד. 193 חורפיש 25155

טל' 04-9977910 פקס' 04997183



תוכן העניינים :

1. רקע לתכנית
2. תיאור תוכנות הנוף
3. צילומי שטח
4. תצלום אוויר שטח האתר
5. ניתוח השפעת מימוש התכנית על השטח התכנית וסביבתה
 - חלופות תכנוניות
 - רקע סטטוטרי
 - התחום הוויזואלי ונצפות האתר
 - איכות הסביבה
6. אופן השתלבות הבינוי והפיתוח המוצעים והפעילות שתוצר כתוצאה מהם
 - אופי השטח
 - גישה
 - נצפות
 - עקרונות תכנון
7. הוראות מוצעות לתכנית למזעור הפגיעה באיכות הנופית הסביבתית.



1. רקע לתכנית :

מדובר במקרה מיוחד של הקצאות מכסות ללולים בודדים לאחר שהתקיים מכרז במשרד החקלאות בו ניתנו מכסות הטלה ללולים של 2,000 מטילות בכל אחד בישובי המגזר.

המבנה המוצע על קרקע פרטית באזור החקלאי הצפוני לישוב חורפיש. השטח אינו צמוד דופן לבינוי קיים ומרוחק משימושים רגישים.

התכנית מבקשת שינוי יעוד הקרקע ליעוד מבנה משק.

מטרת התכנית הקמת מבנה משק העומד בתנאים של בטיחות ביולוגית ורווחת העוף, תכנית טיפול נופי בחווה.

מיקום התכנית נמצא בתחום מרקם שמור משולב לפי תמ"א 35 ו תמ"א 35/1 לפיכך מחייב הגשת נספח נופי לפי הוראות התמ"א.

הוועדה המחוזית דרשה במסגרת התנאים לאישור התכנית הכנה של תכנית טיפול נופי בחווה לאישור המשרד להגנת הסביבה. מסמך זה מהווה נספח נלווה למסמכי התכנית זו.



2. תיאור תוכנות הנוף :

שטח התכנית נמצא באזור החקלאי הצפוני לישוב חורפיש במרחק של כ- 800 מטר מקצה שטח מאוכלס.



ובכיוון דרום מערב לישוב מתת במרחק של כ- 700 מטר מקצה האזור המאוכלס, גובה פני השטח נע בין 733-739 מ' מעל פני הים עם שיפוע של כ- 8% מכיוון מערב לכיוון מזרח, שטח התכנית הינו שטח מעובד חלק ממנו נטוע עצי זית צעירים.





3. צילומי שטח התכנית :

מבט ממתעים סמוכים מכיוון מערב לשטח התוכנית בכיוון צפון מזרח .

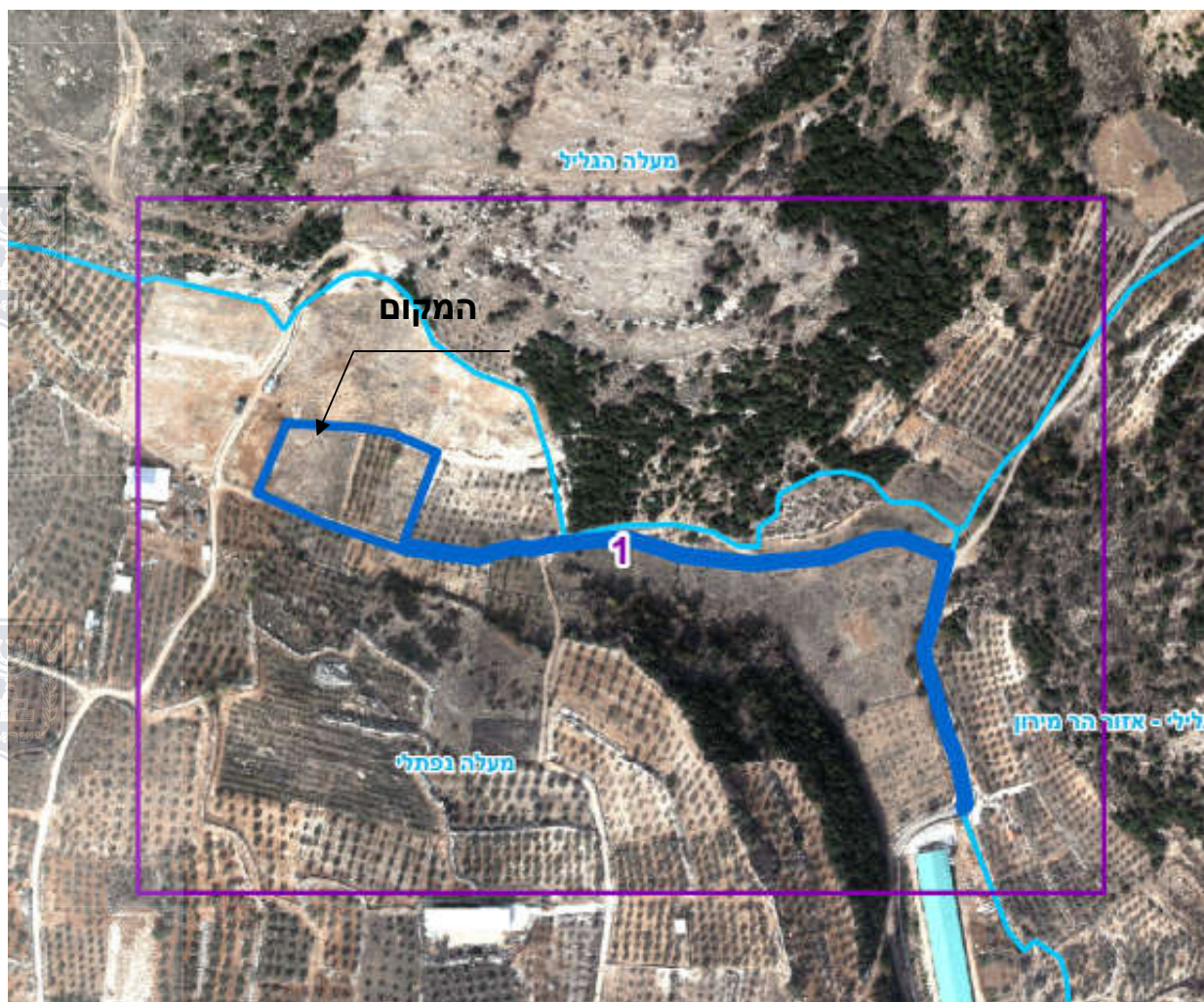


מבט מכיוון דרום מזרח לשטח התוכנית בכיוון צפון מערב .





4. תצלום אויר שטח התכנית :



5. ניתוח השפעת מימוש התכנית על שטח התכנית וסביבתה :

• חלופות תכנוניות :

עפ"י קריטריון מועצה הלול ומשרד החקלאות אושרה מכסה ליזם, והחלקה היחידה שבבעלות היזם המתאימה מכל הבחינות לרבות הרחבת תכנית מתאר חורפיש, והתאמה לתמ"א 35 ותמ"מ 2/9 הינה החלקה המוצעת לממש את הזכות להקמת מבנה המשק.





• **רקע סטטוטורי :**

- שטח התכנית נמצא באזור יעוד קרקע חקלאית .
- תשריט מרקמים תמ"א 35 – מרקם שמור משולב.
- הנחיות סביבתיות תמ"א 35 – רגישות נופית סביבתית גבוהה.
- תשריט הנחיות סביבתיות – תמ"מ 9/2/5-שטח לפיתוח שימוש קרקע מוגדר
- תשריט יעודי קרקע – תמ"מ 2/9 – חקלאי נוף כפרי פתוח.
- תשריט תמ"א 1 – שטח תכנית נמצא באזור מרקם עירוני , אין פגיעה / התייחסות לשאר שכבות התשריט .
- תשריט תמ"א 34 (משק המים- ביוב) - אין פגיעה במשק המים .
- תשריט תמ"א 43/ב/4 (מי תהום ונגר עילי) – נמצא באיזור א'1 – פגיעת מי תהום גבוהה .
- תשריט תמ"א 43/ב/3 (נחלים וניקוז) – אין פגיעה בעורקי ניקוז ראשיים ומשניים .
- תכנית מתאר כוללנית חורפיש מס' 258-0559989 - מיקום התכנית נמצא ביעוד קרקע חקלאית, בתא שטח 120 (107) המותר לפי הוראות התכנית הכוללנית הקמת מבנים לגידול בעלי חיים לרבות לולים .



• **התחום הוויזואלי ונצפות האתר:**

שטח התכנית לא נצפה מהישובים הקרובים ולא מהכבישים המובילים , בשל הימצאותו באיזור נמוך מוקף גבעות (שקע טבעי) אלא נצפה נקודתית מהחלקות הקרובות ברדיוס של עד 200 מ' .



• **איכות הסביבה :**

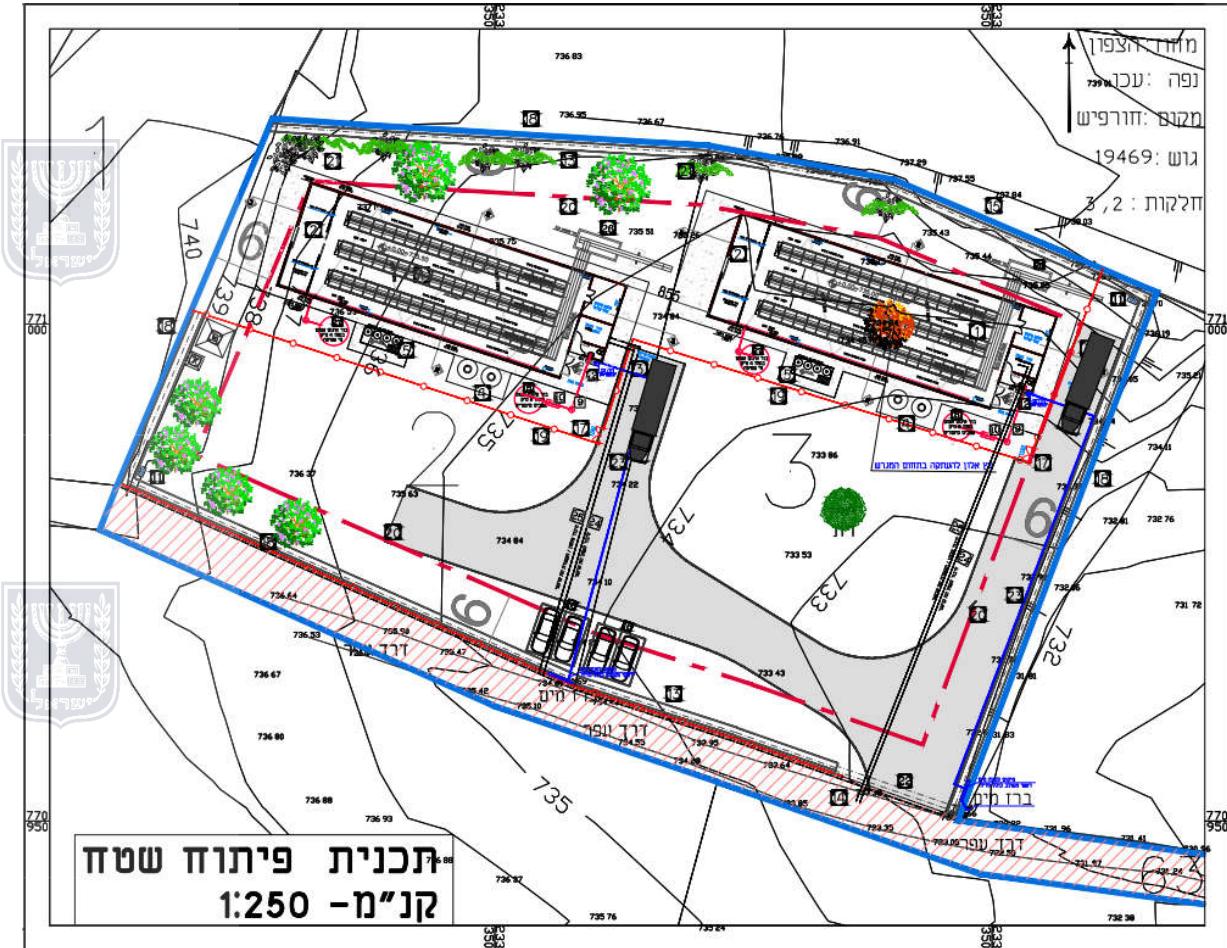
כמו כל מתקן מסוג זה, חוות הלולים כפופה להנחיות המיוחדות של המשרד להגנת הסביבה





6. אופן השתלבות הבינוי והפיתוח המוצעים והפעילות שתוצר כתוצאה מהם:

תכנית בינוי ונוף מוצעת לול



• אופי השטח :

שטח התכנית הינו שטח מעובד עם שיפוע של כ- 8% מכיוון מערב לכיוון מזרח, חלק משטח התכנית קיים בו מטע עצי זית צעירים .

• גישה :

הגישה לאתר הינה על בסיס דרך גושית כורכרית בגבול הדרומי לתכנית המתחברת לדרך סטטוטורית. פיעלות החווה אינה צפויה להגדיל את נפח התנועה במקום באופן משמעותי , אך תביא להגעתן של משאיות לשטח .





• **נצפות :**

שטח התכנית לא נצפה מהישובים הקרובים ולא מהכבישים המובילים, אלא נצפה נקודתית מהחלקות הקרובות ברדיוס של עד 200 מ' וזאת בשל הימצאותו באיזור נמוך המוקף גבעות (שקע טבעי) בעיקר שטח חקלאי פתוח מעובד או נטוע זיתים.

מוצע לבצע נטיעת עצים לאורך הפאות הדרומית והמערבית של החווה שתתמזג עם המטעים הסמוכים.



עקרונות תכנון

1. מניעת זיהום אוויר, מים וסביבה.
2. סילוק פסולת מוצקה.
3. מניעת מטרדי רעש.
4. מניעת סכנת שריפות וכו'.
5. השתלבות עם הנוף הטבעי הסביבתי.



6. שמירת צמחיה טבעית קיימת סביב המגרש, שימוש במידת האפשר בצמחים קיימים.

7. הסדרת ניקוז פני השטח למניעת הצפות.

7. הוראות מוצעות לתכנית למזעור הפגיעה באיכות הנופית הסביבתית:



א. נטיעת שורות עצים ושיחים סביב החווה כמסומן בנספחים.

ב. בחומרי הגמר של המבנה יש להשתמש בצבעים וחומרים שישתלבו ככל הניתן בצבעי הסביבה וימנעו נצוץ כנזכר בנספח הנופי, שימוש במידת האפשר בחומר מקומי לרבות אבנים לבניית מסלעות, או קיר תומך בחיפוי אבן טבעית.

ג. תאורת המבנה תהיה כבויה בשעות החושך ותופעל על ידי חיישן תנועה בהגעה למתקן.

ד. יש לשאוף למפלסי 0.00 של המבנה שיביאו לאיזון מוחלט בכמויות חפירה / מילוי. יש להמנע מהשארית כל שפך אדמה בשטח. הטופוגרפיה הטבעית תושב לאחר הבניה לקדמותה.



ה. יש לבצע מספר מספיק של סילואים ובכך לאפשר שגובהם לא יעלה על 6.0 מ'.

ו. יש לבצע הפרדה של מערכת איסוף מי הגשם מהגגות מכל מערכות המים האחרות. את מי הגשם יש להחדיר בשטח התכנית.

ז. תכנית הבינוי תותאם לדרישת מקורות לבניה במרחק מינימאלי של 3 מ' מקו המים.

מסמכים מצורפים:

הוראות תכנית

תשריט מצב מוצע

תשריט מצב מאושר

נספח בינוי וניקוז, נוף

