

משרד המל"ט  
מחוז הצפון ועדה מחוזית  
06-19-2015  
נתקבל  
נצרת עילית

תכנית מס' 258-0231720  
"גוש חלב"

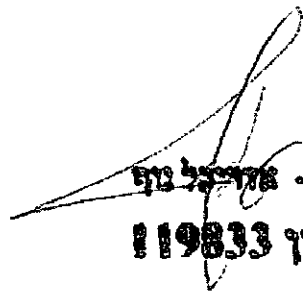
**"שינוי יעוד מחקלאי ליעוד מבנים  
ומוסדות ציבור לבריאות"**

**נספח נופי סביבתי מנחה**

עדכון: אפריל 2015  
עדכון: ינואר 2015  
אפריל 2014

258-0231720  
הודעה על אישור תכנית מס' 258-0231720  
פורסמה בליקוט הפרסומים מס' 7131  
מיום 22.10.15

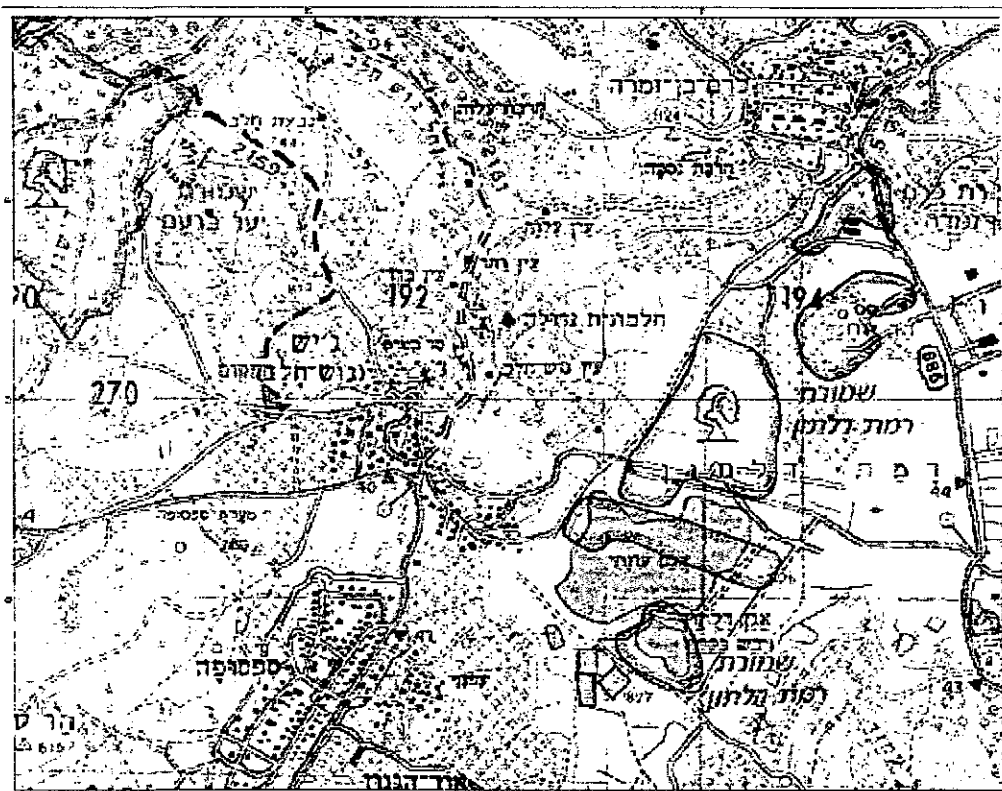
משרד המל"ט  
מחוז הצפון ועדה מחוזית  
1985  
258-0231720  
הודעה פומבית לתכנון ובנייה מחליטה  
ביום 16.9.15 לאשר את התכנית  
מנהל מינהל התכנון  
ארי אלן - י"ר הועדה המחוזית

  
עלם אבו ריא - מנהל נופ  
מס' רישיון 119833

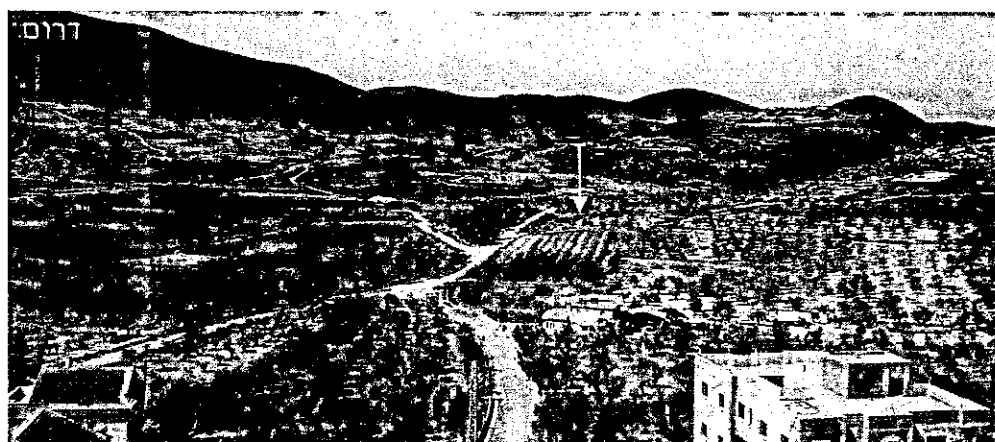
**אד' נוף עלא אבו ריא**  
Tel: 0505 927948  
Fax: 077 4703482  
Sakhnin P.O.B: 1527  
RayaAla@Gmail.com

# 1. מבוא ודברי הסבר לתוכנית:

המתחם ממוקם בצד המערבי ליישוב ג'ש (גוש חלב) במרחק כ-400 מטר משולי המרקם הבנוי לכפר וצפונית לכביש ארצי מס' 89 במרחק כ-500 מטר. האתר ממוקם בחטיבת נוף גליל עליון מזרחי ויחידת נוף גבעות גוש חלב שמאופיינת בגבעות קירטון תלולות וקרקע רנזדינות בהירות, הסביבה מאופיינת בנוף חקלאי (מטעי זיתים, תפוחים, דובדבנים, אגסים וכולי) ובצמחיית טבעית נמוכה שמכסה את המדרונות. האתר נמצא ביעוד חקלאי ומוצע להקים מוסד ציבור לבריאות. החלקה ממוקמת בגבהים בין +749.0 במורד החלקה הצפונית ומתרומם לגובה +763.0 במעלה החלקה הצפונית, שיפועי המתחם בין 12-14%.



תרשים סביבה



מבט אופייני אל החלקה ולסביבתה, המבט מכיוון הכפר ג'ש אל המערב

## 2. אפיון נופי:

### 2.1 תאור תכנות הנוף:

המתחם המתוכנן שוכן למורדותיו הדרומיים לגבעות גוש חלב. מערבית לו ישנו נחל דישון ושמורת יער ברעם במרחק כ- 1.1 ק"מ. החלקה וסביבתה מאופיינת בקרקעות חקלאיות ובמטעים, כרמי זיתים, מטעי עצי תפוח, אגסים, דובדנים וכלי. האתר מהווה המשך למרקם הבנוי הקיים לכפר ג'ש מצד מערב. סביבת השטח הקרובה מאופיינת במטעי זיתים.

### שטחים לשימור:

לאחר בדיקת תמ"א 22 ותמ"א 8 אין בתחום התוכנית שטחים לשימור.

### אתרי עתיקות מוכרזים:

החלק הצפוני של החלקה בתוך תחום אתר עתיקות מוכרז תקין שנקרא "חילת אל-ברג" מס' 3377.

### כניסה:

הכניסה אל המתחם על תוואי דרך קיימת שמובילה אל המגרש ולשאר הקרקעות בסביבה כך שאין צורך בפריצת דרך חדשה אל החלקה. מיקום האתר במרחק קטן מדרך עפ"י תב"ע מאושרת גו 10781.



מיקום האתר ביחס לתב"ע מס' גו 10781

### צמחיה:

בשטח החלקה אין צמחייה טבעית קיימת שמאפיינת את הסביבה בגלל העיבוד החקלאי להכשרתו למטעי זיתים שמהוות חלק נופי מהשטח. החלקה נטועה בעצי זית. בצד הדרומי של החלקה ישנם שורת עצי ברוש קיימת שמחוץ לגבולות המתחם.



מבט אופייני לחק, ברקע שורת הברושים הקיימת

**רגישות נופית:**

בתוך גבולות השכונה אין ערכי טבע מיוחדים שעלולים להיפגע מעבודות הפיתוח.

**2.2 אתרי ביקור ומסלולי טיול, שימושי קרקע:**

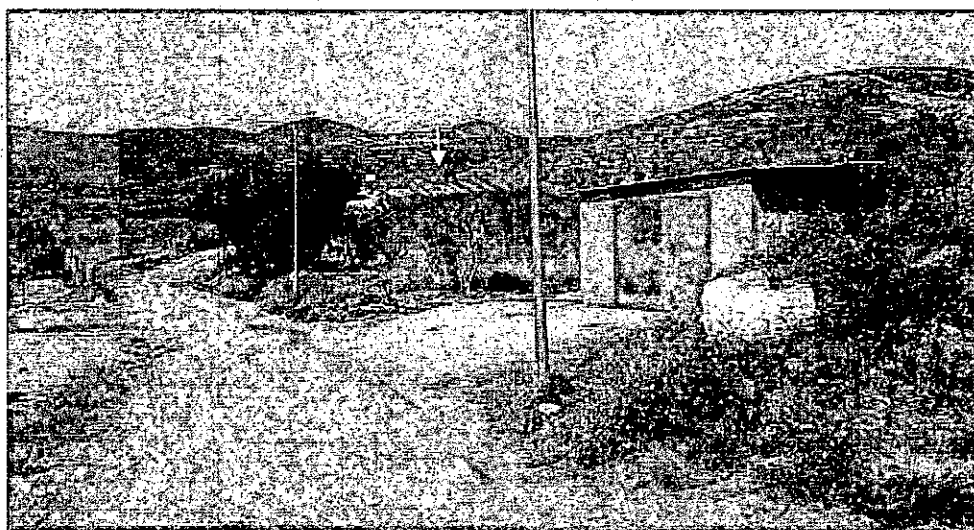
אין בתחומי החלקה אתרי ביקור או מסלולי טיול. השטח מוקף בשדות חקלאות מהצד המזרחי בינוי קיים במרחק כ- 400 מטר ובעתיד במרחק כ- 120 מטר מיעוד קרקע למבני ציבור ולמגורים. בסביבת האתר ישנם מספר מבני משק קיימים ובביצוע (מבנה לקירור) בצד המערבי.

**2.3 נצפות ותצפיות:**

בגלל תנאי הטופוגרפיה הקיימים המתחם נצפה חלקית לנוסעים בכביש מס' 89, מהחלקים הגבוהים לשוליים המערביים לכפר ג'ש ואינו נצפה מהישוב ספסופה. מהאתר ישנם תצפיות לכיוונים, דרום, מזרח ומערב.



שימושי קרקע בסביבת המתחם ומיקום מבטים



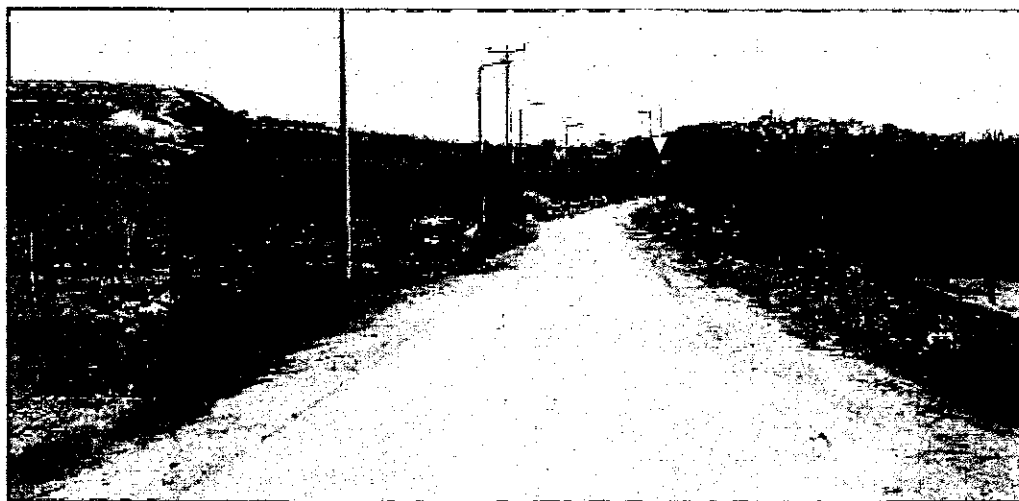
מבט מס' 1 : מכיוון מזרח אל החלקה



מבט מסי 2 : ממורד החלקה בצד מזרח-דרום



מבט מסי 3 : ממעלה החלקה (כיוון המבט מהצפון אל הדרום)



מבט מסי 4 : מהדרך המובילה אל הקרקעות החקלאיות מכיוון מערב אל האתר  
המבט נחסם במידה רבה בגלל תנאי הטופוגרפיה ונוף המטעים



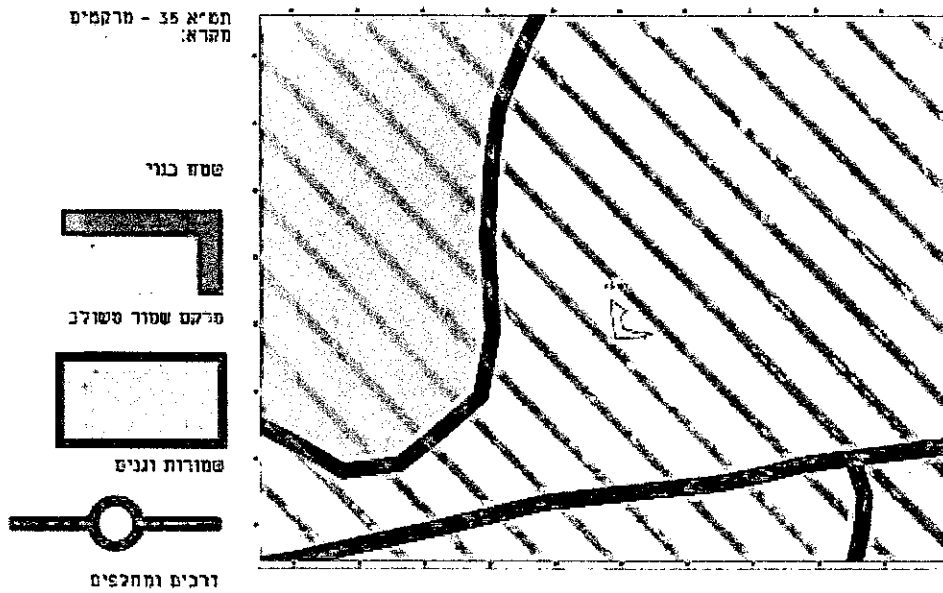
מבט מסי 5 : מכיוון כביש מסי 89 "דרום" אל המתחם, המבט נחסם במידה רבה ע"י שורת הברושים הקיימת.



מבט מסי 6 : מהשוליים המערביים הגבוהים לכפר גיש אל כיוון החלקה

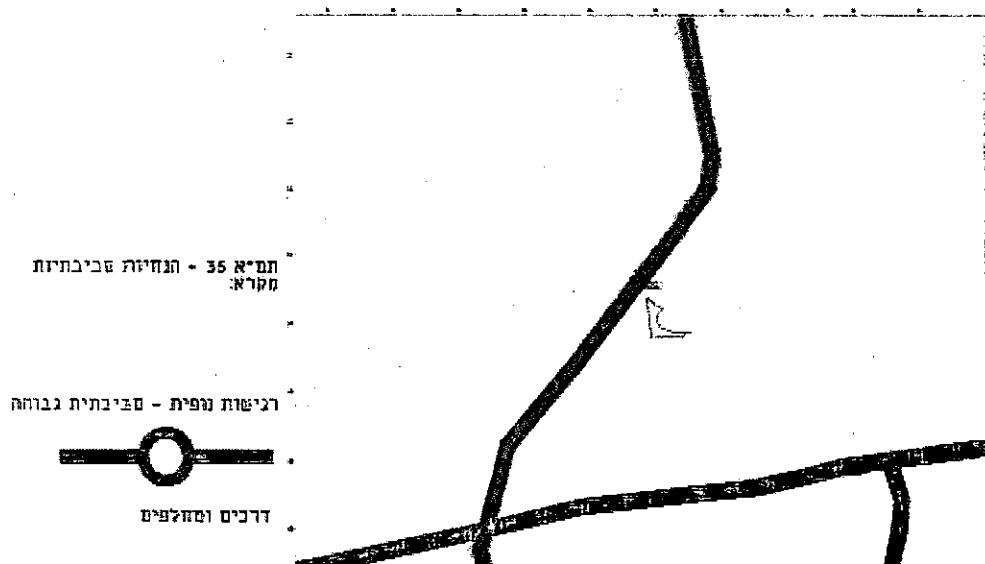
3. השפעת מימוש התוכנית- ניתוח תכנון ארצי ומחוזי קיים:

(1) תמ"א 35- תשריט המרקמים:



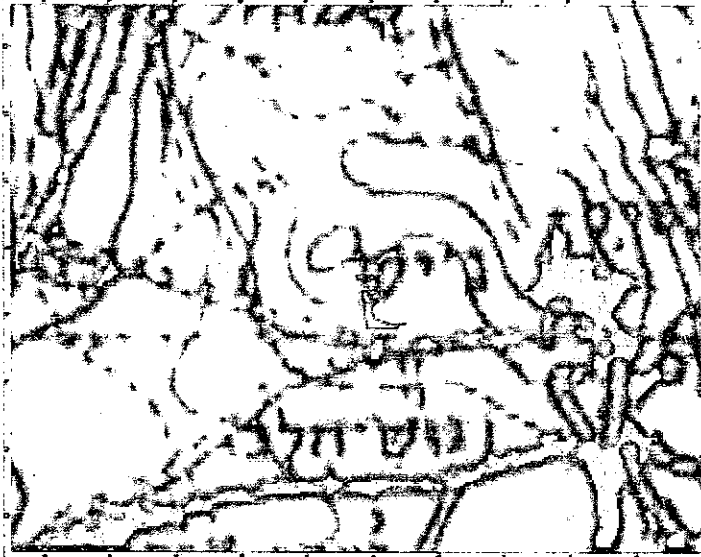
ניתוח נתונים: התוכנית נמצאת במרקם שימור משולב. משמעויות: מימוש התוכנית המוצעת תואם את הקבוע בתשריט המרקמים, כולל הקפדה על כך שהבינוי המיועד אינו חורג מתחום המרקם העירוני.

(2) תמ"א 35 - תשריט הנחיות סביבתיות:



ניתוח נתונים: התוכנית בחלקה נמצא בתחום רגישות נפית. משמעויות: נדרש להכין נספח נופי סביבתי- מצ"ב.

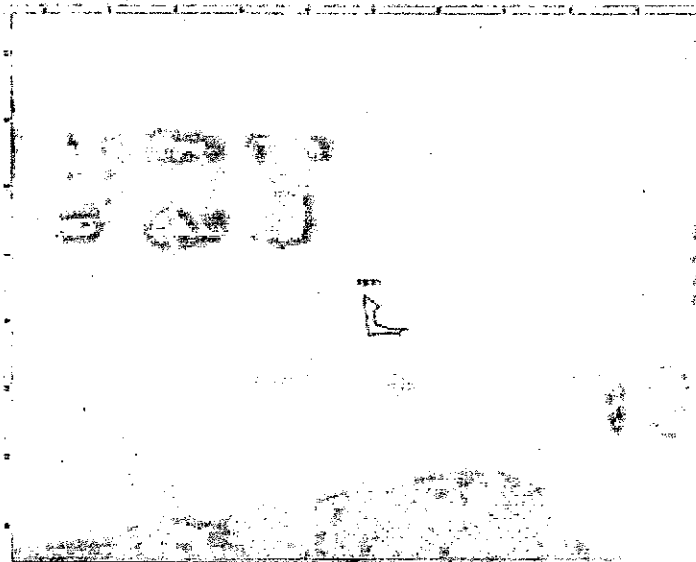
3) תמ"א 3/ב/34 נחלים וניקוז



תמ"א 3/ב/34  
נחלים וניקוז

ניתוח נתונים: המתחם נמצא במרחק סביר (כ- 1.1 ק"מ) מערוץ ניקוז.  
משמעות: התכנון לא משפיע על תפקודו כערוץ ניקוז.

4) תמ"א 4/ב/34 : איגוס מים עיליים, החדרה העשרה והגנה על מי תהום.



תמ"א 4/ב/34  
איגוס מים עיליים, החדרה  
העשרה והגנה על מי תהום  
מקרא

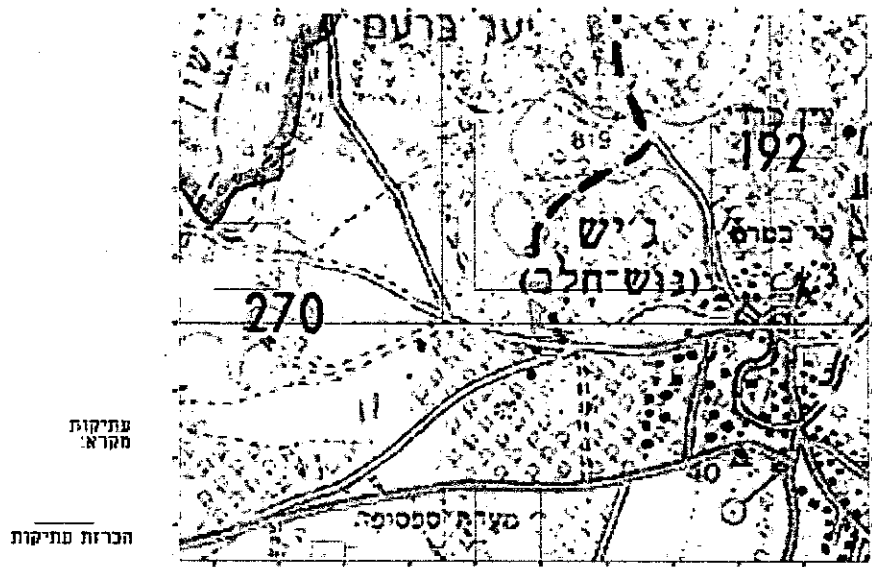
א-1

פגיעות מי תהום גבוהה

ניתוח נתונים: התוכנית נמצאת בתחום אי-פגיעות מי תהום גבוהה.  
משמעויות: נדרשות הוראות לניקוז מי נגר עיליים ולמניעת חלחול מזהמים ממבנה משק מתוכנן (ראה הוראות בסעיף הנחיות סביבתיות).

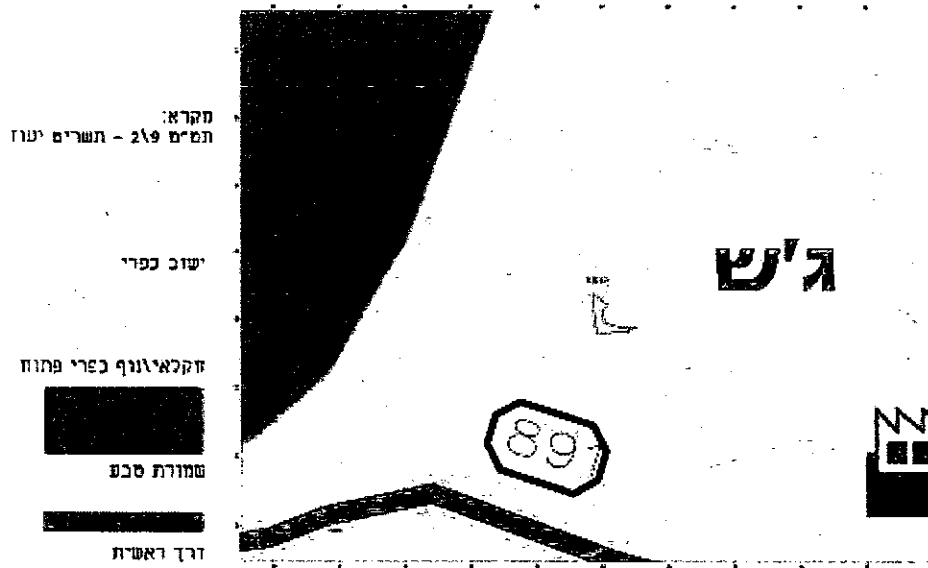


5) הכרזת עתיקות



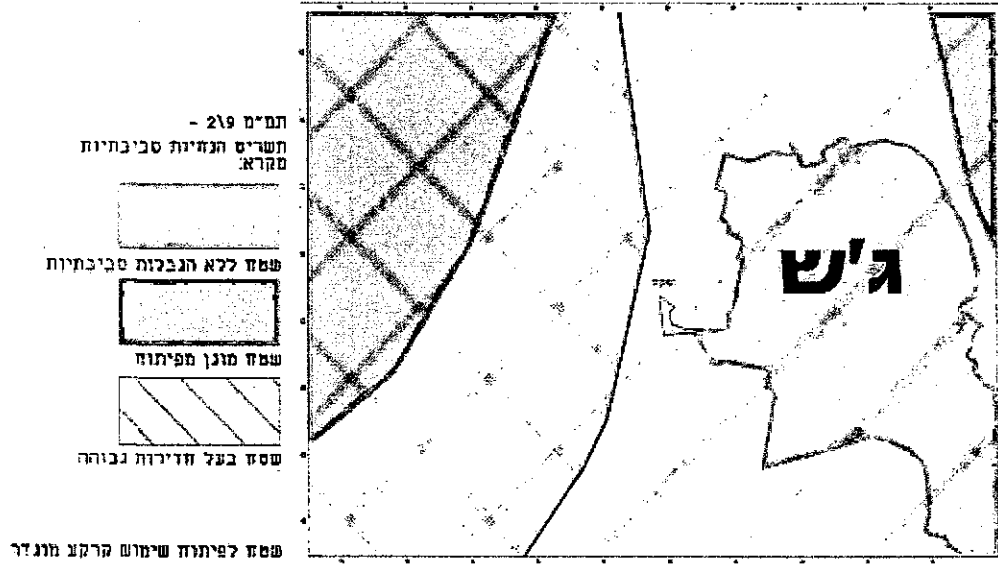
משמעות: החלק הצפוני של החלקה בתוך תחום אתר עתיקות מוכרז תקין שנקרא "חילת אל-ברג'י" מס' 3377.

6) תמ"מ 2/9- תשריט יעודי קרקע



ניתוח נתונים: התוכנית מצויה על שטח חקלאיונוף כפרי פתוח ובצמידות לשטח ישוב כפרי כך שהמתחם מהווה המשכיות לרצף המרקם הבנוי ואינו פוגע ברציפות שטחים פתוחים.  
משמעויות: נדרש נספח נופי סביבתי- מצ"ב.

7) תמ"מ 2/9- תשריט הנחיות סביבתיות



ניתוח נתונים: השטח מוגדר כ- שטח לפיתוח קרקע מוגדר ובצמידות לשטח ללא הגבלות סביבתיות. כל שטח התוכנית באזור בעל חדירות גבוהה למשקעים. משמעויות: ניתן להציע פיתוח ובתנאי היותו תואם את האופי החזותי של הסביבה מבחינת צורת בנייה קיימת, צפיפות, רציפות, חשיפה חזותית לשימושי קרקע אחרים.

#### **4. מסקנות:**

1. האתר ממוקם באזור נופי שאין בו ערכי נוף מיוחדים שעלולים להיפגע כתוצאה מהקמת המבנה ופיתוח השטח. פיתוח נופי בהיקף של האתר ישפר את תזות המתחם ויטמיעו בסביבה.
2. הקמת בית האבות לא תפגע ברציפות השטחים הפתוחים מכיוון שתהווה המשך למרקם בנוי הקיים ולמיועד עפ"י תב"ע ג'10781. שטח המתחם נמצא בתפר בין שטחים חקלאיים לבין המרקם הבנוי ומיקומו למרגלות הגבעה כך שהוא לא מהווה קיטוע לרצף השטחים הפתוחים ואינו פוגע בחזות הגבעה.
3. האתר ממוקם על דרך קיימת כך שאין צורך בפריצת דרך גישה חדשה שתהווה פגיעה ברציפות.
4. האתר מרוחק מצירי תנועה ראשיים "כביש מס' 89" כך שמיקומו לא מהווה מטרד לנוסעים בכביש.
5. ניתן להשתמש בצמחייה מקומית, ייצוגית ובעצים גבוהים בוגרים ברצועת הגינות בכדי לייצר מראה ירוק להטמעת המתחם בסביבה וליצור המשכיות עם סביבת שדות החקלאות הסמוך.

#### **5. עקרונות תכנון:**

1. שטחי הפיתוח הנופי יעוצבו תוך התאמה לטופוגרפיה הקיימת וישתלב בה. כך שהבינוי המתוכנן ייטמע בתוכו ובכך לא יבלוט בסביבה. יש לתכנן במידת האפשר רצועות ירוקות בהיקף המתחם בפיתוח אקסטנסיבי.
2. תבחר צמחייה בעלת דימוי נוף מקומי. מומלץ לטעת עצי זית, ברוש, חרוב, כליל החורש, שקד וכולי. יש להדגיש שלא יינטעו צמחים פולשים ומתפרצים כגון אורן ואיקליפטוס.
3. מומלץ לשתול שיחים ועצים בעלי עלווה עבה וצפופה בכדי ליצור חסימה לריחות לרווחת לקוחות בית האבות.
4. יתוכנן בינוי שמשלב בסביבה הן באופי הבנייה ובחזות. תכנון בנייה נמוכה, גגות שטוחים וחזיתות בגמר שמתאים למרקם הסביבתי.
5. בגלל הפרש הגובה שנוצר בין מפלס מתוכנן לקרקע טבעית יש לתכנן קיר תומך ובכדי לצמצם את נוכחותו בסביבה. יש לשתול בערוגות הגינות עצים, שיחים משתלשלים ומטפסים.
6. השפעת תאורה: תכנון מערכת התאורה כלפי השטחים שמצפון, ממערב ומדרום לתוכנית. תאורת הביטחון והבטיחות יופנו כלפי המבנה ולא כלפי השטחים הפתוחים שסביבו.

#### **ב. הנחיות כלליות לעבודות פיתוח**

1. עבודות הפיתוח יתוכננו כך שישתלבו עם הסביבה.
2. בתכנון מפלס המגרש יש לאזן במידת האפשר בין כמות המילוי לחפירה ע"מ לצמצם מצבים מיותרים של עודפי חפירה.
3. שפכי בניה / חפירה ישפכו בשטח מאושר ע"י הרשות המקומית.
4. חומר גמר חזית קירות תומכים יהיה בעל דימוי מקומי.
5. הגינון יהיה בדגש של צמחיה מקומית וחסכונית במים ובתחזוקה. עצים מומלצים: אלון ואלה (מינים שונים, כליל החורש, אדר סורי, מילה, עצי בוסתן כגון זית, שקד, רימון, תות תאנה וכדו'. הגינון ייעשה תוך שילוב מיני שיחי חורש וגיאופיטים. יש להדגיש שרשימת הצמחים לא תכלול צמחים פולשים ומתפרצים כגון אורן ואיקליפטוס.
6. לא תותר חריגה מקוי דיקור לצורך עבודות חפירה, חציבה ומילוי. עבודות אלה יבוצעו בזהירות מירבית תוך נקיטת כל אמצעי הזהירות למניעת דרדור סלעים ושפיכת חומר מעבר לקוי הדיקור.

### ג. הנחיות לפיתוח רצועות גינון:

1. העבודות יבוצעו על בסיס תכנית פיתוח, גינון והשקייה.
2. תכנית פיתוח של רצועת הגינון תכלול: כל הגבהים הסופיים, מיקום שבילים, גובה עליון ופרישת קירות, פתרונות ניקוז ופרטי פיתוח מיוחדים של הגן.
3. העצים המסומנים בתשריט הם עצים בוגרים המיועדים להעתקה למיקום אחר בתאום עם הרשויות המוסמכת.
4. תצורף תוכנית גינון והשקייה.

### ד. הנחיות לפיתוח מגרש:

1. תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית פיתוח המגרש שתכלול את כל המפלסים הסופיים, פתרון חניה, חיבורי תשתיות למערכות הציבוריות, פתרון ניקוז נגר עילי, מיקום הבנין, קירות תומכים, גובה עליון של קירות ופרישת קירות, שפכי עפר, מיקום מתקני אשפה, שבילים, תוואי מעקות וגדרות.
2. לשלב בתכנון הקירות שבגבול המגרש ארונות תשתית כגון חח"י, בזק וטל"כ.
3. בגבול שבין מגרשים לשטחים פתוחים מכל סוג יבוצעו תמיכות בגובה שלא יעלה על 6.0 מ'. במקרה של צורך בתמיכה גבוהה יותר יש לפצלה. במקרה של תמיכה ע"י מסלעות או מדרון חפור יש לשקם את התמיכה בנטיעות שיכללו עצים ושיחים רב שנתיים המתאימים לאופי הצמחייה הגלילי ולתנאי מיעוט בהשקיה.
4. תפוחת רצועת גינון בגבול עם השטחים הפתוחים ככל הניתן ברוחב מינימלי 1.0 מ'. הגינון ברצועה זו יכיל צמחייה משתלשלת ומטפסים, שיחים ועצים בוגרים.

יש להדגיש שרשימת הצמחים לא תכלול צמחים פולשים ומתפרצים כגון אורן ואיקליפטוס.

## ה. פיתוח כבישים:

דרך גישה וחנייה	- מדרכות.
	- מפרצי חניות לאורך עם הפסקות במידת האפשר לערוגות גינון ולכניסה למגרש.
	נטיעת עצים לאורך מגרש החנייה.

## ו. הנחיות לפיתוח כבישים:

1. תכנית פיתוח של כביש תכלול את כל האמור בסעיף ד' 2 בפיתוח רצועות הגינון, וכן סימון של מערכות תת קרקעיות מתוכננות וסימון הכניסה והחניות של המגרש לאורך הכביש.  
תצורף תכנית גינון שתכלול עצי רחוב להצללה במרווחים 8-10 מ' וערוגות מגוונות במידת האפשר. בנוסף תצורף תוכנית השקיה.
2. תמיכות שבין כביש לשטח פתוח יתוכננו בגובה שלא יעלה על 3.0 מ'. במקרה של צורך בתמיכה גבוהה יותר יש לפצלה.

## 6. הוראות והנחיות סביבתיות:

להלן סעיפי הנחיות סביבתיות:

### א. תנאים להיתר בניה:

#### 1. פינוי עודפי עפר

- חומי הפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100.000 ממ"ק ידרשו כתנאי למתן היתר בניה להציג מסמך לטיפול בחומרי הפירה ומילוי וזאת בהתאם להנחיות מינהל התכנון.
- המסמך יפרט את היקף חומרי הפירה והמילוי וייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא של חומרי הפירה מתחום התכנית) והפתרונות לטיפול בהם: שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה/מנחה המבטא את המשמעות הנופית. סביבתית- תחבורתית של הפתרונות, לרבות היבטי ניקוז, היבטים הידרולוגיים והשפעה על קרקע חקלאית בתחום התכנית ובשטח הגובל בה.

#### 2. מסמך סביבתי

- איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבניה התשי"ל – 1970.
- לא יותר איכלוס או שימוש במבנים ובשטחים שפיעלותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנודרשו ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.
- תכנית מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית ברשות.
- בשטח המתחם לא יותר גידול בעלי חיים למעט חיות מחמד.

## **ב. תשתיות:**

1. תיעול וניקוז  
- ביצוע פתרון הניקוז יהיה על פי העקרונות המוצעים בתכנון הפיזי של הכבישים.
2. ביוב  
- תנאי לקבלת היתר בנייה למבנה הוא חיבורו למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס מועצה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
1. איסוף אשפה  
סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח התכנית ויסומן בהיתר הבניה.
2. ניקוז גגות  
אין לנקז מי גשם, מרפסות ואדניות בזרבונית אלא בצינורות מי גשם (מרזבים) סמויים בלבד. צינורות מי גשם יסומנו בתוכנית.
- ג. **בניה משמרת נגר**  
יש להעביר את מי הנגר העילי מתחומי המגרש למתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תחום.  
- בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים.
- ד. **השקייה במי קולחין:**  
ביעוד קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות יחול איסור על השקיה במי קולחין במרחק של 60 מ' מגבול חלקה בצד המזרחי, המערבי והצפוני ו60 מ' מגבול המנה בצד הדרומי (עקב החניות בצד הדרומי אז ההגבלה מגבול המבנה).
- ה. **שימוש בחומרי ריסוס והדברה:**  
ביעוד קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות יחול איסור על ריסוס ושימוש בחומרי הדברה במרחק 50 מטר מהמבנה.