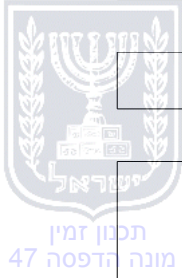


הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0418673

חיבור שכונת "שער הגיא" לדרך 672 ג/24336



מחוז
מרחב תכנון מקומי יזרעאלים
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית
צפון

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז צפון
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
21/08/2019

לאשר את התוכנית
09/02/2020

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

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 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

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

מספר התכנית 254-0418673

1.2 שטח התכנית 15.641 דונם

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

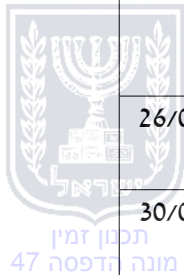
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

יקנעם עילית

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 3	אישור ע"פ תמ"א	אישור הולנת"ע בדיון מס' 618 מתאריך 27.11.2018.	2247	2362	26/08/1976
תמא/ 31 / א / 1	אישור ע"פ תמ"א	אישור הולנת"ע בדיון מס' 618 מתאריך 27.11.2018.	0		30/06/1996
ג/ 12672	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה, וכל יתר הוראות תכנית ג/12672 ימשיכו לחול.	6222	3594	10/04/2011
ג/ 14047	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/14047 בתחומה בלבד.	6346	1576	22/12/2011



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אילן פליקס איזון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אילן פליקס איזון		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 1250	1	11/12/2019	אילן פליקס איזון	10: 27 11/12/2019	תשריט מצב מאושר	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	03/12/2019	אליה בן שבת	11: 21 03/12/2019	נספח תנועה	לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1: 500	1	03/12/2019	אריה לבנטון	10: 27 04/12/2019	נספח כבישים	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500	1	02/12/2019	אורית אלחייני פרץ	10: 55 03/12/2019	נספח נופי	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 500	1	25/11/2019	אורי שיפריס	12: 03 26/11/2019	נספח מים וביוב - תשריט	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה		5	28/03/2018	אורי שיפריס	12: 15 10/03/2019	נספח מים וביוב - מלל	לא
ניקוז	מנחה	1: 500		15/01/2019	אריה פלנר	10: 52 03/12/2019	נספח ניקוז	לא
ניהול מי נגר	מנחה		17	22/04/2018	אריה פלנר	16: 15 10/03/2019	נספח הידרולוגיה וניקוז- מלל	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		12	15/03/2018	יורם וגשל	10: 15 02/07/2018	סקר עצים- מלל	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	02/12/2019	יורם וגשל	10: 49 03/12/2019	סקר עצים על רקע מצב מוצע	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
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון מחוז חיפה	חיפה	שד הפליים	15	04-8630676	04-8622950	genadio@moch.gov.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 47**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 הפליים	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 אייזן	55422	א.ג. איזן אדריכלים ובוני ערים בע"מ	חיפה	שד מוריה	46	04-8348705	04-8343873	arc@ige.co.il
מודד מוסמך	מודד	מוניב בדראנה	1134	בדראנה מוניב- גיאודט ומודד מוסמך	עראבה	עראבה	1	050-8784375		jalelsrv@gmail.com

תכנון זמין
מונה הדפסה 47

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית נוף	יועץ נופי	אורית אלחייני פרץ	00116711	ברקן אלחייני אדריכלות נוף	חיפה	שד הצבי	26	04-8248650		office@be- landscape.co m
מהנדסת תנועה	יועץ תחבורה	אליה בן שבת	36944	די"ר אליה בן שבת הנדסת תחבורה תנועה ובקרה	חיפה	התשבי	103	04-8100085		elia@eliabs.c om
אגרונום	סוקר עצים	יורם וגשל			חיבת ציון	חיבת ציון		04-6301143		yoram.vagsha l@gmail.com
מהנדס אזרחי- תכנון כבישים	מהנדס	אריה לבנטון	6622	אלתן הנדסה אזרחית 2002 בע"מ	רמת גן	הבונים	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	. שיפריס מהנדסים יועצים	חיפה	כיאט	3100	04-8650396		office@shifri s.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

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 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

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	503 - 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	502, 501
חורשה לעקירה	דרך מוצעת	702, 701
חורשה לעקירה	שטח ציבורי פתוח	601
קו מים 4" ומעלה	דרך ו/או טיפול נופי	502
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	730	4.67
דרך מאושרת	5,330	34.08
יער טבעי לשימור	2,006	12.83
ללא יעוד	1,232	7.88
קרקע חקלאית	6,342.83	40.55
סה"כ	15,640.83	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	3,403.98	21.76
דרך מאושרת	5,331.76	34.09
דרך מוצעת	4,469.69	28.58
שטח ציבורי פתוח	2,435.41	15.57
סה"כ	15,640.83	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	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
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
4.4	דרך ו/או טיפול נופי
4.4.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> מיסעות. שבילי אופניים. חניות. מדרכות. גינון ונטיעות. אזורי ישיבה.
4.4.2	הוראות
א	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה
	<ol style="list-style-type: none"> פיתוח השטח יכלול חיבור אל דרך היער הקימת, בתיאום עם קק"ל. לאורך מדרכות וצירי הליכה יינטעו עצי צל ברצף אחיד והמשכי וישולבו אזורי ישיבה.



דרך ו/או טיפול נופי	4.4
<p>3. בחזית קירות תמך תפותח רצועת שיקום נופי הכוללת שיחים, מטפסים ועצים במטרה להסתיר את חזית הקיר.</p> <p>4. חציבות וקווי דיקור אל קרקע קימת ישוקמו ע"י קירות ניקיון וצמחיה. לא תותר חציבה חשופה ללא שיקום נופי.</p> <p>5. צירי ניקוז ותעלות יהיו בעיצוב תואם לפרטי הפיתוח הנופי.</p> <p>6. מתקנים הנדסיים ישולבו בפיתוח הנופי ויהיו מוסתרים במבט מהכבישים ומאיזורי שהייה.</p> <p>7. בחניות ישולבו מפרדות לנטיעת עצים.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

6. הוראות נוספות

<p>6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>1. בעת התכנון לביצוע יישקלו שתי החלופות לביצוע הצומת בכביש 672, בתיאום עם כל הגורמים הרלוונטיים.</p> <p>2. התכנון המפורט והביצוע יתואמו עם קק"ל.</p> <p>3. היתרי בניה 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 ייראו 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</p>	<p>6.4</p>



6.4	שמירה על עצים בוגרים
	<p>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 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 הקיימים לפני שנת 1965 יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>1. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ואו לתחום שטחים ציבוריים, רשאת 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
	היטל השבחה יגבה כחוק.

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.