

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 258-0231720

שינוי יעוד מחקלאי ליעוד מבנים ומוסדות ציבור לבריאות בגוש חלב

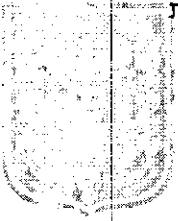
מחוז **צפון**
 מרחב תכנון מקומי **מעלה נפתלי**
 סוג תכנית **תכנית מפורטת**
 06.09.2015
אישורים

משרד הסגים מחוז צפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס' **258-0231720**
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום **16.9.15** לאשר את התכנית
 מנהל מינהל התכנון **אורי אילן** - י"ר הועדה המחוזית

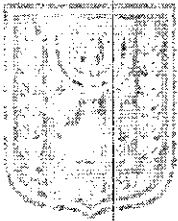
הודעה על אישור תכנית מס' **258-0231720**
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' **732**
 מיום **22/10/15**

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית הינה לייעד שטח למבנים ומוסדות ציבור לבריאות לטובת הקמת בית אבות סיעודי הכולל 54 חדרים והוספת הנחיות מיוחדות לשטח החקלאי ברדיוס של 60 מטר משטח מבני ציבור. המבנה ממוקם מערבית ליישוב גוש חלב עם הרחבת דרך גישה סטטוטורית למגרש בו מתוכנן המבנה על מנת לחבר בין המגרש ליישוב גוש חלב.



מנהל הרפואה
משרד הבריאות



מנהל הרפואה
משרד הבריאות



מנהל הרפואה
משרד הבריאות

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



מנהל הבריאות
25

שינוי יעוד מחקלאי ליעוד מבנים ומוסדות ציבור לבריאות
בגוש חלב

258-0231720

27.572 דונם

מילוי תנאים למתן תוקף

תכנית מפורטת

1.1 שם התכנית
שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

1.3 מהדורות
שלב

1.4 סיווג התכנית
סוג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית
מחוזית

לפי סעיף בחוק
ליך

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי
לא



מנהל הבריאות
25



מנהל הבריאות
25

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מעלה נפתלי
 קואורדינאטה X 241296
 קואורדינאטה Y 770004

1.5.2 תיאור מקום מגרש ממוקם מערבית ליישוב גוש חלב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גוש חלב - חלק מתחום הרשות

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|--|
| 14131 | מוסדר | חלק | 55, 57-66, 91-93 | 52-54, 56, 70-71, 76, 89-90, 94-96, 99 |
| 14132 | מוסדר | חלק | | 87-88 |
| 14143 | מוסדר | חלק | | 5, 7, 51 |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

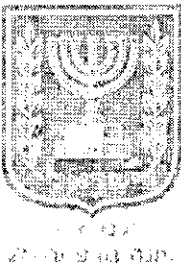
1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך |
|-------------------|----------------|--|--------------------|-------------------------|------------|
| תממ/ 63 /2 | אישור ע"פ תמ"מ | תכנית אושרה בישיבת ועדה מחוזית ב 9.3.2015 ע"פ סעיף 6.3 להוראות תמ"מ 9/2. | 5646 | 2176 | 28/03/2007 |

1.7 מסמכי התכנית

| סוג המסמך | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים / גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך | גורם מאשר | תאריך יצירה | תיאור המסמך | נכלל בהוראות התכנית |
|----------------------|-------|----------|---------------------|-------------|---------------|-----------|-------------|-------------------------|---------------------|
| הוראות התכנית | מחייב | | | | אביבה רוטביין | | | | כן |
| תדפיס תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 500 | | | אביבה רוטביין | | | תשריט מצב מוצע גליון 1: | לא |
| הוראות פיתוח בינוי | מנחה | 1: 500 | | 19/03/2015 | עלה אבו ריא | | 07/06/2015 | | לא |
| דרכים תנועה וחניה | מנחה | 1: 500 | | 20/09/2015 | אביבה רוטביין | | 20/09/2015 | | לא |
| סביבה ונוף | מנחה | 1: 500 | | 23/09/2014 | סאמר זועבי | | 18/03/2015 | | לא |
| מצב מאושר | רקע | 1: 500 | | 19/03/2015 | עלה אבו ריא | | 21/09/2015 | | לא |
| | | | | 20/09/2015 | אביבה רוטביין | | 20/09/2015 | | לא |

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-------------|--------------|---------------|------------------|---------|------|-----|------------|------------|----------------------------|
| | רשות מקומית | רשות מקומית | | המועצה מקומית | גוש חלב | (1) | | 04-6989107 | 04-6980401 | |
| | פרטי | הנרי חנא עלם | | | גוש חלב | (2) | | 04-6987267 | 04-6987151 | henry.alam@hotmai l.com |
| | פרטי | יוסף חנא עלם | | | גוש חלב | (2) | | 04-6987151 | 04-6987151 | alamyousef1@gmail.co m |
| | פרטי | נעמה חנא עלם | | | גוש חלב | (2) | | 04-6980585 | 04-6987151 | |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד.7.

(2) כתובת: ד.נע 13872, ת.ד. 150, גוש חלב.

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------------|--------------|---------------|----------------------|---------|------|-----|------------|------------|----------------------------|
| רשות מקומית | רשות מקומית | | המועצה מקומית גיש | גוש חלב | (1) | | 04-6989107 | 04-6980401 | |
| פרטי | הנרי חנא עלם | | | גוש חלב | (2) | | 04-6987267 | 04-6987151 | henry.alam@hotmai l.com |
| פרטי | יוסף חנא עלם | | | גוש חלב | (2) | | 04-6987151 | 04-6987151 | alamyousef1@gmail .com |
| פרטי | נעמה חנא עלם | | | גוש חלב | (2) | | 04-6980585 | 04-6987151 | |

(1) כתובת: ת.ד.7.

(2) כתובת: ד.נע 13872, ת.ד. 150, גוש חלב.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| דוא"ל | פקס | טלפון | בית | רחוב | ישוב | שם תאגיד | מספר רשיון | שם | סוג |
|------------------------|------------|------------|-----|------|-------------|-------------------------|------------|-----------------|-----------------------|
| eliass@iula.org.il | 04-6980401 | 04-6989107 | | | גוש חלב (1) | מועצה מקומית גוש חלב | | | בבעלות רשות מקומית |
| henry.alam@hotmail.com | 04-6987151 | 04-6987267 | | | גוש חלב (2) | | | הנרי חנא עלם | בעלים |
| alamyousef1@gmail.com | 04-6987151 | 04-6987151 | | | גוש חלב (2) | | | יוסף חנא עלם | בעלים |
| alamyousef1@gmail.com | 04-6987151 | 04-6987151 | | | גוש חלב (3) | | | נעמה חנא עלם | בעלים |
| | 04-6987151 | 04-6980657 | | | גוש חלב (3) | | | עלי מארון חורי | בעלים |
| | 04-6987151 | 04-6987766 | | | גוש חלב (3) | | | אנטון מארון עלם | בעלים |
| | 04-6987151 | 04-6980518 | | | גוש חלב (4) | | | שרבל מארון עלם | בעלים |

(1) כתובת: ת.ד. 7 ג"ש - גוש חלב.

(2) כתובת: ד.נע 13872, ת.ד. 150, גוש חלב.

(3) כתובת: ד.נע 13872, ת.ד. 150, גוש חלב.

(4) כתובת: ד.נע 13872, ת.ד. 150, גוש חלב.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| דוא"ל | פקס | טלפון | בית | רחוב | ישוב | שם תאגיד | מספר רשיון | שם | סוג | מקצוע/ תואר |
|----------------------|-------------|-------------|-----|--------|------------|--|------------|---------------|-----------|----------------|
| aviva_r@bezeqint.net | | 04-9920689 | 2 | הרימון | נהריה | אביבה רוטביין, אדריכלית, בונה | | אביבה רוטביין | עורך ראשי | |
| rayaala@gmail.com | 077-4703482 | 050-5927948 | | | סחינין (1) | | 119833 | עלה אבו ריא | יועץ נופי | |

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-------------|------------|---------------|---------------------|------------|------|-----|------------|------------|---------------------------|
| | יועץ תחבורה | סאמר זועבי | 88109 | | אכסאל | (2) | | 04-6457174 | 04-6080552 | samer@same rzoabi.com |
| | מודד | בשאר פאתום | 690 | מודדי הגליל בע"מ | נצרת עילית | (3) | | 04-6561660 | 04-6455341 | office@suvey ors.co.il |

(1) כתובת: ת.ד. 1527.

(2) כתובת: ת.ד. 846.

(3) כתובת: ת.ד. 1919.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

מטרת התכנית הינה לייעד שטח למבנים ומוסדות ציבור לבריאות לטובת הקמת בית אבות סיעודי הכולל 54 חדרים והוספת הנחיות מיוחדות לשטח החקלאי ברדיוס של 60 מטר משטח מבני ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת שטחי הבניה המירביים לשטח למבנים ומוסדות ציבור ל 6500 מ"ר מתוכם 5000 מ"ר המהווים שטחים עיקריים.
2. קביעת מספר החדרים ל-54 חדרים.
3. קביעת רדיוס איסור על השקייה במי קולחין בשטח החקלאי 60 מטר מהשטח למבנים ומוסדות הציבור.
4. קביעת רדיוס איסור על ריסוסים ושימוש בחומרי הדברה בשטח החקלאי 50 מטר מהמבנה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

| שטח התכנית בדונם | | 27.572 | |
|------------------|--------------------------|--------|------------------------------|
| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאושר * |
| | מתארי | מפורט | |
| מבני ציבור (מ"ר) | | 5,000 | +5,000 |
| מבני ציבור (מ"ר) | בית אבות סיעודי 54 חדרים | | |

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|-----------------------------|---------|
| דרך מוצעת | 200 |
| מבנים ומוסדות ציבור לבריאות | 100 |
| קרקע חקלאית | 300 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כמופים |
|---------------------|-----------------------------|----------------|
| בלוק עץ/עצים להעתקה | מבנים ומוסדות ציבור לבריאות | 100 |
| הנחיות מיוחדות | דרך מוצעת | 200 |
| הנחיות מיוחדות | מבנים ומוסדות ציבור לבריאות | 100 |
| הנחיות מיוחדות | קרקע חקלאית | 300 |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|-----------------|--------|--------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| ללא תכנון מפורט | 27,572 | 100 |
| סה"כ | 27,572 | 100 |

| מצב מוצע | | |
|-----------------------------|-----------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| דרך מוצעת | 1,124.68 | 4.08 |
| מבנים ומוסדות ציבור לבריאות | 3,168.1 | 11.49 |
| קרקע חקלאית | 23,279.15 | 84.43 |
| סה"כ | 27,571.93 | 100 |

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|---|
| 4.1 | מבנים ומוסדות ציבור לבריאות |
| 4.1.1 | שימושים |
| | <p>המבנה יכלול: מחלקה אחת לתשושי נפש בקומת הקרקע, ועוד 2 קומות סיעודיות מעל. מתחת (במפלס הכניסה הקובעת 3.40-) מתוכננות פונקציות הנדרשות בהתאם לפרוגרמה של משרד הבריאות ובהתאם לתקנים הנדרשים, ומשרדים לצורך בית אבות. . במפלס 6.70- מתוכנן: מטבח לצורך בית אבות, חדר טרפו (שנאים) לצורך בית אבות.</p> |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>הוראות פיתוח השטחים הירוקים הינם לרווחת דיירים המקום.</p> |
| 4.2 | קרקע חקלאית |
| 4.2.1 | שימושים |
| | <p>עיבוד חקלאי. ביעוד זה לא יעשו שמושים העלולים לפגוע בבריאות הציבור. ויחולו האיסורים הבאים: 1. איסור על השקייה במי קולחין במרחק של 60 מ' מגבול חלקה בצד המזרחי, המערבי והצפוני. 60 מ' מגבול המבנה בצד הדרומי (עקב החניות בצד הדרומי ההגבלה מגבול המבנה בלבד). 2. איסור על ריסוס ושימוש בחומרי הדברה במרחק של 50 מ' מהמבנה.</p> |
| 4.2.2 | הוראות |
| 4.3 | דרך מוצעת |
| 4.3.1 | שימושים |
| | <p>תשמש לתנועה ברכב וברגל בהתאם לשימושים המותרים. לא תותר כל בנייה בתחום הדרך פרט למתקני הדרך.</p> |
| 4.3.2 | הוראות |

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | | | גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר) | תכנית (% מתא שטח) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | |
|------------------|------------|-------|----------------|------------|--------------------------------------|-------------------------|--------------------|-------|-------------------|-------|--------------------|---------|-------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| | קדמי | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | |
| | | | | | | | שטח | עיקרי | שטח | עיקרי | | | | | |
| 4 | 3 (5) | 2.5 | 3 (4) | 1 | 4 (3) | 12 (2) | 43 | 200 | 300 | 1300 | (1) 4700 | 3168 | 100 | מבנים ומוסדות ציבור לבריאות | מבנים ומוסדות ציבור לבריאות |

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) תותר העברת זכויות בנייה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית..
- (2) גובה מציין גג קומה עליונה (לא כולל מעלית, מדרגות, מתקנים טכניים בגג ומעקה גג) נמדד ממפלס +0.00 (קומת הכניסה). גובה גג חדריים תכניים +16.20 ..
- (3) כניסה קובעת במפלס (750.35) -3.40 (קומת משרדים, פיזיותרפיה) מספר קומות לא כולל מערכות וחדרים תכניים בגג. סכייה 5 קומות מהמפלס חניה.
- (4) יותר להקים חדר טרפו (שנאים) מעבר לקוי הבנין הרשומים בטבלה, בהתאם לנספח הבינוי.
- (5) במרחק של 0.8 מטר מגבולות המגרש הדרומיים (קו בנין קדמי)..
- (5) קו בנין צפון מזרחי יהיה 2.0 מטר כפי שמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 עיצוב אדריכלי

לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי. שתכלול הוראות מפורטות בדבר:-מפלסים, חזיתות, פתחים חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח.

1. תכנית הפיתוח תכלול:

א. תכנית קומת הכניסה ותכנית התנועה והחניה כולל כל המפלסים וחיבורי תשתיות למערכות הציבוריות.

ב. מיקום צובר הגז (באם הינו מבוקש).

ג. מיקום המיתקן לאצירת אשפה, מידותיו, מיבנהו וחומרי הגמר מהם ייבנה וצבעם.

ד. פתרון ניקוז נגר עילי

ה. התכנית תאושר ע"י מהנדס המועצה.

ו. תכלול גם תכנון הגדרות המוצע, פרט הגדר וחומרי הגמר בהתאם לאישור מהנדס המועצה. התכנון הפרטני שיוגש למהנדס המועצה יכלול: מיקום הגדר, אורך, גובה, חתך רוחב אופייני וחומרי גמר וצבע משני צידיה.

ז. תכנית הפיתוח תכלול תכנון לגינון ונטיעות, גבהים ושיפועים ופתרון ניקוז שיובאו לאישור מהנדס המועצה.

2. לא תותקן צנרת כלשהי (חשמל, מים, ביוב, ניקוז תקשורת וכבלים או אחרת) על גבי הקירות החיצוניים של המבנים.

3. על גג פיר המעלית ו/או גג פיר חדר המדרגות תותר התקנת אנטנה מרכזית לטלוויזיה ו/או צלחת לקליטת שידורי לוויין.

4. תותר הקמת מתקנים טכניים על הגג (לרבות דודי שמש וכו')

6.2 דרכים וחניות

תקן החניה יותאם למוסדות בריאות כמשתמע מתקן החניה התשמי"ג (1983) בעבור בבית אבות יש להראות מסי' מקומות חניה בהתאם, תמרון כלי הרכב ייעשה בתוך המגרש. נושא רכבי חירום (אמבולנס, כב"א) ייבחן מול הגורמים הרלוונטיים. התנאים המפורטים לעיל יהוו תנאי למתן היתרי הבניה.

6.3 איכות הסביבה

מסמך סביבתי:

- איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- לא יותר איכלוס או שימוש במבנים ובשטחים שפיעלותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.
- בשטח המתחם לא יותר גידול בעלי חיים למעט חיות מחמד.

6.4 חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

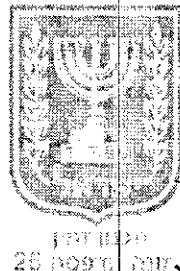
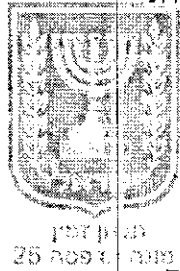
ב. תחנות השנאה


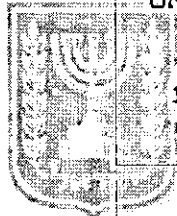
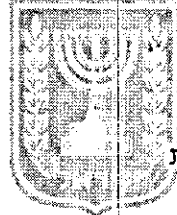
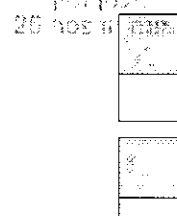
| 6.4 | חשמל |
|-----|---|
| | <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות השנאה במרווחים שבין קווי הבנין לגבול המגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף 3 מ' מהתיל הקיצונימהכבלומהמתקן</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד 2 מ' מהתיל הקיצונימהכבלומהמתקן</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ' מהתיל הקיצונימהכבלומהמתקן-תיל חשוף או מצופה</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- מהתיל הקיצונימהכבלומהמתקן כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20 מ' מציר הקו</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35 מ' מציר הקו</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' מהתיל הקיצונימהכבלומהמתקן</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' מהתיל הקיצונימהכבלומהמתקן</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת חשמל - מהתיל הקיצונימהכבלומהמתקן</p> <p>י. ארון רשת 1 מ' - מהתיל הקיצונימהכבלומהמתקן</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ' - מהתיל הקיצונימהכבלומהמתקן</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים וואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהיא מעל ובקרבה של פחות מ 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך, ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותם עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור בכל תוכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו כפוף למגבלות קבועות בסעיף זה.</p> |
| 6.5 | <p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>מים:</p> <p>אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ביוב:</p> <p>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.</p> |

| | |
|--|-------------------|
| <p>6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> | <p>6.5</p> |
| <p>ניקוז :</p> <p>1. תיעול וניקוז- ביצוע פתרון הניקוז יהיה על פי העקרונות המוצעים בתכנון הפיזי של הכבישים.</p> <p>2. ניקוז גגות- אין לנקז מי גשם, מרפסות ואדניות בזרבובית אלא בצינורות מי גשם (מרזבים) סמויים בלבד. צינורות מי גשם יסומנו בתכנית.</p> <p>תברואה :</p> <p>- 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.</p> | |



| | |
|---|-------------------|
| <p>6.6 הוראות פיתוח</p> | <p>6.6</p> |
| <p>כתנאי למתן היתר בניה, ימציא הזים לועדה המקומית, תכנית פיתוח מגרש בקני"מ 250 : 1, על רקע תכנית המדידה ותכנית קומת הכניסה.</p> <p>עקרונות תכנון :</p> <p>1. שטחי הפיתוח הנופי יעוצבו תוך התאמה לטופוגרפיה הקיימת וישתלב בה. יש לתכנן במידת האפשר רצועות ירוקות בהיקף המתחם בפיתוח אקסטנסיבי.</p> <p>2. תבחר צמחיה בעלת דימוי נוף מקומי עצי זית, ברוש, חרוב, כליל החורש, שקד וכולי. לא יינטעו צמחים פולשים ומתפרצים כגון אורן ואיקליפטוס.</p> <p>3. מומלץ לשתול שיחים ועצים בעלי עלווה עבה וצפופה בכדי ליצור חסימה לריחות לרווחת לקוחות בית האבות.</p> <p>4. יתוכנן בינוי שמשתלב בסביבה הן באופי הבנייה ובחזות. תכנון בנייה נמוכה, גגות שטוחים וחזיתות בגמר שמתאים למרקם הסביבתי.</p> <p>5. השפעת תאורה: תכנון מערכת התאורה כלפי השטחים שמצפון, ממערב ומדרום לתוכנית. תאורת הביטחון והבטיחות יופנו כלפי המבנה ולא כלפי השטחים הפתוחים שסביבו.</p> <p>הנחיות כלליות לעבודות פיתוח :</p> <p>1. עבודות הפיתוח יתוכננו כך שישתלבו עם הסביבה.</p> <p>2. בתכנון מפלס המגרש יש לאזן במידת האפשר בין כמות המילוי לחפירה ע"מ לצמצם מצבים מיותרים של עודפי חפירה.</p> <p>3. לא תותר חריגה מקווי דיקור לצורך עבודות חפירה, חציבה ומילוי. עבודות אלה יבוצעו בזהירות מירבית תוך נקיטת כל אמצעי הזהירות למניעת דרדור סלעים ושפיכת חומר מעבר לקוי הדיקור.</p> <p>הנחיות לפיתוח רצועות גינון :</p> <p>1. תפותח רצועת גינון בגבול עם השטחים הפתוחים ככל הניתן ברוחב מינימלי 1.0 מ'. הגינון ברצועה זו יכיל צמחיה משתלשלת ומטפסים, שיחים ועצים בוגרים. יש להדגיש שרשימת הצמחים לא תכלול צמחים פולשים ומתפרצים כגון אורן ואיקליפטוס.</p> <p>2. תכנית פיתוח של רצועת הגינון תכלול: כל הגבהים הסופיים, מיקום שבילים, גובה עליון ופרישת קירות, פתרונות ניקוז ופרטי פיתוח מיוחדים של הגן.</p> | |



| | | |
|---|--|-------------|
| | <p>6.6 הוראות פיתוח</p> <p>הנחיות לפיתוח מגרש: גבול 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.</p> | <p>6.6</p> |
|  <p>25 תופס</p> | <p>6.7 ניהול מי נגר</p> <p>- יש להעביר את מי הנגר העילי מתחומי המגרש למתקני התדרה סמוכים לצרכי השהייה, התדרה והעשרת מי תחום. - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים</p> | <p>6.7</p> |
| | <p>6.8 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>העצים המסומנים בתשריט הם עצים בוגרים המיועדים להעתקה למיקום אחר בתאום עם הרשויות המוסמכות.</p> | <p>6.8</p> |
|  <p>25 תופס</p> | <p>6.9 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>כתנאי למתן היתר, ימציא היזם אישור מורשה נגישות (יועץ הנגשה) שלפיו התכנון עומד בהוראות חוק ותקנות התו"ב, חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות על תיקוניו, ובהתאם לכל דין. כתנאי למתן "טופס 4" ימציא היזם את אישור היועץ שלפיו הבצוע תואם ועומד בדרישות כאמור.</p> | <p>6.9</p> |
|  <p>25 תופס</p> | <p>6.10 פסולת בניין</p> <p>1. פינוי עודפי עפר - חומי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100.000 ממ"ק ידרשו כתנאי למתן היתר בנייה להציג מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי וזאת בהתאם להנחיות מינהל התכנון. - המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי/ניבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא של חומרי חפירה 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. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם בכתב לפינוי פסולת הבניה ועודפי העפר לאתר מוסדר. כתנאי למתן היתר, ימציא היזם לוועדה המקומית הסכם התקשרות חתום, לפינוי הפסולת לאתר המוסדר. כתנאי למתן "טופס 4" ימציא היזם אסמכתאות מאת הנהלת האתר המוסדר, בדבר הטמנת הפסולת. בסמכות מהנדס המועצה להורות על הטמנת הפסולת באתר חלופי.</p> | <p>6.10</p> |
|  <p>25 תופס</p> | <p>6.11 פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה, אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> | <p>6.11</p> |
| | <p>6.12 תשתיות</p> <p>כל התשתיות בתחום התכנית יהיו בהתוויה תת קרקעית. לא יעברו קווי תשתית עיליים.</p> | <p>6.12</p> |

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

| | | | |
|-----------------|---|---------------------------|-------------------------------------|
| מגיש התכנית | שם ומספר תאגיד: המועצה מקומית 500204870 | שם: רשות מקומית | סוג: תאריך: 24.9.15 חתימה: |
| מגיש התכנית | שם ומספר תאגיד: הנרי חנא עלם | שם: יוסף חנא עלם | סוג: תאריך: 24.9.15 חתימה: |
| מגיש התכנית | שם ומספר תאגיד: | שם: יוסף חנא עלם | סוג: תאריך: 24.9.15 חתימה: |
| מגיש התכנית | שם ומספר תאגיד: | שם: נעמה חנא עלם | סוג: תאריך: 24.9.15 חתימה: |
| יזם | שם ומספר תאגיד: המועצה מקומית גיש 500204870 | שם: רשות מקומית | סוג: תאריך: 24.9.15 חתימה: |
| יזם | שם ומספר תאגיד: | שם: הנרי חנא עלם | סוג: תאריך: 24.9.15 חתימה: |
| יזם | שם ומספר תאגיד: | שם: יוסף חנא עלם | סוג: תאריך: 24.9.15 חתימה: |
| יזם | שם ומספר תאגיד: | שם: נעמה חנא עלם | סוג: תאריך: 24.9.15 חתימה: |
| בעל עניין בקרקע | שם ומספר תאגיד: מועצה מקומית גוש חלב 500204870 | שם: בבעלות רשות מקומית | סוג: תאריך: 24.9.15 חתימה: |
| בעל עניין בקרקע | שם ומספר תאגיד: | שם: הנרי חנא עלם | סוג: תאריך: 24.9.15 חתימה: |
| בעל עניין בקרקע | שם ומספר תאגיד: | שם: יוסף חנא עלם | סוג: תאריך: 24.9.15 חתימה: |

| | | | |
|---|------------------------------|--|------------------------|
| <p>שם: נעמה חנא עלם שם ומספר תאגיד:</p> | <p>סוג: בעלים</p> | <p>תאריך: 24.9.14 חתימה:</p> | <p>בעל עניין בקרקע</p> |
| <p>שם: עלי מארון חורי שם ומספר תאגיד:</p> | <p>סוג: בעלים</p> | <p>תאריך: 24.9.14 חתימה:</p> | <p>בעל עניין בקרקע</p> |
| <p>שם: אנטון מארון עלם שם ומספר תאגיד:</p> | <p>סוג: בעלים</p> | <p>תאריך: 24.9.14 חתימה:</p> | <p>בעל עניין בקרקע</p> |
| <p>שם: שרבל מארון עלם שם ומספר תאגיד:</p> | <p>סוג: בעלים</p> | <p>תאריך: 24/9/2014 חתימה:</p> | <p>בעל עניין בקרקע</p> |
| <p>שם: אביבה רוטביין שם ומספר תאגיד: אביבה רוטביין, אדריכלית, בונה</p> | <p>סוג: עורך ראשי</p> | <p>תאריך: 24.9.14 אביבה רוטביין אדריכלים בע"מ חתימה: ח.פ. 515047090/</p> | <p>עורך התכנית</p> |