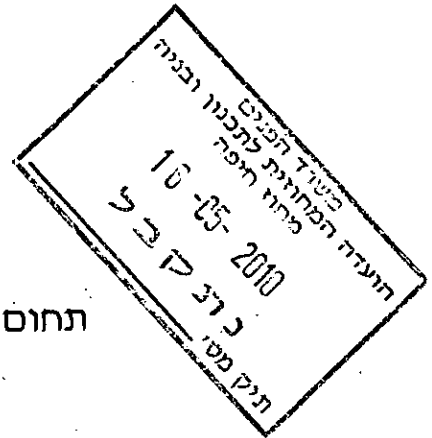


פברואר 2004



## מחוז חיפה

תחום גלילי - מרחב תכנון מקומי מחוזי - חיפה

### פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

#### 1.1 שם התכנית: יער אליקים

תכנית מפורטת מספר חפאג/1285 לחלק הדרום-מערבי של יער אליקים.  
מטרתה העיקרית של התכנית - קביעת הגבולות המדויקים והשימושים העיקריים ליער.

#### 1.2 מקום התכנית:

יער אליקים מצוי בסמיכות לכביש מס' 70, דרומית-מזרחית לו, בין צומת אליקים במערב ליקנעם המושבה במזרח. התכנית כוללת שטח קטן של היער: בין צומת אליקים לחניון "אוסם".

צפון: 207200		מזרח: 727200		נ.צ. מרכזי
חלקי חלקות	חלקות	חלקות	חלקות	מספר גוש
16-1				11834
4-1				11835

• על פי רשת ישראל החדשה

#### 1.3 שטח התכנית:

שטח התכנית 253.8 דונם, על פי מדידה ממוחשבת.

#### 1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל

חרמון 2, ת.ד. 580, נצרת עילית, טל' 04-6558211 פקס: 04-6453273

יזם התכנית: הקרן הקיימת לישראל - מרחב מרכז

אשתאול, ד.נ. שמשון 99775, טל' 02-9905555 פקס: 02-9905735

**מגיש התכנית:** הקרן הקיימת לישראל-מרחב מרכז

אשתאול, ד.ג. שמשון 99775, טל' 02-9905555 פקס: 02-9905735

**עורך התכנית:** חנה לבנה, מושב יעד ד.ג. משגב 20155, טל' 049902274 פקס: 04-9909198

## 1.5 יחס לתכניות אחרות:

- תמ"א 22 - תכנית מתאר ארצית ליער וייעור - התכנית מהווה פירוט לתמ"א 22.
- תמ"א 35 - תכנית מתאר ארצית משולבת לבנייה, למגורים ולפיתוח כל השטח הוא מרקם שמור משולב, באזור המערבי יער לפי תמ"א 22.
- תמ"א 37/ב בתחום הסקירה נכלל קטע קטן של תחום הסקירה של קו הגז סמוך לכביש 6/70 (גושים מס 11834, 11835)
- תמ"א 34 /ב/3 - החניון הנמצא בתחום התכנית צמוד לדרך 6/70 נמצא בתחום השפעה של עורק ניקוז משני לפי התמ"א.
- תמ"מ 6 - מחוז חיפה (מופקדת) - התכנית תואמת לתמ"מ. התמ"מ מייעדת את השטח הכלול בתכנית זו ל"יער וייעור".
- תמ"א 3 - התכנית תואמת לתמ"א. בה מוגדר "מבני שירות": "מבנה המיועד לשרת את הנוסעים בדרך... חניון דרכים לשירות הציבור, מצפה נוף"
- קטע 18 של כביש 6/70 - התכנית אינה תואמת. בקטע 18 המתוכנן אין ירידה מהכביש לחניונים.
- תכנית ג/14047 של מחוז צפון- התכנית תואמת ומשיקה בגבולותיה לתכנית זו, שבה מוצע רובו של היער.
- בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

## 1.6 מסמכי התכנית:

- א. תקנון בן 12 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:10,000 - מסמך מחייב.
- ג. דברי הסבר - מסמך מנחה
- ד. נספח נופי- תכנית אב
- ה. נספח תנועה- פתרון התחברות לחניונים לאחר סלילת כביש 6- בעריכת נתן פרי.

## 1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	הכנה
פברואר 2004	עדכון 1
פברואר 2008	עדכון 2
מאי 2009	עדכון 3
אפריל 2010	

## 1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון

והבנייה.

1.8.1	החוק	חוק התכנון והבנייה תשכ"ה – 1965, לרבות התקנות שהותקנו על פיו והתיקונים לחוק כפי שתוקנו או יתוקנו בעתיד.
1.8.2	התכנית	תכנית מס' חפאג/1285 כולל התשריט ההוראות ודברי החסבר
1.8.4	הוועדה המחוזית	הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז חיפה.

## 1.9 ביאור סימני התשריט:

קו כחול רציף	גבול התכנית
קו תכלת מקוטע	גבול תכנית קיימת/מאושרת
קווים אלכסוניים צפופים מצולבים בצבע ירוק על רקע לבן	יער נטע אדם קיים
קווים צפופים מצולבים בצבע אדום על רקע לבן	יער טבעי לשימור
קווים אנכיים בחום על רקע לבן	יער פארק קיים
סמל: שולחן פיקניק	חניון
סמל: קו אדום רציף	תוואי טיילת
סמל: קו תכלת רציף	תוואי שביל הולכי רגל/אופניים
קו ירוק דק	גבול תמ"א 22
קו חום רציף	דרך קיימת/מאושרת
כתום	יישוב עירוני
צהוב	יישוב כפרי
פסים אלכסוניים בצבע ירוק	שטח חקלאי
ירוק-צהבהב	שטח ייעור
קווים אלכסוניים מצולבים בצבע ירוק על רקע צהוב	בית קברות
קו משונן בשחור	גבול גוש
קו רצוף דק בירוק ובאמצע החלקה מספרה בירוק	קו ומספר חלקה
תיחום בקו שחור מקוטע	אתר עתיקות
קו שחור דק מקוטע	גבול תחום מרחב תכנון
קו שחור עבה מקוטע	גבול בין מחוז חיפה ומחוז צפון
קו אפור מקוטע	גבול תחום יער – ע"פ תמ"א 22

ברבע העליון של עיגול סימן הדרך	מס' הדרך
ברבעים הצדדיים של עיגול סימן הדרך	קו בנין
ברבע התחתון של עיגול סימן הדרך	רוחב הדרך

### 10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד
שטח התכנית	שטח (דונם)	שטח התכנית	שטח (דונם)	
89.56	227.3	85.62	217.3	יער נטע אדם קיים
7.32	18.6	7.32	18.6	יער טבעי לשימור
3.12	7.9	3.12	7.9	יער פארק קיים
-	-	3.94	10.0	שטח חקלאי
100.00	253.8	100.00	253.8	סה"כ

## פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

### 2.1 מטרות התכנית:

- א. פירוט שטחים על פי תמ"א 22 לשטחי יער לסוגיו.
- ב. ייעוד שטחים ליער בר קיימא לשימוש רב תכליתי לרווחת הציבור.
- ג. הגדרת מוקד לפיתוח פעילות נופש ביער.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- קביעת התכליות המותרות לכל שימוש קרקע.
- קביעת הוראות בנייה: היקף בנייה מותר במוקד הפיתוח.

#### 2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

בתחום היער לא יותר בינוי למעט בחניונים המתוכננים ובטיילת:

הערות	שטח בנייה מקסימאלי	ייעוד הקרקע
	5 מ"ר	חניון אסם

## פרק 3 - הוראות התכנית

### 3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יינתן היתר להקמת בניין ולא ישמש שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.  
בסעיפים שיפורטו להלן יותר כל שימוש המותר בתמ"א 22 ובסעיפים 12-13 בפרט.

#### 3.1.1 יער נטע אדם קיים

יער קיים בו יותרו טיפול יערני הכולל נטיעת עצים מחטניים ועצי יער וחורש טבעי ופעילות יערנית כמפורט בסעיף 3.3 ג' (פעילות יערנית מתוכננת), פיתוח שבילים ודרכי שירות ליער, פינות ישיבה, פינות הנצחה לתורמים, שילוט, הכוונה והדרכה, כולל התשתיות ההנדסיות הדרושות לכך. רוחב מקסימאלי של דרכי השירות יהיה 4 מ'. כל פעילות בשטח תיעשה על ידי קרן הקיימת לישראל.

### 3.1.2 יער טבעי לשימור

שטח ובו חורש, יער, בוסתנים, בתה ותצורות צומח טבעי אחרות, בעלי ערכיות גבוהה, המורכבים ממיני הצומח של ארץ ישראל. ביער יותרו פעולות ממשק הנדרשות לשמירה על השטח ואחזקתו, שיקום וחיידוש היער ללא תוספת נטיעות ופעילות יערנית כמפורט בסעיף 3.3 ג' (פעילות יערנית מתוכננת), שבילי טיול רגלי ודרכי שירות ברוחב מקסימאלי של 4 מ', שילוט, הכוונה והדרכה. הפעילות בשטח תיעשה על ידי הקרן הקיימת לישראל.

### 3.1.3 יער פארק קיים

שטח הנטוע עצים ושיחים בדלילות ומאופיין על ידי צומח עשבוני, המאפשר רעייה. יותרו פעולות ממשק הנדרשות לשמירת השטח ואחזקתו ופעילות יערנית כמפורט בסעיף 3.3 ג' (פעילות יערנית מתוכננת), פיתוח שבילי טיול, דרכי שירות ברוחב מקסימאלי של 4 מ', שילוט, הכוונה והדרכה, כולל התשתיות ההנדסיות הדרושות לכך.

### 3.1.4 טיילת

שביל שימש למעבר הולכי רגל ואופניים בלבד. הטיילת תכלול שביל הליכה, פינות ישיבה, תצפיות לנוף, נתיבי אופניים, מתקני משחק, שילוט הסבר ומידע על היער, מתקני כיבוי אש, שבילי טיול ליער, מקום להתכנסות - אמפיטיאטרון. שטחי הבור הקיימים יוסדרו על ידי טיפוח ונטיעות. כמו כן תבוצע הפרדה משטחי המגורים על ידי צמחייה.

בצידה הצפון-מערבי של הטיילת (צד היער) תותר הקמת בית קפה-מזנון בשטח של עד 25 מ"ר בקומה אחת, עם אפשרות שימוש בגג לתצפית. המבנה יהיה מאבן או מעץ או שילוב של שניהם. הגג יהיה שטוח עם מעקה. השטח המקורה מחוץ למבנה יהיה עד 100 מ"ר. המיקום המדויק ייקבע בתכנית המפורטת ויהיה בתחום של 500 מ' לכל צד מהמוקד המסומן בתשריט. בינוי זה אינו נכלל בתחום תכנית זו כי אם בתחום תכנית ג/14047 המשיקה לה.

תנאי לקבלת היתר בנייה לבית קפה-מזנון - הגשת תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית. תכנית הבינוי תוכן על ידי הקק"ל.

### 3.1.5 שביל הולכי רגל/אופניים

דרך לא סלולה שתשמש למעבר הולכי רגל ואופניים בלבד. אסורה כל בנייה בתחום הדרך.

### 3.1.6 חניון אסם

שטח המיועד לשהות ולבילוי בחיק היער. יותרו: גינון ונטיעות, שולחנות פיקניק משפחתי וקבוצתי, ברזיות, ספסלי ישיבה, סככות צל, שבילי טיול, פינות הנצחה לתורמים, דרכים וחנייה לכלי רכב, מתקני משחקים ונופש פעיל, מבני שירותים סניטאריים בהיקף בינוי של עד 12 מ"ר.

לחניון תוגש תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית, כתנאי למתן היתר בנייה. תכנית הבינוי תוכן על ידי הקק"ל.

### 3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה:

לא יינתנו היתרי בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבנייה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבנייה  
(חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

שם האזור (שימושים עיקריים)	קווי בנין	שטח בנייה מקסימאלי (מ"ר)	גובה בנייה מקסימאלי
		מעל מפלס כניסה לביסוי הקרקע סה"כ   (תכסית)	מס קומות   במי *
חניון אסם	-	12   12	1   2.8

\* גובה מפני קרקע טבעית

### 3.3 הוראות נוספות:

א. **תכנית בינוי** - תכנית הבינוי תקבע בין היתר: מיקום מדויק לרבות איתור המבנים, גודלם, גובהם, צורתם החיצונית, הכניסה אליהם וייעודם. שלושה מימדים. מרווחים בין הבניינים, מפלסי קרקע קיימים ומתוכננים, דרכים, חנייה, גינון, ריצוף ושבילים מיקום סילוק אשפה, פתרון ביוב, הכול על בסיס מפה מצבית מעודכנת.

#### ב. תשתיות:

##### 1. מים

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית והקרן הקיימת לישראל.

##### 2. ניקוז

תנאי לקבלת היתר בנייה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובתיאום עם קק"ל.  
לעת סלילה בפועל של דרך מס 6 תידרש חוות דעת רשות הניקוז בכפוף להוראות תמ"א 3/ב/34.

##### 3. קו הגז

בתחום התכנית נכלל קטע קטן של תחום הסקירה של קו הגז סמוך לדרך 6/70. לנושא מתן היתרי בנייה בתחום זה, יחולו הוראות תכנית 37/ב סעיפים: 11.1, 11.3, 11.4.

##### 4. ביוב

שפכים יסולקו באמצעות מערכת ביוב מקומית או אזורית, או מערכת לטיהור מי ביוב שיאושרו על ידי המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

לא יינתנו אישורי בנייה בלא שתוגש לאישור הועדה תכנית ביוב מפורטת לאתר בו מבוקשים ההיתרים, כשהיא מאושרת על ידי משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה והקרן הקיימת לישראל.

לא יינתן אישור לשימוש בניין בתחומי התכנית לפני שיחובר למערכת הביוב או הטיהור ולפני מתן אישור מהנדס הועדה והרשויות המוסמכות כי תכנית הביוב בוצעה לשביעות רצונם.

#### 4. איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל

1. לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

סוג הקו	מרחק במטרים
רשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0
רשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים	1.5
קו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0
קו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	11.0
קו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	25.0

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

3. תשתיות החשמל והתקשורת תהיינה תת-קרקעיות.

#### 5. אנטנות סלולאריות

לא תותר הקמת אנטנות סלולאריות בתחום התכנית.

#### 6. אשפה

סידורי סילוק האשפה יהיו באחריות הרשות המקומית והקרן הקיימת לישראל. האשפה תסולק לאתרים מוכרזים, תוך שמירה על איכות הסביבה, ולשביעות רצונו של משרד הבריאות.



המתקנים יהיו מוסתרים מעין המבקרים ובמידת הצורך יותקנו מקומות מסתור למתקנים אלה.  
תכנית הבינוי של החניון תכלול את מיקום המתקנים.

## **ב. הוראות כלליות**

1. חיבור לחניונים- לעת סלילה בפועל של דרך מספר 6 יבוטל וינותק החיבור הישיר לחניונים. בשלב זה החיבור לחניונים יהיה באמצעות דרך גישה/שירות מהרמפה יורדת ממחלף אליקים והתמזגות עם דרך היער על פי נספח התנועה שמצורף למסמכי התכנית.

### **2. הפקעות**

א. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי חיבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון והבנייה.

ב. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי חיבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבנייה יוחזרו לרשות המקומית על פי נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

### **3. היטל השבחה**

היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.

### **4. חנייה**

החנייה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בנייה הבטחת מקומות חנייה כנדרש בתקנות.

### **5. עתיקות**

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות על פי סעיף 29 א' לחוק

העתיקות תשל"ח.

### **6. כיבוי אש**

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע זרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בנייה.

### **7. סידורים לנכים**

קבלת היתרי בנייה למבני חיבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני חיבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועל פי תקנות התכנון והבנייה.

ג. פעילות יערנית מתוכננת

סוג יער	הכנת שטח לנטיעה	הרכב מינים בנטיעה	פעולות ממשק מותרות
יער נטע אדם קיים	תיחוח ידני או מכני בנקודות הנטיעה חריש בשטחים בעלי אופי חקלאי בניית טרסות אבן בניית מתקני שימור קרקע סיקול	עצי מחט עצים ושיחים של היער והחורש הים תיכוני עצים רחבי עלים עצי בוסתן	שמירת צמחייה קיימת נטיעת צמחייה נוספת העתקת עצים דילול וכריתה גיזום טיפול וסילוק גזם טיפול למניעת שריפות טיפול במזיקים ומחלות שיקום וחידוש היער (עקב מחלות, מזיקים, שריפות או סוף מחזור) מניעה וסילוק צמחייה מתחרה ופולשנית פריצת דרכי יער וקווי בידוד הקמת מתקני שימור קרקע ואיסוף מי נגר שימוש חקלאי ורעייה המותרים ע"פ הוראות תמ"א 22 גידור למרעה ולנטיעות
יער טבעי לשימור	אין הכנת שטח לנטיעה	אין נטיעה	שמירת צמחייה קיימת ומניעת שריפות טיפול במזיקים ובמחלות גיזום ודילול שיקום היער (עקב מחלות, מזיקים, שריפות) פריצת דרכי יער וקווי בידוד הקמת מתקני שימור קרקע ואיסוף מי נגר שימוש חקלאי ורעייה המותרים ע"פ הוראות תמ"א 22 גידור למרעה ולנטיעות

פעולות ממשק מותרות	הרכב מינים בנטיעה	הכנת שטח לנטיעה	סוג יער
שמירת צמחייה קיימת נטיעת צמחייה נוספת דלדול וכריתה גיוזם טיפול וסילוק גזם טיפול למניעת שריפות טיפול במזיקים ומחלות שיקום וחידוש היער (עקב מחלות, מזיקים, שריפות או סוף מחזור) פריצת דרכי יער וקווי בידוד הקמת מתקני שימור קרקע ואיסוף מי נגר שימוש חקלאי ורעייה המותרים ע"פ הוראות תמ"א 22 גידור למרעה ולנטיעות	עצים ושיחים של היער והחורש הים תיכוני עצים רחבי עלים שיחים עצי בוסתן	תיחוח ידני או מכני בנקודות הנטיעה חריש בשטחים בעלי אופי חקלאי בניית טרסות אבן ומתקני שימור קרקע	יער פארק קיים

