

תאריך : 01.05.2008

מעבדה מס' 1064 מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 18/187
החלטה הממוזנת לתכנון ובניה החליטה
ביום 11.11.08. לאשר את התכנית

**תוכנית מס' ג/ 15382 – משהד
נספח נופי – דרך הבשורה**

מבוא :

דרך הבשורה הידוע במסלול של ישו הנוצרי, אשר עבר בין נצרת כפר ילדותו, לבין מוקדים שונים אל צפון כנרת, אזור שליחותו, מסלול זה קרוי דרך הבשורה.

התוכנית תודרת לתחום שטח בעל רגישות נופית סביבתית גבוהה ובתחום מכלול נופי כולל דרך הבשורה (מסומן בתוכנית מס' A36).

נספח זה אמור לענות ולהתחשב במכלול הנ"ל בהתאם לסעיפים הרלוונטיים בתמ"א- 35.

מאפייני דרך הבשורה :

דרך מהווה שביל הליכה/רכיבה שיפוע מתון, לאורכו קיימים ישובים / אטרקציות / חוויות/ עצי צל לפעמים עצים בודדים / מוקדי תצפית וכו'.

הדרך בחלקו מרצף באבן מקומית דמוי עתיק ברוחב לא פחות מ' 2.0 מ', מהווה מדרכה בצד צפון לדרך מס' A 36 לכיוון הישוב.

נתוני רקע :

- דרך הבשורה בתוכנית מס' A 36 מהווה קטע בלתי נפרד מדרך הבשורה ההיסטורית מחברת את ישוב משהד עם אתר עתיקות ציפורי.

- משני צידי דרך זו אמורים לשמש בעיקר למבנה מגורים א, שב"צ, ושצ"פ.

דרך הבשורה : (חשיבתו ומטרותו) :

- גיבוש אשכול המוצרים התיירותיים סביב נתיב צלייני זה.

- יצירת תשתית ציבורית לשיווק תירותי בארץ ובח"ל.

- יעוץ והכוונה לאתרים היסטוריים ומורשת/ עידוד כלכלי ע"י יזמים מקומיים ואחרים לאורך הנתיב.



- שילוב מרכבים שונים לצורך משיכה תיירותית ייחודית, בשל ערכו הרגשי, הדתי והתרבותי עבור שוק של מיליארדי אנשים לרבות התיירות הנוצרית.
- משיכת שומת לב מיליונים מרחבי אירופה והעולם בעתיד.
- בעתיד הקרוב להכפיל / לשלש היקף התיירות בארץ לרבות בגליל, ולהאריך את משך / זמן שהייתם.
- פיתוח אזור הגליל התחתון והמזרחי הסובל מתת פיתוח.
- יצירת שיתוף פעולה בין המגזרים השונים מאפיינים אזור זה.

תיאור השטח :

קרקע/ מסלע :

שכבת קרקע דקה מעל מסלע גיר רך.

מפנה :

מפנה השטח לכיוון צפון מזרח, שיפוע בין 12% – 40% .

חקלאות (שטח כ' 47.0 ד') :

השטח בחלקו בשימוש חקלאי אקסטנסיבי גידול בעל, בעיקר נטוע עצי זית גיל צעיר, ועצי בוסתן בודדים, תאנים שקדים וכדו', שטח פלחה, ושטח ללא ניצול בגלל שיפועו והעדר שכבת קרקע דרושה לגידול חקלאי.

נגישות :

הגישה לשטח התוכנית באמצעות דרך אספלט הממשיכה מהישוב אל כיוון עתיקות ציפורי (דרך הבשורה/ שביל ישראל). בדרך זו קיימת תשתיות חשמל, מים, ביוב וכו'. לאורך דרך זן מדרום קיים תומך מבטון, תומך החלק הדרומי לתוכנית.

שטחים גובלים :

שטח התוכנית, מהווה רצף עם שטחים חקלאיים אקסטנסיבי מצפון ומדרום, משמש בעיקר לחקלאות, נטוע עצי זית ועצי בוסתן שונים.

מורשת :

בישוב אין להצביע על מורשת ייחודית למעט מנהגים של עדה מוסלמית טהורה , הדוקה , קונסרבטיבית באה לידי ביטוי באירועים השונים : שמחות, אבל, חגים, תפילות וכדו'. הצעירים נטולי דעה מונהגים ע"י החג' או השיך ו/או ראש החמולה. הישוב מכיל מספר חמולות להלן: משפחת חסן, סלימאן, מרעי, אסמעיל, סאלח, כריים, רבייע. מספר אוכלוסיית הישוב היום מעל 8000 נפשות.

דרך הבשורה /שביל ישראל :

דרך הבשורה : נתיב הגלילי – חבל הבשורה, אזור שליחתו של ישו ועשר הנוצרות – והפיכתו למנהג תיירותי עולמי .

שביל ישראל : נתיב /מסלול תיירותי המתחיל מאילת עד שמורת תל זן, ועובר בדרכו אתרי טבע ונוף, היסטוריה מורשת ועוד.

בהתייחסות לדרך הבשורה /שביל ישראל בסביבה, אין נגיעה ישירה לתוכנית נושא העניין . הדרכים הקיימות בתוכנית מובילות למסגד נבי יונס שבתוך הישוב, משם אל דרך הבשורה ושביל ישראל מסומנות לכל אורך המסלול.

יש לציין שתווי דרך הבשורה במקרה זה הנו תווי שביל ישראל המגיע מהר תבור להר דבורה דרך משהד ומשם לעתיקות ציפורי.

דרך הבשורה /שביל ישראל הנם מסלולי טיול מומלצים למטיילים מרחבי הארץ, תיירות פנים וחוץ לרבות צליינים נוצרים.

היסטוריה/עתיקות ציפורי : מדרך הבשורה ושביל ישראל העובר באתרים להלן:

במשהד עצמה אין אתרים היסטוריים מושכי תיירות נוצרית או אחר, אך קיים בה תל גת חפר. ישוב משהד הוקם מתקופת הברונזה הקדומה ועד לתקופת הפרסית ההלניסטית, לאחר מכן הועתק הישוב אל רגלי התל. בין משהד לציפורי אזור נרחב בעל אופי גבעי מיוער בחלקו הגדול כפוטנציאל לפיתוח נופש בחיק הטבע.

עתיקות : (בתחום התוכנית)

לפי התרשמותי בשטח התוכנית לא היה סימני עתיקות, אך בכל מקרה יש לקבל התייחסות רשות העתיקות לתוכנית . ציפורי ועתיקותיה שמתקופת המשנה והתלמוד והתקופה הצלבנית נמצאים בגן לאומי ציפורי. החפירות הארכיאולוגיות בעיצומן, הממצאים מתחדשים והמקום בתנופת פיתוח וזוכה למבקרים רבים. מלבד ממצאים עשירים מתקפת המשנה והתלמוד (פסיפס מרהיב, אמת מים תת-קרקעית ועוד) נמצא במקום מבצר שנוסד בידי הצלבנים והמשיכו מבצר ערבי, כנסייה צלבנית ומנזר של המסדר הפרנססיקני.

תופעות גיאולוגיות ייחודיות:

עפ"י התרשמותי אין בשטח התוכנית תופעות גיאולוגיות ייחודיות יוצאות דופן .

נוף/ סביבה :

מהשטח יכולים לצפות אל נופים קרובים ורחוקים כגון : כפר כנא, הר טורעאן, הר יודפת, ואזורי החקלאות בסביבה הקרובה המנוצלים בנטיעת עצי זית.

נצפות :

השטח לא נצפה מהסביבה הקרובה .
למזעור הנצפות בשכונה, בינוי, מתקנים ועצמים שונים ע"י פיתוח השטח בהשתלבות הבינוי עם המדרון ע"י הקטנה בחפירות ו/או מילוי .
ניצול השטח הפתוח לעיצוב צמחי בעל נוף מתאים , שימוש בחומרים מקומיים וצבע בגוון הטבע והסביבה למטרת מזעור נצפות זו.

עקרונות תכנון :

- מזעור הפגיעה בנוף הטבעי.
- מתן שירות תיירותי ע"י הקמת דרך הבשורה ראה תשריט , והתחברות למקודמים היסטוריים , תיירותיים שונים.
- מתן אפשרות לצפות לאתרים היסטוריים ולנוף הטבעי והסביבתי .
- אופן השתלבות הבינוי והפיתוח המוצעים בנוף הטבעי/ הסביבתי, צפייה ונצפות.
- שימור איזון אקולוגי ע"י רצף אזורים פתוחים ושמירת אזור חיץ בין כפר כנא והתוכנית נושאת העניין .
- מתן הוראות והנחיות תכנוניות מעוגנות בתוכנית בינוי מנחה, כולל חתכים אופייניים לכל אורך ורוחב המגרש (מגבול המגרש למשנהו) כולל תכנון פיתוח נופי כנדרש .
- שימוש בצמחיה מקומית מומלצת (עצים ירוקי עד ונשירים, שיחים ובני שיח, צמחיה רב שנתיים ועונתיים מטפסים וכדו') הסכוניים במים ומטיפולים.

פרוגרמה תכנונית :

- קביעת מיקום הבינוי המוצע , צפיפות, תכסית , גובה , צורה ועיצוב נוף כולל, שיאפשר השתלבותו עם הנוף והסביבה ומתן חלונות נוף לצפייה לנוף, טבע וסביבה.
- תבנה מדרכה לאורך דרך מס' 36 A ברחב שלא יפחת מי 2.0 מ', תשמש כמסלול הליכה, מדרכה תבנה מאבנים מקומיים מתאמים לפי תוכנית ביצוע מפורטת ערוכה ע"י אדריכל נוף מוסמך.
- מבנה המגורים בציד הדרך יבנו בתכסית ובגובה מינימאלי לא יעלה על שלוש קומות , ימוקמו בשטח שלא יפריעו צפייה לנוף, טבע וסביבה.

אזורים ציבוריים יתכננו להלן :

• שצ"פ A : יתוכנן במעלה השטח מוקד תצפית לנוף הקרוב והרחוק. בחלקו הנמוך תתוכנן פרגולה עם ספסל קשתי למנוחה, השטח ישולב בנטיעות עצי צל עם מתן תלונות נוף. עם קשר בין דרך מס' 36 A (דרך הבשורה) אל מוקד תצפית זה, השטח יתוכנן ויבוצע לפי תוכנית ביצוע מפורטת ערוכה ע"י אדר' נוף מוסמך.

• שצ"פ B : יעוצב בצמחיה מתאימה כגון עצים, שיחים וצמחי כיסוי מתאימים, יתוכנן ויבוצע לפי תוכנית ביצוע ערוכה ע"י אדריכל נוף מוסמך.

• שצ"פ C : רצועות שצ"פ זו תשמש בין היתר כמעטפה עיצובית נטועה בקבוצות עצי צל וכיסוי צמחי מתאים.

• שצ"פ משולב עם שב"צ D : מבנה ציבורי משולב עם שצ"פ ייקבעו תכסית מינימאלי למבנה עד 42% והשטח הנותר ישמש כשצ"פ וכחלק מהמעטפת העיצובית לשכונה, בכל מקרה תכנון וביצוע השצ"פ יהיה ע"י אדריכל נוף מוסמך.

• שב"צ H : כמו אזור D הנ"ל.

- שילוט והכוונה : שילוט, הכוונה וטיפוח דרכים ע"י שדירת עצים ומתן חניה ציבורית למבקרים, נגישות למוקדי תיירות בישוב. (דרך הבשורה, מסגד נבי יונס, גת חפר וכו').
הכוונה וציון אתרי עתיקות ומורשת.

- אקולוגיה :
שמירת האיזון האקולוגי במתן מעבר בע"ח בשטח התוכנית וסביבתה, רצף עם חורשת קק"ל בצפון והאזור החקלאי, ואזור החקלאי מדרום. כמו כן יש להימנע בנית גדרות/קירות גבוהים וכדו'.

- מתן תנועה מטורית/ רגלית לרבות לתיירים / צליינים ללא כל מכשול והפרעות.

- התאמת הבינוי למפנה השטח והשיפוע ועיצוב השטחים הפתוחים בחומר ובצמחיה מקומית במידת האפשר.

- שילוט, הכוונה וטיפוח דרכים ע"י שדירת עצים ומתן חניה ציבורית למבקרים, נגישות למוקדי תיירות בישוב. (דרך הבשורה/ שביל ישראל, מסגד נבי יונס, גת חפר וכו').

- הכנת תוכנית בינוי מנחה, ערוכה ע"י אדר' נוף מוסמך, תוך כדי התייחסות להלן:

- תכנון חזיתות וסיומת גג נאותה למבנים הכולל כניסות ראשיות ומשניות, פתחים, חומרי גמר, צבע בגוון המשתלב עם הנוף הטבעי והסביבתי.

- תכנון פיתוח כולל, אשר יכלול העמדת מבנים, חומרים, גבהים קיימים ומתוכננים, חניה מוצללת, חצרות, כיכרות, שבילים, מדרגות, ריצוף, קירות, גדרות מחופים עם אבן מקומית, מסלעות מאבן מקומית מותאמות לשיפוע השטח לשמור והשהיית נגר עילי ומניעת סחף.

בקירות בטון הקיימים בשטח יהיו מחופים באבן לקט מקומית (קיר יים מבטון דרומית לדרך
. A 36

- עיצוב הגג כחזית חמשית : אין להפוך הגג למטרד חזותי , שימוש הגג למערכות סולארית ו/או מתקנים טכניים ביתיים יוסתרו במידת האפשר ולא יהוו מטרד ויזואלי סביבתי .
- גגות משופעים, התקנת מערכת סולארית בהתאם לשיפוע הגג , מערכות טכניים ביתיים אחרים יותקנו ויוסתרו בחלל הגג.
- שימוש בגגות אסבסט/ בד וכדו' אסורה בהחלט.
- צבע וגוון חזיתות המבנים : יש להשתמש בצבעים בגוון משתלב עם הסביבה הטבעית. שימוש בצבעים בוהקים /מסנוורים , אסורה בהחלט.

הוראות פיתוח המגרשים:

- בנוסף להנ"ל יש לבנות קירות /גדרות בחומר מקומי ובהתאם לתוכנית פריסת קירות וביחס לגבהים סופיים לדרכים גובלות, בתוספת גובה מינימאלי של 20 ס"מ מפני מפלס קרקע טבעיים למניעת סחף ולשמר מי נגר.
- קירות תומכים מבטון יש לחפות עם אבן לקט מקומית .
- מיכלי אשפה פילר, הדרנט למבנים יותקנו בנישות בחזית המגרשים הפונים לדרכים , יהיו נגישים ולא יהוו מכשול כלשהו לתנועה מטורית ו/או להולכי רגל. מרווחי הבניה הפונה לדרכים ישמשו לחניה מוצללת, לגינון ולריהוט גן, שבילים מרוצפים, תאורת גן וכדו' כחלק ממכלול מעטפת עיצובית לשכונה.
- השצ"פים בתוכנית יתוכננו בהתאם לנתוני השטח הקיימת ובהתאם לתפקידם האקסטנסיבי / האינטנסיבי , לשירות האוכלוסייה ועוברי אורח תוך שמירה על הטבע והסביבה ומניעת פגיעה באיזון האקולוגי. בכל מקרה השצ"פים יבוצעו לפי תוכנית פיתוח לביצוע עורכה ע"י אדריכל נוף מוסמך.
- בשטחים במדרון מעל 20% , יש להימנע מעבודות פיתוח מוגזמות (חפירה ומילוי) עקירת צמחיה קיימת ללא סיבה במטרה למזעור הפגיעה בטבע ובנוף הסביבתי. יש להתאים ולשלב תכנון הבנוי למדרון הקרקע הקיימת.
- יש להימנע מזיהום מי תהום ע"י הפרדה מוחלטת בין מערכות ביוב ומי קולחין לבין מערכות ניקוז מים עיליים ו/או תת-קרקעיים.
- ביצוע קווי ביוב יהיה בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה , יבוצעו בפיקוח מלא עם הרשות המוסמכת, ע"מ להבטיח הפרדה מוחלטת ממי נגר .
- יש לפנות עודפי חומר בניה לאתר מאושר, אין להשאיר שטחים חפורים, ו/או ערימות אדמה ו/או פסולת באתר .
- שילוט והכוונה : יותקן שילוט והכוונה בכניסה לשכונה עם שמות דרכים, מספרי מבנים ומספרי דרכים, הכוונה לאזורי מגורים ואתרים שונים בסביבה. תוכנית השילוט תוכן ע"י אדריכל נוף מוסמך.

ניקוז :

יש להכין תוכנית כוללת לניקוז תאושר ע"י רשות הניקוז האזורית, תבטיח החדרת מי נגר לשכבות הקרקע להעשרת מי תהום תוך שימוש באמצעים להשהיית מי נגר כנדרש להלן:

חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטומים וכדו'.

ניצול מי הנגר העילי, לשימושים שונים כגון: העשרת מי תהום והשקיה.
עודפי מי נגר יש לפנות לשטחים פתוחים תוך כדי התקנת אמצעים לשימור קרקע ומניעת סחף.

אשפה/פסולת :

יש לנקות באמצעי סידורי סילוק האשפה ע"י הכנת פרוגרמה לחישוב כמויות פסולת יבשה בתוכנית בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה התש"ל - 1970.

הוראות והנחיות נוספות :

- תנאי להיתר בניה עריכת תוכנית פיתוח למגרש אשר תכלול גובה בניה, מקומות חניה (בתוך המגרש) שבילים, מדרגות, קירות תמך, מסלעות, טרסות, צמחיה ותשתיות וכו'.
- קירות תומכים ייבנו בהתאם למדרון הקיים בשטח ולפי תוכנית פריסת קירות, גובה ראש קיר יהיה 20 ס.מ לפחות מעל גובה מפלס קרקע טבעית ו/או מתוכננת להשהיה והחדרת מי נגר.
- עיצוב הגג כחזית חמשית למבנה, לא יהווה פגיעה ו/או מטרד חזותי (גגות שטוחים/משופעים).
- תכנון חזיתות נאות ומטופחות למבנים הפונים לדרכים ו/או פונים לכיוון דרך מס' 754 וקביעת חומר בניה/צבע חוץ אחיד ככל שאפשר עם גוון יתאם לנוף הטבעי הסביבתי.
- גדרות גובלות, דרכים ציבוריים ייבנו לפי הנחיות אדריכל נוף עם תוכנית עבודה לביצוע ופריסת קירות מחופים מאבן לקט טבעית/מקומית.

תכנון נוף ופיתוח כולל :

תוכנית נוף ופיתוח כולל, תוכן ע"י אדריכל נוף מוסמך, ובקנ"מ מתאים אשר תכלול קירות, גדרות, שערים ומעקות, מסלעות, שבילים, רחבות, חצרות, כיכרות, מדרגות, גובה הקרקע הסופיים, מוקדי תצפית עם חלונות נוף, מקומות ישיבה מוצללות לבילוי, פנאי וכדו'.

בתוכנית היתר בניה יצוינו חומרי בניה, גבהים, חומרי גמר/צבע ואופן העיצוב.
תוכנית פיתוח השטח תלווה בחתכים אופייניים לכל רוחב/אורך המגרש ז"א מגבול המגרש למשנהו עם ציון פיתוח נופי כנדרש.

קירות תומכים ומעקות:

הטיפול ההנדסי בהפרשי גבהים לרבות בשטחים מדרוניים מעל 20% יהיו נתמכים ע"י קירות תומכים (קיר כובד תומך, מסלעות, טרסות וכדו') בנוסף ליצור מדרונות ע"י כיסוי צמחי בהתאם.

- קירות מבטון יצופו באבן לקט מקומית.

- בניית קירות תומכים בגבהים שונים יבוצעו עפ"י תוכנית פיתוח כוללת פרסית קירות וגבהים הקשורים למערכות פיתוח שונות, גובה ראש קיר יהיה 20 ס"מ לפיתוח מעל מפלס אדמה גננית לשמירה והשהיית מי נגר ומניעת סחף.

- מעקות בטיחות ימוקמו מעל קירות, גדרות, גובה עד 1.20 מ', צבוע בגוון מתאים לטבע והסביבה.
המעקות יהיו מרשת מרותכות, מותקנות במסגרות פלדה לא מחלידה.

צמחיה מומלצת:

הצמחייה המומלצת תכלול עצים (ירוקי עד/ נשירים), שיחים, בני שיח, צמחי כיסוי, מטפסים ומדשאות, מומלץ בחירת צמחים מקומיים חסכוניים במים ובטיפולים.

עצים ירוקי עד: זית, מחטניים, הדלים, חרובים וכו'.

עצים/נשירים: שקדים, רימונים, תאנים וכו'.

שיחים/בני שיח: ער אציל, אילת המסטיק, מרווה, רוזמרין, יסמין וכו'.

מטפסים: גפנים, קיסוס החורש, פיקוס זוחל וכו'.

צמחי בר: רב שנתיים/עונתיים (גיאופיטים).

מדשאות: בשטחים מצומצמים חסכוניים במים ומתאימים לאקלים.

מצורף בזה: נספח נוף כח"ב.

הערה:

לאחר קבלת אישורים/התייחסות המשרדים ו/או הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר, יש להשלים תשריט ותקנון בהתאם.

נספח זה לא מהווה תחליף לתוכנית פיתוח מפורטת לביצוע.

דו"ר אברהם
ארכיטקט וביי
weiry
Landscape Art
טל 06-6576387
Fax 06-6576387

בכבוד רב

דו"ר אברהם - ארכיטקט ואדר' נוף.

חוות דעת / אישורים :

רשות הגנים הלאומיים :

משרד התיירות :

המשרד להגנת הסביבה :

משרד החקלאות :

אחרים :


