

ועדה מקומית - "שומרון"  
**נתקבל**  
24.10.2007  
לטיפול  
לחוק

מחוז חיפה

ועדה מקומית לתכנון ובניה  
מחוז חיפה  
23-10-2007  
נתקבל  
תיק מס'

ועדה מקומית לתכנון ובניה - "שומרון"

תחום שיפוט מוניציפלי פרדס חנה - כרכור

משרד הפנים מחוז חיפה  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
1165/ש אישור תכנית מס.  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 1.5.07 לאשר את התכנית.  
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 1165/ש  
פרסמה בילקוט הפרסומים מס. 5593  
מיום 8.11.06

הודעה על אישור תכנית מס. 1165/ש  
פרסמה בילקוט הפרסומים מס. 5748  
מיום 12.11.07

תכנית מס' ש / 1165

הרחבת בית העלמין בפרדס חנה - כרכור

שינוי ל ש / 1

מרץ 2003

עדכון: פברואר 2004

אוגוסט - 2006 - להפקדה

יוני 2007 - למתן תוקף

מחוז חיפה

הועדה המקומית לתכנון ובניה - "שומרון"  
תחום שיפוט מוניציפלי: מו"מ פרדס חנה - כרכור

תכנית ש/ 1165

הרחבת שטח בית העלמין בפרדס חנה - כרכור

שנ"ל 1

1. כללי
- 1.1 שם וחלות:  
תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת ש/1165, הרחבת שטח בית הקברות בפרדס חנה - כרכור. תכנית זו תחול על כל השטח הכלול בגבולות התכנית כמסומן בתשריט בקו כחול. (להלן "התשריט").
- 1.2 מסמכי התוכנית:  
תקנון בן 10 עמודים,  
תשריט בקני"מ 1:1250, שיהיה חלק בלתי נפרד מהתכנית.  
נספח בינוי מנחה בקני"מ 1:250 הכולל תשריט - 2 גליונות והוראות בקשר למבננים, פריסת סוגי קבורה, פרוגרמה ושלבי ביצוע (מחייב לנושאים הקבועים בסעיף 6.1)  
נספח נוף מנחה בקני"מ 1:500 הכולל תשריט והוראות (מחייב לנושאים הקבועים בסעיף 6.1)  
נספח ניקוז מנחה בקני"מ 1:500 הכולל תשריט והוראות (מחייב לנושאים הקבועים בסעיף 6.1)  
נספח תנועה וחנייה מנחה הערוך בקני"מ 1:500 - 2 גליונות.
- 1.3 יחס לתכניות אחרות:  
התכנית מהווה שינוי לתכנית ש/1, תכנית המתאר. בכל מקרה של סתירה בין תוכנית זו לקודמותיה, תגברנה הוראות תכנית זו.  
על תכנית זו חלות הוראות תמ"א 19.
- 1.4 המקום:  
בישוב פרדס חנה כרכור, מצפון לבית העלמין הקיים. גובל בדרום ברחוב השדה ובמזרח ברחוב משמרות.
- 1.5 גוש וחלקה:  
גוש: 10100 חלקה בשלמות: 140, חלק מחלקות: 30, 95, 49,  
גוש 10105 חלק מחלקות 138, 88
- 1.6 שטח התכנית:  
25,188 מ"ר (מדוד גרפית).
- 1.7 תחום שיפוט מוניציפלי:

מועצה מקומית פרדס חנה – כרכור.

**1.8 יזם התכנית:**

מועצה מקומית פרדס חנה – כרכור

**1.9 בעל הקרקע:**

שונים

**1.10 עורך התכנית:**

אירית גיל, תכנון ערים בע"מ

טל': 04-9837751 פקס: 04-9533841

עורך תכנית הבינוי: ינר עמירם – משרד לתכנון בנין,

טל': 04-6371796, פקס: 04-6371143

עורך תכנית נוף וניקוז: לנר אלחנתי אדריכלות נוף בע"מ, טל/ פקס: 04-8577441

עורך תכנית התנועה: ד.א.ל פיתוח והנדסה בע"מ, טל: 04-8577355, קס: 8577365

**1.11 מטרת התכנית:**

א. שינוי יעוד שטח חקלאי לשטח המיועד לבית עלמין לצורך הגדלת שטח בית העלמין הקיים, ולשטחים המיועדים לשצי"פ, דרכים, ושטח חקלאי מיוחד – לתכנון נחל בעתיד.

ב. קביעת הוראות בניה, קביעת שלבי ביצוע.

ג. קביעת הוראות בניה ופיתוח.

ד. קביעת שטחי הקבורה ואופיים, דרכים, חניות שבילים להולכי רגל, שטחי גינון

ה. קביעת הוראות לטיפול נופי, בינוי ועיצוב ושיטת ניקוז.

ו. קביעת הוראות לטיפול נופי ותחזוקה בשטח שצי"פ – נחל

**2. פרוש ומונחים**

בתכנית הזאת פרוש כל מונח מהמונחים הוא לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ותקנות התכנון והבניה 1970.

3. באור סימני התשריט

קו כחול עבה	- גבול התכנית.
קו כחול מקוטע	- גבול תכנית קיימת.
שטח צבוע חום	- דרך קיימת (מאושרת לפי ג/ 29).
שטח צבוע אדום	- דרך מוצעת
שטח עם פסי אלכסון בירוק לבן לסרוגין	- שטח חקלאי.
שטח צבוע צהוב מרושת בירוק	- שטח לבית קברות.
שטח צבוע ירוק כהה	- שצ"פ
שטח עם פסי אלכסון בירוק לבן לסרוגין תחום במסגרת אדומה	- שטח חקלאי מיוחד לתכנון נחל בעתיד
שטח עם פסי אלכסון צהוב וסגול	- שטח לשירותים עירוניים
מספר ברביע העליון של עיגול בדרך	- מספר דרך.
מספר ברביע הצדדי של עיגול בדרך	- קו בנין.
מספר ברביע התחתון של עיגול בדרך	- רוחב דרך
קו שחור ועליו משולשים	- גבול גוש
קו ירוק רציף ועגול ירוק רציף	- גבול ומספר חלקה רשומה
קו ירוק מקוקו ועגול ירוק מקוקו	- גבול ומספר חלקה לביטול
שטח צבוע ירוק בהיר	- שצ"פ נחל
קו מקוטע בצבע צהוב	- מבנה להריסה
מספר בשחור	- מספר גוש

4. טבלת השטחים:

ייעוד	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח [מ"ר]	שטח [%]	שטח [מ"ר]	שטח [%]
אזור חקלאי	24,190	96.04	----	----
שטח ציבורי פתוח			2,470	9.8
שטח ציבורי פתוח - נחל			3,732	14.8
שטח חקלאי מיוחד - לתכנון נחל בעתיד			1,285	5.0
דרך קיימת (מאושרת לפי ג/ 29)	998	3.96	998	4.0
בית עלמין	-	-	16"703	66.4
סה"כ	25,188	100%	25,188	100%

שטח לבית עלמין ישמש בעיקרו לקבורה והקמת מצבות. כמו כן יתאפשרו בשטח התכנית שטח לחנייה, דרכי נגישות לקברים משולבות לרכב והולכי רגל, בתחומן תתאפשר העברת קווי תשתית ותאורה, פיתוח וגינון סביב הקברים ובגבול בית הקברות. פיתוח בית העלמין יהיה בהתאם להוראות תכנית זו ובהתאם למפורט בנספחי הבינוי, התנועה והנוף.

שצ"פ

ישמש כרצועת חיץ בין אתר בית העלמין והשימושים הגובלים. בשטח יותר: גינון, נטיעות, מתקני ישיבה ונוי, קירוי קל, מעבר הולכי רגל ומדרכות. כן תתאפשר העברת תשתיות תת קרקעיות, תאורה וניקוז. בשטח השצ"פ הגובל בשצ"פ נחל, ניתן יהיה להעביר, לפי הצורך, שביל שירות לטיפול בשצ"פ נחל.

שצ"פ נחל

מיועד לטיפול וטיפול תוואי הניקוז ופיתוחו ייעשה כחלק מפיתוח השצפיים בתכנית. שצ"פ זה יהיה פתוח לכלל הציבור. בשטח זה יבוצעו עבודות שיקום וטיפול תוואי הניקוז תוך שימור העצים הבוגרים.

שטח חקלאי

מיוחד- לתכנון

נחל בעתיד

דרך

מיועד לתכנון נחל בעתיד. בשטח זה יאסרו בניה וגידור והשטח ישמר כשטח טבעי. תיאסר עקירת עצים ושיחים. מיועד לתנועת כלי רכב והולכי רגל, חניות, העברת קוי תשתית, מתקני רחוב, ותאורה.

על שטח בית העלמין יחולו ההוראות שנקבעו בתכנית תמ"א 19 וההוראות הבאות:

- 6.1 נספח הבינוי והנוף (תשריט והוראות) המנחים, מחייבים לעניין שיטות הקבורה, מיקום וצפיפות הקברים. כן הם מחייבים לעניין מיקום המתחמים השונים והדרכים הפנימיות. למרות האמור, תותר סטיה מנספח הבינוי בנושאים הבאים:
  - א. סידור הקברים ובלבד שמס' הקברים לא יפחת מצפיפות של 500 קברים לדונם בממוצע לכל שטח בית העלמין.
  - 6.2 צפיפות הקבורה הממוצעת לא תפחת מ- 500 קברים לדונם בכל שטח בית העלמין. הקבורה תהיה בקבורת שדה ובקברי מכפלה, כמפורט בנספח הבינוי.
  - 6.3 מחצית מהשטח יועד לקבורת מכפלה (קבורה רוויה). התכנית מציעה בכל שלב כ 50% מקומות קבורה רוויה וכ 50% מקומות לקבורת שדה.
  - 6.4 יוקצה שטח לקבורה אזרחית בשיעור של 10% מהנפטרים, מיקומו מוגדר בנספחי הבינוי והנוף.
  - 6.5 לא תותר קבורה בשבילים ובדרכים.

#### 7. עקרונות התכנון הנופי

הגינון, רצועות השצ"פ ושצ"פ וואדי יפותחו עפ"י הנספח הנופי ועקרונותיו כפי שמופיע בתשריט ובנספח הנוף המהווים חלק מתכנית זו ובנוסף:

##### **שימור עצים קיימים**

בנספח הנופי מסומן מיקום עצים קיימים לשימור בשטח התכנית. לא תורשה עקירתם של העצים המוגדרים לשימור בתחום בית העלמין וציר הנחל. עצים אלה מיועדים לשימור במקומם. יסופקו תנאים נאותים לקיום והתפתחות העץ. אלה יודגשו ע"י יצירת פינות ישיבה מוצלת סביבם.

##### **שלד הצמחיה באתר**

שלד הצמחיה ידגיש את מאפייני המרכיבים העיקריים באתר. יעשה שימוש בצמחיה שונה בכל ציר רוחב והצמתים יודגשו ע"י עצי ברוש.

##### **שילוב אזורי ישיבה**

ישולבו אזורי ישיבה מוצלים באתר לשימוש המבקרים בבית העלמין. בכניסה לאתר, לאורך צירי הרוחב ולאורך ציר הניקוז בו תתוכנן טיילת עם פינות ישיבה מוצלות.

##### **גינון סביב החנייה**

לצורך הקטנת השפעתה הסביבתית ישולבו בגבולה המזרחי והצפוני של החנייה ובתוך החנייה שטחי גינון ועצים.

## שוליים גידור ותיחום

בהיקף בית העלמין יבנה קיר גדר בגובה 1.8 מ' מבטון מזויין בחיפוי אבן מנוסרת מעובדת ואו תבניות בטון דמוי אבן. הקיר הפונה לשצי"פ וואדי יבנה מחגורת בטון מחופה באבן ומעליה גדר מעוצבת בגובה 1.8 מ' בו יבנו פתחים, לצורך מעבר אדם ולצורך מעבר מי הנגר העיליים מבית העלמין לכיוון ציר הניקוז.

## 8. הוראות נוספות

כל מערכות התשתית אשר מתוכננות באתר תהיינה תת קרקעיות.

### 1. מים

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

### 2. ניקוז

לתכנית מצורף נספח ניקוז המתווה את עקרונות ניקוז השטח. אולם, תנאי לקבלת היתר בניה, הוא הגשת תכנית ניקוז מפורטת שתוגש לאישור מהנדס הועדה המקומית ואישור רשות הניקוז האזורית. תכנית הניקוז תציג את מערכת הניקוז העילי והתת קרקעי בשטח אתר בית העלמין וסידורי הוצאת עודפי המים אל מערכת הניקוז האזורית כדי להבטיח שמפלט מי התהום בשטח אתר בית העלמין יהיה לפחות 3 מטרים מתחת לפני הקרקע הסופיים בשטח המיועד לצרכי קבורה וכדי להבטיח מניעת זיהום מי התהום. כן תציג תכנית הניקוז פתרונות לאיטום של אזור הקבורה למניעת חלחול של מי נגר עילי וכניסת נוזלים לתת קרקע. מערכת הניקוז של בית העלמין תהא בנגר עילי מבוקר.

### 3. גיאולוגיה וקרקע

לצורך הכנת והגשת תכנית ניקוז מפורטת יש לבצע קידוחי ניסיון ובדיקות קרקע באתר, אשר יהיו בסיס לתכנון מפורט בכל המישורים הרלוונטיים, כדי למנוע פגיעה בקברים. בתכנית הבינוי והפיתוח כאמור בסעיף 9.2, יקבעו המפלסים הסופיים של הקרקע באתר בית העלמין, מיקום קירות תומכים וגובהם וכן כל הסידורים להבטחת יציבות הקרקע ומדרונותיה ומניעת גלישות קרקע. התכנון לביצוע וכן ביצוע כל העבודות בשטח ילוו ע"י מהנדס קרקע.

### 4. ביוב

מבנים ומתקנים הנזקקים למערכת ביוב יחוברו לרשת הישוב, באישור מהנדס המועצה המקומית.

### 5. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ואו 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 מ'.

בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.

בקו-מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ' מ' 25 מ'.

#### הערה

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:
  - מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
  - מ - 1 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 לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

#### 9. תנאים להוצאת היתר:

1. אישור תשריט חלוקה והבטחת רישומו
2. אישור תכנית בנייה ופיתוח לביצוע בקני"מ 1:250 ע"י הועדה המקומית, כדלהלן:
  - התכנית תתייחס לכל שלב בתכנית בנפרד ותגדיר את אופי פיתוח השטח, המפלסים הסופיים, גובה פני השטח, קירות תמך, חתכים, מקום טרסות הקבורה, מקום וגודל של אופי הקבורה. מקום המשטחים להכנת הקברים, צורת הקבורה, פיזור ומיקום עצים, מיקום מתקני ישיבה, מיקום ופתרונות מתקני האנרגיה, מערכות חשמל. פתרונות ניקוז עפ"י האמור בסעיף 8.2 ופתרונות לטיפול בקרקע כאמור בסעיף 8.3.
3. אישור הוועדה המקומית לנספח פיתוח נופי שיוכן ע"י אדריכל נוף שיתייחס לכל שטח בית העלמין, כולל השצפיים.
4. אישור תכנית ניקוז מפורטת עפ"י האמור בסעיף 8.2 לעיל
5. הבטחת ביצוע התשתית

#### 10. דרכים וחניה

החניה תהיה עפ"י הוראות תקנות התכנון והבניה - התקנת מקומות חניה התשמ"ג 1983, או עפ"י התקנות התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.

#### 11. הפקעות

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.



## 12. עתיקות

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978.
2. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות, בדיקה/ חפירת הצלה מקדמית, חפירת הצלה), יבצע היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט – 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכנית כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

## 13. חלוקה חדשה ורישום

גבולות חלקות קיימות שאינן תואמים לגבולות האיזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים. בתכנית ייקבעו גבולות חלקות ומגרשים חדשים ותואמים ליעודי הקרקע. תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון הבניה.

## 14. היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י החוק.

## 15. שלביות לביצוע התכנית:

פיתוח בית העלמין יבוצע בשלבים עפ"י האמור בסעיף 6.1 ועפ"י המסומן בנספח הבינוי ובהתאם לעקרונות תכנית הבינוי. כל שלב יעמוד בפני עצמו כולל כל עבודות הפיתוח, הגינון ופיתוח שטחי חפירה ומילוי. בשלב אי יפותח מגרש החנייה גידור תוחם לבית העלמין ומערכות הניקוז כולל תעלת הניקוז בתחום שטח שצ"פ וואדי. כמו כן, תפותח רצועת השצ"פ המקיפה את בית העלמין, למעט הרצועה הצפונית הגובלת עם רחוב הגליל שמועד ביצועה יידחה למועד ביצועו של רחוב זה.

חתימות

אדריכל דני אל אריז  
מהנדס ח. מקומית  
פרדס חנה-פרס

23.09.07

אדריכל דני אל אריז  
מהנדס ח. מקומית  
פרדס חנה-פרס

23.9.07

בעל הקרקע:

יום התוכנית:

עורך התוכנית:

אדריכל גיל  
תכנית - ערים בע"מ  
0475815  
513351770  
ח.פ.

הועדה במקומית

הועדה המחוזית

תאריך: יולי 2007

UNCLL ~~412 1/2 1/2~~ QUERO ULLLU  
.....  
20-07-21 412 1/2 1/2  
C. A. C. E. U. R. O. .... Q. U. I. D. ....  
BIOLOGIA (N. A. M. I. L. I. T.)  
[M. I. / S. I. I.] ULLLU Y. N. I. T. - C. E. U.  
.....  
ULLLU ULLLU ULLLU ULLLU - ULLLU

UNCLL ~~412 1/2 1/2~~ QUERO ULLLU  
.....  
20-07-21 412 1/2 1/2  
C. A. C. E. U. R. O. .... Q. U. I. D. ....  
BIOLOGIA (U. L. L. L. U.)  
[M. I. / S. I. I.] ULLLU Y. N. I. T. - C. E. U.  
.....  
ULLLU ULLLU ULLLU ULLLU - ULLLU