

2 - 1965

מכרז העמקים  
24-09-1997

נתקבל  
חוק פסי

מ.מ.מ. מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965

אישור תכנית מס' 9301/מח/ג  
הועדה המתמדת לתכנון לבניה החליטה  
ביום 16.9.97 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון  
יועץ הועדה המקצועית

החליטה על אישור תכנית מס' 9301/מח/ג  
באישור מועדון התכנון והבניה תשכ"ח - 1965

מיום

תכנית בסמכות הועדה המחוזית

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - מבוא העמקים.

יקנעם עילית

שטח למתקנים ומבני שירות לבית עלמין.  
תכנית מתאר מקומית ג /מע /מח/ 9301.

שינוי למתאר מקומית - יקנעם .  
שנוי ל-ג/297 (בתוקף) ותכנית ג/8170 (בהליכי הפקדה)

גוש 11098 , ח.ח. 79

רשימת עדכונים:

מטרת העדכון:	תאריך:
עריכה	25.4.96
עדכון כפוף להחלטת מחוזית מיום 4.9.96	13.1.97
עדכון ושכפול לתוקף	31.8.97

קובץ: (יקנעם) 3028תבע - D:\QTX55\FILES

צביה גולד - מרדכי כליה  
רח' אלונים 22 נצרת עילית  
מיקוד 17700 סל. 45-1418

3.9.97

באור סימני התשריט.

- קו כחול עבה.....גבול תכנית.
- סגול תחום סגול כהה.....שטח למתקנים ומבני שירות לבית עלמין.
- חום.....כביש/דרך/חניה קיימים.
- מספר ברביע העליון של עיגול.....מספר הדרך
- מספר ברביעים הצידדיים של עיגול....קו בנין מותר
- מספר ברביע התחתון של עיגול.....רוחב הדרך
- קו דק ומס' .....גבול חלקה ומספרה
- קו משונן ומס' גדול.....גבול גוש ומס'
- ידוק.....שטח ציבורי פתוח.

פרק ב' פירוט מונחים .

פירוט המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפירושים הנתונים ב"חוק" אלא אם הוגדרו מפורשות אחרת בתכנית זו.

1. החוק.....חוק התכנון והבניה תשכ"ה, 1965, על תקנותיו ותיקוניו, לרבות התקנות בדבר הכנת התשריט.
2. התכנית.....תכנית מתאר מקומית מס' ג. /9301...., המהווה שינוי לתכנית מתאר יקנעם עילית בגבולות המתוחמים בקו הכחול.
3. אזור/מתחם/מגרש...שטח קרקע מסומן במס' מזהה + בצבע + תחום בקו מפריד משטח קרקע סמוך - כדי לציין ולאפיין אופן השימוש באותו אזור.
4. מונחים נוספים....המונחים הבאים הם כפי שהוגדרו בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, כולל התקנות תש"ל 1970 ותקנות חישוב שטחים ו-1% בניה בתכניות ובחתיים תשנ"ב 1992 . המונחים הם : בנין, בעל דרך, דירה, ועדה מקומית, ועדה מחוזית, קו בנין, קו רחוב, קומה, קומת מסד, קומת עמודים מפולשת, מרתף, מבנה משק, מבנה עזר, מקלט, מרחב מוגן, מהנדס, מדרכה, תכנית, ת. מתאר, ת. מפורשת, ת. פרצלציה.

מחוז הצפון / מרחב תכנון מקומי "מבוא העמקים"  
תכנית מפורטת מס' ג/מע/מח/9301.  
המיעדת שטח למתקנים ומבני שירות לבית העלמין.  
-----

פרק א

1. שם התכנית וחלות..... תכנית זו תקרא "תכנית מתאר מקומית" ג/מע/מח/9301 המיעד שטח למתקנים ומבני שירות לבית העלמין. התכנית תחול על השטח הכלול בגבולות התכנית, כמסומן בתשריט המצורף ואשר יקרא להלן "תשריט"
2. המקום .. יקנעם עילית - דרך בית העלמין.
3. התשריט..... יהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית.
4. שטח התכנית .....סה"כ כ- 0.5 דונם.
5. גושים ..... 11098
6. חלקות.....חלק מחלקה 79
7. בעל הקרקע.....מנהל מקרקעי ישראל, נצרת עילית. טלפון: 06-558211, פקס: 06-560521
8. יוזם התכנית.....מועצה מקומית יקנעם עילית, ת.ד. 1. טלפון: 04-9893137 פקס: 04-9894641
9. עורכת התכנית.....צביה גולד- אדריכלית, אלונים 22 נ.ע. טלפקס: 06-571418
10. יחס לתכניות אחרות...תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר יקנעם ג/297 שבתוקף, ולתכנית ג/8170 בהליכי הפקדה. במקרה של סתירה או אי התאמה בין הוראות תכנית זו לתכנית אחרת, המחייבת במקום ומתייחסת לשטחים הכלולים בתחום תכנית זאת, ושתאושר - תכנית זו תהא עדיפה.
11. מטרת התכנית.....ליעד שטח למתקנים ומבני שירות לבית עלמין.
12. מסמכי התכנית.....התכנית כוללת 2 גליונות תשריט קנ"מ: 1:1250 ו-1:250 ותקנון בן 8 עמודים המהווים חלק בלתי נפרד ממנה.

**פ ר ק ג' : ד ש י מ ת ת כ ל י ו ת**

**1. שטח למתקנים ומבני שירות לבית העלמין - סגול תחום סגול כהה.**

באיזור זה תותר הקמת בית מלאכה לעיבוד שיש למצבות בלבד. לא יותרו שימושים אחרים שאינם משרתים את בית העלמין.  
 הנחיות בינוי : בשטח זה לא תותר הקמת מחסנים סיטונאיים ולאן מפעלי יצור רעשניים.  
 מבנה בית המלאכה וכל מבנה אחר באתר יחוייב בקרוי רעפים, ובציפוי מבן טבעית או מלאכותית וכל חומרי הגמר יאושרו ע"י מהנדס הוועדה המקומית. היתר בניה ינתן בתנאי הצגת תכנית בנין ופיתוח מפורטת, שתכלול: עיצוב גדרות, פתרון ניקוז שפכי בית המלאכה, שטחי אחסון, פתרונות חניה בגבולות החלקה והתיחסות לפינוי פסולת. הכל כפוף לתקנות הרשות המקומית. ולשביעות רצונו המלאה של מהנדס הוועדה.

**2. דרך קיימת - חום.**

לא תותר כל בניה פרט לעבודות פיתוח וגיבון לכבישים, למדרכות, למעברים להולכי רגל ולעגלות, מתקני ניקוז, בריאות ותאורה - הכל באישור הוועדה המקומית וכפוף לתקני משרד התחבורה.  
 אין להניח כל מערכות תקשורת, חשמל, ביוב וכיו"ב, אלא באישור מפורש של הרשות המקומית.

**טבלת זכויות והגבלות לפי תקנות התכנון והבניה  
 הישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים, תשנ"ב 1992.**

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	קווי בנין			אחוזי בניה ושטח בניה מכס'					גובה בניה מכס'	צפיפות נטו/ מס' יחיד יחידות סה"כ	
		קדמי	אחורי	צדדי	מעל למפלס כניסה	מתחת למפלס כניסה	שימושים עיקריים	שטחי שירות	לכיסוי קרקע			סה"כ
מתקנים מבני שרות לבית העלמין.	400	3 מ'	3 מ'	3 מ'	45%	0%	40% מכס' 186 מ"ר	5% מכס' 23 מ"ר	45% מכס' 209 מ"ר	45% מכס' 209 מ"ר	1	1 מבנה 6 מ' כולל 11 רעפים.
אסורה	אסורה	אסורה	אסורה	אסורה	אסורה	אסורה	אסורה	אסורה	אסורה	אסורה	הבניה	אסורה

סדרה שטח 1-1	שטח ב-1: % מוצע		שטח בדונם: קים מוצע		מ ק ר א:
	קים	%	קים	מוצע	
0.5	4	4	0.02	0.02	דרך קיימת
	96	0	0.48	0	שטח צבורי פתוח
	0	88	0	0.44	שטח למתקנים ומבני שירות לבית העלמין
	0	8	0	0.04	דרך מוצעת

פ ר ק ד' - ת נ א י מ ל מ ת נ ה י ת ר ב נ י ה .

- א. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו הווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.  
המתקנים לאצירת פסולת ימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין. באחריות הרשות המקומית.  
תוכן תכנית לטיפול בפסולת לסוגיה, כולל אפשרות להתקנת סידורי הפרדה במקור.
- ב. פסולת רעילה תסולק באחריות בעל המפעל לאתר מאושר כדין.  
אחסנה, הובלה וכל טיפול בחומרים רעילים ומסוכנים יעשו בהתאם לכל דין ו/או בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה ו/או הוראה של רשות מוסמכת אחרת.
- ג. בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) ידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.
- ד. יאסר שימוש בדלקים בהם ריכוזי גפרית סולפטים עולה על אחוז אחד (1%), על פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.  
יקבעו נוהלי תפעול ובקרה ע"י רשות מוסמכת שיבטיחו פעילות ללא חריגה בהתאם לכל דין ו/או הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
- ה. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית לפיתוח המגרש ולכל בנין כדלקמן :  
לא ינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית פיתוח באישורו של מהנדס הועדה ובתאום עם הרשות המוסמכת לאיכות הסביבה.  
תכנית פיתוח תכלול את הנושאים הבאים: שבילי גישה, חניה, שטחי פריקה ולטעינה, מערכות ומתקנים של תשתיות: מים, ניקוז, טיפול וסילוק שפכים, פסולת, אנרגיה ותקשורת, עיצוב החזות: תיאור גימור המבנים, גיבון, קירות תומכים, גדרות, תאורה ושילוט. התכנית תוכן על רקע מפה טופוגרפית.  
לא תנתן תעודת גמר ואישור לחיבור לרשת החשמל עד גמר פיתוח המגרש עפ"י התכניות המאושרות הנ"ל.
- ו. יש לרשום בהיתר הבניה כי יש להתקין צנרת ביוב עמידה לחמרים תוקפניים בין כל יחידה במבנה למערך קדם טיפול.
- ז. יש לסמן בתכנית שטח המיועד לאיסוף פסולת מוצקה. גודל השטח יותאם להפרדה בין פסולת ביתית לפסולת גושית.
- ח. יש להקפיד על הפרדה בין מערכת הביוב והניקוז.
- ט. בתכנית יסומן שטח מתאים לפריקה ולטעינה.
- י. היתר הבניה ינתן בתנאי הגשת תכנית חניה ופיתוח לשטח כולו, כולל התייחסות לסביבה הקרובה ולשביעות רצונה המלא של הרשות המקומית. מתן פתרון מלא לדרכי הגישה, למקומות החניה שבתחום המגרש, להתחברות לכביש ולדרכי ניקוז הנכס (קנ"מ 1:250).
- יא. הבקשה להיתר בניה לבית המלאכה תכלול אמצעים לטיפול מפגעי אבק, תשטיפים רעש ופסולת.

## פרק ה' - כללי.

- א. על המפעל המבקש להכנס למבנה להגיש לרשות המוסמכת מבחינה סביבתית ולועדה המקומית שאלון לגבי ההשלכות הסביבתיות של המפעל.
- ב. כל אחד משני גופים אלה יוכל לדרוש, על פי ממצאי השאלון, הכנת תסקיר השפעה על הסביבה בהתאם לתקנות התכנון והבניה, או מסמך סביבתי.
- ג. המפעל יגיש התסקיר או הסקר לגופים הנ"ל. הטכמתם לאכלוס ותנאי האכלוס ינתנו לאחר בדיקת התסקיר או המסמך הסביבתי ואישורו ע"י הרשות הסביבתית המוסמכת.

## פרק ו' - הערות מיוחדות.

### 1. סעיף הפקעות.

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה בהתאם לחוק התכנון והבניה סעיף 188 ב', תשכ"ח 1965. כל הדרכים והשטחים הציבוריים ירשמו ע"ש הרשות המקומית ויהיו באחריותה.

### 2. חלוקה ורישום.

השטח הכלול בתכנית יחולק בהתאם לתשריט.

### 3. דרכים וחניה.

- א. לא ינתן היתר בניה ו/או פיתוח בתחום התכנית אלא לאחר תכנון מקומות חניה לפי תקן משרד התחבורה, בתוך גבולות המגרשים.
- ב. לא ינתן אישור ע"י הועדה המקומית לחיבור חשמל אלא לאחר שהחניה לפי תנאי ההיתר בוצעה בפועל.
- ג. מקומן של דרכים ורוחבן ייקבע לפי המסומן בתשריט.

### 4. גדרות.

גידור האתר ייעשה ע"י המבצע תוך המנעות מפגיעה אפשרית בסביבה הקרובה בכל הקשור בנושאי חזות, ניקוז וסחף קרקע. תותר בנית גדרות אבן לקט או אבן שונה התואמת את המבנה, לגובה משתנה לפי צרכי הטופוגרפיה, אך בשום מקרה לא יותר גבוהה מ-120 ס"מ מעל פני הקרקע בצידה הגבוה. כמו כן תותר גדר דקורטיבית גבוהה מחומר מתכתי, כולל פנסי תאורה ושילוט.

**5. איסור בניה מתחת לקווי חשמל ובקרבתם.**

א. אסורה הבניה מתחת לקווי חשמל עיליים.  
בקרבת קווי חשמל יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים  
מטה, מדודים מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין ההיטל הקיצוני  
והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב  
ביותר של המבנה:

ברשת מתח נמוך	עד 220 ק"ו	2 מ' מ'
בקו מתח גבוה	עד 110 ק"ו	5 מ' מ'
בקו מתח עליון	עד 150 ק"ו	9.5 מ' מ'
בקו מתח עליון	עד 150 ק"ו	10 מ' מ'

ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלים של חשמל, ברשת תת קרקעית,  
ולא במרחק הקטן משני מ' מכבלים אלה. כל זאת בהעדר אישור  
אחר, בכתב, מחברת החשמל.  
ג. לא יבוצעו בשטח התכנית כל מרנספורמטורים על עמודים.  
ד. הנחת קווי חשמל תהיה תת קרקעית.

**6. מיקלוח ומיגון.**

לא יוצא כל רישיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית  
מיגון בהתאם לתקנות הג"א.  
לא תוצא תעודת שימוש בבניין אלא אם נבנה המיגון לשביעות רצונו  
של יועץ הג"א. מכסת שטח המיקלוח תהיה ע"פ החוק המתאים באישור הג"א.

**7. שירותים.**

- א. **מים** - מקור למי שתייה יהיה חיבור לרשת המים של הרשות המקומית.  
המים יחולקו למבנים באמצעות צינורות מים מרכזיים  
ויסתעפו מהם לבתים בהתאם לדרישת משרד הבריאות.  
ב. **ביוב** - כל המבנים שיוקמו בשטח התכנית יצוידו במערכת  
צינורות וכלים סניטריים.  
בעלי המבנים ו/או החוכרים ישאו בהוצאות הנחת  
קווי ביוב בשטח התכנית וחיבורם למערכת הביוב.  
ג. **מתקנים להוצאת אשפה** - סידורי הוצאת האשפה מן האתר יסוכמו  
עם הרשות המקומית; מיקום איסוף האשפה יאותר ע"י תכנית ההיתר  
ויסוכמו צורות איסוף האשפה לפי התקנות המתחייבות בעיר.  
כל הנ"ל כפוף לתקני משרד הבריאות.  
ד. **ניקוז מי גשם** - יהיה ע"י חלחול, ע"י ניקוז טבעי או  
ע"י ניקוז בתעלות על קרקעות ובצנורות תת  
קרקעיים בהתאם לדרישות הועדה המקומית.  
ה. **הידרנטים** - מגיש התכנית יתקין הידרנטים לכיבוי אש  
לפי דרישת מכבי האש ולשביעות רצונם.  
ו. **אספקת גז** - אספקת הגז לבנינים תעשה בהתאם  
לתקנות הבטיחות ובאישור הרשות המקומית.  
לא תותר התקנת מכלי גז גלויים בכל שטח התכנית.  
ז. **טלפונים** - כל חיבורי הטלפונים יהיו תת קרקעיים.

**8. השבחה.**

מס השבחה יגבה כחוק.

ח ת י מ ו ת :

אורי מויק סקה  
מהנדס המועצה המקומית  
מ.מ. יקבעם עילית

8.9.97

עורך התכנית :

צביה גולד - אדריכלית  
רח' אלונים 22 נצרת עילית  
מיקוד 17700 טל. 065-71418

19.1.97

בעל הקרקע :

המלצה להפקדה:

הפקדה:

מתן תוקף: