

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מסדירה רקע סטטוטורי לחיבור מערבי בין שכונת "שער הגיא מערב" לבין דרך 672 שמדרום לשכונה.

1. הדרך המוצעת תתחבר לצומת הכניסה הקיים למושב אליקים.
2. הדרך המוצעת תסדיר פתרון גישה לכלי רכב והולכי רגל לבית העלמין הקיים של מושב אליקים וליער הקיים מצפון לדרך 672.
3. הדרך המוצעת תאפשר פיזור תנועה נכנסת ויוצאת מהעיר ותשפר את הנגישות אל מחלף אליקים וממנו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית 24336/ג 672 לדרך "שער הגיא" שכונת חיבור

ומספר התכנית

מספר התכנית 254-0418673

15.983 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	יזרעאלים
קואורדינאטה X	206816
קואורדינאטה Y	726827

1.5.2 תיאור מקום

מערבית לשכונת "שער הגיא מערב" ביקנעם עילית. צפונית למושב אליקים ולדרך 672.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה יזרעאל

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
11833	מוסדר	חלק		109, 111-112
11834	מוסדר	חלק		25-31, 118-119
12674	מוסדר	חלק		2-3
12675	מוסדר	חלק		17, 48

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

יקנעם עילית



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



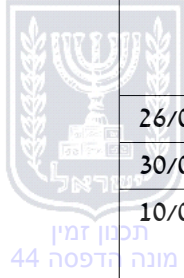
תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/08/1976	2362	2247		אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 3
30/06/1996		0		אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 31 / א / 1
10/04/2011	3594	6222	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/12672 בתחומה בלבד.	החלפה	ג/ 12672
22/12/2011	1576	6346	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/14047 בתחומה בלבד.	החלפה	ג/ 14047



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילן פליקס איזון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילן פליקס איזון		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	14: 47 15/10/2018	אילן פליקס איזון	15/10/2018	1	1: 1250	מנחה	מצב מאושר
לא	נספח תנועה	10: 58 18/03/2019	אליה בן שבת	09/01/2019	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח כבישים	12: 04 12/03/2019	אריה לבנטון	10/01/2019	1	1: 500	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	נספח נופי	14: 05 27/02/2019	אורית אלחייני פרץ	25/02/2019	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח מים וביוב - תשריט	11: 18 13/01/2019	אורי שיפריס	09/01/2019	1	1: 500	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח מים וביוב - מלל	12: 15 10/03/2019	אורי שיפריס	28/03/2018	5		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח ניקוז	10: 36 24/01/2019	אריה פלנר	15/01/2019		1: 500	מנחה	ניקוז
לא	נספח הידרולוגיה וניקוז- מלל	16: 15 10/03/2019	אריה פלנר	22/04/2018	17		מנחה	ניהול מי נגר
לא	סקר עצים- מלל	10: 15 02/07/2018	יורם וגשל	15/03/2018	12		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים על רקע מצב מוצע	14: 04 27/02/2019	יורם וגשל	25/02/2019	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים

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
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון מחוז חיפה	חיפה	שד הפלי"ם	15	04-8630676	04-8622950	genadio@ och.gov.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפלי"ם	16	04-8630940		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אילן פליקס איזון	55422	א.ג. איזון אדריכלים ובוני ערים בע"מ	חיפה	שד מוריה	46	04-8348705	04-8343873	arc@ige.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	מוניב בדראנה	1134	בדראנה מוניב- גיאודט ומודד מוסמך	עראבה	עראבה	1	050-8784375		jalelrv@gmail.com
אדריכלית נוף	יועץ נופי	אורית אלחייני פרץ	00116711	ברקן אלחייני אדריכלות נוף	חיפה	שד הצבי	26	04-8248650		office@be- landscape.com
מהנדסת תנועה	יועץ תחבורה	אליה בן שבת	36944	ד"ר אליה בן שבת הנדסת תחבורה תנועה ובקרה	חיפה	התשבי	103	04-8100085		elia@eliabs.com
אגרונום	סוקר עצים	יורם וגשל			חיבת ציון	חיבת ציון		04-6301143		yoram.vagshal@gmail.com
מהנדס אזרחי- תכנון כבישים	מהנדס	אריה לבנטון	6622	אלתן הנדסה אזרחית 2002 בע"מ	רמת גן	הבוניס	2	03-5751755		arie@eltan- eng.co.il
מהנדס	מהנדס	אריה פלנר	24800		כפר נטר	כפר נטר		09-8997260		fellner@netvi- sion.net.il
מהנדס מכונות	יועץ תשתיות	אורי שיפריס	00119475	י. שיפריס מהנדסים יועצים	חיפה	כיאט	3100	04-8650396		office@shifri- s.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

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

חיבור דרך 672 לשכונת "שער הגיא" ביקנעם עילית, לבית העלמין של מושב אליקים, וליער הסמוך.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעודי הקרקע מ"חקלאי" ו"יער טבעי לשימור" ליעוד "דרך" ו"דרך/טיפול נופי".



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	601
דרך מאושרת	805 - 801
דרך מוצעת	702, 701
דרך ו/או טיפול נופי	502, 501

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך ו/או טיפול נופי	501
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	805, 802
חורשה לעקירה	דרך ו/או טיפול נופי	501
חורשה לעקירה	דרך מוצעת	702, 701
חורשה לעקירה	שטח ציבורי פתוח	601
קו מים 4" ומעלה	דרך ו/או טיפול נופי	501
קו מים 4" ומעלה	דרך מוצעת	701
קו מים 4" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	601

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך ו/או טיפול נופי	694	4.34
דרך מאושרת	5,361	33.54
יער טבעי לשימור	1,971	12.33
ללא יעוד	1,521	9.52
קרקע חקלאית	6,436	40.27
סה"כ	15,983	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	2,525.95	15.80
דרך מאושרת	5,331.76	33.36
דרך מוצעת	5,690.39	35.60
שטח ציבורי פתוח	2,435.46	15.24
סה"כ	15,983.57	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> שטחים פתוחים מגוננים ונטועים. שבילים ושבילי אופניים. מתקני משחק וכושר, מצפורים, רחבות מנוחה, ריהוט גן. סככות צל ופינות ישיבה. תעלות ניקוז ותשתיות.
4.1.2	הוראות
א	תכנית בינוי הפיתוח ייעשה על פי תכנית בינוי ובכפוף לאישורה ע"י הועדה המקומית.
ב	הוראות בינוי <ol style="list-style-type: none"> השצ"פ יעוצב כגן בוסתן בשילוב שבילי הליכה, רחבות ישיבה, טרסות ועצי צל. לאורך שבילים יינטעו עצי צל ברצף אחיד והמשכי בשילוב אזורי ישיבה. בחזית קירות תמך תפותח רצועת שיקום נופי הכוללת שיחים, מטפסים ועצים במטרה להסתיר את חזית הקיר. צירי ניקוז ותעלות יהיו בעיצוב תואם לפרטי הפיתוח הנופי. מתקנים הנדסיים ישולבו בפיתוח הנופי ויהיו מוסתרים במבט מהכבישים ואזורי השהייה.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	שטח המיועד לדרך, למעבר רכב והולכי רגל כמשמעותה בפרק א' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
4.2.2	הוראות
א	תכנית בינוי הפיתוח ייעשה על פי תכנית בינוי ובכפוף לאישורה ע"י הועדה המקומית.
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	שטח המיועד לדרך, למעבר רכב והולכי רגל כמשמעותה בפרק א' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
4.3.2	הוראות
א	תכנית בינוי הפיתוח ייעשה על פי תכנית בינוי ובכפוף לאישורה ע"י הועדה המקומית.
4.4	דרך ו/או טיפול נופי
4.4.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> מיסעות. שבילי אופניים.



4.4 דרך ו/או טיפול נופי	4.4
<p>3. חניות. 4. מדרכות. 5. גינון ונטיעות. 6. אזורי ישיבה.</p>	
הוראות	4.4.2
<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>א</p> <p>1. לאורך מדרכות וצירי הליכה יינטעו עצי צל ברצף אחיד והמשכי וישולבו אזורי ישיבה. 2. בחזית קירות תמך תפותח רצועת שיקום נופי הכוללת שיחים, מטפסים ועצים במטרה להסתיר את חזית הקיר. 3. חציבות וקווי דיקור אל קרקע קימת ישוקמו ע"י קירות ניקיון וצמחיה. לא תותר חציבה חשופה ללא שיקום נופי. 4. צירי ניקוז ותעלות יהיו בעיצוב תואם לפרטי הפיתוח הנופי. 5. מתקנים הנדסיים ישולבו בפיתוח הנופי ויהיו מוסתרים במבט מהכבישים ומאיזורי שהייה. 6. בחניות ישולבו מפרדות לנטיעת עצים.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



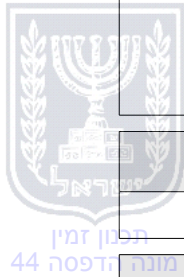
תכנון זמין
מונה הדפסה 44

6. הוראות נוספות

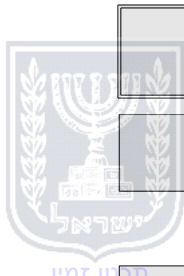
<p>6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>היתרי בנייה וסלילה יינתנו עפ"י תכנית פיתוח לדרך ומתקניה שתאושר ע"י הועדה המקומית, ותכלול: מפלסי פיתוח, הסדרת הניקוז, מדרכות, מיסעה, מתקני חשמל שטחי גינון ועוד.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 עתיקות</p> <p>1. כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 ניקוז</p> <p>היתרי בניה וסלילה יינתנו בכפוף לתאום תוואי תעלת הניקוז מול נת"י בשלב התכנון המפורט לביצוע.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:</p> <p>1. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>2. קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.</p> <p>3. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>4. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>5. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.</p> <p>ב. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:</p> <p>1. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים</p>	<p>6.4</p>



6.4	שמירה על עצים בוגרים
<p>לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.</p> <p>2. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית/היסטורית/אקולוגית/מצבו הבריאותי/בטיחותי ועוד.</p> <p>3. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה.</p> <p>ג. הוראות מיוחדות בנוגע לעצים בוגרים:</p> <p>1. ריכוז הנחיות מיוחדות, ככל שתהיינה, בנוגע לעצים בוגרים ספציפיים הכלולים ברשימת העצים שבתשריט תחום נספח עצים בוגרים.</p>	



6.5	מבנים קיימים
<p>על מבנים קיימים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים קיימים לפני שנת 1965 יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>1. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.</p> <p>2. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>	



6.6	היטל השבחה
<p>היטל השבחה יגבה כחוק.</p>	

6.7	הפקעות לצרכי ציבור
<p>1. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מינהל מקרקעי ישראל.</p> <p>2. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כנזכר לעיל יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה.</p> <p>3. תוך 3 חודשים מיום תחילת תוקפה של תוכנית זו, יועבר לועדה המקומית תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת לצורך קיום הוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p>	

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 15 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.