

3005864

צ"ל וט"ר

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ובניה
מחוז חיפה
26-07-2007
כת קבל
תיק מס'

מחוז חיפה
מרתבי תכנון מקומיים זבולון, קרית אתא
תחום שיפוט מוניציפאלי - מ.א. זבולון, עירית קרית אתא

תכנית מתאר מקומית מפורטת מס' :
"חפאג/1273- מתחם יער קרית אתא"

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ובניה
מחוז חיפה
02-05-2007
כת קבל
תיק מס'

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית:

תכנית מתאר מקומית מפורטת מס' : "חפאג/1273 - מתחם יער קרית אתא" (להלן : תכנית זו) ומטרתה קביעת הגבולות המדויקים והשימושים המותרים ביער על פי הוראות תמ"א 22.

1.2 המקום:

תכנית זו חלה על האזור שמצפון לנחל ציפורי ושגבולותיו הם :
בצפון - כביש מס' 79 בין צומת המוביל לצומת סומך ואזור גלעם.
במערב - קיבוץ רמת יוחנן ושכונות גבעת רם וגבעת טל בקרית אתא.
בדרום - נחל ציפורי.
במזרח - גבול מחוז חיפה.

נ.צ. מרכזי מזרח : 213500 צפון : 745000

מספר גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
10260	-	41
10261	-	25, 24, 13, 5
10293	157-146, 125-120, 119	118, 117, 41-39, 36, 22, 11, 185-176, 163-158, 145, 131-126, 613, 589, 571, 557, 262, 261, 617, 614
10294	-	28, 25, 17, 8
10295	24-20, 16	26, 25, 19-17, 10, 9, 3
10297	-	18, 12, 9
10327	29, 27-19, 17, 8, 7	30, 28, 18, 16, 11-9, 6, 5, 1
10353	52, 21, 20, 7, 1	53, 28, 2
10357	-	64, 62, 8
10358	16, 13	24, 20, 18, 9, 4
10359	35, 28	27, 25, 18-10, 4
10360	28, 13	32-29
10369	-	41, 36, 30, 16, 13, 12, 6, 5, 3-1
10381	-	59, 57, 20-18
10382	-	2, 1
10383	20, 1	-
10391	12	-
10512	-	8
10514	34, 30, 28	32, 31, 27, 16
10515	9	21, 20, 12, 8, 6

1.3 שטח התכנית:

שטח תכנית זו כ - 4,039.29 דונם בקירוב (על פי מדידה גרפית וכמפורט בטבלת השטחים בתשריט).

1.4 בעלי ענין:בעלי הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל ואחרים.

מינהל מקרקעי ישראל - מחוז חיפה
רח' פלים 15, חיפה
טל. 04-8630855 פקס. 04-8630970

יוזם ומגיש התכנית

קרן קיימת לישראל
ת.ד. 45 קרית חיים 26103
טל. 04-8470307 פקס. 04-8470268

עורך התכנית

יצחק פרוינד - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ.
רח' יפו 145 א' חיפה 35251
טל. 04-8514455 פקס. 04-8514999

1.5 יחס לתכניות אחרות

התכנית היא תכנית מפורטת בהתאם לתמ"א 22.

התכנית מהווה שינוי לתכניות הבאות:

א. תמ"א 8 - תכנית מתאר ארצית לגנים לאומיים, שמורות טבע ושמורות נוף.

ב. תמ"א 31 - תכנית מתאר ארצית משולבת לבניה לפיתוח ולקליטת עליה.

ג. זב/24 שדבר הפקדתה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 3143 מיום 31.12.84.

ד. כ/150 שדבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 2595 מיום 10.1.80.

במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכנית הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

1.6 מסמכי התכנית

א. תקנון בן 16 עמודים - מסמך מחייב.

ב. תשריט יעודי קרקע בקני"מ 1:10,000 - מסמך מחייב.

ג. נספח דרכים בקני"מ 1:10,000 - מסמך מנחה.

ד. נספח מצאי קיים - מסמך מנחה.

תאריך הכנת התכנית

1.7

הכנה : 1.7.02
 עדכון : 10.11.03 , 25.6.03
 עדכון להפקדה : 17.4.06
 עדכון למתן תוקף : 28.3.07

הגדרות ומונחים

1.8

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

- 1.8.1 החוק חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.
- 1.8.2 התכנית תכנית מס' חפאג/1273, כולל התשריט וההוראות.
- 1.8.3 הועדה המחוזית הועדה המחוזית לתכנון ובניה חיפה.
- 1.8.4 מועצה אזורית המועצה האזורית זבולון.
- 1.8.5 עיריה עירית קרית אתא.
- 1.8.6 גן לאומי כמשמעותו בחוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה התשנ"ח-1998.

באור סימני התשריט

1.9

- | | |
|----------------------------------------------|----------------------------------|
| א. קו תכלת עבה | - גבול התכנית. |
| ב. קו כחול מרוסק | - גבול תכנית אחרת. |
| ג. קו אדום עבה | - גבול מחוז. |
| ד. קו מרוסק בצבע אדום | - גבול מרחב תכנון מקומי. |
| ה. שטח ועליו רשת צפופה בצבע ירוק | - יער נטע אדם קיים-תמ"א 22. |
| ו. שטח ועליו רשת דלילה בצבע ירוק | - יער נטע אדם מוצע-תמ"א 22. |
| ז. שטח ועליו רשת צפופה בצבע כתום | - יער טבעי לשימור-תמ"א 22. |
| ח. שטח ועליו רשת דלילה בצבע כתום | - יער טבעי לטיפוח-תמ"א 22. |
| ט. שטח ועליו קווים מאונכים בצבע תכלת | - נטיעות בגדות נחלים-תמ"א 22. |
| י. שטח צבוע ירוק ועליו רשת בצבע ירוק כהה | - גן לאומי. |
| יא. שטח מותחם בקו נקודתיים קו בצבע שחור | - שטח מיועד לשמורת טבע בתמ"א 31 |
| יב. שטח ועליו קווים אלכסוניים בצבע ירוק בהיר | - שמורת טבע מוצעת-תמ"א 8. |
| יג. שטח ועליו קווים אלכסוניים בצבע צהוב | - גן לאומי מוצע-תמ"א 8. |
| יד. שטח צבוע כתום | - אזור מגורים א' (במצב מאושר). |
| טו. שטח צבוע תכלת | - אזור מגורים ב' (במצב מאושר). |
| טז. שטח צבוע צהוב | - אזור מגורים ג' (במצב מאושר). |
| יז. שטח צבוע ירוק | - שטח ציבורי פתוח (במצב מאושר). |
| יח. שטח צבוע ירוק מותחם בקו ירוק כהה | - שטח פרטי פתוח (במצב מאושר). |
| יט. שטח צבוע ירוק מותחם בקו חום כהה | - שטח ספורט (במצב מאושר). |
| כ. שטח צבוע חום מותחם בקו חום כהה | - אתר לבנין ציבורי (במצב מאושר). |
| כא. שטח צבוע חום מותחם בקו ירוק כהה | - שטח מבני משק (במצב מאושר). |
| כב. שטח צבוע אפור מותחם בקו אפור כהה | - שטח מסחרי (במצב מאושר). |
| כג. שטח צבוע סגול | - שטח תעשייה (במצב מאושר). |
| כד. שטח צבוע סגול מותחם בקו סגול כהה | - שטח מלאכה (במצב מאושר). |
| כה. שטח צבוע כתום מותחם בקו חום כהה | - שטח למוסד (במצב מאושר). |
| כו. שטח צבוע צהוב מותחם בקו חום כהה | - שטח קייט ונופש (במצב מאושר). |

כז. שטח צבוע צהוב ועליו רשת בצבע ירוק	-	בית עלמין (במצב מאושר).
כח. שטח צבוע פסים אלכסוניים צהובים	-	שטח לתכנון בעתיד (במצב מאושר)
כט. שטח צבוע כחול	-	מאגר מים (במצב מאושר).
ל. שטח צבוע ירוק בהיר ועליו רשת בצבע ירוק כהה	-	שמורת טבע (במצב מאושר).
לא. שטח צבוע פסים אלכסוניים אפורים	-	שטח למתקן הנדסי (במצב מאושר)
לב. שטח צבוע פסים אלכסוניים ירוקים	-	שטח חקלאי.
לג. שטח צבוע חום בהיר	-	דרך מאושרת ו/או קיימת.
לד. שטח צבוע ורוד	-	דרך יער מוצעת.
לה. שטח צבוע פסים אלכסוניים חומים וירוקים	-	שביל להולכי רגל (במצב מאושר).
לו. קו נקודה קו בצבע סגול	-	גבול רצועה לתכנון עפ"י תמ"א 3.
לז. מספר שחור ברביע העליון של עיגול בדרך	-	מספר דרך.
לח. מספר אדום ברביע הצדדי של עיגול בדרך	-	קו בנין קדמי, במטרים.
לט. מספר אדום ברביע תחתון של עיגול בדרך	-	רוחב דרך, במטרים.
מ. קו שחור ועליו משולשים הפוכים	-	גבול גוש.
מא. קו ירוק דק	-	גבול חלקה רשומה.
מב. מספר ירוק	-	מספר חלקה רשומה.
מג. קו נקודותיים קו	-	קו חשמל.
מד. שני קווים מקבילים, מרוסקים, עבים, שחורים	-	מעבר תת-קרקעי.
מה. עיגול בצבע חום כהה	-	חניון.
מו. עיגול עם קרניים בצבע אדום	-	תצפית.
מז. צלב בצבע סגול	-	קידוח מים
מח. עיגול סגול	-	רדיוס מגן

טבלת שטחים

1.10

אזור	מצב מאושר		מצב מוצע	
	שטח בדונם	שטח באחוז	שטח בדונם	שטח באחוז
יער נטע אדם קיים *	1,544.97	38.25	2,034.23	50.36
יער נטע אדם מוצע	23.35	0.58	23.35	0.58
יער טבעי לשימור	800.32	19.81	816.00	20.20
יער טבעי לטיפול	-	-	649.97	16.09
נטיעות בגדות נחלים	73.56	1.82	78.30	1.94
שמורת טבע מוצעת	279.64	6.92	-	-
גן לאומי מוצע	16.91	0.42	-	-
גן לאומי	-	-	263.55	6.53
שטח חקלאי	1,256.62	31.11	149.20	3.59
שטח לתכנון בעתיד	43.92	1.09	-	-
דרכים	-	-	24.69	0.61
סה"כ	4,039.29	100.00	4,039.29	100.00

* קיימת חפיפה (במצב מאושר) בין יער נטע אדם קיים לשמורת טבע מוצעת של 20.09 דונם.

2. מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרת התכנית

- א. פירוט שטחים על פי תמ"א 22 לשטחי יער לסוגיו.
- ב. הוספת / הרחבת שטחי יער נטע אדם קיים, יער נטע אדם מוצע, יער טבעי לשימור, יער טבעי לטיפוח ונטיעות בגדות נחלים שאינם כלולים בתמ"א 22.
- ג. שמירה על שטחים פתוחים ועל אופיים הקיים כשטחי מרעה.
- ד. יעוד שטחים ליער בר קיימא לשימוש רב תכליתי לרווחת הציבור.
- ה. הגדרת מוקדים ודרכים לפיתוח נופש ותיירות ביער.
- ו. יעוד שטח לגן לאומי "חירבת אושה".
- ז. התווית דרכי יער ראשיות.

2.2 עיקרי התכנית

- א. קביעת גבולות ליערות וגן לאומי.
- ב. קביעת התכלית המותרות בכל יעוד קרקע.
- ג. קביעת הוראות בניה במוקדי הפיתוח.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע לחניון (מ"ר)
חניון	300

3. הוראות התכנית

3.1 שימוש בקרקע ובבנינים

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

רשימת תכליות ושימושים לפי אזורים

כללי: ביערות כפי שמפורטים להלן, יותר שימוש לרעייה כולל הפעולות המיימשקיות הנובעות מכך.

- א. יער נטע אדם קיים ומוצע - עפ"י הגדרתו בתמ"א 22 בו יותרו טיפול יערני הכולל נטיעת עצים, טיפוחם וכריתתם.

- מטרות היער: יצירת נוף יער, נופש בחיק הטבע, תפוקת עץ, שימור קרקע, השבחת מרעה דבורים, צל למרעה צאן ובקר.
- הרכב מינים בנטיעה: עצי מחט, עצים רחבי עלים, עצי ארץ ישראל, אקליפטוסים, עצי בוסתן ושיחים, בהתאמה למטרות היער.
- פעולות מותרות להכנת שטח לנטיעה: תיחוח ידני או מכני בנקודות הנטיעה, חריש (בשטחים בעלי אופי חקלאי), בניית טרסות אבן, בניית מתקני שימור קרקע, טיפול בצמחיה מתחרה.
- פעולות ממשק מותרות: דילול זריעים, דילול וכריתה, גיזום, טיפול וסילוק גזם, נטיעה, טיפול בצמחיה מתחרה, טיפול למניעת שריפות, שיקום וחידוש היער (עקב מחלות, מזיקים, שריפות או סוף מחזור), רעייה.
- פעולות הממשק ביער יעשו תוך שמירתם וטיפוחם של עצי תת היער והצמחיה הטבעית והתחשבות בה בעת הכנת שטחים לנטיעה, השארת שטחים פתוחים ולא נטועים בתוך היערות, זיהוי בתי גידול של מינים נדירים בתוך היער ושמירתם בעת הכנת שטחי נטיעות ושימוש בעוצמות דילול משתנות במטרה לגוון את מבנה היער.
- תשתיות מותרות: שבילי טיול, דרכי שרות (שרוחבן לא יעלה על 6 מ'), דרכי יער ראשיות, קווי בידוד נגד שריפות, גידור נטיעות ומרעה, מתקני טיפול בשריפות, בניית טרסות אבן, בניית מתקני שימור קרקע, מבנים יבילים לשרותים סניטריים /או ביולוגים, פינות ישיבה, ריהוט יער, גדרות, אתרי הנצחה, שילוט הכוונה והדרכה למעט שלטי פרסומת.
- כל פעילות בשטח תאושר ע"י קק"ל.
- תותר רעייה עפ"י המפורט בסעיף 3.4.1 - "מרעה".

ב. יער טבעי לשימור

- שטח בו חורש, יער, בוסתנים, בתה ותצורות צומח טבעי אחרות, בעלי ערכיות גבוהה, המורכבים ממיני הצומח של ארץ ישראל.
- מטרות היער: שמירת המגוון הצמחי, טיפול מרעה, נופש בחיק הטבע, שיפור הנוף.
- פעולות ממשק מותרות: שמירת צמחיה קיימת, פעולות לטיפוח המרעה, פעולות למניעת שריפות, שיקום היער (עקב מחלות, מזיקים, שריפות), רעייה.
- תשתיות מותרות: דרכי שרות למניעת שריפות, גידור מרעה, שילוט הכוונה והדרכה.
- תותר רעייה עפ"י המפורט בסעיף 3.4.1 - "מרעה".
- חלק משטח היער מיועד לשמורת טבע בתמ"א 31.

ג. יער טבעי לטיפוח

- שטח בו חורש יער ובוסתנים, בתה ותצורות צומח אחרות המורכבים ממיני הצומח של ארץ ישראל והנמצאים במצב מופר, בעלי פוטנציאל השתקמות.
- מטרות היער: שיקום, שמירה וטיפוח המגוון הצמחי, נופש בחיק הטבע, טיפוח מרעה, שיפור הנוף.
- פעולות מותרות להכנת שטח לנטיעה: תיחוח ידני או מכני בנקודות הנטיעה, חריש (בשטחים בעלי אופי חקלאי), בניית טרסות אבן, בניית מתקני שימור קרקע, טיפול בצמחיה מתחרה.

- פעולות ממשק מותרות : שמירת צמחיה קיימת, נטיעות, דילול גזעים, הסרת חוטרים, הרמת נוף, טיפול וסילוק גזם, שיקום יער (עקב מחלות, מזיקים, שריפות), הסרת צמחיה פולשנית, רעיה, פעילות לטיפול מרעה, פעילות למניעת שריפות.
 - תשתיות מותרות : שבילי טיול, דרכי שרות (שרוחבן לא יעלה על 6 מ'), דרכי יער ראשיות, קווי בידוד נגד שריפות, גידור נטיעות ומרעה, מתקני טיפול בשריפות, בניית טרסות אבן, בניית מתקני שימור קרקע, מבנים יבילים לשרותים סניטריים ו/או ביולוגים, פינות ישיבה, ריהוט יער, גדרות, אתרי הנצחה, שילוט הכוונה והדרכה למעט שלטי פרסומת.
 - תותר רעייה עפ"י המפורט בסעיף 3.4.1 - "מרעה".
 - חלק משטח היער מיועד לשמורת טבע בתמ"א 31.
- ד. נטיעות בגדות נחלים
- שטח בצידי נחלים המיועד לנטיעת עצים ושיחים מקומיים בלבד תוך שמירת המאפיינים הטיבעיים של השטח. בשטח זה יותרו עבודות לשיקום הנחל ופיתוח השטח כאזור נופש בחיק הטבע.
 - מטרת היער : יצירת תשתית צמחית לנוף ונופש לאורך הנחל, העשרת המגוון הצמחי, שיקום הנחל.
 - פעולות מותרות להכנת שטח לנטיעה : תיחות ידני או מכני בנקודות הנטיעה, חריש (בשטחים בעלי אופי חקלאי), בניית טרסות אבן, בניית מתקני שימור קרקע, טיפול בצמחיה מתחרה.
 - פעולות ממשק מותרות : דילול זריעים, דילול וכריתה, גיזום, טיפול וסילוק גזם, נטיעה, טיפול בצמחיה מתחרה, טיפול למניעת שריפות, שיקום וחידוש היער (עקב מחלות מזיקים, שריפות או סוף מחזור), רעייה.
 - תשתיות מותרות : שבילי טיול, דרכי שרות (שרוחבן לא יעלה על 6 מ'), דרכי יער ראשיות, קווי בידוד נגד שריפות, גידור נטיעות ומרעה, מתקני טיפול בשריפות, בניית טרסות אבן, בניית מתקני שימור קרקע, מבנים יבילים לשרותים סניטריים ו/או ביולוגים, פינות ישיבה, ריהוט יער, גדרות, אתרי הנצחה, שילוט הכוונה והדרכה למעט שלטי פרסומת.
- ה. גן לאומי
- על השטח המיועד לגן לאומי יחולו לפי הענין הוראות "חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה התשנ"ח-1998".
 - בתחום הגן הלאומי תותר הקמת מבנה לשירות המבקרים בגן הלאומי שיכלול תחנת מידע, מזנון, מחסן ושירותים ציבוריים.
 - יותר מיסוד דרך עפר לרכב וחניות מקומיות (ללא ציפוי באספלט) על בסיס הדרכים הקיימות.
- ו. שטח חקלאי
- מיועד לעיבוד חקלאי בהתאם למוגדר בתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה.
- ז. דרך יער
- רוחב רצועת הדרך יהיה 8 מ' ורוחב המיסעה לא יעלה על 6.5 מ', למעט באזורי עמדות התצפית. בחלק הדרך שהוא גם דרך הגישה להרדוף, יהיה רוחב הדרך 30 מ' (בהתאם לתכנית המאושרת) ורוחב המיסעה והשוליים

- ביחד לא יעלה על 15 מ'.
- המיסעה בדרך הנוף תהיה מצופה אספלט לכל אורכה.
- יתרת השטחים בתחום רצועת הדרך ישמשו לתעלות ניקוז, לעבודות עפר, לקירות תמך, מסלעות, מתקני דרך (מעקות בטיחות) ומתקני תשתית למיניהם וכן לטיפול נופי.
- תכניות לביצוע הדרך ילוו בתכנית שיקום נופי שתערך, ע"י אדריכל נוף ותכלול מפרט קירות, נטיעות, גינון וכו'.
- לא תותר בדרך זו נסיעת משאיות, למעט לצורך טיפול יערני.

- ח. חניון 001 מיועד ללינת שטח בו יותרו: תשתיות מים וביוב, גידור ותאורה היקפיים, משטחי בטון, סככות צל, מרפאה, משרד, שירותים ומקלחות שדה, מטבח וחדרי אוכל שדה, מגרש מסדרים, מגרש חניה וחניון אוטובוסים ופינות הנצחה לתורמים.
- חניון 114 מיועד למבנה שירותים וחניה.

- ט. תצפית שטח המיועד להקמת תצפית נוף.
- יותרו חניות, שבילים, מקטעי ריצוף, פינות ישיבה ותצפית אל הנוף, ריהוט גן, שילוט, מתקני אשפה, מעקות בטיחות, קירות תמך עד 3 מ' ומסלעות.
- היתר בניה יתן עפ"י תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

**טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב - 1992)**

3.2

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

שם האזור	קווי בנין			שטח בניה מקסימלי לחניון (במ"ר)		גובה בניה מקסימלי	
	קדמי	צדדי	אחורי	מעל מפלס הכניסה	תכנית	סה"כ	מס' קומות
חניון 001	יקבעו במסגרת תכנית בינוי			250	250	250	1
חניון 114	יקבעו במסגרת היתר הבניה			50	50	50	1
גן לאומי "חירבת אושה"	יקבע במסגרת תכנית מפורטת שתאושר כחוק						

הערה לטבלה

תנאי להוצאת היתר בניה בתחום חניון 001 יהיה אישור תכנית בינוי לאתר ע"י הועדה המקומית בהתאם להנחיות סעיף 3.3.1 שלהלן.

3.3 הוראות נוספות לתכנית

3.3.1 תכנית בינוי

תכנית הבינוי תקבע בין היתר :
 מיקום מדויק של החניון, גבול מגרש מדויק, לרבות איתור המבנים, גודלם, גובהם, צורתם החיצונית, הכניסה אליהם ויעודם, מרווחים בין הבינונים, מפלסי קרקע קיימים ומתוכננים, דרכים, חניה, גינון, ריצוף ושבילים, מיקום סילוק אשפה, פתרון ביוב וכו'.
 תכנית הבינוי תערך על רקע מפה מצבית מעודכנת, חתומה ע"י מודד מוסמך.

3.3.2 זכויות והגבלות בניה ותנאים ארכיטקטוניים

- א. מיקומם המדויק של החניונים יסומן בבקשה להיתר בניה או בתכנית הבינוי, כפי שנקבע בסעיף 3.2 שלעיל.
 המיקום המדויק יהיה בתחום רדיוס 100 מ' ממרכז העיגול החום המסמל בתשריט התכנית את קביעת האזור לחניון.
 חומרי הבינוי יהיו בעיקרם : בטון, אבן, עץ.
 הגג - אפשר ויהיה שטוח ואם יהיה משופע - יחופה ברעפים.
 החניה שתוקם בתחום החניונים, תוקם על פי תכנית בינוי שתאושר ע"י קק"ל ומהנדס הועדה המקומית.
 גודל החניה יהיה בקיבולת מקסימלית של 25 מכוניות פרטיות.
 המרחק המינימלי בין שתי חניות יהיה 100 מ'.
 ב. ביער טבעי לשימור וביער טבעי לטיפוח - לא תותר כל בניה.
 בתחום דרך מהירה 6/70 מחלף מפגש דרכים 77 ו-79 תאסר כל בניה או חניה.

3.3.3 תשתיות

- א. מים
 אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית וקק"ל.
- ב. ניקוז
 תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
- ג. ביוב
 שפכים יסולקו באמצעות מערכת ביוב מקומית או אזורית, או מתקן לטיהור מי ביוב מקומי שיאושרו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
 לא ינתנו היתרי בניה בלא שתוגש לאישור הועדה המקומית לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה וקק"ל.
 לא ינתן אישור לשימוש במבנה בתחום התכנית לפני שיחובר למערכת הביוב או למתקן טיהור מקומי ולפני מתן אישור מהנדס הועדה המקומית והרשויות המוסמכות כי תכנית הביוב בוצעה לשביעות רצונם.
- ד. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל
 1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
 ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.
 ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'.
 בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.

בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (ע שדות עד 500 מ') 25 מ'.

הערה

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינמליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

ה. אשפה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית וקק"ל. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ו. אנטנות סלולריות

1. לא תותר הקמת אנטנות סלולריות בתחום התכנית.

3.4 הוראות כלליות

3.4.1 מרעה

בשטח המיועד ליערות (בהתאם לרשימת התכליות) תותר רעייה בתנאים הבאים: תהיה אפשרות לבנות, לקיים ולתחזק מתקנים הדרושים לטיפול שוטף בעדרים ובמרעה לפי תכנון ואישור משרד החקלאות (גדר, מרעה, מים, מכלאה ומתקנים להגשת תוספות מזון). מתקנים להם נדרש היתר בנייה כחוק יעשו בתאום עם קק"ל ומשרד החקלאות. המתקנים הקיימים ישארו במקומם. פריצת דרכים וריסוס דרכים כפסי אש, יהיו מתואמים עם הקק"ל ומשרד החקלאות.

3.4.2 שטחים בטחוניים

- א. בסעיף זה "שטח בטחוני" - מתקן בטחוני, כהגדרתו בסעיף 159 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: החוק) ושטח סגור, כהגדרתו בתקנות ההגנה (שעת חירום), 1945.
- ב. התשריט של תכנית זו, אינו מסמן את כל השטחים הבטחוניים או את גבולותיהם המדויקים. הוראות סעיף זה יחולו על כל שטחים בטחוניים, כפי שיהיו מעת לעת.
- ג. על אף האמור בתכנית זו, לגבי שטחים בטחוניים, שתכנית זו חלה עליהם, יחולו הוראות אלה:

(1) מותרים כל שימוש או פעולה מטעם מערכת הבטחון או שלוחותיה, או באישורן ובלבד שהאישור משרת את האינטרסים של מערכת הבטחון או

של שלוחותיה וזאת בלא כל היתר או אישור לפי תכנית זו ובניגוד ליעוד הקבוע בה לשטח;

(2) למען הסר ספק, אין בהוראות ס"ק (1) כדי לגרוע מתחולת הוראות פרק ו' לחוק (מתקנים בטחוניים ומכשולי טיסה);

(3) הפקדת תכנית זו, טעונה אישור מראש ובכתב מאת נציג שר הבטחון בוועדות המחוזיות לתכנון ולבניה - ראש ענף תו"פ באג"ת, ותעשה אך ורק בכפוף לתנאים ולמגבלות שנקבעו על ידי נציג שר הבטחון בוועדות המחוזיות לתכנון ולבניה - ראש ענף תו"פ באג"ת;

(4) כל שימוש, לרבות מתן היתר בנייה על פי תכנית זו, טעונים אישור מראש ובכתב של נציג שר הבטחון בוועדה המחוזית ויעשה אך ורק בכפוף לתנאים ולמגבלות שנקבעו על ידי נציג שר הבטחון בוועדות המחוזיות לתכנון ולבניה - ראש ענף תו"פ באג"ת;

ד. אין בהוראות התכנית כדי לשנות הסכמים בנוגע לשטחים בטחוניים אשר ניתן היתר לשימוש בהם מאת מערכת הבטחון ותנאי ההיתר וההסכמים יעמדו בתוקפם כל עוד לא חדל מלהיות שטח בטחוני.

ה. אין בהוראות התכנית כדי לבטל או לשנות שטחים בטחוניים ואת ההוראות החלות בהם ואין בהן כדי לבטל או לשנות הוראות ובכלל זה הוראות שינוי והגבלות שימוש, שהוטלו, בכל שטח עליו חלה התכנית, על ידי הוועדה למתקנים בטחוניים בהתאם לסמכותה לפי סעיפים 160, 175 ו-177 לחוק וכן אין בהן כדי לגרוע מההוראות החלות על מתקן בטחוני כמשמעותו בפרק ו' לחוק.

ו. סמכויות הוועדה למתקנים בטחוניים תשמרנה במלואן ואין באמור בתכנית זו כדי לגרוע מהן, לשנותן או לסייגן, לרבות לגבי קרקעות שנקבע להן יעוד בתכנית זו.

ז. למען הסר ספק מובהר כי אין בהוראות התכנית כדי לחייב את מערכת הבטחון לעשות כל פעולה עפ"י התכנית ו/או להקים שטחי יעור חדשים ו/או לעשות כל דבר בשטחי יעור קיימים, בשטחים בטחוניים קיימים או עתידיים והעובדה ששטח כלשהו מיועד ליעוד כל שהוא עפ"י תכנית זו, לא תגרע בדרך כלל שהיא מחופש שיקול הדעת של מערכת הבטחון בשאלה אם ליעד או לשמר שטח זה לשימוש מערכת הבטחון.

אין בתכנית זו כדי למנוע מתן אכרזה, קביעה ו/או אישור ליצירת שטחים בטחוניים חדשים על ידי הגופים המוסמכים לעשות כן, בהתאם להוראות כל דין.

ח. שימוש בשטחים הבטחוניים שסעיף ג (1) אינו חל עליו, יעשה לפי הוראות תכנית זו, לאחר שניתנה הסכמת נציג שר הבטחון בוועדות המחוזיות לתכנון ולבניה - ראש ענף תו"פ באג"ת, כאמור בסעיף ג' לעיל לתנאים ולמגבלות שנקבעו בידי נציג שר הבטחון בוועדות המחוזיות לתכנון ולבניה - ראש ענף תו"פ באג"ת.

ט. למען הסר ספק מובהר כי אם ניתן אישור או היתר מטעם מערכת הבטחון ליעור או לפעולה אחרת, מבלי שניתנה הסכמה לבטל/לשנות את צו הסגירה או לבטל את ההיתר למתקן בטחוני, אין בהיתר או באישור ו/או בפעולה שנעשתה על פיהם כדי לשנות ממעמדם המשפטי של השטחים הבטחוניים הללו והם ישארו שטחים בטחוניים, כל עוד לא הוחלט ע"י רשויות מערכת הבטחון המוסמכות, אחרת.

י. חדל שטח בטחוני מלהיות כשטח בטחוני, יחולו עליו הוראות תכנית זו במלואן.

3.4.3 שטחי שמורות יער
 בשטחי שמורות היער המוכרזים, לא תותר כל עבודה ללא אישור שר החקלאות וזאת על פי סעיף 4.2 לפקודת היערות משנת 1926.

3.4.4 קרקע חקלאית בתחום הגן הלאומי
 א. הרשות לא תגביל כל שימוש לעיבוד חקלאי ו/או רעה בשטחים ששימושם חקלאי בתכנית.

ב. הרשות לא תתנגד להמשך השימוש החקלאי בהתאם לשימושים המותרים עפ"י כל דין, והמשך החכרות קרקעות אלו עפ"י החלטות המינהל בהתאם לשימוש החקלאי.

ג. כל פיתוח תשתיות שיעשו ע"י הרשות לצורך הכשרת הגן הלאומי לקליטת מבקרים, יעשה בתיאום עם בעלי זכויות במקרקעין, מבלי לפגוע בעיבודים החקלאיים ובתשתיות הקיימות.

ד. כל פעולות הרשות בשטחים האמורים תעשינה בהתאם להוראות חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה התשנ"ח-1988.

3.4.5 הכרזת הגן הלאומי
 תכנית זו תהווה בסיס להכרזת שטחה כ"גן לאומי" עפ"י "חוק הגנים לאומיים - שמורות טבע, אתרי הלאום ואתרי הנצחה, התשנ"ח-1998".

3.4.6 הפקעות
 כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור (דרך יער ראשית) יופקעו עפ"י סעיפים 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.
 מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3.4.7 רישום
 לאחר אישור התכנית, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125

3.4.8 היטל השבחה
 היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

3.4.9 דרכים וחניה
 א. ברצועת התכנון של דרך מס' 6/70 תיאסר כל בניה או חניה.
 ב. החניה תהיה בתחום חניוני קק"ל והתצפיות, בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג-1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות יהיה תנאי למתן היתר בניה.

3.4.10 עתיקות
 א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 והתקנות לפיו.

ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של חפירות הצלה, יבצען היוזם עפ"י תנאי רשות העתיקות.

ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

ד. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר יעור בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

3.4.11 כיבוי אש

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

3.5 פעילות יערנית מתוכננת

סוג יער בתמ"א	הרכב מינים בנטיעה	הכנת שטח לנטיעה	פעולות ממשק מותרות
נטע אדם קיים ומוצע	עצים של היער והחורש הים תיכוני עצים רחבי עלים עצי מחט עצי בוסתן שיחים	תיחוח ידני או מכני בנקודות הנטיעה. חריש (בשטחים בעלי אופי חקלאי). בניית טרסות אבן.	טיפול במזיקים ומחלות. דילול וכריתה. גיזום. טיפול וסילוק גזם. נטיעת צמחיה נוספת. העתקות עצים. הקמת מתקני שימור קרקע ואיסוף מי נגר. מניעה וסילוק צמחיה מתחרה ופולשנית. טיפול למניעת שריפות. שיקום וחיזוש היער (עקב מחלות, מזיקים, שריפות או סוף מחזור). רעייה וגידור למרעה ונטיעות.
טבעי לטיפול	עצים ושיחים של היער והחורש הים תיכוני	תיחוח ידני או מכני בנקודות הנטיעה. חריש (בשטחים בעלי אופי חקלאי). בניית טרסות אבן.	נטיעת עצים ושיחים. העתקות עצים. דילול גזעים הסרת חוטרים והרמת הנוף. טיפול וסילוק גזם. שיקום היער (עקב מחלות, מזיקים, שריפות). טיפול במזיקים ומחלות. מניעה וסילוק צמחיה מתחרה ופולשנית. רעייה וגידור למרעה ונטיעות. בניית מתקני שימור קרקע ואיסוף מי נגר. טיפול למניעת שריפות.
טבעי לשימור	אין נטיעה	אין הכנת שטח לנטיעה	מניעת שריפות. טיפול במזיקים ומחלות. שיקום היער (עקב מחלות, מזיקים, שריפות). גיזום ודילול. טיפול לסילוק גזם. רעייה וגידור למרעה.

מונח	ביאור
בניית מתקני שימור קרקע ואיסוף מי נגר	בניית מתקנים לצורך שימור קרקע וניקוז כמו מעבירי מים, תעלות ניקוז, מגלשים, סכרונים וכן הקמת מאגרונים ולימנים לאיסוף מי נגר.
מניעה וסילוק צמחיה מתחרה ופולשנית	טיפול למניעת צמיחה של צמחייה המתחרה עם השתילים על מים, מזון ואור והסרת צמחיה בלתי רצויה ופולשנית (מניעת הצצה, הדברה כימית, ניכוש, קילטור)
טיפול למניעת שריפות	יצירת קווי בידוד ו/או דרכי שרות ו/או גיזום וטיפול וסילוק גזם ו/או טיפול בצמחיה היוצרת סכנת שריפות ו/או כריתה של עצים ו/או רעייה.
קווי בידוד נגד שריפות	שטח הנקי מצמחיה המפריד בין חלקות יער שונות. יכול להיות גם דרך יער.
שיקום וחידוש היער (עקב מחלות, מזיקים, שריפות או סוף מחזור)	כריתה של העצים הפגועים ויצירת יער חדש על ידי נטיעה או חידוש עצמי.
רעייה	שימוש בבעלי חיים להקטנת הביומסה הצמחית בשטח היער.
גידור נטיעות ומרעה	הקמת גדרות צאן, בקר ואחרות, מנעי בקר לצורך מניעת כניסה או יציאה של בע"ח אל או מהשטח המגודר ו/או מתקנים לטיפול בבע"ח
דילול גזעים, הסרת חוטרים והרמת הנוף	פעולות שנעשות בחורש טבעי צפוף לשם פתיחת החורש והשבחת מרעה. כריתת חלק מהגזעים והסרת חוטרים שצמחו מבסיס הגזע וכן גיזום החלק התחתון של ענפי העץ.
העתקת עצים	חפירת בורות ונטיעת עצים גדולים, בעיקר של חורש טבעי וזיתים, לאחר גיזומם, שהועתקו מאתר שבו היה צורך לפנותם.

סוג יער בתמ"א	הרכב מינים בנטיעה	הכנת שטח לנטיעה	פעולות ממשק מותרות
נטיעה בגדות נחלים	צמחייה המתאימה לנטיעה בגדות נחלים ובהתאמה לבית הגידול	תיחוח ידני או מכני בנקודות הנטיעה. חריש (בשטחים בעלי אופי חקלאי). בניית טרסות אבן.	טיפול במזיקים ומחלות. דילול וכריתה. גיזום. טיפול וסילוק גזם. נטיעת צמחיה נוספת. העתקות עצים. הקמת מתקני שימור קרקע ואיסוף מי נגר. מניעה וסילוק צמחיה מתחרה ופולשנית. טיפול למניעת שריפות. שיקום וחידוש היער (עקב מחלות, מזיקים, שריפות או סוף מחזור). רעיה וגידור למרעה ונטיעות.

פעילות יערנית מתוכננת

הגדרת מונחים

מונח	ביאור
הכנת שטח לנטיעה	פעולות הנעשות בשטח הנטיעה לשם הבטחת קליטת השתילים והתפתחותם
תיחוח ידני או מכני בנקודות הנטיעה	תיחוח של נקודת הנטיעה עבור שתיל בודד. תיחוח מכני נעשה בשטחים הרריים שבהם מסלע קשה וכיסי קרקע קטנים בקרקע עמוקה יחסית ובמדרונות שבהם יכול להכנס כלי מכני. ביתר המקומות נעשה תיחוח ידני.
חריש (בשטחים בעלי אופי חקלאי)	תיחוח שטח הנטיעה באמצעות מחרשה או רוטר בשטחים בעלי אופי חקלאי או במשטחי קרקע שגודלם עולה על דונם.
בניית טרסות אבן	בניית טרסות מאבן לצורך שימור קרקע, יצירת שטחים אופקיים לנטיעה או לשיפור הנוף.
פעולות ממשק יער	פעולות הדרושות לטיפול ביער לשם גידולו הבריא, הארכת מחזור חייו, ולשם מתן אפשרות לקהל להכנס ליער.
טיפול במזיקים ומחלות	מניעה והדברה של מזיקים ומחלות ע"י השבחה, שימוש במלכודות, טיפולים כימיים וביולוגיים וטיפולים מכניים.
דילול	הוצאה של חלק מהעצים ביער לצורך יצירת מרווח מחייה מתאים לעצים הנותרים ו/או הוצאת עצים חולים ומתים מהיער.
כריתה	הוצאה של כל/רוב העצים מחלקת יער עקב מחלה, שריפה, חידוש מחזור היער או שינוי יעוד השטח.
גיזום	הורדה של חלק מענפי העצים.
טיפול וסילוק גזם	שריפה ו/או ריסוק ו/או פינוי של הגזם הנוצר בפעולות גיזום/דילול/כריתה בשטח היער.
נטיעה	שתילה של שתילים חדשים ביער.

קרן קיימת לישראל
מחצית צפון
ת.ד. 45 קרית-חיים
מיקוד 26103

קרן קיימת לישראל

יוזם ומגיש התכנית:

עורך התכנית:

יצחק פרוינד
יעוץ, תכנון, קידום פרויקטים בע"מ.

משרד הפנים מחוז חיפה חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965	
אישור תכנית מס. 15/123/16	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה	
ביום 20.2.07 לאשר את התכנית.	
יו"ר הועדה המחוזית	סמנכ"ל לתכנון

הודעה על הפקדת תוכנית מס 15/123/16
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5538
מיום 8.6.06

הודעה על אישור תכנית מס. 15/123/16
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5719
מיום 19.9.07

אין כל התייחסות לקיומיה לתכנית, בתנאי שא תהיה מתואמת עם השויות החיצוני המוסמכות.

חתימתו יורה תעשה הן הלבנה או בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לנציגו או ליוזם או לנציגו של יוזם התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עננו ה... יזם התכנית יי לאה במקום הסכמת כל רשמי... בא כל רשות מוסמכת. לפי כל חוזה ועפ"י כל...

למען הסר ספק מוצהר בזה כי... גשה או ייעוץ על ידיו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, או כי ייעוץ על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור... זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין. שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

דאריד 16.7.07
מינהל-מקרקעי ישראל
מחוז חיפה

מספרנו: (45 / D / 77)
תאריך: 10.11.03, 25.8.03
עדכון להפקדה: 17.4.06
עדכון למתן תוקף: 28.3.07