

עדכון תקנון 9.5.01

## מחוז הצפון

### מרחב תכנון מקומי - חבל אשר תחום שיפוט מוניציפלי מטה אשר

תכנית מס. ג/ 11384 - בית עלמין חדש - נווה עולמים, נהרייה המהווה שינוי לתכנית ג/ 3874.

#### 1. שם ותחולה:

תכנית זו תקרא "תכנית מס. ג/ 11384 - בית עלמין חדש נווה עולמים נהרייה, תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

#### 1.1 שטח התכנית:

כ- 136.07 דונם.

#### 1.2 המקום:

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת סמוך לדרך 70. גוש 18369 חלקי חלקות: 43, 42, 41, 28, 27.

#### 2. יזום התכנית:

עיריית נהרייה שדי הגעתון 19 טל. 9879611-04 פקס. 9922303-04. מנהל מקרקעי ישראל מחוז הצפון קריית הממשלה נצרת עילית. טל. 6558200-06 פקס. 6558268-06

2.1 בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל. מחוז הצפון קריית הממשלה נצרת עילית. טל. 6558200-06

#### 3. עורך התכנית:

אלישע מור-תכנון ערים, ייזום ויעוץ. חיפה. רח' סורוקה 26 34759. טל. 8257776-04 פקס' 8265206-04

#### 4. מסמכי התכנית:

תקנון 5 עמ', תשריט קני"מ 2500: 1. תכנית נספח נוף ובינוי אזור מזרחי קני"מ 500: 1 נספח בינוי מחייב. תכנית נספח נוף ובינוי אזור מערבי קני"מ 500: 1 (נספח הבינוי מחייב). תכנית נספח נוף ובינוי פרט אזור קבורה קני"מ 200: 1, 100: 1. נספח תנועה 1, נספח תנועה שלב א' מצב קיים, קני"מ 1000: 1. חתכים לאורך 2, חתכים לאורך שלב א' מצב קיים א 2, קני"מ 100: 1, 1000: 1. נספח ביוב קני"מ 2500: 1 המהווים חלק בלתי נפרד מן התכנית.

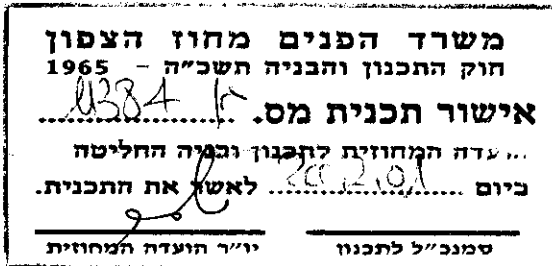
#### 5. יחס לתוכניות אחרות:

תואמת הוראות תמ"א 19. בתכנית הקלה מתמ"א 3. 50 מ' קו בנין מציר דרך 70 במקום 100 מ'. תואמת להוראות שינוי מס' 16 לת.מ.מ. 2 שאושרה למתן תוקף ביום 24.11.98. שינוי לתכנית ג/ 3874 משי"צ כברי שפורסמה למתן תוקף ביום 25.6.81 י. פ. 2722 עמ' 2091, שינוי לתכניות ג/ 2231 ג/ 7568. הוראות תכנית זו עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השטח הנכלל בה.

#### 6. מטרת התכנית:

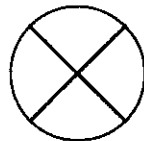
יעוד שטח לבית עלמין חדש לעיר נהרייה באמצעות:

- שינוי יעוד מקרקע חקלאית לבית עלמין, לדרך, לאזור חניה, לשצי"פ ולמבנים לשירותי קבורה.
- קביעת מסגרת תכנונית והוראות להסדרת בית העלמין.
- קביעת תנאים לקבלת היתר בניה.



**6. ביאור סימני התשריט:**

גבול התכנית	קו כחול עבה
גבול תכנית מאושרת	קו כחול מקוטע
אזור לבית עלמין ( שטח לצרכי קבורה)	שטח צהוב מטויט ירוק
אזור מבני שירותי קבורה	שטח צהוב מטויט ירוק מותחם בחום
אזור חקלאי	פסים אלכסוניים ירוקים
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע בירוק
דרך מאושרת	שטח צבוע חום
דרך מוצעת	שטח צבוע באדום
אזור חניה	שטח מרושת שחור על רקע אדום
גבול חלקה רשומה	קו ירוק דק
מספר חלקה רשומה	מספר מוקף בעיגול ירוק
גבול גוש	קו שחור ומשולשים מצידיו
מעבר קווי חשמל	קו אדום מקוטע
קו חשמל	קו שחור מקוטע
דרך תת קרקעית	קו אדום מרוסק



מספר הדרך \_\_\_\_\_

מרווחים קדמיים מזעריים \_\_\_\_\_

רוחב הדרך \_\_\_\_\_

**7.1 טבלת שטחים**

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
% משטח תכנית	שטח בדונם	% משטח תכנית	שטח בדונם	
24.13%	32.84	24.13%	32.84	דרך קיימת מאושרת
6.43%	8.75	-----	-----	דרך מוצעת
31.90%	43.41	-----	-----	אזור בית עלמין
4.81%	6.54	-----	-----	אזור מבני שירותי קבורה
4.18%	5.69	-----	-----	אזור חניה
-----	-----	75.87%	103.23	אזור חקלאי
28.55%	38.84	-----	-----	שטח ציבורי פתוח
100%	136.07	100%	136.07	סה"כ שטח התכנית

**7. שימוש בקרקע:**

השימוש בקרקע בתחום תכנית זו יהיה רק ע"פ רשימת התכליות המותרות לכל אזור ואזור.

**9. תכליות מותרות**

9.1 לא ישמשו קרקע או בנין הנמצאים באזור כלשהו בתשריט אלא לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור.

**9.3 בית עלמין - שטח לצורכי קבורה**

9.3.1 מיועד לקבורת נפטרים ע"פ דיני ישראל, הקבורה, הקמת מצבות, שבילים ודרכי גישה גינן וגדרות. וחניות.

**9.4 אזור מבני שירותי קבורה**

9.4.1 מיועד לשטח למבנים הקשורים לפעילות בית העלמין. בית טהרה, ביתן שומר, מחסן, משרד, רחבה מקורה להספדים ואזכרות.

**9.5 דרכים**

9.5.1 דרך- מעבר ציבורי לכלי רכב ולהולכי רגל. תותר בניית מתקני דרך כמוגדר בחוק התכנון והבנייה ובתמ"א 3.  
9.5.2 דרך תת קרקעית-הדרך שתחבר בין מערב ומזרח לכביש 70 לעבר בית העלמין, תעבור מתחת לכביש 70 הגובה המינימלי לתקרת הכביש במעבר מתחת לכביש 70 יהיה 3.5 מ'.

**9.6 שטח ציבורי פתוח**

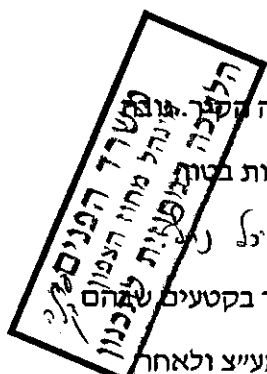
9.6.1 בשטח ציבורי פתוח הסמוך ולאורך נחל הגעתון תותר בניית תעלת ניקוז מאספת לנגר עילי משטחי בית העלמין. תותר הקמת מיתקן קומפקטי לטיפול במי הנגר העילי לפי דרישות משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. התעלה ומתקן הטיפול יהיו חלק מתכנית הניקוז לנגר עילי שתוגש לאישור מהנדס הועדה המקומית. כמו כן תותר נטיעת עצים לצורך חציצה בין הגדר של בית העלמין לבין השימושים באתר.  
9.6.2 בשטח ציבורי פתוח שמתחת למעבר קווי חשמל יותרו נטיעות עצים בתיאום עם חברת חשמל. יותרו נטיעות שיחים ושתילים.  
9.6.3 בשטח ציבורי פתוח בגבולות בית העלמין יינטעו עצים ושיחים ע"פ הנחיות תמ"א 19.

**10. תנאים ומגבלות בניה**

10.1 30% מהשטח המיועד לבית עלמין יוקצה לצורך קבורה בקומות.  
10.2 באזור מבני שירותי קבורה תותר הקמת מבנים כולל רחבה מקורה בשטח שלא יעלה על 700 מ'. גובה המבנים לא יעלה על 5 מ'. קווי הבניין מדרג ראשית יהיו 50 מ' מציר הכביש ומדרכים מקומיות 5 מ' מצד הדרך.  
10.3 לא יוצא היתר בניה למבנה או לפיתוח השטח לעבודות עפר לפני שתוגש ותאושר ע"י הועדה המקומית תכנית פיתוח לכל שטח בית העלמין.  
10.4 תכניות להיתר לעבודות העפר הסלילה והבניה בתחומי תכנית זו יכללו שיקום מפגעי הנוף אמצעים למניעת מפגעים נופיים והשתלבות בסביבה הטבעית. טיפול בעודפי עפר ע"י איזון ככל הניתן בין כמויות חפירה לכמויות המילוי. עודפי עפר יסולקו לאתרים מורשים.  
10.5 לא יוצא היתר בניה למבנים טרם ביצוע קו ביוב בכפוף לתכנית מפורטת לקו ביוב שתאושר ע"י משרד הבריאות.

**10.6 טבלת זכויות והגבלות בניה**

שם האיזור	גודל מגרש במ"ר	המבנה מסי קומות	שטח בניה מקסי' מעל מפלס הכניסה שטח עיקרי		גובה בנייה מירבי	מרווח (מ')
			700 מ"ר	200 מ"ר		
אזור מבני שירותי קבורה	6,540	1 קומות	500 מ"ר	200 מ"ר	5 מ'	קדמי - 5 מ' צדדי - 4 מ' אחורי - 3 מ' 50 מ' מציר כביש 70



- 10.5 קירות תומכים בתחום בית העלמין יהיו מאבן טבעית עם גב בטון חשוף . הגימור יהיה לכל גובה הקיר התומך לא יעלה על 60 ס"מ מגובה פני הקרקע הסופי.
- 10.6 שבילי גישה ומדרגות יהיו מאחד החומרים הבאים : אבן טבעית, אבן משולבת, גרנוליט, מרצפות בטון ציפוי אספלט.
- 10.7 גדרות סביב בית העלמין יהיו בגובה מינימלי של 2 מ' מפני הקרקע הסופי ויגוררן ציפוי אספלט.
- 10.8 תכניות המעבר התחתי יאושרו ע"י סמנכ"ל לנכסים ומבנים במע"צ כמקובל.
- 10.9 המעבר התחתי יתוכנן למצב סופי של דרך מס' 70 ( דו מסלולי ) ועבודות העפר יכללו מילוי חוזר בקטעים לא קיים כביש או לחילופין ייבנו קירות תומכים.
- 10.10 בטרם הוצאת היתר בניה לפרויקט יש לבצע את המעבר התחתי על בסיס תכניות שיאושרו במע"צ ולאחר קבלת רשיון לעבודה בתחום רצועת הדרך של מע"צ כמקובל. (תכניות המעבר התחתי, דרכי גישה, שלבי ביצוע שילוט, תימרון, סימון, תאורה וכו'.

### 11. תשתיות

- 11.1 מים- הספקת המים למבנים ולמתקנים בתחום תכנית זו תהיה מרשת המים של המועצה האזורית מטה אשר בתיאום עם עיריית נהרייה ועם משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- 11.2 ניקוז- תוגש ותאושר תכנית ניקוז ע"י מהנדס הועדה המקומית באישור רשות הניקוז. יובטח אי זיהום מי תהום ומי נגר עיליים.
- 11.3 ביוב- הבניינים יחוברו למערכת ביוב מרכזית. ע"פ באישור משרד הבריאות. ובאישור המשרד לאיכות הסביבה ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- 11.4 כיבוי אש- תוגש ותאושר ע"י רשות כיבוי אש תכנית למיקום הידרנטים ואמצעי כיבוי אחרים .
- 11.5 אשפה- סילוק אשפה ופסולת יעשו ע"י הרשות המקומית, מתקנים לאיסוף אשפה כגון : מכולות יוצבו ע"פ הוראות מהנדס הועדה המקומית.
- 11.6 שמירה על הבריאות- יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות ופקודת בריאות העם 1940.
- 11.7 חשמל- בתחום רצועה של 40 מ' כמסומן בתשריט קיים פרוזדור לקווי חשמל, המשמש מעבר קווי חשמל והקמת עמודים. בתחום המיועד לבית עלמין בתכנית, תותר קבורה מתחת לקווי החשמל.
- 11.7.1 לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי 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 5.0 מ'  
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו ( עם שדות עד 300 מטר ) 11.0 מ'  
11.7.2 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 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 רק לאחר קבלת הסכמה מתברת חשמל.
- 11.8 שלבי ביצוע- תאריך משוער לביצוע התכנית, תוך שנה מיום אישורה. התקופה המירבית שבה יהיה מותר להשתמש בבית העלמין לצרכי קבורה תהיה 30 שנה. שלבים משוערים לביצוע- שלב א' תבוצע המחצית המערבית הצפונית של שטח בית העלמין ולאחר מיצויה יבוצע החלק הדרומי.

**12. מיגון אזרחי**

12.1 בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למרחב מוגן בהתאם להוראות תקנות התגוננות אזרחית (מפרטים לבניית מקלטים) התשי"ן - 1990.

**13. חניה:**

13.1 תנאי למתן היתר בניה הינו הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה התשמ"ג 1983) או בתקנות התקיפות בעת הוצאת היתרי בניה.

**14. היטל השבחה:**

היטל השבחה יוטל וייגבה כחוק.

**15. הפקעות:**

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188ב' לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית על פי נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

**16. חתימות**

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

יוזם התכנית : עיריית נהרייה

**אלישע מור**  
תכנון ערים, ייזום ויעוץ  
רח' סודיקה 76 חיפה 34759  
טל. 57776000 פ.ד. 8265206 04

עורך התכנית : אלישע מור- תכנון ערים, ייזום ויעוץ

3.2.99	תאריך הכנת התכנית
13.10.99	תאריך עדכון 1:
23.6.00	תאריך עדכון 2:
9.5.01	תאריך עדכון 3: