

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 301-0395988	
מינהל התכנון הועדה המחוזית - מחוז חיפה	
תל רגב	20-217
	נתקבל

מחוז חיפה
 מרחב תכנון מקומי זבולון
 סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון - מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 הועדה המחוזית החליטה ביום:
 18.2.17
 לאשר את התכנית
 17.2.17
 תאריך יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' _____
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
 ביום _____

דברי הסבר לתכנית

תל רגב הינו בית עלמין אזורי המוגדר בתמ"א 19. תכנית זו מגדירה באתר כולו צפיפות קבורה ממוצעת של 700 יח' לדונם (בשטחי הקבורה), בתמהיל מתון של שיטות קבורה.

לפחות 50% מהקבורה המוצעת תהיה קבורה רבודה. מטרתה לאזן בין חסכון בקרקע לבין טעמי הציבור ועלויות הפיתוח, לקבלת בית עלמין איכותי שיספק את צרכי אוכלוסיית היעד עד שנת 2065 לפחות.

כ- 300 דונם מתוך האתר, הוגדרו בתכנית זו כשטח עם תכנון מפורט, שניתן מכוחו להוציא היתרי בניה. התכנון המפורט מדגים טרסות. בתמהיל של קברי שדה, קברי מכפלה, קבורת סנהדרין וקמרונות - ללא מבני קבורה רב קומתיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תל רגב
		מספר-התכנית	301-0395988
1.2	שטח התכנית		625.873 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר-מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לי"ר
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי זבולון
 קואורדינאטה X 212121
 קואורדינאטה Y 741411

1.5.2 תיאור מקום אתר-בית העלמין תל רגב, ממזרח לקרית אתא וממזרח לכביש 70

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה ל.ר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10380	מוסדר	חלק		53
10388	מוסדר	חלק		10
10392	מוסדר	חלק		1
10384	מוסדר	כל הגוש	3, 5-6	

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/19	כפיפות	תמ"א 19 על שינוייה	3525	758	11/02/1988
תמא/31 /א/3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/31 /א/3. הוראות תכנית תמא/31 /א/3 תחולנה על תכנית זו.	6482	250	17/10/2012
זב/68	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זב/68 ממשיכות לחול.	4305	3334	18/05/1995
זב/68 ד	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זב/68 ד ממשיכות לחול.	5452	226	03/11/2005
זב/מק/68 ה	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זב/מק/68 ה ממשיכות לחול.	5186		21/05/2003
זב/68 ז	שינוי	הוראות תכנית זב/68 ז מחוץ לגבולות התכנון המפורט בתכנית זו, ממשיכות לחול.	6840	6875	17/07/2014
זב/68 ח	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זב/68 ח ממשיכות לחול.	6429	4624	10/06/2012
301-0272799	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 301-0272799 ממשיכות לחול.	7207	3502	16/02/2016
301-0237883	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 301-0237883 ממשיכות לחול.	7139	964	04/11/2015



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



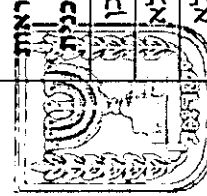
תכנון זמין
מונה הדפסה 9



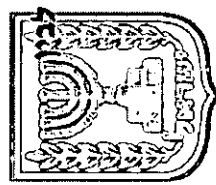
תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראות התכנית								
כן	תשריט מצב מוצע		איתן רונאל		1	1:1500	מחייב	הוראות התכנית
לא	נספח בינוי מנחה, למעט פיתוח	08/02/2017	איתן רונאל	22/01/2017	1	1:1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	בטרסות		איתן רונאל				חלקית	בינוי
לא	חתכים ופרטים	30/10/2016	איתן רונאל	27/10/2016		1:250	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	08/02/2017	גל גרונו	31/01/2017	1	1:1250	מנחה	תנועה
לא	נספח עצים	08/02/2017	אמיר בלום	02/02/2017	1	1:1250	מחייב	סביבה ונוף
לא	הרכיית שטחים פתוחים	08/02/2017	אמיר בלום	02/02/2017	1	1:250	מנחה	סביבה ונוף
לא	ניתוח ניצפות	14/02/2017	אמיר בלום	22/09/2016	1	1:1	רקע	סביבה ונוף
לא	נספח ניקוז תנוחה	08/02/2017	יאיר קורנברג	01/02/2016	1	1:1250	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז מילולי	10/10/2016	יאיר קורנברג	10/10/2016	21	1:1	מנחה	ניקוז
לא	מצב מאושר	30/10/2016	איתן רונאל	26/10/2016	1	1:1250	רקע	מצב מאושר



תאריך: 10.10.2017



תאריך: 10.10.2017

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המתייעים המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המתייעים

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, אריה פרגיון יו"ר	מספר רשיון	מנהלת בתי העלמין היהודיים בתל רגב	רכסים (1)	(1)			04-8406032	04-8406036	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 39 רכסים.

1.8.2 יזם

דוא"ל	מקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
	04-8406036	04-8406032		(1)	רכסים	מנהלת בתי העלמין היהודיים בתל רגב		איגוד ערים, אריה פרגיון יו"ר	איגוד ערים

(1) כתובת: ת.ד. 39 רכסים.

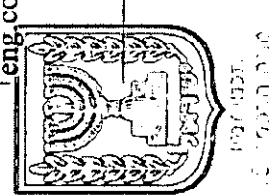
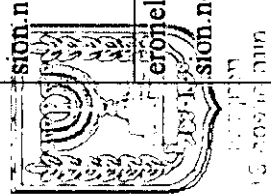
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	מקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
	04-8630970	04-8630940	15	שד הפל"ים	חיפה	רשות מקרקעי ישראל		רמ"י	בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
erone@netvi sion.net.il	02-6518845	02-6512145	9	הארזים	ירושלים	איתן רונאל - דרורית לוי אדריכלים בע"מ	102361	איתן רונאל דרורית לוי	עורך ראשי	אדריכלית
erone@netvi sion.net.il	02-6518845	02-6512145	9	הארזים	ירושלים	איתן רונאל - דרורית לוי אדריכלים בע"מ	40027	איתן רונאל	עורך ראשי	אדריכל
mb@miller- blum.co.il	04-8339980	04-8339070	14	התשבי	חיפה	מילר בלום תכנון סביבתי בע"מ	40289	אמיר בלום	יועץ	אדריכל נוף
gal@grdel.co .il	04-8559100	04-8559111		(1)	טירת כרמל	גרונר ד.א.ל. מהנדסים בע"מ	78717	גל גרונר	יועץ	מהנדס
office@sbk- eng.co.il	03-9239004	03-9239003	14	אימבר (2)	פתח תקוה	סירקין בוכנר קורנברג מהנדסים יועצים בע"מ	35422	יאיר קורנברג	יועץ תשתיות	מהנדס

(1) כתובת: רחוב היוזמה 2.
(2) כתובת: אימבר 14 פ"ת.



1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנית זמן
מונה הדכסה 19

מונח	הגדרת מונח
קבורת סנהדרין	קבורה בקירות הבנויים מכוכים זה מעל זה, שפתחם פונה הצידה (ולא למעלה)
קבורת שדה	קבר לנפטר יחיד בקרקע.
קבר זוגי (קבורה זוגית), קבורת מכפלה)	קבר עמוק עם פתח יחיד, המאפשר קבורת שני נפטרים אחד מעל השני עם חציצה ביניהם (מכונה גם "קבר משפחתי").
קמרון קבורה	חלל מקומר המאפשר קבורה ברצפתו ומעל לתקרה שלו.

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**

תכנון מחדש של אתר בית העלמין המטרופוליני תל רגב, בצפיפות בינונית, בטרסות קבורה, כך שיספק פתרון קבורה לציבור לתקופה של לפחות 50 שנה, בפתרון מתון ומתאים להעדפות הציבור, ובעלויות פיתוח סבירות



תכנית זמן
מונה הדכסה 19

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת מערכת דרכים יעילה ומינימלית המאפשרת ניצול מירבי של השטח לקבורה.
- קביעת שטחי קבורה נרחבים ככל הניתן והוראות תכנית מפורטת לביצועם.
- קביעת שטחים ביעוד לפי תכנית מאושרת אחרת ומגבלות לגביהם.
- קביעת צפיפות מינימלית בשטחי הקבורה ובשטחים לפי תכנית מאושרת אחרת בתחום האתר.
- קביעת שיטות הבינוי, הפיתוח והקבורה, קביעת קבורה בטרסות.
- קביעת הוראות לגבי אופי הבינוי.
- קביעת זכויות והוראות בניה למבני קבורה, מבני הספדים ומבנים טכניים.
- קביעת הוראות לגבי כבישים, תניה, ניקוז, תשתיות.
- קביעת הוראות לגבי נטיות וטיפול בעצים בוגרים.
- ביטול תשריט מספר 2 מתכנית זב/68.



תכנית זמן
מונה הדכסה 19

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

625.873

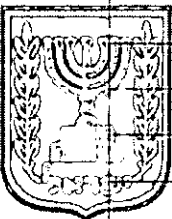
שטח התכנית בדונם



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
בית קברות	42, 38 - 30, 28
דרך מאושרת	69, 66, 43, 12 - 9, 7 - 4
דרך מוצעת	65, 63 - 61, 49, 46 - 44, 27 - 17, 15 - 13
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	67, 60 - 58, 8, 3 - 1
שטחים פתוחים	68, 57 - 51, 39, 29



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
דרך / מסילה לביטול	בית קברות	37 - 34, 32 - 30, 28
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	69, 66, 43, 12, 10, 9, 7 - 5
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	20, 19, 13
דרך / מסילה לביטול	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	67, 8, 3 - 1
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים	52, 51, 39, 29
קו בנין מתוכנית קודמת	בית קברות	42
קו בנין מתוכנית קודמת	דרך מאושרת	4
קו בנין מתוכנית קודמת	שטחים פתוחים	55
קו חשמל מתח עליון	בית קברות	34
קו חשמל מתח עליון	דרך מאושרת	43, 7
קו חשמל מתח עליון	דרך מוצעת	13
קו חשמל מתח עליון	שטחים פתוחים	39



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אתר בתי העלמין היהודיים	68,785	10.99
בית קברות	271,825	43.43
דרך מאושרת	71,806	11.47
כניסה ראשית לבית העלמין	9,498	1.52
שדרת לוויות בקבורה רוויה	13,499	2.16
שדרת לוויות משולבת	16,818	2.69
שטח בית עלמין יהודי טיפוס א	99,588	15.91
שטח לעיצוב נוף	13,679	2.19
שטח פרטי פתוח	26,258	4.20

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
0.40	2,517.49	שטח ציבורי פתוח
5.06	31,670	שמורת טבע
100	625,943.49	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
43.48	272,102.35	בית קברות
4.61	28,864.42	דרך מאושרת
6.22	38,908.36	דרך מוצעת
41.51	259,801.78	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.19	26,197.15	שטחים פתוחים
100	625,874.06	סה"כ

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

שטח במ"ר	סוג ישות
34,258.75	דרך /מסילה לביטול



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	בית קברות
4.1.1	שימושים
	חלקות קבורה, מבני קבורה בקירות תמך, מבני הספדים ושרות לקבורה, מצללות, מגרשי חניה רחבות ושבילים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי /או פיתוח</p> <p>נספח הבינוי הינו נספח מנחה, אך העקרונות של פיתוח השטח בטרסות מחייב. יותר שינוי בצורת הקירות התמך ומיקומם, עד ל 20 מ' מן המפורט בנספח. יותר שינוי בגבהים עד 3 מ' מן הגבהים בנספח, ובלבד שגובה קיר תמך לא יעלה על 8 מ'. במקרה של שינויים נרחבים יותר, תוגש תכנית בינוי מפורטת לכל שטח התכנית, כולל חלקים שבוצעו, לאישור הוועדה המקומית, בהסכמת מהנדס הוועדה ומנהלת תל רגב. התכנית תראה את השתלבות הפתרון המוצע באתר ובסביבה, ותחליף עם אישורה את נספח הבינוי של התכנית. בכל מקרה לא תהיה גמישות בנושא צפיפות הקבורה.</p>
ב	<p>בינוי /או פיתוח</p> <p>בינוי ופיתוח שטחי הקבורה יהיה בטרסות, כמפורט בנספח הבינוי. קירות התמך המפרידים בין הטרסות יהיו בגובה של כ 5 מ'. קירות התמך יוצלו להגדלת ניצול הקרקע לקבורה, על ידי קמרונות קבורה וחדרי קבורה בתוך קיר התמך, או ע"י קבורת סנהדרין. קירות תמך בין טרסות ללא ניצול יותרו רק אם בתחום ההיתר הצפיפות תהיה לפחות 600 מקומות לדונם. לא יותרו מבני קבורה של יותר מקומה אחת מעל לקרקע. לא יותרו מבני קבורה שגובהם עולה על 8 מ'. לא יותרו שטחי קבורה שהגישה אליהם היא רק במדרגות ו/או מעלית. לא יותרו שטחי קבורה שאינם מאפשרים עמידה בדרישות נגישות.</p>
ג	<p>סביבה ונוף</p> <p>בפיתוח שטחי הקבורה תשולב נטיעת עצים בכמות שלא תפחת מ-20 עצים לדונם. בשולי טרסות הקבורה ולאורך השבילים הראשיים יבוצעו שטחי גינון, כמודגם בנספחי הבינוי והנוף. תוגבל נטיעת עצי פרי משיקולי הלכה.</p>
ד	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>שיטות קבורה: שיטות הקבורה באתר תהיינה קבורת שדה על גבי טרסות, קבורת מכפלה וקבורת משפחתית, קבורה בקמרונות קבורה וחדרי קבורה, בקירות וטרסות ומעל גגותיהם, וכן קבורת סנהדרין, וקבורה רמה (במפלס אחד בלבד מעל למפלס הקרקע). במסגרת תכנון הקבורה יוצגו פתרונות לעתיד, לאפשרות של ליקוט עצמות ופתרונות קבורה אחרים שיתאימו לצרכי הציבור לזמנם. כל קבורת שדה בשטח התכנית תהיה קבורת שדה עמוקה, בעומק של 1.60 מ' לפחות מפני השטח; המאפשרת קבורת נפטר נוסף בעתיד.</p>
ה	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>בשטחי קבורה בתחום התכנית, ביעוד בית קברות, לא תפחת צפיפות הקבורה הממוצעת מ 700 מקומות קבורה לדונם, ולא פחות מ- 400 מקומות קבורה לדונם. תנאי לאישור היתר בניה בשטחים אלו יהיה הצגת הצפיפות הממוצעת בתחום ההיתר, וכן הצגת</p>



תכנון זמין
מונה תדפיס 19



תכנון זמין
מונה תדפיס 19



תכנון זמין
מונה תדפיס 19

4.1	בית קברות
	<p>הצפיפות בשטחים שבוצעו בהיתר על פי תוכנית זו, כך שהצפיפות הממוצעת המצטברת לא תפחת מ 700 מקומות קבורה לדונם.</p> <p>בשטחי הקבורה לחישוב הצפיפות יכללו גם שבילים, קירות תמך, שטחי גינון וכו'.</p> <p>בשטחי הקבורה לחישוב הצפיפות לא יכללו דרכים וחניות על פי תוכנית זו, שטחי שמורת טבע, שטחים פתוחים, מבני הספדים ורחבות הספדים.</p>
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	דרכים, חניות, נטיעות, צירי לוויית, מצללות
4.2.2	הוראות
א	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>עצים בוגרים קיימים בתחום הדרך, יועתקו ככל הניתן בתחום האתר. עצים שאינם מתאימים להעתקה יעקרו על פי הנחיות פקיד היערות. במקרה של עצים יחודיים, עתיקים או גדולים במיוחד, תיבדק אפשרות לשינוי תכנון ואף שינוי תוואי הדרך לשימורם.</p>
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	דרכים, חניות, נטיעות, צירי לוויית, מצללות
4.3.2	הוראות
4.4	שטחים פתוחים
4.4.1	שימושים
	<p>א. שטחי גינון נטיעות ושבילים.</p> <p>ב. רצועת הפרדה בהיקף בית האתר המשמשת גם להשהיית מי נגר עילי.</p> <p>ג. שטח לשימור קבוצות עצים בוגרים.</p> <p>ד. שטחי התכנסות ומנוחה.</p> <p>ה. מעבר תשתיות תת קרקעיות.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. בהיקף האתר תישמר רצועה ברוחב 5 מ' ללא בנייני. גובה קירות הפיתוח (הפנימי והחיצוני) התוחמים את הרצועה לא יעלה על 5 מ'. גובהו של הקיר החיצוני לא יפחת מ- 2 מ' ויהיה קיר תמך או גדר מחופה באבן.</p> <p>2. בתאי שטח 51, 52, 53, 54 ישומרו ריכוזי עצים בוגרים הקיימים באתר. שטחים אלה ינוצלו ככל הניתן לרווחת המבקרים באתר, לרבות פיתוח אזורי התכנסות והתקנת ריהוט גן.</p> <p>3. תותר העברת תשתיות תת קרקעיות בכל השטחים הפתוחים.</p>
4.5	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.5.1	שימושים
	שימושים עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.5.2	הוראות



התכנון זמין
מונה תדפיסה 19



התכנון זמין
מונה תדפיסה 19



התכנון זמין
מונה תדפיסה 19

4.5	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
א	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>א. בשטחי קבורה בתחום התכנית, ביעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת, לא תפחת צפיפות הקבורה הממוצעת מ 700 מקומות קבורה לדונם, ולא פחות מ- 400 מקומות קבורה לדונם. תנאי לאישור היתר בניה בשטחים אלו יהיה הצגת הצפיפות הממוצעת בתחום ההיתר, וכן הצגת הצפיפות בשטחים שבוצעו בהיתר על פי תכנית זו, כך שהצפיפות הממוצעת המצטברת לא תפחת מ 700 מקומות קבורה לדונם. בשטחי הקבורה לחישוב הצפיפות יכללו גם שבילים, קירות תמך, שטחי גינון וכו'. בשטחי הקבורה לחישוב הצפיפות לא יכללו דרכים וחניות על פי תכנית מאושרת, מבני הספדים ורחבות הספדים.</p>
ב	<p>גמישות לתכנית</p> <p>בתחום תכנית המתאר ניתן יהיה לאשר תוכנית מפורטת בסמכות הוועדה המקומית, ובלבד שלא תחרוג מהנחיות הצפיפות בתוכנית זו.</p>
ג	<p>ביטול סעיפים מתוכניות קודמות</p> <p>בשטחים בהם חלה תכנית מאושרת זב/68, יבוטלו הנחיות הבינוי והפיתוח המופיעות בתשריט מס' 2.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



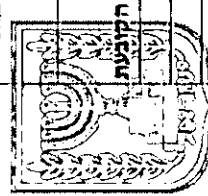
תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
		מותרות לכניסה הקובעת עיקרי	מעל הכניסה הקובעת עיקרי					
(3) 2	(2) 8	מותרות לכניסה הקובעת עיקרי	מלל הכניסה הקובעת	גודל מגרש כללי	מבני קבורה	36 - 30	בית קברות	בית קברות
(6) 1	(5) 4		(4) 15		מצללות	36 - 30	בית קברות	בית קברות
(9) 1	(8) 4		(7) 300		שירותים ומבנים טכניים	36 - 30	בית קברות	בית קברות
(12) 2	(11) 8		(10) 3000		מבני הספדים ושרות	36 - 30	מבנים ומסודות	בית קברות
(15) 1	(14) 4		(13) 3000		מצללות		ציבור לדת	דרך מאושרת
(18) 1	(17) 4		(16) 3000		מצללות		דרך מוצעת	דרך מוצעת



תכנית מס' 301-0395988
תל רגב

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

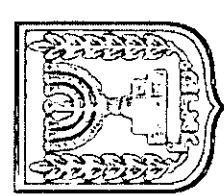
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

תותר הקלה של עד 50% בזכויות הבניה ע"י הוועדה המקומית, מנימוקים שיפורטו, בהמלצת מהנדס הוועדה המקומית ומנהלת תל רגב.

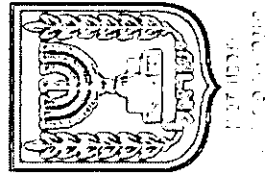
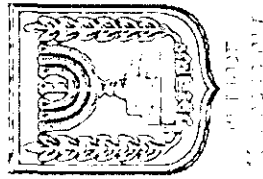
הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) הערך מתיחס למ"ר מקסימום.
- (2) הערך מתיחס למטר מקסימום.
- (3) הערך מתיחס ל מקסימום.
- (4) הערך מתיחס למ"ר מקסימום.
- (5) הערך מתיחס למטר מקסימום.
- (6) הערך מתיחס ל מקסימום.
- (7) הערך מתיחס למ"ר מקסימום.
- (8) הערך מתיחס למטר מקסימום.
- (9) הערך מתיחס ל מקסימום.
- (10) הערך מתיחס למ"ר מקסימום.
- (11) הערך מתיחס למטר מקסימום.
- (12) הערך מתיחס ל מקסימום.
- (13) הערך מתיחס למ"ר מקסימום.
- (14) הערך מתיחס למטר מקסימום.
- (15) הערך מתיחס ל מקסימום.



תכנית מס' 301-0395988
תל רגב

- (16) הערך מתיחס למי"ר מקסימום.
- (17) הערך מתיחס למטר מקסימום.
- (18) הערך מתיחס ל מקסימום.



6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>חניה</p> <p>חניית קבע לאורך הכבישים ובמגרשי חניה קבועים תהיה על פי התקן לעת הוצאת היתרי הבנייה בחישוב חניית הקבע יכללו כלל מגרשי החניה בתחום התכנית, כולל מגרשים קיימים בתחום התכנית.</p> <p>בסמוך לכל מבנה הספדים זמני, יהיו לפחות 80 מקומות חניה. הם יכולים להיות במגרשי חניה זמניים, על גבי שטחי קבורה מתוכננים, שיפעלו כל עוד המבנה קיים ומשמש כמבנה הספדים. תכנון זמני חניה הדפסה 9*</p> <p>בסמוך לכל מבנה הספדים, קבוע יהיו לפחות 120 מקומות חניה. חלקם יכולים להיות במגרשי חניה זמניים, על גבי שטחי קבורה מתוכננים, שיפעלו כל עוד המבנה משמש כמבנה הספדים באופן שוטף. עם מילוי שטחי הקבורה ברדיוס השרות של המבנה יחזרו השטחים להיות שטחי קבורה, וישארו בסמוך למבנה לפחות 40 מקומות חניה.</p>
<p>6.2</p>	<p>חשמל</p> <p>1. רשת החשמל: כל רשתות החשמל החדשות במתח נמוך ובמתח גבוה יהיו תת-קרקעיות, לא תותר בניית מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים.</p> <p>2. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל: גבהי פיתוח מתחת לקו חשמל עילי קיים בשטח יהיו נמוכים ב- 5 מ' לפחות מתחתית קו החשמל.</p> <p>3. לא יינתן היתר חפירה או חציבה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד על עמוד חשמל במתח עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה / נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברת החשמל הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג.</p> <p>4. תנאי להיתר בניית מבנים לשהיית קהל יהא אישור חברת החשמל, ובהתאם למרחקי הפרדה נדרשים.</p> <p>5. ארונות החלוקה לרשתות חשמל ותקשורת וכן פילרים למרכזיות מאור, ימוקמו במדרכה ובשטחים פתוחים וישולבו בגדרות.</p> <p>5. תותר הקמת חדרי טרנספורמציה בתחום האתר, משולבים בגדרות או בקירות הפיתוח.</p> <p>6. תאורה:</p> <p>א. תאורה לאורך הדרכים ובשטחי הקבורה (לצורך קיום לוויות לילה) תהיה מסוג ובתכנון המפחית למינימום זיהום אור לסביבה.</p> <p>ב. ככל הניתן לא תפעל התאורה בשעות הלילה מעבר לשעות הפעילות של בית העלמין.</p> <p>ג. תאורת גדר היקפית באתר תיקבע בהתאמה לדרישות הבטחון ובתנאי שלא תהיה הפרעה התאורה כלפי כביש 6.</p>
<p>6.3</p>	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>1. ביוב:</p> <p>א. מערכת הביוב תאפשר הקמת שרותים לציבור במרחקים סבירים, כך שמרחק הליכה מכלי עזרה תכנון זמני חניה הדפסה 9*</p> <p>מקום בחלקות הקבורה אל שרותים סמוכים לא יעלה על 250 מ'.</p> <p>ב. קבועות תברואתיות יחוברו למערכת הביוב באתר.</p> <p>2. ניקוז:</p> <p>א. מי נגר עילי ינותבו ויוסדרו בהתאם להנחיות נספח הניקוז ונספח הבינוי.</p>



6.3	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>
	<p>ב. ניקוז חלקות הקבורה יעשה אל מערכת הניקוז בכבישים ובהיקף האתר. ככל הניתן, מי הנגר יופנו לרצועת הגינון ברוחב 5 מ' שבהיקף בית העלמין, שתהיה ללא בינוי ותאפשר השהיית נגר.</p> <p>ג. במוצאי מערכת התיעול אל ערוצי הניקוז מחוץ לשטח התכנית, יותקנו אמצעים להשהיית פיזור ולשבירת אנרגיית הזרימה.</p> <p>ד. לא תהיה החדרה של מי גשם בתחום חלקות הקבורה.</p> <p>ה. לא יתאפשר בינוי במרחק הקטן מ- 15 מטר מהנחלים הנמצאים בשטח הפרויקט ומחוץ לו.</p> <p>ו. תוואי תשתיות מתוכננות יקחו בחשבון את הימצאותם של עצים בשטח, בחירת התוואי תעשה תוך התחשבות ושמירת העצים.</p> <p>3. מים:</p> <p>א. מערכת המים תאפשר השקיית שטחי הגינון באתר והקמת מתקן לנטילת ידיים בחלקות הקבורה.</p> <p>ב. תא שטח 29 ישמש תוואי לחיבור האתר לקווי חברת מקורות. בתא שטח זה לא יותר בינוי ותתאפשר בו גישה חופשית לתחזוקת הקו.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6.4	<p>הוראות פיתוח</p>
	<p>1. שלביות ביצוע: הפיתוח יעשה באופן צמוד דופן לחלקות הקבורה הקיימות, תוך מזעור ההשפעות על השטחים הפתוחים מסביב לבית העלמין, ועל חלקות הקבורה שאינן מתוכננות לפיתוח בקרוב, כך שיישארו במצבן הטבעי עד לפיתוחן. כל שלב יעמוד בפני עצמו כולל כל עבודות הפיתוח, הגינון ושיקום שטחי חפירה ומילוי.</p> <p>2. ייאסר לשפוך שפך בניה ואו לאחסן מילוי או סלעים מחוץ לאזורים המיועדים בתכנית לבניה, אלא במקום שתואם ואושר מראש בהיתר הבניה.</p> <p>3. מגיש היתר הבניה ישקם את השטחים שנפגעו במהלך הבניה והסלילה, לרבות חיפוי באדמת חישוב לשיקום פני השטח.</p> <p>4. עבודות פיתוח בצמידות לשטחי גן לאומי ייעשו בהקפדה יתרה למניעת חריגות ופגיעות בנוף, למניעת נזקים לערכי טבעו ונוף, לצמצום למינימום ההכרחי את המפגעים בעטיין של העבודות. במקרים בהם הפרשי גובה גדולים בין הקרקע הקיימת למתוכננת, יבוצעו קירות תומכים בתחום רצועת הגינון ההיקפית בשולי בית העלמין. הקירות יטושטשו באמצעות צמחיה של מטפסים ועצים.</p> <p>5. כל עבודות התשתית, לרבות פריצת דרכים, מעבר כלים כבדים ומשאיות, מיקום שטחי התארגנות ושטחים זמניים לערמות עפר, יהיו בתחום שטח התכנית בלבד.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6.5	<p>שמירה על עצים בוגרים</p>
	<p>כל הניתן, ישולבו עצים בוגרים קיימים בשטחי הקבורה, בהתאמה לנספח עצים בוגרים. עצים יחודיים, עתיקים או גדולים במיוחד, ישולבו בשטחי הקבורה גם בהתאמות תכנון משמעותיות, ככל הנדרש. שטחי קבורה שהופחתו לצורך שימור עצים בוגרים לא יובאו בחשבון לחישוב הצפיפות.</p> <p>למרות האמור לעיל, עצים בוגרים קיימים שאינם ניתנים לשילוב, יועתקו ככל הניתן, על פי הנחיות פקיד היערות.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6.6	<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>
	<p>1. תכנון חלקות הקבורה יעשה עפ"י תקנות הנגישות הנוגעות לבתי עלמין כפי שיפורסמו מעת לעת.</p>

6.6	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	2. מקומות חניה לנכים יוקצו ליד כל הכניסות הראשיות לחלקות הקבורה.

6.7	אזורים מיוחדים
	<p>1. שטחי הקבורה בתא שטח 28 יהיה מיועד לקבורה אזרחית (שטחו כ- 10% משטחי הקבורה הקיימים בפועל, והמוצעים בתכנית זו).</p> <p>2. תותר הקצאת שטחים נוספים לקבורה אזרחית בשטחי קבורה אחרים בתחום תכנית זו, לפי הצורך.</p>



תכנית מס' 301-0395988

6.8	עתיקות
	<p>המקרקעין שבתכנית מצויים בתחומי אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליהם ההוראות הבאות:</p> <p>א. כל עבודה בתחום שטח התכנית תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשלי"ח-1978.</p> <p>ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה / חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשלי"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.</p>



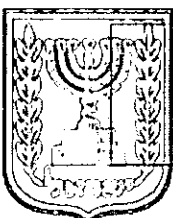
תכנית מס' 301-0395988

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

	<p>התכנית תמומש בתקופה של לפחות 50 שנה, בתחום תכנית המתאר. הפיתוח ייעשה בשלבים צמודי דופן ובהתאמה לסעיף 6.4 לעיל.</p> <p>כל 4 שנים מיום אישור התכנית - תתקבל ממנהלת האתר עדכון לגבי צפיפות הקברים שנבנו בפועל.</p>
--	--



תכנית מס' 301-0395988

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: אריה פרגיון יו"ר	סוג: חברה/תאגיד ממשלתי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מנהלת בתי העלמין היהודיים בתל רגב 111111	חתימה:	

יזם	שם: אריה פרגיון יו"ר	סוג: איגוד ערים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מנהלת בתי העלמין היהודיים בתל רגב 111111	חתימה:	

בעל עניין בקרקע	שם: רמ"י	סוג: בבעלות מדינה	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 222222	חתימה:	

עורך התכנית	שם: איתן רונאל	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: איתן רונאל - דרורית לוי אדריכלים בע"מ 514848951	חתימה:	

עורך התכנית	שם: דרורית לוי	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: איתן רונאל - דרורית לוי אדריכלים בע"מ 514848951	חתימה:	



תכנון זמין
מונה תדפיסה 19



תכנון זמין
מונה תדפיסה 19



תכנון זמין
מונה תדפיסה 19