

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

10/07/2023

להפקיד את התכנית

25/10/2023

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

תוכנית מס' 263-1016591

שינוי יעוד משטח חקלאי למבני משק

גוש : 18573 חלקה 21 טמרה

נספח נופי סביבתי מנחה

אוקטובר 2021

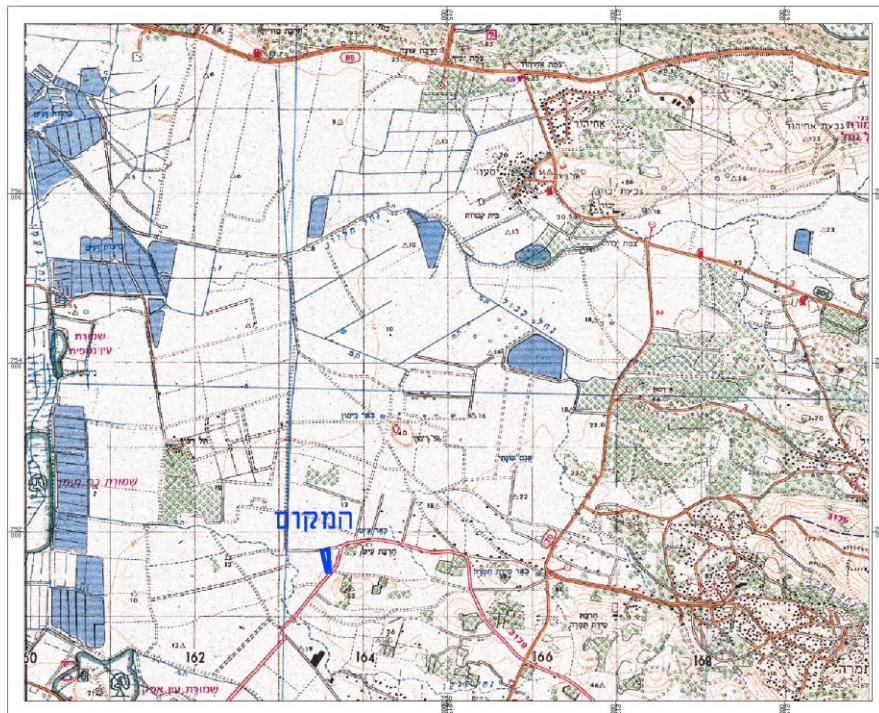
עלא אבו ריא - אדריכל נוף
מס"ר שיון 119833

נערך ע"י : אד' נוף עלא אבו ריא
טל : 0505909005
פקס : 0774703482
סחי'נין : ת.ד 1527
מייל : Rayaala@gmail.com



1. מבוא ודברי הסבר לתוכנית:

האתר ממוקם בבקעת טמרה, מערבית לכביש מס' 70 במרחק כ- 2.6 ק"מ. המתחם נמצא בחטיבת נוף מישור חוף הגליל וביחידת נוף עמק זבולון דרום. סביבת המתחם מאופיינת בנוף חקלאי המאופיין בגידולי שדה, מטעי זיתים, חממות ומבני משק. שטח המגרש כ- 14.0 דונם. בשטח מוצע להקים דיר צאן, מתבן, סככת ציוד ומחסן. הטופוגרפיה הקיימת של השטח הינה בשיפוע מתון מאוד והגובה המוצע שלו כ- 16.0 המתחם ממוקם בחבורת קרקע גרומוסול חום אלובי.



1.1 תרשים סביבה



מבט אל החלקה מכיוון צפון אל הדרום





2. אפיון נופי: 2.1 תאור תכנות הנוף:

סביבת המתחם מאופיינת בנוף חקלאי של חקלאות שדה, מטעי זיתים, חממות ומבני משק. האתר מרוחק מכביש מס' 70 במרחק כ- 2.0 ק"מ. ובמרחק כ- 0.45 ק"מ מציר נחל אבליים.



מבט קרוב לשימושי
קרקע סמוכים למתחם,
בצדו הדרומי חממות
חקלאיות, מטעי זיתים,
חקלאות שדה



מיקום המתחם על רקע תצ"א

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



תמ"א 1
מקרא:
פשוט הצפה
נחל משני
רצועה לתכנון קו מערכת

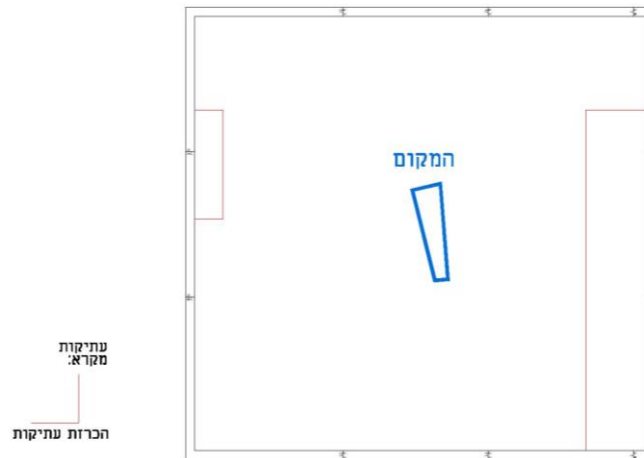
מיקום המתחם על רקע תמ"א 1





2.3 אתרי עתיקות מוכרזים:

בחלקו הדרומי של המתחם חל חלק מאתר עתיקות מוכרז מס' עיט מס' 2589/0.



2.4 כניסה:



מבט אל דרך הגישה הממוקמת דרומית למגרש



מבט אל דרך הגישה הממוקמת צפונית למתחם

2.5 צמחייה:

בחלקה אין צמחייה טבעית בגלל העיבוד האינטנסיבי לשימוש חקלאי ואין עצים קיימים.





2.6 רגישות שטחים פתוחים :

החלקה ממוקמת באזור שמסווג בעל רגישות בינונית. ומחוץ למסדרון אקולוגי.



מיקום האתר ביחס למסדרונות אקולוגיים

2.7 מסלולי טיול, אתרי ביקור ושימושי קרקע:

בסביבת המתחם הקרובה (רדיוס 500 מטר) אין אתרי ביקור, במרחק כ 1.0 ק"מ בצדו הצפוני תל כיסון ומערבית לו במרחק כ- 2.0 ק"מ באר טמרה. דרומית למתחם קיים מסלול טיול מס' 3178. המגרש מוקף במטעי זיתים, חממות חקלאיות וסככה חקלאית בצדו הדרומי והצפוני.

2.8 נצפות ותצפיות:

כיוון מזרח:

אינו נצפה לנוסעים בכביש מס' 805 בגלל מיקום המגרש ומרחקה מציר התנועה.

כיוון צפון:

המתחם נצפה למשתמשי הקרקעות והדרכים החקלאיות.

כיוון דרום:

המתחם נצפה למשתמשי הקרקעות והדרכים החקלאיות. אולם הנצפות אליו נחסמת בחלק מהדרך בגלל מיקום החממות.

כיוון מערב:

המתחם נצפה למשתמשי הקרקעות והדרכים החקלאיות.

תצפיות: מהמתחם יש תצפיות לכיוונים דרום, מערב, לכיוון צפון ומזרח המבט נחסם ע"י היער הקיים.



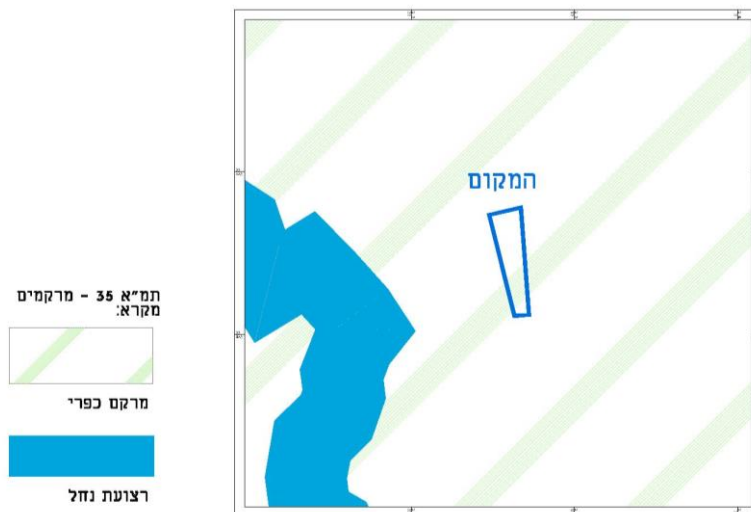
מבט אל המתחם מכיוון דרום אל הצפון





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

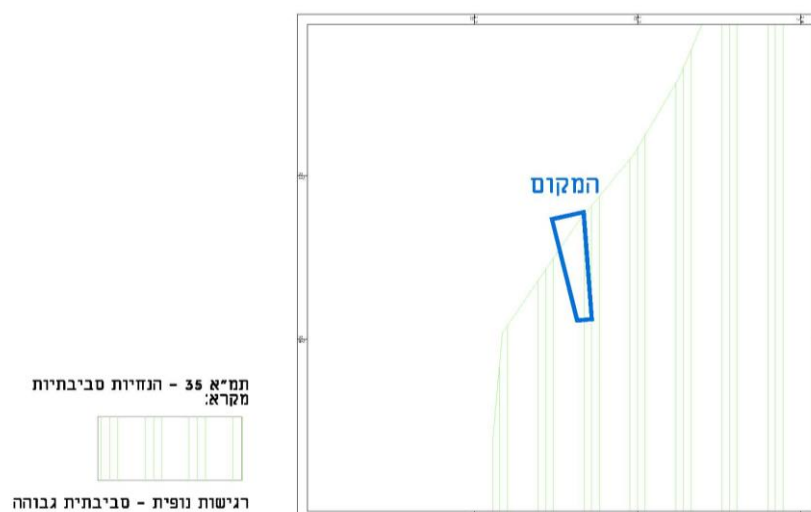
3.1 תמ"א 35 - תשריט המרקמים:



ניתוח נתונים: התוכנית נמצאת במרקם כפרי ובמרחק מעל 100 מטר מרצועת נחל. משמעויות: להבטיח שבפיתוח ובמימוש התוכנית המוצעת אינו משנה מהותית את אופי האזור ולא יפגע בתפקוד הנחל כערוץ ניקוז.



3.2 תמ"א 35 - תשריט הנחיות סביבתיות:

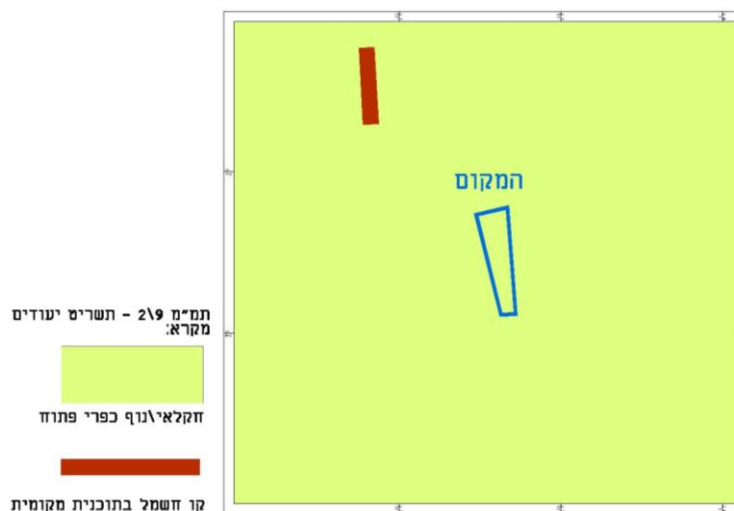


ניתוח נתונים: התוכנית נמצאת במלואה בתחום רגישות נופית - סביבתית גבוהה. משמעויות: נדרש להכין נספח נופי סביבתי-מצ"ב.



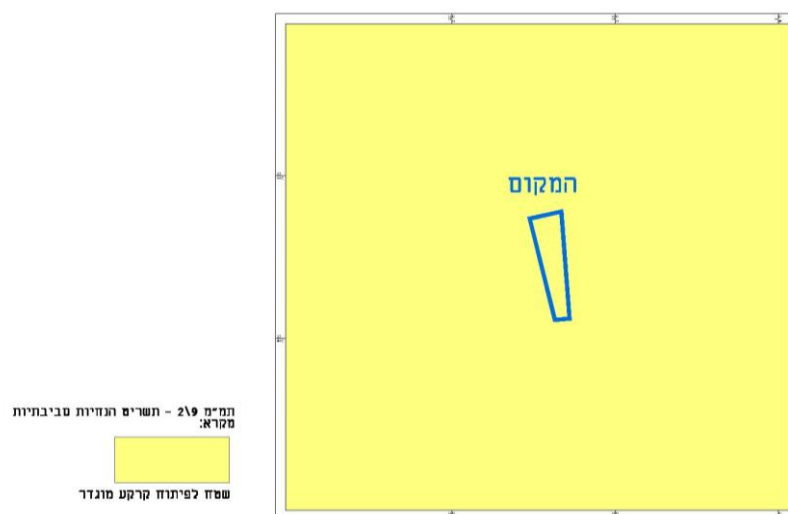


3.3 תמ"מ 2/9 - תשריט יעודי הקרקע



ניתוח נתונים : התוכנית מצויה על שטח חקלאינוף כפרי פתוח. משמעויות : ניתן להציע פיתוח המתחשב ברגישות הסביבתית של השטח וננקטו כל האמצעים למניעת פגיעה באופיו של הנוף הכפרי הפתוח ולמזער מידת הנצפות של האתר.

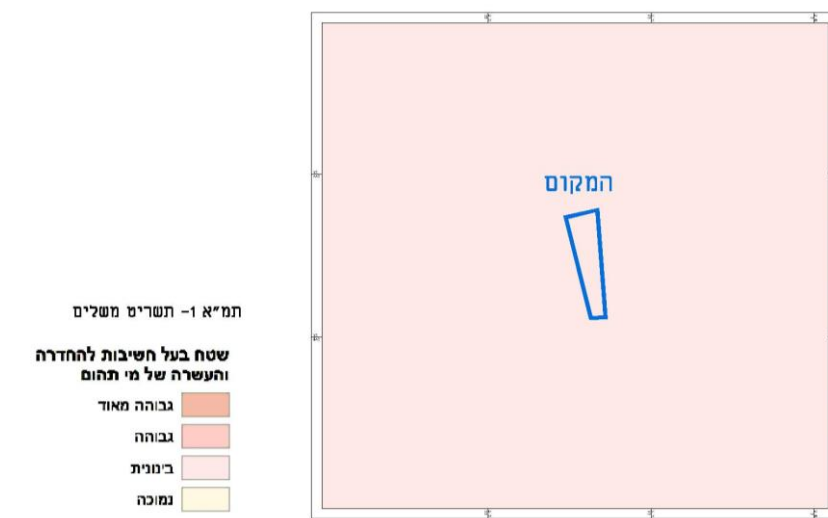
3.4 תמ"מ 2/9 - תשריט הנחיות סביבתיות



ניתוח נתונים : השטח מוגדר כ- שטח לפיתוח קרקע מוגדר. משמעויות : ניתן להציע פיתוח ובתנאי היותו תואם את האופי החזותי של הסביבה מבחינת צורת בנייה קיימת, צפיפות, רציפות, חשיפה חזותית לשימושי קרקע אחרים.



3.5 תמ"א 1- תשריט משלים- מים :



ניתוח נתונים : התוכנית נמצאת בתחום שטח בעל חשיבות בינונית להחדרה והעשרה של מי תהום. משמעות : נדרשות הוראות לניקוז מי נגר עיליים ולמניעת חלחול מזהמים (ראה הוראות בסעיף הנחיות סביבתיות).



4. מסקנות:

4.1 אין בתחום השטח צמחייה טבעית קיימת בעלת ערך נופי, היסטורי, לכן הפיתוח המוצע לא יפגע בערכי נוף קיימים.

4.2 השטח הקיים הינו בשיפוע מתון, עבודות הפיתוח שיבוצעו לא יידרשו עבודות מילוי או חפירה מיותרים שיפגעו בטופוגרפיה הקיימת.

4.3 המתחם נמצא בתחום רגישות 3 עפ"י תמ"מ 2 שינוי 9, לכן ניתן להציע פיתוח בתנאי שהינו תואם את האופי החזותי של הסביבה.

4.4 למתחם קיימת דרך גישה כך שאין צורך בביצוע דרך חדשה

4.5 בתחום החלקה אין שטחים מוגנים ולשימור עפ"י תמ"א 1 והינו מרוחק מציר נחל כך שפיתוחו לא יפגע בתפקודם ואיכותם.

4.6 האתר מרוחק מאתרי ביקור ואינו נצפה ממוקדים פעילים כגון צירי תנועה ראשיים וממרקם בנוי של ישובים סמוכים.

4.7 המתחם מחוץ לתוואי מסדרון אקולוגי.





5. עקרונות תכנון והנחיות לעבודות הפיתוח:

(השלמה ופירוט להנחיות תב"ע מס' ג/21904)

5.1 -גג מבני המשק (דיר צאן, מתבן, סככה לכלים חקלאיים, מתבן, מחסנים חקלאיים) וחזיתותיהם יעוצבו בצורה אחידה וייצבעו בצבע אחיד שמשלב עם הסביבה. מומלץ להשתמש בצבעים בהירים כגון ירוק בהיר, אפור או צהבהב או חום צהבהב ולהימנע מלצבוע בצבעים בוהקים כגון לבן.

גווני ה RAL המומלצים הבאים: 1001, 1014, 1020, 6019, 6021, 7000, 7040.



5.2 -מפלסי מבני המשק יתוכננו תוך התאמה לטופוגרפיה הקיימת וישתלבו בה. יש לאזן במידת האפשר בין כמות המילוי לחפירה ע"מ לצמצם מצבים מיותרים של עודפי חפירה.

5.3 -הגיגון יהיה בדגש של צמחיה מקומית וחסכונית במים ובתחזוקה. ינטעו עצים גבוהים ובוגרים בהיקף 50% לפחות מכלל העצים. עצים מומלצים: ברוש, אלון ואלה. חרוב מצוי, שיזף מצוי, שיזף השיח, צלף קוצני, אשחר א"י, עוזרר קוצני. יש להדגיש שרשימת הצמחיה לא תכלול מינים פולשים ומתפרצים כגון אורן ואיקליפטוס.

5.4 -שפכי בניה / חפירה ישפכו בשטח מאושר ע"י הרשות המקומית.

5.5 -משטחי התפעול, עליהם יבנו מבני המשק, יהיו בגימור בגוון לא בוהק. על מצעי גיר אשר מטבעם לבנים, תיושם שכבה עליונה של חומר כדוגמת חול מחצבה בזלתי.



5.6 -הגידור יהיה מסוג רשת לא אטומה שיהיה יעיל לחסימת כניסה של בעלי חיים גדולים ובינוניים ולאורך הגדר יישתלו עצים, שיחים ומטפסים.

5.7 -קירות פיתוח וקירות תמך, אם ישנן, יהיו מאבן בדוגמא פראית בעלת גוון פטינה טבעי. ניתן לבצע מסלעה בתנאי שתהיה בפטינה טבעית, מישורית ולייצר רצועות גיגון בין כל שורת סלעים, ברצועות אלו יישתלו שיחים ועצים בהתאם לסעיף מס' 5.3.

5.8 -תאורה קבועה תותקן בתוך המבנים בלבד. תאורה חיצונית תופנה אל תוך המתחם ולא כלפי חוץ. תותר תאורה שתידלק לזמן קצר ולצרכי בטיחות והגנה בלבד.

5.9 -העבודות יבוצעו על בסיס תכנית פיתוח וגיגון.



5.10 שיקום נופי:

חישוף שכבת הקרקע העליונה יעשה בכל שטח העבודה, ובמידה ותנאי השטח והמסלע מאפשרים זאת

-באדמת החישוף יעשה שימוש לצורך עבודות השיקום.

החישוף כולל: סילוק שכבת הקרקע העליונה בעומק 20 ס"מ יחד עם הצמחיה שבתוכה, איסוף פקעות, פינוי האדמה וערומה בערימות לאורך התוואי בתחום קווי הדיקור. האדמה תשמר ותשמש אך ורק לצורך חיפוי אזורי השיקום.

-כל אזורי השיקום יחופו באדמה המקומית מהחישוף העליון בעובי 20 ס"מ לפחות.





6. הנחיות סביבתיות:

1. תשתיות:

א. ניקוז: הדיר יהיה מוגן מפני כניסה של נגר עילי לתוכו באמצעות סוללה, תעלה או קורת בטון מתחת לגדר הרשת שתמוקם במעלה הדיר, ושתפנה את מי הנגר העילי במשטחי הדיר לעבר מערכת הניקוז הטבעית, בלי שיבואו במגע עם זבל או חומרי מזון.



ב. ביוב: באם תתוכנן מערכת ביוב, השפכים ינוקזו ישירות אל קו הביוב הסמוך ביותר. בהיעדר מערכת ביוב סמוכה, ייבנה בור אטום מבטון/ פלסטיק לאיגום השפכים. כל מערכת הובלת השפכים תהיה אטומה לחלחול ובצנרת סגורה.

2. מטרדים פוטנציאליים ופתרונות:

א. פינוי זבל בעלי חיים יהיה לאתרים מאושרים לטיפול בזבל בעלי חיים. חל איסור לפיזור זבל גולמי בשדות.

ב. פסדים: הפגרים יטופלו בהתאם לתקנות השירותים הווטרנרים והמשרד להגנת הסביבה.

3. חומרים מסוכנים ודלקים:



חומרי הדברה, חומרי ניקוי וחומרי חיטוי כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג - 1993 ובתקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור), התשנ"ו - 1996, יאוחסנו במחסן רעלים סגור ונעול בהתאם לתקני המשרד. דלקים נוזליים יאוחסנו במיכלים ייעודיים. מיכלי הדלק יאוחסנו בתוך מאצרה אטומה בעלת נפח אצירה של 110% מהנפח המרבי של מיכל הדלק. במאצרה לא יהיה פתח ריקון תחתון, והריקון יתבצע אך ורק באמצעות משאבה חיצונית (מיכלי שאיבה, משאבה טבולה אל תוך מיכל חיצוני וכד'). יש להימנע מכל פעילות העלולה לגרום לנזילות דלק אל הקרקע וזיהומה.

4. אסבסט:

1- בעל העסק לא יתקין אסבסט, מוצר המכיל אסבסט או פסולת אסבסט ולא יבנה באסבסט בין אם לשימוש ובין צורך תיקון, שיפוץ או חידוש לשימוש קיים.

2- העסק לא ימכור ולא ימסור לאחר אסבסט ו/או פסולת אסבסט.

