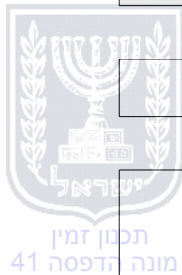


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 399-0205922

בית עלמין אזורי בדרום מחוז חיפה



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

חיפה  
גלילית מחוז חיפה  
תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

05/06/2017

לאשר את התוכנית

04/02/2019



תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית לאפשר הקמת בית עלמין אזורי שיספק את צרכי הקבורה של אור עקיבא, בנימינה, גבעת עדה, זכרון יעקב, פרדס חנה, כרכור, קיסריה וקיבוצי ומושבי דרום מועצה אזורית חוף הכרמל. קיבולת האתר מחושבת כך שתאפשר קבורה עד שנת 2060 לאוכלוסיית יעד של 150,000 נפש. בית העלמין מתוכנן בקבורה רוויה בצפיפות ממוצעת של 750 יחידות קבר לדונם. הקיבולת המכסימלית בשטח התכנית היא 47,500 יחידות קבר. מוצע תמהיל קבורה הכולל כ-15,000 יח' בקבורת כוכים וכ-32,500 יח' בקבורה משפחתית. מאחר וטווח מימוש התכנית צפוי להתארך שנים רבות, מודגש בזאת כי כל פתרונות הקבורה הפיזיים המודגמים במסמכי התכנית אינם מחייבים, והם להמחשה בלבד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית בית עלמין אזורי בדרום מחוז חיפה

מספר התכנית 399-0205922

1.2 שטח התכנית 94.363 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

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

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	גלילית מחוז חיפה
קואורדינאטה X	195360
קואורדינאטה Y	711499

### 1.5.2 תיאור מקום

השטח נמצא מצפון לאזור התעשייה קיסריה, בסמיכות לתחנת מיתוג של חברת חשמל (תחמ"ג).

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שטח גלילי- מחוז חיפה - חלק מתחום הרשות:

נפה

### 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
10092	מוסדר	חלק		5
10630	מוסדר	חלק		1
10655	מוסדר	חלק		2
10656	מוסדר	חלק		2

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

שומרון



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/04/1973		1912	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/10/א/1. הוראות תכנית תמא/10/א/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/10/א/1
21/11/1991		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/10/א/1/6. הוראות תכנית תמא/10/א/1/6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/10/א/1/6
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
11/12/2016	1404	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/6/6. הוראות תכנית תממ/6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/6
10/01/1963	607	989	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/400 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/400

הערה לטבלה:

תמא/10/ג/2 סוג יחס כפיפות, תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/10/ג/2. הוראות תכנית תמא/10/ג/2 תחולנה על תכנית זו.

## 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				איתן רונאל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1500	1		איתן רונאל		תשריט מצב מוצע	לא
חוות דעת סביבתית	מנחה		54	01/06/2016	ניר מעוז	22/11/2018	חוות דעת סביבתית	לא
ביוב	מנחה	1: 1	6	26/11/2018	יאיר קורנברג	26/11/2018	מים וביוב - דברי הסבר	לא
ביוב	מנחה	1: 1000	1	26/11/2018	יאיר קורנברג	26/11/2018	נספח מים וביוב	לא
ביוב	מנחה	1: 2000	1	26/11/2018	יאיר קורנברג	26/11/2018	נספח מים וביוב מערכת אזורית	לא
הוראות פיתוח	מחייב חלקית	1: 1000	1	22/11/2018	איתן רונאל	22/11/2018	שלביות ביצוע הנספח מחייב לנושא סדר שלבי הביצוע לשלב ג' בלבד. הנספח מחייב חלקית לסדר שלבי הביצוע א, ב ומחייב חלקית לענין הגבולות בין השלבים.	לא
ניקוז	מנחה	1: 2500	1	26/11/2018	יאיר קורנברג	26/11/2018	אגני ניקוז	לא
ניקוז	מנחה	1: 1	22	26/11/2018	יאיר קורנברג	26/11/2018	דברי הסבר	לא
ניקוז	מנחה	1: 1000	1	26/11/2018	יאיר קורנברג	26/11/2018	קווי ניקוז	לא
עיצוב פיתוח ובינוי	מחייב חלקית	1: 500	1	26/11/2018	איתן רונאל	26/11/2018	נספח בינוי: תכנית, חתכים וחזיתות. הנספח מחייב לנושא החומה בהיקף בית העלמין, גבהי פיתוח מינימליים, והעקרון של שילוב צמחיה בחלקות הקבורה.	לא
תנועה	מנחה	1: 1000		22/11/2018	משה אלבוחר	22/11/2018	דרך גישה לאתר	לא

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא		26/11/2018	משה פלוס	20/11/2018	1	1:2500	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

**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
	ועדה מחוזית	ועדה מחוזית	111111	הועדה המחוזית חיפה	חיפה	שד הפלי"ם	15	04-8633427		

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית	111111	הועדה המחוזית חיפה	חיפה	שד הפלי"ם	15	04-8633427		

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				קרן קיסריה אדמונד בנימין דה רוטשילד באמצעות החפ"ק	קיסריה .	(1)	2	04-6174416	04-6174416	oded@caesarea.com

(1) כתובת: האשל 2.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	איתן רונאל	40027	איתן רונאל - דרורית לוי אדריכלים	ירושלים	הארזים	9	02-6512145	02-6518845	eronel@netvision.net.il
מהנדס	יועץ תחבורה	משה אלבוחר	114972	משה אלבוחר שרותי הנדסה בע"מ	ירושלים	האומן	24	02-6795581	02-6795571	moshealbocher@bezeqint.net
אקולוג	יועץ סביבתי	ניר מעוז			פרדס חנה- כרכור	הבוטנים	10	04-6307317		maozni@gmail.com
מודד	מודד	משה פלוס	442	הלפרין פלוס בע"מ	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082	03-9626874	mail@hp-mapping.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	יאיר קורנברג	35422		פתח תקוה	אודם	11	03-9239003	03-9239004	
אדר' נוף	יועץ נופי	איתמר רעיוני		סגל רעיוני אדריכלות נוף ועיצוב אורבני בע"מ	עין הוד	עין הוד		02-6310470	02-6310485	



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

## 1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
בית עלמין אזורי	אתר בית עלמין המיועד לשרת 2 ישובים או יותר הנימצאים בקירבה גאוגרפית זה מזה או חלק מאוכלוסית ישובים אלה עפ"י השתייכותם הדתית או העדתית-דתית.
קבורת סנהדרין	קבורה בקירות הבנויים מכוכים זה מעל זה, שפתחם פונה הצידה (ולא למעלה).
קבר זוגי (קבורה זוגית)	קבר עמוק עם פתח יחיד, המאפשר קבורת שני נפטרים אחד מעל השני עם חציצה ביניהם (מכונה גם "קבר משפחתי" או "קבר מכפלה").
קבר שדה	קבר לנפטר יחיד בקרקע.

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

הקמת בית עלמין אזורי שיספק צרכי קבורה, עד שנת היעד 2060, לישובים פרדס חנה, כרכור, קיסריה, אור עקיבא, זכרון יעקב, בנימינה, גבעת עדה, וישובי דרום מועצה אזורית חוף הכרמל. קיבולת התכנית 47,500 יח' קבורה בצפיפות ממוצעת של 750 קברים לדונם.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד מיער עפ"י ג/400, משטח לביניני ציבור, מאזור תעשייה, משטח ציבורי פתוח לבית קברות, שטח פתוח ליעודים של שטח ציבורי פתוח ושטח לדרך/טיפול נופי. מודגש בזאת כי התכנית אינה משנה את מסדרון החשמל שבתמ"א 2/ג/10 אלא חופפת אותו.
- 2.2.2 קביעת השימושים המותרים לכל יעוד קרקע.
- 2.2.3 התווית דרך גישה זמנית לאתר בשטח פתוח.
- 2.2.4 קביעת בינוי מנחה לחלקות קבורה, קירות קבורה, מיקום מבנים, שטחי חניות, מפלסי פיתוח, שבילים פנימיים ושטחי גינון בתחום בית הקברות.
- 2.2.5 קביעת הוראות בנוגע לצפיפות הקבורה.
- 2.2.6 קביעת הוראות וזכויות בניה, תנאים להיתר בניה הוראות סביבתיות והוראות לפתוח נופי וסביבתי לתשתיות ולניקוז.
- 2.2.7 קביעת סעיפי גמישות מותרים להוראות בינוי ופיתוח.
- 2.2.8 קביעת הוראות למערכת ניקוז, אספקת מים וחשמל.
- 2.2.9 קביעת השלבים והתניות לביצוע.

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
בית קברות	7, 6, 1
שטח ציבורי פתוח	2
שטחים פתוחים	9, 8, 3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מסדרון תשתיות עילי	בית קברות	7, 1
גבול מסדרון תשתיות עילי	שטח ציבורי פתוח	2
גבול מסדרון תשתיות עילי	שטחים פתוחים	8, 3
הנחיות מיוחדות	בית קברות	7, 1
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	2
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים	3
הנחיות מיוחדות ב	שטחים פתוחים	9, 8
קו חשמל מתח על	בית קברות	7, 1
קו חשמל מתח על	שטח ציבורי פתוח	2
קו חשמל מתח עליון	בית קברות	7, 1
קו חשמל מתח עליון	שטח ציבורי פתוח	2

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תעשייה	147	0.16
יער לפי תכנית ג/400	19,052	20.19
שטח ציבורי פתוח	2,438	2.58
שטחים לבינייני ציבור	4,987	5.29
שטחים למעבר קוי חשמל לפי תמ"א 10/א/1	67,739	71.79
<b>סה"כ</b>	<b>94,363</b>	<b>100</b>

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
בית קברות	72,718.9	77.06
שטח ציבורי פתוח	5,976.83	6.33
שטחים פתוחים	15,667.27	16.60
<b>סה"כ</b>	<b>94,363</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	בית קברות
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בית קברות אזורי.</li> <li>2. שטחי קבורה רוויה.</li> <li>3. מבנה הספדים וטהרה.</li> <li>4. דרכים, חניות ושבילים פנימיים.</li> <li>5. שטחים פתוחים לשיקום נופי, לנוי, לתנועה ושהיה של הולכי רגל.</li> <li>6. מסדרון חשמל. במסדרון החשמל יותרו השימושים הבאים: עמודי חשמל, קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים בכל המתחים, תשתיות חשמל ושימושים לפי תמ"א 10 על שינוייה.</li> <li>7. חניון.</li> <li>8. שטחי גינון והצללה.</li> </ol>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b> שטחי קבורה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הקיבולת המכסימלית בשטח התכנית היא 47.500 יחידות קבר, מתוכן כ- 15000 יח' בקבורת כוכים וכ- 32500 יח' בקבורה משפחתית.</li> <li>2. מס' הקברים לדונם לא יפחת מ-750 קברים לדונם במוצע.</li> <li>3. פיתוח השטח יהא בהתאם להוראות תכנית זו ובהתאם לעקרונות המפורטים בנספח הבינוי והפיתוח.</li> <li>4. למרות האמור לעיל תותר גמישות בנושאים הבאים:             <ol style="list-style-type: none"> <li>א. יותר שינוי בתמהיל סוגי הקבורה ובתנאי שמספר הקברים בקבורת שדה לא יעלה על 10% מסה"כ הקברים ומס' הקברים בקבורת כוכים לא יפחת מ 10% מסה"כ הקברים.</li> <li>ב. יותר שינוי בסידור הקברים בפרישת חלקות הקבורה ובמיקום השבילים בתנאי שמס' הקברים הממוצע לא יפחת מ-750 קברים לדונם ובתנאי שתפרוסת הבינוי תאפשר גישה תיפעולית מלאה בכל עת לעמוד החשמל של קו מתח על.</li> <li>ג. יותר שינוי במיקום קירות התמך והכוכים בטווח של עד 3 מ'.</li> <li>ד. יותר שינוי בגבהי הפיתוח שבתכנית. תותר הגבהה של שטחי הקבורה עד גובה 1 מ'. לא תותר ירידה מהם ובכל מקרה לא יפחת גובה הפתוח ממפלס +20.50 מעל פני הים.</li> <li>ה. יותר שינוי בגובה קירות התמך וקירות הכוכים ובתנאי שגבהם לא יעלה על 4.5 מ' + מעקה סורג.</li> </ol> </li> </ol>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b> הוראות בינוי ופיתוח:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בית העלמין יהיה מוקף גדר או קיר מחומרים קשיחים ועמידים, שגובהו לא יפחת מ-1.5 מ'.</li> <li>2. קירותיהם החיצוניים של קירות התמך והכוכים וקירותיהם החיצוניים ועמודיהם של הבנינים יהיו מצופים אבן מלאכותית כדוגמת כורכרית, בגוון מתאים לסביבה. לא יותר שימוש באבן מלאכותית צבועה.</li> <li>3. גובה קירות התמך וקירות הכוכים ילא יעלה על 4.5 מ' + מעקה סורג.</li> <li>4. במבנים יותר שילוב אלמנטים מיוחדים מחומרים קשיחים ועמידים שאינם מחופים באבן באישור מהנדס הוועדה המקומית.</li> </ol>



4.1	בית קברות
	<p>5. תותר בניית פרגולות ברחבת ההספדים ולאורך צירי ההליכה ויותר בהן שימוש בחומרים קשיחים ועמידים ובעץ בטיפול מיוחד כמו כן יותר שימוש בבדי הצללה וקירווי עמידים.</p> <p>6. רחבת ההספדים במתחם ההתכנסות הציבורי תרוצף ותכלול גינון, עצים, ספסלי ישיבה ופרגולות.</p> <p>7. הוראות נופיות מנחות בדבר נטיעות, סוגי עצים וכו' על פי הנחיות הנספח הנופי ובכפוף להוראה 6.5 (5) להלן.</p> <p>8. פיתוח ובניית מבנים בקרבת קו ניקוז תת קרקעי הקיים באתר יעשה תוך נקיטת כל האמצעים הנדרשים למניעת פגיעה בקו.</p> <p>9. הוראות בינוי ופיתוח בתחום רצועת המעבר לקווי חשמל על פי ההנחיות בסעיף 6.8.3. להלן.</p>
ג	<p><b>בינוי ו/או פיתוח שלביות ביצוע:</b></p> <p>1. פיתוח השטח יעשה בשלבים בהתאמה לנספח שלביות ביצוע ובהתאמה לסעיף 7 להלן.</p> <p>2. למרות האמור לעיל תותר גמישות בגבולות השלבים, ובלבד שכל שלב יעמוד בפני עצמו, כולל כל עבודות הפיתוח, גידור ושיקום שולי השטח המפותח.</p> <p>3. בהיקף המתחם ובתוכו לא יושארו מורדות מילוי/חפירה גלויים. כל שטח שיופר ולא יפותח במלואו יוסדר בשיפועיו ויכוסה באדמה גננית מיוצבת באמצעות צמחיה.</p>
ד	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>מבנה הספדים וטהרה (בתחום תא שטח מס' 6):</p> <p>מיקום מבני ההספדים יהיה כמפורט בתשריט בתא שטח מס' 6 ולפי העקרונות המוצגים בנספח הבינוי ובהתאם להוראות הבאות:</p> <p>1. השימושים המותרים במבנה זה הם: אולם הספדים, חדר טהרה, מחסנים, משרדי בית העלמין וחדרי שרותים.</p> <p>2. מס' הקומות לא יעלה על 1 קומה.</p> <p>3. תותר גמישות במיקום מבני ההספדים המוגדר בנספח הבינוי, בתחום תא שטח 6 בלבד ובכפוף לעמידה במרחקים מתשתיות חשמל לפי סעיף 6.8 בהוראות תכנית זו. יש לציין כי הבינוי הינו מנחה בלבד.</p> <p>4. תותר הקמת מבנים זמניים כגון סככת הספדים או שרותים ארעיים עד בניית המבנה הקבוע ובלבד שהמבנים יהיו בתחום שלב הפיתוח בלבד.</p>
ה	<p><b>ניקוז</b></p> <p>נגר עילי ינוקז במלואו ללא מתן אפשרות לחידור בתחום משטחי הקבורה.</p> <p>1. פני חלקות הקבורה יאטמו ע"י רצפות קבורה ואיטום פתחי הקבורה עד להקמת מצבות.</p> <p>2. שטחי הקבורה יתוכננו בשיפועים שירחיקו את הנגר העילי אל מערכת הניקוז.</p> <p>3. מפלס תחתית הקבורה יבוצע במפלס גבוה ממפלס מי התהום המירבי הצפוי.</p> <p>4. בתחתית חלקות הקבורה תבוצע שכבת איטום חרסיתית ושכבת ספיגה ותאחיזה, בכפוף לסקר הידרוגיאולוגי שיערך לעת עריכת היתר בניה, כמפורט בחוות הדעת הסביבתית.</p> <p>5. בית העלמין ינוקז במידה מספקת וכנדרש.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

<p><b>4.1</b></p> <p><b>בית קברות</b></p>	<p><b>4.1</b></p>
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. השטח המסומן בתשריט כשטח עם הנחיות מיוחדות, הוא שטח עם מגבלת בניה הנובעת מתשתיות חשמל. בשטח זה לא ייבנו מבנים וקברים מכל סוג, וישמרו דרכי גישה לרכב תפעולי.</p> <p>2. מרחקים מקווי חשמל ועמודי חשמל יהיו לפי סעיף 6.8 בהוראות תכנית זו.</p>	<p>ו</p>
<p><b>4.2</b></p> <p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>	<p><b>4.2</b></p>
<p><b>4.2.1</b></p> <p><b>שימושים</b></p> <p>א. גינון ונטיעות.</p> <p>ב. שבילים ורחבות לתנועה ושהיה של הולכי רגל.</p> <p>ג. תעלת ניקוז.</p> <p>ד. תשתיות קוויות תת קרקעיות.</p>	<p>4.2.1</p>
<p><b>4.2.2</b></p> <p><b>הוראות</b></p>	<p>4.2.2</p>
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. הרצועה של שטח פתוח ציבורי המקיפה את השטח המיועד לבית קברות תשמש כרצועת חיץ בין בית העלמין לבין השטח הפתוח סביבו, ותכלול תעלת ניקוז בחלקה.</p> <p>2. ברצועה ינטעו עצים וצמחיה מקומית, מותאמת לצמחיה המקומית בהיקף האתר ובכפוף להוראה בסעיף 6.5 (6).</p>	<p>א</p>
<p><b>4.3</b></p> <p><b>שטחים פתוחים</b></p>	<p><b>4.3</b></p>
<p><b>4.3.1</b></p> <p><b>שימושים</b></p> <p>א. דרך זמנית בתאי שטח 8-9.</p> <p>ב. תעלת ניקוז קיימת בתא שטח 3.</p> <p>ג. נטיעות וגינות בתא שטח 3.</p>	<p>4.3.1</p>
<p><b>4.3.2</b></p> <p><b>הוראות</b></p>	<p>4.3.2</p>
<p><b>דרכים</b></p> <p>א</p> <p>סימון מהתשריט : <b>הנחיות מיוחדות ב</b></p> <p>השטח המסומן בתשריט כשטח פתוח עם הנחיות מיוחדות ב' בתאי שטח 8-9, הוא שטח לדרך זמנית עד ביצוע הדרך האזורית מס 652, ממנה תוסדר נגישות קבועה לאתר.</p> <p>1. הדרך הזמנית תבוצע באופן צנוע וחסכוני בשטח וככל הניתן ללא עבודות עפר.</p> <p>2. עם ביצוע נגישות מדרך 652, הדרך הזמנית תבוטל והשטח יושב למצבו הקודם. מצעי הדרך יפורקו וייגרסו.</p> <p>3. הקרקע של הדרך הזמנית, תושב לבעליה עם ביטולה בפועל והפסקת השימוש בה, והשטח יושב לקדמותו.</p> <p>4. לא תותר שתילת צמחיה שאיננה מקומית לצידי הדרך הזמנית.</p> <p>5. לא תותר הקמת עמודי תאורה לאורך הדרך.</p>	<p>א</p>
<p><b>ניקוז</b></p> <p>ב</p> <p>סימון מהתשריט : <b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>השטח המסומן בתשריט כשטח פתוח עם הנחיות מיוחדות (תא שטח 3) הוא שטח הכולל את תעלת הניקוז הקיימת. בשטח זה יותר שימוש בעצי נוי וצמחיה מסוגים שונים, תותר הצבת</p>	<p>ב</p>

שטחים פתוחים	4.3
פרגולות, רהיטי חוץ וברזיות לשתייה ובלבד שלא תהיה פגיעה בתעלת הניקוז ובגישה אליה.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר) מקסימום		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת									
					עיקרי	שרות								
קדמי														
0	0	0	0	0	1	6 (4)	20	20 (3)	1000 (2)	(1)	מבני הספדים	6	מבנים ומוסדות ציבור לדת	בית קברות
0	0	0	0	0	1	4	10	10 (6)	5000 (5)		מצללות וקירויים קלים	7, 6, 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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לפי תשריט.
- (2) הערך מתייחס למ"ר מקסימום, הערה : ניתן לנייד שטחים עיקריים לשטחי שרות.
- (3) אחוז בניה מירבי מתוך תא השטח המיועד לבניה..
- (4) גובה המבנה כולל גובה מעקה גג..
- (5) מצללות בתחום בית העלמין.
- (6) אחוז בניה מירבי למצללות בכל תא שטח..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



## 6. הוראות נוספות

6.1	תנאי להפעלה
	<p>תנאי להפעלת בית העלמין יהא ביצוע דרך הגישה הזמנית המסומנת בתשריט בתחום יעוד "שטחים פתוחים", הכשרת מגרש חניה, חיבור למערכת הביוב העירונית והתקנת חיבור מים פעיל.</p>
6.2	הפקעות ו/או רישום
	<p>הפקעה ורישום</p> <p>1. השטחים המיועדים לצרכי ציבור (בית עלמין, שצ"פ, שטחים פתוחים, דרך ו/או טיפול נופי) ניתנים להפקעה ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראת פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965 או לחילופין יוכרו לרשות המקומית, או למינהלת בית העלמין האזורי, או לגוף אחר שיופקד על הפעלתו וניהולו של האתר עפ"י נוהלי רשות מקרקעי ישראל.</p>
6.3	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. תנאי למתן היתר בניה לכל שלב יהא הגשת תכנית בינוי ופיתוח מפורטת בק.מ 250:1 שתוגש כחלק מהיתר הבניה. התכנית תכלול בינוי, עיצוב, פיתוח נופי, תשתיות וניקוז לכל שטח שלב הפתוח. התכנית תקבע בין היתר את מיקום טרסות הקבורה, גבהי הטרסות, גבהי ומיקום קירות התמך, מיקום המדרגות, מיקום המבנה בתחום המיתחם, מיקום משטחי בטון ההכנה לקבורה וחומרי בניה.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהא הגשת תכנית ניקוז.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהא הכנת תכנית מים וביוב, לרבות פרטי התחברות לתחנת הביוב, ופירוט מערכות למניעת זרימת מים חוזרת אל קו המים שבתחנת השאיבה. התכנית תיכלל בהיתר הבניה.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהא תאום עם חברת מקורות לענין קו מים מנשה 12,13 העובר בתחום התכנית.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה ראשון בכל שלב יהא: א. הכנת סקר עצים בוגרים בתחום השלב לפיתוח. ב. סימון עצים לשימור, העתקה או כריתה וקביעת הוראות לגביהם בתאום עם פקיד היערות.</p> <p>6. מסמך לטיפול בצמחיה פולשנית יצורף לבקשה להיתר בניה. המסמך והטיפול ייעשו בהתאם לעקרונות המוצגים בנספח הסביבתי של התכנית.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה, עבור כל שלב יהא הגשת פרשה טכנית המפרטת את האמצעים למניעת מפגעים, מטרדים ופגיעה בסביבה בזמן עבודות ההקמה, לאישור אידוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה בתחום מסדרון החשמל או צמוד אליו יהא קבלת התייחסות ותאום מוקדם עם חברת החשמל.</p> <p>9. היתר הבניה בתא שטח 6 יבטיח העתקת קווי חשמל קיימים בשטח, ככל שיידרש ובתאום עם חח"י.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה למבנים בתא שטח 6 יהא בדיקת רמת הקרינה בפועל במקום בו מוצעים מבנים ועמידה בתקנות התקפות לאותה עת.</p>
6.4	אזורים מיוחדים
	<p>1. תא שטח 7 יהיה מיועד לקבורה אזרחית.</p> <p>2. בכל שלב פיתוח חלקות קבורה יפותח שטח קבורה בהיקף של לפחות 10% לקבורה אזרחית.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

<p><b>6.4</b></p>	<p><b>אזורים מיוחדים</b></p>
<p>3. התכנסות הלוויות לקבורה אזורית תבוצע במבנה יעודי שיוקם בתחום תא שטח מס' 6.</p>	
<p><b>6.5</b></p>	<p><b>סביבה ונוף</b></p>
<p>1. לא יותר גידור ופיתוח של כל שטח התכנית מלכתחילה ומראש. בכל שלב קבורה יותר גידור ופיתוח שטח של אותו שלב בלבד.</p> <p>2. תעלת הניקוז המשולבת ברצועה הירוקה בהיקף האתר תיוצב באמצעות צמחיה מקומית ותכלול אמצעים להשהיה והחדרת נגר עילי לפי הוראות תמ"א 34 ב 4. תכנון הרצועה יעשה בתיאום עם יועץ נוף.</p> <p>3. לא יעשה שימוש בצמחיה פולשנית בכל תחום האתר. צמחיה פולשנית קיימת בתחום האתר תיעקר ותורחק מהשטח.</p> <p>4. לאורך מערכת הדרכים הפנימית ינטעו עצי צל בשילוב מצללות בצירי לוויית ראשיים.</p> <p>5. באזור חלקות הקבורה לא תותר נטיעת עצים ממינים אסורים ושאנים רצויים ובהתאם לרשימת עצים אסורים שתהיה נהוגה באותה עת ע"י הגורמים המוסמכים העוסקים בשמירת טבע.</p> <p>6. ברצועה הירוקה ההיקפית תותר נטיעת עצים ממינים מקומיים בלבד, ותיאסר נטיעה של מינים אסורים ולא רצויים כאמור לעיל.</p> <p>7. כל נטיעת עצים בתחום רצועת המעבר לקווי חשמל המאושרת תהיה לאחר תאום עם חברת החשמל בדבר העצים המותרים לנטיעה מתחת לקווי חשמל וגובהם.</p> <p>8. מגרש החניה יחולק ע"י מפרדות הכוללות עצים וצמחיה נמוכה בהתאם להנחיות נספח בינוי ופיתוח.</p>	
<p><b>6.6</b></p>	<p><b>עתיקות</b></p>
<p>1. אתרי העתיקות 1656/0 "חידות ח" י"פ 1091 עמ' 1404 מיום 18.5.1964 ; 1656/0 "חידות ח" י"פ 1091 עמ' 1404 מיום 18.5.1964, המצויים בתחום התכנית, הינם אתרי עתיקות מוכרזים כדיון ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>2. 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>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. 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>	
<p><b>6.7</b></p>	<p><b>חניה</b></p>
<p>1. תותר חניה במגרשי החניה הקיימים ובשולי הדרך הזמנית.</p> <p>2. החניה תהיה בהתאם לתקן החניה שיהיה תקף באותה עת.</p>	



<p align="center"><b>חשמל</b></p> <p align="center"><b>סימון בתשריט : קו חשמל מתח על</b></p>	<p align="center"><b>6.8</b></p>
<p>1. בתחום הפרוזדור שלפי תמא/2/ג/10 (20 מטר מציר קו מתח עליון ו-35 מטר מציר קו מתח על) אסורה בניה שתשמש לשהייה ממושכת של אדם ובכלל זה משרדים, מבני שמירה, מבני ההספד וההשכבה וכו'.</p> <p>2. בתחום הפרוזדור יותרו השימושים הבאים : עמודי חשמל, קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים בכל המתחים, וכל התכליות המותרות עפ"י תמ"א 10 ובכפוף לאישור חברת החשמל.</p> <p>3. המבנים בתא שטח 6 יוקמו במרחק שלא יפחת מ- 35 מ' מציר קו מתח על, ו- 20 מ' מציר קו מתח עליון. לא ייבנו קברים ברדיוס של 30 מ' מעמודי החשמל (בשטח המסומן בתשריט כשטח לבית עלמין עם הנחיות מיוחדות) וישמרו דרכי גישה ברכב כבד אל עמודי החשמל.</p> <p>4. בתחום רצועת המעבר לקווי חשמל לפי תמא 2/ג/10 ותמא 1/א/10 לא ניתן להוסיף בינוי ולשנות גבהי קרקע וניקוזים אלא לאחר תיאום עם חברת חשמל וקבלת אישור בטיחותי ממנה. כמו כן בינוי או עבודות שיערכו בשטח יבטיחו גישה מלאה לכלים כבדים לכל אחד מרגלי עמודי החשמל הקיימים והעתידיים.</p> <p>5. כל פעולה בתחום הרצועה למעבר קווי חשמל המאושרת בתמ"א 1/א/10 ובתמ"א 2/ג/10 תהיה בכפוף לאמור בהוראות תכניות אלו ובכפוף לתאום מוקדם עם חברת החשמל.</p> <p>6. כל בניה לגובה מתחת לקווי החשמל תתואם ותאושר על ידי חברת החשמל לישראל. יש לשמור על מרחק אנכי 400 ק"ו מזערי של 12.5 מ' בטמפרטורת תילים 50 מעלות.</p> <p>7. כל נטיעת עצים בתחום רצועת החשמל המאושרת תהיה לאחר תיאום עם חברת חשמל, בדבר העצים המותרים לנטיעה מתחת לקווי החשמל וגובהם.</p>	
<p align="center"><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>הנחיות לשלב ביצוע העבודות</p> <p>1. יש להגיש תכנית חפירה ומילוי לכל שלב ביצוע לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>2. לא יותר לשפוך ולערום עודפי עפר במהלך הבניה לתוך שטחים ציבוריים. יש להמנע מעירום עפר מחוץ לתחום השלב אשר נמצא בפיתוח.</p> <p>3. כל העבודות, כולל מערום זמני- יתבצעו בתחומי בית העלמין ובתחום העבודות.</p> <p>4. יעשו כל הפעולות הנדרשות למיזעור פגיעה בסביבה בשלבי ההקמה ובזמן התפעול.</p> <p>5. יש לבצע גידור זמני ככל שידרש, בעת עבודות ההקמה למניעת פגיעה באזורים רגישים. יחד עם זאת, יש להמנע מגידור קבוע של שלבים שטרם פותחו בחלקו המזרחי של בית העלמין.</p> <p>6. שטחי התארגנות ואחסנה עבור כל שלב פיתוח ימוקמו בתוך שטח השלב. ניתן יהיה לחרוג לשטח השלב הבא רק במידה ויוכח כי אין אפשרות למקם את שטחי ההתארגנות והאחסנה בתחום שטח השלב.</p>	<p align="center"><b>6.9</b></p>
<p align="center"><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים זיהום סביבה</b></p>	<p align="center"><b>6.10</b></p>
<p>1. מניעת זיהום מי תהום תבוצע לפי ההנחיות המפורטות בסעיף 4.1.2 ה לעיל.</p> <p>2. יעשו כל הפעולות הנדרשות למיזעור פגיעה בסביבה בשלבי ההקמה ובזמן התפעול עפ"י עקרונות חוות הדעת הסביבתית, לרבות פעילות בשעות הלילה, מזעור תאורה וטיפול בפסולת.</p> <p>3. שטחי התארגנות ואחסנה ימוקמו בתחום התכנית ויבוצע בהם ניקוי ושיקום מלא עם תום העבודות.</p> <p>4. כל שלב יגודר לפני תחילת הביצוע למניעת פגיעה בשטחים סמוכים.</p>	
<p align="center"><b>תשתיות</b></p>	<p align="center"><b>6.11</b></p>
<p>1. ביוב : מערכות סניטריות באתר בית העלמין יחוברו למערכת הביוב האזורית בפתרון שיאושר</p>	

<b>6.11</b>	<b>תשתיות</b>
	ע"י מהנדס הוועדה המקומית. 2. מים: מערכת המים תחובר למערכת העירונית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלב א' - חלקות קבורה (שלב א בנספח שלבים)	
2	שלב ב' - חלקות קבורה (שלב ב בנספח השלבים)	1. תנאי לתחילת ביצוע שלב זה יהא השלמת כל עבודות הפיתוח בשלב א כולל שיקום שטחי חפירה ומילוי ושיקום שולי השטח המפותח. 2. תנאי לתחילת ביצוע שלב זה יהא איכלוס 60% מהקברים בשלב א.
3	שלב ג' - חלקות קבורה (שלב ג בנספח שלבים)	1. תנאי לתחילת ביצוע שלב זה יהא השלמת כל עבודות הפיתוח בשלב ב' כולל שיקום שטחי חפירה ומילוי ושיקום שולי השטח המפותח. 2. תנאי לביצוע שלב זה יהא אכלוס של 60% מהקברים בשלב ב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו כ 50 שנה מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41