



מינהל התכנון - מחוז צפון
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מישור תכנית מס' 255-0799346
ית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק
ביום 08/03/2023

ת לא נקבעה טעונה אישור שר

יו"ר הוועדה המחוזית

תוכנית מס' 255-0799346

כפר יאנוח – מלונית דרכים

נספח נופי סביבתי מנחה

ינואר 2021

עדכון 1 : מאי 2022

עלם אבו ריא - אדריכל נוף
מס" רשיון 119833

אד' נוף עלם אבוריא

טל : 0505909005

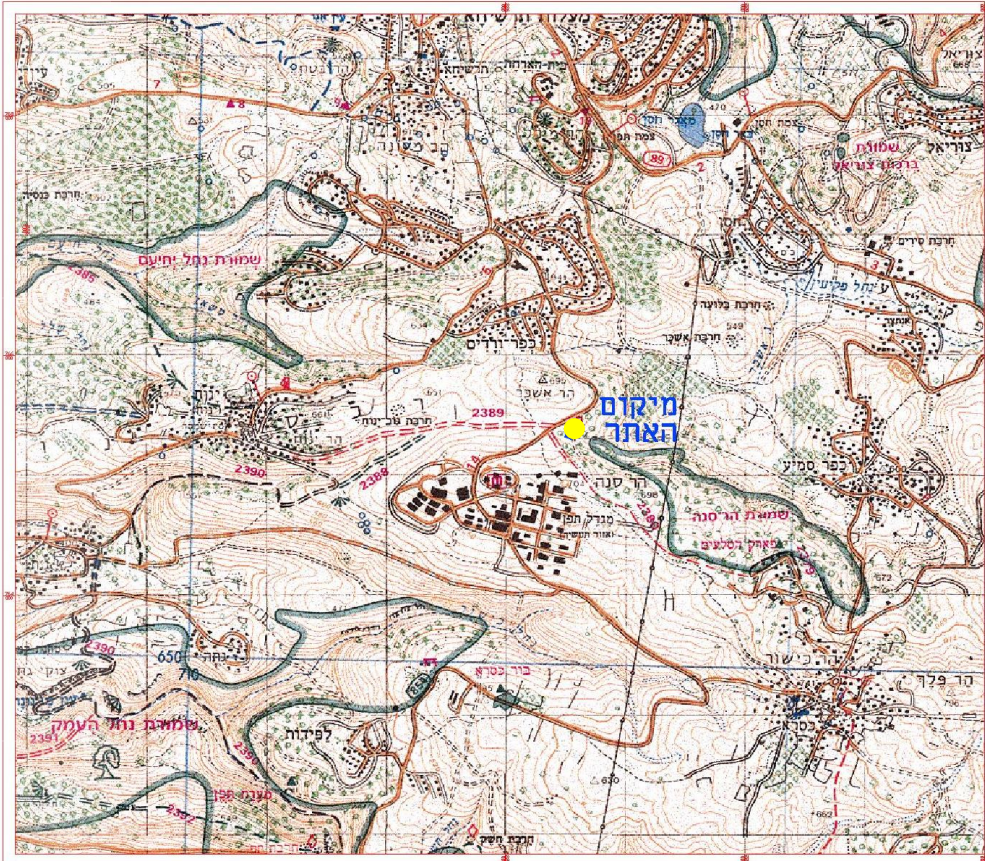
פקס : 0774703482

RayaAla@gmail.com



1. מבוא ודברי הסבר לתוכנית:

האתר ממוקם בצמוד לכביש ארצי מס' 854 בצדו המזרחי (במרחק כ- 500 מטר מהכניסה/ יציאה הצפונית לאזור תפן). המתחם ממוקם למרגלותיו המערביים של הר סנה, צפונית לאזור תפן. התוכנית בשטח 4.95 דונם מציעה שינוי יעוד למלונאות על בסיס תב"ע מאושרת מס' 8358/ג. סביבת המתחם מאופיינת בקרקעות חקלאיות, פסיפס מטעי זיתים, טרסות חקלאיות ויער נטע אדם. בצדו המזרחי שמרת הר סנה - יער טבעי שמאופיין בצמחיית חורש אי"י. גובהה כ- +645.0 מעל פני הים.



תרשים סביבה



מבט אל כיוון הצפון- מזרח של התוכנית, ברקע שמורת הר סנה





2. אפיון נופי:

2.1 תאור תכנות הנוף:

המתם ממוקם בחטיבת נוף גליל מערבי וביחידת נוף בקעת פקיעין. השטח ממוקם למרגלותיו הדרומיים של הר אשכר שמאופיין בצמחיית חורש א"י, חברת אלון מצוי ואלה ארצישראלית, ער אציל, אלון תולע וכול', מסלע דולומיט וקרקע טרה רוסה, בגבולותיו ממערביים, מזרחיים וצפוניים קרקעות חקלאיות שמאופיינות במטעי זיתים ועיבודים חקלאיים.

שטח התוכנית מורכב משני מפלסים, המפלס הצפוני הגבוה (במפלס כ- 651.0) הינו שטח בנוי שכולל תחנת דלק ומבנה מאושרים במפלס הכביש מס' 854. החלק הדרומי הינו המפלס הנמוך (במפלס כ- 645.0) הינו שטח מופר, מיושר ללא צמחייה טבעית. שטח המתחם נמצא באגן היקוות נחל כזיב אבל בתחום התוכנית אין ערוצי זרימה של נחלים ואפיקי ניקוז.

2.2 שטחים לשימור:

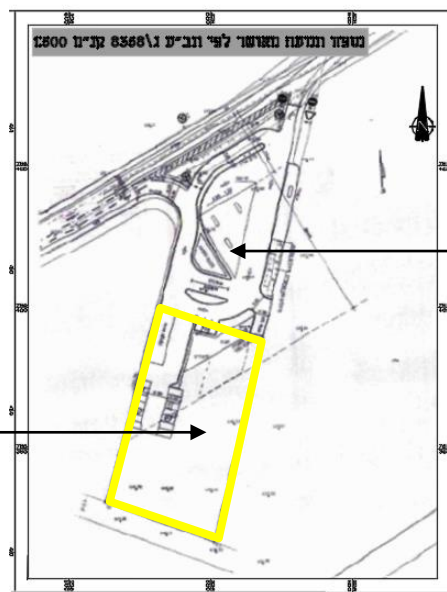
לאחר בדיקת תמ"א 1 אין בתחום התוכנית שטחים לשימור.

2.3 אתרי עתיקות מוכרזים:

אין בתחום התוכנית אתרי עתיקות מוכרזים.

2.4 כניסה:

הכניסה אל המתחם על בסיס דרך מאושרת שמתחברת לכביש מס' 854 לפי תב"ע מס' 8358/ג



תחנת דלק קיימת

שינוי היעוד למלונאות

דרך הגישה אל המתחם

2.5 צמחייה:

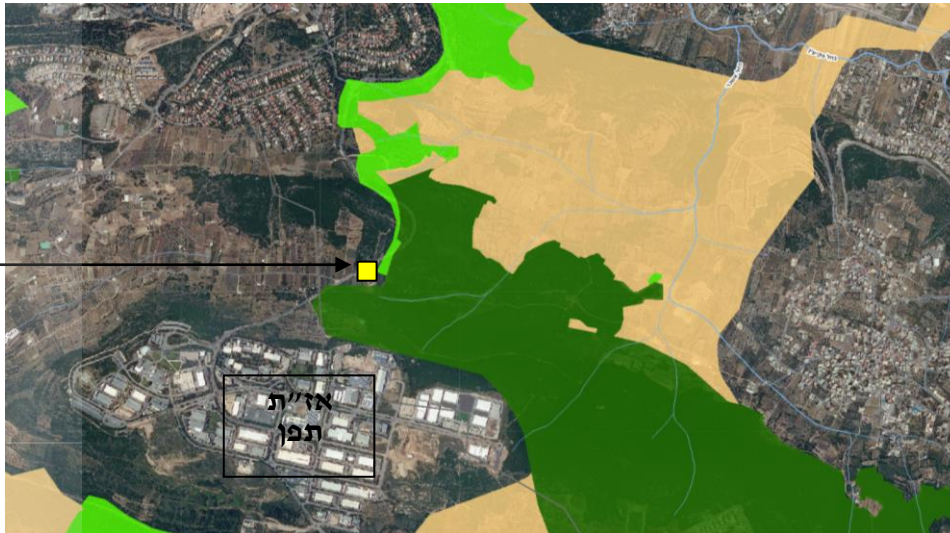
אין צמחייה טבעית בשטח המתחם. (ראה תמונה בעמוד מס' 2). בשטח המפלס התחתון שבו מוצעים מבני המלונאות אין עצים בוגרים קיימים.





2.6 רגישות נופית, רציפות שטחים פתוחים:

המתחם נמצא באזור רגישות נופית גבוהה אולם בתוך גבולות המתחם אין ערכי טבע מיוחדים שעלולים להיפגע מעבודות הפיתוח. שטח התוכנית הינו צמוד לכביש מס' 854 ושינוי היעוד המוצע הינו בצמוד דופן לתחנת דלק מאושרת עפ"י תב"ע מס' ג/8358. גבולות התוכנית הינם מחוץ לתחום מסדרון אקולוגי שמורת הר סנה.



היחס בין שטח התוכנית לבין המסדרונות האקולוגיים שבסביבה. (מתוך אתר מנהל התכנון)



2.7 שימושי קרקע, אתרי ביקור ומסלולי טיול:

במתחם קיימת תחנת תדלוק מאושרת ומבנה שמשמש למסעדה, בסביבת המתחם הקרובה שטחי חקלאות של פסיפס מטעי זיתים, בצד הדרומי במרחק כ- 350 מטר מז"ת תפן. בתוך גבולות המתחם אין אתרי ביקור או מסלולי טיול אולם בסביבתו הקרובה ישנם מסלולי טיול מסומנים בצדו המערבי, שבילים מס' 2389 ו- 2380. וישנם מספר אתרי ביקור, שמורת הר סנה, ח'רבת אשכר, ח'רבת יאנוח והישוב פקיעין.



מיקום המתחם בסביבה ושימושי קרקע סמוכים





2.8 נצפות ותצפיות:

מזרח: המתחם נצפה מהשוליים המערביים של שמורת הר סנה.
 דרום: האתר נצפה רק מהשוליים הצפוניים של אזור תפן.
 צפון: המתחם אינו נצפה לנוסעים מכביש מס' 854 בגלל הפרשי הטופוגרפיה.
 מערב: המתחם נצפה במידה נמוכה לנוסעים בכביש מס' 854 ומהשוליים הצפוניים של אזור תפן בגלל תנאי הטופוגרפיה וכתמי היער הקיימים ביניהם.
 מהמתחם יש תצפיות לכיוון מזרח, מערב ודרום.



מבט מהצד הדרומי – מערבי של השטח אל כיוון הצפון



מבט מהצד המערבי של השטח הצפוני (המפלס העליון) של המתחם אל כיוון מזרח



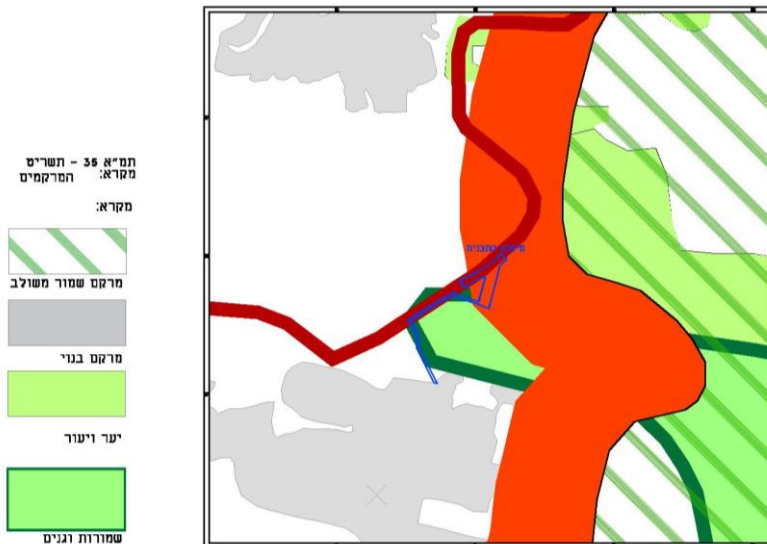
מבט אל שני חלקי התוכנית המזרחיים, צד ימין המפלס הצפוני העליון, תמונה שמאלית המפלס הדרומי התחתון





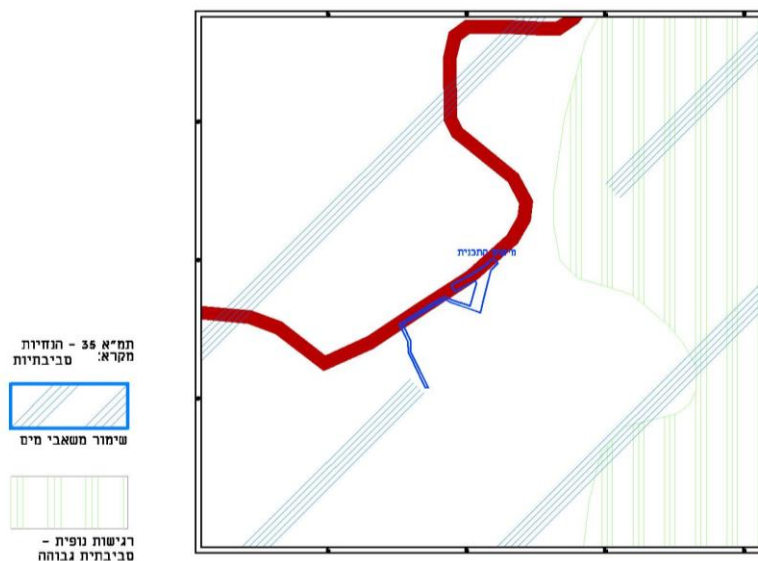
3. השפעת מימוש התוכנית- ניתוח תכנון ארצי ומחוזי קיים:

(1) תמ"א 35- תשריט המרקמים:



ניתוח נתונים: התוכנית נמצאת בתחום מרקם עירוני ומחוץ לתחום שמורות וגנים. משמעות: ניתן להציע פיתוח בתנאי שלא יהווה שינוי מהותי של אופי האזור.

(2) תמ"א 35 – תשריט הנחיות סביבתיות:

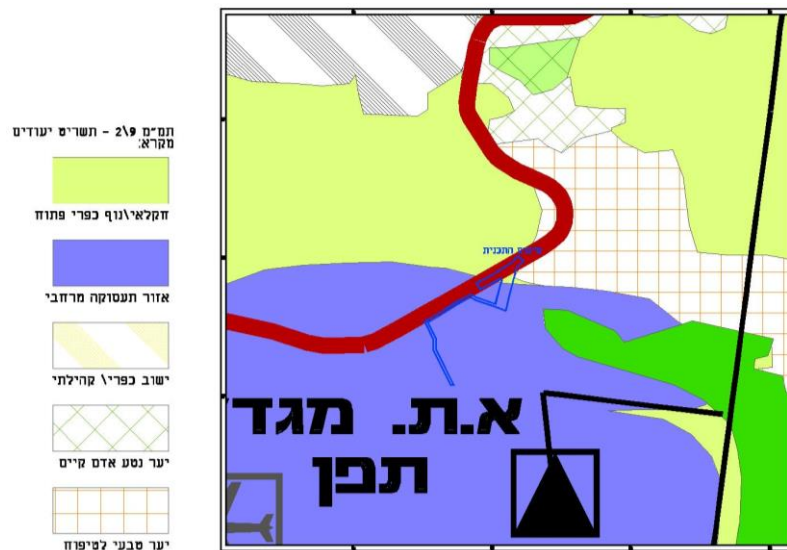


ניתוח נתונים: התוכנית נמצאת מחוץ לתחום רגישות נופית סביבתית גבוהה ובתחום שימור משאבי מים. משמעות: נדרש הנחיות לשימור משאבי מים (רצ"ב).



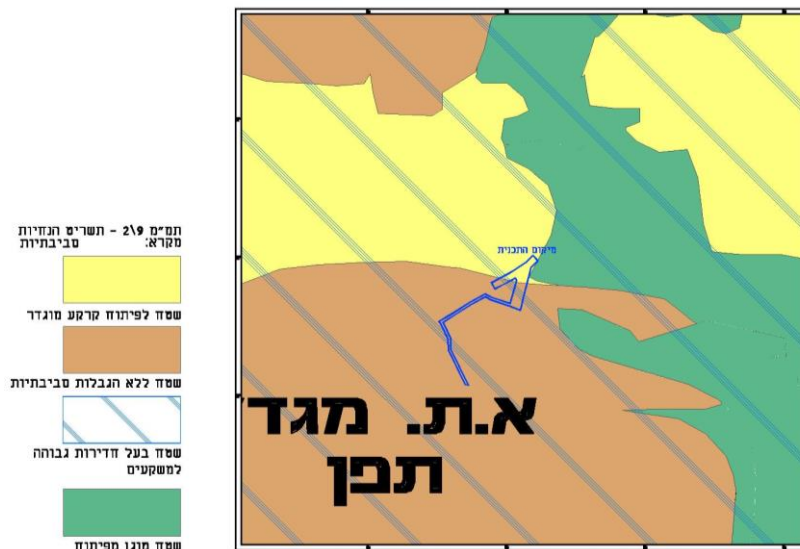


3) תמ"מ 2/9 - תשריט יעודי הקרקע



ניתוח נתונים: כשני שליש מהחלק הדרומי של התוכנית נמצא ביעוד אזור תעסוקה מרחבי וכשליש מהחלק הצפוני נמצא ביעוד חקלאי נוף כפרי פתוח. השטח שבו מוצע שינוי הדרומי הינו ביעוד אזור תעסוקה מרחבי. משמעות: הפיתוח לא יפגע באופי הנוף הכפרי הפתוח.

4) תמ"מ 2/9 - תשריט הנחיות סביבתיות

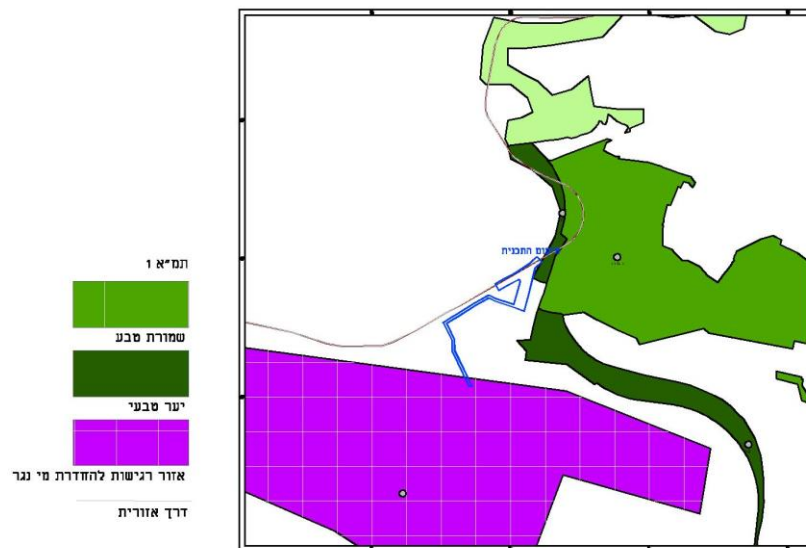


ניתוח נתונים: כשני שליש מהחלק הדרומי של שטח התוכנית נמצא בשטח ללא הגבלות סביבתיות וכשליש מהשטח נמצא בשטח לפיתוח קרקע מוגדר. השטח שבו מוצע שינוי הדרומי הינו שטח ללא הגבלות סביבתיות. המשמעות: הפיתוח לא יפגע בשטחים בעלי רגישות ולא יפגע באופי החזותי של הסביבה.





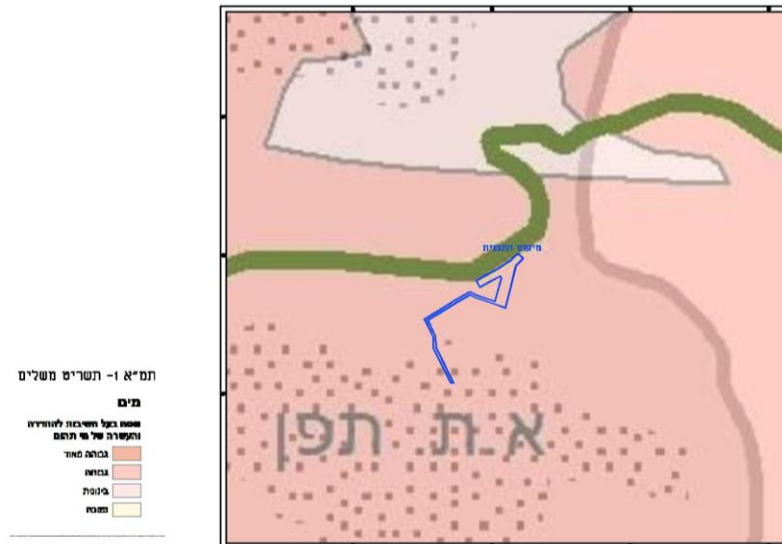
(5) תמ"א 1:



ניתוח נתונים: שטח התוכנית אינו נמצא בתחום שטחים מוגנים. משמעויות: פיתוח המתחם לא יפגע בערכי טבע ובאזורים מוגנים.



(6) תמ"א 1- תשריט משלים:

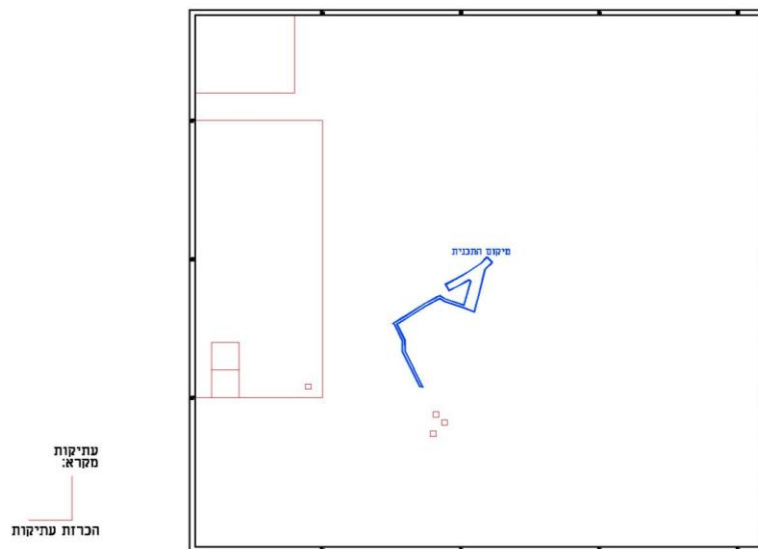


ניתוח נתונים: התוכנית נמצאת בתחום ב- פגיעות מי תהום גבוהה. משמעויות: נדרשות הוראות לניקוז מי נגר עיליים ולמניעת חלחול מזהמים ממבנה מתוכנן (ראה הוראות בסעיף הנחיות סביבתיות).





7) עתיקות:



אין בתחום התוכנית אתרי עתיקות מוכרזים.





4. מסקנות:

1. במתחם אין אלמנטים נופיים לשימור, בשטח הדרומי שבו מוצע שינוי היעוד ומיקום המבנים המוצעים אין ערכי טבע מיוחדים עצים שעלולים להיפגע כתוצאה מפיתוח המתחם.
2. האתר (החלק הדרומי של שטח התוכנית) מרוחק ולא נצפה לנוסעים בכביש מס' 854 ומישובים סמוכים מלבד מאזורים נקודתיים מהשוליים הצפוניים של אז"ת תפן.
3. בתחום שטח התוכנית אין אזורים מוגנים עפ"י תמ"א 1.
4. לפי תמ"מ 2/9 הנחיות סביתיות שטח התוכנית הדרומי שבו מוצע שינוי היעוד למלונאות הינו שטח ללא הגבלות סביבתיות.
5. אל המתחם קיימת דרך גישה סלולה ומאושרת עפ"י תב"ע ג/8358 כך שאין צורך בפריצת דרך גישה חדשה.
6. האתר אינו מייצר קיטוע של רציפות שטחים פתוחים ואינו פוגע בתפקוד מסדרון אקולוגי (ראה הסבר ותשריט בסעיף 2.6).
7. בסביבת המתחם קיימים אתרי ביקור ומסלולי טיול כך ששינוי יעוד המתחם למלונאות לא יפגע בתפקודם ואיכותם, להיפך יצירת מקום לינה יגביר את המודעות לערכים אלו ולצורך בשימורם ושיקומם.
8. הטופוגרפיה ושיפוע המקום הינם מתונים כך שבפיתוח המתחם לא יגרום לשינוי בפני הטופוגרפיה הקיימת.



5. הנחיות כלליות לעבודות פיתוח

א. **מלונאות - אכסון מלונאי (תא שטח מס' B100)**

היקף המתחם:

- א. בהיקף המתחם תתוכנן רצועת גינון ככל הניתן ברוחב' משתנה לצורך שתילת שיחים ועצי חורש ים תיכוני.

קירות תמך, עבודות עפר:

1. עבודות הפיתוח יתוכננו כך שישתלבו עם הסביבה.
2. בתכנון מפלס יחידות האכסון ודרכי הגישה אליהם יש להימנע מעבודות חפירה/מילוי. יש לתכנן מפלס כניסה שמתאים לתנאי הקרקע הטבעית.
3. שפכי בניה / חפירה ישפכו בשטח מאושר ע"י הרשות המקומית.
4. ככל הניתן יש להימנע משימוש בקירות תומכים ולהיצמד לפתרונות טבעיים כגון מדורן מילוי בשיפוע 1:2.5 מיני' או להשתמש בפתרון טראסות כדוגמת הקרקעות החקלאיות שבסביבה. במידה ותבוצע מסלעה לצורך תימוך יש לייצר רצועות גינון ברוחב מיני' 1.0 מטר בין שורות הסלעים שמעל גובה 2.5 מטר, בראש המסלעה יש לייצר רצועת גינון ברצועה זו יישתלו שיחים משתלשלים ועצים בוגרים.
5. לא תותר חריגה מקוי דיקור לצורך עבודות חפירה, חציבה ומילוי. עבודות אלה יבוצעו בזהירות מירבית תוך נקיטת כל אמצעי הזהירות למניעת דרדור סלעים ושפיכת חומר מעבר לקוי הדיקור או גבולות המגרש.





מתחם משותף:

1. משטח המתחם המשותף לאורחים יהיה בפיתוח מיני' ובחומרים בעלי מרקם מקומי, כגון ריצוף באבן טבעית. את השטח המשותף יש להצמיד ככל הניתן למבנים.

מבנה:

1. יחידות האכסון יהיו בתכנון בעל אופי מקומי, וימוקמו בחלק הדרומי התחתון במרחק סביר מהגבול הדרומי ומשמורת הר סנה.
2. חיפוי הקירות יהיה בעל דימוי מקומי כגון, חיפוי באבן מקומית, או טיח בגוון בעל מרקם מקומי.



גידור המתחם:

1. גידור המתחם יהיה אוורירי שמורכב מפרופילים ומוטות אנכיים, לא יותר התקנת גדר אסכורית או אטומה.

תאורה:

- תאורה: תמוקם במתחם באופן שתמנע זיהום תאורה לסביבה הסמוכה. כיוון התאורה יהיה כלפי פנים המתחם בעוצמה נמוכה. מיקוד התאורה מחוץ למתחם לא יעלה על טווח של 30 מטרים, ובתנאי שבטווח זה לא נגרם מפגע סביבתי.



מתחם חנייה:

1. חומרי גמר החניון יהיו בשילוב של חומרים בעלי מרקם מקומי ולא בוהק כגון מצע אלא בגמר כהה כגון אספלט גרוס.

רשימת צמחים:

1. הגינות יהיה בדגש של צמחיה מקומית וחסכונית במים ובתחזוקה. עצים מומלצים: זית אירופי, אלון ואלה (מינים שונים), חרוב או כל עץ שמתאים למרקם הנופי אקלימי של האזור. יש להדגיש שרשימת הצמחים לא תכלול צמחים פולשים ומתפרצים כגון אורן ואיקליפטוס.



- שיחים: אלת המסטיק, אשחר רחב עלים, רוזמרין רפואי, ערערים, הדס מצוי, אזוביון רפואי, עץ השמן המנוקד או כל שיח שמתאים נופית אקלימית לאזור.

ב. רצועת תשתיות (תא שטח מס' 950)

1. עבודות הפיתוח יתוכננו כך שישתלבו עם הסביבה.
2. בתכנון תוואי מפלסי התשתיות (רומים, T.L.) יש להתחשב במפלסי הטופוגרפיה הטבעית ובערכי טבע קיימים ככל הניתן ולהימנע מעבודות חפירה/מילוי מיותרים.
6. שפכי בניה / חפירה ישפכו בשטח מאושר ע"י הרשות המקומית.





7. ככל הניתן יש להימנע משימוש בקירות תומכים ולהיצמד לפתרונות טבעיים כגון מדורן מילוי בשיפוע 1:2.5 מיני' או להשתמש בפתרון טראסות כדוגמת הקרקעות החקלאיות שבסביבה. במידה ותבוצע מסלעה לצורך תימוך יש לייצר רצועות גינן ברוחב מיני' 1.0 מטר בין שורות הסלעים שמעל גובה 2.5 מטר, בראש המסלעה יש לייצר רצועת גינן ברצועה זו יישתלו שיחים משתלשלים ועצים בוגרים.
8. לא תותר חריגה מקוי דיקור לצורך עבודות חפירה, חציבה ומילוי. עבודות אלה יבוצעו בזהירות מירבית תוך נקיטת כל אמצעי הזהירות למניעת דרדור סלעים ושפיכת חומר מעבר לקוי הדיקור או גבולות המגרש.
9. בגמר העבודות יש לבצע שיקום והחזרת המצב לקדמותו ע"י חיפוי באדמת חיפוף ו/או אדמה גננית, שבה יישתלו שיחים מקומיים כגון אלת המסטיק, אחריות החורש וכולי'.
10. תותר הקמת גדר זמנית לצורך הביצוע בלבד שתפורק במידי לאחר גמר הביצוע.

ג. שטח פרטי פתוח (תא שטח מס' 100C)



1. בשטח זה יותר הקמת פינות ישיבה ומנוחה, שבילים והצללות.
2. ככל הניתן יש להימנע משימוש בקירות תומכים ולהיצמד לפתרונות טבעיים כגון מדורן מילוי בשיפוע 1:2.5 מיני' או להשתמש בפתרון טראסות כדוגמת הקרקעות החקלאיות שבסביבה. במידה ותבוצע מסלעה לצורך תימוך יש לייצר רצועות גינן ברוחב מיני' 1.0 מטר בין שורות הסלעים שמעל גובה 2.5 מטר, בראש המסלעה יש לייצר רצועת גינן ברצועה זו יישתלו שיחים משתלשלים ועצים בוגרים.
3. לא תותר חריגה מקוי דיקור לצורך עבודות חפירה, חציבה ומילוי. עבודות אלה יבוצעו בזהירות מירבית תוך נקיטת כל אמצעי הזהירות למניעת דרדור סלעים ושפיכת חומר מעבר לקוי הדיקור או גבולות המגרש.
4. בשטח זה תבוצע שתילת שיחי חורש חסכוניים במים ומתאימים אקלימית ונופית לסביבת המקום.



6. הנחיות לפיתוח שטחי גינן:

1. העבודות יבוצעו על בסיס תכנית פיתוח, גינן והשקיה.
2. תכנית פיתוח של שטחי תכלול: כל הגבהים הסופיים, גובה עליון ופרישת קירות, פתרונות ניקוז, ריהוט גן, פרטי פיתוח מיוחדים של הגן.





7. 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).

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.

- הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.

- תכנית מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית ברשות ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

ב. פסולת יבשה:

1. יש לפנות פסולת בניין 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, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

