

הוראות התכנית

תכנית מס' 213-0932301

הסדרת והרחבת בית קברות מוסלמי



מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי עכו

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

25/06/2024

לאשר את התוכנית

09/12/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005113702/310>

דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו מקודמת על ידי עיריית עכו ובתיאום עם הווקף, במטרה להסדיר ולהרחיב את בית קברות המוסלמי הקיים ברחוב יהושפט. בית הקברות יושב על ביצור היסטורי המהווה חלק ממערך חומות העיר העתיקה והוא בעל ערך לשימור. התוכנית מסדירה את חלקות הקבורה שעל הביצור ולרגליו, לרבות חלקות שנגרעו משטח בית הקברות בהליכי תכנון קודמים. כמו כן, מוסיפה התכנית חלקת קבורה מסודרת בקבורת שדה בצפיפות המנצלת את הקרקע באופן מקסימלי ומעניקה זכויות בניה למבנה עזר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
הסדרת והרחבת בית קברות מוסלמי	שם התכנית ומספר התכנית	

מספר התכנית	213-0932301
-------------	-------------

שטח התכנית	15.413 דונם	1.2
------------	-------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
------------	-------------------	-----

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	עכו
קואורדינאטה X	207320
קואורדינאטה Y	758713

1.5.2 תיאור מקום

בית קברות קיים ברחוב יהושפט

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עכו - חלק מתחום הרשות: עכו

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		יהושפט	עכו

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18007	מוסדר	חלק	59	48, 50, 55-58

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/02/1988		758	3525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 19. הוראות תכנית תמא/ 19 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/ 19</u>
04/09/2007		4274	5713	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10895 ממשיכות לחול. תוכנית זו מאפשרת שמירת מבנים קיימים בתחום בית העלמין.	שינוי	<u>ג/ 10895</u>
21/02/2017		3807	7454	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21535. הוראות תכנית ג/ 21535 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>ג/ 21535</u>
17/03/1996		2360	4392	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 849 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>ג/ 849</u>



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דרורית לוי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דרורית לוי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח חניה	15: 29 15/10/2024	צבי נוה	14/10/2024	1		רקע	חניה
לא	נספח בינוי	15: 23 15/10/2024	דרורית לוי	28/08/2024	1	1: 250	רקע	בינוי
לא	סקר עצים	17: 00 15/10/2024	יוסף שימשוביץ	14/11/2022		1: 500	מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	מצב מאושר	10: 24 09/10/2024	דרורית לוי	28/08/2024		1: 500	רקע	מצב מאושר

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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית (1)		ועדה מקומית לתכנון ובניה עכו	עכו		35	04-9956118		ofek@akko. muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ויצמן 35 עכו.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה עכו	עכו	(1)		04-9956118		ofek@akko.muni.il

(1) כתובת: ויצמן 35 עכו.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דרורית לוי	102361		ירושלים	(1)		02-6512145		office@ronel -levy.com
מהנדס תנועה	יועץ	צבי נוח	32139	צבי נוח הנדסה אזרחית בע מ	חיפה	(2)		04-8725001		mail@zvi- naveh.com
	אדריכל	איתן רונאל	40027		ירושלים	(3)		02-6512145		office@ronel -levy.com
	סוקר עצים	יוסף שימשוביץ			רשפים	רשפים				shimsh22@g mail.com

(1) כתובת: הארזים 9 ירושלים.

(2) כתובת: ההשתדרות 177.

(3) כתובת: רחוב הארזים 9.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

הסדרת והרחבת בית קברות מוסלמי קיים והקמת מבנה עזר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לשטח לבית קברות
2. שינוי יעוד מדרך לשטח בית קברות
3. שינוי יעוד מדרך לחניה, ומשטח ציבורי פתוח לחניה
4. הגדרת זכויות בניה למבנה עזר חדש.
5. התוויית שבילים להולכי רגל ורכב תפעולי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	9, 8, 11, 10
בית קברות	5 - 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר/מתחם לשימור	בית קברות	4, 2, 1
בלוק עץ/עצים להעתקה	בית קברות	2
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	11
בלוק עץ/עצים לכריתה	בית קברות	2
בלוק עץ/עצים לשימור	בית קברות	4 - 1
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	9, 11
דרך /מסילה לביטול	בית קברות	4, 2
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	9, 11
מבנה לשימור	בית קברות	1

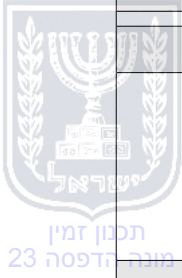
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
בית קברות	4,576	29.69
דרך מאושרת	1,409	9.14
שטח ציבורי פתוח	9,428	61.17
סה"כ	15,413	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
בית קברות	14,284.53	92.68
שטח ציבורי פתוח	1,128.93	7.32
סה"כ	15,413.46	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	בית קברות
4.1.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. חלקות קבורה. 2. שבילים פנימיים להולכי רגל, לרכב תפעולי, להנגשה ולגישה למגרשים סמוכים. 3. שטחי גינון ופיתוח נופי. 4. מבנה עזר.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<ol style="list-style-type: none"> 1. בשטחי הקבורה החדשים יפותחו חלקות מסודרות תוך ניצול יעיל וחסכוני של הקרקע, בצפיפות של כ - 400 יחידות קבורה לדונם. 2. רוחב השבילים הראשיים לא יפחת מ 1.60 מ'. 3. שבילים המיועדים למעבר רכב יישמרו פנויים ויאפשרו מעבר רכב לחלקות מצרניות שנותקו ע"י בית הקברות. 4. כל בית הקברות יהיה תחום בגדר היקפית, גדר בית העלמין לא תהיה אטומה ובנויה, למעט החזית הצפונית (בדופן החיצונית של תא שטח ביעוד שצ"פ מס' 11) בה הגדר תהיה אטומה ובגובה של לפחות 1.60 מ'. עיצוב הגדר יתואם עם רשות העתיקות.
ב	בינוי ו/או פיתוח
	<ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הקמת מבנה עזר בתא שטח 2. 2. מערכות טכניות בין בגג ובין בחזיתות מבנה העזר יוסתרו. אופן וצורת המסתור יתואמו עם רשות העתיקות.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. גינון ונטיעות. 2. שבילים. 3. אזורים לשהייה ומנוחה.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<ol style="list-style-type: none"> 1. לצורך הפרדה בין שטחי הקבורה לשימושים סמוכים הפיתוח יכלול גינון ונטיעות, יותרו הצבת ספסלים והקמת שבילים. 2. אסורה הקבורה בשטח זה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
							שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
0	0	0	0	2	8 (2)			120 (1)	600 (1)	7017	2	אחר	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מבנה עזר.

(2) גובה מבנה אינו כולל את גובה מסתורי המערכות, גובה פירי מדרגות, פיר מעלית וכדומה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים בהליך הרישוי
<p>1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה של חלקת הקבורה יהיה הגשת תכנית ייצוב ושיחזור המתלול ההיסטורי / הדופן הצפונית של ביצור האדמה, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, שיפועים, צמחיה, חומרים ופרטים אופייניים, כולל שלבים לשיחזור וייצוב, לאישור הוועדה המקומית והוועדה המקצועית לשימור ופיתוח עכו העתיקה.</p> <p>2. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה למבנה עזר הוא השלמה בפועל של פעולות שיקום הדופן הצפונית של ביצור האדמה באישור הוועדה המקצועית לשימור ופיתוח עכו העתיקה ורשות העתיקות. מיקומו המדויק של מבנה העזר יאושר על ידי הוועדה המקצועית לשימור העיר העתיקה.</p> <p>3. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה הכולל מבנה עזר, יהיה הצגת פתרונות חיבור של תשתיות מים ביוב וחשמל.</p> <p>4. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה הכולל מבנה עזר או גדר בנויה יהיה תאום חזיתות המבנה, מסתורי מערכות טכניות ופרטי גדר עם רשות העתיקות והוועדה המקצועית לשימור ופיתוח עכו העתיקה.</p>	
6.2	תנאי להפעלה
<p>1. תנאי לאכלוס מבנה העזר יהיה הריסת הסככה הדרום מזרחית (כמסומן בנספח הבינוי) המשמשת למתן שרותים כיום. לא תותר הקמת סככות בתחום בית הקברות.</p> <p>2. תנאי לאכלוס מבנה העזר יהיה חיבור בפועל של תשתיות מים וביוב.</p>	
6.3	ניקוז
<p>א. חלקות הקבורה יתוכננו בשיפועים קלים להכוונת נגר עילי אל רצועות הגינון ההיקפיות או לחילופין אל תשתיות הניקוז העירוני.</p> <p>ב. בקשה להיתר בניה בחלקות הקבורה תכלול תוכנית ניקוז.</p>	
6.4	שימור
<p>לא תותר הפרת הביצור ההיסטורי על כל חלקיו לרבות שיפועי המתלול.</p>	
6.5	עתיקות
<p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 2266/0 "עכר" י"פ : 1583 עמ" 741 מיום : 01/12/1969 ; 4401/0 "עכו, אתר תת-ימי" י"פ : 3949 עמ" 989 מיום : 28/11/1991 הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p>	
6.6	הפקעות לצרכי ציבור
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור בשטח התוכנית מלבד חלקה מס' 50 בגוש 18007, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.</p>	
6.7	חניה
<p>החניה לבאי בית הקברות תהיה בזכות הדרך הצמודה ובחניון החפיר הסמוך.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הקמת חלקות קבורה ומבנה עזר	<p>1. תותר הקמת חלקות קבורה ומבנה עזר בצורה מדורגת, ובלבד שבכל שלב יושלם הפיתוח ללא השארת מטרדים בשטח ותוך שמירה על נגישות בכל שלב.</p> <p>2. שיקום הדופן הצפונית של ביצור האדמה תבוצע קודם בניית מבנה העזר. פרטי ביצוע שיקום הדופן יתואמו עם רשות העתיקות והוועדה לשימור ופיתוח עכו העתיקה.</p>

7.2 מימוש התכנית

התכנית תמומש עם אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23