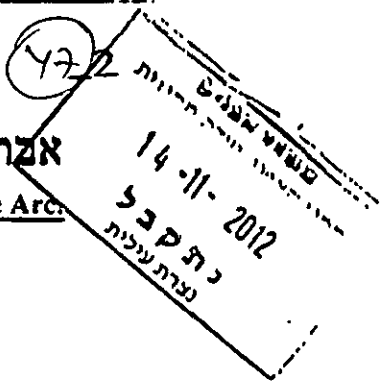


2012/19 472



**אזרחים דויירי, ארכיטקט - בונה ערים, אדריכל נוף**  
**Ibrahim B. Dweiry - Arc., Town Planner, Landscape Arc.**

**תאריך: 18.05.2012**  
**עבודה מס' 1068**

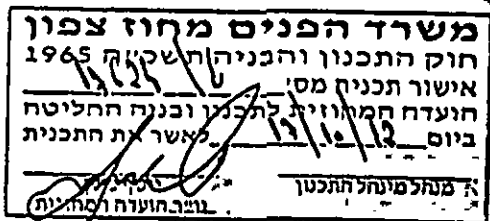
**תוכנית מפורטת מס' ג/ 17624 - משהד**  
**נספח נופי סביבתי עפ"י סעיף 11 תמ"א-35**

**מבוא:**

השטח נמצא צפונית לשוב משהד, רצף לתוכנית מס' ג/ 6485 מאושרת, הרחבת שטח המגורים, תוספת כ' - 60 יח"ד.

**תיאור השטח והסביבה:** ראה תצ"א בתשריט-

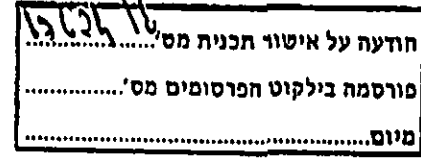
**קרקע/ מסלע:**



שכבת קרקע דקה מעל מסלע גיר דך

**מפנה:**

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



**צמחיה / עצים בוגרים:**

בחלק התכנית ממערב קיים מספר שורות עצי זית בנוסף לעצים בודדים בצד דרום ומזרח. בשיקול דעת ועדת תכנון להפעיל סעיף 83 ג' לחוק (עצים בוגרים) יש לתאם את הצורך בשמירתם ו/או העתקתם בתיאום עם פקיד היערות.

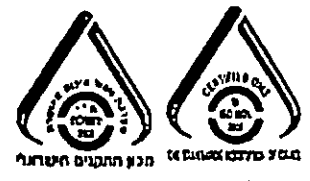
**נגישות:**

הגישה לשטח התוכנית באמצעות דרכי אספלט מאושרות מס' 10, 19, 71, 270 ודרך המחברת את דרך מס' 19/A עם הישוב כפר כנא צפונית-מזרח לתוכנית. דרך ההולכי רגל (תא' שטח מס' 900) מחברת את דרך מאושרת מס' 19 עם דרך מס' 270A, דרך זו מומלץ שתרוצף באבנים משתלבות בגוון ידודתי לסביבה.

**שטחים גובלים:**

מצפון: שטח בתה ומטע זיתים מצפון מזרח.  
ממערב: דרכים מאושרים מס' 270, 19 ושטחים חקלאיים בחלקם הגדול נטועים עצי זית.  
מדרום: דרום מערב שטח מגורים מאושר.  
מדרום אזור חקלאי ברובו שטח בתה ועצים בודדים.  
ממזרח: שטח בתה מדרוני עם צמחי בר שונים ועמק הזיתים המהווה אזור חיץ בין ישובי משהד וכפר כנא.

ת.ד. 10737, נצרת 16410, טל: 04/6576387, פקס: 04/6461896  
NAZARETH 16410, P.O.B. 10737, TEL: 04/6576387, FAX: 04/6461896  
דואר אלקטרוני: [DWEIRY@ZAHAV.NET.IL](mailto:DWEIRY@ZAHAV.NET.IL)



**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 השייך /או ראש החמולה. הישוב מכיל מספר חמולות להלן: משפחת חסן, סלימאן, מרעי, אסמעיל, סאלח, כריים , רבייע , החיים בשכינות וביחסים טובים. אוכלוסיית הישוב היום מעל 8000 נפשות .

**דרך הבשורה /שביל ישראל : ( 700 מ' צפונית מהתוכנית)**

**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-דן, ועובר בדרכו אתרי טבע ונוף, היסטוריה מורשת ועוד.

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

יש לציין שתווי דרך הבשורה במקרה זה הנו תווי שביל ישראל המגיע מחר תבור לחר דבורה דרך משהד ומשם לעתיקות ציפורי. דרך הבשורה /שביל ישראל הנם מסלולי טיול מומלצים למטיילים ברחבי הארץ.

**היסטוריה/עתיקות ציפורי : (4.0 ק"מ מורחה מהתוכנית)**

במשהד עצמה אין אתרים היסטוריים מושכי תיירות נוצרות או אחר, אך קיים בה תל גת הפר. 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 ועוד.

**עתיקות : (בתחום התוכנית)**

לפי התרשמותי בשטח 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 מתקופת המשנה והתלמוד ( פסיפס מרהיב, אמת מים תת-קרקעית ועוד ) נמצא במקום מבצר שנוסד בידי הצלבנים, והמשיכו מבצר ערבי, כנסייה צלבנית ומנזר של המסדר הפרנסיסקני.

**תופעות גיאולוגיות ייחודיות**

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

**נוף/ סביבה : (צפייה)**

מהשטח אפשר לצפות בשוב טורעאן, הרי טורעאן והתופעה הגיאולוגית שם, הרי ושוב יודפת, כפר כנא ממזרח, הרי יונה מדרום מזרח, ומצפון מערב השטח גובל בגבעה נטועה בעצי זית גידול בעל. כידוע עץ הזית זן סורי מתאים למקום מבחינת אקלים וגודל בתנאי יובש עם השקית עזר ומכמות הגשמים בחורף צומח באדמות רדודות.

**נצפות :**

עיקר הנצפות לשטח הנו ממרחקים גדולים מצפון וממזרח. למזער הנצפות בשכונה המוצעת ע"י פיתוח השטח, נטיעות, גדרות מחופים באבן מקומית, והשתלבות הבינוי עם המדרון. ניצול השטח הפתוח לעיצוב צמחי בעל נוף מתאים, שימוש בחומרים מקומיים וצבע בגוון הטבע והסביבה עם יצירת טופאקלים סביבתי נוח לרבות השטח במפנה מזרחי החשוף לחמת השמש בקיץ.

**עקרונות תכנון :**

- מזעור הפגיעה בנוף הטבעי סביבתי ע"י מזעור ואיזון בכמויות החפירה וחמילוי.
- העתקת עצים בוגרים לאזור שטחים פתוחים.
- מתן שירות תיירותי ע"י התחברות לדרך הבשורה, למסגד נבי יונס ונת חפר.
- טיפוח הדרכים בתחום התוכנית ע"י נטיעת עצי רחוב ומדרכות כנדרש.
- מתן אפשרות לצפות לאתרים היסטוריים ולנוף הטבעי והסביבתי ע"י מבטי נוף /חלונות נוף ומוקדי תצפית ראה נספח.
- אופן השתלבות הבינוי והפיתוח המוצעים בנוף הטבעי/ הסביבתי, צפייה ונצפות.
- שימור איזון אקולוגי ע"י רצף אזורי ציבוריים בתכנית והתחברותם לסביבה בחופשיות ללא כל תקלות לרבות עם עמק הזיתים המהווה אזור חיץ בין כפר כנא והתוכנית נושאת העניין.
- בכל בקשה להיתר בניה תערך תכנית פיתוח כולל : העמדת המבנה, גדרות, מדרגות, שבילים, צמחיה נישות למכלי אשפה, פילר, שעון מים, בזק וכו' באשור מהנדס הועדה.
- שימוש בצמחיה מקומית מומלצת (עצים ירוקי עד ונשירים, שיחים ובני שיח, צמחיה רב שנתיים ועונתיים מטפסים וכדו') חסכוניים במים ומטיפולים.

## פרוגרמה תכנונית :

- קביעת מיקום הבינוי המוצע, צפיפות, תכנית, גובה בניה, ועיצוב נוף כולל, שיאפשר השתלבותו עם הנוף והסביבה, מתן חלונות נוף לצפייה לנוף רחוק/קרוב, טבע וסביבה ויצירת טופואקלים נוח.
- שילוט, הכוונה ונטיעת עצי רחוב ע"י שדירת עצים ומתן חניה ציבורית למבקרים, נגישות למוקדי תיירות בישוב. (דרך הבשורה, מסגד נבי יונס, גת חפר וכו').

- דרכים ברוחב 8.0 מ' לנטוע עצי רחוב בצד אחד ולסירוגין, ראה תשריט.

- שצ"פ צר בין תאי שטח 201, 103 מצפון לבין תאי שטח 200, 104 מדרום, ישמש כשטח נטיעות ושביל מחבר השכונה עם עמק הזיתים לשמירת האיזון האקולוגי וכד'.

- שביל : שביל להולכי רגל יבוצע מאבנים משתלבות בגוון ידידותי לסביבה, ושורות עצי צל אם אפשרות התקנת ספסלים למנוחה ופינוח פנאי.

- יוקם אזור מגונן בין מבנים ומוסדות ציבור לבין אזור מגורים מתבטא בשדרת עצים וצמחים אמורים להוות כמעטפת עיצובית נופית בתחום התוכנית.

- בשצ"פים יתוכנן מוקדי-תצפית ומקומות מנוחה ופינוח פנאי מעוצבים, מוצללים לשירותי השכונה, תיירות ועוברי אורח.

- התאמת הבינוי למפנה השטח ושיפועו הטבעי ועיצוב השטחים הפתוחים בחומר ובצמחיה מקומית במידת האפשר ע"מ לשמור על החזות והאופי הטבעי סביבתי.

- שמירת האיזון האקולוגי ע"י מתן מעבר לבע"ח בשטח התוכנית וסביבתה, לרבות שמירת אזור החיץ בין התוכנית לבין כפר כנא, גובל השטח ממזרח המשמש בשלב זה כאזור חקלאי אקסטנסיבי לרבות מטעי זיתים, ועצי בוסתן וכד'.

### הנחיות ארכיטקטוניות ובינוי מנחה :

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

ב. תכנון ופיתוח יכלול העמדת מבנים, חומרים, גבהים ופיתוח חניה מוצללת, חצרות, כיכרות, שבילים, מדרגות, ריצוף, קירות, גדרות, מסלעות מאבן מקומית מותאמות לשיפוע השטח לשימור קרקע והשהיית נגר עילי ומניעת סחף.

ג. 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.

ד. גגות משופעים, התקנת מערכת סולארית תותקן בחתום 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 ידידותי לנוף הטבעי והסביבה. שימוש בצבעים בוהקים/מסנוורים, אסורה בהחלט.

## הוראות פיתוח המגרשים:

- בנוסף ל"ל יש לבנות קירות מבטון מחופים באבן לקט מקומית / גדרות / טרסות ובהתאם לתוכנית פריסת קירות וביחס לגבהים סופיים לדרכים גובלות, בתוספת גובה מינימאלי של 20 ס"מ מפני מפלס קרקע סופיים למניעת סחף ולשמר מי נגר.
- מכלי אשפה פילר, הידרנט, 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 ולריחוט גן, שבילים מרופפים, תאורת גן וכדו' כחלק ממכלול מעטפת עיצובית לשכונה.
- חצ"מים בתוכנית יתוכננו בהתאם לנתוני השטח הקיימת ובהתאם לתפקידם האקסטנסיבי / האינטנסיבי, לשירות האוכלוסייה ועוברי אורח. תוך שמירה על הטבע והסביבה ומניעת פגיעה באיזון האקולוגי, ומתן מעטפת עיצובית וטופואקלים נוח ומזעור נצפות לתוך השטח וכו'.
- 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 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, עם הבטחת 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: וותקן שילוט, והכוונה בכניסה, לשכונה עם שמות דרכים, אזורי מגורים ואתרים שונים בסביבה. תוכנית השילוט תוכן ע"י אדריכל נוף מוסמך.

### ניקוז:

- יש להכין תוכנית כוללת לניקוז תאוויר ע"י רשות הניקוז האזורית, תבטיח החדרת מי נגר לשכבות הקרקע להעשרת מי תהום תוך שימוש באמצעים להשתיית מי נגר כנדרש להלן:
- חיבור מרזבי גגות למתקני החדרת מקומיים, חומרי סלילה חדרים, 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.

יש לתחזק באופן שוטף את מובילי הניקוז נקיים מפסולת ו/או כל חומר מזהם מי תהום.

אשפה/פסולת :

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

תכנון נוף ופיתוח כולל :

תוכנית נוף ופיתוח כולל, תוכן ע"י אדריכל נוף מוסמך, ובקנ"מ מתאים אשר תכלול קירות, גדרות, שערים שבילים, כיכרות ורחבות מרוצפות, מעקות, מסלעות, מדרגות, תכנון גובה הקרקע הסופיים, פריסת קירות, מקודי תצפית עם חלונות נוף, מקומות ישיבה מוצללות לבילוי ופנאי וכוד', ובחירת צמחיה מתאימה חסכונית במים ובטיפולים. בתוכנית היתר בניה יצוינו חומרי בניה, גבהים, חומרי גמר/ צבע, ואופן העיצוב. תוכנית פיתוח השטח תלווה בחתכים אופייניים לכל רוחב/אורך המגרש ו"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 וכוד').

- קירות מבטון יחופו באבן לקט מקומית.
- בניית קירות תומכים בגבהים שונים יבוצעו עפ"י תוכנית פיתוח כוללת פרטית 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 מוקמו מעל קירות / גדרות בגובה לא פחות מ- 1.20 מ', צבוע בגוון מתאים לטבע ולסביבה.
- המעקות יהיו מרשת מרוחקת, מותקנות במסגרות פלדה לא מחלידה.
- בצמתות דרכים (במרחק עד 40 מ') יושתלו צמחיה נמוכה עד 0.50 מ' גובה המאפשרת ראות טובה לתנועה מטורית.

צמחיה מומלצת :

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

עצים ירוקי עד: זית, מחטניים (אורן הצנובר), ברושים, הדסים, חרובים, ספירן השעווה, כליל החורש וכו'.

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

שיחים/בני שיח: ער אציל, אילת, המסטיק, מרווה, רוזמרין, יסמין, וורדים (מינים שונים) וכו'.

- גדר חיה : קריסה, פיקוס בנימינה וכו'.
- מטפסים : גפנים, קיסוס תחורש, פיקוס זוחל וכו'.
- צמחי בר : רב שנתיים / עונתיים (גיאופיטים).
- מדשאות : בשטחים מצומצמים חסכוניים במים ומתאימים לאקלים.

מצורף בזה : תשריט נספח נופי מנחה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

נספח זה לא מחוות תחליף לתוכנית פיתוח מפורטת לביצוע.

דו"ר אברהם בן אברהם  
ארכיטקט ובינוי ערים אדריכל נור  
Ibrahim B Dweiry  
Toufic Dweiry Landscape Art  
תל אביב 6100-101  
בבית רב  
דו"ר אברהם בן אברהם - ארכיטקט ואדריכל נור.

חוות דעת / אישורים :

רשות הגנים הלאומיים :

משרד התיירות :

חמשרד להגנת הטביבה :

משרד החקלאות :

אחרים :