

דו"ר 1302

משרד הפנים
 הועדה המחוזית לתכנון ובנייה
 מחוז חיפה
 2010-02-02
 נתקבל
 תיק מס'

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי זבולון

מרחב תכנון מקומי מחוזי, מחוז חיפה

תכנית מס' זב/68/ז

יוזם התכנית: מנהל מקרקעי ישראל

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 הפקדת תכנית מס. 5/68/ז
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 15.11.05 להפקיד את התכנית.
906
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 5/68/ז
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 6091
 מיום 30.5.10

עודכן בתאריך 13.10.09 והופץ ל:
לשכת התכנון המחוזית-מחוז חיפה לצורך הפקדה

1. זיהוי וסיווג התכנית

תכנית זו תיקרא תכנית מתאר מקומית מס' זב/68/ו'. התכנית מהווה תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת לגבי השטחים הכלולים בגבול התכנית.

1.1 **שם וחלות**

על תכנית זו חלות הוראות תכנית המתאר הארצית לבתי עלמין ת.מ.א. 19. התכנית מהווה שינוי לתכניות הבאות:

1.2 **יחס לתכניות אחרות**

- א. תכנית מתאר מקומית מס' זב68/: "בתי עלמין יהודיים למטרופולין חיפה - תל רגב".
- ב. תכנית מתאר מקומית מס' זב68/ד'
- ג. תכנית מתאר מקומית מס' זב165/א'

התכנית כוללת את המסמכים הבאים:

1.3 **מסמכי התכנית**

- 18 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית") ✓ +
- תשריט יעדי קרקע בק.מ. 1:1,250 ✓ +
- תכנית בינוי, הכוללת 2 גליונות שרטוט בק.מ. 1:1,250 (להלן: נספח מס' 1). התכנית מחייבת בהתאם להנחיות בסעיף 3.3.2 על תת-סעיפיו. ✓ +
- תכנית הדגמת בינוי ופיתוח במתחם טיפוס, הכוללת 3 גליונות שרטוט בק.מ. 1:500 (להלן: נספח מס' 2). התכנית מדגימה ומנחה בלבד. ✓ +
- תכנית נופית הכוללת 6 גליונות שרטוט בקני מידה שונים (להלן: נספח מס' 4). התכנית מנחה בלבד. ✓ +
- תכנית תנועה, תחבורה וחניה הכוללת מסמך פרוגרמה בן 22 עמ' ו-4 גליונות שרטוט בק.מ. 1:1,250 (להלן: נספח מס' 5). התכנית מחייבת. ✓ +
- מסמך פרוגרמה לנספח מס' 6 (תכנית מערכת הביוב) ולנספח מס' 7 (תכנית מערכת אספקת המים, בן 8 עמ'). ✓ +
- תכנית מערכת ביוב, הכוללת 1 גליון שרטוט בק.מ. 1:1,250 (להלן: נספח מס' 6). התכנית מנחה בלבד. ✓ +
- תכנית מערכת אספקת מים הכוללת 1 גליון שרטוט בק.מ. 1:1,250 (להלן: נספח מס' 7). התכנית מנחה בלבד. ✓ +
- תכנית מערך חשמל ותקשורת הכוללת מסמך פרוגרמה בן 14 עמ' ו-1 גליון שרטוט בק.מ. 1:1,250 (להלן: נספח מס' 8). התכנית מנחה בלבד. ✓ +
- תכנית ניקוז הכוללת מסמך פרוגרמה בן 12 עמ' ו-3 גליונות שרטוט בק.מ. 1:1,250 (להלן: נספח מס' 9). התכנית מחייבת. ✓ +

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בתחום מועצה אזורית זבולון - צפונית מזרחית לכפר אבטין.

1.4 **מקום התכנית**

כ-217 דונם

1.5 **שטח התכנית**

הקו הכחול הרציף בתכנית הוא גבול התכנית.

1.6 **גבולות התכנית**

- גוש 10380 חלקי חלקות 24, 26, 49
- גוש 10384 חלקה 3, חלקי חלקות 5, 6
- גוש 10387 חלק חלקה 19
- גוש 10388 חלק החלקה 10

1.7 **חלקות כלולות בשטח התכנית**

א. צפיפות ברוטו: מספר הקברים מחולק בשטח הכולל של בית העלמין (כולל שצ"פ, שטחי מנהלה, שרות, דרכים, חנייה והתכנסות) בדונמים.

1.8 **הגדרות**

ב. צפיפות נטו: מספר הקברים מחולק בשטח הכולל של המגרשים שיעודם קבורה (כולל שבילים, מעברים, פיתוח וגינון) (לא כולל שצ"פ, שטחי מנהלה, שרות, דרכים, חנייה והתכנסות) בדונמים.

ד. קבורת שדה: קבורה בשיטה המקובלת, הטמנת הנפטר בשוחה חפורה בקרקע.

ה. קבורת מכפלה: כמו קבורת שדה, אבל בחלקת קבר אחת מוטמנים שני נפטרים זה מעל זה (בני זוג בלבד).

ו. כוך קבורה: חלל אופקי בנוי בקיר תמך או במבנה עצמאי או חצוב המיועד לקבורה. הטמנת הנפטרים מתבצעת מדופן החלל.

ז. קבורה רמה: קבורת שדה ואו מכפלה במשטחים בנויים בקומות.

ח. קבורה בקומות: קבורה במבנה בן מספר קומות. בכל קומה בדי"כ עד 3 שורות כוכים אופקיות.

ט. גורם מפתח: תאגיד המורשה כדין לפתח מתחמי קבורה.

מנהל מקרקעי ישראל

א. יוזם התכנית:

בעלי תפקידים/בעלי זכויות בקרקע

1.9

גוש	חלקה	בעל הזכות
10380	24 (חלק)	פרטי
	26 (חלק)	פרטי
	49 (חלק)	מנהל מקרקעי ישראל
10384	3	פרטי + מנהל מקרקעי ישראל
	5 (חלק)	מנהל מקרקעי ישראל
	6 (חלק)	מנהל מקרקעי ישראל
10387	19 (חלק)	מנהל מקרקעי ישראל
10388	10 (חלק)	מנהל מקרקעי ישראל

ב. בעלי הזכויות בקרקע:

ג. עורך התכנית: אדריכל אריה רחמימוב

ד. מגיש התכנית: מנהל מקרקעי ישראל

ה. עורך נספחים מס' 1 ו-2: אדריכל אריה רחמימוב

ו. עורך נספח מס' 4: אדריכלית דפנה גרינשטיין

ז. עורך נספח מס' 5: אינג' חיים זך

ח. עורך נספחים מס' 6 ו-7: אינג' יהודה ליפשיץ

ט. עורך נספח מס' 8: אינג' דוד ברהום

י. עורך נספח מס' 9: אינג' חיים זך

יא. המודד: מודד מוסמך שמעון וריגר

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

שימוש בקרקע

1.10

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראות התכנית

- 2.1 מטרת התכנית**
- 2.1.1 להוות תכנית מפורטת לגבי שלב ב' של בתי העלמין היהודיים למטרופולין חיפה - תל רגב.
- 2.1.2 לקבוע את גבולות שלב ב' של בתי העלמין היהודיים למטרופולין חיפה - תל רגב.
- 2.1.3 לקבוע יעודי קרקע ושימושי קרקע בתחום התכנית.
- 2.1.4 לחייב יישום קבורה רוויה בתחום התכנית ולהגדיר סף תחתון של צפיפות הקבורה לגבי השטחים המיועדים לקבורה.
- 2.1.5 לקבוע הנחיות כלליות לגבי בינוי ופיתוח בית העלמין.
- 2.1.6 לקבוע הנחיות לבינוי בית העלמין.
- 2.1.7 לקבוע הנחיות לעיצוב בית העלמין.
- 2.1.8 לקבוע הנחיות לגבי הנגישות בבית העלמין.
- 2.1.9 לקבוע הנחיות לעיצוב הנופי של בית העלמין.
- 2.1.10 לקבוע תנאים למתן היתר בניה בתחום התכנית.
- 2.1.11 לקבוע הנחיות לגבי התנועה והחניה בתחום התכנית.
- 2.1.12 לקבוע הנחיות לגבי מערכות המים והביוב בתחום התכנית.
- 2.1.13 לקבוע הנחיות לגבי מערכת הניקוז בבית העלמין.
- 2.1.14 לקבוע שלבים לביצוע התכנית.
- 2.2 עיקרי הוראות התכנית**
- 2.2.1 הקבורה בשלב ב' של בית העלמין המטרופוליני תל רגב (שטח התכנית) תהיה קבורה רוויה, בעיקר במבנים. צפיפות הקבורה תהיה 1,500 קברים לדונם נטו.
- 2.2.2 רצף שטחי הקבורה בבית העלמין ייקטע על ידי רצועות מגוננות (שטח פרטי פתוח) בהן לא תותר קבורה כלל, כולל לאחר הכרות בית העלמין כסגור.
- 2.2.3 רצועת שטח לעיצוב נופי לאורך גבול התכנית, ברוחב 5.0 עד 10.0 מ' תשמש לנטיעת עצים ותחצוץ בין הגדר של בית העלמין ובין השימושים באתר כמוגדר בהוראות תכנית ת.מ.א. 19.
- 2.2.4 בתכנון מתחמי הקבורה יושם דגש על רמת נגישות גבוהה להולכי רגל לכל מפלסי המבנים, תוך התייחסות מיוחדת לנגישות מוגבלים בתנועה, קשישים, נכים וכו'. מרחקי ההליכה באתר, לא יעלו על 300 מ' במהלך אחד.
- 2.2.5 תנועת לוויית והולכי רגל באתר תתנהל בשדרות לוויית משולבות, בשדירות לוויית ובמעברים להולכי רגל. בשדירות הלוויית ובמעברים להולכי רגל תותר תנועת הולכי רגל בלבד. בשדירות הלוויית המשולבות, תינתן עדיפות להולכי הרגל ותותר תנועת רכב נכים, מוגבלים בתנועה ורכב שרות בלבד.
- 2.2.6 גישת כלי רכב לאתר תבצע באמצעות דרך שרות טבעית מס' 3 המקיפה את האתר. לאורך הדרך, תישמר רצועת קרקע פנויה מקבורה ברוחב 8.5 מ' כאופציה להרחבת הדרך בעתיד. רצועת הדרך הפנויה תגונן, ללא עצים.
- 2.2.7 החניה באתר תבצע בחניות קבועות הממוקמות בשלב א', לאורך דרך השרות הטבעית, בשדרות הלוויית המשולבות ובמגרשי חניה שימוקמו באופן זמני בחלקות קבורה.

3. הוראות התכנית

- 3.1 **תכליות מותרות**
- 3.1.1 **שטח לבית עלמין יהודי בקבורה רוויה טיפוס א'**
קבורת מכפלה, קבורה בכוכים, קבורה רמה, קבורה בקומות, גינון, רחבות הספדים, מבני עזר המשרתים את פעילויות הקבורה, התחזוקה והגינון, מתקני תשתית המשרתים את בית העלמין, חניה זמנית.
- 3.1.2 **שטח פרטי פתוח**
גינון, מעברים להולכי רגל, אנדרטאות, פרגולות, שטחי הנצחה, פיסול סביבתי, פינות ישיבה, ברזיות, מערכות תשתית תת קרקעיות, גדרות, שערים, מעקים. במגרש 57 תותר הקמת רחבת הספדים, בשטח של לפחות 200 מ"ר, מקורה בקרוי קל. לא יותר קרוי רחבת ההספדים בגג בטון.
- 3.1.3 **שטח לעיצוב נוף**
גינון, מעברים להולכי רגל, אנדרטאות, פרגולות, שטחי הנצחה, פיסול סביבתי, פינות ישיבה, ברזיות, מערכות תשתית תת קרקעיות, גדרות, שערים, מעקים.
- 3.1.4 **דרך קיימת או מאושרת**
כמוגדר בחוק התכנון והבניה.
- 3.1.5 **דרך חדשה או הרחבת דרך**
כמוגדר בחוק התכנון והבניה.
- 3.1.6 **שדירת לוויית משולבת**
תנועת לוויית, תנועת הולכי רגל, תנועת רכב נכים ורכב שרות, גינון, תשתיות תת קרקעיות.
- 3.1.7 **שדירת לוויית**
תנועת לוויית, תנועת הולכי רגל, עגלות נכים ממונעות, גינון, תשתיות תת קרקעיות.
- 3.2 **זכויות והוראות בניה**
- 3.2.1 **שטח לבית עלמין יהודי בקבורה רוויה טיפוס א'**
השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם פסים אלכסוניים בצבע ירוק כהה הוא שטח לבית עלמין יהודי בקבורה רוויה טיפוס א' לגביו חל תכנון מפורט וחלות עליו ההוראות שנקבעו בת.מ.א. 19 וההוראות הבאות:
- א. בינוי ופיתוח שטח זה יהיה בהתאם להוראות תכנית זו.
- ב. צפיפות הקבורה בשטח זה תהיה לפחות 1,500 קברים לדונם נטו.
- ג. בשטח זה יותר לבנות מבנים בהתאם לתכליות המותרות. השטח הבנוי העיקרי ושטחי השרות יהיו על פי הדרוש לקבלת צפיפות הקבורה הנדרשת ולמתן השרותים התומכים, בתנאי שלא תהיה חריגה ממעטפת הבינוי כפי שהיא מוגדרת בסעיף 3.3.2.
- 3.2.2 **שטח פרטי פתוח**
השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק מותחם בירוק כהה הוא שטח פרטי פתוח ויחולו עליו הוראות סעיף 3.3.5 הרלוונטיות וההוראות הבאות:
- א. שטח זה ישמש לגינון, למעברים להולכי רגל ורחבות מרוצפים בלבד.
- ב. בכל מקרה ששטח פרטי פתוח תחום על ידי דרכים, שדירות לוויית משולבות ושדירות לוויית, ישולבו בו מעברים להולכי רגל שיקשרו בין הדרכים והשדירות התוחמים.
- ג. לא תותר קבורה בשטח זה.

ד. בשטח זה לא תותר הקמת מבנים, למעט מגרש מסי 57 בו תותר הקמת קרוי קל לרחבת הספדים, בשטח מקורה שאינו עולה על 300 מ"ר. הקרוי יתוכנן כך שהסתרת הנוף על ידו תהיה מינימלית. הקרוי יתוכנן ויבוצע מחומרים קלים, עמידים וברי קיימא ובאיכות גמר גבוהה. לא יותר קרוי רחבת ההספדים בגג בטון.

ה. בשטח זה תותר התקנת מערכות תשתית תת קרקעיות.

3.2.3 שטח לעיצוב נוף

א. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר הוא שטח לעיצוב נוף וחלות עליו הוראות סעיף 3.3.5 הרלוונטיות.

ב. השטח לעיצוב נופי שלאורך שולי בית העלמין, המסומן באות "ש"; ישמש לגינון לנטיעת עצים על פי הוראות תכנית ת.מ.א. 19 סעיף 3.2, תת סעיף ה.1.. בשטח זה לא תותר קבורה. במקרים בהם הפרשי גובה גדולים בין הקרקע הקיימת למתוכננת יבוצעו קירות תומכים לפי ההנחיות בסעיף 3.3.5.3. הקירות התומכים יטושטשו באמצעות צמחיה של מטפסים ועצים.

3.2.4 דרך קיימת או מאושרת

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום הוא שטח של דרך קיימת או מאושרת.

3.2.5 דרך חדשה או הרחבת דרך

השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך חדשה או הרחבת דרך ויחולו עליו ההוראות הבאות:

א. בשני צידי הדרך תהינה מדרכות ברוחב שלא יפחת מ-2.0 מ'. כאשר הדרך מלווה על ידי שדירת לוויות צמודה, בתוואי המדרכה ברוחב 2.0 מ' יהיה גינון במקום ריצוף.

ב. לאורך המדרכות, בתחום המדרכות, יינטעו שדרות עצים במרחקים שלא יעלו על 10.0 מ' מעץ לעץ. העצים יהיו עץ בכיר מסי 7 לפחות וילוו במערכת השקיה קבועה.

ג. מיני העצים שיינטעו בתחום דרך חדשה או הרחבת דרך יהיו מתוך רשימת הצמחים המומלצת בסעיף 3.3.5.12 בתקנון זה.

ד. באישור הועדה המקומית, יותר לבטל את המסלול הפנימי של דרך מסי 3 ולהסב את שטחו לשטחי "בית עלמין יהודי בקבורה רוויה טיפוס ב"

3.2.6 שדירת לוויות משולבת

השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע אדום ובצבע ירוק כהה לסרוגין הוא שטח של שדירת לוויות משולבת ויחולו עליו ההוראות הבאות:

א. בשטח זה תינתן עדיפות לתנועת לוויות והולכי רגל.

ב. לא תותר כניסת כלי רכב מנועיים לשטח זה למעט רכב נכים, רכב מוגבלים בתנועה ורכב שרות.

ג. רוחב שדירת הלוויות המשולבת יהיה 12.0 מ'. השדירה תכלול שביל/מיסעה מרוצף ברוחב 5.0 מ' במרכז ורצועות גינון ברוחב לפחות 3.0 מ' משני צידי. ברצועות הגינון ישתלו שיחים וצמחיה אופיינית מקומית על פי רשימת הצמחיה המומלצת וכן עצים במרווחי שתילה שלא יעלו על 7.0 מ'. עצים אלו יהיו עץ בכיר מסי 7 לפחות וילוו במערכת השקיה קבועה.

ד. בשטח זה ישולבו, ריהוט רחוב, פינות ישיבה ותאורה. כמו כן יותר שילוב הצללות לפי הצורך.

ה. בשטח זה ישולבו חניות מרוצפות לנכים ורכב שרות לפי הצורך. החניות יהיו מקבילות למיסעה ורחבן יהיה 2.0 מ'.

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום/צהוב הוא שטח של שדירת לוויות ויחולו עליו ההוראות הבאות:

3.2.7 שדירת לוויות

א. שטח זה מיועד לתנועת לוויות והולכי רגל בלבד. יינקטו אמצעים להבטחת מניעת כניסת כלי רכב לשטח זה.

ב. רוחב שדירת לוויות יהיה 5.0 מ' או 7.0 מ' או 12.0 מ', כמסומן בתשריט. השדירה תכלול שביל מרוצף ברוחב 3.0 מ' (לשדירה ברוחב 7.0 מ') או שביל מרוצף ברוחב 5.0 מ' (לשדירה ברוחב 12.0 מ') במרכז ורצועות גינון ברוחב לפחות 2:0 מ' משני צידי. שדרת לוויות ברוחב 5.0 מ' תכלול שביל מרוצף ברוחב 3.0 מ' ורצועת גינון ברוחב 2.0 מ'. בכל מקום שבו שדרת לוויות ברוחב 5.0 צמודה לדרך, תוקצה רצועת דרך ברוחב 2.0 מ' הצמודה לה כרצועת גינון, כך שמבחינת חתך השדירה האופייני, שדירת לוויות ברוחב 5.0 מ' תהיה זהה לשדירת לוויות ברוחב 7.0 מ'. ברצועות הגינון יישתלו שיחים וצמחיה אופיינית מקומית וכן עצים במרווחי שתילה שלא יעלו על 7.0 מ'. עצים אלו יהיו עץ בכיר מס' 7 לפחות וילוו במערכת השקיה קבועה. מיני העצים ייבחרו מתוך רשימת הצמחייה המומלצת (ראה סעיף 3.3.5.12 בתקנון זה). חלקים בשדרה, המסומנים בתשריט, שרוחבם מעל לרוחב הדרה הנקוב, יגוננו ויחולו לגביהם ההוראות החלות על "שטחים פרטיים פתוחים" למעט ההוראות לגבי שילוב מעברים להולכי רגל.

ג. בשדירת הלוויות ישולבו ריהוט רחוב, פינות ישיבה ותאורה. כמו כן יותר שילוב הצללות לפי הצורך

ד. במעברי החצייה תבוצע הנמכת אבן שפה למעבר נכים.

השטח הצבוע בתשריט בקוים אדומים אלכסוניים הוא שטח של דרך לביטול.

3.2.8 דרך לביטול

3.3 הוראות נוספות

3.3.1 הוראות כלליות

א. איסור הקצאת סרקע לתעשיית מצבות

על מנת לשמור על האופי המכובד והשקט של האתר, לא תותר הקמת תעשיית מצבות באתר או בקרבתו, במיקום הנצפה או נשמע מהאתר או מדרך הגישה.

ב. המבנה הטיפוסי ותוסף נספח הבינוי

נספח הבינוי מחייב, בהתאם להנחיות שבסעיף 3.3.2, על תת סעיפיו. לגורם המפתח יותר לבנות טיפוס מבנה או טיפוס מבנים על פי שיקול דעתו, כל עוד לא יחרוג מהנחיות סעיף 3.3.2, על תת סעיפיו וכל עוד יעמוד בצפיפויות הקבורה המינימליות המוגדרות בתקנון זה סעיף 3.2.1, תת סעיף ב'.

ג. מעבר לקבורה בקומות

לגורם המפתח יותר לבנות מבנים ל"קבורה-בקומות" במקום שיטת ה"קבורה הרמה" המודגמת בנספח הבינוי. במקרה זה עליו להגיש לאישור הועדה המחוזית תכנית בינוי בק.מ. 1:1,250 ונספח תנועה מעודכנים בהתאם.

א. כללי

אופן הבינוי וגובה המבנים, כמוראה בנספח הבינוי וכמפורט בהוראות סעיף זה מחייבים. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת על פי סעיף 2(19) בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית, תשמ"ב 2002)

2
0

ב. מתאר המבנים

מתאר המבנים, כמסומן בתכנית הבינוי, מחייב. תותר סטייה של עד 4.0 מ' מהמתאר המסומן ובלבד שלא תהיה חריגה מקוי הבינוי ושהמרווחים בין המבנים לא יקטנו מ-16.0 מ'. יותר פיצול כל מבנה למספר מבנים נפרדים, עם מרווחים ביניהם, כל עוד יוותרו כיחידה אחת כל עוד המתאר הכללי של המבנה המסומן בנספח הבינוי יישמר וסך כל המרווחים בכל חזית לא יעלה על 20% מאורך אותה חזית.

ג. מרווחים בבינוי

במרווחים בין המבנים תותר הקמת 2 גשרונים בכל קומה, לחיבור בין המבנים, כמודגם בנספח מס' 2 – תכנית הדגמת בינוי ופיתוח.

הגשרונים יושענו בקצותיהם בלבד על המבנים ויהיו ללא כל עמודים או תמיכה אחרת בשטח המרווחים.

הגשרונים ימוקמו בנסיגה של לפחות 6.0 מחזיתות המבנים.

ד. גובה מבנים

גובה מבנה קבורה לא יעלה על 19.5 מ' מעל מפלס פני הקרקע המתוכננים, במדידה אנכית בכל נקודה ונקודה ומספר הקומות לא יעלה על 3. מדידת גובה המבנים תתבצע מגובה פני ריצוף לגובה פני ריצוף. יותר להקים במבנה קומה רביעית, ששטחה לא יותר מ-200 מ"ר, וגובהה לא יעלה על 23.5 מ' מעל לפני הקרקע המתוכננים. יותר לאלמנטים דקורטיביים בגג הקומה הרביעית, כגון כיפות, או גגות משופעים לחרוג עד 2.0 מ' מעל לגובה זה.

ה. דרוג המבנים

קומות המבנה יהיו מדורגות כמודגם בנספח הבינוי, כך שגובה החזית הפונה לרחוב לא יעלה על 14 מ'. נסיגת קומה מדורגת תהיה לא פחות מ-4 מ' מהקומה שמתחתיה.

ו. גובה מפלס הקרקע וקומות המבנים

מפלס הקרקע המתוכנן וגבהי קומות המבנים, מסומנים בנספח הבינוי, לגבי כל מבנה ומבנה בנפרד. תותר סטייה של עד 1.5 מ' מגבהי מפלס הקרקע המסומנים בתכנית (כלפי מעלה וכלפי מטה). תותר סטייה של עד 0.5 מ' בגבהי קומות המבנים.

ז. קוי בנין

קוי הבינוי יהיו כמוראה בנספח מס' 1 – תכנית בינוי

ח. תכסית מקסימלית

תכסית מקסימלית של הבינוי בכל המגרשים המיועדים לקבורה: 80%

- א. עיצוב בית העלמין ישמש ככלי לאפיון מקומות, ליצירת שוני ולהגדרת איזורי זיהוי והתמצאות. לכל מרכיב ממרכיבי בית העלמין: מתחם קבורה, שטח פרטי פתוח, שדירת לוויות ראשית, שדירת לוויות, דרך, מעבר להולכי רגל, כניסה לבית העלמין, רחבת הספדים וכו', יהיו מאפיינים עיצוביים ייחודיים שיקנו לו הגדרה ברורה וזהות נבדלת ממרכיבים דומים אחרים. לייחודם העצובי והגדרתם הברורה של מרכיבי בית העלמין תפקיד מרכזי בהקלת ההזדהות ובהסדרת ההתמצאות בתוכו.
- ב. בעיצוב מבני הקבורה, מבני השרות והשטחים הפתוחים יושם דגש על שפה ארכיטקטונית רלוונטית, משמעותית ועל-זמנית. העיצוב יהיה בסטנדרט גבוה תוך שימוש בחומרים טבעיים, איכותיים ועמידים והקפדה על פרטי ביצוע.
- ג. חומרי גמר מותרים למבנים יהיו אבן טבעית נסורה לפי בחירת האדריכל ובטון גלוי ארכיטקטוני באיכות גמר גבוהה. בחזיתות המבנים, יותר השימוש בבטון כחומר גמר אך ורק בשטח שלא יעלה על 20% משטח החזיתות. יותר שימוש בטיח חוץ באיכות גבוהה, או באבן מלאכותית, או בבטון משוריין בסיבי זכוכית, או בחומרי גמר איכותיים אחרים, בעלי קיים ארוך טווח, עבור אלמנטים דקורטיביים חוזרים או ייחודיים.
- ד. יש לעצב גגות מבני הקבורה כחזית חמישית. גגות אלו ירוצפו ויגוננו. לא יותרו מתקנים טכניים גלויים בגגות אלו.
- ה. יש להימנע ככל האפשר מהקמת אלמנטים (בנויים או של פיתוח שטח) זמניים בבית העלמין. אלמנטים זמניים שיוקמו למרות הנחיה זו, יעוצבו בסטנדרט גבוה התואם את הסטנדרט של האלמנטים הקבועים בבית העלמין. האלמנטים הזמניים יפורקו כאשר לא יהיה בהם צורך ומקום הפרוק ישוקם בקפידה.
- ו. תכנון ועיצוב מבני הקבורה ייעשו כך שתישמר פתיחות מירבית בכיוון הנוף, מתוך המבנים ומחוץ למבנים.
- ז. בתכנון מבני הקבורה יושם דגש על שימוש מירבי בתאורה טבעית ובאיוורור טבעי.
- ח. הזמן החולף יהווה מוטיב עיצובי מרכזי בבית העלמין ובהתאם לכך ייבחרו אלמנטים עיצוביים המגיבים לשינויי העונות ומבטאים את מעבר הזמן בצבע, צורה, מרקם, פטינה וכו'.
- ט. תשומת לב עיצובית מיוחדת תינתן לתכנון הכניסה הראשית לאתר וכניסות המשנה למתחמי הקבורה. הדגשים העיקריים בעיצוב הכניסות הם:

1. זיהוי ברור וזהות ברורה ונבדלת לכל כניסה
2. ביטוי עיצובי ברור להיררכיה של הכניסות

- י. השפה העיצובית של מבני הקבורה והפיתוח הנופי, תתייחס לעיצוב המבנים והנוף של שלב א', כך שתיווצר תחושה של דיאלוג והמשכיות בין השלבים.
- י"א. כל שלב משלבי הפיתוח יפותח באופן מלא כבית עלמין מושלם, כולל גמר מלא של המבנים, של פיתוח השטח, הגינון, ריהוט הרחוב, התאורה, השילוט וכו' וכולל טיפול בשולי העבודה, כך שתישמר חזות מוגמרת בכל שלב ושלב של הפיתוח.

- א. בתכנון מתחמי הקבורה יושם דגש על רמת נגישות גבוהה להולכי רגל לכל מפלסי המבנים, תוך התייחסות מיוחדת לנגישות מוגבלים בתנועה, קשישים, נכים וכו'. מרחקי ההליכה באתר, לא יעלו על 300 מ' במהלך אחד.
- ב. סידורי הנגישות יתוכננו כך שטקס הלוויה יתנהל בצורה חלקה ומכובדת, כאשר מבנה הלוויה יוכל להישמר לאורך כל שלבי הטקס והמלווים יוכלו להתקדם בקצב בו מתקדמים נושאי הנפטר, לשמור על מיקום קבוע ביחס אליו ולהאסף סביבו בזמן לפני תחילת תהליך הקבורה. לזרימה החלקה והמכובדת של

השלבים שלאחר הקבורה ולפיוזור מכובד, יינתן בתכנון סידורי הנגישות, משקל זהה בחשיבותו לשלבים שלפני הקבורה.

3.3.5 הנחיות נופיות

3.3.5.1 כניסות

א. כניסה לאתר

כביש הגישה לאתר יגונן משני צידי ברצועות ברוחב 5 מ' לפחות של עצים ושיחים המושקים במערכת השקיה קבועה. ככר התנועה תגונן כולה בעצים ושיחים נושאי אופי מקומי מושקים במערכת השקיה קבועה. מיני העצים והשיחים ייבחרו מתוך רשימת הצמחייה המומלצת (ראה סעיף 3.3.5.12 בתקנון זה)

ב. רחבת הספדים

במגרש מסי 57 תותר הקמת רחבת הספדים מקורה, בגודל של לפחות 200 מ"ר, במפלס אחד. הגישה מהחניה לרחבת ההספדים תותאם לגישת נכים ותהיה מקורה.

א. חניה בשטחים הציבוריים ובנתיבי החניה לאורך כבישים

3.3.5.2 חניה

לא יותר לתכנון יותר מ-10 מקומות חניה בניצב ברצף אחד ולא יותר מ-8 מקומות חניה במקביל ברצף אחד. בין רצף אחד למשנהו תהיה לפחות ערוגת ("אוזן") גינון אחת להפרדה. בכל ערוגת גינון יינטע לפחות עץ בכיר אחד. מיני העצים והשיחים ייבחרו מתוך רשימת הצמחייה המומלצת (ראה סעיף 3.3.5.12 בתקנון זה)

א. קירות תומכים וקירות גדר יבוצעו או יחופו באבן לקט אפורה-לבנה (כולל ראש הקיר). סוג וצורת החיפוי יהיו עפ"י פרטים מנחים.

3.3.5.3 קירות תומכים מסלעות וגדרות

ב. קירות שגובהם עולה על 60 ס"מ ייבנו כך שפני ראש הקיר אופקיים.

ג. לא תתאפשר בניית מסלעות בחזית המגרש הפונה לרחוב.

ד. לא תהיה מסלעה ברצף אחד בגובה של מעל 200 ס"מ. בהפרשי גובה גדולים יותר, יגושר הפער במספר מסלעות, כל אחת מהן בגובה מכסימלי של 200 ס"מ ובניהן מרווח אופקי של לפחות 100 ס"מ אדמה נטו.

ה. המסלעה תהיה מסלע הדומה ככל האפשר לסלע מקומי שלוקט מעל פני השטח (לא מחציבה). במסלעה יבוצעו כיסי אדמה חקלאית לשתילה.

ו. לגדרות ומעקות לאורך דרכים ייקבע דגם טיפוסי לרחוב עפ"י פרט מנחה.

א. ייאסר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן מילוי או סלעים באזורי שצ"פ או כל אזור אחר שאיננו מיועד לכך.

3.3.5.4 עודפי קרקע - שפכים

ב. ייאסר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן מילוי או סלעים מחוץ לאזורים המיועדים בתכניות לבניה, אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י הרשות המקומית.

ג. מגיש היתר הבניה, ישקם את השטחים שנפגעו במהלך הבניה והסלילה. כולל: חיפוי באדמת גן מאושרת בעובי מינימלי של 30 ס"מ ושתילת צמחיה על פי רשימת הצמחיה המומלצת.

- ד. במידה וקיים הפרש גובה בין המגרש לקרקע טבעית, ייבנה לפני תחילת כל עבודה בשטח, קיר תמך בגובה הנדרש להבטחת האמור לעיל.
- ה. בשום אופן לא ישפכו שפכים ואף לא יבוצע ערום זמני של חומרי בניה בשטחי שמורת טבע ובשטחי הפיתוח של ראש הגבעה.
- א. חדרי טרנספורמציה 3.3.5.5
חדרי טרנספורמציה יתוכננו וישולבו כחלק ממבני הקבורה וכך שלא יראו מהדרכים ומהשצפיים.
- ב. ביצוע תכניות הנוף והפיתוח הללו יעשה בד בבד עם הקמת תחנת הטרנספורמציה.
- א. מתקנים לאיסוף אשפה 3.3.5.6
מתקנים להרחקת אשפה ימוקמו במבנים סגורים או במסתורים בסמוך למגרשי החניות ולרחבת ההספדים שבמגרש 57. המתקנים יהיו בשיטה, בעיצוב ובנפח שיקבע מנהל איכות הסביבה והתברואה של מנהלת האתר. יש להסתיר את מתקני האשפה, תוך כדי שילוב המסתורים בפיתוח. המתקנים לא ימוקמו בתוך השצ"פ. המתקן יוסתר ויזואלית מן המגרשים הסמוכים, דרכים והשצפיים הסמוכים. מבנה מתקן האשפה יהיה באופי עיצובי וחומרי גמר הזהים לחומרי הגמר של המבנים או של קירות הפיתוח ועפ"י הנחיות מנהלת האתר.
- ב. מבנה מתקן האשפה, יוגש כחלק מסט תכניות הפיתוח ו/או המבנה. פתרון פינוי האשפה יתואם סופית עם שיטת הפינוי שתהיה בתוקף בעת ביצוע התכנית.
- א. מערכות תשתית מונית חשמל מרכזיות בוס, ארונות ומונים 3.3.5.7
כל מערכות התשתית אשר מתוכננות באתר תהיינה תת קרקעיות, לא יותר לבצע כל צנרת או אלמנט תשתיות אחר מעל לפני הקרקע, למעט ארונות מונים.
- ב. ארונות המונים במידה וידרשו ישולבו במבנה או בעיצוב השטח כך שלא יראו מהדרך. במידה וימוקמו בסמוך ל"כביש" בחזית המגרש, הם ימוקמו בנישה סגורה המשולבת בקיר התומך או הגדר. סגירת הנישה תעשה ע"י דלת פח.
- א. ניקוז מי גשם 3.3.5.8
אין לנקז את מי הגשמים ע"ג מדרכות המשמשות להולכי רגל. יש לנקז את מי הגשמים אל הדרך הקרובה או אל קולטן מערכת תיעול, בהתאם לנספח הניקוז.
- ב. יש לחתקין אגני השחיה להשחית נגר עילי, על פי הפרמטרים בנספח הניקוז, סעיף 8.
- א. ריהוט רחוב 3.3.5.9
כל האלמנטים של רהוט רחוב יהיו בעיצוב ארכיטקטוני אחיד.
- ב. תאורה - סוגים ודגמים אחדים, באישור מנהלת האתר, של מקור אור גבוה לרחובות ושל מקור אור נמוך להולכי רגל בשבילים ובשצפיים.
- ג. שלוט ופרסום - כל השילוט באתר יתוכנן במרוכז ע"י מעצב גרפי בתאום עם מנהלת האתר. לא יותקן כל שלוט או פרסום באופן עצמאי שלא עפ"י אישור המנהלת ועפ"י נספח השילוט. יש לקבוע כי מתכנן שלוט אשר יתכנן את כל מערך השילוט באתר אשר כולל שלוט הכוונה והנחיה, שלוט פרסום, הנצחה, שמות בתי העלמין ישולבו בתכנון חזית הכניסה אליהם ויהווה חלק קבוע מקירות הכניסה.
- ד. מכסי בורות תשתית - יש להשאיר את שבילי הולכי הרגל, המדרכות והכיכרות פנויים ממכסים כלשהם. במקומות שלא מתאפשר, יש לשלב את המכסים כחלק מדוגמת הריצוף הכולל במקום.

ה. רהוט רחוב ברחובות, במעברים ובשצפיים – ספסלים, עמודי מודעות, פרגולות, אשפתונים, מתקני מים וכד', יבוצעו לפי קו עיצובי אחיד, מגובש ועקבי. הדגם, הכמות והמיקום ייקבעו ע"י אדריכל נוף.

3.3.5.10 חומרי גמר וצמחיה בפיתוח המבניים א. במתחם יעשה שימוש בחומרי בניה וגמר ברוח המקום ובהתאם לאופיו הגיאוגרפי-פיזי – יעשה שימוש מוגבר באבן מקומית אפורה-לבנה (או עבוד מלאכותי לאבן דומה ובחומרי גמר אחרים שישתלבו באופי זה).

ב. הגינון יתבסס על צמחיה קיימת. בנטיעות חדשות ישתלבו בצומח הקיים והאופייני. מצורפת רשימת צמחיה מאושרת לשימוש, ראה סעיף 3.3.5.12 להלן.

ג. בצמוד לכל קיר תמך/מבנה ובשולים החיצוניים של כל קומת קבורה תושאר ערוגת גינון ברוחב 1 מ' לפחות לשתילת מטפסים. לכל מבנה תתוכנן גינה/חצר ירוקה ובה פינת ישיבה/תצפית למנוחה, התייחדות והפסקה ויזואלית ברצף הבנוי.

3.3.5.11 שמירת עצים א. בתכנית הבקשה להיתר בניה יסומנו כל העצים הקיימים בתחום התכנית תוך סיווגם לפי גודל וסוג ותצוין כוונת התכנית לגביהם. כל העצים הקיימים המשמעותיים המסומנים בנספח הנופי, ישולבו בתכנון המפורט. כל העצים ישמרו, יועברו או יכרתו על פי התכנית הנופית, בתאום עם קק"ל ובאחריות ועל חשבון המבקש, כל עץ שיכרת יוחלף בעץ בכיר, זהה.

3.3.5.12 רשימת צמחיה מומלצת א. רשימת עצים מומלצים לאורך שדרות לוויית ולאורך דרכים פנימיות:

אלון ארץ עוקצים, קפנאופסיס/חרוב מצוי, ברוש צריפי, קולורויטריה דו-פנסית, סיגלון דו-נוצתי, שלטית מסופקת; אדר סורי, כליל החורש/כליל החורש קנדי.

ב. רשימת שיחים ומטפסים מומלצים לאורך שדרות לוויית ולאורך דרכים פנימיות:

רוזמרין בלו לגון, אזוביון רפואי, קיסוס החורש, יערה איטלקית, גפנית משולשת, מורן החורש, אלת המסטיק, מרווה משולשת.

ג. רשימת עצים מומלצים בשולי בית העלמין ולאורך דרך הגישה לבית העלמין

אלון התבור, אלון מצוי, אלה ארץ ישראלית, לבנה רפואי, חרוב מצוי, פיקוס התאנה, כליל החורש, שקד מצוי, ברוש צריפי.

ד. רשימת שיחים ומטפסים מומלצים בשולי בית העלמין ולאורך דרך הגישה לבית העלמין

ער אציל, אשחר ארץ ישראלי, יערה איטלקית, לותם שעיר/מרווני, מרווה משולשת, קיסוס החורש, אלת המסטיק, צתרה וורודה.

3.3.5.13 גינון בשדירת הלוויית עם השלמת סלילת המיסעות בשדירת הלוויית, תינטע הצמחיה במלואה, לפי תכניות מפורטות של אדריכל הנוף. בתכנון המפורט יקבעו אמצעים שמטרתם להגן על הצמחיה הנשתלת, טרם השלמת הבניה באתר וכן סעיפים הנוגעים להחלפת צמחיה במידה ותיפגע.

א. עם השלמת ביצוע מבנה קבורה יפותחו וינטעו כל השטחים הפתוחים שסביבו ובסמוך אליו (שפ"פים, שצ"פים, ושטחי הגינון שעל המבנה עצמו) לפי תכניות מפורטות של אדריכל הנוף. בתכנון המפורט יקבעו אמצעים שמטרתם להגן על הצמחיה הנשתלת, טרם השלמת הבניה באתר וכן סעיפים הנוגעים להחלפת צמחיה במידה ותיפגע.

3.3.5.14 גינון
במבני
קבורה

ב. בדפנות הקיצוניות של המבנים ובקומות העליונות בתחום שטח קבורת השדה, יוספו רצועות גינון משולבות במעקה ברוחב 50 עד 100 ס"מ ובהן ינטעו מטפסים ומשתרעים.

השטח לעיצוב נופי שלאורך שולי בית העלמין, המסומן באות "ש", ישמש לגינון לנטיעת עצים על פי הוראות תכנית ת.מ.א. 19 סעיף 3.2, תת סעיף ה.1.. בשטח זה לא תותר קבורה. במקרים בהם הפרשי גובה גדולים בין הקרקע הקיימת למתוכננת יבוצעו קירות תומכים לפי ההנחיות בסעיף 3.3.5.3. הקירות התומכים יטושטשו באמצעות צמחיה של מטפסים ועצים. מגרשים מס' 52, 53 ו-54 יחשבו כ"שולי בית עלמין" לפי תמ"א 19 ויפותחו על פי הנחיות סעיף זה.

3.3.5.15 גינון
בשולי
בית
העלמין

3.3.6 הנחיות נופיות
לשיקום נופי של כביש
מס' 3 בממשק בינו
לבין הגן הלאומי

א. עבודות העפר והשיקום הנופי של קטע הכביש הגובל בגן הלאומי יהיו בפיקוח רשות הטבע והגנים.

3.3.6.1 כללי

ב. העבודה מתוכננת בשטח הגובל בשטח רגיש מבחינה נופית, לכן תהיה הקפדה יתרה למניעת חריגות ופגיעות בנוף, למניעת נזקים לערכי טבע ונוף, לצמצם למינימום ההכרחי את המפגעים בעטיין של העבודות.

א. לפני תחילת הביצוע יבוצעו העבודות הבאות:

3.3.6.2 עבודות הכנה

1. איתור, סימון ומדידה של תוואי הכביש (נקודות הדיקור) ושל השטחים וערכי הטבע והנוף המיועדים לשימור והגנה. (עצים ואזורים אלו יגודרו לפני תחילת העבודה בכביש. עצים בתחום עבודות העפר יועתקו במידת האפשר לצורך נטיעה במקום אחר).

2. גיזום מקצועי של עצים (הרמת נוף) למניעת פגיעה בהם בתחום עבודות העפר. פעולות סימון עצים לשימור/העתקה וגיזום עצים יעשו בתאום ובשיתוף עם פקח הרשות לשמירת הטבע והגנים.

3. הודעה לרשות הטבע והגנים על התחלת הביצוע.

רק אחרי ביצוע סעיפים א, ב ו-ג ניתן להתחיל בעבודות העפר.

ב. נקודות דיקור של עבודות העפר יסומנו היטב באמצעים בולטים בכל מהלך ביצוע העבודות. לא תותר חריגה מקווי הדיקור שיתוכננו בתכניות המפורטות לעבודות חפירה ומילוי. עבודות המילוי יבוצעו בזהירות מירבית, תוך נקיטת כל אמצעי הזהירות למניעת העפה או דרדור של סלעים ושפיכת חומר מעבר לקווי הדיקור.

ג. למרות האמור לעיל, חריגה מקווי דיקור מותרת רק לאחר תאום עם אדריכל הנוף ורק עקב אילוצי ביצוע המחייבים חריגה, וכן בכדי למנוע מפגעים סביבתיים ונופיים.

א. במסגרת עבודות התכנון יעשה ניסיון לשמור על מירב העצים הקיימים. העצים שלא בתחום קווי הדיקור יגודרו ולא תתאפשר גישה אליהם. עצים שנמצאים בתוך תחום עבודות העפר יועתקו במידת האפשר ובהתאם להוראות רשטיג"ל/אדריכל הנוף וישולבו בשיקום הצמחי בהתאם לתכניות צמחיה במסגרת התכנון המפורט. העצים לשימור ולהעתקה יסומנו גם בתכניות הפיתוח / בהיתר הבניה.

3.3.6.3 צמחיה
קיימת

ב. שטח מוגן נופי סביב גן לאומי ציפורי - את גבול הגן הלאומי בתחום העבודה על הכביש יש לגדר בגדר רשת בגובה 1.20 מ'. תחום השטח המגודר יאושר בשטח ע"י פקח רשות הטבע והגנים. יש למנוע פגיעה בצמחיה במהלך העבודות ובכלל. כמו כן יש למנוע זרימת תשטיפים מזוהמים לכיוון הנחל והגן הלאומי כדי למנוע השמדת הצמחיה הטבעית. בגבול עם הגן הלאומי ישתלו עצים וצמחים מקומיים בתאום עם רשטיג"ל.

לאורך התוואי בין קווי הדיקור יבוצע חישוב עליון. החישוב כולל: סילוק שכבת קרקע עליונה עם הצמחיה שבתוכה, ושמירתה בערמות לאורך התוואי, בתחום קווי הדיקור, במיקום מאושר מראש ע"י פקח תשתיות של רשטיג"ל ובאישור אדריכל נוף. האדמה תשמש לחיפוי מדרונות מילוי בפרויקט. עובי שכבת החיפוי 30 ס"מ. בנוסף ישמרו פקעות ובצלים מהשטחים שבתחום עבודות העפר של הכביש, והם יוטמנו בשטחים המשוקמים כחלק מעבודות השיקום הנופי.

3.3.6.4 חישוב
עליון
וחיפוי

א. דרכי הגישה והשרות, במידת הצורך, יהיו בתחום רצועת הדרך ועבודות העפר ולא יחדרו לתוך שטח הגן הלאומי. תתאפשר התנועה בדרכים קיימות תוך הימנעות מוחלטת מפגיעה בצומח הטבעי, הרחבה או חציבה. אם ייווצר הכרח בפריצת דרכים בגבול הגנה לאומי, מחמת אילוצי הביצוע, יעשה הדבר ללא כניסה לתחומי הגן הלאומי ורק לאחר תאום מראש עם רשות הטבע והגנים. מיד עם תום השימוש בדרכים זמניות יבוצע בהן טשטוש וחיפוי באדמה בהתאם להוראות אדריכל הנוף.

3.3.6.5 דרכי גישה
ושרות
ושטח
התארגנות
לביצוע
עבודה

ב. לא יוקם מחנה עבודה בגן הלאומי. במידה ויוקם מחנה עבודה בגבול הגן הלאומי עם תום השימוש במחנה העבודה, ינוקה כל השטח וסביבתו מכל פסולת, שאריות חומרי בניה וסלילה, ויסולקו כל המבנים, הכלים והציוד שהיו מוצבים בו. בשטח המחנה שאינו מיועד לסלילה יבוצע תיחוח קרקע (במידה והאדמה הודקה). כל האזור יחופה באדמה פוריה בעובי 30 ס"מ לפחות.

פרטי הגמר של הקירות בגבול הגן הלאומי יהיה מחומרים בעלי אופי מקומי לפי עיצוב אדריכל הנוף / אדריכל. שטח הקירות לא יחדור לתוך שטח הגן הלאומי ובנייתם באזור הגובל בגן הלאומי תתואם עם פקחי רשות הטבע והגנים באזור.

3.3.6.6 קירות

נטיעות יבוצעו עם גמר סלילת הכביש לפי תכניות מפורטות שיוכנו על ידי אדריכל נוף ועל פי רשימת הצמחיה המומלצת.

3.3.6.7 נטיעות

עם תחילת ביצוע הכביש תימסר הודעה מתאימה לפקח רשות העתיקות. יש לדווח לרשות העתיקות על כל גילוי ממצא ארכיאולוגי שנתגלה במהלך העבודה.

3.3.6.8 עתיקות

כתנאי להיתר בניה, יגיש הגורם המפתח, לאישור הועדה המחוזית, תכנית בינוי ופיתוח מפורטת בק.מ. 1:500 לכל מתחם קבורה (כהגדרתו בסעיף 3.4.1). התכנית תכלול:

- א. תכניות כל מפלסי המבנים כולל העמדה, סימון וציון האלמנטים העיקריים של המבנים, מפלסי המבנים, כניסות ויציאות, דרכי מלוט, שטחי קבורה, מעברים ושטחי חדרים טכניים וחדרי שרות ופרוט חומרי הגמר של המבנים
- ב. חתכים וחזיתות עיקריים, כולל בין השאר את חזיתות המבנים במגרשים הפונים אל הרחובות הראשיים ולשטחי הציבור עם דגש מיוחד על עיצוב הכניסות למגרשים.
- ג. פתרון תחבורתי, תכנון הכבישים, קביעת מפלסי הכבישים וכן תכנון מערכת תיעול וניקוז, כולל עצי רחוב כמופיע בהנחיות הנוף.
- ד. תכנון קווי טלפון ומתקני חברת חשמל לרבות קווי מתח נמוך ותכנית תחנות טרנספורמציה לפי הנחיות התקנון.
- ה. פיתוח התשתית שבתחום התכנית, סלילת דרכים ומדרכות, תאורת רחובות, ביוב, ניקוז וכן מערכת וצנרת הידרנטית לכיבוי אש, בהתאמה למיקום עצי רחוב.
- ו. תכניות פיתוח עבור כל השטחים הציבוריים הפתוחים ושבילי הולכי רגל. כל תכניות הפיתוח, הגינון וההשקיה יוכנו ע"י אדריכל נוף ויוגשו לאישור מנהלת האתר. תכנית פיתוח תכלול: סימון גובה סופי של כניסות לבניינים, מערכת דרכים, חניונים עם סימון מקומות חניה, שבילים ורחבות מרוצפות, תוואי וגבהים עם פתרונות, ניקוז, גובה עליון של קירות תומכים יחד עם גובה הקיר מקרקע סופית לידו, פרטים, חתכים עקרוניים ופריסות של קירות תומכים, תוואי מעקות וגדרות עם סימון גובהם וסיסם, הצללות, מתקני אשפה, עמודי תאורה, ארונות תקשורת, חשמל, קווי חשמל, תקשורת, מים, ביוב ומונים, מפרט חומרי גלם וריצוף עם צבעים ודגמים, שטחי הגינון, מגרשי ומתקני משחקים ורהוט גן, רהוט רחוב, מדרכות וחניה בדרכים הנכללים בתכנית הפיתוח.
- ז. תכנית הערוכה על ידי אדריכל נוף אשר תכלול נטיעות ועקירות של עצים ושתילת צמחים ושיחים עם סימון מערכת השקיה עקרונית, רשימת עצים לנטיעה ולעקירה (באישור מנהלת האתר) וצמחים ושיחים לשתילה בהתאם לרשימה המאושרת. בתכנית החלה על אזור השיקום הנופי של כביש מס' 3, בממשק בינו לבין הגן הלאומי, יסומנו העצים לשימור ולהעסקה.
- ח. פרטים מחייבים לאופן איטום הקברים לצורך מניעת ריחות.

בתכנית היתר בניה, החלה על אזור השיקום הנופי של כביש מס' 3, בממשק בינו לבין הגן הלאומי, יסומנו העצים לשימור ולהעסקה.

3.3.7.3 עודפי עפר

תנאי להיתר: בתכנית הבינוי יוצג האיזון בין חציבה ומילוי בביצוע התכנית. בהעדר איזון כאמור, וכאשר מדובר בכמות שאינה זניחה יוצג אחד מאלה:

א. העברת עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים לצורך שימוש עתידי בפרוייקטים אחרים.

מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרוייקט אחר או מאוגר ביניים. הועדה המקומית/רשות הרישוי רשאית לפטור מחובת האיזון האמורה כולה או חלקה מנימוקים מיוחדים שירשמו בהחלטה ולאחר התייעצות עם נציג השר לאיכות הסביבה.

לא ינתן היתר אלא לפי הנוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה(טיפול בפסולת בנין), התשס"ה-2005 וכמפורט להלן:

קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשוערת מביצוע פרויקט בניה ואו הריסה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר

הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה לאתר סילוק מוסדר.

בדיקת קיום קבלות כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה לאתר מוסדר על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.

תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תשריט לצרכי רישום שיכלול איחוד חלקות.

3.3.7.4 הגשת תשריט לצרכי רישום

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יוחכרו על פי חוק.

3.3.8 הפקעה ורישום

3.4 שלבי ביצוע

3.4.1 בית העלמין יחולק למתחמים כמסומן בתשריט יעודי הקרקע. בית העלמין יפותח בשלבים כמפורט להלן:

א. בשלב א' יפותח מתחם ג'

ב. לאחר השלמת שלב א' יוגש דו"ח מפורט ביחס לעמידות המבנים ותפקודם לוועדה המחוזית אשר תחליט לעניין שלב ב' הכולל את שאר המתחמים בנושא הגמישות הראויה לתכנון שלב ב'.

3.4.2 א. לא יותר להתחיל בביצוע שלב ב', לפני השלמת ביצוע מלא של שלב א', כולל כל עבודות הבניה, התשתיות, הפיתוח והגינון בתחום שלב א'.

ב. הפיתוח יתבצע בלא יותר משני מוקדים בתוך כל מתחם בו זמנית.

ג. פיתוח מלא של דרך מס' 3, שולי בית העלמין המוגדרים כמגרש 63, מגרש 59 ושדרת הלוויות הצמודה לדרך מס' 3, הוא תנאי להתחלת שימוש לקבורה במגרש כלשהו.

ד. כהשלמת פיתוח מלא של שלב א', לצורך אישור תחילת פיתוח שלב ב' כאמור בתת סעיף א. בפסקה זו (3.4.2), תחשב השלמת פיתוח מלא של מתחם ג' ומגרשי השפ"פ הצמודים לו.

3.4.3 כל מגרש המיועד לקבורה, יפותח במלואו כמתחם קבורה מתפקד עצמאית הכולל את כל המתקנים הדרושים, פרט למתקנים המרכזיים המשרתים את כל בתי העלמין (מתקני מנחלה, טהרה וכו'). פתיחת המגרש לפעילות קבורה תותר רק לאחר השלמת כל עבודות הבנייה, התקנת המערכות, הפיתוח והגינון במגרש כולו ובשטחי השפ"פ הדרכים, שדרות הלוויות ושדרות הלוויות המשולבות, הצמודים לו והשלמת כל הדרכים, החניות, שדרות הלוויות ושדרות הלוויות המשולבות הדרושים לצורך מתן רמת נגישות הולמת למגרש, לכל באי בית העלמין ושיקום שטחי החפירה והמילוי במגרש ובסביבותיו.

3.4.4 למרות האמור בסעיף 3.4.3 תותר הפעלת בנין בודד לקבורה, בטרם הושלם פיתוח המגרש כולו, בתנאי שיושלמו כל עבודות הבנייה, התקנת המערכות, הפיתוח והגינון בבנין וסביבתו, ברצועות הפתוחות שבינו לבין המבנים הקיימים או המתוכננים לידו, ובשטחי השפ"פ הדרכים, שדרות הלוויות ושדרות הלוויות המשולבות, הצמודים לו והשלמת כל הדרכים, החניות, שדרות הלוויות ושדרות הלוויות המשולבות הדרושים לצורך מתן רמת נגישות הולמת לבנין, ושיקום שטחי החפירה והמילוי סביב הבנין והשטחים המפותחים סביבו..

4. מימוש התכנית

4.1 מועד משוער לביצוע התכנית

התחלת ביצוע התכנית : מיד עם אישורה

סיום משוער (לא מחייב) : כ-30 שנה מתחילת ביצוע התכנית.

5. חתימות

5.1 יחמי התכנית

מנהל מקרקעי ישראל
שמאי 6, ירושלים
טל 02 6208422

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.
הציענו הינה לצדדי הבנק בלבד, אין זה כדי להקנות כל זכות ליחסי התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא תוקמה השטח ונחתם עסקו הסכם מתאים בניגון, ואין תמיכתנו זו באה במקום הסכמה כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל תזה ועפ"י כל דין.
למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בתמיכתנו על התכנית תכוח או תרעה בקיום הסכם כאמור ו/או ייתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו סבה הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן תמיכתנו ניתנה אך ורק מתקדמת ממש התכנית.

[Handwritten signature]
מינהל מקרקעי ישראל
מחצית השנה
20/1/10

5.2 בעלי הזכויות בקרקע

מנהל מקרקעי ישראל
שמאי 6, ירושלים
טל 02 6208422

5.3 עורכי התכנית

אריה רחמימוב אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
רח' מי נפתוח 34/א'
ליפתא
ירושלים 95863
טל 02 5378077

אריה רחמימוב
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

[Handwritten signature]
אריה רחמימוב
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
24.09.09