

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי זבולון

מרחב תכנון מקומי מחוזי, מחוז חיפה

תכנית מס' זב/68/ז'

יוזם התכנית: מנהל מקרקעי ישראל

ארכיב מינהל התכנון
30-08-2014
נתקבל

הודעה על הפקדת תכנית מס' 5/68/25
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6071
ביום 30.5.13

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז חיפה
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
5.7.11
לאשר את התכנית

הודעה על אישור תכנית מס' 5/68/25
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6840
ביום 17.7.14

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
התכנית נקבעה טעונה אישור השר
14.11.13
יו"ר הוועדה המחוזית תאריך

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965
התוכנית אושרה ע"י שר הפנים ביום
בינת שרון-מיילגר
מנהלת מינהל התכנון

משרד הפנים
הוועדה המחוזית לתכנון ובניה
מחוז חיפה
08-10-2013
נתקבל
תיק מס'

עודכן בתאריך 15.09.2013 והופץ ל:
לשכת התכנון המחוזית-מחוז חיפה
מנהל מקרקעי ישראל-מחוז חיפה

May 1953

RECEIVED
MAY 19 1953
U.S. DEPARTMENT OF AGRICULTURE
WASHINGTON, D.C.

THE SECRETARY OF AGRICULTURE
WASHINGTON, D.C.

U.S. DEPARTMENT OF AGRICULTURE

U.S. DEPARTMENT OF AGRICULTURE

1. זיהוי וסיווג התכנית

תכנית זו תיקרא תכנית מתאר מקומית מס' זב/68/ז'. התכנית מהווה תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת לגבי השטחים הכלולים בגבול התכנית.

על תכנית זו חלות הוראות תכנית המתאר הארצית לבתי עלמין ת.מ.א 19. התכנית מהווה שינוי לתכניות הבאות:

- א. תכנית מתאר מקומית מס' זב68/ : "בתי עלמין יהודיים למטרופולין חיפה - תל רגב".
- ב. תכנית מתאר מקומית מס' זב68/ד'
- ג. תכנית מתאר מקומית מס' זב165/א'

התכנית כוללת את המסמכים הבאים:

- ✓ א. 19 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")
- ✓ ב. תשריט יעודי קרקע בק.מ. 1:1,250
- ✓ ג. תכנית בינוי, הכוללת 2 גליונות שרטוט בק.מ. 1:1,250 (להלן: נספח מס' 1). התכנית מנחה בלבד.
- ✓ ד. תכנית נופית הכוללת 6 גליונות שרטוט בקני מידה שונים (להלן: נספח מס' 2). התכנית מנחה בלבד.
- ✓ ה. נספח מס' 3 – נספח עצים בוגרים. הנספח מחייב וכולל את המסמכים הבאים:
 - ✓ 1. גליון מס' 1 – מיפוי עצים בוגרים ק.מ. 1:1,250
 - ✓ 2. מסמך סקר עצים והנחיות לשימור/העתקה/ עקירה הכולל 46 עמ'
 - ✓ 3. טבלת סיכום סטאטוס עצים הכוללת 1 עמ'
 - ✓ 4. מפרט מיוחד לשימור עצים הכולל 2 עמ'
 - ✓ 5. מפרט מיוחד להעתקת עצים הכולל 6 עמ'
 - ✓ 6. מפרט מיוחד לעקירת עצים הכולל 2 עמ'
 - ✓ 7. פרט ראש מערכת זמני לטפטוף הכולל 1 עמ'
 - ✓ 8. פרט השקיית עץ הכולל 1 עמ'
- ✓ ו. תשריט פרישת צפיפויות קבורה, הכולל 1 גליון שרטוט בק.מ. 1:1,250 (להלן: נספח מס' 4). התשריט מחייב לעניין קביעת צפיפויות קבורה במגרשים בלבד.
- ✓ ז. תכנית תנועה, תחבורה וחניה הכוללת מסמך פרוגרמה בן 46 עמ' ו-4 גליונות שרטוט בק.מ. 1:1,250 (להלן: נספח מס' 5). התכנית מחייבת.
- ✓ ח. מסמך פרוגרמה לנספח מס' 6 (תכנית מערכת הביוב) ולנספח מס' 7 (תכנית מערכת אספקת המים, בן 9 עמ').
- ✓ ט. תכנית מערכת ביוב, הכוללת 1 גליון שרטוט בק.מ. 1:1,250 (להלן: נספח מס' 6). התכנית מנחה בלבד.
- ✓ י. תכנית מערכת אספקת מים הכוללת 1 גליון שרטוט בק.מ. 1:1,250 (להלן: נספח מס' 7). התכנית מנחה בלבד.
- ✓ יא. תכנית מערך חשמל ותקשורת הכוללת מסמך פרוגרמה בן 14 עמ' ו-1 גליון שרטוט בק.מ. 1:1,250 (להלן: נספח מס' 8). התכנית מנחה בלבד.
- ✓ יב. תכנית ניקוז הכוללת מסמך פרוגרמה בן 12 עמ' ו-3 גליונות שרטוט בק.מ. 1:2,500 (להלן: נספח מס' 9). התכנית מחייבת.

1.3 מסמכי התכנית

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בתחום מועצה אזורית זבולון – צפונית מזרחית לכפר אבטין.

כ-217 דונם

הקו הכחול הרציף בתכנית הוא גבול התכנית.

- גוש 10380 חלקי חלקות 24, 26, 49
- גוש 10384 חלקה 3, חלקי חלקות 5, 6
- גוש 10387 חלק חלקה 19
- גוש 10388 חלק חלקה 10

1.4 **מקום התכנית**

1.5 **שטח התכנית**

1.6 **גבולות התכנית**

1.7 **חלקות כלולות בשטח התכנית**

- א. צפיפות ברוטו : מספר הקברים מחולק בשטח הכולל של בית העלמין (כולל שצ"פ, שטחי מנהלה, שרות, דרכים, חנייה והתכנסות) בדונמים.
- ב. צפיפות נטו : מספר הקברים מחולק בשטח הכולל של המגרשים שיעודם קבורה (כולל שבילים, מעברים, פיתוח וגינון) ולא כולל שצ"פ, שטחי מנהלה, שרות, דרכים, חנייה והתכנסות) בדונמים.
- ד. קבורת שדה : קבורה בשיטה המקובלת, הטמנת הנפטר בשוחה חפורה בקרקע.
- ה. קבורת מכפלה : כמו קבורת שדה, אבל בחלקת קבר אחת מוטמנים שני נפטרים זה מעל זה (בני זוג בלבד).
- ו. כוך קבורה : חלל אופקי בנוי בקיר תמך או במבנה עצמאי או חצוב המיועד לקבורה. הטמנת הנפטרים מתבצעת מדופן החלל.
- ז. קבורה רמה : קבורת שדה ואו מכפלה במשטחים בנויים בקומות.
- ח. קבורה בקומות : קבורה במבנה בן מספר קומות. בכל קומה בדי"כ עד 3 שורות כוכים אופקיות.
- ט. גורם מפתח : תאגיד המורשה כדין לפתח מתחמי קבורה.
- י. המינהלת : מינהלת בתי עלמין (מבי"ע) תל רגב.

א. יוזם התכנית : מנהל מקרקעי ישראל

גוש	חלקה	בעל הזכות
10380	24 (חלק)	פרטי
	26 (חלק)	פרטי
	49 (חלק)	מנהל מקרקעי ישראל
10384	3	פרטי + מנהל מקרקעי ישראל
	5 (חלק)	מנהל מקרקעי ישראל
	6 (חלק)	מנהל מקרקעי ישראל
10387	19 (חלק)	מנהל מקרקעי ישראל
10388	10 (חלק)	מנהל מקרקעי ישראל

ב. בעלי הזכויות בקרקע :

- ג. עורך התכנית : אדריכל אריה רחמימוב
- ד. מגיש התכנית : מנהל מקרקעי ישראל
- ה. עורך נספחים מס' 1 ו-4 : אדריכל אריה רחמימוב
- ו. עורך נספח מס' 2 : אדריכלית דפנה גרינשטיין
- ז. עורך נספח מס' 3 : אגרונומית טל גליקמן
- ח. עורך נספח מס' 5 : אינג' חיים זך
- ט. עורך נספחים מס' 6 ו-7 : אינג' יהודה ליפשיץ
- י. עורך נספח מס' 8 : אינג' דוד ברהום
- יא. עורך נספח מס' 9 : אינג' חיים זך
- י"ב. המודד : מודד מוסמך שמעון ורזגר

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראות התכנית

- 2.1 מטרת התכנית**
- 2.1.1 לקבוע את גבולות שלב ב' של בתי העלמין היהודיים למטרופולין חיפה - תל רגב.
- 2.1.2 להוות תכנית מפורטת לגבי שלב ב' של בתי העלמין היהודיים למטרופולין חיפה - תל רגב.
- 2.1.3 לקבוע יעודי קרקע ושימושי קרקע בתחום התכנית.
- 2.1.4 לחייב יישום קבורה רוויה בתחום התכנית ולהגדיר סף תחתון של צפיפות הקבורה לגבי השטחים המיועדים לקבורה.
- 2.1.5 לקבוע הנחיות כלליות לגבי בינוי ופיתוח בית העלמין.
- 2.1.6 לקבוע הנחיות לבינוי בית העלמין.
- 2.1.7 לקבוע הנחיות לעיצוב בית העלמין.
- 2.1.8 לקבוע הנחיות לגבי הנגישות בבית העלמין.
- 2.1.9 לקבוע הנחיות לעיצוב הנופי של בית העלמין.
- 2.1.10 לקבוע תנאים למתן היתר בניה בתחום התכנית.
- 2.1.11 לקבוע הנחיות לגבי התנועה והחניה בתחום התכנית.
- 2.1.12 לקבוע הנחיות לגבי מערכות המים והביוב בתחום התכנית.
- 2.1.13 לקבוע הנחיות לגבי מערכת הניקוז בבית העלמין.
- 2.1.14 לקבוע שלבים לביצוע התכנית.
- 2.2 עיקרי הוראות התכנית**
- 2.2.1 הקבורה בשלב ב' של בית העלמין המטרופוליני תל רגב (שטח התכנית) תהיה קבורה רוויה, בעיקר במבנים. צפיפות הקבורה תהיה בין 1,000 ל-1,500 קברים לדונם נטו.
- 2.2.2 רצף שטחי הקבורה בבית העלמין ייקטע על ידי רצועות מגוננות (שטח פרטי פתוח או שטח ציבורי פתוח) בהן לא תותר קבורה כלל, כולל לאחר הכרזת בית העלמין כסגור.
- 2.2.3 רצועת שטח לעיצוב נופי לאורך גבול התכנית, ברוחב 5.0 עד 10.0 מ' תשמש לנטיעת עצים ותחצוץ בין הגדר של בית העלמין ובין השימושים באתר כמוגדר בהוראות תכנית ת.מ.א. 19.
- 2.2.4 בתכנון מתחמי הקבורה יושם דגש על רמת נגישות גבוהה להולכי רגל לכל מפלסי המבנים, תוך התייחסות מיוחדת לנגישות מוגבלים בתנועה, קשישים, נכים וכו'. מרחקי ההליכה באתר, לא יעלו על 300 מ' במהלך אחד.
- 2.2.5 תנועת לוויות והולכי רגל באתר תתנהל בשדרות לוויות משולבות, בשדירות לוויות ובמעברים להולכי רגל. בשדירות הלוויות ובמעברים להולכי רגל תותר תנועת הולכי רגל בלבד. בשדירות הלוויות המשולבות, תינתן עדיפות להולכי הרגל ותותר תנועת רכב נכים, מוגבלים בתנועה ורכב שרות בלבד.
- 2.2.6 גישת כלי רכב לאתר תתבצע באמצעות דרך שרות טבעית מס' 3 המקיפה את האתר. לאורך הדרך, תישמר רצועת קרקע פנויה מקבורה ברוחב 8.5 מ' כאופציה להרחבת הדרך בעתיד. רצועת הדרך הפנויה תגונן, ללא עצים.
- 2.2.7 החניה באתר תתבצע בחניות קבועות הממוקמות בשלב א', לאורך דרך השרות הטבעית, בשדרות הלוויות המשולבות ובמגרשי חניה שימוקמו באופן זמני בחלקות קבורה.

3. הוראות התכנית

תכליות מותרות	3.1
שטח לבית עלמין יהודי בקבורה רוויה טיפוס א'	3.1.1
קבורת מכפלה, קבורה בכוכים, קבורה רמה, קבורה בקומות, גינון, רחבות הספדים, מבני עזר המשרתים את פעילויות הקבורה, התחזוקה והגינון, מתקני תשתית המשרתים את בית העלמין, חניה זמנית.	
שטח ציבורי פתוח	3.1.2
גינון, מעברים להולכי רגל, אנדרטאות, פרגולות, שטחי הנצחה, פיסול סביבתי, פינות ישיבה, ברזיות, מערכות תשתית תת קרקעיות, גדרות, שערים, מעקים.	
שטח פרטי פתוח	3.1.3
גינון, מעברים להולכי רגל, אנדרטאות, פרגולות, שטחי הנצחה, פיסול סביבתי, פינות ישיבה, ברזיות, מערכות תשתית תת קרקעיות, גדרות, שערים, מעקים. במגרש 57 תותר הקמת רחבת הספדים, בשטח של לפחות 200 מ"ר, מקורה בקרוי קל. לא יותר קרוי רחבת ההספדים בגג בטון.	
שטח לעיצוב נוף	3.1.4
גינון, מעברים להולכי רגל, אנדרטאות, פרגולות, שטחי הנצחה, פיסול סביבתי, פינות ישיבה, ברזיות, מערכות תשתית תת קרקעיות, גדרות, שערים, מעקים.	
דרך קיימת או מאושרת	3.1.5
כמוגדר בחוק התכנון והבניה.	
דרך חדשה או הרחבת דרך	3.1.6
כמוגדר בחוק התכנון והבניה.	
שדירת לוויות משולבת	3.1.7
תנועת לוויות, תנועת הולכי רגל, תנועת רכב נכים ורכב שרות, גינון, תשתיות תת קרקעיות.	
שדירת לוויות	3.1.8
תנועת לוויות, תנועת הולכי רגל, עגלות נכים ממונעות, גינון, תשתיות תת קרקעיות.	
זכויות והוראות בניה	3.2
שטח לבית עלמין יהודי בקבורה רוויה טיפוס א'	3.2.1
השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם פסים אלכסוניים בצבע אפור הוא "שטח לבית עלמין יהודי בקבורה רוויה" לגביו חל תכנון מפורט וחלות עליו ההוראות שנקבעו בת.מ.א. 19 וההוראות הבאות:	
א. בינוי ופיתוח שטח זה יהיה בהתאם להוראות תכנית זו.	
ב. צפיפות הקבורה בשטח זה תהיה:	
בשלב הראשון - לפחות 1,000 קברים לדונם נטו.	
בשלב השני - לפחות 1,200 קברים לדונם נטו.	
בשלב השלישי - לפחות 1,500 קברים לדונם נטו.	
פרוט לגבי תיחום שלבי הפיתוח ראה בסעיף 3.4.1.	
ג. בשטח זה יותר לבנות מבנים בהתאם לתכליות המותרות. השטח הבנוי העיקרי ושטחי השרות יהיו על פי הדרוש לקבלת צפיפות הקבורה הנדרשת ולמתן השרותים התומכים, בתנאי שלא תהיה חריגה ממעטפת הבינוי כפי שהיא מוגדרת בסעיף 3.3.2.	
שטח ציבורי פתוח	3.2.2
השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא "שטח ציבורי פתוח" ויחולו עליו הוראות סעיף 3.3.5 הרלוונטיות וההוראות הבאות:	
א. בשטחים אלה לא תותר כל בניה, למעט ריהוט חוצות ומערכות תשתית תת-קרקעיות. כל השטח שאינו מרוצף,	

יגונן ויושקה עם מערכת טיפטוף. שטחים אלו יגוננו ויושקו עם מערכת טפטוף בלפחות 60% משטחם.

ב. בכל מקרה ששטח ציבורי פתוח תחום על ידי דרכים, שדירות לוויית משולבות ושדירות לוויית, ישולבו בו מעברים להולכי רגל שיקשרו בין הדרכים והשדירות התוחמים.

ג. בשטח ציבורי פתוח לא תותר קבורה.

ד. בשטח ציבורי פתוח לא יותר מיקום חניה.

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק מותחם בירוק כהה הוא שטח פרטי פתוח ויחולו עליו הוראות סעיף 3.3.5 הרלוונטיות וההוראות הבאות:

3.2.3 שטח פרטי פתוח

א. בשטחים אלה לא תותר כל בניה, למעט ריהוט חוצות ומערכות תשתית תת-קרקעיות. כל השטח שאינו מרוצף, יגונן ויושקה עם מערכת טפטוף. שטחים אלו יגוננו ויושקו עם מערכת טפטוף בלפחות 60% משטחם.

ב. בכל מקרה ששטח פרטי פתוח תחום על ידי דרכים, שדירות לוויית משולבות ושדירות לוויית, ישולבו בו מעברים להולכי רגל שיקשרו בין הדרכים והשדירות התוחמים.

ג. בשטח פרטי פתוח לא תותר קבורה.

ד. בשטח פרטי פתוח לא יותר מיקום חניה

ה. למרות האמור בתת-סעיף א. לעיל, במגרש מס' 57 תותר הקמת קרוי קל לרחבת הספדים, בשטח מקורה שאינו עולה על 300 מ"ר. הקרוי יתוכנן כך שהסתרת הנוף על ידו תהיה מינימלית. הקרוי יתוכנן ויבוצע מחומרים קלים, עמידים וברי קיימא ובאיכות גמר גבוהה. לא יותר קרוי רחבת ההספדים בגג בטון.

ו. שטח פרטי פתוח במגרשים 59 ו-61 יפותח באופי של שטח לעיצוב נוף (שולי בית העלמין) אליו הם סמוכים ובהם לפחות 80% משטחם יהיה מגונן ומושקה.

3.2.4 שטח לעיצוב נוף

א. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר הוא "שטח לעיצוב נוף" וחלות עליו הוראות סעיף 3.3.5 הרלוונטיות.

ב. השטח לעיצוב נוףי שלאורך שולי בית העלמין, המסומן באות "ש", ישמש לגינון לנטיעת עצים על פי הוראות תכנית ת.מ.א. 19 סעיף 3.2, תת סעיף ה.1. בשטח זה לא תותר קבורה. במקרים בהם הפרשי גובה גדולים בין הקרקע הקיימת למתוכננת יבוצעו קירות תומכים לפי ההנחיות בסעיף 3.3.5.3 הקירות התומכים יטושטשו באמצעות צמחיה של מטפסים ועצים.

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום הוא שטח של דרך קיימת או מאושרת. על שטח זה יחולו ההוראות החלות על שטח "דרך חדשה או הרחבת דרך" המפורטות בסעיף 3.2.6.

3.2.5 דרך קיימת או מאושרת

3.2.6 דרך חדשה או הרחבת דרך

השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של "דרך חדשה או הרחבת דרך" ויחולו עליו ההוראות הבאות:

- א. בשני צידי הדרך תהינה מדרכות ברוחב שלא יפחת מ-2.0 מ'. המדרכות ירוצפו תוך שילוב ריהוט רחוב ותכנון איזורי ישיבה ותאורה.
- ב. כאשר הדרך מלווה על ידי שדירת לוויית צמודה, בתוואי המדרכה ברוחב 2.0 מ' יהיה גינון במקום ריצוף.
- ג. לאורך המדרכות, בתחום המדרכות, יינטעו שדרות עצים במרחקים שלא יעלו על 7.0 מ' מעץ לעץ בממוצע. העצים יהיו עץ בכיר מסי' 7 לפחות לפי הגדרת משרד החקלאות, וילוו במערכת השקיה קבועה.
- ד. נתיבי חניה לאורך דרכים יתוכננו כך שיהיו לכל היותר 7 מקומות חניה בניצב, ברצף אחד, ולכל היותר 5 מקומות חניה במקביל, ברצף אחד. בין רצף אחד למשנהו יינטע לפחות עץ בוגר אחד בערוגת ("אוזון") גינון.
- ה. מיני העצים שיינטעו בתחום דרך חדשה או הרחבת דרך יהיו מתוך רשימת הצמחים המומלצת בסעיף 3.3.5.13 בתקנון זה.
- ו. באישור הועדה המקומית, יותר לבטל את המסלול הפנימי של דרך מסי' 3 ולהסב את שטחו לשטחי קבורה.

3.2.7 שדירת לוויית משולבת

השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע אדום ובצבע ירוק כהה לסרוגין הוא שטח של "שדירת לוויית משולבת" ויחולו עליו ההוראות הבאות:

- א. בשטח זה תינתן עדיפות לתנועת לוויית והולכי רגל.
- ב. לא תותר כניסת כלי רכב מנועיים לשטח זה למעט רכב נכים, רכב מוגבלים בתנועה ורכב שרות.
- ג. רוחב שדירת הלוויית המשולבת יהיה 12.0 מ'. השדירה תכלול שביל/מיסעה מרוצף ברוחב 5.0 מ' במרכז ורצועות גינון ברוחב לפחות 3.0 מ' משני צידי. בשביל/המיסעה המרוצף ישולבו ריהוט רחוב ואיזורי ישיבה ותאורה. כמו כן יותר שילוב הצללות לפי הצורך. ברצועות הגינון ישתלו שיחים וצמחיה אופיינית מקומית על פי רשימת הצמחיה המומלצת וכן עצים במרווחי שתילה שלא יעלו על 7.0 מ'. עצים אלו יהיו עץ בכיר מסי' 7 לפחות, לפי הגדרת משרד החקלאות, ויושקו במערכת השקיה קבועה.
- ד. בשטח זה ישולבו, ריהוט רחוב, פינות ישיבה ותאורה. כמו כן יותר שילוב הצללות לפי הצורך.
- ה. בשטח זה ישולבו חניות מרוצפות לנכים ורכב שרות לפי הצורך. החניות יהיו מקבילות למיסעה ורחבן יהיה 2.0 מ'.

3.2.8 שדירת לוויית

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום/צהוב הוא שטח של "שדירת לוויית" ויחולו עליו ההוראות הבאות:

- א. שטח זה מיועד לתנועת לוויית והולכי רגל בלבד. יינקטו אמצעים להבטחת מניעת כניסת כלי רכב לשטח זה.

ב. רוחב שדירת לוויות יהיה 5.0 מ' או 7.0 מ' או 12.0 מ', כמסומן בתשריט. השדירה תכלול שביל מרוצף ברוחב 3.0 מ' (לשדירה ברוחב 7.0 מ') או שביל מרוצף ברוחב 5.0 מ' (לשדירה ברוחב 12.0 מ') במרכז ורצועות גינון ברוחב לפחות 2.0 מ' משני צידי. שדרת לוויות ברוחב 5.0 מ' תכלול שביל מרוצף ברוחב 3.0 מ' ורצועת גינון ברוחב 2.0 מ'. בכל מקום שבו שדרת לוויות ברוחב 5.0 צמודה לדרך, תוקצה רצועת דרך ברוחב 2.0 מ' הצמודה לה כרצועת גינון, כך שמבחינת חתך השדירה האופייני, שדירת לוויות ברוחב 5.0 מ' תהיה זהה לשדירת לוויות ברוחב 7.0 מ'.

ברצועות הגינון יישתלו שיחים וצמחיה אופיינית מקומית וכן עצים במרווחי שתילה שלא יעלו על 7.0 מ'. עצים אלו יהיו עץ בכיר מס' 7 לפחות וילוו במערכת השקיה קבועה. מיני העצים ייבחרו מתוך רשימת הצמחייה המומלצת (ראה סעיף 3.3.5.13 בתקנון זה). תלקים בשדרה, המסומנים בתשריט, שרוחבם מעל לרוחב הדרה הנקוב, יגוננו ויחולו לגביהם ההוראות החלות על "שטחים פרטיים פתוחים" למעט ההוראות לגבי שילוב מעברים להולכי רגל.

ג. בשדירת הלוויות ישולבו ריהוט רחוב, פינות ישיבה ותאורה. כמו כן, יותר שילוב הצללות לפי הצורך.

ד. במעברי החצייה תבוצע הנמכת אבן שפה למעבר נכים.

השטח הצבוע בתשריט בקוים אדומים אלכסוניים הוא שטח של דרך לביטול.

3.2.9 דרך לביטול

3.3 הוראות נוספות

3.3.1 הוראות כלליות

א. איסור הקצאת קרקע לתעשיית מצבות

על מנת לשמור על האופי המכובד והשקט של האתר, לא תותר הקמת תעשיית מצבות באתר או בקרבתו, במיקום הנצפה או נשמע מהאתר או מדרך הגישה.

ב. שימושי קרקע מותרים לפני מימוש בית העלמין

בשטח המיועד לבית עלמין לא יותרו שימושים אחרים מלבד קבורה, אלא שימושים חקלאיים, עד למימוש בית העלמין, בהתאם לסעיף 3.1.5. בתמ"א 19.

3.3.2 הנחיות בינוי א. גובה מבנים

גובה מבנה קבורה לא יעלה על 12.0 מ' מעל מפלס פני הקרקע הטבעית, במדידה אנכית בכל נקודה ונקודה. מדידת גובה המבנים לעניין הוראה זו תתבצע מגובה פני הקרקע הטבעיים המסומנים בתכנית המדידה, לגובה פני הריצוף של מפלס הקבורה העליון.

פני הקרקע הטבעיים לעניין סעיף זה יהיו פני הקרקע הטבעיים על פי מדידת תכנית זו ולא לפי מדידות מאוחרות.

ב. קוי בניין

קוי הבניין יהיו כמוראה בנספח מס' 1 – תכנית בינוי.

- א. עיצוב בית העלמין ישמש ככלי לאפיון מקומות, ליצירת שוני ולהגדרת איזורי זיהוי והתמצאות. לכל מרכיב ממרכיבי בית העלמין: מגרש קבורה, שטח פרטי פתוח, שדירת לוויית ראשית, שדירת לוויית, דרך, מעבר להולכי רגל, כניסה לבית העלמין, רחבת הספדים וכו', יהיו מאפיינים עיצוביים ייחודיים שיקנו לו הגדרה ברורה וזהות נבדלת ממרכיבים דומים אחרים. לייחודם העצובי והגדרתם הברורה של מרכיבי בית העלמין תפקיד מרכזי בהקלת ההזדהות ובהסדרת ההתמצאות בתוכו.
- ב. בעיצוב מבני הקבורה, מבני השרות והשטחים הפתוחים יושם דגש על שפה ארכיטקטונית רלוונטית, משמעותית ועל-זמנית. העיצוב יהיה בסטנדרט גבוה תוך שימוש בחומרים טבעיים, איכותיים ועמידים והקפדה על פרטי ביצוע.
- ג. חומרי גמר מותרים למבנים יהיו אבן טבעית נסורה לפי בחירת האדריכל ובטון גלוי ארכיטקטוני באיכות גמר גבוהה. בחזיתות המבנים, יותר השימוש בטון כחומר גמר אך ורק בשטח שלא יעלה על 20% משטח החזיתות. יותר שימוש בטיח חוץ באיכות גבוהה, או באבן מלאכותית, או בטון משוריין בסיבי זכוכית, או בחומרי גמר איכותיים אחרים, בעלי קיים ארוך טווח, עבור אלמנטים דקורטיביים חוזרים או ייחודיים.
- ד. יש לעצב גגות מבני הקבורה כחזית חמישית. גגות אלו ירצפו ויגוננו. לא יותרו מתקנים טכניים גלויים בגגות אלו.
- ה. יש להימנע ככל האפשר מהקמת אלמנטים (בנויים או של פיתוח שטח) זמניים בבית העלמין. אלמנטים זמניים שיוקמו למרות הנחיה זו, יעוצבו בסטנדרט גבוה התואם את הסטנדרט של האלמנטים הקבועים בבית העלמין. האלמנטים הזמניים יפורקו כאשר לא יהיה בהם צורך ומקום הפרוק ישוקם בקפידה.
- ו. תכנון ועיצוב מבני הקבורה ייעשו כך שתישמר פתיחות מירבית בכיוון הנוף, מתוך המבנים ומחוץ למבנים.
- ז. בתכנון מבני הקבורה יושם דגש על שימוש מירבי בתאורה טבעית ובאיוורור טבעי.
- ח. הזמן החולף יהווה מוטיב עיצובי מרכזי בבית העלמין ובהתאם לכך ייבחרו אלמנטים עיצוביים המגיבים לשינויי העונות ומבטאים את מעבר הזמן בצבע, צורה, מרקם, פטינה וכו'.
- ט. תשומת לב עיצובית מיוחדת תינתן לתכנון הכניסה הראשית לאתר וכניסות המשנה למתחמי הקבורה. הדגשים העיקריים בעיצוב הכניסות הם:

1. זיהוי ברור וזהות ברורה ונבדלת לכל כניסה
2. ביטוי עיצובי ברור להיררכיה של הכניסות

- י. השפה העיצובית של מבני הקבורה והפיתוח הנופי, תתייחס לעיצוב המבנים והנוף של שלב א', כך שתיווצר תחושה של דיאלוג והמשכיות בין השלבים.
- יא. כל מגרש יפותח באופן מלא כבית עלמין מושלם, כולל גמר מלא של המבנים, של פיתוח השטח, הגינון, ריהוט הרחוב, התאורה, השילוט וכו' וכולל טיפול בשולי העבודה, כך שתישמר חזות מוגמרת בכל שלב ושלב של הפיתוח.

- א. בתכנון מתחמי הקבורה יושם דגש על רמת נגישות גבוהה להולכי רגל לכל מפלסי המבנים, תוך התייחסות מיוחדת לנגישות מוגבלים בתנועה, קשישים, נכים וכו'. מרחקי ההליכה באתר, לא יעלו על 300 מ' במהלך אחד.
- ב. סידורי הנגישות יתוכננו כך שטקס הלוויה יתנהל בצורה חלקה ומכובדת, כאשר מבנה הלוויה יוכל להישמר לאורך כל שלבי הטקס והמלווים יוכלו להתקדם בקצב בו מתקדמים נושאי הנפטר, לשמור על מיקום קבוע ביחס אליו ולהיאסף סביבו בזמן, לפני תחילת תהליך הקבורה. לזרימה החלקה והמכובדת של

השלבנים שלאחר הקבורה ולפיזור מכובד, יינתן בתכנון סידורי הנגישות, משקל זהה בחשיבותו לשלבנים שלפני הקבורה.

3.3.5 הנחיות נופיות

- 3.3.5.1 כניסות א. כניסה לאתר
- כביש הגישה לאתר יגונן משני צידיו ברצועות ברוחב 5 מ' לפחות של עצים ושיחים המושקים במערכת השקייה קבועה. ככר התנועה תגונן כולה בעצים ושיחים נושאי אופי מקומי מושקים במערכת השקייה קבועה. מיני העצים והשיחים ייבחרו מתוך רשימת הצמחייה המומלצת (ראה סעיף 3.3.5.13 בתקנון זה)
- ב. רחבת הספדים
- במגרש מס' 57 תותר הקמת רחבת הספדים מקורה, בגודל של לפחות 300 מ"ר, במפלס אחד. הגישה מהחניה לרחבת הספדים תותאם לגישת נכים ותהיה מקורה.
- 3.3.5.2 חניה
- בשטחים הציבוריים ובנתיבי החניה לאורך כבישים, לא יותר לתכנן יותר מ-7 מקומות חניה בניצב ברצף אחד ולא יותר מ-5 מקומות חניה במקביל ברצף אחד. בין רצף אחד למשנהו תהיה לפחות ערוגת ("אוזן") גינון אחת להפרדה. בכל ערוגת גינון יינטע לפחות עץ בכיר אחד. מיני העצים והשיחים ייבחרו מתוך רשימת הצמחייה המומלצת (ראה סעיף 3.3.5.13 בתקנון זה)
- 3.3.5.3 קירות תומכים מסלעות וגדרות
- א. קירות תומכים וקירות גדר יבוצעו או יחופו באבן לקט אפורה-לבנה (כולל ראש הקיר). סוג וצורת החיפוי יהיו עפ"י פרטים מנחים.
- ב. קירות שגובהם עולה על 60 ס"מ ייבנו כך שפני ראש הקיר אופקיים.
- ג. לא תתאפשר בניית מסלעות בחזית המגרש הפונה לרחוב.
- ד. לא תהיה מסלעה ברצף אחד בגובה של מעל 200 ס"מ. בהפרשי גובה גדולים יותר, יגושר הפער במספר מסלעות, כל אחת מהן בגובה מכסימלי של 200 ס"מ ובניהן מרווח אופקי של לפחות 100 ס"מ אדמה נטו.
- ה. המסלעה תהיה מסלע הדומה ככל האפשר לסלע מקומי שלוקט מעל פני השטח (לא מחציבה). במסלעה יבוצעו כיסי אדמה חקלאית לשתילה.
- ו. לגדרות ומעקות לאורך דרכים ייקבע דגם טיפוסי לרחוב עפ"י פרט מנחה.
- 3.3.5.4 עודפי קרקע – שפכים
- א. ייאסר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן מילוי או סלעים באזורי שצ"פ או כל אזור אחר שאיננו מיועד לכך.
- ב. ייאסר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן מילוי או סלעים מתוך לאזורים המיועדים בתכניות לבניה, אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י הרשות המקומית.
- ג. מגיש היתר הבניה, ישקם את השטחים שנפגעו במהלך הבניה והסלילה. כולל: חיפוי באדמת גן מאושרת בעובי מינימלי של 30 ס"מ ושתילת צמחיה על פי רשימת הצמחיה המומלצת.
- ד. במידה וקיים הפרש גובה בין המגרש לקרקע טבעית, ייבנה לפני תחילת כל עבודה בשטח, קיר תמך בגובה הנדרש להבטחת האמור לעיל.

- ה. בשום אופן לא ישפכו שפכים ואף לא יבוצע ערום זמני של חומרי בניה בשטחי שמורת טבע ובשטחי הפיתוח של ראש הגבעה.
- 3.3.5.5 **חדרי טרנספורמציה**
- א. חדרי טרנספורמציה יתוכננו וישולבו כחלק ממבני הקבורה וכך שלא יראו מהדרכים ומהשצפיים.
- ב. ביצוע תכניות הנוף והפיתוח הללו יעשה בד בבד עם הקמת תחנת הטרנספורמציה.
- 3.3.5.6 **מתקנים לאיסוף אשפה**
- א. מתקנים להרחקת אשפה ימוקמו במבנים סגורים או במסתורים בסמוך למגרשי החניות ולרחבת ההספדים שבמגרש 57. המתקנים יהיו בשיטה, בעיצוב ובנפח שיקבע מנהל איכות הסביבה והתברואה של מנהלת האתר. יש להסתיר את מתקני האשפה, תוך כדי שילוב המסתורים בפיתוח. המתקנים לא ימוקמו בתוך השצ"פ. המתקן יוסתר ויזואלית מן המגרשים הסמוכים, דרכים והשצפיים הסמוכים. מבנה מתקן האשפה יהיה באופי עיצובי וחומרי גמר הזהים לחומרי הגמר של המבנים או של קירות הפיתוח ועפ"י הנחיות מנהלת האתר.
- ב. מבנה מתקן האשפה, יוגש כחלק מסט תכניות הפיתוח ו/או המבנה. פתרון פינוי האשפה יתואם סופית עם שיטת הפינוי שתהיה בתוקף בעת ביצוע התכנית.
- 3.3.5.7 **מערכות תשתית, מוני חשמל, מרכזיות בזק, ארונות ומונים**
- א. כל מערכות התשתית אשר מתוכננות באתר תהיינה תת קרקעיות לא יותר לבצע כל צנרת או אלמנט תשתיות אחר מעל לפני הקרקע, למעט ארונות מונים.
- ב. בעת הכנת תכנית תאום מערכות לדרכים תחשב מערכת העצים ברחובות כאחת ממערכות התשתית ותתואם עם שאר המערכות
- ג. ארונות המונים במידה וידרשו ישולבו במבנה או בעיצוב השטח כך שלא יראו מהדרך. במידה וימוקמו בסמוך ל"כביש" בחזית המגרש, הם ימוקמו בנישה סגורה המשולבת בקיר התומך או הגדר. סגירת הנישה תעשה ע"י דלת פת.
- 3.3.5.8 **ניקוז מי גשם**
- א. תכניות ופתרונות לנושא חסכון במים ושימור מי נגר, ערוכים על ידי הידרולוג, יוגשו כחלק מהבקשה להיתר בנייה.
- ב. אין לנקז את מי הגשמים ע"ג מדרכות המשמשות להולכי רגל. יש לנקז את מי הגשמים אל המיסעה הקרובה או אל קולטן מערכת תיעול, בהתאם לנספח הניקוז.
- ג. יש להתקין אגני השהיה להשהית נגר עילי, על פי הפרמטרים בנספח הניקוז, סעיף 8.
- 3.3.5.9 **ריהוט רחוב**
- א. כל האלמנטים של רהוט רחוב יהיו בעיצוב ארכיטקטוני אחיד.
- ב. תאורה – סוגים ודגמים אחידים, באישור מנהלת האתר, של מקור אור גבוה לרחובות ושל מקור אור נמוך להולכי רגל בשבילים ובשצפיים.
- ג. שלוט ופרסום – כל השילוט באתר יתוכנן במרוכז ע"י מעצב גרפי בתאום עם מנהלת האתר. לא יותקן כל שלוט או פרסום באופן עצמאי שלא עפ"י אישור המנהלת ועפ"י נספח השילוט. יש לקבוע כי מתכנן שלוט אשר יתכנן את כל מערך השילוט באתר אשר כולל שלוט הכוונה והנחיה, שלוט פרסום, הנצחה, שמות בתי העלמין ישולבו בתכנון חזית הכניסה אליהם ויהווה חלק קבוע מקירות הכניסה.
- ד. מכסי בורות תשתית – יש להשאיר את שבילי הולכי הרגל, המדרכות והכיכרות פנויים ממכסים כלשהם. במקומות שלא מתאפשר, יש לשלב את המכסים כחלק מדוגמת הריצוף הכולל במקום.

- ה. ריהוט רחוב ברחובות, במעברים ובשפיים – ספסלים, עמודי מודעות, פרגולות, אשפתונים, מתקני מים וכד', יבוצעו לפי קו עיצובי אחיד, מגובש ועקבי. הדגם, הכמות והמיקום ייקבעו ע"י אדריכל נוף.
- 3.3.5.10 אדמת חיפוי א. כל איזורי הגינון יחופו באדמה גננית פורייה בעובי 40 ס"מ לפחות.
- ב. באיזורי גינון מעל מבנה, השתילה והנטיעה יבוצעו על מצע מנותק (תחליף לקרקע טבעית) איכותי מסוג "פרלייט" או שווה ערך. עומק המצע באיזורי שתילה יהיה לפחות 60 ס"מ נטו.
- ג. עצים הנטועים על גבי מבנה, יינטעו בערוגות בהן יהיה עומק המצע לפחות 100 ס"מ נטו ובנפח שלא יקטן מ-4 מ"ק. פתרונות אלו יקבלו ביטוי בקונסטרוקציית המבנה.
- 3.3.5.11 חומרי גמר וצמחיה בפיתוח המבנים א. בפיתוח השטח יעשה שימוש בחומרי בניה וגמר ברוח המקום ובהתאם לאופיו הגיאוגרפי-פיזי – יעשה שימוש מוגבר באבן מקומית אפורה-לבנה או עבוד מלאכותי לאבן דומה ובחומרי גמר אחרים שישתלבו באופי זה.
- ב. הגינון יתבסס על צמחיה קיימת. בנטיעות חדשות ישתלבו בצומח הקיים והאופייני. מצורפת רשימת צמחיה מאושרת לשימוש, ראה סעיף 3.3.5.13 להלן.
- ג. בצמוד לכל קיר תמך/מבנה ובשולים החיצוניים של כל קומת קבורה תושאר ערוגת גינון ברוחב 1 מ' לפחות לשתילת מטפסים. לכל מבן תתוכנן גינה/חצר ירוקה ובה פינת ישיבה/תצפית למנוחה, התייחדות והפסקה ויזואלית ברצף הבנוי.
- 3.3.5.12 שמירת עצים בתכנית הבקשה להיתר בניה יסומנו כל העצים הקיימים בתחום התכנית, שסומנו בנספח סקר העצים המאושר על ידי פקיד היערות, תוך סיווגם על פי הפרמטרים שצויינו בנספח סקר העצים, ותצוין כוונת התכנית לגביהם בהתאם למצויין בנספח. כל העצים המיועדים לשימור או להעתקה ישולבו בתכנון המפורט.
- 3.3.5.13 רשימת צמחיה מומלצת א. רשימת עצים מומלצים לאורך שדרות לוויית ולאורך דרכים פנימיות:
אלון ארך עוקצים, קפנאופסיס/חרוב מצוי, ברוש צריפי, קולורויטריה דו-פנסית, סיגלון דו-נוצתי, שלטית מסופקת, אדר סורי, כליל החורש/כליל החורש קנדי.
- ב. רשימת שיחים ומטפסים מומלצים לאורך שדרות לוויית ולאורך דרכים פנימיות:
רוזמרין בלו לגון, אזוביון רפואי, קיסוס החורש, יערה איטלקית, גפנית משולשת, מורן החורש, אלת המסטיק, מרווה משולשת.
- ג. רשימת עצים מומלצים בשולי בית העלמין ולאורך דרך הגישה לבית העלמין
אלון התבור, אלון מצוי, אלה ארץ ישראלית, לבנה רפואי, חרוב מצוי, פיקוס התאנה, כליל החורש, שקד מצוי, ברוש צריפי.
- ד. רשימת שיחים ומטפסים מומלצים בשולי בית העלמין ולאורך דרך הגישה לבית העלמין
ער אציל, אשחר ארץ ישראלי, יערה איטלקית, לותם שעיר/מרווני, מרווה משולשת, קיסוס החורש, אלת המסטיק, צתרה וורודה.

3.3.5.14 גינן בשדירת הלוויות

עם השלמת סלילת המיסעות בשדירת הלוויות, תינטע הצמחיה במלואה, לפי תכניות מפורטות של אדריכל הנוף. בתכנון המפורט יקבעו אמצעים שמטרתם להגן על הצמחיה הנשתלת, טרם השלמת הבניה באתר וכן סעיפים הנוגעים להחלפת צמחיה במידה ותיפגע.

3.3.5.15 שטח פתוח במגרשים לקבורה (חצרות המגרשים לקבורה)

א. מפלס הקרקע של המגרשים המיועדים לקבורה, כולל השטחים המקורים, ישמש לקבורה, בכפוף לשאר הוראות פיסקה זו.

ב. לפחות 10% משטח המגרשים לקבורה, כולל השטחים המקורים, בניכוי שטח אלמנטים מבניים דוגמת עמודים וקירות, יהיו מגוננים ומושקים במערכת טפטוף. הגינן יהיה על גבי קרקע טבעית (לא על גבי גג).

ג. בצמוד לגבול המגרש, במקביל לשדירת הלוויות, במקומות המסומנים בנספח הנופי, תהיה רצועת גינן ברוחב מינימלי של 2 מ', עם לפחות עץ בכיר אחד לכל 7 מ"א חזית מגרש.

ד. כל שטח מגרשי הקבורה מלבד שטח ההיטל של המבנים, יהווה את חצרות המגרשים. בחצרות המגרשים יותר לבצע, בין היתר: גינן, ריצוף, וריהוט חוצות. כל השטח שאיננו מרוצף יגונן ויושקה עם מערכת טפטוף.

ה. עם השלמת ביצוע מבנה קבורה יפותחו וינטעו כל השטחים הפתוחים שסביבו ובסמוך אליו (שפ"פים, שצ"פים, ושטחי הגינן שעל המבנה עצמו) לפי תכניות מפורטות של אדריכל הנוף. בתכנון המפורט יקבעו אמצעים שמטרתם להגן על הצמחיה הנשתלת, טרם השלמת הבניה באתר וכן סעיפים הנוגעים להחלפת צמחיה במידה ותיפגע.

ו. בדפנות הקיצוניות של המבנים, ישולבו רצועות גינן משולבות במעקה ברוחב 50 עד 100 ס"מ ובהן יינטעו מטפסים ומשתרעים.

3.3.5.16 גינן בשולי בית העלמין

א. השטח לעיצוב נופי שלאורך שולי בית העלמין, המסומן באות "ש", ישמש לגינן לנטיעת עצים על פי הוראות תכנית ת.מ.א. 19 סעיף 3.2, תת סעיף ה.1..

ב. בשטח זה תתבצע נטיעה אינטנסיבית של עצים מקומיים בהתאם לרשימת הצמחייה המומלצת בסעיף 3.3.5.13 ובנטיעת צמחייה ברבדים שונים ליצירת תחושה של "גבול ירוק" ומיסוך באתר.

ג. בשטח זה לא תותר קבורה.

ד. במקרים בהם הפרשי גובה גדולים בין הקרקע הקיימת למתוכננת יבוצעו קירות תומכים לפי ההנחיות בסעיף 3.3.5.3. הקירות התומכים יטושטשו באמצעות צמחייה של מטפסים ועצים. מגרשים מס' 52, 53 ו-54 יחשבו כ"שולי בית עלמין" לפי תמ"א 19 ויפותחו לפי הנחיות סעיף זה.

3.3.6 הנחיות נופיות לשיקום נופי של כביש מס' 3 בממשק בינו לבין הגן הלאומי

3.3.6.1 כללי

א. עבודות העפר והשיקום הנופי של קטע הכביש הגובל בגן הלאומי יהיו בפיקוח רשות הטבע והגנים.

ב. העבודה מתוכננת בשטח הגובל בשטח רגיש מבחינה נופית, לכן תהיה הקפדה יתרה למניעת חריגות ופגיעות בנוף, למניעת נזקים לערכי טבע ונוף, לצמצם למינימום ההכרחי את המפגעים בעטיין של העבודות.

3.3.6.2 עבודות הכנה א. לפני תחילת הביצוע יבוצעו העבודות הבאות :

1. איתור, סימון ומדידה של תוואי הכביש (נקודות הדיקור) ושל השטחים וערכי הטבע והנוף המיועדים לשימור והגנה. עצים ואזורים אלו יגודרו לפני תחילת העבודה בכביש. עצים בתחום עבודות העפר, המיועדים להעתקה על פי נספח סקר העצים, יועתקו לצורך נטיעה במקום אחר.
 2. גיזום מקצועי של עצים (הרמת נוף) למניעת פגיעה בהם בתחום עבודות העפר. פעולות סימון עצים לשימור/העתקה וגיזום עצים יעשו בתאום ובשיתוף עם פקח הרשות לשמירת הטבע והגנים.
 3. הודעה לרשות הטבע והגנים על התחלת הביצוע.
- רק אחרי ביצוע סעיפים 1, 2, ו-3. ניתן להתחיל בעבודות העפר.

- ב. נקודות דיקור של עבודות העפר יסומנו היטב באמצעים בולטים בכל מהלך ביצוע העבודות. לא תותר חריגה מקווי הדיקור שיתוכננו בתכניות המפורטות לעבודות חפירה ומילוי. עבודות המילוי יבוצעו בזהירות מירבית, תוך נקיטת כל אמצעי הזהירות למניעת העפה או דרדור של סלעים ושפיכת חומר מעבר לקווי הדיקור.
- ג. למרות האמור לעיל, חריגה מקווי דיקור מותרת רק לאחר תאום עם אדריכל הנוף ורק עקב אילוצי ביצוע המחייבים חריגה, וכן בכדי למנוע מפגעים סביבתיים ונופיים.

- 3.3.6.3 צמחיה קיימת א. במסגרת עבודות התכנון יעשה ניסיון לשימור על מירב העצים הקיימים. העצים שלא בתחום קווי הדיקור יגודרו ולא תתאפשר גישה אליהם. עצים שנמצאים בתוך תחום עבודות העפר יועתקו במידת האפשר ובהתאם להוראות רשטיג"ל/אדריכל הנוף וישולבו בשיקום הצמחי בהתאם לתכניות צמחיה במסגרת התכנון המפורט. העצים לשימור ולהעתקה יסומנו גם בתכניות הפיתוח / בהיתר הבניה.

- ב. שטח מוגן נופי סביב גן לאומי ציפורי – את גבול הגן הלאומי בתחום העבודה על הכביש יש לגדר בגדר רשת בגובה 1.20 מ'. תחום השטח המגודר יאושר בשטח ע"י פקח רשות הטבע והגנים. יש למנוע פגיעה בצמחיה במהלך העבודות ובכלל. כמו כן יש למנוע זרימת תשטיפים מזהמים לכיוון הנחל והגן הלאומי כדי למנוע השמדת הצמחייה הטבעית. בגבול עם הגן הלאומי ישתלו עצים וצמחים מקומיים בתאום עם רשטיג"ל.

- 3.3.6.4 חישוף עליון וחיפוי לאורך התוואי בין קווי הדיקור יבוצע חישוף עליון. החישוף כולל: סילוק שכבת קרקע עליונה עם הצמחייה שבתוכה, ושמירתה בערמות לאורך התוואי, בתחום קווי הדיקור, במיקום מאושר מראש ע"י פקח תשתיות של רשטיג"ל ובאישור אדריכל נוף. האדמה תשמש לחיפוי מדרונות מילוי בפרויקט. עובי שכבת החיפוי 30 ס"מ. בנוסף ישמרו פקעות ובצלים מהשטחים שבתחום עבודות העפר של הכביש, והם יוטמנו בשטחים המשוקמים כחלק מעבודות השיקום הנופי.

- 3.3.6.5 דרכי גישה ושרות ושטח התארגנות לביצוע עבודה א. דרכי הגישה והשרות, במידת הצורך, יהיו בתחום רצועת הדרך ועבודות העפר ולא יחדרו לתוך שטח הגן הלאומי. תתאפשר התנועה בדרכים קיימות תוך הימנעות מוחלטת מפגיעה בצומח הטבעי, הרחבה או חציבה. אם ייוצר הכרח בפריצת דרכים בגבול הגן הלאומי, מחמת אילוצי הביצוע, יעשה הדבר ללא כניסה לתחומי הגן הלאומי ורק לאחר תאום מראש עם רשות הטבע והגנים. מיד עם תום השימוש בדרכים זמניות יבוצע בהן טשטוש וחיפוי באדמה בהתאם להוראות אדריכל הנוף.

ב. לא יוקם מחנה עבודה בגן הלאומי. במידה ויוקם מחנה עבודה בגבול הגן הלאומי עם תום השימוש במחנה העבודה, ינוקה כל השטח וסביבתו מכל פסולת, שאריות חומרי בניה וסלילה, ויסולקו כל המבנים, הכלים והציוד שהיו מוצבים בו. בשטח המחנה שאינו מיועד לסלילוז יבוצע תיחוח קרקע (במידה והאדמה הודקה). כל האזור יחופה באדמה פוריה בעובי 30 ס"מ לפחות.

3.3.6.6 קירות

פרטי הגמר של הקירות בגבול הגן הלאומי יהיה מחומרים בעלי אופי מקומי לפי עיצוב אדריכל הנוף / אדריכל. שטח הקירות לא יחדור לתוך שטח הגן הלאומי ובנייתם באזור הגובל בגן הלאומי תתואם עם פקחי רשות הטבע והגנים באזור.

3.3.6.7 נטיעות

נטיעות יבוצעו עם גמר סלילת הכביש לפי תכניות מפורטות שיוכנו על ידי אדריכל נוף ועל פי רשימת הצמחיה המומלצת.

3.3.7 הוראות לטיפול בעצים-שימור, העתקה, עקירה

א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שייקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

ב. בשטח התכנית יישמרו 28 עצים, יועתקו 31 עצים וייכרתו 6 עצים.

ג. עצים לשימור:

- לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.

- תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.

- קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.

- תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.

ד. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:

- בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאתר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה.

- בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה. בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.

ה. העצים שייעודם העתקה-יועתקו בין חודשים ינואר-פברואר למקומות הקבועים מראש בליווי אגרונום מומחה בתחום. לעצים המועתקים יש לחבר מערכת השקייה במשך 3 שנים לפחות.

ו. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.

ז. לפני כריתת העצים המיועדים לכריתה, יחויב היזם בנטיעת עצים חילופיים בתחום מועצה מקומית זבולון

הנחיות רשות העתיקות	3.3.8
3.3.8.1	השטח המסומן בתשריט ושפרטיו מפורטים להלן: 32779/0 "פר, תל (מזרח)" י"פ: 5291 עמ' 2629 מיום 20/04/2004 הינו אתר עתיקות מוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
3.3.8.2	כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
3.3.8.3	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
3.3.8.4	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.
3.3.8.5	היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבנייה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא ייתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
3.3.8.6	אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת המידה והתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פרוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

תנאים למתן היתר בניה	3.3.9
3.3.9.1	אופי הבינוי וחומרי הבניה כתנאי להיתר בנייה, הועדה המקומית תיתן דעתה לאופי הבינוי ולחומרי הבנייה בהתייחס לשיקול עמידות המבנים לטווח ארוך.
3.3.9.2	תכנית בינוי ופיתוח כתנאי להיתר בניה ראשון, יגיש הגורם המפתח, לאישור הועדה המקומית, תכנית בינוי ופיתוח מפורטת בק.מ. 1:500 לכל שטח התכנית. תכנית הבינוי והפיתוח תכלול: א. תכניות בינוי הכוללות את כל מפלסי המבנים כולל העמדה, סימון וציון האלמנטים העיקריים של המבנים, מפלסי המבנים, כניסות ויציאות, דרכי מילוט, שטחי קבורה, מעברים ושטחי חדרים טכניים וחדרי שרות ופרוט חומרי הגמר של המבנים ב. חתכים וחזיתות עיקריים, כולל בין השאר את חזיתות המבנים במגרשים הפונים אל הרחובות הראשיים ולשטחי הציבור עם דגש מיוחד על עיצוב הכניסות למגרשים. ג. פתרון תחבורתי, תכנון הכבישים, קביעת מפלסי הכבישים וכן תכנון מערכת תיעול וניקוז, כולל עצי רחוב כמופיע בהנחיות הנוף. ד. תכנון קווי טלפון ומתקני חברת חשמל לרבות קווי מתח נמוך ותכנית תחנות טרנספורמציה לפי הנחיות התקנון. ה. פיתוח התשתית שבתחום התכנית, סלילת דרכים ומדרכות, תאורת רחובות, ביוב, ניקוז וכן מערכת וצנרת הידרנטית לכיבוי אש, בהתאמה למיקום עצי רחוב.

1. תכניות פיתוח עבור כל השטחים הציבוריים הפתוחים ושבילי הולכי רגל. כל תכניות הפיתוח, הגינון וההשקיה יוכנו ע"י אדריכל נוף. תכנית פיתוח תכלול: סימון גובה סופי של כניסות לבניינים, מערכת דרכים, חניונים עם סימון מקומות חניה, שבילים ורחבות מרוצפות, תוואי וגבהים עם פתרונות ויקוז, גובה עליון של קירות תומכים יחד עם גובה הקיר מקרקע סופית לידו, פרטים וחותכים עקרוניים של קירות תומכים, חזיתות של כל המגרשים מכיוון הדרכים, מכיוון שדירות הלוויות ומהשטחים הפרטיים והציבוריים הפתוחים, תוואי מעקות וגדרות עם סימון גובהם וגובה בסיסם, הצללות, מתקני אשפה, עמודי תאורה, ארונות תקשורת, חשמל, קווי חשמל, תקשורת, מים, ביוב ומונים, מפרט חומרי גלם וריצוף עם צבעים ודגמים, שטחי הגינון, ריהוט גן, רהוט רחוב, מדרכות וחניה בדרכים הנכללים בתכנית הפיתוח.

חזיתות המגרשים יכללו את פרישות הקירות התומכים, חזיתות המבנים ואת הצמחייה המתוכננת. יושם דגש מיוחד על ריכוך הבינוי בגינון ובצמחייה וצמצום נצפות מסת הבינוי.

2. תכנית הערוכה על ידי אדריכל נוף אשר תכלול נטיעות ועקירות של עצים ושתילת צמחים ושיחים עם סימון מערכת השקיה עקרונית, רשימת עצים לנטיעה ולעקירה וצמחים ושיחים לשתילה בהתאם לרשימה המאושרת. בתכנית החלה על אזור השיקום הנופי של כביש מסי 3, בממשק בינו לבין הגן הלאומי, יסומנו העצים לשימור ולהעתקה.

ה. פרטים מחייבים לאופן איטום הקברים לצורך מניעת ריחות.

התכנית תציג את שלביות הביניים בין המתחמים השונים, הן מבחינה נופית והן מבחינת תשתיות, כולל פיתוח המעברים והשטחים הציבוריים בהתאמה לשלביות הפיתוח.

תנאי להיתר: בתכנית הבינוי יוצג האיזון בין חציבה ומילוי בביצוע התכנית. בהעדר איזון כאמור, וכאשר מדובר בכמות שאינה זניחה יוצג אחד מאלה:

3.3.9.3 עודפי עפר

א. העברת עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.

ב. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. הועדה המקומית/רשות הרישוי רשאית לפטור מחובת האיזון האמורה כולה או חלקה מנימוקים מיוחדים שירשמו בהחלטה ולאחר התייעצות עם נציג השר לאיכות הסביבה.

לא ינתן היתר אלא לפי הנוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה(טיפול בפסולת בנין), התשס"ה- 2005 וכמפורט להלן:

א. קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשוערת מביצוע פרויקט בניה ו/או הריסה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר

ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה לאתר סילוק מוסדר.

ג. בדיקת קיום קבלות כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה לאתר מוסדר על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.

תנאי להיתר בניה יהיה ביצוע מערכת הביוב בהתאם לשלביות הבינוי למגרש בשלמות.

3.3.9.4 מערכת ביוב

פתרונות הניקוז בתכנית המיסעה של דרך מוצעת מס' 3, יינתנו בשלב הוצאת היתרי הבנייה ובהתייעצות עם חברת כביש חוצה ישראל	פתרונות ניקוז דרך מוצעת מס' 3	3.3.9.5
תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תשריט לצרכי רישום שיכלול איחוד חלקות.	הגשת תשריט לצרכי רישום	3.3.9.6
השטחים המיועדים על-פי התכנית לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, וירשמו על-שם הרשות המקומית.	הפקעה ורישום	3.3.10
	שלבי ביצוע	3.4
	בית העלמין יפותח ב-3 שלבים כמפורט להלן:	3.4.1
א. בשלב הראשון יפותחו המגרשים הבאים: 1, 2, 3, א', 7, 8, 11, 13		
ב. בשלב השני יפותחו המגרשים הבאים: 6, 10, א', 12		
ג. בשלב השלישי יפותחו המגרשים הבאים: 4, 5, 7, ב', 9, 10		
לא יותר להתחיל בביצוע השלב השני לפני השלמת ביצוע מלא של השלב הראשון, כולל כל עבודות הבנייה, התשתיות, הפיתוח והגינון בתחום השלב.		
לא יותר להתחיל בביצוע השלב השלישי, לפני השלמת ביצוע מלא של השלב השני, כולל כל עבודות הבנייה, התשתיות, הפיתוח והגינון בתחום השלב.		
ביצוע השלבים השני והשלישי יותר רק לאחר שיוצג בפני הוועדה המחוזית דו"ח מפורט ביחס לעמידות המבנים המיועדים, ותפקודם לאורך זמן.		
השלב הראשון בפיתוח האתר תהיינה נטיעות היקפיות בגבול האתר, בשולי בית העלמין (כמצויין בתשריט נספח הנוף) ולאורך הדרכים כך שימסכו ויצמצמו את נראות הבינוי העתידי מכיווני הנצפות השונים בסביבה.		3.4.2
תנאי להתחלת שימוש לקבורה במגרש כלשהו בתחום התכנית, הוא פיתוח מלא של דרך מס' 3, שולי בית העלמין המוגדרים כמגרש 63, מגרש 59 ושדירת הלוויות הצמודה לדרך מס' 3		3.4.3
הפיתוח, הגינון והשיקום הנופי באתר בצידי הכבישים והדרכים ובהיקפו יבוצעו בד בבד עם ביצוע הכבישים החדשים.		3.4.4
מגרש 8 יהיה המגרש הראשון לפיתוח. סדר פיתוח יתר המגרשים לביצוע בכל שלב יהיה לפי החלטת המינהלת.		3.4.5
כל מגרש יפותח במלואו, כשטח קבורה מתפקד עצמאית הכולל את כל המתקנים הדרושים לתפעול בית העלמין. לא תידרש הקמת מתקנים שהתפקידים שלהם מתמלאים על ידי המתקנים המרכזיים המשרתים את כל בתי העלמין (מתקני מנהלה, טהרה וכו') בכל מגרש שהמרחק בינו לבין המתקנים המרכזיים מאפשר את תפעול שרותי הקבורה בתחומו ברמת שרות סבירה.		3.4.6
פתיחת מגרש לפעילות קבורה תותר רק לאחר השלמת כל עבודות הבנייה, הפיתוח והגינון והתקנת תשתיות ומערכות המים, הביוב, החשמל, התקשורת והניקוז במגרש, ובשטחי השפ"פ הדרכים, שדרות הלוויות ושדרות הלוויות המשולבות, הצמודים לו, לרבות השלמת כל הדרכים, החניות, שדרות הלוויות ושדרות הלוויות המשולבות הדרושים לצורך מתן רמת נגישות הולמת למגרש, לכל באי בית העלמין ושיקום שטחי החפירה והמילוי במגרש ובסביבותיו.		3.4.7
למרות האמור בסעיף 3.4.7 תותר הפעלת בנין בודד לקבורה, בטרם הושלם פיתוח מגרש שלם, בתנאי שיושלמו כל עבודות הבנייה, הפיתוח והגינון והתקנת המערכות ותשתיות המים, הביוב, החשמל, התקשורת והניקוז בבנין וסביבתו, ברצועות הפתוחות שבינו לבין המבנים הקיימים או המתוכננים לידו, ובשטחי השפ"פ, הדרכים, שדרות הלוויות ושדרות הלוויות המשולבות, הצמודים לו והשלמת כל הדרכים, החניות, שדרות הלוויות ושדרות הלוויות המשולבות הדרושים לצורך מתן רמת נגישות הולמת לבנין, ושיקום שטחי החפירה והמילוי סביב הבנין והשטחים המפותחים סביבו.		3.4.8

4. מימוש התכנית

4.1 מועד משוער לביצוע התכנית

התחלת ביצוע התכנית: מיד עם אישורה

סיום משוער (לא מחייב): כ-30 שנה מתחילת ביצוע התכנית.

5. חתימות

5.1 יוזמי התכנית

מנהל מקרקעי ישראל
שמאי 6, ירושלים
טל 02 6208422

5.2 בעלי הזכויות בקרקע

מנהל מקרקעי ישראל
שמאי 6, ירושלים
טל 02 6208422

ויקטור פילרסקי
מתכנן מרחב עסקי חיפה

רשות מקרקעי ישראל

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בהנאי שהתהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לבעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגוונו ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית חכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פניו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מקודת מבט תכנונית.

תאריך: 16.9.13

רשות מקרקעי ישראל - מרחב חיפה

5.3 עורכי התכנית

אריה רחמימוב אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
רח' מי נפתוח/34א'
ליפתא
ירושלים 95863
טל 02 5378077

א.ו. סמון
אריה רחמימוב
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
10.10.2013