

2000251431-69

משרד הפנים  
 מחוז הצפון ועדה מחוזית  
 13-11-2013  
 הגלגל ק ב פ  
 נצרת עילית

### מחוז - הצפון

## מרחב תכנון מקומי: מעלה

## מועצה מקומית: כסרא - סמיע

### הישוב - כפר כסרא

## נספח נופי סביבתי

### לתכנית מפורטת מס' ג/20505

### שינוי יעוד למגורים מסחר ותעסוקה, כסרא סמיע

תאריך	חתימה	שם רשות מקומית	מס' זהות	שם פרטי ומשפחה	
04/13		כסרא סמיע		מ. מקומית כסרא סמיע	מגיש התכנית
04/13		כסרא סמיע		מ. מקומית כסרא סמיע	יזם התכנית
04/13		כפר כסרא	025930827	נהאד עלי אלמן	
04/13		כסרא סמיע		מ. מקומית כסרא סמיע	בעל הזכויות בקרקע
04/13		כפר כסרא	025930827	נהאד עלי אלמן	
04/13		נשר	011432978	רוזה דיאמנט יהלום בגליל	עורך התוכנית
04/13		מעונה	פ. ח. 512255902	נאוה כהן אדריכלות נוף בע"מ	עורך הנספח

מאי - 2013

משרד הפנים מחוז צפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 אישור תכנית מס' 20505  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 13/11/2013 לאשר את התכנית  
 מנהל מינהל התכנון  
 מ.מ. ירד היערי

תוכן העניינים

3 תכולת הנספח הנופי.....

3 פרק א' - תכניות ונספחים:

4 פרק ב' - האתר.....

4.1 מיקום ותאור כללי.....

4.2 יחס לתכניות קיימות.....

4.3 מורפולוגיה, סביבה ושיפועים.....

4.4 אופי הבינוי.....

4.5 דרך גישה.....

7 פרק ג' - השפעות התכנית.....

7.6 השפעה חזותית.....

7.7 השפעה סביבתית.....

7.8 השפעה על ערכי מורשת ותרבות בנוף.....

8 פרק ד' - הנחיות נופיות סביבתיות.....

8.9 טיפול בשטח חפור ו/או מופר בסמוך למבנה.....

8.10 טיפול במים בשטח התכנית.....

8.11 איכות אוויר:.....

8.12 שפכים:.....

8.13 ריח:.....

8.14 רעש:.....

8.15 חומרים מסוכנים:.....

### תכולת הנספח הנופי

נספח זה מהווה קובץ הנחיות נוספות להוראות תכנית מס' ג/20505 - כסרא סמיע - שינוי יעוד למגורים מסחר ותעסוקה.

במידה וישנה סתירה בין נספח זה לבין הוראות התכנית, הוראות התוכנית הן הקובעות. ההוראות המובאות להלן חופפות בחלקן את ההוראות לתכנית לצורך הדגשה. מרבית ההוראות מהוות הנחיות נוספות.

הנספח הנופי הסביבתי כולל חוברת זו יחד עם גיליון נספח נופי לתבע.

### פרק א' - תכניות ונספחים:

#### רשימת התכניות המצורפות לנספח הנופי:

1. חוברת נספח נופי סביבתי לתכנית מס' ג/20505
2. גליון - נספח נופי לתבע, הכולל תוכנית שיקום נופי וחתכים.

## פרק ב' - האתר

### 1. מיקום ותאור כללי

תכנית ג/20505 מייעדת שטח של כ-1.5 דונם למגורים מסחר ותעסוקה, ובנוסף כ-800 מ"ר לדרך גישה.

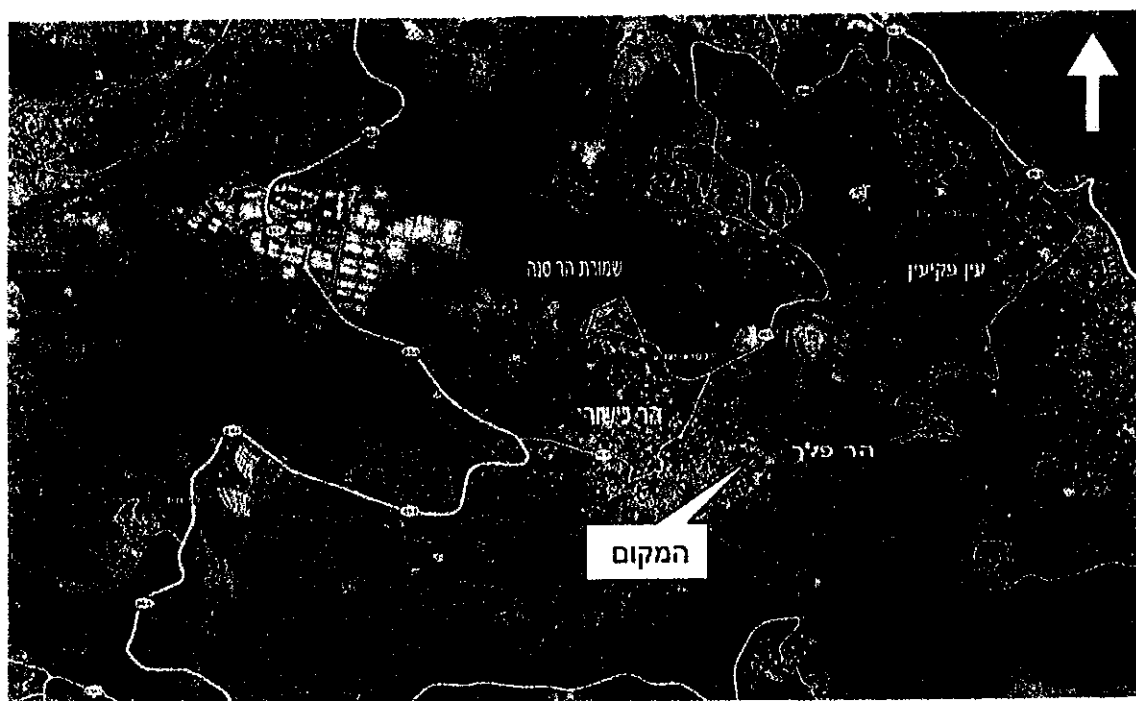
אתר התכנית נמצא ברמת תפן שבגליל המערבי, בחלקה פרטית הממוקמת בשוליים המזרחיים של הישוב כסרא.

מצפון לאתר, במרחק של כ-100 מ' ממנו, נמתח קו רכס של הר פלך.

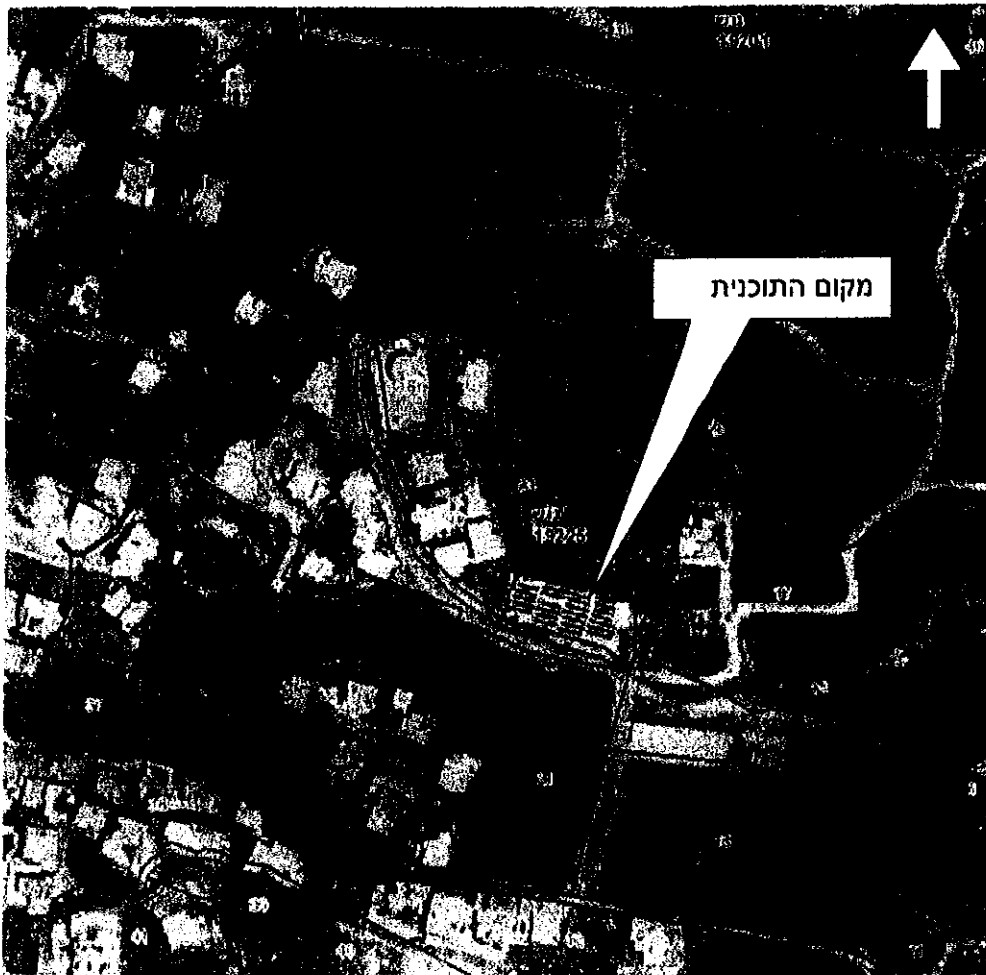
ממערב לו שטחי הישוב כסרא, שבתיו פזורים בין חלקות חקלאיות קטנות (בעיקר מטעי זיתים) על צלע הר פלך והר כישור.

מדרום – שטחי הישוב כסרא ובהמשך ערוץ נחל בית-העמק והישוב הר חלוץ (קלומטר דרומית לאתר).

ממזרח לאתר: מורדות הר פלך המשתפלים לכיוון דרום מזרח ומוצא נחל בית העמק.



- 5 -



## 2. יחס לתכניות קיימות.

### תמא 35:

אתר התכנית נמצא כמו כל הכפר כסרא, באזור המוגדר בתמ"א 35 כבעל רגישות נופית סביבתית גבוהה וכמרקם שמור משולב. חלק מהתכנית נמצא בתחום ישוב גדול מיוחד. (ראה תשריט)

### תמ"מ 2 תיקון 9:

בנספח הנחיות סביבתיות ונספח יעודי קרקע בתמ"מ 2 מוגדר רוב שטח התכנית כשטח ללא מגבלות סביבתיות ושטח לישוב כפרי (בהתאמה), ורק 3% משטח התכנית בפניה הצפון מזרחית, חודר לתוך שטח שיש בו מגבלות פיתוח נופיות-סביבתיות. זהו שטח "לשימוש קרקע מוגדר, המכיל משאבי טבע ושטחים חקלאיים, וחשוב לשמירת רציפות המרחב הפתוח" (מתוך תשריט הנחיות סביבתיות). בתשריט יעודי קרקע מיועד שטח זה ל"אזור חקלאי/נוף כפרי פתוח". השטח החורג הוא 90 מ"ר בלבד, ובהתייחס לקנה המידה שבו נערכה תמ"מ 2 הרי זה במסגרת סטיית קנה המידה. (ראה תשריט)

3. מורפולוגיה, סביבה ושיפועים

- תכסיות וערכי טבע - סביבת האתר הקרובה מאופיינת בחלקות מטעים מתוחמות בטרסות הבנויות בניה מסורתית מאבנים וסלעים מקומיים. צפונית לאתר ישנה תכסית של צומח-בר מקומי מסוג גריגה ים-תיכונית, אשר נשלטת ע"י שיחי אלת המסטיק, אשחר א"י וקידה שעירה. התכסית הטבעית כוללת גם סלעים חשופים ודרגשי סלעים מזדקרים. המסלע הוא מתצורת סח'נין: דולומיט וקווארץ קשה. הקרקע היא מסוג טרה רוסה (ר' תמונה מס' 1 בגיליון נספח נופי לתבע). דרומית לאתר ישנו מטע זיתים ומזרחית לו שטח מופר שהוכשר להקמת מבני לולים.
- מורפולוגיה ושיפועים – השטחים הבנויים והסלולים באתר מפולסים, וסביבם המדרון הטבעי יורד מצפון לדרום בשיפוע שבין 1:4 ל- 1:5. מפלס רצפת המבנה מצוי בעומק 7.5 מ' מתחת לגובה קרקע קיים דרומי לו: כל הקיר הדרומי נמצא מתחת לפני החלק העליון של המדרון הקיים (ר' חתך א'-א' בגיליון נספח נופי לתבע).
- הנוף אליו צופה אתר – מן האתר נשקף נוף רחוק הררי לכיוון דרום ומזרח (מבט 1). בכיוון דרום הוא מאופיין בבינוי כפרי ומטעים בחלקות קטנות שהוכשרו על גבי טרסות בבניה מסורתית. בכיוון דרום מזרח ומזרח נצפה נוף איכותי המאופיין בעיקר במחשופי סלעים ובניהם כתמי צומח הבר המקומי (ר' תמונות מס' 1 ו-5 בגיליון נספח נופי לתבע).
- ניצפות האתר – המוסך נצפה משכונות דרומיות לו בישוב כסרא, ומן הישוב הר-חלוץ, ונראה כחלק מהמרקם הבנוי האופייני לכסרא. ככלל, הישוב כסרא נצפה מאזור התעשייה תפן ומכביש תפן כרמיאל, אך לא ניתן לראות משם את מבנה המוסך, שמוסתר בזכות המבנה הטופוגרפי והבינוי (ר' בתמונה 3 בגיליון נספח נופי לתבע).
- מורשת נופית ותרבותית – ישנם אתרי ביקור ושבילי טיול מסומנים בקרבת התכנית, ביניהם: פארק הסלעים הצמוד לישוב כסרא מצפון, שביל טיול מסומן המקשר בין פארק הסלעים לשמורת הטבע הר-סנה, ושבילי טיול להולכי רגל ולרכבי שטח לאורך ערוץ נחל בית העמק (ר' תרשים סביבה בגיליון נספח נופי לתבע). מכל האתרים האלו לא ניתן לראות את המוסך.

**4. אופי הבינוי**

הבינוי כולל שני חלקים: מוסך המהווה תכסית של 760 מ"ר ומבנה מגורים המהווה תכסית של 240 מ"ר. שני החלקים מופרדים זה מזה במעבר מקורה. גובה המבנה 6.5-7 מ' מפני הכביש. ובנוי לגובה של כ-7.5 מ' מעל מפלס הרחוב ובצמוד לו מוסך המכסה שטח של בגובה של כ-6 מ' מעל למפלס הרחוב. אורכה של חזית מבנה המוסך שפונה לרחוב הוא 34 מ' וחזית מבנה המגורים היא באורך 6 מ'. שורת החלונות לאורכה שומרת על קצב ומופע אחיד, הן במוסך והן בבית המגורים, ויוצרת חזית נאה ואחידה.

**5. דרך גישה**

דרך הגישה מהווה הרחבה לדרך מתוכננת בתב"ע, והיא נתמכת בשוליה הדרומיים בקיר, אשר תופס את הפרש הגובה בינה לבין מפלס מטע הזיתים הצמוד לה מדרום. לאורך הקיר מעקה בטיחות בגובה 1 מ'.

**פרק ג' - השפעות התכנית****6. השפעה חזותית**

אין לתכנית השפעה משמעותית על הנוף: המבנים שבה משתלבים במרקם הבינוי הכפרי שבסביבתם, ונתפסים כחלק ממנו, הן בפרופורציות הבניה והן באופי החזיתות (ראה תמונות 2, 5 ו-7 בגיליון נספח נופי לתבע). מבחינת הפגיעה ברציפות המרחב הפתוח ב-3% החודרים לשטח הטבעי - הפגיעה זניחה. יחד עם זאת, השטח החפור בצידו המערבי של המבנה מחייב שיקום וטיפול (ר' פרק ד).

**7. השפעה סביבתית**

יש השפעה מסוימת על משאבי מים (נגר ותשטיפים) ומשאבי וטבע בסביבת התכנית, המחייב התייחסות בהנחיות לטיפול סביבתי, כמפורט להלן:

(1) **נגר:** התכסיות האטומות בשטח התכנית (גגות ושטחי אספלט) מונעות חלחול ישיר של מי גשמים ונגר לקרקע ולמי תהום – נספח זה כולל הנחיה לכלול בשטח התכנית שני בורות חלחול.

(2) **תשטיפים:** מים שנשטפים משטחי התפעול והחניה אל מערכת הניקוז עלולים לספוח מזהמים ולהגיע למי תהום. (ראה התייחסות פרק ד).

(3) **משאבי טבע:** אין בשטח התכנית ו/או בסביבתה הקרובה ערכי טבע באיכות או נדירות גבוהה. השטחים הבנויים והחפורים שחודרים לשטח הפתוח הטבעי גורמים להפרה מסוימת של הסביבה

הטבעית, על מגוון מיני הצומח והחי המתקיימים בה ביחסי גומלין. ההפרה הניתנת לטיפול באמצעות שיקום נופי.

#### 8. השפעה על ערכי מורשת ותרבות בנוף

התכנית ממקמת בשולי המרקם הבינוי בכפר ומהווה חלק ממנו, כך שאין לה השפעה משמעותית על ערכי המורשת והתרבות הנמצאים בקרבת הישוב כסרא.

#### פרק ד' - הנחיות נופיות סביבתיות

#### 9. טיפול בשטח חפור ו/או מופר בסמוך למבנה

במטרה לשקם את מראה המדרון הטבעי בשטחים החפורים והמופרים מערבית למבנה, תבוצע השבת הקרקע למצבה המקורי, כמו-כן יוסדר המדרון בגב הקיר. המדרון ישוקם לאחר מילוי, עיצוב ויציב הקרקע על ידי שתילת שיחים ובני שיח מקומיים, כמפורט ברשימת הצמחיה בנספח הנופי. הצמחייה תהיה עמידה ליובש ללא צורך בהשקיה, למעט השקיית עזר ידנית בשנתיים הראשונות.

#### 10. טיפול במים בשטח התכנית

(1) נגר: נגר ממרזבי הגגות ומתכסיות אטומות אחרות יופנה וייקלט ע"י שני בורות חלחול שימוקמו בשטח התכנית (ר' בתכנית שיקום נופי).

(2) תשטיפים: מי שטיפת משטחי תפעול ומשטחי חניה, שפכים סניטריים וביוב. מים אלו יטופלו בהתאם להוראות חוק רישוי עסקים התשכ"ח 1968 - תנאים לרשיון עסק מכונאות כללית, סעיף ב'. ברשות היזם אישור מטעם היחידה הסביבתית "פסגות הגליל" לגבי הסדרת הטיפול בתשטיפים כנדרש בחוק.

#### 11. איכות אוויר:

במידה ויש פליטות לאוויר יותקנו האמצעים הטכנולוגיים המיטביים, כך שלא ייווצר זיהום אוויר ותהיה עמידה בתקנים, בתקנות ובדרישות העדכניות של המשרד להגנת הסביבה.

#### 12. שפכים:

שפכים הנוצרים בעסק, אשר אינם סניטאריים, יוזרמו למערכת הביוב העירונית רק לאחר שעברו טיפול קדם בתחום המגרש והובאו לאיכות של שפכים סניטאריים.

#### 13. ריח:

לא ייגרמו מטרדי ריח או אבק לסביבה.

#### 14. רעש:

מפלסי הרעש יעמדו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) – 1990.

#### 15. חומרים מסוכנים:

ייאסר שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן או רעיל, כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג – 1993.