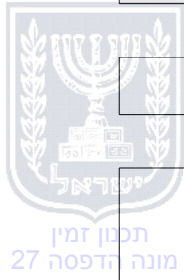


הוראות התכנית

תכנית מס' 253-0379487

בית עלמין כפר סאלד ג/23796



מחוז
מרחב תכנון מקומי הגליל העליון
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית
צפון

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תחזית נפטרים בכפר סאלד עד 2050 הינה 292 נפטרים. לתכנית זו קיבולת של לפחות 82 קברים בקבורה רגילה. באמצעות מכפלות ב-210 קברים קיבולת בית העלמין עולה ל-292, כלומר בית העלמין עומד בדרישות הפרוגרמטיות ונותן פתרון עד שנת 2050 לפחות.

תכנית זו באה להשלים את הנדרש לביצוע בית עלמין בהתאם להוראות התכנית ג/17028. היא מאפשרת בניית סככת הספדים, סככות צל, שירותים ומחסן תחזוקה. כמו כן היא מאפשרת עבודות פיתוח כולל חלקות קבורה, חנייה, שבילים, מדרגות, קירות תומכים, גדרות, מסלעות וגינון.

תכנון דרך הגישה משנה את התכנית המאושרת כדי להתאים את היעודים לביצוע הדרך בפועל. כמו כן ישנה התאמה לגבולות יעודים תיירות ושצ"פ בהתאם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

| | | |
|------------------------|----------------------------|-----|
| שם התכנית | שם התכנית | 1.1 |
| שם התכנית ומספר התכנית | בית עלמין כפר סאלד ג/23796 | |
| מספר התכנית | 253-0379487 | |
| שטח התכנית | 21.093 דונם | 1.2 |
| סיווג התכנית | תכנית מתאר מקומית | 1.4 |

תכנון זמין
מונה הדפסה 27

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 27

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא

תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי הגליל העליון

261623 קואורדינאטה X

788318 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום באיזור הדרומי של קיבוץ כפר סאלד.**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

נפה צפת

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 |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 13344 | מוסדר | חלק | | 14 |
| 13546 | מוסדר | חלק | 6 | 4-5, 9 |

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

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| ג/17028 | 414 - 420,416 |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 27תכנון זמין
מונה הדפסה 27תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/ 34 / ב/ 4 |
| 07/07/2016 | 8438 | 7299 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/ 35 / 1 |
| 30/07/2007 | 3711 | 5696 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תממ/ 2 / 9 |
| 05/08/2010 | 4238 | 6116 | תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 17028 בתחומה של תכנית זו. | החלפה | ג/ 17028 |
| 28/01/1985 | 1269 | 3154 | תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 4553 בתחומה של תכנית זו. | החלפה | ג/ 4553 |
| 03/12/1995 | 697 | 4356 | תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 4356 בתחומה של תכנית זו. | החלפה | ג/ 7541 |

1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|----------------------------------|-------------------|---------------------|-------------|---------------------|----------|-------|-----------------------------|
| כן | | | דסמונד סולומון קפלן | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | דסמונד סולומון קפלן | | 1 | 1: 500 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | נספח בינוי | 13: 19 12/03/2019 | דסמונד סולומון קפלן | 21/02/2019 | 1 | 1: 250 | מנחה | בינוי |
| לא | חישוב צפיפות הקברים ושלבי ביצוע. | 16: 33 11/03/2019 | דסמונד סולומון קפלן | 07/03/2019 | 1 | 1: 250 | רקע | בינוי ופיתוח |
| לא | הדגמת נגישות | 12: 16 27/02/2019 | ילין דוד | 21/02/2019 | 1 | 1: 500 | מנחה | סידורים לאנשים עם מוגבלויות |
| לא | נספח עצים בוגרים | 10: 33 28/01/2019 | פול גינסברג | 27/12/2018 | 25 | 1: 1 | מחייב | שמירה על עצים בוגרים |
| לא | נספח תנועה | 10: 16 17/01/2019 | מנדי חמוזה | 06/01/2019 | 1 | 1: 250 | מנחה | תנועה |
| לא | רקע תכנוני קיים | 14: 55 14/03/2019 | דסמונד סולומון קפלן | 07/03/2019 | 1 | 1: 500 | רקע | מצב מאושר |

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 | | מועצה אזורית הגליל העליון | כפר סאלד | (1) | | 04-6816370 | 04-6816316 | ohadl@galil- elion.org.il |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. הגליל העליון מיקוד 12110.

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|----|---------------|-------------------|----------|------|-----|------------|------------|------------------------------|
| פרטי | | | קיבוץ כפר סאלד | כפר סאלד | (1) | | 04-6907512 | 04-6907010 | gabig@galildevelop. co.il |

(1) כתובת: ד.ג. גליל עליון מיקוד 12230.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|---------------------|---------------|-------------------------|--------|------|-----|------------|------------|----------------------------------|
| אדריכל | עורך ראשי | דסמונד סולומון קפלן | 28921 | דסמונד קפלן אדריכלים | יודפת | (1) | | 04-9800007 | 04-9800554 | office@desm ondkaplan.co m |
| אדר' נוף | יועץ נופי | רותי ארני | 82346 | | יובלים | (2) | | 04-9991777 | 04-9991778 | r.aranyi@gm ail.com |



| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|--------------------------|-------------|-------------|---------------|--------------------------|---------------|------|-----|------------|------------|-------------------------|
| אגרונום | אגרונום | פול גינסברג | | | סאסא | (3) | | | 04-6988702 | paulmginsberg@gmail.com |
| מורשה נגישות מתו"ס | יועץ | ילין דוד | 2102 | | . | (4) | | | | david_y@abt.co.il |
| מהנדס | יועץ תחבורה | מנדי חמוזה | 118534 | קליבר מהנדסים בע"מ | בית גין | (5) | | 04-9987011 | 04-9985938 | mendy@caliberoads.com |
| מודד מוסמך | מודד | ראתב סבאג | 772 | סבאג מהנדסים בע"מ | קרית שמונה | (6) | | 04-6959844 | 04-6902818 | sabag@sabageng.co.il |

(1) כתובת: ד.נ. משגב מיקוד 2018000.

(2) כתובת: ד.נ. משגב ת.ד. 307 מיקוד 20142.

(3) כתובת: קיבוץ סאסא ד.נ. מרום הגליל 13870.

(4) כתובת: ד.נ. משרד איזורי צמח מיקוד 15132.

(5) כתובת: ת.ד. 261 מיקוד 24990.

(6) כתובת: ת.ד. 255 קרית שמונה 1103021.



תכנון זמין
מנהל הדפסה 27



תכנון זמין
מנהל הדפסה 27

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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

הכנת תכנית מפורטת בהתאם לתמ"א 19 כנדרש בתכנית ג/17028.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדרת חלקות הקבורה, שבילים פנימיים, מתקנים ותשתיות ציבוריות בתחום בית העלמין.
- קביעת דרכי גישה וחנייות.
- קביעת פתרון ניקוז.
- קביעת הוראות נופיות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|-----------------|---------|
| תיירות | 5 |
| קרקע חקלאית | 6 |
| שטח ציבורי פתוח | 415, 2 |
| דרך מאושרת | 420 |
| דרך מוצעת | 4, 3 |
| בית קברות | 1 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|-----------------------|-----------------|----------------|
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | בית קברות | 1 |
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | דרך מאושרת | 420 |
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | דרך מוצעת | 4, 3 |
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | קרקע חקלאית | 6 |
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | שטח ציבורי פתוח | 2 |
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | תיירות | 5 |
| בלוק עץ/עצים להעתקה | דרך מאושרת | 420 |
| בלוק עץ/עצים להעתקה | דרך מוצעת | 3 |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | בית קברות | 1 |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | דרך מאושרת | 420 |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | תיירות | 5 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | בית קברות | 1 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | דרך מאושרת | 420 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | דרך מוצעת | 3 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | קרקע חקלאית | 6 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | שטח ציבורי פתוח | 415, 2 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | תיירות | 5 |
| דרך /מסילה לביטול | דרך מאושרת | 420 |
| דרך /מסילה לביטול | קרקע חקלאית | 6 |

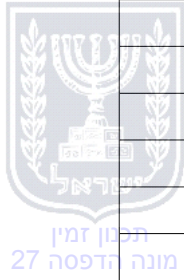
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|-------------|--------|--------|
| בית קברות | 5,110 | 24.23 |
| דרך מאושרת | 7,233 | 34.29 |
| קרקע חקלאית | 2,933 | 13.91 |
| שצ"פ | 3,714 | 17.61 |
| תיירות | 2,103 | 9.97 |
| סה"כ | 21,093 | 100 |

מצב מוצע

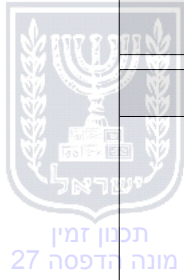
| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד |
|--------------|------------------|-----------------|
| 25.83 | 5,447.49 | בית קברות |
| 25.87 | 5,457.13 | דרך מאושרת |
| 15.36 | 3,239.92 | דרך מוצעת |
| 7.06 | 1,490.13 | קרקע חקלאית |
| 15.91 | 3,355.97 | שטח ציבורי פתוח |
| 9.97 | 2,103.05 | תיירות |
| 100 | 21,093.69 | סה"כ |



4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|-------|--|
| 4.1 | תיירות |
| 4.1.1 | שימושים |
| | <p>באיזור זה יותרו הבניה והשימושים עבור כפר נופש מסוג B עפ"י התקנים של משרד התיירות. השטחים הציבוריים של כפר הנופש יהיו בהתאם למספר חדרי האירוח שיוקמו באותו השלב. בכפר הנופש יותרו: מרכז כנסים, ספא, מסעדות, אולמות אירועים וכדומה.</p> |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>בינוי ו/או פיתוח תכנית בינוי: לאזור זה תוכן תכנית בינוי הכוללת את פתוח התשתיות מים, ביוב, חשמל, דרכים, שבילים, וגינות שתאושר ע"י הוועדה המקומית גליל עליון וע"י מהנדס הרשות כתנאי להוצאת היתרי בניה. כללי: תא שטח 5 מהווה מגרש השלמה לשטח בייעוד תיירות עפ"י תכנית מאושרת ג/17028 וסה"כ זכויות הבניה בייעוד תיירות יהיו ללא שינוי לתוכנית ג/17028..</p> |
| ב | <p>הוראות פיתוח אדריכלות - העמדת המבנים בשטח ותכנית פיתוח יהיו תוך התייחסות והשתלבות מקסימלית בסביבה בטבע ובנוף על מנת למנוע פגיעה נופית. המבנים יבנו מחומרים מקומיים, טבעיים ו/או חומרים מיוחדים לאתר ולאופיו המיוחד. החניות ישולבו בפיתוח הסביבתי וימוקמו בבקשה להיתר הבניה. דרכי הגישה והמדרכות יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הפיתוח הסביבתי. תכנית פיתוח בקני"מ 1:100 או 1:250 מאושרת ע"י הוועדה המקומית תהיה תנאי למתן היתר בניה. תכנית הפיתוח תכלול: גבהים הסופיים, גובה כניסות למבנים, מערכות דרכים, חניונים עם סימון מקומות חניה, שבילים ורחבות, תוואי וגבהים עם פתרונות ניקוז, מפלס עליון של קירות תומכים, תוואי מעקות וגדרות עם סימון גובהם וסיסם, שטחי גינות, מגרשי משחקים ואלמנטים כגון: מתקני אשפה, עמודי תאורה, ארונות תקשורת - חשמל וכבלים, מתקני מים, ביוב וגז, מוניים וריהוט גן ורחוב. כל הפריטים יכללו בבקשה להיתר בניה. יצורף מפרט חומרי גלם וריצוף עם צבעים ודגמים לאישור מהנדס הועדה המקומית. על כל החומרים המופיעים בתכנית להיות מאיכות גבוהה ובעלי עמידות גבוהה. בריכות מים: בריכות הנוי והרחצה בתחום איזור התיירות יקבלו את אישור משרד הבריאות כתנאי לקבלת היתר בניה.</p> |
| 4.2 | קרקע חקלאית |
| 4.2.1 | שימושים |
| | עיבוד חקלאי על פי התוספת הראשונה לחוק. |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | עיצוב פיתוח ובינוי |

| | |
|--------------|---|
| 4.2 | קרקע חקלאית |
| | לא תותר בניה. |
| 4.3 | שטח ציבורי פתוח |
| 4.3.1 | שימושים |
| | א. גינון, נטיעות, שבילים, פינות ישיבה, פיתוח סביבתי, קווי תשתית תת קרקעיים. ב. מחסנים ומבני עזר הקשורים לתחזוקת המקום. ג. מצללות. ד. שירותים ציבוריים. ה. חניה לאנשים עם מוגבלויות וחניה לאופנועים ואופניים. |
| 4.3.2 | הוראות |
| א | עיצוב פיתוח ובינוי הפיתוח ילווה ע"י אדריכל נוף. |
| 4.4 | דרך מאושרת |
| 4.4.1 | שימושים |
| | מעברים ציבוריים לכלי רכב ולהולכי רגל ושטחים ציבוריים לחניית כלי רכב (מפרצי חניה ציבורית בלבד) בהם לא תותר בנייה, פרט לקווי תשתית, מבנים ומתקנים ציבוריים המוזכרים בהגדרה "דרך" בסעיף 1 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה, 1965, למעט מסילת ברזל, ריהוט רחוב ופיתוח גנני. |
| 4.4.2 | הוראות |
| א | עיצוב פיתוח ובינוי התכנון המפורט יבוצע ע"י מהנדס תחבורה בליווי אדריכל נוף. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למצוין בסעי' 4.4.1 לעיל. |
| 4.5 | דרך מוצעת |
| 4.5.1 | שימושים |
| | מעברים ציבוריים לכלי רכב ולהולכי רגל ושטחים ציבוריים לחניית כלי רכב (מפרצי חניה ציבורית בלבד) בהם לא תותר בניה, פרט לקווי תשתית, מבנים ומתקנים ציבוריים המוזכרים בהגדרה "דרך" בסעיף 1 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה, 1965, למעט מסילת ברזל, ריהוט רחוב ופיתוח גנני. |
| 4.5.2 | הוראות |
| א | עיצוב פיתוח ובינוי התכנון המפורט יבוצע ע"י מהנדס תחבורה בליווי אדריכל נוף. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למצוין בסעי' 4.5.1 לעיל. |
| 4.6 | בית קברות |
| 4.6.1 | שימושים |
| | א. מצבות ומבני מצבות. ב. סככות הספדים. |



| 4.6 | בית קברות |
|-------|---|
| | <p>ג. דרכי גישה, שבילים, מדרגות, רמפות ופיתוח נופי סביבתי לרבות תעלות ניקוז, גדרות, מסלעות וקירות תמך.</p> <p>ד. גינון.</p> <p>ה. מחסנים ומבני עזר הקשורים לתחזוקת המקום.</p> <p>ו. מצללות.</p> <p>ז. שירותים ציבוריים.</p> <p>ח. חניה לאנשים עם מוגבלות.</p> |
| 4.6.2 | הוראות |
| א | <p>הוראות פיתוח</p> <p>- הפיתוח ילווה ע"י אדריכל נוף.</p> <p>- לפחות 50% מהשטח המיועד לקבורה נטו בתכנית יהיה לקבורה רבודה/מכפלות.</p> |



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | | | גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר) | תכסית (% מתא שטח) | שטחי בניה (מ"ר) | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | יעוד | |
|------------------|------------|-------------|------------|--------------------------|--|-------------------------|--------------------|-------------------|-------|--------------------|---------|------|--------------------|
| | | | | | | | סה"כ שטחי בניה | מעל הכניסה הקובעת | | | | | |
| | | | | | | | | שרות | עיקרי | גודל מגרש כללי | | | |
| קדמי | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | | | |
| 0 | 5 | 5 | 5 | | 1 | 4 | 4 | 200 | 20 | 180 | 5448 | 1 | בית קברות |
| 5 | 0 | 0 | 0 | | 1 | 4 | 0.71 | 20 | | 20 | 2824 | 2 | שטח ציבורי פתוח |
| (1) | (1) | (1) | (1) | | 2 | 9 | 22.5 | 473 | 117 | 356 | 2103 | 5 | תיירות |

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:

- גובה מבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- בסמכות הועדה המקומית להעביר זכויות ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו ומשטח עיקרי לשטח שירות, בתנאי שסה"כ זכויות הבניה תשמרנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי תשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

6. הוראות נוספות**6.1****בינוי ו/או פיתוח**

בקשה להיתר בניה תכלול תכנית וחתכים טיפוסיים (בק"מ לא קטן מ- 1:250) של פיתוח כל המגרש ויכלול הסביבה הקרובה למרחק של לפחות 10.0מ'. תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת תכנית פיתוח שתתבסס על נספח הבינוי המצורף לתכנית זו אשר שתכלול את המפלסים הסופיים של קרקע, מיקום הקירות התומכים וגבהים. כמו כן, תכנית הפיתוח תכלול סידורים להספקת מי שתייה וחשמל לשימוש בית עלמין.

הוראות לשיקום נופי למזעור השפעות על הסביבה:

א. מזעור השפעות הבינוי על הסביבה:

1. תוכן תכנית פיתוח נופית ערוכה ע"י אדריכל נוף מורשה שתציג אמצעים למזעור השפעת הבינוי על הנוף הקיים ותבדוק אפשרות לשילוב חלקים מחורש קיים במסגרת התכנית.

2. תכנית הפיתוח תתייחס לסביבה תוך דירוג חלקות הקבורה בהתאמה למדרון הטבעי.

3. חלקות הקבורה יהיו בטרסות בגובה עד 2 מ', בהתאם לשיפוע המדרון. בסמוך לקירות תמך תישמר ערוגה לנטיעת עצים ושיחים למזעור ניצפות הקירות.

4. דרך להנגשת בעלי מוגבלויות תהיה לפי העקרונות שבנספח נגישות.

5. תאורת לילה תופעל רק במקרה של לוויה וקבורה.

ב. שיקום נופי:

1. שיקום נופי לדרכי גישה - באם מבוצעות עבודות עפר או פריצה לדרכי גישה לאזורים שונים באתר, נדרשת תכנית שיקום המפרטת פיזור אדמה מקומית לשולי הכביש ומדרונות חציבה ומילוי ותכנית נטיעות לשיקום.

2. קירות תמך וקירות פיתוח - חומרי גמר של קירות פיתוח יהיו מאבן בדוגמה פראית בעלת גוון פטינה טבעי של אבנים באזור התכנית.

3. ערימות חישוף קרקע, במידה וישנן, יישארו באתר ויפוזרו לצרכי שיקום וגינון.

6.2**עתיקות**

כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.

במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך

| | |
|--|------------|
| עתיקות | 6.2 |
| <p>לשמר את העתיקות.</p> <p>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p> | |
| חניה | 6.3 |
| <p>החניה תהיה באזורי החניה שהוגדרו בנספח התנועה המהווה חלק ממסמכי תכנית זו. תנאי למתן היתר בניה הינו הבטחת מקומות חניה כמפורט בנספח התנועה.</p> | |
| חלוקה ו/ או רישום | 6.4 |
| <p>תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק הת"ב 1965. רישום החלוקה ייעשה על פי הוראות החוק.</p> | |
| חשמל | 6.5 |
| <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושי תיירות בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון/בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת 1 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> | |

| 6.5 | חשמל |
|-----|---|
| | <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).</p> |
| 6.6 | ביוב, ניקוז, מים, תברואה |
| | <p>מים:</p> <p>תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית - רשות ניקוז כנרת.</p> <p>ניקוז השטח יהיה בעיקרו ניקוז עילי. פתרון לניקוז השטח, כולל פתרון ניקוז לחלקות הקבורה הקיימות, יהיה במסגרת תוכנית הפיתוח ויוגש כתנאי לקבלת היתר בניה.</p> <p>ביוב:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה לשירותים, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, רשות המים-תחום כנרת, והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>אשפה:</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיה לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח התכנית ויסומן בהיתר בניה.</p> |
| 6.7 | ניהול מי נגר |
| | <p>א. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים ושטחי חנייה בתחום התכנית, יבטיח בין השאר, קליטת, השחייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי לחלול ישירים, או מתקני החדרה.</p> <p>ג. באזור בית עלמין לא יהיו מתקני החדרה באזור הקבורה. מי נגר עילי ינוקזו לאורך השבילים לכוון ערוץ הנחל שמנקז את כל האזור.</p> |

| | |
|---|-----------------------------------|
| <p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p> | <p align="center">6.8</p> |
| <p>- על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים בסימונים של עץ לעקירה או עץ להעתקה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי.</p> <p>ה. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>ו. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.</p> | |
| <p align="center">סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> | <p align="center">6.9</p> |
| <p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבניה.</p> | |
| <p align="center">פיקוד העורף</p> | <p align="center">6.10</p> |
| <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגן במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p> | |
| <p align="center">שרותי כבאות</p> | <p align="center">6.11</p> |
| <p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> | |
| <p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p> | <p align="center">6.12</p> |
| <p>תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה</p> <ul style="list-style-type: none"> - אישור תכניות כוללות לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך. - הגשת תכנית בינוי ותכנית פיתוח ושיקום נופי באישור ועדה מקומית. - תכניות הפיתוח והשיקום הנופי להגשת היתרי בניה ילוו באדריכל נוף רשום אשר יכין תכניות פיתוח ושיקום מפורטות שיכללו אמצעים למזעור הפגיעה בסביבה ופתרונות לשיקום הנוף שיוגשו כחלק מתנאי מתן היתרי בניה. - בהיתר בניה יפורט גוון המבנים המתוכננים עבור מזעור נצפות המבנים. - בנספח לבקשה להיתר בניה יפורטו עבודות העפר הנדרשות. יצורף מאזן עבודות חפירה ומילוי. יפורט פתרון לעודפי עפר באם ישנם. חל איסור על הקמת מערומי עפר לרבות מערומי עפר זמניים ללא פתרון קבוע ומוסכם לעודפים אלו. | |
| <p align="center">תשתיות</p> | <p align="center">6.13</p> |
| <p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו 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 ע"י מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים</p> | |

| | |
|---|---------------|
| 6.13 | תשתיות |
| <p>והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p> | |

| | |
|---|---------------------------|
| 6.14 | חומרי חפירה ומילוי |
| <p>1. כל עבודות העפר יבוצעו בתחום האתר תוך כדי מניעת דרדור בולדרים, פסולת ועודפי עפר מחוץ לאתר. תכנית הפיתוח חייבת לכלול פתרון לסילוק פסולת עפר ושיקום נופי לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p> <p>2. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005 וכמפורט להלן:</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר - לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר(אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>ד. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>ה. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.</p> <p>ו. בהעדר איזון (בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה):</p> <ul style="list-style-type: none"> - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור רשות מקרקעי ישראל. - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי. <p>- בתכנית עבודות העפר יסומנו עצים לשימור מסביב לעבודות, בתכנית יסומן באופן בולט גבול העבודה (קו דיקור) לכלים מכנים אשר מעבר לו האזורים יוגדרו כאזורי אל-געט.</p> <p>- לא יותרו שפכי עפר בתחום ומעבר לגבול תכנית גם לא בצורת מערום זמני. בהיתר יפורט מאזן עבודות עפר וינתן פתרון לעודפי עפר כולל פינויים מהשטח.</p> | |

| | |
|---|---------------------------|
| 6.15 | הפקעות לצרכי ציבור |
| <p>ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין.</p> | |

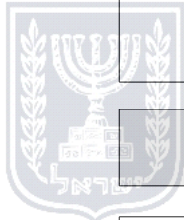
7. ביצוע התכנית

| 7.1 שלבי ביצוע | | |
|-----------------------|--------------|---|
| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
| 1 | הרחבה שלב א' | מיידי |
| 2 | הרחבה שלב ב' | יבוצע רק לאחר 80% מימוש/ביצוע השלב הקודם. |

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|--------------|---|
| 3 | הרחבה שלב ג' | יבוצע רק לאחר 80% מימוש/ביצוע השלב הקודם. |
| 4 | הרחבה שלב ד' | יבוצע רק לאחר 80% מימוש/ביצוע השלב הקודם. |

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית - 40 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27