



תכנית 260-0660696 10/03/2020



תכנית מתאר כוללנית – דיר אל אסד

תכנית 260-0660696

נספח סביבתי



תכניות מתאר
בקעת בית הכרם דיר אל-אסד دير الأسد



לרמן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
דני עמיר תכנון סביבתי בע"מ





תוכן העניינים



3..... מבוא 1.

3..... הגדרת גבולות הפיתוח של הישוב 1.1.

3..... תקציר המצב הקיים 1.1.1.

5..... מדרונות מתלול צורים 1.1.1.1.

6..... שטחים פתוחים מצפון ליישוב 1.1.1.2.

8..... עקרונות והמלצות לתכנון - כללי 1.2.

8..... מדרונות מתלול צורים – המלצות לתכנון 1.2.1.

9..... שטחים פתוחים מצפון ליישוב – המלצות לתכנון 1.2.2.

11..... תיאור המצב הקיים 2.1.

12..... עקרונות והמלצות לתכנון - כללי 2.2.

12..... מתחמי בנייה חדשים הגובלים עם השטחים הפתוחים – המלצות לתכנון 2.2.1.

12..... שטחים ציבוריים פתוחים במרקם הבנוי המתוכנן ובגבולותיו – המלצות לתכנון 2.2.2.

13..... תיאור המצב הקיים 3.1.

13..... מתחמים לגידול בעלי חיים 3.1.1.

13..... שימושי מלאכה ותעסוקה בתחום המרחב הבנוי 3.1.2.

14..... עקרונות והמלצות לתכנון - כללי 3.2.

15..... הנחיות כלליות בנוגע לשילוב מגורים ומסחר ברחובות המרכזיים ביישוב 3.2.1.

16..... תיאור המצב הקיים 4.1.

17..... עקרונות והמלצות לתכנון 4.2.

18..... עקרונות והמלצות לתכנון – קווי מתח עליון (161 ק"ו) ומתח על (400 ק"ו) 5.1.

18..... עקרונות והמלצות לתכנון – סיכונים סייסמיים 5.2.



מבוא

הדוח המסכם לתכנית המתאר הכוללת לדייר אלסד מבוסס על ניתוח סביבתי שנערך במסגרת שלב א' של תכנית המתאר הכוללת – סקירת הרקע לתכנון, והתווה את הרקע הסביבתי נופי לתכנון הישוב.

במסגרת הניתוח הסביבתי נופי מופו ההיבטים הסביבתיים הקיימים בישוב, נבחנה רגישותם לפיתוח וסווגה חשיבותם לשימור. כמו כן, נבחנה השפעתם על סוגיות התכנון בתכנית המתאר בהתייחס לכיווני הפיתוח של הישוב, מטרדים סביבתיים בישוב ובסביבתו ושטחים ערכיים בסמוך לשטח הבנוי.

ארבעת נושאי התכנון הסביבתי המרכזיים לישוב הם:

1. **הגדרת גבולות הפיתוח של הישוב** וקביעת קו הגבול בין השטח לפיתוח והשטחים הפתוחים לשימור – מדרונות מתלול צורים והשטחים הטבעיים מצפון לישוב.
2. **הנגשת השטחים הפתוחים בסמוך לישוב לפנאי ונופש** במטרה לענות על המחסור בהיצע שטחים פתוחים איכותיים בתוך הישוב.
3. **שיפור איכות הסביבה העירונית** ע"י הקטנת הקונפליקט הסביבתי הפנימי בין מגורים ושימושים תעשייתיים יוצרי מטרדים - פינוי שימושים המייצרים מטרדים בתוך מרקם המגורים ובשטחים המיועדים לפיתוח, וקביעת הנחיות בנושאי קיימות ואיכות סביבה.
4. **שיפור במצב השטחים הפתוחים העוטפים את היישוב** באמצעות, כלי ניהול, הוראות למניעת מפגעים ומטרדים, יעוד שטחים לתעשייה חקלאית במרחב האזורי וחיזוק הניהול סביבתי ע"י אשכול בית הכרם.



המרכיבים הסביבתיים המרכזיים שזוהו בשלב המצב הקיים נבחנו ביחס לחלופות התכנון השונות, במטרה לתת מענה להיבטים הסביבתיים בבחינה הכוללת של חלופות התכנון, תוך מתן מענה הולם לצרכי הפיתוח של הישוב. פיתוח החלופה הנבחרת לתכנית המתאר נעשתה גם על בסיס בחינת ארבעת נושאי תכנון סביבתי אלו, ומתוך ראיית החזון התכנוני לישוב.



הדוח המסכם המוצג להלן סוקר את הנושאים הסביבתיים העיקריים שזוהו כבעלי חשיבות לתכנית המתאר, ומציע לגבי כל אחד מהם עקרונות והמלצות לתכנון. המלצות אלו ישולבו בהמשך, עם הכנת מסמכי התכנית, כהוראות בתקנון תכנית המתאר.

הדו"ח הסביבתי הנו דו"ח מנחה, לפיכך ישולבו חלק מן ההמלצות שיפורטו להלן כהוראות מחייבות בתקנון התכנית. כלל ההוראות הסביבתיות, כולל נושאים שלא נסקרו במסגרת דוח זה, יפורטו בתקנון התכנית.

1. הגדרת גבולות הפיתוח של הישוב**1.1. תקציר המצב הקיים**

לאזור שני מאפיינים נופיים עיקריים:

- המאפיין הנופי-תרבותי המובהק של הבקעה הוא כרמי הזיתים הנוטעים בה, המסמלים את ההיסטוריה הארוכה של ההתיישבות במקום, את התרבות והמסורת הקשורה בעיבוד החקלאי ובמסיק ואת הקשר העמוק בין האדם לאדמה.
- המאפיין הנופי-טבעי הוא השיפועים החדים של מורדות מתלול צורים מצפון. מורדות ההרים תוחמים את הבינוי ואת העיבוד החקלאי ונצפים מכל נקודה בישוב.

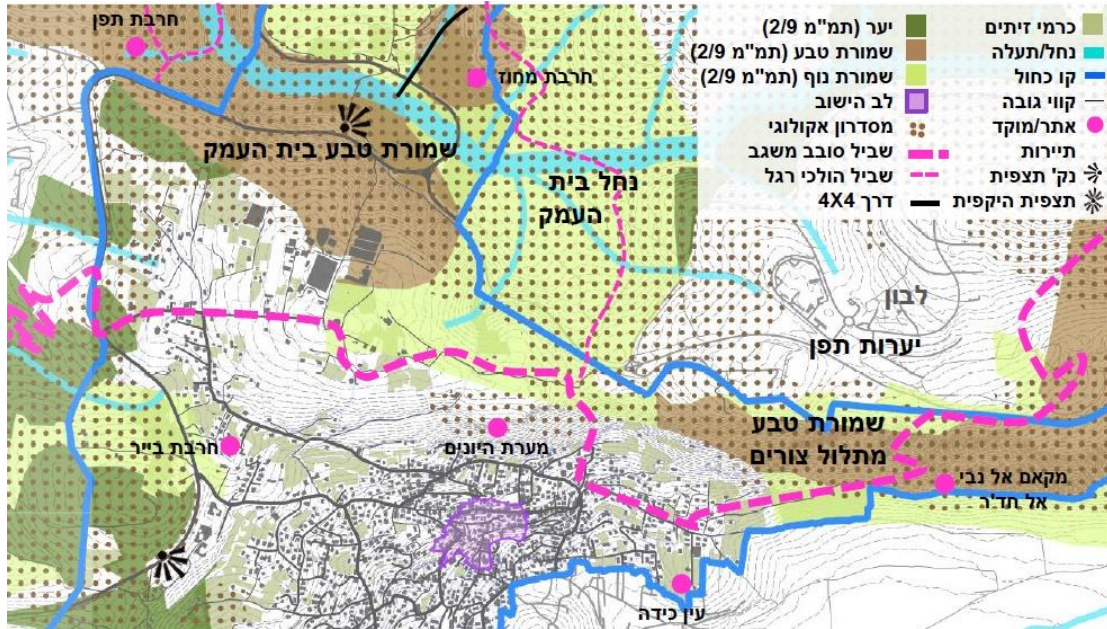
השטחים הפתוחים הגובלים בישוב הנם שטחים בעלי ערכיות נופית וטבעית וכוללים את שטחי שמורות טבע מתלול צורים, נחל בית העמק, שטחים המוגדרים כמסדרון אקולוגי ארצי ע"י רט"ג, שטחי יערות ושטחים





חקלאיים בעיבוד מסורתי של חלקות קטנות, בעיקר כרמי זיתים. שטחים אלו מגבילים את התפתחות הבניה מחד, ומעצימים את יופיו ואופיו של היישוב מאידך.

איור 1: מערך השטחים הפתוחים סביב דיר אל אסד



הכפר דיר אל-אסד נבנה למרגלות מתלול צורים, והוא מאופיין בטופוגרפיה תלולה וברחובות צרים. שתי שלוחות סלעיות בשיפועים חריפים חודרות לתוך תחום השיפוט של היישוב, ומבתקות את הרצף הבנוי. היישוב בנוי בצפיפות רבה וחלק ניכר משטחו מכוסה אספלט ובטון, ללא קרקע המאפשרת חלחול של נגר עילי. מאפיינים אלו משפיעים באופן ניכר על אפשרויות ההתרחבות של היישוב, על ניהול מי הנגר ועל מערך פינוי הפסולת.

איור 2: דיר אל אסד



תחום השיפוט של היישוב כולל עדיין שטחים חקלאיים רחבים, בעיקר מטעים וכרמי זיתים. חלק ניכר מהם כלול היום בתוכניות מאושרות לבניית שכונות מגורים חדשות. צדו המזרחי של כביש 8544, ששיפועו מתונים יחסית, מרכז את עיקר תנופת הבניה הנוכחית ביישוב.





אחד מהאיומים העתידיים על השטחים הפתוחים סביב הישוב קשור ברצונו של הישוב להתפשט לעבר השטח הפתוח שמצפון לכביש 8544, הן בתחום שטח השיפוט הנוכחי של הישוב והן מחוצה לו. זאת לאור העובדה שמדובר בשטחים בבעלות פרטית, שתושבי הישוב רואים בהם את עתודות הקרקע לבינוי.

איומים נוספים הם העדר ניהול ואיסוף פסולת מוצקה הזולגת לשטחים החקלאיים והעדר מערך לטיפול בפסולת חקלאית. ניתן לראות בשטח הפתוח ערימות פסולת חקלאית, פסולת גושית, פסולת בנין ועוד.

כתוצאה מאלו, שטחים אלו סובלים כבר כיום מלחצי פיתוח משמעותיים הכוללים בניית בתי מגורים והכשרת שטחים לגידול בע"ח, שאליהם נלווית השלכת פסולת בנין ופסולת חקלאית מרובה. קיימת חשיבות רבה לקביעת כיווני הפיתוח של הישוב במטרה להגדיר את גבולות הפיתוח שלו, תוך מתן מענה לצורכי הבינוי והפיתוח בישוב.

1.1.1 מדרונות מתלול צורים



מתלול צורים, המתנשא לגובה כ-300 מ' מעל בקעת בית כרם, הוא חלק מהגבול הטבעי בין הגליל העליון והגליל התחתון. המתלול הוא תוצאה של העתק גיאולוגי, ולאורכו משתרע קו העתק חשוד כפעיל ואזור העתקה פעילה (להרחבה ראה סעיף 5.2 ובדוח הסיסימי הנלווה לתכנית המתאר¹).

המתלול כלול בשמורה שאושרה בשנת 2009, אולם טרם הוכרזה. במסגרת תכנית המתאר לשמורה, מותרת רעיית בקר בחודשי הקיץ, וכן מותר המשך עיבוד חקלאי בחלקות פרטיות בתחום השמורה.

גבול השמורה הדרומי מתחיל בכשליש גובהו של המדרון ואינו חלק משטח השיפוט של הישוב. בתחום שטח השיפוט של הישוב מצויים השטחים בתחתית המדרון, שאינם בתחום השמורה. אלו מיועדים בחלקם לבינוי עפ"י תכניות קיימות ונמצאים בהליכי קידום. תכנית מס' ג/19872



(שכונת ההר) מייעדת בנייה על חלקים מהמתלול המהווה סכנה להרס השטח הנותר. חלקם בנויים כבר היום בבתי בודדים הפזורים בשטח, והנוף הייחודי סובל מפגיעות נופיות של עודפי עפר ופסולת בניין וסכנה להרס נוסף מפיתוח עתידי למגורים.

לבניה למגורים במדרונות מספר השפעות שליליות:

- הבניה הפרטית במדרונות מחייבת חציבות ופוגעת במראה המדרונות (ככל שהבינוי מתקרב למדרון, נדרשת חציבה משמעותית במדרון על מנת לפלס את שטח המגרש).
- התפשטות הבניה מביאה איתה השפעות שוליים של המרקם הבנוי על הסביבה הטבעית: תאורה, פסולת, רעש, מינים פולשים, חיות בית וכד'.
- התפשטות הבניה פוגעת באיכות החיים של התושבים ובדימוי של הישוב. הנוף הנצפה מתוך הישוב ומחוצה לו הוא נוף של מדרונות מכוסים חורש טבעי. מעבר לתרומה לאיכות החיים של התושבים, יכולה להיות לכך תרומה משמעותית לדימוי הישוב כנהנה מאיכות סביבה ומגורים מהמעלה הראשונה.
- ככל שלא מוגדר קו בינוי מוחלט שאותו אין לעבור, הבניה ממשיכה להתפשט בזחילה איטית ומכרסמת עוד ועוד במדרון.
- שטח הישוב בנוי בצפיפות רבה ומכוסה אספלט ובטון. חלחול נגר עילי לתת הקרקע אינו אפשרי ומקדמי הנגר גבוהים ביותר. במהלך סופות גשם מתפתחות זרימות חזקות במורד המדרונות התלולים. שמירה על שטח המדרון כשטח פתוח תאפשר הקצאת שטח רב יותר לחלחול והשהיית מי נגר (יידרש ככל הנראה טיפול במדרון לצורך כך) ותתרום למיתון של הנגר שיזרום מטה. מנגד, בניה של שטח המדרון תגביר את בעיות הנגר העילי.



¹ סקר סיסמי - רגישות לסיכונים רעידות אדמה בתחום תכנית מתאר כוללנית דיר אל אסד, נערך עבור מנהל התכנון ע"י ד"ר עמוס בין, אפריל 2017.





איור 3: מדרונות מתלול צורים



1.1.2. שטחים פתוחים מצפון לשוב

מצפון לדיר אל אסד (מצפון לכביש 8544) מצוי שטח בעל ערכיות רבה, שיש חשיבות לשמרו כשטח פתוח. אזור זה מאופיין בפסיפס של חורש, שיחיות ובתות לצד שטחי יער נטע אדם וחקלאות מסורתית ומודרנית. נחל בית העמק חוצה את האזור ממזרח למערב. בין האתרים המיוחדים ביחידה זו, ניתן לציין תופעות קארסטיות שונות על גבי המסלע הדלומיטי ומספר חורבות.

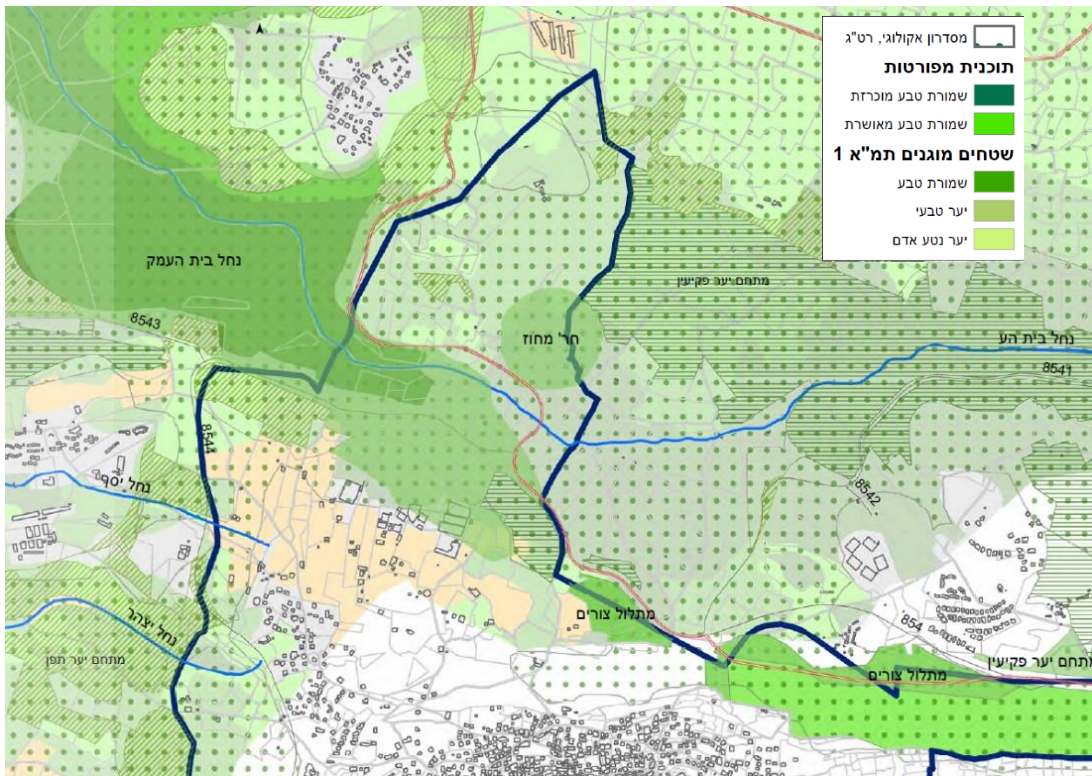


האזור מוגדר כמסדרון אקולוגי ארצי עפ"י רט"ג, בחלקו המזרחי מספר אתרים ארכיאולוגיים מוכרזים ובחלקו המערבי שטחי יערות קטנים המהווים חלק מיער פקיעין. השמורה המוכרזת, שמורת נחל בית העמק, חודרת לאזור בחלקו הדרום-מערבי, בין כביש 854 ו-8544. הגידולים החקלאיים ביחידה זאת הינם זיתים, גפנים ומטעי נשירים שונים. סקר דרום הגליל המערבי שנערך ע"י מכון דש"א בשנת 2012, מגדיר אזור זה ברגישות מרבית, ברגישות גבוהה מאד וברגישות גבוהה.

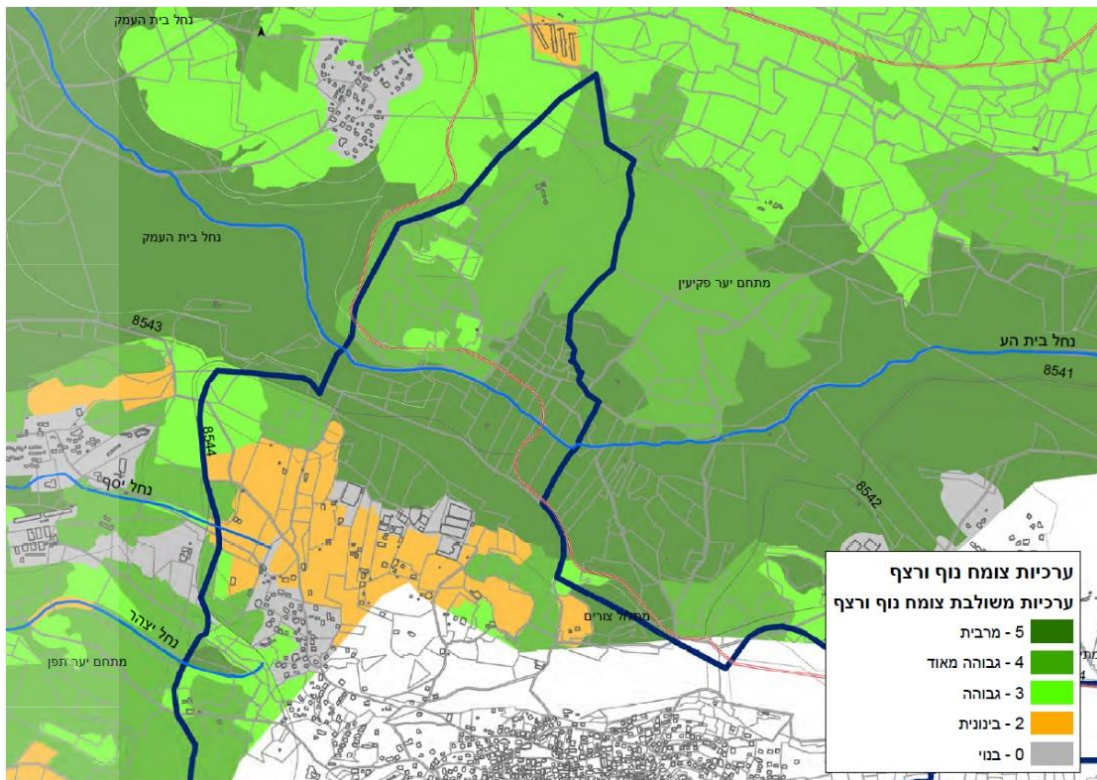




איור 4: שמורות, יערות, נחלים ומסדרונות אקולוגיים בצפון שטח השיפוט של דיר אל אסד²



איור 5: ערכיות משולבת עפ"י סקר דש"א בצפון שטח השיפוט של דיר אל אסד



² מקורות מידע: רט"ג, מסדרונות אקולוגיים; סקר דש"א דרום הגליל המערבי (2012), ערכיות; תמ"א 1, שטחים מוגנים; תכניות מפורטות.





איור 6: השטח הפתוח מצפון לכביש 8544



1.2.1. עקרונות והמלצות לתכנון - כללי

קיימת חשיבות רבה להגדרת גבולות הפיתוח של הישוב במטרה להגן על השטחים הטבעיים והפתוחים הערכיים (מורדות המתלול והשטחים שמצפון לישוב), ולשמר את חלקם כשטחים פתוחים למטרות פנאי ונופש.

בהתאם לכך, תכנית המתאר תכלול הנחיות לתכניות מפורטות הגובלות עם השטח הפתוח, ראו פירוט בסעיף 2.2.1.



1.2.1.1. מדרונות מתלול צורים – המלצות לתכנון

בשל ההשפעות הנופיות השליליות של חציבה במתלול צורים, כמו גם עלויות הפיתוח הגבוהות הנדרשות להתמודדות עם השיפועים, הוגדר בתכנית המתאר כי שטחים בשיפועים של מעל ל-35% לא יכללו בתחום הפיתוח. המתלול החוצה את הישוב יתפקד כחיץ ירוק בלב הישוב וייעודו בתכנית המתאר הכוללנית הוא שמורת טבע.

- אזור מתלול צורים מזרח, שאינו מוגדר כשמורת טבע (תא שטח 555), יסומן בתכנית המתאר כשמורת טבע.
- בשטחי המתלול ניתן יהיה לפתח שבילי הליכה, שבילי אופניים ונקודות תצפית על בסיס צירים קיימים בשטח, שיכולים להתחבר למערך שבילי הטיול הקיים והמוצע באזור.
- כמענה לשטחי הבינוי הנגרעים באזור זה מציעה תכנית המתאר פיתוח שטחים מצפון לישוב, ראה פירוט בסעיף 1.2.2.
- מדרום למתלול מסומן קו העתק חשוד כפעיל. תכנון בהתאם זה יהיה בכפוף למגבלות והנחיות המפורטות בנספח הסיסי לתכנית המתאר, ראה פירוט בסעיף 5.2.
- תכניות מפורטות המציעות פיתוח בשטחים משופעים יכללו הנחיות לחידוש הצמחייה הטבעית באזורי המדרונות אשר יפגעו במשך תהליך הפיתוח או ע"ג מדרונות מילוי חדשים, לפי תכנית שתילה שתוגש לרשות המקומית כחלק מתכנית הפיתוח.
- תכניות מפורטות המציעות פיתוח בשטחים משופעים יכללו הנחיות במידת האפשר למצב של איזון בין כמות המילוי לכמות החפירה ע"מ לצמצם מצבים של עודפי חפירה.





1.2.2. שטחים פתוחים מצפון לשוב – המלצות לתכנון

לשטח הפתוח מצפון לדיר אל אסד איכויות נופיות בלתי מבוטלות. עם זאת, השטח נתפס כעתודה לפיתוח מגורים והרחבת הישוב. לפיכך, תכנית המתאר מאפשרת פיתוח בחלק מהשטח תוך הגדרת גבול פיתוח צפוני המאפשר עתודות בינוי למגורים בצמוד לשוב, ושמירה על שטח פתוח לדורות הבאים.

- מצפון לכביש 8544 (תאי שטח מס' 541, 544, 545, 546, 512, 514, 557, 571) - שטח פתוח בעל ערכיות רבה, שיש חשיבות לשמרו כשטח פתוח.
- בין גבול הבינוי הקיים היום לכביש 8544 (מתחם 10A) – פיתוח מצפון לשוב ומדרום לכביש תוך שמירה על שטח המדרונות כשטח פתוח. פיתוח רובע מגורים חדש על גבי השטחים המישוריים יחסית מצפון לשוב, כולל השלוחה המערבית שיעודה יער בתכנית מפורטת (תא שטח 144), ויעוד שטח אחר ליער בתמורה, בתיאום עם קק"ל (ראו איור להלן).
- קביעת חיץ ברוחב 40 מ' בצמוד לכביש 8544 כגבול הפיתוח של הישוב – שימור השטחים מצפון (כולל המובלעת הנוצרת בין הכבישים) כשטח פתוח.

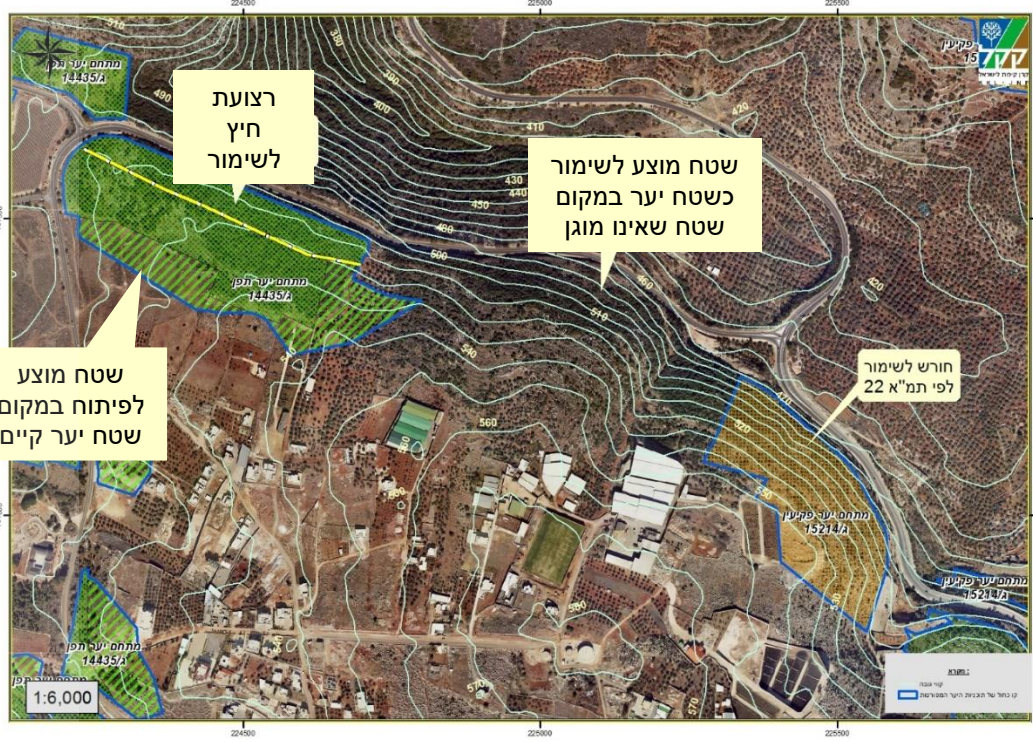
התכנית מציעה פיתוח מתחם למגורים בחלקת יער קק"ל קיים בשטח 74 דונם, ולצידו ייעוד מתחם משופע בשטח 76 דונם לייעור.

איור 7: גבול סכמתי בין השטח לפיתוח והשטח לשימור

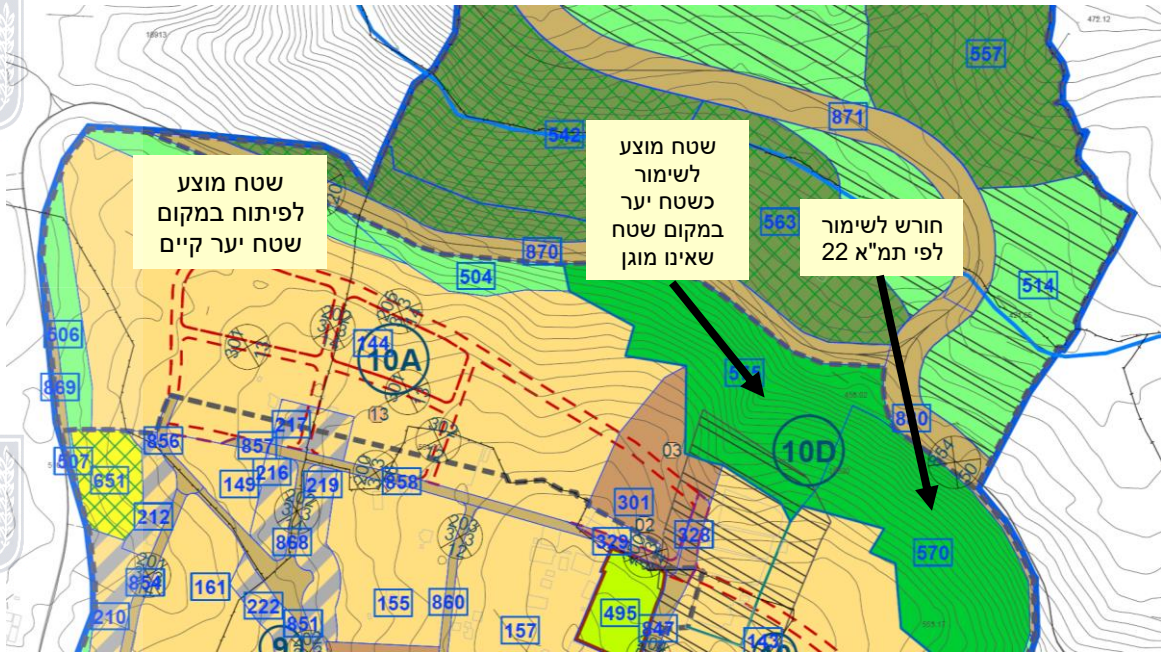




איור 8: שטחים מוצעים לפיתוח ולשימור בשטחי יערות קק"ל



איור 9: שטחים מוצעים לפיתוח ולשימור בשטחי יערות קק"ל



בתיאום עם קק"ל, הוגדרו הנחיות לפיתוח מתחמים אלו:

- בין כביש 8544 לגבול השטח הבנוי תשמר רצועת חיץ ברוחב 40 מ' אשר תשמש כשטח פתוח לרווחת התושבים, כמסדרון אקולוגי וכחיץ נופי (ראו איור 9 לעיל). גבולה המדויק של רצועת החיץ ייקבע בעת הכנת תכנית מפורטת לבינוי במתחם. בתחום רצועת החיץ תותר פעילות פנאי ונופש





אקסטנסיבי ללא מתקני יציקת בטון ותאורת לילה (כגון שבילי הליכה/אופניים, שולחנות פיקניק, פארק פסלים מחומרים טבעיים וכד').

- מתחם הרפתות מטיל מגבלות על הפיתוח למגורים בסביבתו, וצפויים ממנו מטרדי ריח. תכנית מפורטת תקבע את המגבלות על בניה בקרבת הרפתות, למניעת מטרדי ריח, ואת הצורך בפינוי הרפת.
- תכנית המתאר תכלול הנחיות לשלביות פיתוח המתחם. בעת הכנת תכניות מפורטות בתחום שטח זה, יש לבחון את התובנות לאחר יישום ושיווק תכנית ותמ"ל דיר אל-אסד (תמל/1063) ותכנית שכונת ההר (תכנית מס' ג/19872) ולכלול הוראות בהתאם.
- שטח היער החדש המוצע בתכנית המתאר יוגדר ביעוד חורש טבעי לשימור, ויחולו עליו הנחיות בהתאם לתמ"א 22 שיאפשרו נטיעת וניהול יער בתחומו.



2. פיתוח מערך השטחים הפתוחים בסמוך לשוב

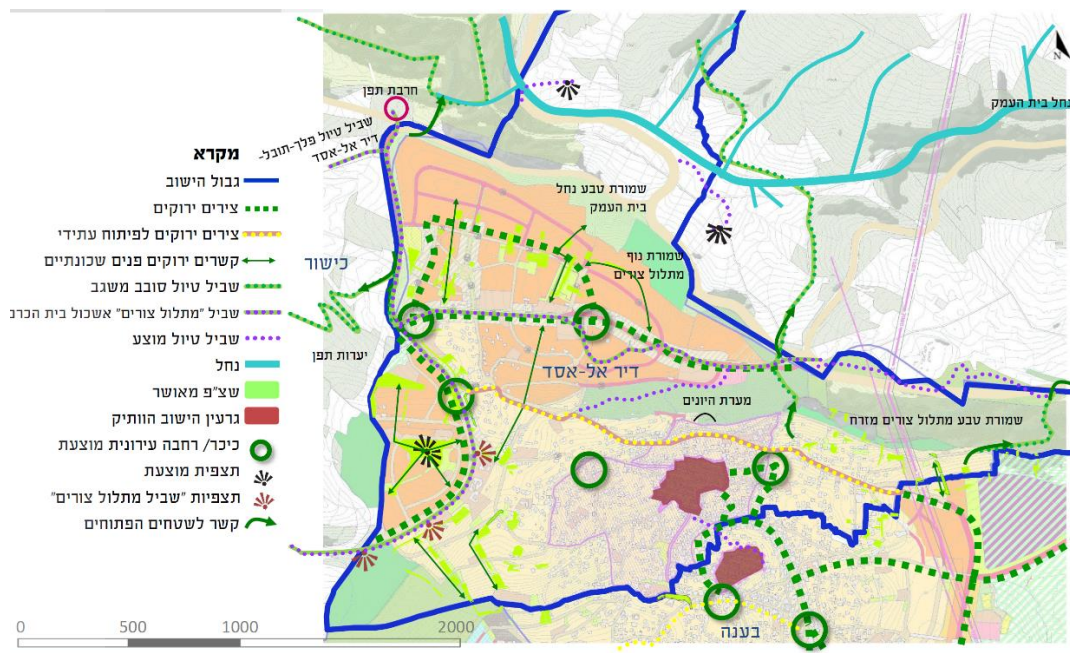
2.1. תיאור המצב הקיים

דיר אל-אסד מוקפת שטחים טבעיים שמורים רבים. שטחים אלה תורמים לייחודו הנופי ולאופיו ככפר גלילי בלב שטח הררי ירוק. השטחים הפתוחים מספקים שירותי אקוסיסטמה חשובים כדוגמת בתי גידול עשירים, אזורי חלחול והשהיית נגר, טיוב איכות מים ואוויר. לשטחים העוטפים יש ערך עבור תושבי דיר אל-אסד, היות והם מספקים שירותים חברתיים ותרבותיים רבים כמו אזורי טיול, פנאי ונופש. שטחים אלו מכילים שבילי טיול, תצפיות נוף מרהיבות וחניוני יער לנופש ופנאי. שטחים אלו מצויים גם בתחום המוניציפלי של הישוב וגם ברשויות הסמוכות, וכחלק מהמערך האזורי של השטחים הפתוחים, לתושבי הישוב.

שטח מתלול צורים מזרח, ושמורת טבע נחל בית העמק אינם זמינים לפיתוח מגורים בשל רגישותם הנופית ושיפועיהם החדים. שמורת נוף נחל בית העמק, משמשת כריאה ירוקה עבור דיר אל-אסד, וכן כשטח פתוח אזורי. יערות תפן עוטפים את הישוב ממזרח וממערב, והתכנית מציעה לחזק את הקשר אליהם ע"י שבילי טיול קיימים ומוצעים, כדוגמת שביל סובב משגב החוצה את צפון המרקם הבנוי ממזרח למערב ושביל אל קוציבה העובר בתוך הישוב. לפירוט נוסף ראו בדו"ח הנופי לתכנית המתאר.



איור 10: מערך שבילי טיול ואתרי ביקור דיר אל-אסד





2.2. עקרונות והמלצות לתכנון - כללי

השטחים הפתוחים העוטפים את היישוב הינם הפתרון והמענה היחיד למחסור הגדול בשטחים ציבוריים פתוחים. לשם כך יש לפתח כניסות מהמרקם הבנוי לשטחים הפתוחים, שיכללו בחלקם גם את התשתיות הנדרשות (חניה, שירותים, מתקני נופש וכד').

בתחום השיפוט של הישוב, השטחים הפתוחים הסמוכים לחלקו המבונה כוללים שני מרכיבים עיקריים – מורדות מתלול צורים והשטחים הטבעיים שמצפון לישוב.

א. **מורדות מתלול צורים** (מתחם 11) – תכנית המתאר הכוללנית מסמנת שטחים אלו כשמורת טבע. בשטחי המתלול שמעל לקו הבינוי המוגדר בתכנית המתאר ניתן לפתח שבילי הליכה, שבילי אופניים ונקודות תצפית על בסיס צירים קיימים בשטח, שיכולים להתחבר למערך שבילי הטיול הקיים והמוצע באזור.

ב. **השטחים הפתוחים שמצפון לישוב** – תכנית המתאר הכוללנית מסמנת שטחים אלו כשטחים חקלאיים מוגנים המיועדים להישמר עבור הדורות הבאים.



2.2.1 מתחמי בנייה חדשים הגובלים עם השטחים הפתוחים – המלצות לתכנון

- תכניות מפורטות/היתרים הגובלות עם השטח הפתוח יכללו הנחיות עיצוב אדריכלי לחזית הפונה לשטח הפתוח (קירות, חיפוי). תכנון עבודות הפיתוח יעשה תוך השתלבות בקיים, שמירה על עצים וערכי טבע קיימים ככל הניתן, הדגשת הנוף המקומי ופגיעה מינימלית בקיים במהלך התכנון המפורט והבניה.

- תכניות מפורטות הגובלות בשטח הפתוח יכללו מסמך סביבתי, אשר יתייחס בין היתר למניעת פגיעה בשטח הפתוח בעת עבודות ההקמה, לשיקום נופי, למניעת השפעות של זיהום אור, מינים פולשים וכד' לעבר השטחים הפתוחים, בהתאם להנחיות רט"ג וקק"ל.

- השטחים הפתוחים העוטפים את היישוב הינם הפתרון והמענה היחיד למחסור הגדול בשטחים ציבוריים פתוחים. לשם כך יש לפתח כניסות מהמרקם הבנוי לשטחים הפתוחים, שיכללו גם את התשתיות הנדרשות (חניה, שירותים, מתקני נופש וכד').



2.2.2 שטחים ציבוריים פתוחים במרקם הבנוי המתוכנן ובגבולותיו – המלצות לתכנון

- כל תכנית מפורטת לבינוי ו/או הסדרת תוספת בינוי באזורים הוותיקים, תכלול שטחים ציבוריים פתוחים במרקם הבנוי המוצע בהיקף שיעמוד בסטנדרטים המקובלים ובשאיפה שייתן מענה מסוים גם למרקם הקיים.

- התכנית תכלול הוראות לשימור וסימון עצי הזית העתיקים הפזורים בישוב ומהווים נכס נופי וסביבתי.

- אזור מתלול צורים מזרח יוגדר בתכנית המתאר ביעוד שמורת טבע. בשטחי המתלול ניתן יהיה לפתח שבילי הליכה, שבילי אופניים ונקודות תצפית על בסיס צירים קיימים בשטח, שיכולים להתחבר למערך שבילי הטיול הקיים והמוצע באזור.





3. שיפור איכות הסביבה העירונית - הקטנת הקונפליקט הסביבתי בין מגורים ושימושים תעשייתיים וחקלאים ושימושים מסחריים

3.1. תיאור המצב הקיים

3.1.1 מתחמים לגידול בעלי חיים

בצפון דיר אל אסד קיים מתחם בשטח של כ-45 דונם לגידול עגלים ושטחי מרעה פתוחים, שהוקם בהתאם לתכנית מפורטת (10759/ג) שאושרה בשנת 2002. פעילות המתחם צפויה ליצור מטרדים על אזורי מגורים עתידיים בסביבת המתחם.

איור 11: מתחם גידול בקר, דיר אל אסד



3.1.2 שימושי מלאכה ותעסוקה בתחום המרחב הבנוי

המרחב הבנוי בתוך הישוב מתאפיין בקיומם של בתי מלאכה באזורי המגורים – נגריות, מוסכים, אטליזים, בתי בד וכד'. מבנים אלו מצויים פעמים רבות בקומת הקרקע של מבני המגורים או כמבנים נפרדים המשולבים ברצף הבנוי. מעבר למטרדי הרעש, ריחות ואיכות האוויר, הנובעים מפעילות בתי המלאכה, עלולים להיווצר מטרדים סביבתיים כתוצאה מפעילותם של בתי הבד והאטליזים בישוב. פגיעה זו נובעת מהיעדר טיפול הולם בשפכים והזרמות למערכת הניקוז. בתי בד המזרימים עקר יחד עם משחטות המזרימות שומנים למערכת ביוב מייצרים פגיעה ביעילות תהליך הטיפול בשפכים במט"ש ולהזרמת קולחים באיכות נמוכה לנחלי הסביבה.

בדיר אל אסד קיימים עסקים בעלי פוטנציאל ליצירת מטרדים סביבתיים למגורים, בהם מפעל בטון, בית מטבחים, משחטות, מפעלים לעיבוד מוצרי בשר, מסגרות, נגריות וחניוני רכב כבד.

מבחינה סביבתית, שימושי המלאכה והתעשייה המייצרים מטרדים סביבתיים, לא נכון שיהיו פזורים ברחבי הישוב, ובוודאי שלא בסמיכות למגורים ושימושים רגישים נוספים. מקומם של שימושים אלו, המייצרים מטרדים שונים כמו מטרדי רעש, זיהום אוויר, ריחות, פסולת ועוד, הנו באזור המותאם לכך המנוהל ומפוקח מבחינה סביבתית על מנת שלא יצור מטרדים לסביבתו. במהלך הניתוח נמצא שמבחינה כלכלית נכון שגם עסקים אשר לא אותרו כמייצרים מטרדים, יעתיקו את פעילותם לאזורי התעסוקה במרחב על מנת שאלו יוכלו ליהנות מיתרונות לגודל וממערך תשתיות מוסדר.





3.2. עקרונות והמלצות לתכנון - כללי

הוצאת השימושים המטרדיים מתוך השטח הפתוח ומתוך מרקם המגורים בישוב הינו מרכיב מהותי בתכנית המתאר הכוללנית. חשוב לזכור כי המרקם הבנוי היום, לא משקף את המצב העתידי, בו על פי תכנית המתאר הישוב יצטופף ואוכלוסייה גדולה יותר, תהיה חשופה לשימושים מטרדיים אלה. לפיכך, תכנית המתאר הכוללנית שמה לה למטרה להוציא שימושים אלה ממרחב המגורים.

מאחר וקיים קושי באיתור שטחים לתעשייה בתחום שטח השיפוט של דיר אל אסד, שאליהם ניתן יהיה להעביר את בתי המלאכה הקיימים, יש להציע לנושא המלאכה והתעשייה פתרון אזורי אשר ייתן מענה לשלושת הישובים גם יחד, וייתן מענה, בין היתר, גם למפגעים סביבתיים. המענה המוצע לפיתוח שטחים עתידיים מצוי בעיקר בתחומי מג'ד אל כרום ובהיקף קטן גם בתחום השיפוט של בענה.

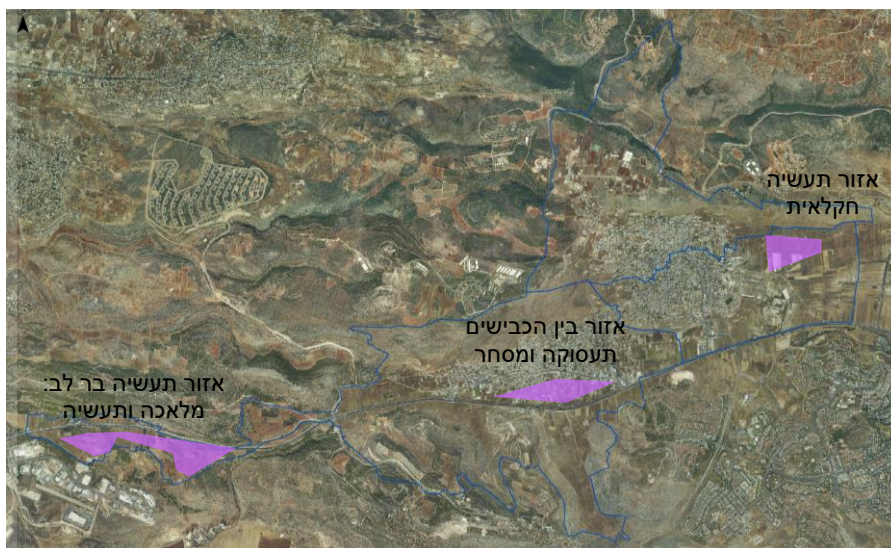
צמצום הקונפליקטים עם שימושים מטרדיים משלושת הישובים, כפתרון אזורי, מבוסס על אבחנה בין המטרדים הנגרמים לשימושים הרגישים:

- רמת מטרדיות סביבתית גבוהה - העתקה לאזור התעשייה החדש צפון בר לב. שימושים חקלאיים ושימושי תעשייה זעירה ומלאכה שיפוט מתחום המגורים בישוב, יועתקו ככל הניתן לאזור תעסוקה מוצע בתכנית המתאר הכוללנית לבענה - תאי שטח המסומנים ביעוד תעסוקה ולאזור תעסוקה מרחביים ייעודיים לתעשייה חקלאית.
- רמת מטרדיות סביבתית מתונה - העברת שימושים לאזורים מעורבים של תעשייה, מלאכה, תעסוקה, מסחר ובידור.
- רמת מטרדיות סביבתית נמוכה - שילוב, בתנאים סביבתיים, במרקם המגורים.

בהתאם לכך, מוצעים שלושה אזורים למיקום של שימושי מלאכה ותעשייה, היוצרים מטרדים לסביבתם:

- א. הרחבת אזור התעסוקה המוצע מצפון לבר-לב, בשטח השיפוט של מג'ד אלכרום - עבור שימושי תעשייה ומלאכה, משלושת הישובים.
- ב. אזור חקלאות והנחיות מיוחדות מזרחית לבענה, בשטח השיפוט של בענה (תא שטח 661 בתשריית תכנית המתאר הכוללנית לבענה) - עבור שימושים של גידול בע"ח ושימושי תעשייה זעירה ומלאכה שיפוט מתחום המגורים בישוב.
- ג. תעסוקה ומסחר - עבור שימושים אשר אינם יוצרים מטרדים או יוצרים מטרדים ברמה מתונה וניתן לשלבם בשטחי תעסוקה ומסחר תוך מתן הנחיות מתאימות.

איור 12: אזורי תעשייה מוצעים לפינוי מטרדים מהישוב וסביבתו





בהתאם לכך, ההמלצות ביחס לעסקים הקיימים בישוב הן:

- העתקת מתחם הרפתות הקיים בשולי השטח הבנוי בצפון הישוב בשטח המיועד לפיתוח בתכנית המתאר הכוללנית של בענה לאזור תעסוקה חקלאית, כך שהקמת תוספת יחידות הדיור המוצעות תותנה בהבטחת איכות הסביבה העירונית, ולא יתקיימו מטרדים הקשורים בפסולת בעלי חיים ומטרדי ריח כלפי אזורי המגורים ומבני הציבור והחינוך.
- פינוי העסקים המייצרים רמת מטרדיות גבוהה לשטח ייעודי המסומן בשימוש חקלאות והוראות מיוחדות בתכנית המתאר הכוללנית של בענה / אזור תעשייה בר לב צפון, תוך שמירה על איזור מתאים בתוך אזור התעשייה החקלאית.
- המשך פעילותם של עסקים קיימים במרקם המגורים הקיים תהיה בכפוף לבחינה של פתרונות למניעה ולהפחתה של מטרדים סביבתיים ומפגעים סביבתיים באזורי המגורים.



3.2.1 הנחיות כלליות בנוגע לשילוב מגורים ומסחר ברחובות המרכזיים בישוב

במקרה של עירוב שימושים למגורים ומסחר, לשימושי המסחר קיים פוטנציאל ליצירת מטרדים סביבתיים ומפגעים סביבתיים באזורי המגורים. במקומות אלה תידרש בחינה של פתרונות למניעה ולהפחתה של מטרדים סביבתיים ומפגעים סביבתיים באזורי המגורים.

המלצות לתכנון:

- תכנית מפורטת שבה כלולים שימושים של תעסוקה ומסחר לצד אזורי מגורים, תקבע מגבלות על סוג השימושים המותרים ועל פעולתם לרבות הנחיות לבדיקות סביבתיות בשלב היתר הבניה, ניטור, מגבלות תפעול ובניה.
- היתר בניה לשימושים שעלולים לגרום למטרדים סביבתיים באזורי מגורים, ילווה במסמך סביבתי, שיקבע אמצעים למניעת מפגעים לפי הנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת ובאישורה.





4. שיפור במצב השטחים הפתוחים העוטפים את היישובים

4.1. תיאור המצב הקיים

בשולי היישובים ובשטחים הפתוחים המקיפים אותם קיימים ריכוזים רבים של פסולת יבשה, ולעיתים גם של פסולת ביתית. הפעילות בתחום השטחים הפתוחים המביאה למפגעים סביבתיים היא בעיקרה השלכת פסולת ו/או שריפתה, גידול בעלי חיים ושריפת הגזם מכרמי הזיתים. מפגעים אלו נובעים משילוב של היעדר מערך איסוף, תשתיות קליטה, מודעות סביבתית נמוכה והיעדר מערך אכיפה ופיקוח.

עד לאחרונה אופיין היישוב, כמו גם בענה ומג'ד אלכרום, בטיפול לקוי במערך פינוי הפסולת הביתית והיבשה, אולם תמונת מצב זו השתנתה עם הקמתו של אשכול בקעת בית הכרם. האשכול מרכז את הטיפול בפסולת ובתשתיות מתוך ראייה אזורית ונסמך על מקורות תקציביים מן המדינה ולא על מקורות מוניציפאליים, עובדה אשר שיפרה בצורה ניכרת את הטיפול בסוגיה זו. ניתן להניח שמגמת השיפור תמשיך גם בעתיד, וככל שישתפר הטיפול בפסולת בתחומי היישוב, יפחתו בהתאמה השלכת ושריפת הפסולת בשטחים הפתוחים.





4.2. עקרונות והמלצות לתכנון

הטיפול בפסולת לסוגיה חייב להיות מבוצע בראיה אזורית כוללת של שלושת הישובים (דיר אלאסד, בענה, מג'ד אלכרום) ולא עבור כל ישוב לכשעצמו. ראייה כוללת זו צריכה לבוא לידי ביטוי במספר תחומים עיקריים:

- א. ריכוז התשתיות הנדרשות לשלושת הישובים במקום אחד – אזור תעסוקה חקלאית ותעשיית בשר אזורי יכול לספק מענה למתחמי גידול בעלי החיים הקיימים בבענה ובדיר אל אסד לתחנת מעבר לפתרון קצה לפסולת גושית ולפתרון מערכת לטיפול בפסולת יבשה, פסולת חקלאית ובפסדים.
- ב. יעול מערך איסוף הפסולת ופינוייה בהתאם לזרמים השונים המרכיבים אותה.
- ג. שיפור במערך האכיפה.
- ד. אספקת תשתיות משותפות לטיפול במפגעים – לדוגמא רכישת מקצצה ניידת ע"י האשכול ומתן אפשרות לשימוש בה למגדלים בעלות סמלית.



ה. לאפשר טיפול בר קיימא בפסולת בישוב. הכוונה היא לטיפול משולב בפסולת הכולל – איסוף ופינוי פסולת ומחזור ועידוד של חלופות שונות לטיפול בפסולת, כל זאת בכדי לצמצם את נפח הפסולת המיועדת להטמנה ולצמצם את המפגע החזותי הבולט של פסולת הפזורה ברחבי הישוב ובשוליו.

לניהול סביבתי בראיה אזורית משותפת, בהתאם לתפיסה אותה מייצג אשכול בית הכרם, חשיבות בהיבטים של מניעת מפגעים סביבתיים, טיפול מקצועי בנושאים הסביבתיים, יעול ההיבטים הכלכליים של אספקת שירותים תברואיים (כדוגמת מקצצה ניידת לטיפול בגזם זיתים) ושל הכשרת מתקנים תברואתיים והפעלתם (כדוגמת תחנת מעבר), מתן תמיכה מקצועית וכלכלית לרשות המקומית, שיפור מערך האכיפה ופיתוח אזורי תעשייה ותעסוקה.

לצד אלו, יש לטפל בפסולת לסוגיה בתחומי הישוב, בכדי לצמצם את השלכת הפסולת בשטחים הפתוחים סביב הישוב:

א. כללי:

- נדרשים פתרונות לאיסוף פסולת יבשה ופתרונות לאיסוף או טיפול בגזם חקלאי יחד עם אכיפה מוגברת של האשכול למניעת השלכת פסולת בישוב ובסביבותיו.
- יש לקדם תכניות חינוכיות והסברתיות להגברת המודעות לנושא הטיפול בפסולת בשילוב עם הפעולות שצוינו לעיל.
- ב. מכלי אצירה ומיין פסולת:
 - תכנית מפורטת תקבע הנחיות להקצאת שטחים לאצירה, לטיפול ולפינוי פסולת.
 - בתכניות מפורטות יש לשקול הקצאת שטחים למרכזי מחזור והפרדה שכונתיים ורובעיים (נייר, פלסטיק, פסולת אלקטרונית וכו'). ניתן לעשות זאת בשטחים ציבוריים ויש לשלב זאת בהוראות התכנית.

א. פסולת בנין –

- אפשרות להקמת תחנת מעבר, שתשרת את שלושת הישובים, באזור התעשייה החקלאית, בשטח השיפוט של בענה.
- בשל תוספת הבניה החזויה, יש לשלב נהלי טיפול בפסולת בנין בכל בקשה להיתר ובכל תכנית מפורטת. תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת סילוק מוסדר של פסולת בנין בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאיו ואגרות טיפול בפסולת בנין) התשס"ה 2005.
- תכניות מפורטות יקבעו הוראות בדבר אופן הריסת מבנים או חלקי מבנים מאסבסט ו/או פירוקם ובדבר פינוי פסולת האסבסט, בתאום עם המשרד להגנת הסביבה.





5. סעיפים כלליים בנושאים סביבתיים

5.1. עקרונות והמלצות לתכנון – קווי מתח עליון (161 ק"ו) ומתח על (400 ק"ו)

בחלקו המזרחי של הישוב קיימים 2 קו מתח עליון (161 ק"ו) העוברים מצפון-מערב לדרום-מזרח. הקווים ממשיכים אל שטח השיפוט של בענה ומגיעים לתחמ"ש כרמיאל, שמדרום לכביש 85. בנוסף, קו מתח על (400 ק"ו) מסומן התכנית המתאר המחוזית, בצמוד לקו המתח העליון, ממזרח לו.

כיום הקווים עוברים בשטחים פתוחים, שמרביתם אינם מיועדים לפיתוח בתכנית המתאר הכוללנית, ומסומנים בה כשטח חקלאי פתוח, שמורת טבע ושצ"פ. יחד עם זאת, במקטע הדרומי של הקווים מצוי שטח המיועד למגורים.

כדי למנוע חשש למטרדי קרינה מקו זה כלפי ייעודי הקרקע המתוכננים, המגבלות המדויקות שיש לשמור מקווי המתח ייקבעו בתיאום עם חח"י בעת התכנון המפורט של מתחמי המגורים. תנאי לאישור תכנית מפורטת במתחם הכולל קווי מתח גבוה ועליון יהיה הטמעת הנחיות חברת החשמל לעניין מגבלות הבניה בתחום השפעת הקווים.



5.2. עקרונות והמלצות לתכנון – סיכונים סייסימיים³

במסגרת הכנת תכנית המתאר נערך סקר סייסימי לבחינת הרגישות בתחום התכנית לסיכונים רעידות אדמה. לפי ממצאי הסקר בשטח התכנית שלושה העתקים המסווגים במפת תקן 413 כחשודים כפעילים שלאורכם מתרחשת הסטה של חתכי קרקע קשיחים. העיקרי שבהם, העתק דיר אל אסד בכיוון כללי מזרח מערב, הוא אחד ממערכת ההעתקים שגובלים בין הגוש המורם של מתלול צורים מצפון לבין הגוש הנמוך של בקעת בית כרם, מדרום. ההעתקה המרבית לאורך ההעתק התרחשה בחלקו המזרחי. בחלקו המערבי קיים מפגש עם העתק שני שכיוונו צפון-מזרח דרום-מערב והנמשך דרומה אל עבר שטח התוכנית של מג'ד-אלכרום. ההעתק השלישי בקטגוריה זו מצוי בחלק הצפוני של התכנית. קו העתק נוסף שאיננו מסווג כחשוד-כפעיל חוצה את התכנית בחלקה הצפוני-מרכזי וכיוונו צפון-מערב דרום-מזרח. חשוב לציין שבנוסף לסיכון הסיסימי, העתקים בכלל, גם כאלה שאינם מסווגים כפעילים, מלווים באזורי ריסק ובמסלע שחוזקו ויציבותו פחותים.

קו ההעתק החשוד כפעיל מסומן בתשריט תכנית המתאר הכוללנית. לפי התקן לא יוקמו מבנים על עקבה של העתק פעיל ועד 15 מ' משני שפתותיה. העתק המסווג במפת המכון הגיאולוגי כחשוד-פעיל, דינו כפעיל כל עוד לא הוכח אחרת, והרצועה שבטווח 200 מטר מכל צד של עקבת ההעתק (קו החיתוך של מישור ההעתק עם פני השטח) מוגדרת כ"אזור העתקה פעילה". כל עוד לא בוצעה חקירה גיאולוגית ספציפית של ההעתקים הנ"ל באזורי ההעתקה הפעילה חלולות מגבלות בנייה עד מרחק של 200 מ' משני עברי ומקצה עקבת ההעתק, לפי המיפוי הקיים.

בחלק המרכזי של התכנית בו חשופות שכבות קרטון וחואר מחבורת הר הצופים במדרונות התלולים של מתלול צורים, קיים סיכון לגלישות קרקע. רמת הסיכון לפי המפה היא בינונית ברובה (דרגה 4-8 מתוך 11). ברצועה זו יש לקחת בחשבון את יציבות המדרונות ואת הסיכון מגלישות קרקע בעת רעידת אדמה, ובלעדיה. בהתאם לממצאים, קובע הסקר את ההמלצות הבאות לתכנון (במסגרת הכנת תכנית מפורטת שיוכנו מתוקף תכנית המתאר הכוללנית):

- ברצועה צרה במרכז התכנית המסומנת בנספח הסייסמולוגי, עשויים להתקיים תנאים להגברת שתית חריגה של עד פי 2~ ואשר אותה יש לקחת בחשבון. תנאי להיתר בנייה ברצועה זו תהיה התייחסות מהנדס הביסוס לסייג הקרקע ומקדמיה, ולאפשרות להגברת שתית חריגה.

³ האמור בסעיף זה מתוך: "סקר סייסימי - רגישות לסיכונים רעידות אדמה בתחום תכנית מתאר כוללנית דיר אל אסד", שנערך עבור מנהל התכנון ע"י ד"ר עמוס בין, אפריל 2017. האזורים הכלולים בהמלצות מסומנים במפות הכלולות בדו"ח הסקר הסיסימי.





- לפי מפת המכון הגיאולוגי הנספחת לתקן 413, בשטח התוכנית קיימים העתקים חשודים-כפעילים המסיטים חתכי קרקע קשיחים (A ו-B) אשר כל עוד לא הוכח אחרת דינם כפעילים, וסביבם רצועה בטווח של 200 מטר מכל צד המוגדרת כ"אזור העתקה פעילה". תנאי להיתר בנייה בתחום "אזור העתקה פעילה" תהיה "חקירה גיאולוגית" שתבהיר שאין בתחום המבנה ועד 15 ממנו עקבות של העתק פעיל. מכיוון שהתקן קובע איסור בניה בטווח של 15 מטר מעקבת ההעתק כפי שנקבעה בחקירה גיאולוגית ייעודית, מוצע לבחון ביצוע חקירה זו בשלב התכנון המוקדם וזאת בהתייחס לייעודי השטח בתוכנית.

- לפי מפת המכון הגיאולוגי הנספחת לתקן 413, בחלק משטח התכנית קיים חשש מגלישת מדרונות. תנאי להיתר בנייה באזורי רגישות שמעל 4, תהיה התייחסות המהנדס האחראי לסיכון ולאמצעי ההתמודדות שיינקטו. תכנון וביצוע של תשתיות הנדסיות ומבנים בתחומי הרגישות הגבוהים ילוו בהתייחסות לתנאי היציבות ולסיכון לגלישות גם ללא רעידות אדמה.



- מסמכי התכנון שיוגשו במסגרת הבקשות להיתרי בנייה ילוו בהצהרת המתכנן כי התכנון ההנדסי וההתייחסות לסיכון הסיסמי מטמיעים את הממצאים והמסקנות בסקר הסיסמי הנוכחי, בדוחות ובחוות הדעת הגיאולוגיים, שיצורפו כנספחים.

- מתקנים הכוללים שימוש בחומרים מסוכנים יעמדו בדרישות המשרד להגנת הסביבה המפורטות ב"מדריך לניהול סיכונים סיסמיים ממקורות נייחים בהיבט של תקריות חומרים מסוכנים".

