

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 222-0521021

**דרך שירות מערבית - מאזור תעסוקה אוסם לכיוון אליקים**



מחוז  
מרחב תכנון מקומי יקנעם עילית  
צפון  
תכנית מתאר מקומית  
סוג תכנית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

הסדרה והרחבת קטע הדרך מצומת רח' הכרמל לכיוון אליקים - מחוץ לגבולות תמ"א 7/א/31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

<p>דרך שירות מערבית - מאזור תעסוקה אוסם לכיוון אליקים</p>	<p>שם התכנית</p>	<p>1.1 שם התכנית ומספר התכנית</p>
<p>222-0521021</p>	<p>מספר התכנית</p>	
<p>4.249 דונם</p>		<p>1.2 שטח התכנית</p>
<p>תכנית מתאר מקומית</p>	<p>סוג התכנית</p>	<p>1.4 סיווג התכנית</p>
<p>כן</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p>	
<p>מקומית</p>	<p>ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית</p>	
<p>א62 (א) (2), א62 (ג)</p>	<p>לפי סעיף בחוק</p>	
<p>תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>	
<p>איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>	
<p>לא</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	יקנעם עילית
קואורדינאטה X	209276
קואורדינאטה Y	728996

### 1.5.2 תיאור מקום

דרך שירות מערבית - מאזור תעסוקה אוסם לכיוון אליקים

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

יקנעם עילית - חלק מתחום הרשות: יקנעם עילית

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
11495	מוסדר	חלק		124
11496	מוסדר	חלק		16
12330	מוסדר	חלק	32	36, 40

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

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/11/2011	810	6324	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 31 / א / 7. הוראות תכנית תמא/ 31 / א / 7 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 31 / א / 7
14/09/2009	5762	5998	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 5. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב / 5
18/07/2017	7716	7546	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 6. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב / 6
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37 / ב. הוראות תכנית תמא/ 37 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 37 / ב
21/02/2016	3666	7209	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 20861. הוראות תכנית ג/ 20861 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 20861
16/10/2006	242	5588		החלפה	ג/ 5424
22/02/2012	2834	6383	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית יק/ מק/ 5424 / 01. הוראות תכנית יק/ מק/ 5424 / 01 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	יק/ מק/ 5424 / 01



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יעקב סתת				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יעקב סתת		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח תשתיות	17: 51 24/07/2018	יעקב סתת	16/07/2018	1	1: 500	מנחה	תשתיות
לא	תשריט מצב מאושר	13: 19 27/02/2020	גיל וקנין	10/10/2018	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח תנועה	17: 50 24/07/2018	יעקב סתת	16/07/2018	1	1: 500	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	חתך לאורך	09: 20 19/07/2018	יעקב סתת	16/07/2018	1	1: 2500	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	חתכים טיפוסיים	13: 04 08/03/2020	יעקב סתת	28/10/2019	1	1: 200	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	נספח נופי	08: 54 10/03/2020	עלא אבו-ריא	24/07/2018		1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נופי סביבתי מנחה	17: 49 24/07/2018	עלא אבו-ריא	24/07/2018	11	1: 1	מנחה	סביבה ונוף
לא	מפת פשטי הצפה	09: 03 02/05/2019	יאן בקר	18/07/2018		1: 1000	מנחה	ניקוז

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית יקנעם	יקנעם עילית	צאלים (1)	1	04-9596000	04-9894641	rina@yoqneam.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' הצעלים 1, בניין העירייה.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית יקנעם	יקנעם עילית	(1)	1	04-9596000	04-9894641	rina@yoqneam.org.il

(1) כתובת: רח' הצעלים 1, בניין העירייה.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות הפיתוח	יקנעם עילית	(1)		02-5456149	02-5456149	a-haifa@land.gov.il

(1) כתובת: רח' פל-ים 15, קריית הממשלה ת.ד. 548 חיפה 3309518.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס כבישים	עורך ראשי	יעקב סתת	32021	תדמ הנדסה אזרחית בע"מ	טירת כרמל	אתגר	2	04-8577566	04-8577567	kobi@tedem.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	יועץ	עלא אבו-ריא		ארט אדריכלות נוף ועיצוב עירוני בע"מ	טירת כרמל	אתגר	2	04-6790520		ala@artlands cape.co.il
יועץ ניקוז	יועץ	יאן בקר		פלגי מים	יקנעם (מושבה)	כליל החורש		04-6678400	04-9893502	yan@palgey- maim.co.il
מודד מוסמך	מודד	גיל וקנין	1179	גיא-דאטה	יקנעם עילית	(1)	4	050-6218186		gilv73@gmai l.com

(1) כתובת: רח' נחל הבשור 4, יקנעם.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

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

הרחבת דרך שירות מערבית - מאזור תעסוקה אוסם לכיוון אליקים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעודי קרקע משטח ציבורי פתוח לדרך מוצעת.
2. הגדרת תכליות מותרות לייעודי הקרקע השונים בהתאם להנחיות תכנית המתאר הכוללנית.
3. קביעת רצועה למעבר תשתיות בתחום השצ"פ בהתאם להנחיות תכנית המתאר הכוללנית.
4. קביעת הנחיות לפיתוח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	202, 201
דרך מאושרת	1
דרך מוצעת	103 - 101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	103
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	201
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	1
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	1
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	101
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	202, 201

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	2,656.21	62.51
שטח ציבורי פתוח	1,592.79	37.49
סה"כ	4,249	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,656.21	62.51
דרך מוצעת	1,397.07	32.88
שטח ציבורי פתוח	195.73	4.61
סה"כ	4,249	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. שטחים פתוחים מגוננים או טבעיים.</p> <p>ב. שטחים פתוחים מפותחים לשימושים שונים של הציבור כגון : טיול, נופש, משחק וכו'. יותר לבצע באזור זה עבודות עפר, קירות תומכים, גדרות, שבילים, משטחים סלולים ומרוצפים, מתקני נופש.</p> <p>ג. מתקני תשתיות המתאימים בהיקפים ובאופיים לאזור לרבות תחנות שאיבה לביוב ומים, תחנות טרנספורמציה והעברת תשתיות קוויות וזאת מאחר וגודל השטח לא מאפשר שימושים אחרים.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>ניקוז</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>בתאי שטח מס' 201 ו-202 המסומנים בתכנית כ"הנחיות מיוחדות" תותר הנחת קו ניקוז תת קרקעי.</p>
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. דרך לתנועת כלי רכב, הולכי רגל ורוכבי אופניים</p> <p>ב. חניה ציבורית.</p> <p>ג. מתקני תשתית.</p> <p>ד. קירות תומכים.</p> <p>ה. נטיעת עצים.</p> <p>ו. גשרים ומעקות.</p> <p>ז. עמודי תאורה ובקרה.</p> <p>ח. ריהוט רחוב.</p> <p>ט. שימושים עפ"י תכניות תקפות.</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>בתכנון המפורט -</p> <p>(1) יובטח שהרחובות ירוצפו בחומרים איכותיים ויהיו מגוננים.</p> <p>(2) יובטח שילוב עצים בוגרים במדרכות לטיפול נופי או פיתוח, ככל שניתן.</p>
<b>4.3</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. דרך לתנועת כלי רכב, הולכי רגל ורוכבי אופניים</p> <p>ב. חניה ציבורית.</p> <p>ג. מתקני תשתית.</p> <p>ד. קירות תומכים.</p> <p>ה. נטיעת עצים.</p> <p>ו. גשרים ומעקות.</p>

	<b>4.3</b>
<p><b>דרך מוצעת</b></p> <p>ז. עמודי תאורה ובקרה. ח. ריהוט רחוב, ככל שניתן.</p>	
	<b>4.3.2</b>
<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>בתכנון המפורט -</p> <p>(1) יובטח שהרחובות ירוצפו בחומרים איכותיים ויהיו מגוננים. (2) יובטח שילוב עצים בוגרים במדרכות לטיפול נופי או פיתוח, ככל שניתן</p>	א
<p><b>תשתיות</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>בתא שטח מס' 101 עוברים מתקני "מקורות" וכל עבודה בשטח זה תתואם עם מקורות.</p>	ב



**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

לא רלוונטי







תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

## 6. הוראות נוספות

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<p><b>6.1 סביבה ונוף</b></p> <p>חישוף שכבת הקרקע העליונה יעשה בכל שטח העבודה, ובמידה ותנאי השטח והמסלע מאפשרים זאת באדמת החישוף יעשה שימוש לצורך עבודות השיקום.</p> <p>החישוף כולל: סילוק שכבת הקרקע העליונה בעומק 20 ס"מ יחד עם הצמחייה שבתוכה, איסוף פקעות, פינוי האדמה וערומה בערימות לאורך התוואי בתחום קווי הדיקור. האדמה תשמר ותשמש אך ורק לצורך חיפוי אזורי השיקום.</p> <p>במידת הצורך, יפוגו תחילה בולדרים וסלעים גדולים, ולאחר מכן יבוצע החישוף. הבולדרים והסלעים המתאימים לשימוש חוזר בעבודות השיקום הנופי יאוכסנו בנפרד בתחום עבודות העפר.</p> <p>לפני תחילת ביצוע התכנית תוכן תכנית צמחיה מפורטת לכל שטח התכנית, והיא תהווה חלק בלתי נפרד מתכניות הביצוע של החניון. תכנית הצמחייה שתוכן תכלול גם נטיעות של עצים בוגרים.</p> <p>כל אזורי השיקום יחופו באדמה המקומית מהחישוף העליון בעובי 20 ס"מ לפחות.</p>	<p><b>6.1</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<p><b>6.2 איכות הסביבה</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם המשרד לאיכות הסביבה ו/או היחידה הסביבתית, בין היתר, בנושאים הבאים:</p> <p>כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.</p>	<p><b>6.2</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<p><b>6.3 ניקוז</b></p> <p>המפלסים המתוכננים של הדרך יתאימו לתכניות הכלליות כך שהדרך לא תוצף בהסתברות נדירה של פעם ב-50 שנה (הסתברות 2%) מנחל יוקנעם.</p> <p>יש להקפיד על ביצוע מתקני ניקוז כדי לנקז מעלה הדרך למורד נחל יוקנעם.</p> <p>ביצוע מתקן הכניסה לנחל יוקנעם יבוצע תוך תיאום ואישור של רשות הניקוז ונחלים קישון.</p> <p>נחל יוקנעם ינוקה בסיום העבודה מכל פסולת באזור המוצא לנחל.</p> <p>פיתוח השטח והניקוז בתחום התכנית יבוצע באופן שכל הזרימות יוסטו מאזורי השאיבה של קידוחי מי השתייה באמצעות קווים סגורים בלבד, ולא תתאפשר זרימה של נגר עילי לכיוונם בתיאום עם משרד הבריאות.</p>	<p><b>6.3</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<p><b>6.4 איחוד וחלוקה</b></p> <p>א. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצויין בתשריט ובהתאם לסימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה- 1965.</p> <p>ב. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רשום.</p>	<p><b>6.4</b></p>
	<p><b>6.5 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p>	<p><b>6.5</b></p>

<b>6.5</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

<b>6.6</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	לא יינתנו היתרי בניה לתשתיות בתחום התכנית, אלא בכפוף לאישורי רשות הבריאות ובכפוף לתקנות בריאות העם (תנאים תברואיים לקידוח מי שתיה) (תיקון), התשנ"ו - 1995.

<b>6.7</b>	<b>תשתיות</b>
	<p>1. גז טבעי: בתחום הסקירה של תמ"א/37/ב, ביצוע עבודות יהיה בתיאום עם נתג"ז ורשג"ז.</p> <p>2. פיתוח תשתיות: 2.1. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. 2.2. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. 2.3. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית. 2.4. תנאי לתחילת עבודות יהיה אישור תכנית פיתוח ותאום תשתיות ואישור תאגיד המים. 2.5. קווי ביוב בתחום התכנית יתוכננו בתיאום עם חברת "מקורות". לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות" ואישור משרד הבריאות.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

<b>6.8</b>	<b>חומרי חפירה ומילוי</b>
	תנאי להיתר בניה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא זה. פרויקטים בכל רמות התכנון (תוכניות מתאר מקומיות, תכניות ברמה מפורטת, היתרי בניה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

<b>6.9</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	השטחים המיועדים על-פי התכנית לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, וירשמו על-שם הרשות המקומית.

<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25