

2-2273

40

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - הגליל המרכזי

נפה - עכו

תכנית מתאר ג' / 6073 - גבעות מוכר (שלב א')

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס' א/6073
 הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
 ביום 17.2.96 לאשר את התכנית.
 סמ"כ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' א/6073
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס'
 מיום

8 ספטמבר 1971
9020 / AS - 1143

ציונים בתשריט

קו רצוף עם שיננים (קו משונן).
 מס' הזרד.
 מרווחים קדמיים מינימלים מקו זרד.
 רוחב הזרד.
 גבול החלקה.
 גבול התכנית.
 דרך קיימת / מאושרות.
 דרך מוצעת.
 מס' גוש קיים.
 מס' מגרש.
 שטח ציבורי פתוח.
 בית עלמין.
 שטח מוסדות ציבור.
 שטח מתקנים הנדסיים.
 שטח מיוער.
 אזור מגורים ב'
 אזור מגורים ג'
 אזור מגורים מיוחד
 אזור מסחרי
 אתר עניקות
 מסדרון הנדסי
 דרך משולבת
 שביל להלכי רגל
 זכות מעבר
 שטח למסוף אוטובוסים
 חית לעיצוב אדריכלי
 גבול מתחם בינוי (פלח)
 מס' מתחם בינוי (פלח)
 קו חלקה קיימת לכיטול
 גבול חלקה רשומה ומספרה
 גבול מגרש ומספרו
 שטח איסור בניה בהתאם לדרישות תמ"א 3

אזור / מגרש / מתחם

גבול גוש
 מספר הרבע ו עליון של העיגול
 מספרים ברבנים הצדדים של העיגול
 מספר ברבע ותחתון של העיגול
 קו רציף תוחם דק
 קו כחול רצוף
 ספיה
 אדום
 מס' בספרות גדולות בתשריט
 מס' בתוך עיגל בתשריט
 ירוק
 צהוב תחום ונ צולב בירוק
 חום תחום חוני כהה
 סגול תחום ומקווקו סגול כהה
 צלבים ירוקים
 תכלת
 צהוב
 כתום תחום כונס כהה
 אפור תחום אזור כהה
 קו שחור מקווקו סביב המגרש
 מקווקו סגול נח
 פסים אדום / ירוק
 ירוק מתחם אדום
 מקווקו קוים ס חורט אלכסוניים דקים
 פסים אפורים אלכסוניים
 קו מרוסק שחור עבה עם היצים בקצוות
 קו שתי נקודות שחור
 משושה עם מנפר
 קו מרוסק דק (זחור)
 קו שחור מרוסק עם מספר בתוך אליפסה
 קו שחור עם מספר בתוך עיגול
 קו כחול מרוסק
 שטח קרקע מנומן במס' מהה + כצבע +
 תחום בקו מפויד משטח קרקע טמוך כדי
 לציין ולפיין אופן השימוש באותו אזור

פרק ב' - פירט מונחים

פירוט המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפירושים הנתונים ב"חוק".

חוק: חוק התכנון והבניה תשכ"ה, 1965 על תקנותיו ותקוניו; לרבות התקנות הכנת התשריט, ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ו-1% בניה בתכניות ובחתיכים) תשנ"ב 1992.

פרק ג' - רשיונות תכליות

לא ינתן היתר בניה להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום תכלית פרט לתכליות הרשומות ברשימת התכליות שבתכנית זו לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

1. זדכים וחניה - אדום או חום

- א. לא תותר כל בניה או עבודות פיתוח פרט לכבישים, למדרכות, לחניות, למעברים להולכי רגל ולעגלות, למתקני ניקוז, בריאות ותאורה, ספסלים ולוחות מודעות, הכל באישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה הגליל המרכזי.
- ב. השטחים המיועדים לדרך יופקעו ויירשמו ע"ש מדינת ישראל.
- ג. אין להניח המערכות התת-קרקעיות והעיליות - חשמל, טלפון, ביוב, בתחום הדרך, אלא כאישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה הגליל המרכזי.

2. שטח מוסדות ציבור - חום מותחם חום כהה

השטח מ מיועדים למוסדות ציבור לשימושים המותרים בחוק התכנון והבניה למטרה זו. היתר בניה יינתנו על סמך תכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה המקומית. שטח הבניה המותרת יהיה 80% משטח המגרש בשתי הקומות שמעל לכביש + 40% מתחתו לכביש. 15% שטחי שרות. קו בנין קדמי י'פי תשריט, קו בנין צדדי / אחורי 5 מ'. התכליות של מוסדות הציבור יהיו: בית חולים, מוסד ינוער, משטרה, מכבי אש, מחסנים ואחסנה עירוניים.

3. בית העלמין - צהוב תחום ומצולב ירוק, (מגרשים 5+6)

שטח בית העלמין יחולק לשני חלקים - בית עלמין ליהודים (מגרש מס' 5) ולשאינס יחודים (בית עלמין "מנוחה נכונה" מגרש מס' 6).

היתר בניה למתקני השירות ומיקום חלקות הקבר כפוף לנספח הבינוי ואישור ע"י הועדה המקומית ובהתאם להוראות תכנית ארצית לבתי עלמין. קו בניה 5 מ' מכל צדדי גבול המגרש. בשטח בית העלמין תותר בניה מצבות, גדרות, שבילים, מבני עזר לשירות האבלים, מבני מסחר לצרכי מבקרים: מזנונים, משרדי תצוגת מצבות, חנויות פרחים וכתבי קודש, רחבות ישיבה מוצלזול, מערכות תאורה ומים. בית העלמין יגודר ע"י גדר בנויה ושדרת עצים שתינטע מסביבו.

4. מתקן נדסי - סגול תחום ומקוקו סגול כהה

השטח מיועד למתקני הנדסה כגון בריכת מים, משאבות, מערכות סינון שאיבה וניקוז, מתקנים חשמליים.

אזור לזתקנים הנדסיים ישאר יער לשימור ובאחזקת ובטיפול קרו קיימת לישראל.

5. שטח מ' נער - השטח המסומן בצלבים ירוקים

יער קי מ'.

6. שטח איסור בניה

השטח התוחסם בקו מרוסק כחול. שטח איסור בניה בהתאם לדרישות תמ"א 3.

7. טבלת זכויות ומגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה

(חישו - שטחים ואחוזי בניה) התשנ"ב 1992

מס' יחיד סה"כ	צפיפות נסו/מס' יחיד	גובה בניה מנס' ססי		שטח לכיסוי קרקע כ - %	סה"כ שטחי בניה כ - %	שטחי שירות ב - %			שימושים ניקריים			קווי הבנין			שם האחד (שימושים עיטוריים)	גודל מנרס מינימלי (במטר)					
		קומות	במטרים			מטל הזרקע	מטל הזרקע	מפלס כניסה כ - %	מפלס כניסה כ - %	מפלס כניסה כ - %	קדמי	אחורי	צדי	סה"כ כ - %			מחזת	למעל כניסה כ - %			
																			מחזת לקרקע	מחזת לקרקע	מחזת לקרקע
		2 מעל	8 מעל	50%	135	5	10	120	40	80	5	6	5	לפי תשריט	מסדחת ציבור						
		1 מחזת לכביש	3 מחזת לכביש																		
עפ"י נספח הבינוי של בית העלמין					2.5		0.6	2	—	2	5	5	5	לפי תשריט	כתי עלמין						
עפ"י זכנית בינוי שונאשור ע"י הועדה המקומית					30		—	30	—	30	5	6	5	לפי תשריט	חתקנים הנרטיים						

פרק י" - הערות מיוחדות

1. **הפקעות ורישום לצרכי ציבור**
 השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י המדינה ויירשמו ע"ש מדינת ישראל, בהתאם לחוק התכנון והבניה סעיף 188 ב', תשכ"ה 1965. השטח הכלול בתכנית יחולק בהתאם לתשריט.
2. **סעיף חלוקה ורישום**
 גבולות חלקות הקרקע יאוחדו עד כני יצירת חלקה רצופה בעלת סיווג אחיד, כמתואר בתשריט. חלוקת משנה ואיתוז של החלקות המוצעות הנ"ל תותר לצרכי רישום בספרי האחוזו רק על יסוד תכנית חלוקה הטעונה אישור רשויות התכנון.
 על יחנני התכנית לבצע תכנית חלוקה לפני הוצאת היתר בניה ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין.
3. **הגדרת גבול מגרש ושטחו**
 גבולות המגרשים ושטחם יהיו בהתאם לגבולות המופיעים בתשריט או כפוף לשינויים בגבולות אלה אשר יעשה עפ"י מפת מזיזה ערוכה ע"י מודד מוסמך, בהסכמת השכנים, הבעלים ובאישור מנהל מקרקעי ישראל והועדה המקומית.
4. **זרכים וחניה**
 - א. לא ינתן היתר בניה ו/או פיתוח בתחום התכנית אלא לאחר תכנון מקומות חניה
 - ע"פ תקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983, ובתוך גבולות המגרשים.
 - ב. לא ינתן אישור ע"י הועדה המקומית לחיבור השמל, אלא לאחר שהחניה, לפי תנאי ההיתר, בוצעה בפועל.
 - ג. מקומן של זרכים ורוחבן ייקבע לפי המסומן בתשריט.
 - ד. ינותקו כל המיבורים הקיימים ליער וכ"י מדרך מס' 85.
 - ה. פיתוח צומת מכר עם דרך מס' 85 ייעשה בטרם פיתוח הבניה המבוקשת ו**כתאום עם מע"צ**.
5. **גדרות**
 הועדה המקומית רשאית להתיר בניתן של גדרות עם קביעת תנאים לגבי צורתם, גובהם וחומרי הבניה שלהם.
6. **תחנות טרנספורמציה**
 - א. תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה בשטח התכנית בתוך הבנינים או במרווחים קדמיים, צדדיים ואחוריים, וכן שטחים ציבוריים פתוחים. על היזנוים להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת השמל, בתוך מגרש הבניה מקום מתאים - חדר או שטח קרקע לפי הנדרש טחנת טרנספורמציה בהספק ובתנאים שייקבעו ע"י חברת השמל.

שמירת השטח בזמן ביצוע העבודה

13. תכניות הפיתוח לכל האתרים שבגבול התכנית תהיינה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ותכלולנה פתרונות לבעיות נוף, ניקוז ושמירה על איכות הסביבה. התכניות תוגשנה בקנה"מ 1:100, ותפרטנה גבהים, חמרי גמר, פנסים, ספסלים, שתילה וריצוף. אופי תכנית הפיתוח יבטיח קירות תומכים מינימליים, שמירה מירבית על עצים קיימים, ופגיעה מינימלית בנוף הקיים.

סעיף עתיקות

14. כל פעולה בתחום אתר עתיקות תעשה באישור רשות העתיקות עפ"י חוק העתיקות תשל"ח 1978, סעיף 29 א'.

סעיף השבחה

15. מס השבחה יגבה כחוק.

תתימות - 79

הוראות בניה לנספח הבינוי של בית העלמין

בתכנית מונאר ג' / 6073

1. תנאים להוצאת היתרי בניה :

- 1.1 תנאי למתן ההיתר הוא הגשת תכנית המוכיחה כי :
- א. בשטח המיועד לקבורה ברוטו, מספר מקומות הקבורה בדונם לא יפחוג מ-320.
 - ב. כי קברי השדה יותקנו כקברי שדה כפולים (לקבורת שני נפטרים זה מעל זה).
 - ג. לא ייבנו קירות תמך אלא אם יותקנו בהם כוני קבורה.
- 1.2 טיפול נופי :
- א. תנאי למתן ההיתרים הנ"ל הוא הגשת תכנית נופית וחתכים אופייניים, המוכיחים כי אם נצפותם של שטחי קבורת השדה, ממבני המגורים המתוכננים צפונית לבית העלמין, תושג באמצעי בינוי וגנון מובנים בתכנון.
 - ב. הגובה המרבי של קירות התמך לא יעלה על 4 מ'.
 - ג. השטחים המגוננים בתכנית הבינוי לא ישמשו לקבורה אך תותר בהם הקמת אנדרטאות ואתרי זיכרון באישור הועדה המקומית.
- 1.3 תנאי להתחלת ביצוע עבודות לצרכי קבורה יהיה אישור משרד הבריאות ונציבות המים, בדבר אבטחת אי זיהום האקוויפר.

2. תניות :

התכנית קובעת שטח לחנית מכוניות פרטיות ואוטובוסים המותאם לצרכי בית העלמין פעיל לפי תקני נשרד התחבורה.

בחידה ועם השנים יפחת הצורך במקומות חניה, יותר השימוש בשטחי החניה לקבורה באישור הועדה המקומית.

3. תכניו פיתוח :

3.1 לא יינתן חיתר בניה או הפירה אלא לאחר אישור תכנית פיתוח לשטח התכנית, ע"י הועדה המקומית. בתכנית זו יכללו: חניה, ביוב, ניקוז עילי, אספקת מיט, חשמל ותאורה, קירות תמר, גדרות, חומרי גמר וחיפוי, סידורי אשפה, שכילים וגינות, הוראות למידות מצבות וכו'. התכנית תוכן על רקע מפה טופוגרפית.

4. מבני וחדר :

4.1 יותר להקים מבנים הדורשים להפעלונ בית העלמין כמצוין בתכנית הפיתוח, הקורים התוחמים את הבנינים בנספח הבינוי ובתשריט מורים על מגמת תכנון וניתן לשנותם באישור הועדה המקומית.

4.2 בתי שימוש ציבוריים ומתקנים לנטילת ידיים לפי התקן יוקמו בקרבת מבני העזר הנ"ל בהתאם לתכנית הבינוי ושלבי הביצוע.

5. שלביו ת הביצוע :

בתי העלמין, היהודי והתלופי, יבוצעו בשלבים בהתאם לתכניות השלבים בנספח הבינוי, לשלבי הבינוי.

- ב. ביוב
 כל המבנים שיוקמו בשטח התכנית יצוידו במערכת צינורות וכלים סניטריים.
 בעלי המבנים ו/או החוכרים ישאו בהוצאות הנחת קוי ביוב בשטח התכנית
 וחיבורט למערכת הביוב.
- ג. מתקנים להוצאת אשפה
 בכל מגרש, יחידת מבנה צבור ואחר, יותקנו מתקנים להוצאת פחי אשפה בהתאם
 לתקן של משרד הבריאות, ע"פ תקנות המשרד לאיכות הסביבה.
- ד. ניקוז מי גשם
 יהיה ע"י חלחול, ע"י ניקוז טבעי או ע"י ניקוז בתעלות על קרקעיות ובצנורות תת
 קרקעיים בהתאם לדרישות הועדה המקומית.
- ה. הידרנטים
 מגיש התכנית יתקין הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישת מכבי אש ולשבינונות רצונם.
- ו. אספקת גז
 אספקת הגז לבנינים תעשה בהתאם לתקנות הבטיחות.
 לא תותר התקנת מכלי גז גלויים בכל שטח התכנית
- ז. טלפונים
 כל חיבורי הטלפונים יהיו תת קרקעיים.
- ח. לא יינתן היתר בניה בשטח שהוגדר כמבנה ציבור, אלא לאחר ביצוע התנאים
 הבאים :
 - קוי מים.
 - קוי ביוב.
 - תכנית אב לביוב.
10. שמירת מרחק מקוי מים
 10.1 אסורה כל בניה במרחק הקטן מ-10 מ' מקוי מים ראשיים של מקורות למעט
 דרכים, גינות, גזרות וכיו"ב.
 10.2 תנאי להתחלת ביצוע עבודות לצרכי קבורה יהיה אישור משרד הכריאות ונציבות
 המים בזכר הבטחת אי-זיהום האקוויפר.
11. תכנית אב לביוב
 א. תוכן תכנית אב (מעודכנת) לביוב של המועצה המקומית ג'דידה - מכר.
 ב. תוכן תכנית כללית להרחבת מתקן הטיפול בשפכים של המועצה (פתרון קצה
 שמרת).
12. מים
 תנאי להיתר בניה - תכנית כללית למים וניקוז עילי של בית הקברות החדש ויובטח איטום
 תת-קרקעי למניעת הזהום.

ב. בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברה זכות מעבר אפסרית להנחה של כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת חשמל אל תחנת הטראנספורמציה.

ג. על מגישי בקשת הבניה במקום זה לבוא בדכריס עם חברת החשמל לפני התחלת התכנון. באשר לתכנון תחנת הטראנס' הדרושה בבנין או במגרש לא תתקבל תכנית בניה אשר אינה כוללת חדר לתחנת טראנס' פנמית שעליה הוסכם עם חברת חשמל.

7. אישור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל (במקום טעיף 15)

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקוי אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הכולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

מ'	2.0	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
מ'	1.5	ברשת מתח נמוך עם תילים בודדים וכבלים אוריים
מ'	5.0	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
מ'	11.0	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')

הערה :

כמידה ובאיזור הבניה ישנם קוי מתח עליון בנויים עם שדות גדולים יותר יוט לפנות לחברת חשמל לקבלת חידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו, מ-1.0 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 רק לאחור קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

ד. עמודי חשמל שימצאו בתחום דרך עקב מימוש יועתקו על חשבון יוזמי ו/או מבצעי התכנית.

8. מיקלוט ומיגון

לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית מיגון בהתאם לונקנות הג"א.

לא תוצא תעודת מימוש בבנין, אלא אם נבנה המיגון לשביעות רצונו של יועץ הג"א. מכסת שטח המיקלוט תהייה עפ"י החוק המתאים באישור הג"א.

9. שירותים

א. מים

מקור למי שתיה יהיה חיבור לרשת המים של הרשות המקומית. המים יחולקו למבנים באמצעות צינורות מים מרכזיים ויסתעפו מהם לבתים בהתאם לדרישת משרד הבריאות.