

2051361 (47)



יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

Ya'ad Architects & Planners Ltd.

19/01/2011
110IRS446

משרד הסנים מחוז השרון
מחוז השרון
29 10 2012
נצרת
ג' 2012

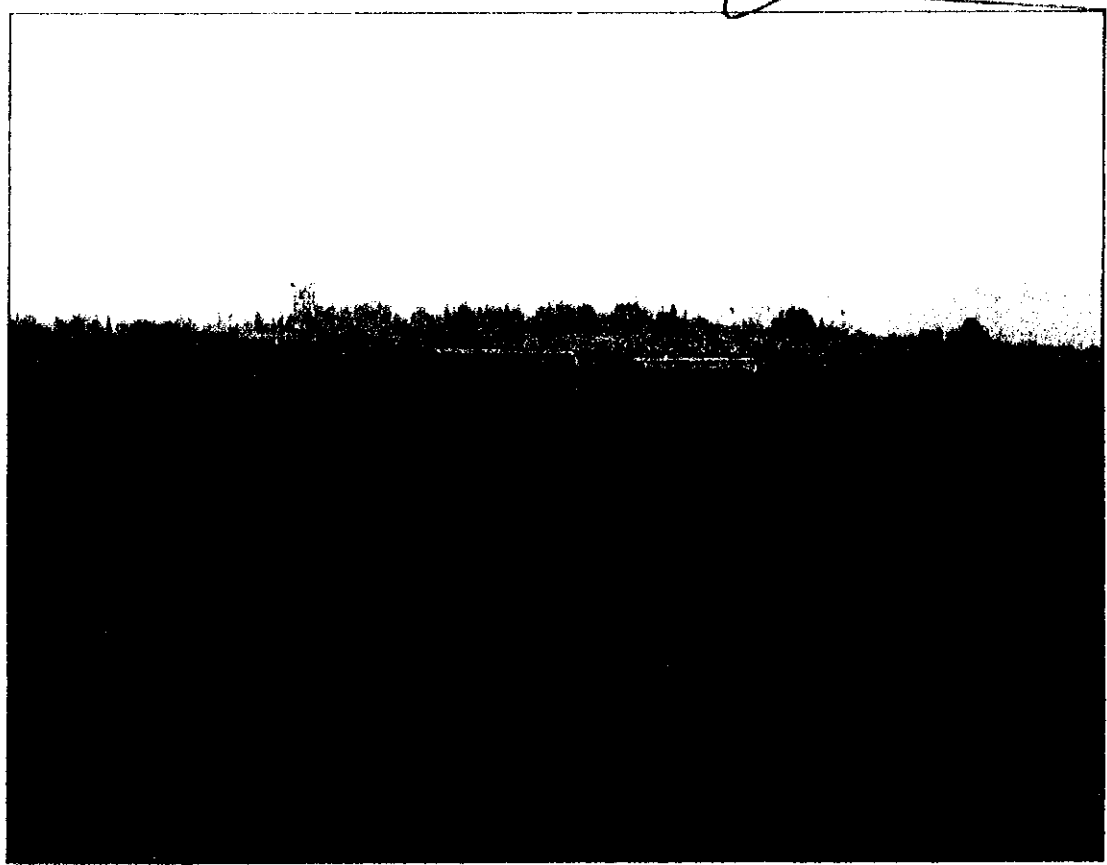
ספר יהושע - הרחבה ג' 30 יח"ד

הודעה על אישור תכנית מס' 17938/ג
מורסרה בנתיבי המרסומים מס' 17938/ג
מיום 29.10.12

ספח נופי - סביבתי
לתכנית מפורטת ג/17938

משרד הסנים מחוז צפון
בן הנתכנון והתכנית תשע"ב מס' 17938/ג
הועדה לתכנון ובנייה הממוסדת
מיום 29.10.12
יעד התכנון

(עפי תמ"א 35)



הוכן ע"י יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ





19/01/2011
1101R5446

1. תאור האזור ואתריו

היישוב כפר יהושע ממוקם בחלקו המערבי של עמק יזרעאל, העמק הגדול והפורח ביותר בארץ, והוא מהווה סמל לחלוציות של שנות העשרים המוקדמות של המאה הקודמת.

1.1 ההרחבה המוצעת לכפר יהושע צמודת דופן ליישוב הקיים ונמצאת בחלקו הצפון מערבי של הישוב. זהו שטח מישורי המאופיין ע"י שדות של גידולי שדה וסמוך למבני משק של הישוב הקיים. בסמיכות ממערב - חלקות חקלאיות של הישוב שדה יעקב מצפון מזרח - הישוב רמת ישי, מדרום נשקף הר הכרמל ורמת מנשה ומצפון גבעות אלונים - שפרעם. מערבית לאתר אחד מיובלי נחל הקישון, נחל בית לחם, שמהווה הפרדה בין חלקות מושב שדה יעקב ומושב כפר יהושע.

1.2 אתרים בסביבת התכנית:

- נחל הקישון, הנמצא דרומית ליישוב, הוא מהגדולים והחשובים בנחלי החוף. לנחל קיימת תכנית אב המתווה מדיניות שיקום, שימור ופיתוח. לאורך הנחל הוכשר ע"י קק"ל שביל מעפולה הצעירה עד תחנת הרכבת בכפר יהושע וניטעו עצי צל ובוסתן.
 - תל-א-שמאס - הנמצא בסמיכות לדרך הכניסה ליישוב. בתל נמצאו עתיקות מתקופות שונות - מחקדומות ועד המאוחרות. לא נותרו ממצאים על פני השטח.
 - תחנת הרכבת בכפר יהושע - נמצאת בסמיכות לדרך הכניסה ליישוב והיא אחת מתחנות רכבת העמק העותומנית. בשטח התחנה שרדו 8 מבנים ששוקמו ושוחזרו.
 - מאגר מי שיטפונות - נמצא דרומית לתחנת הרכבת. מי המאגר נקיים והוא מושך בני כנף רבים.
 - גן לאומי בית שערים - מיקום הסנהדרין בתקופת המשנה והתלמוד. נמצא סמוך לכביש 77 ולקרית טבעון, מערבית להרחבה.
- אתרים נוספים במרחב - גן לאומי ושמורת הר כרמל, פארק רמת מנשה, שמורת יער אלונים.

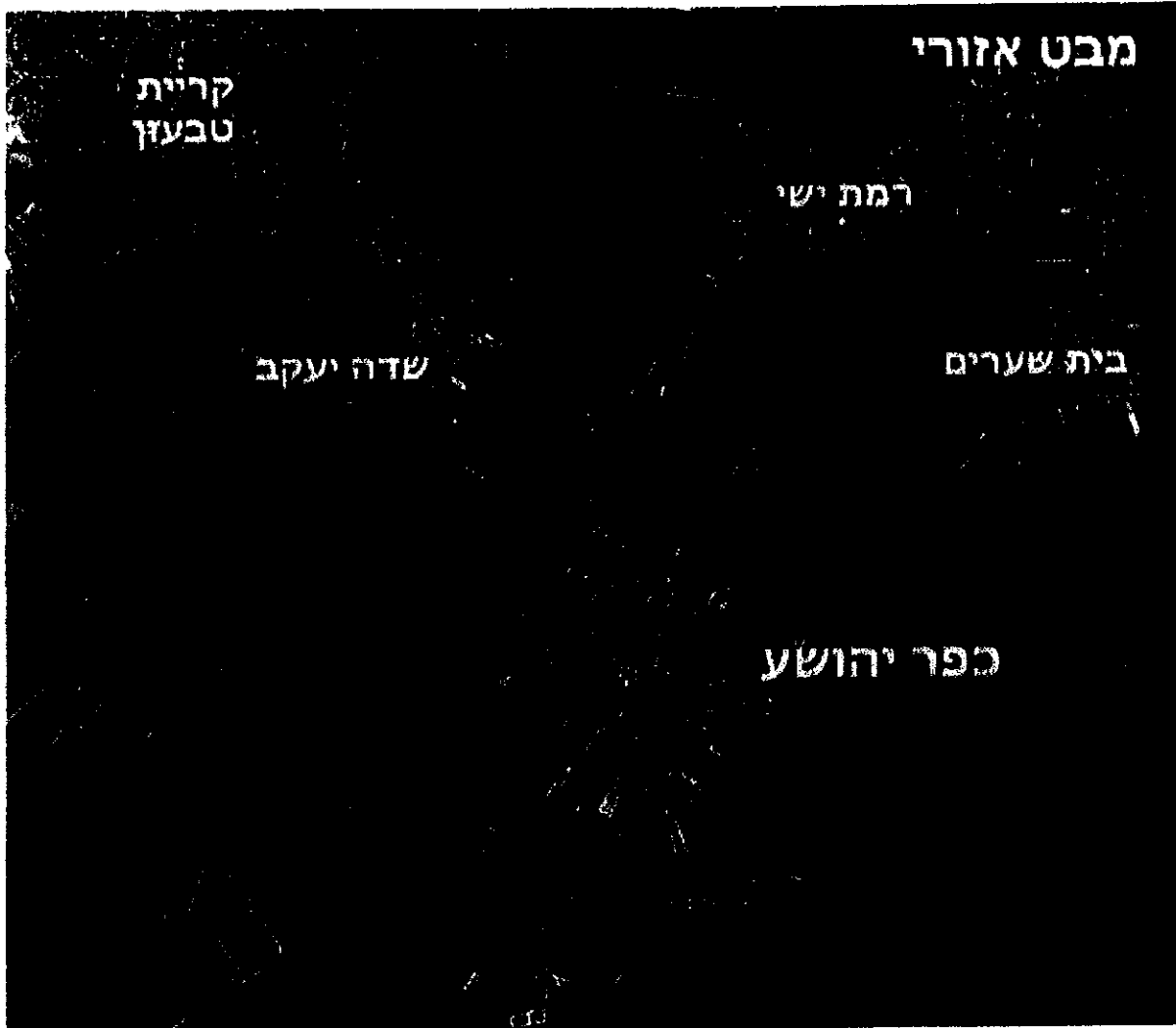




יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

Ya'ad Architects & Planners Ltd.

19/01/2011
1101R5446



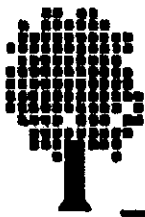
3

יעד ד.נ. משגב 20155 • טלפון: 04-9902215 • פקס: 04-9909990

Ya'ad 20155 Israel • Tel: 972-4-9902215 • Fax: 972-4-9909990
E-Mail: office@yaad-arc.co.il , Web: www.yaad-arc.co.il



התאחדות האדריכלים והמתכננים בישראל



יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

Ya'ad Architects & Planners Ltd.

19/01/2011
1101R544c

מפת אתרים



4

יעד ד.ג. משגב 20155 • טלפון: 04-9902215 • פקס: 04-9909990

Ya'ad 20155 Israel • Tel: 972-4-9902215 • Fax: 972-4-9909990
E-Mail: office@yaad-arc.co.il , Web: www.yaad-arc.co.il



ת.ד. 20155 ירושלים



יעד אדריכלים ומתכנני ערים וגוף בע"מ

Ya'ad Architects & Planners Ltd.

19/01/2011
1101R5446

2. רקע ססטוטורי

2.1 תמ"א 35 – תכנית מתאר ארצית לבניה פיתוח ושימור









הישוב כפר יהושע נמצא בתוך מרקם שמור משולב ובתוך מכלול נופי עמק יזרעאל. האזור מזוהה כבעלת רגישות נופית – סביבתית גבוהה.

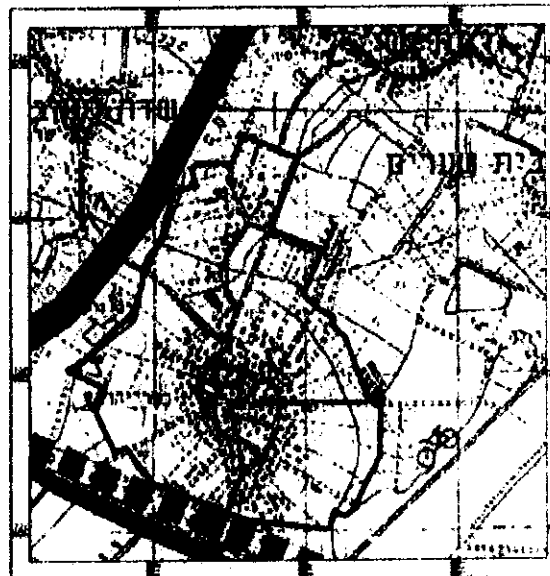
משמעות: נדרש פיתוח צמוד דופן, צפיפות מגורים של 2.5 יחיד לדונם, (מגרשים בגודל 400 מ"ר), אישור מועצה ארצית והכנת נספח נופי – סביבתי.



כפר יהושע הרחבה ג' על רקע תמ"א 35 (המרקמים)







ק.מ. 1:20,000

-  נ"א
-  תחום התכנית
-  מ"א 35 תמ"א
-  מרקם שזון משולב
-  מכלול נופי
-  שטח נטי
-  דרכים
-  ישוב קיימ



כפר יהושע הרחבה ג' על רקע תמ"א 35 (הנחיות סביבתיות)

ק.מ. 1:20,000

-  נ"א
-  תחום התכנית
-  מ"א 35 תמ"א
-  רגישות נופית סביבתית גבוהה
-  דרכים
-  שטח צנח גז סמ"י

יעד ד.ג. משגב 20155 • טלפון: 04-9902215 • פקס: 04-9909990

Ya'ad 20155 Israel • Tel: 972-4-9902215 • Fax: 972-4-9909990
E-Mail: office@yaad-arc.co.il , Web: www.yaad-arc.co.il





יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

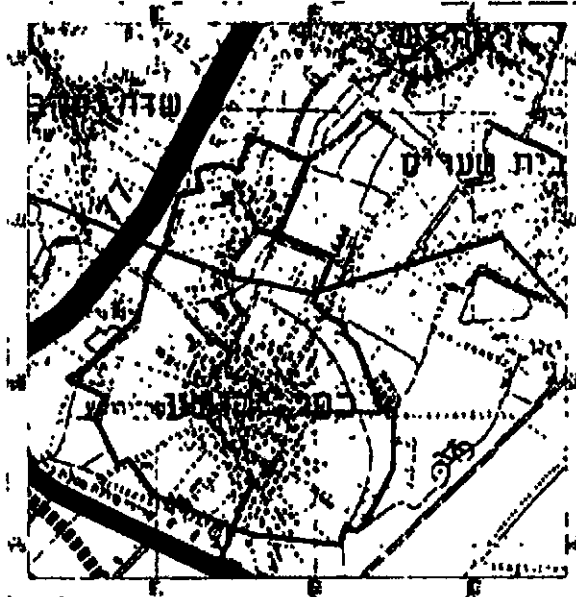
Ya'ad Architects & Planners Ltd.

19/01/2011
1101R5446

תמ"מ 2 עדכון 9 – תכנית מתאר מחוזית לצפון 2 2

שטח התכנית מוגדר כשטח חקלאי / נוף כפרי פתוח ושטח לפיתוח שימוש קרקע מוגדר

משמעות: תכנית התואמת את האופי החזותי הסובב, בחינת חלופות למיקום המוצע



כפר יהושע הרחבה ג'
על רקע תמ"מ 9/2
(יעודי קרקע)



ק.מ. 1:20,000

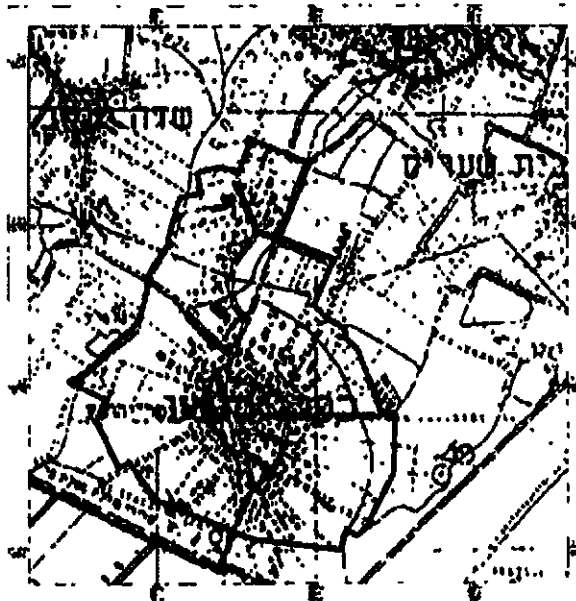


נד"א
חומת רחובות

תקרא כפי תמ"מ 9/2
חש"ט יעודי לרכש



ישוב נכסי
ישוב נכסי/קהילתי
עליו/נוף כפרי פתוח
י"ו רשות
י"י מנהל
ה. פתח עליו



כפר יהושע הרחבה ג'
על רקע תמ"מ 9/2
(החזיות סביבתיות)



ק.מ. 1:20,000



נד"א
חומת רחובות

תקרא כפי תמ"מ 9/2
חש"ט רחובות סביבתיות כפיתוח



שטח לפיתוח שמיים ולנוף מוגן
יחס לכא מייבנות סביבתיות





יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

Ya'ad Architects & Planners Ltd.

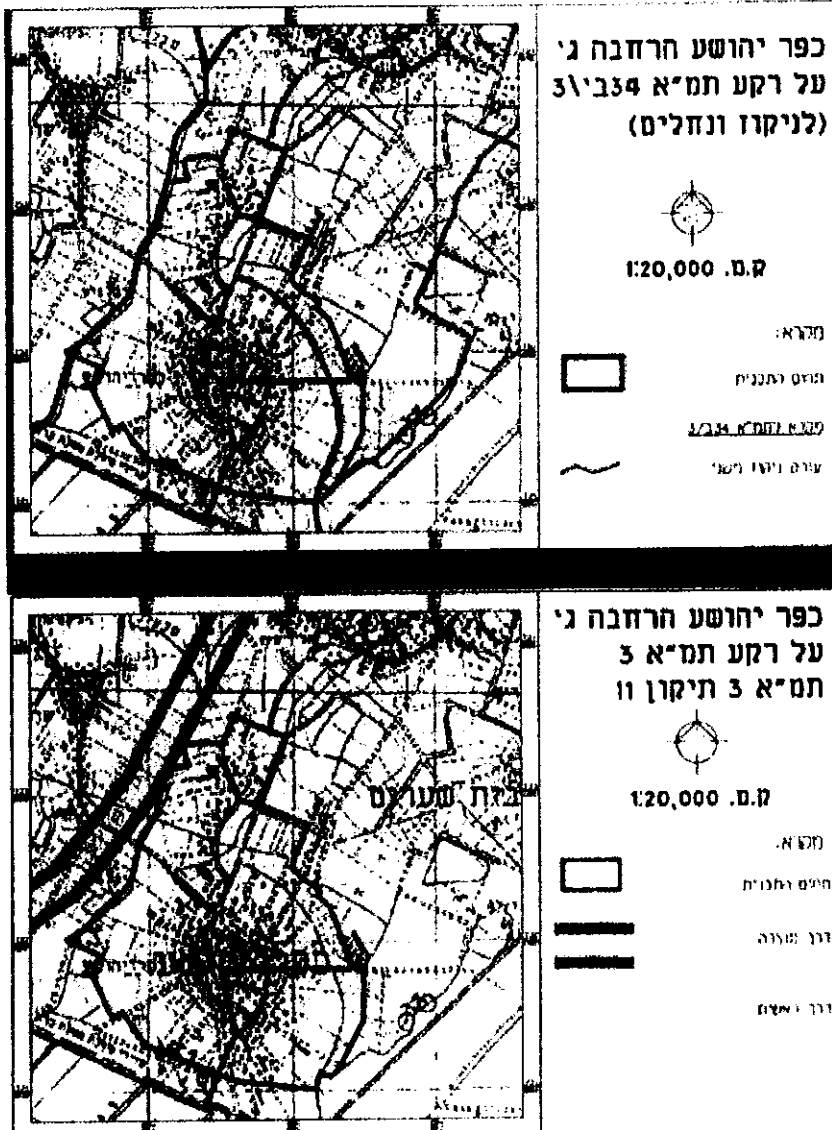
19/01/2011
1101R5446

2.3 תמ"א 3/ב/34 – תכנית מתאר ארצית למשק המים – נחלים וניקוז

נחל בית לחם הסמוך לגבולו המערבי של התכנית מוגדר כעורק ניקוז משני.
משמעות: שימור רצועת מגן של 5 מ' לכל צד. רצועת השפעה של 50 מ', נדרשת חו"ד רשות הניקוז.

2.4 תמ"א 3 – תיקון 11 – תכנית מתאר ארצית לדרכים

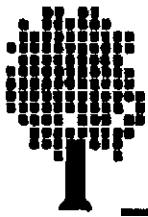
שינוי תוואי וסיווג דרך 77 מראשית למהירה.
משמעות: קו בנין – 150 מ' מציר הדרך, איסור בניה בין קו בנין לרצועת הדרך פרט למבני שירות.



יעד ד.ג. משגב 20155 • טלפון: 04-9902215 • פקס: 04-9909990

Ya'ad 20155 Israel • Tel: 972-4-9902215 • Fax: 972-4-9909990
E-Mail: office@yaad-arc.co.il, Web: www.yaad-arc.co.il





יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

Ya'ad Architects & Planners Ltd.

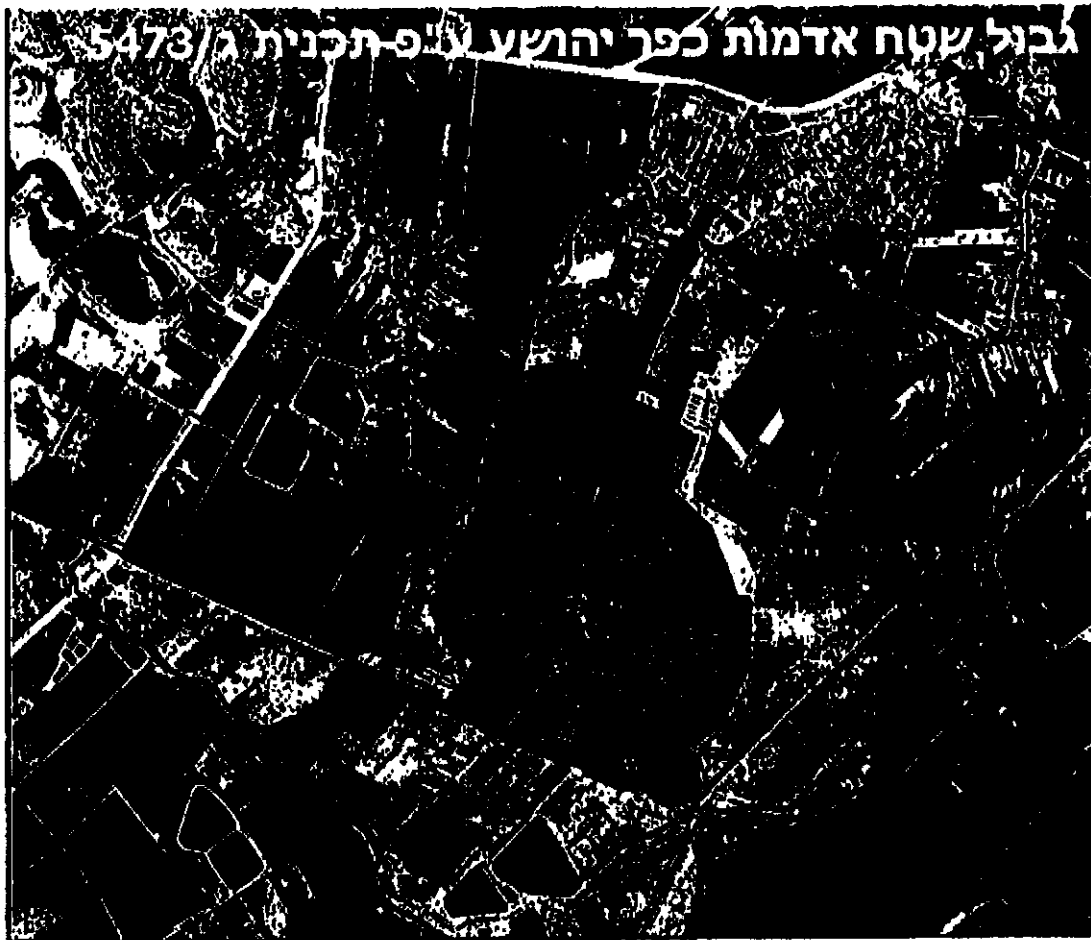
19/01/2011
1101R5446

3. תאור התכנית

התכנית מציעה הרחבה של הישוב ב- 30 יח"ד, הממוקמת בחלקו הצפון מערבי, בצמוד לבנוני קיים.

בתכנית מאושרות קיימות זכויות בניה ל- 341 יח"ד (90 נחלות X 2 יח"ד = 180 יח"ד + 73 יח"ד לבעלי מקצוע + 88 יח"ד לבנים). בתמ"א 35 גודל הישוב המירבי הוא 450 יח"ד.

מגבלות התכנון למיקום ההרחבה: מיקום נחלות קיימות, מיקום לולים קיימים ורדיוס ההשפעה שלהם, עתיקות, תוואי רכבת, תוואי כביש 77, והשפעות רעש בגין קירבה לשדה תעופה רמת דוד.



8

יעד ד.ג. משגב 20155 • טלפון: 04-9902215 • פקס: 04-9909990

Ya'ad 20155 Israel • Tel: 972-4-9902215 • Fax: 972-4-9909990
E-Mail: office@yaad-arc.co.il , Web: www.yaad-arc.co.il





יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

Ya'ad Architects & Planners Ltd.

19/01/2011
1101R5446



יעד ד.נ. משגב 20155 • טלפון: 04-9902215 • פקס: 04-9909990

Ya'ad 20155 Israel • Tel: 972-4-9902215 • Fax: 972-4-9909990
E-Mail: office@yaad-arc.co.il , Web: www.yaad-arc.co.il



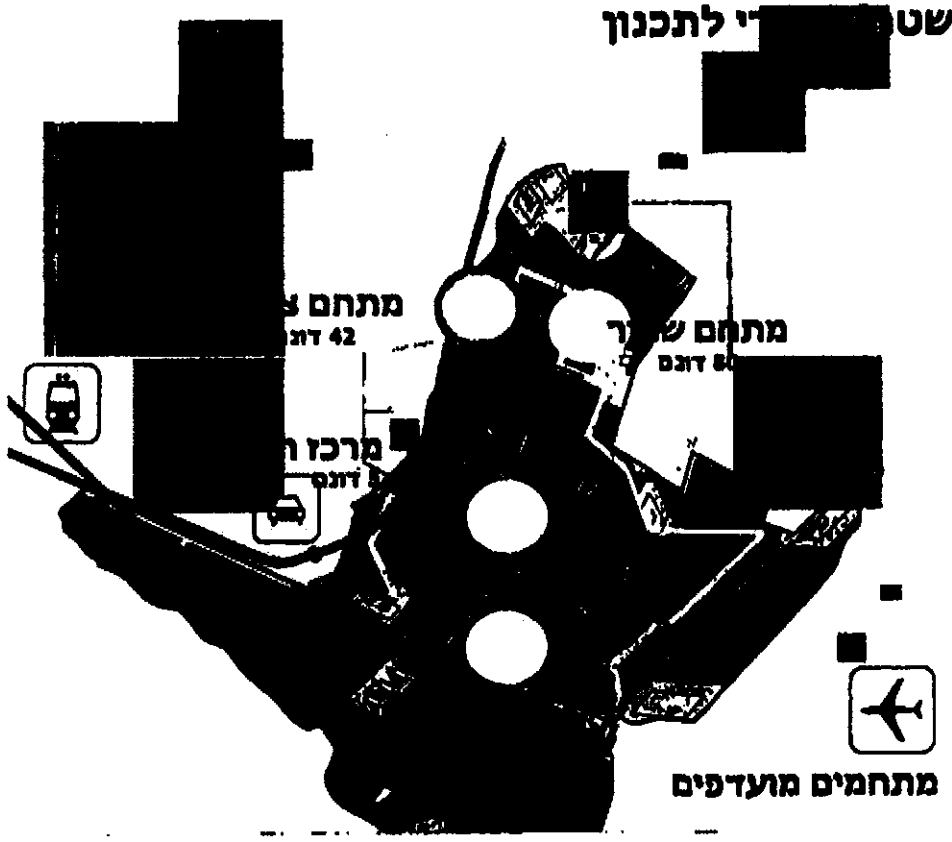


יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

Ya'ad Architects & Planners Ltd.

19/01/2011
1101R5446

שטח יי לתכנון

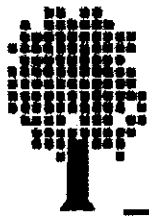


מתחמים מועדפים

מתחמים אפשריים לתכנון

- מתחם שמיר ומתחם צפוני (שילה) - עדיפות ראשונה
- ציפוף מרכז הכפר - עדיפות שניה (שטח קטן)
- מתחם בר- עדיפות שלישית - שטח קטן וקירבה למגבלות תכנון.

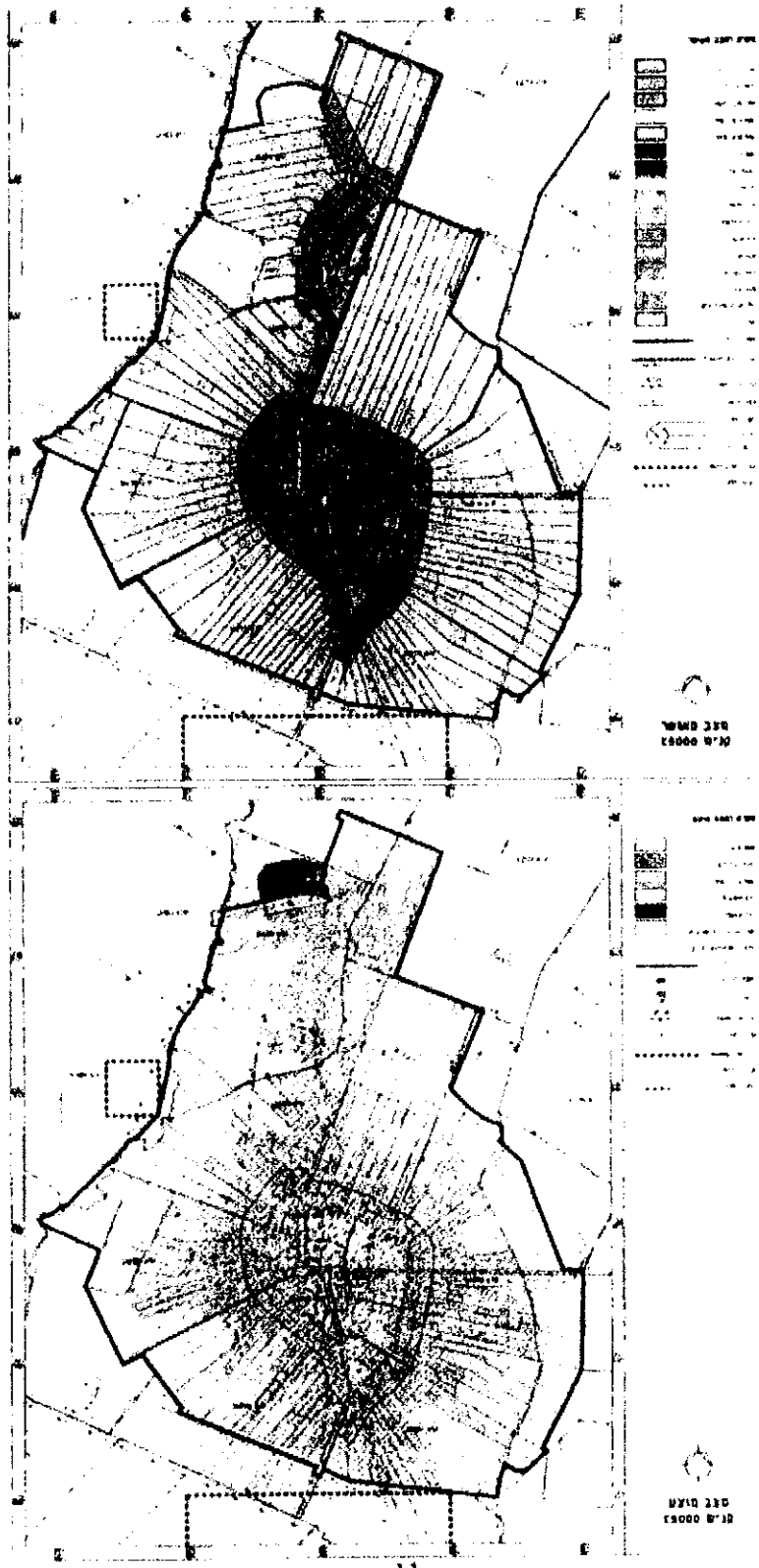




יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

Ya'ad Architects & Planners Ltd.

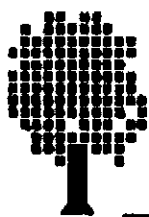
19/01/2011
1101R5446



מצב מאושר:

מצב מוצע:



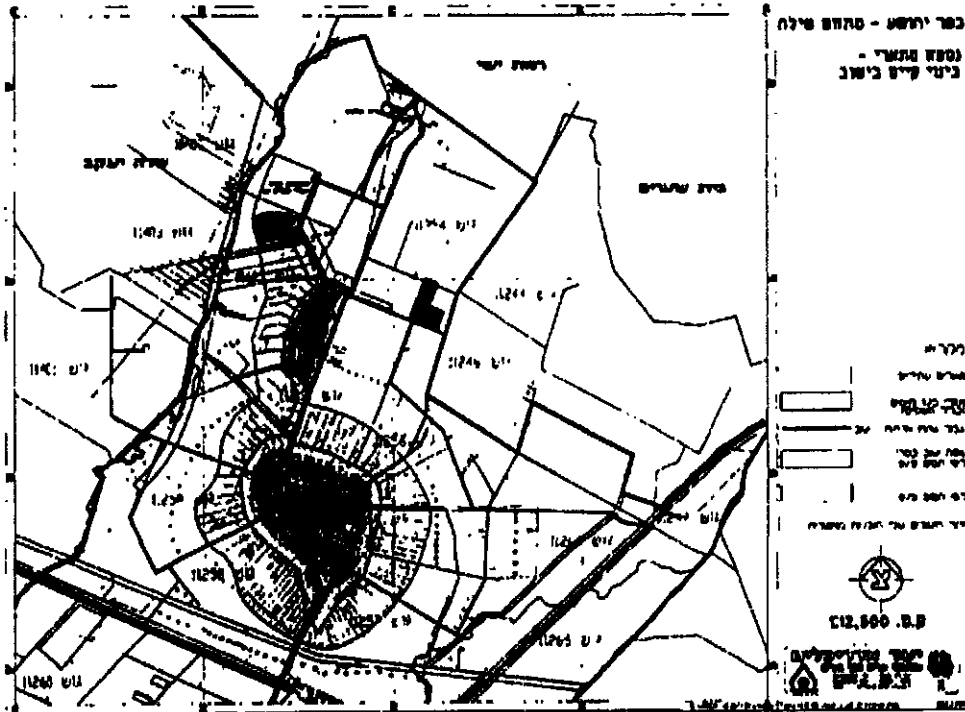


יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

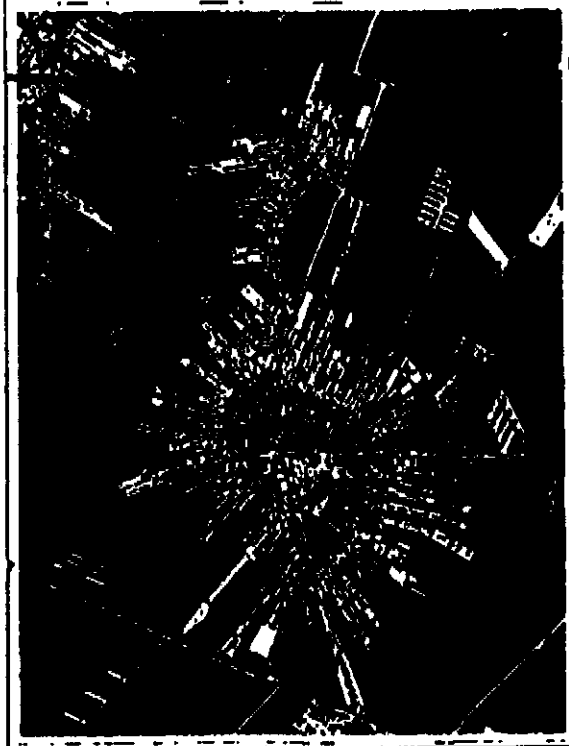
Ya'ad Architects & Planners Ltd.

19/01/2011
1101R5446

בינוי קיים בישוב:



מתחם צפוני



צירים ראשיים



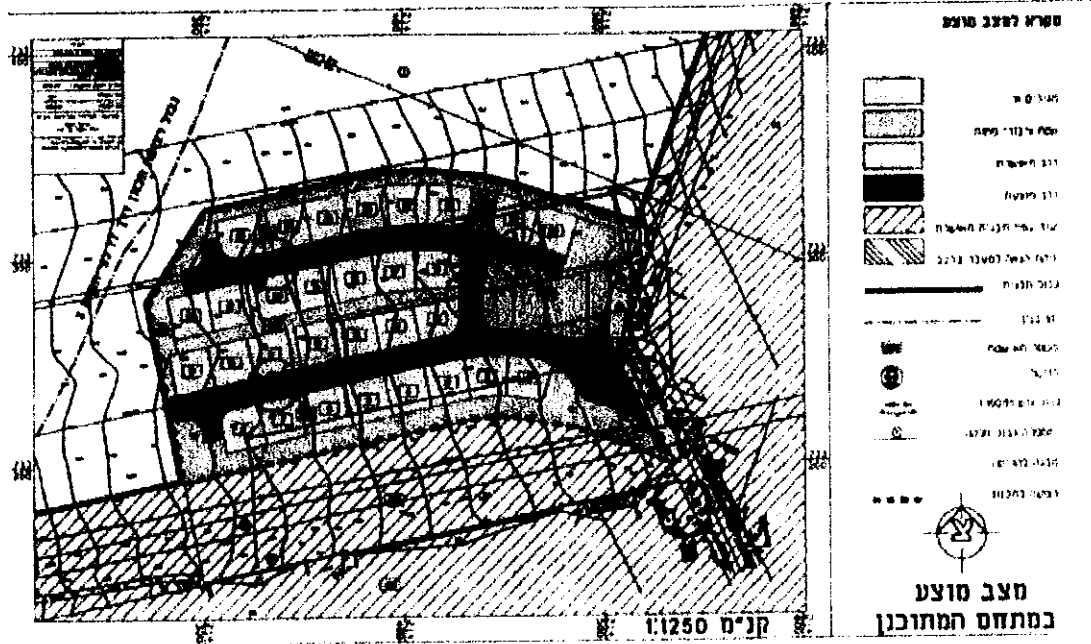


יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

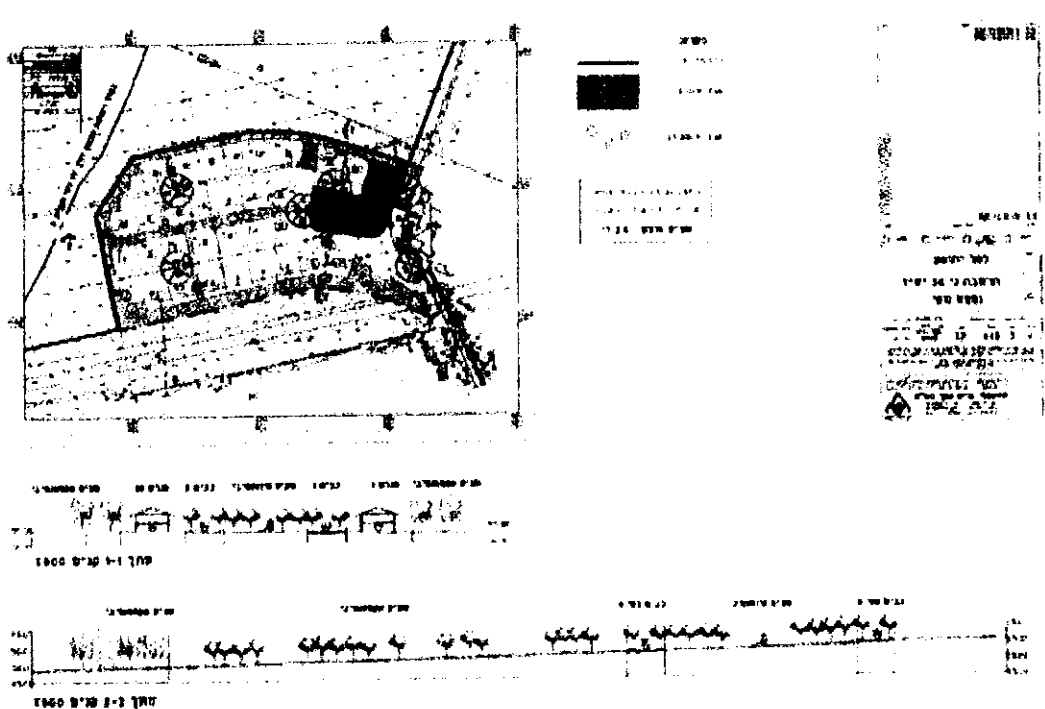
Ya'ad Architects & Planners Ltd.

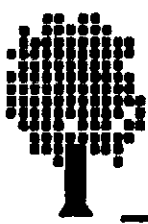
19/01/2011
1101R5446

הרחבה מוצעת:



נספח נופי:



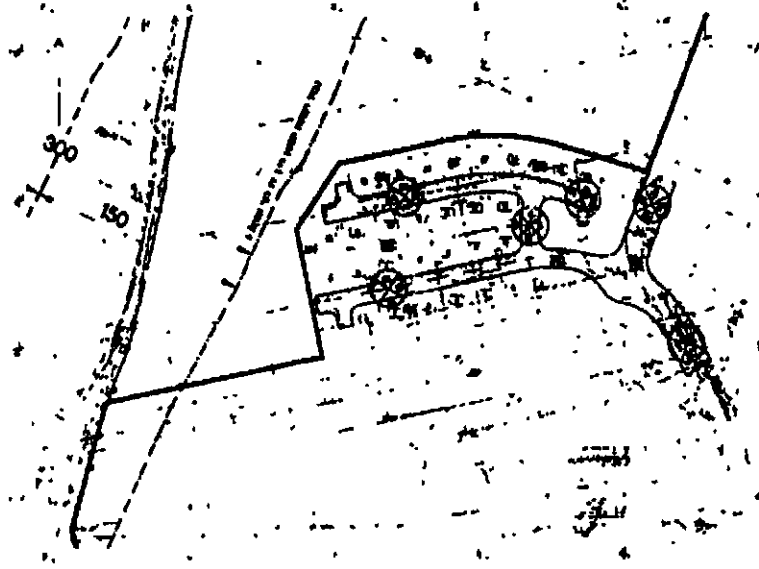


יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

Ya'ad Architects & Planners Ltd.

19/01/2011
1101R5446

נספח תחבורה:



נספח ניקוז:



14

יעד ד.ב. משגב 20155 • טלפון: 04-9902215 • פקס: 04-9909990

Ya'ad 20155 Israel • Tel: 972-4-9902215 • Fax: 972-4-9909990
E-Mail: office@yeed-arc.co.il , Web: www.yead-arc.co.il



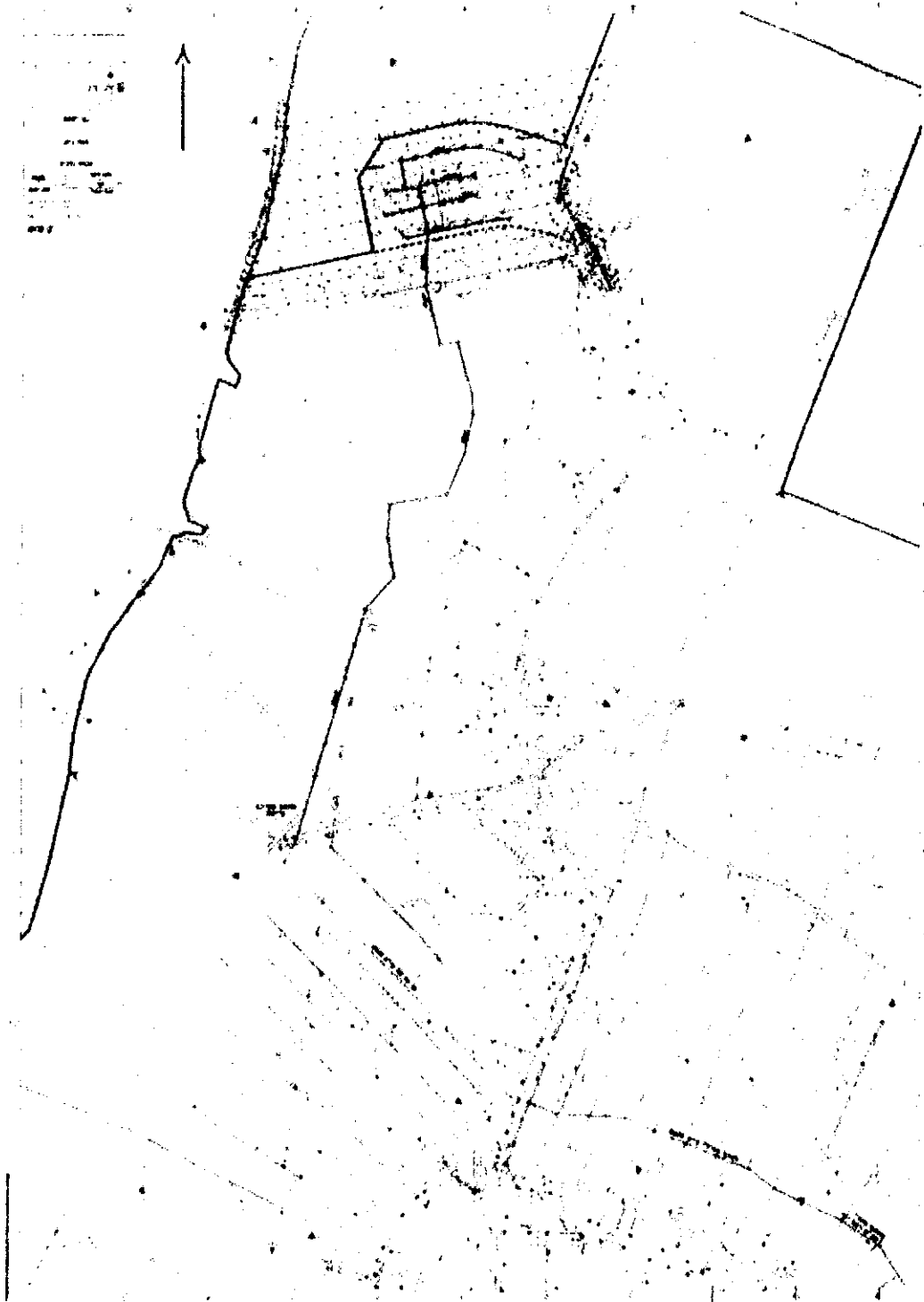


יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

Ya'ad Architects & Planners Ltd.

19/01/2011
1101R5446

נספח ביו"ב:



15

יעד ד.ג. משגב 20155 • טלפון: 04-9902215 • פקס: 04-9909990

Ya'ad 20155 Israel • Tel: 972-4-9902215 • Fax: 972-4-9909990
E-Mail: office@yaad-arc.co.il , Web: www.yaad-arc.co.il



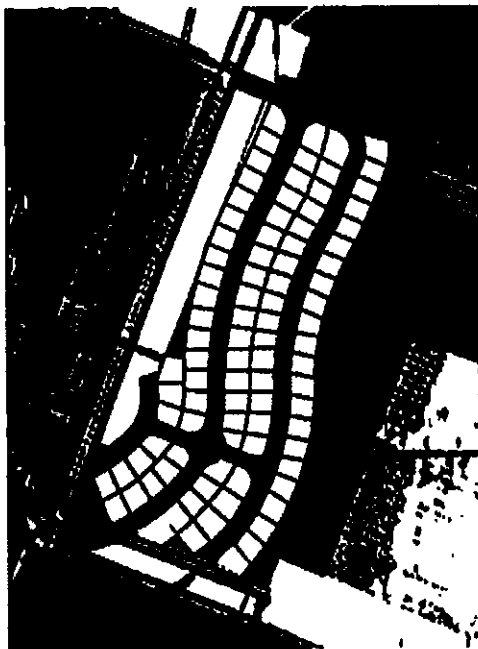


19/01/2011
1101R5446

4. חלופות תכנוניות

במסגרת בדיקת מתחמים אפשריים לתכנון נבדקו מספר חלופות הרחבה, ואף קודם תכנון מתחם שמיר (2004) שנדחה ע"י ו. המחוזית על רקע רגישות סביבתית. הועדה הציעה קידום תכנון מתחם שילה שהתכנית המוצעת היא חלק ממנה. (ראה נספח התכתבות בנושא עם הועדה המחוזית).

מתחם	שטח (דונם)	יח"ד	יתרונות	חסרונות
שמיר	80	91	קרבה למגורים ולרחבה קיימים - נשען על השחית קיימת	מוקף בשטחים מעובדים ובנהלות חקלאיות
שילה	42	16 (בעדיפות ראשונה) + 49	צמידות למגורים - נשען על השחית קיימת	קרבה לכביש ארצי מרכזי מוקף בשטחים מעובדים ובנהלות חקלאיות - יזר שכנה מותקת
בר	8	(בעדיפות שנייה)	נשען על השחית קיימת	הגבלות סביבתיות: מוקף נחלת חקלאית ומטרדים סביבתיים אחרים - בשולי אזור עדיפות
מרכז הכפר	5	7	מיסוף מרכז הכפר נשען על השחית קיימת	סמיכות לאזור מבני משק - יזר שכנה מגורים צפופה
סה"כ	135	168	הערות: על פי תמ"א 35 ניתן להוסיף 109 יח"ד	



מתחם שמיר
כ- 80 דונם, 91 יח"ד





19/01/2011
1101R5446

5. נצפות

האתר נצפה מכביש 77 בין צומת התשבי (יקנעם) לבין צומת השומרים, ומכביש 75 בין צומת השומרים לצומת ישי. האיזור כולו נתפס חזותית כפסיפס של חלקות חקלאיות, מבני משק ובינוי כפרי. ההרחבה המוצעת משתלבת באופי זה בהיותה צמודת דופן, עם הנחיות בינוי של תקנון התכנית ושמירת שטחים חקלאיים להפרדה בין הישובים הכפריים.



מבט לכוון צפון מערב אל מתחם התכנון מקצה הכביש הראשי של הישוב. ברקע הישוב שדה יעקב



מבט לכוון צפון מזרח מכביש 77 סמוך לכביש הגישה לישוב



מבט לכוון דרום מכביש 75





19/01/2011
1101R5446

6. הוראות מוצעות

- 6.1 תנאי להוצאת היתר בניה - הכנת תכנית בינוי לכלל השכונה. התכנית תכלול מפלסי בתים, מיקום חניות, כניסה למגרש, מיקום ועיצוב אלמנטי תשתית.
- 6.2 כתנאי להוצאת היתר בניה תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית פיתוח המגרש שתתבסס על תכנית בינוי שלעיל ותכלול את כל המפלסים הסופיים, נטיעת עצים, פתרון חניה, חיבורי תשתיות למערכות חציבוריות, פתרון ניקוז נגר עילי, חומרי גמר ומיקום הבנין, והכל לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה ומהנדס המועצה האזורית.
- 6.3 בתחום קווי הבנין שבין הבית והרחוב ינטעו לפחות 3 עצים.
- 6.4 ארונות הסתעפות לחשמל ותקשורת, מוני גז ומים יוצנעו במידת האפשר עיני מיקומם במשולב עם קירות תומכים ומסלעות.
- 6.5 תחנות טרנספורמציה יקבלו פתרון אדריכלי ונופי לשילוב בסביבה במסגרת התכנון המפורט. התחנות ימוקמו במרחק של 5 מ' לפחות מקו הרחוב ויוצנעו עיני נטיעת עצים ושיחים.
- 6.6 לא תותר חריגה מקוי דיקור לצורך עבודות חפירה ומילוי. עבודות אלה יבוצעו בזחירות מירבית, תוך נקיטת כל האמצעים למניעת דרדור סלעים ושפיכת חומר מעבר לקוי הדיקור.
- 6.7 תמיכות (קירות, מסלעות וכו') יתוכננו בגובה 2.0 - 0.5 מ'. לא תותר תמיכה בגובה העולה על 2.0 מ'. במקרה של הפרש גובה גדול יותר יש לפצל את התמיכה.

נספחים:

1. תקנון התכנית.
2. תכתובת עם ועדה מחוזית.

