

הוראות התכנית

תכנית מס' 255-0266585

ג/ 22113 - חלקה צבאית - בית עלמין ג'ת



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

צפון
מעלה הגליל
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית היא להקצות שטח לחלקה הצבאית של בית העלמין-ג'ת, הכוללת כ-26 חלקות קבר, שטחים להתכנסות, גינון וחנייה לנכים.

דרך הגישה משתמשת בתוואי מתרוקה סלולה. במסגרת פיתוח השכונה העתידיה הסמוכה שבשלב תכנון הדרך תורחב ויוסדרו צמתים לפי העניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

ג/ 22113 - חלקה צבאית - בית עלמין ג'ת

255-0266585

מספר התכנית

3.892 דונם

1.2 **שטח התכנית**

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 **סיווג התכנית**

כן **האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת**

מחוזית **ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית**

ל"ר **לפי סעיף בחוק**

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות **היתרים או הרשאות**

ללא איחוד וחלוקה **סוג איחוד וחלוקה**

לא **האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי**



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	מעלה הגליל
קואורדינאטה X	222610
קואורדינאטה Y	763960

1.5.2 תיאור מקום

מפגש הדרכים המובילות מג'ת לגיתה ולירכא. מדרום לג'ת.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

יאנוח-ג'ת - חלק מתחום הרשות:

נפה עכו

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
18743	מוסדר	חלק		47, 103
18744	מוסדר	חלק		37
18752	מוסדר	חלק		76-77

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 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/02/1988	758	3525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 19. הוראות תכנית תמא/ 19 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 19
16/08/2007	3916	5704	אזור רגישות א'1	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
27/12/2005	1030	5474	מרקמים : מרקם עירוני ורגישות נופית סביבתית גבוהה, שטח לשימור משאבי מים	כפיפות	תמא/ 35
30/07/2007	3711	5696	יעודי קרקע : אזור חקלאי/נוף כפרי פתוח ושטח לפיתוח קרקע מוגדר, שטח בעל חדירות גבוהה למשקעים	כפיפות	תממ/ 2 / 9
29/01/2015	3136	6978	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 18234. הוראות תכנית ג/ 18234 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 18234
26/09/1996	72	4445		ללא שינוי	ג/ 5052



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				חנוך יעקב שפירא			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		חנוך יעקב שפירא		תשריט מצב מוצע	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע		15	17/10/2017	יהודה פרחי	19/10/2017	תסקיר נופי	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	10/10/2017	חנוך יעקב שפירא	11/10/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	11/10/2017	חנוך יעקב שפירא	11/10/2017		לא

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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		משרד הבטחון - היחידה להנצחת החייל	קרית אונו	דרך דורי יעקב		03-7380264	03-7380625	Menashe.shani@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון	2	04-6558211	02-5456054	
חוכר			משרד הבטחון - היחידה להנצחת החייל	קרית אונו	דרך דורי יעקב		03-7380264	03-7380625	Menashe.shani@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	חנוך יעקב שפירא	12475	חנוך שפירא אדריכלים בע"מ	כרמיאל	החרושת (1)	5	04-9985965	04-9981217	shapiral@bezeqint.net

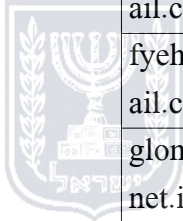


מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	יהודה פרחי	34643	יהודה פרחי	חיפה	וודגווד (2)	6	04-8103182	04-8103187	fyehuda@gmail.com
	יועץ נופי	יהודה פרחי	34643	יהודה פרחי	חיפה	וודגווד (2)	6	04-8103182	04-8103187	fyehuda@gmail.com
	מודד	וסים שלה	1026	גלונס - מדידות והנדסה	ירכא	(3)		04-9996680	04-9996680	glonass@012.net.il

(1) כתובת : ת.ד. 90.

(2) כתובת : ת.ד. 6056.

(3) כתובת : ת.ד. 2107.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

הקצאת שטחים לבית עלמין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הקצאת שטח לחלקה הצבאית של בית העלמין-ג'ת. הכוללת כ-26 חלקות קבר, שטחים לגינון וחנייה לבאי המקום.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

3.892

שטח התכנית בדונם

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
בית קברות	1
דרך מאושרת	10
דרך מוצעת	20 - 23

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	10
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	20 - 23

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	836.29	21.49
חקלאי/נוף כפרי פתוח (תממ/ 9 / 2)	2,784.48	71.54
מגורים	271.25	6.97
סה"כ	3,892.02	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
בית קברות	2,127.38	54.66
דרך מאושרת	825	21.20
דרך מוצעת	939.7	24.14
סה"כ	3,892.08	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	א. תנועה וחנייה של כלי רכב מנועיים ב. מעבר הולכי ורוכבי אופניים ג. גינון מעבר תשתיות ד. ניקוז מי גשם
4.1.2	הוראות
א	דרכים בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים.
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	א. תנועה וחנייה של כלי רכב מנועיים ב. מעבר הולכי ורוכבי אופניים ג. גינון מעבר תשתיות ד. ניקוז מי גשם
4.2.2	הוראות
א	דרכים בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים.
4.3	בית קברות
4.3.1	שימושים
	א. קבורה צבאית ב. חניה ג. גינון, שבילים, מדרגות, גדרות, טרסות, שילוט, אנדרטאות
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח לא ייבנו באתר בית הקברות מבני קבע מכל סוג. תותר הקמת מבנים ארעיים בלבד, כגון מאהל, סככות, שרותים כימיים, טריבונות, במה ועמודי תאורה לצורך אירועים וטקסים במקום.
ב	חניה על החניה להיות חניה נופית המשלבת בתוכה עצים בוגרים להצללה. בסלילת שטחים ישולבו חומרים ו/או ריצופים המאפשרים חלחול מי נגר עילי.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני									
0	0	0	0	0	0	0	0	0	2120	1	בית קברות	בית קברות

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

לא ייבנו באתר בית הקברות מבני קבע מכל סוג. תותר הקמת מבנים ארעיים בלבד כגון מאהל, שרותים כימיים, טריבונות, במה, עמודי תאורה וכו', לצורך אירועים וטקסים במקום (כמפורט בתמ"א 19). מבנים ארעיים אלו יפורקו מיד בתום האירועים/טקסים הנ"ל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

<p>6.1</p>	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>א. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית. ב. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור תאגיד המים "אל עין".</p>
<p>6.2</p>	<p>סביבה ונוף</p> <p>1. בית העלמין יתוכנן כך שתהיה פגיעה מינימלית בטבע ובנוף הקיים באתר. חומרי הבניה והגמר ייבחרו כך שחזות האתר תתאים ככל האפשר לנוף המקומי, והפגיעה בו תהיה הקטנה ביותר האפשרית. 2. יש לבצע בדיקת גובה מפלס מי התהום ולהתאים גובה התכנון ועומק חפירה בהתאם להנחיות הידרולוג. 3. יש לאטום בהקפדה את השטח מתחת לחלקת הקברים בחומר גיאוטכני אטום על מנת למנוע לחלול חומרים אורגניים מזהמים אל מי התהום. 4. יריעות האיטום יונחו על שכבת בטון המבודדת את חללי הקבורה מן הקרקע באזור החפירה. 5. עקב הערכיות הגבוהה של האזור וכמו כן רגישות צמחית, יש להתאים התכנון הצמחי על מנת שייטמע בנוף הקיים. בהתאם להנחיות אדריכל הנוף. 6. שמירת עצים בוגרים לפי סעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה (תיקון 89) 7. יש למזער הפגיעה בנוף הטבעי הסביבתי במיוחד בשטח מדרוני ע"י איזון החפירה והמילוי, ייצוב המדרון למניעת סחף בהתאם להנחיות יועץ קרקע ואדריכל הנוף. 8. יש למיין האבנים/ סלעים/ בולדרים בתחום התכנית לשימוש חוזר בחיפוי קירות תמך או הקמת מסלעות/ טרסות ליישור וייצוב מדרונות ונטיעת צמחיה, תוך ניסיון השמירה על החזות הנופית הקיימת. 9. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תכנית בינוי מפורטת הכוללת פירוט חזיתות, חתכים, חומרי הבניה, פרטי מדרגות, שבילים, קירות תומכים, גינות וצמחיה, ריהוט גן, שילוט, וחניות. תכנית הבינוי תוגש כחלק מהיתר הבניה ואישורה ע"י מהנדס הועדה המקומית יהיה תנאי להיתר הבניה.</p>
<p>6.3</p>	<p>ניהול מי נגר</p> <p>יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. לפחות 30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים(חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p>
<p>6.4</p>	<p>דרכים וחניות</p> <p>החניה תהיה על פי נספח הבינוי.</p>
<p>6.5</p>	<p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>א. לאחר אישור תוכנית זו תוכן תוכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התוכנית; לעניין זה יראו את התוכנית לצרכי רישום כתואמת את</p>

<p>6.5 חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.5</p>
<p>התוכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח - 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות, וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תוכנית זו. תוכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.</p> <p>ב. החלוקה המסומנת בתשריט ייעודי קרקע היא מנחה בלבד.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה - קביעת גבולותיהם המדוייקים של מגרשי הבניה במסגרת תכנית איחוד וחלוקה בהתאם לסעיף ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה, או תשריט חלוקה לפי סעיף 137 לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p>6.6 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.6</p>
<p>א. הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. קבלת אישור רשות הניקוז למערכת הניקוז העלית והתת קרקעית בשטח אתר בית העלמין.</p>	
<p>6.7 פיתוח סביבתי</p>	<p>6.7</p>
<p>תכנית פיתוח השטח תכלול: כל הגבהים הסופיים, מערכת דרכים, חניונים, עם סימון מקומות חניה, שבילים ורחבות מרוצפות, פתרונות ניקוז, גובה ראש הקיר התומך יחד עם גובה תחתית הקיר מקרקע סופית לידו יסומנו לאורך תוואי הקירות, פרטים וחתכים עקרוניים ופריסות של קירות תומכים, תוואי מעקות וגדרות עם סימון גובהם וגובה בסיסם; מתקני אשפה וכו'.</p>	
<p>6.8 פיתוח תשתית</p>	<p>6.8</p>
<p>א. 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 קווי 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.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס הוועדה מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>ד. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>ה. אישור תאגיד "אל עין" בדבר חיבור האתר לרשת המים והביוב.</p>	
<p>6.9 עתיקות</p>	<p>6.9</p>
<p>השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 2940/0 "ג'ת" י"פ : 1091 עמ' 1359 מיום: 18/05/1964 הינו/נם אתרי/ עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>ג. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצעו היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק האתיקות, התשל"ח-1978.</p>	

6.9	עתיקות
<p>וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונות כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
6.10	הפקעות ו/או רישום
<p>ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, בהם שטחים למבני ציבור, דרכים ולרושמים על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישורה.

