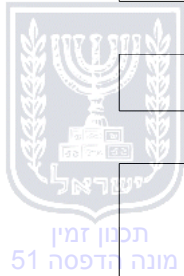


הוראות התכנית

תכנית מס' 413-1000207

רצ/120 בית עלמין אזורי שורק



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

מינהל התכנון - מחוז מרכז

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישור תכנית מס' 413-1000207

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 31/08/2024

אישורים

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר



י"ר הועדה המחוזית

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הועדה המחוזית החליטה ביום :

16/10/2023

להפקיד את התכנית

22/05/2024

י"ר הועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005154880/310>

דברי הסבר לתכנית

בית העלמין האזורי נקבע בתמ"א 19/ תיקון 5, ומיקומו אושר ע"י המועצה הארצית בתאריך 30/05/19. תכנית זו מדייקת את גבולות האתר תוך התייחסות לסביבתו הקיימת והמתוכננת, לרבות שטחים פתוחים מצפון וממזרח לבית העלמין. צפיפות הקבורה באתר תהיה לפחות 750 מקומות לדונם, אולם הנספחים מדגימים צפיפות גבוהה יותר וקיבולת של מעל 200,000 מקומות קבורה. הקבורה תעשה בקבורה רוויה במספר מפלסים. נספח הבינוי מדגים פתרון מכפלות, אך ניתן יהיה לבצע קבורה בתמהיל ושיטות קבורה שונות. האתר מאפשר פיתוח בשלבים לאורך שנים רבות, כל שלב עומד בפני עצמו. הגישה לבית העלמין מצפון מערב- משד' מרילנד (דרך הגישה עוברת במרחב תכנון גלילי אזור שפדן, מחוץ לתחום תוכנית זו).



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	רצ/120/1 בית עלמין אזורי שורק
ומספר התכנית		

מספר התכנית	413-1000207
-------------	-------------

שטח התכנית	343 דונם
------------	----------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	------------	-------------------

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	ראשון לציון
קואורדינאטה X	175781
קואורדינאטה Y	652909

1.5.2 תיאור מקום

מדרום לפארק טבע עירוני 'אגם הנקיק'.
ממזרח ל- שד' מרילנד,
ממזרח למרחב תכנון גלילי אזור שפדן.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ראשון לציון - חלק מתחום הרשות:

נפה רחובות

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
3946	מוסדר	חלק		361
3947	מוסדר	חלק		3
5270	מוסדר	חלק		20

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

גלילית מחוז המרכז

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>תמא/ 9 /19</u>	כפיפות	תכנית מפורטת על פי הנחיות תמא/ 19	8290	11849		16/06/2019
<u>תמא/ 1 /35</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 /1. הוראות תכנית תמא/ 35 /1 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438		07/07/2016
<u>רצ/ 2030</u>	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו, שאר הוראות רצ/2030 ממשיכות לחול.	7531	7033		26/06/2017
<u>תתל/ 36</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 36. הוראות תכנית תתל/ 36 תחולנה על תכנית זו.	6113	4054		29/07/2010
<u>תממ/ 21 /3</u>	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תממ/ 3 /21 ממשיכות לחול.	5236	284		12/11/2003
<u>ממ/ 805</u>	החלפה		2463			24/08/1978

הערה לטבלה:

תכנית זו מדייקת את תחום בית העלמין שמיקומו נקבע בתמ"א 19 /9.

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				דרורית לוי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		דרורית לוי		תשריט מצב מוצע	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע		2	20/03/2024	דרורית לוי	14: 47 20/03/2024	פרוגרמה	לא
קומפילציה	רקע	1: 2500	1	20/03/2024	איתן רונאל	15: 09 20/03/2024	מצב מאושר	לא
הנחיות מיוחדות לתאי שטח	מחייב חלקית	1: 2500	1	17/01/2024	איתן רונאל	17: 34 17/01/2024	שלביות פיתוח מחייב לנושא שלביות בהתאם לסעיפים 4.1.2_א_4 7.1	לא
בינוי ופיתוח	רקע	1: 1000	1	16/01/2024	איתן רונאל	17: 09 17/01/2024	בינוי, גליון 1: תכנית	לא
בינוי ופיתוח	רקע	1: 100	1	16/01/2024	איתן רונאל	17: 09 17/01/2024	בינוי, גליון 2: פרטים	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע		25	06/03/2023	נועם ביבי	12: 47 06/03/2023	סקר עצים -טבלה	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מחייב	1: 1000	1	23/03/2023	נועם ביבי	09: 37 23/03/2023	סקר עצים - תשריט	לא
ניהול מי נגר	רקע	1: 1250	1	19/03/2024	דובי בוגייסקי	15: 44 19/03/2024	נספח ניקוז א - תשריט	לא
ניהול מי נגר	רקע	1: 1250	1	19/03/2024	דובי בוגייסקי	15: 46 19/03/2024	נספח ניקוז ב - תשריט	לא
ניהול מי נגר	רקע	1: 250	1	19/03/2024	דובי בוגייסקי	15: 52 19/03/2024	נספח ניקוז - חתכים	לא
ניהול מי נגר	רקע		34	17/01/2024	דובי בוגייסקי	15: 53 19/03/2024	נספח ניקוז - פרשה טכנית	לא
ביוב	רקע	1: 1250	1	19/03/2024	דובי בוגייסקי	15: 55 19/03/2024	נספח ביוב - תשריט	לא
ביוב	רקע		8	16/02/2023	דובי בוגייסקי	15: 55 19/03/2024	נספח ביוב - פרשה טכנית	לא
מים	רקע	1: 1250	1	19/03/2024	דובי בוגייסקי	15: 56 19/03/2024	נספח מים - תשריט	לא
מים	רקע		8	16/02/2023	דובי בוגייסקי	15: 56 19/03/2024	נספח מים - פרשה טכנית	לא
תנועה	רקע	1: 1000	1	23/03/2023	דוד בז'רנו	10: 00 23/03/2023	נספח תנועה וחניה	לא
חשמל	רקע	1: 250	1	14/02/2023	מרדכי פוגל ציפורי	10: 01 23/03/2023	נספח חשמל	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
סביבה ונוף	רקע		93	19/03/2024	מיכאל מוזס	15: 59 19/03/2024	נספח סביבתי	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 1	9	11/01/2024	נתנאל בן יצחק	09: 49 16/01/2024	נספח נופי	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 250	1	11/01/2024	נתנאל בן יצחק	09: 51 16/01/2024	נספח נופי חתכים	לא

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 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

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		ועדה מקומית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547586	03-9547573	kirk@rishonlezion.muni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547586	03-9547573	kirk@rishonlezion.muni.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	דרורית לוי	102361	איתן רונאל - דרורית לוי אדריכל	ירושלים	הארזים	9 א	02-6512145		office@ronel-levy.com
אדריכל	אדריכל	איתן רונאל	40027	איתן רונאל- דרורית לוי אדריכלים בעמ	ירושלים	הארזים	9 א	02-6512145		office@ronel-levy.com
מהנדס	יועץ תשתיות	דובי בוגייסקי	36312	ח.ג.מ. תכנון תשתיות (1998) בע"מ	טירת כרמל	יוזמה	2	04-8509506		dubi@telem.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	דוד בז'רנו	66722	בז'רנו דוד - הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	מודיעין- מכבים- רעות	מגדל המנורה	8	08-9701106		david_bez@b ezeqint.net
אדריכל	יועץ נופי	נתנאל בן יצחק	11611		תל אביב- יפו	(1)		03-6059166		nettanelbi@g mail.com
	אגרונום	נועם ביבי		פתילת המדבר בע"מ	.	(2)		052-8490001	077-3182086	noam@ptilat- hamidbar.co.i l
מודד	מודד	יגאל גדסי	619		ראשון לציון	שלמה המלך	10	03-9615292		gdas@bazaqi nt.net
אקולוג ומתכנן סביבתי	אקולוג	מיכאל מוזס		אתוס	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי (3)	3	073-3214400		michael@eth os-group.co.il
חשמל	הנדסאי	מרדכי פוגל ציפורי	17981		באר שבע	(4)	4	08-6284940		office@fm- eng.co.il

(1) כתובת: פרופסור שור 16, תל אביב.

(2) כתובת: צור יגאל, נוף הרים 16.

(3) כתובת: אלכסנדר ינאי 3 פתח תקוה.

(4) כתובת: יהודה הנחתום 4 באר שבע.



מנהל תכנון ומיתון
51 הדפסה



מנהל תכנון ומיתון
51 הדפסה

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.



מונח	הגדרת מונח
מוקד משני	אזור המיועד להקמת סככת הספדים עם חדר זיהוי ושרותים לציבור, זמניים או קבועים לפי הצורך, משולבים בחלקות הקבורה.
מוקד ראשי	אזור המיועד להקמת מבנה הספדים ראשי, הכולל אולם, כיכר התכנסות, שרותים לציבור, חדר זיהוי, מסחר נלווה וכדומה.

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**

תוכנית להקמת בית עלמין אזורי מטרופוליני שיספק את צרכי הקבורה של העיר ראשון לציון והערים הסמוכות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד משטח ממכון טיהור שפכים - לשטח לבית קברות, דרך ושטח ציבורי פתוח.

2. קביעת השימושים, הוראות בינוי וזכויות בניה לכל יעוד קרקע.

3. קביעת הוראות בינוי ופיתוח לחלקות קבורה, מיקום מבנים, שטחי חניה, מפלסי פיתוח, שבילים פנימיים ושטחי גינון בתחום בית הקברות.

4. קביעת הוראות בנוגע לצפיפות הקבורה.

5. קביעת תנאים להיתר בניה, הוראות לפיתוח נופי, תשתיות וניקוז.

6. קביעת שלבים לביצוע.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	29 - 44
דרך מוצעת	19 - 28, 46
דרך ו/או טיפול נופי	45
בית קברות	1, 10 - 17, 2 - 9

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לצרכי דת ומספרו	בית קברות	1, 13, 6
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	שטח ציבורי פתוח	38, 39, 44
בלוק עץ/עצים לכריתה	בית קברות	1, 10 - 12, 17, 2 - 6, 9
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	19 - 21, 24 - 26, 46
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	37, 40, 42
בלוק תחנת השנאה	שטח ציבורי פתוח	36, 41
הנחיות מיוחדות	דרך ו/או טיפול נופי	45
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	19, 46

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח למתקן הנדסי	300,050.91	92.43
שטח לתכנון בעתיד	13,830.19	4.26
שטח שתוכנית איננה חלה עליו	10,738.4	3.31
סה"כ	324,619.5	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
בית קברות	222,749.64	68.62
דרך ו/או טיפול נופי	2,729.73	0.84
דרך מוצעת	69,854.41	21.52
שטח ציבורי פתוח	29,285.73	9.02
סה"כ	324,619.5	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	בית קברות
4.1.1	שימושים
	- שטחי קבורה. - מבני הספדים, טהרה. - רחבות הספדים והתכנסות. - שבילים ודרכי שרות. - מצללות. - מסחר כשימוש נלווה.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח פיתוח חלקות קבורה: - מס' הקברים לדונם לא יפחת מ-750 קברים לדונם במוצע. - פיתוח השטח יהיה בהתאם להוראות תכנית זו ובהתאם לעקרונות המפורטים בנספח הבינוי והפיתוח. - למרות האמור לעיל יותרו שינויים בסידור הקברים, שיטות הקבורה, פריסת חלקות הקבורה ומיקום השבילים. - שלביות: פיתוח השטח יעשה בשלבים בהתאמה לנספח שלביות ביצוע ולהוראות סעיף 7 בתכנית זו. - תותר הקמת מוקדים ראשיים ומשניים בהתאם לשלבויות בניית חלקות הקבורה.
ב	בינוי - הבינוי בבית העלמין יהיה מדורג, גבוה בלב השטח ונמוך בשוליו הפונים לצפון ולמזרח, כדוגמת נספח הבינוי והנוף. - בכל מוקד ראשי יותרו מבנים הכוללים אולמות הספדים, חדרי זיהוי, כיכר התכנסות, שרותים לציבור, שרותים לצוות, מרחב מוגן וכדומה, וכן מסחר נלווה זעיר כגון ממכר נרות נשמה, פרחים, אביזרים דתיים ותחזוקת מצבות ושתייה, על פי ההוראות הבאות: - המבנים ימוקמו בצמידות ככל הניתן לצומת הדרכים הרלוונטית, כמודגם בנספח הבינוי. - התכנון יציג קישוריות מיטבית לשבילי הולכי הרגל בכל המפלסים, כולל חיבורים לחלקות סמוכות שמעבר לדרך. - מותרת הקמתם של סככות הספדים, חדרי זיהוי ושרותים לציבור גם במוקדים משניים שאינם מסומנים בתשריט, כמודגם בנספח הבינוי. - מותרת הקמתם של מוקדי קישור אנכיים בין קומות הקבורה, הכוללים: שירותים לציבור, מעליות וחדרי מדרגות פתוחים/סגורים בכל שטחי חלקות הקבורה. - מותרת הקמתם של גגות לאלמנטים פוטו-וולטאים, בהתאם להוראות תמא 1, ובתכסית של עד 40% מתחום הקבורה החשוף באותו המפלס. - חדרי טהרה ואזור תפעולי יוקמו בדופן הדרומית של בית העלמין, בצמידות לרצועת השטח הציבורי הפתוח ובנגישות ישירה ממערכת הדרכים הפנימית (ללא מעבר בחלקת קבורה), כמודגם בנספח הבינוי.
ג	סביבה ונוף לאורך השבילים הראשיים בחלקות הקבורה בכל מפלסי בית העלמין, ישולבו רחבות שהייה ומנוחה הכוללות ספסלים, גינות ופרגולות הצללה.

4.1

בית קברות

העצים לאורך השביל ראשי בחלקה יהיו מסוג וגוון שונה מחלקים אחרים של בית העלמין, על מנת לחזק את האוריינטציה במרחב הרגלי. יינתן דגש להצללת המרחבים הפתוחים, בין השאר על ידי פתרונות לנטיעת עצים במתחמי הקברים.

4.2

דרך מוצעת

4.2.1

שימושים

1. דרך, למעט מסילת ברזל.
2. גינון, נטיעות.
3. תשתיות על ותת קרקעיות.
4. מבני תפעול, תחזוקה ובקרה, תחנות איסוף והעברה, עבור מתקנים פוטו וולטאים.

4.2.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

1. תותר הקמת מבנים לאחסנה, מתקני תשתית ושרות, בתחום הדרך מתחת לכבישים המוגבהים בלבד, כמודגם בנספח הבינוי (סימון מילולי "חלל טכני"). המבנים יוקמו בסמוך לציר הדרך הפנימית ותכנונם לא יפגע או יהווה מכשול לנגישות ולפיתוח המדרכות ושבילי הולכי הרגל.
2. יותרו גגות למתקנים פוטו-וולטאים מעל דרכים פנימיות, בהתאם להוראות תמא 1.
3. דרך הגישה לבית העלמין (שדרות מרילנד) תכלול פיתוח שבילי אופניים בתחום הדרך. רוחב המדרכה למעבר הולכי רגל לא יפחת מ-3 מ' ולאורכה יינטעו עצים בהתאם לעקרונות נספח הנוף.
4. תא שטח 46 מיועד להרחבת דרך קיימת בצמוד לגבול תחום שיפוט ראשון לציון, ויכלול שבילי אופניים, מדרכה וחיבור למיסעה קיימת.

ב

הנחיות מיוחדות

סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות

על השטח המסומן בהנחיות מיוחדות יחולו מגבלות הבניה והפיתוח מתתל/36. כל העבודות בתחום זה ייעשו בתיאום עם רשות המים.

ג

פיתוח סביבתי

1. מדרכות ואזורי שהיה ומנוחה להולכי רגל יפותחו ברציפות, תוך הקפדה על נגישות מיטבית.
2. רוחב מדרכות לאורך הכבישים הראשיים בתחום בית העלמין ומפרצי החניה לא יפחת מ 2.5 מ'.
3. נטיעות: לאורך הדרכים הראשיות וכן לאורך שבילי הליכה ככל הניתן, יינטעו עצי רחוב בוגרים באופן שיבטיח צל רציף. מרווח השתילה המקסימלי בין העצים יהיה 10-15 מ' ובמתחמי החניה לכל 8 מקומות חניה עץ אחד. תותר שתילה במרווחים גדולים יותר בכניסות לחניות ושבילים או במקרים חריגים אחרים, ובתנאי ויינטעו עצים באופן שיבטיח צל רציף. השתילה תהיה בערוגה רציפה, ככל הניתן, עבור יצירת בית גידול מיטבי.

4.3

שטח ציבורי פתוח

4.3.1

שימושים

1. רצועת גינון ונטיעות להפרדה בין בית העלמין לשימושים גובלים.
2. אזורי מנוחה ושהייה של הולכי רגל.
3. שבילים ודרכי שרות.
4. מעבר תשתיות על ותת קרקעיות, ניקוז והשהיית נגר עילי.

4.3	שטח ציבורי פתוח
	5. תחנת שאיבה לביוב (עד שתי תחנות, בתאי שטח 38,39,40) 6. חדרי שנאים (עד שתי תחנות, בהתאם לסעיף 6.7, בתאי שטח 36,41)
4.3.2	הוראות
א	פיתוח ונוף 1. בתאי שטח גובלים בשטחי איגום מתוכננים מצפון וממזרח לשטח התוכנית, יבטיחו מפלסי הפיתוח את רציפות פתרון הניקוז הכולל באתר, ולא יחסמו את זרימת הנגר העיליאל שיטחי האיגום. - בתאי השטח החיצוניים (30,32,35,42) יבוצעו נטיעות וגינות בלבד. - בתאי השטח הפנימיים (29,31,33,34,43) יותר גם פיתוח אזורי שהייה ומנוחה מוצלים, שבילים מרוצפים והצבת ריהוט גן. בשטחים אלו יבוצעו איגומים ומוקדים להשהיית נגר ולחלחול מקומי. כמפורט בנספחי הניקוז. 2. ברצועות מדרום וממערב יבוצעו נטיעות למיסוך מירבי ותותר הקמת מבני תשתית תת/על קרקעיים. - בתאי השטח המערביים (36,37,40,41) יפותחו מוקדי שהייה וחלחול מקומיים כמפורט בתשריט נספחי הניקוז הראשי, וכן יותר פיתוח אזורי שהייה ומנוחה מוצלים, שבילים מרוצפים והצבת ריהוט גן. 3. השטח הציבורי הפתוח יפותח לכל המאוחר במקביל לחלקות הקבורה הסמוכות על פי נספח השלבויות (תותר הקדמה בביצוע), יתוכננו שטחי איגום ומוקדי שהיית מי נגר עילי בנפח כולל שלא יפחת מ 3,000 מ"ק כמודגם בנספחי הניקוז.
4.4	דרך ו/או טיפול נופי
4.4.1	שימושים
	1. דרך, למעט מסילות ברזל. 2. חניה. 3. גינות, נטיעות. 4. תשתיות תת/על קרקעיות.
4.4.2	הוראות
א	דרכים פיתוח תא שטח 45 מיועד לגמישות בתכנון הפיזי של הדרך ממערב לו, ולהתאמות בין הדרך לבין תכנית "אגם הנקיק". הפיתוח יכלול נטיעות וגינות.
ב	הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות על השטח המסומן בהנחיות מיוחדות יחולו מגבלות הבניה והפיתוח מתת/ 36. כל העבודות בתחום זה ייעשו בתיאום עם רשות המים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מרבי				
	שרות	עיקרי					
מספר קומות	4	250	(1) 1500	3000	מוקד ראשי	4 - 1	בית קברות
	4	250	(2) 1500	3000	מוקד ראשי	9 - 6	בית קברות
	4	250	(2) 2000	3000	מוקד ראשי	12 - 10	בית קברות
	4	(4) 500	(3) 2000		מוקדים משניים	17 - 1	בית קברות
	4	250	1000	6000	מבנה טהרה ותפעול	1	בית קברות
	4	(5) 3500	0		חללים טכניים מתחת לדרך מוגבהת	28 - 20	בית קברות
	4	(6) 500	0		הפרדה בין ב.ק. לשימושים סמוכים	44 ,41 - 36	שטח פתוח

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

הוראות טבלה 5:

בנוסף על שטחי הבניה המפורטים בטבלה יותרו:

- א. קירוי שטחים ע"י דרך מוגבהת וככרות הספדים: 20,000 מ"ר.
- ב. קמרוןות וקירויי שטחים בחלקות הקבורה: 220,000 מ"ר. מתוכם 40,000 עבור קירוי לצורך גגות לאלמנטים פוטו-וולטאים בלבד.
- ג. שטחי מעליות חדרי מדרגות סגורים ופתוחים, המוצבים בשטחי הקבורה מטעמי בטיחות ונגישות.
- ג. שטחי מצללות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) עבור מוקד ראשי אחד בכלל תאי השטח המפורטים. עד 50 מ"ר למסחר נלווה.
- (2) מוקד יחיד בכלל תאי השטח המפורטים. עד 50 מ"ר למסחר בכל מוקד ראשי.
- (3) מקסי' 200 מ"ר עיקרי לכל מוקד יחיד, עד 10 מוקדים (סה"כ 2000 מ"ר).
- (4) מקסי' 50 מ"ר שירות לכל מוקד יחיד, עד 10 מוקדים (סה"כ 500 מ"ר).
- (5) מקסי' 700 מ"ר לכל תא שטח, לניצול ב- 5 תאי שטח לכל היותר.
- (6) מקסי' 100 מ"ר לכל תא שטח, לניצול עד- 5 תאי שטח לכל היותר (סה"כ 500 מ"ר למבני תשתית) ניתן להעביר זכויות מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. היתר בניה ראשון בתוכנית זאת יכלול סקר לאיתור מינים פולשים בכל תחום התכנית, על פי הנחיות נספח הסביבה.
2. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון לכל שלב (או חלק ממנו) יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח מפורטת בק.מ 1:250 על כל שטח השלב (גם אם ההיתר הוא חלקי) על ידי הועדה המקומית. התכנית תציג בינוי, עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי, שתאושר ע"י הועדה המקומית. התכנית תכלול את הנושאים הרלוונטיים לפי העניין כגון:
 - א. פרוט השימושים המתוכננים
 - ב. העמדת המבנים ושלביות הקמתם.
 - ג. פיתוח המגרש תוך התייחסות לשלבי ביצוע עתידיים.
 - ד. התייחסות להוספת נטיעות ואלמנטי הצללה.
 - ה. התייחסות להסדרי תנועה וחניה.
 - ו. קביעת מיקומם של מתקנים טכניים וחדרי אשפה
 - ז. כל נושא נוסף שתדרוש הועדה על פי נסיבות העניין.
3. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה הצגת תכנית ניקוז וניהול נגר עילי. התכנית תבטיח את רציפות פתרון הניקוז בשלב הרלוונטי להיתר ובשלב העתידיים לפי הוראות סעיף ניהול נגר עילי ובהתאם לעקרונות נספח ניהול מי נגר או פתרון שווה ערך אחר.
4. בקשה להיתר תכלול תכניות מים וביוב לכל שלב פיתוח. בהיתר בניה ראשון תציג התכנית (בין השאר) פרטי התחברות למערכות שמחוץ לבית העלמין ותאושר ע"י תאגיד המים, משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
5. בקשה להיתר תכלול תאורה להתייחסות המשרד להגנת הסביבה או הגורם המוסמך מטעמו. הנספח יערך בהתאמה להנחיות נספח הסביבה, מסמך הנחיות רט"ג והוראות סעיף תשתיות בתכנית זו.
6. תאום דרך הגישה לבית העלמין (תא שטח 19 שד' מרילנד) עם איגודן, לרבות הצגת פתרון להסדר תנועה חלופי בזמן העבודות.
7. תנאי בהליך רישוי- עבודות פיתוח בקרבה לקו מקורות (תא שטח מס' 40 ביעוד שטח ציבורי פתוח, תא שטח 46 ביעוד דרך ו/או עיצוב נופי ותאי שטח 18-19 ביעוד דרך) יהיה תאום עם חברת מקורות.
8. תאום עם נתג"ז.
9. עבור היתר בניה הכולל חזית מערבית לבית העלמין - תאום מול משרד הביטחון בנוגע לפתחים וחלונות לכיוון מערב.
10. תנאי למתן היתר ראשון מכח התכנית לרבות היתר בניה, חפירה, דיפון או פיתוח, הינו אישור המשרד להגנת הסביבה על העדר דרישות רגולטוריות נוספות (NFA) או על סיום פעולות חקירה וטיפול ודרישות להמשך ניהול סיכון.

6.2

תנאים בהליך הרישוי

1. כל בניה מעל 15 מ' מעל פני השטח תתואם עם משרד הביטחון.
2. דרכי הגישה המוטורית והרגלית לבית העלמין ימוקמו רחוק ככל הניתן מגדר המתקן הצבאי.

6.3

גמישות להיתר

1. מותרת הרחבת מדרכות בשטח המיועד לחלקות קבורה, ובלבד שנשמרה קיבולת בית העלמין.
2. תתאפשר גמישות במפלסי הפיתוח עד 1.50 מטר, בכפוף לאישור רשות ניקוז.

6.4

הפקעות ו/או רישום

תאי שטח 19, 45, 46 המיועדים להסדרת דרכים המובילות לבית העלמין יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית כדין.

כלל השטחים הנותרים בתחום בית העלמין, שהם מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל, והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחזרו על ידי רמ"י ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י בדבר ההפקעה המתוכננת לפחות 90 יום לפני מועד תחילת הליכי ההפקעה והיא לא הסכימה להחזירם.

6.5

אזורים מיוחדים

קבורה אזרחית:

1. לפחות 10% מהיקף חלקות הקבורה בכל שלב פיתוח יהיו מיועדות לקבורה אזרחית.
2. יותר שינוי במיקום החלקות האזרחיות מן המסומן בנספח השלביות, ובלבד שלא יפחת חלקן היחסי בכל שלב.

6.6

ניהול מי נגר

יעד ניהול הנגר לתכנית הוא 35,000 מ"ק ליממה לכל הפחות. ככל הניתן, בהתאם לאפשרויות ולאמצעים הקיימים בעת הוצאת ההיתר, ניתן להגדיל את כמות הנגר המנוהלת בתכנית, ובכך לצמצם את כמות הנגר שתוזרם למערכת התיעול.

1. חלקות הקבורה יוקמו על גבי מילוי לרום מינימלי של 19.50 + מ' מעל פני הים, המילוי יבוצע בדרך שתבטיח שיפוע כללי של לפחות 1% בכל שטח התכנית, ממערב למזרח / צפון מזרח אל עבר מרחב מתוכנן להשהיה ואיגום, כמודגם בנספח הניקוז.
2. בדרך הגישה לבית העלמין (שדרות מרילנד) ובשטח הפתוח שממזרח לה יפותחו נקודות שקע מקומיות אליהן יזרום נגר עילי בצורה חופשית. בנקודות השקע יוקמו שטחי איגום וחלחול שיקלטו את מי ניקוז הכביש, כמודגם בנספח הניקוז.
3. מערכת תיעול תת קרקעית תהיה מערכת אטומה גרביטציונית עם קולטנים, ותעבור בתחומי דרכים, שבילים ושצ"פים.
4. נגר עילי יורחק מחלקות הקבורה בגרביטציה עד לחיבור למערכת התיעול התת קרקעית.
5. לא תותר השהיה וחלחול בקרבת קברים. פתרונות השהיה וחלחול בתחום בית העלמין יהיו בשטחי הגיבון והפיתוח שמחוץ לחלקות הקבורה, ובשטחים הפתוחים העוטפים את בית העלמין, כמודגם בנספח הניקוז ובפרשה הטכנית המצורפת אליו.
6. למרות האמור לעיל, בשלבי הפיתוח הראשונים של בית העלמין, יותרו השהיה וחלחול בתחום בית העלמין, באזורים המיועדים לקבורה בשלבים מאוחרים יותר. (בשלבים א,ב של התוכנית הנמצאים במערב שטח התוכנית יופנה הנגר מזרחה לוויסות והחדרה בתחום שטח החולות במתחם ג המיועד לפיתוח עתידי תוך ניצול הפרשי הגבהים הקיימים). לקראת פיתוח שלב ג יופנה הנגר לוויסות בתחום השטחים הפתוחים הנמצאים בחלק הצפוני והמזרחי של התכנית. בשלב התכנון המפורט ייבחנו גודל שטחי האיגום ונפחם המדויק.

6.7

תשתיות

שפכי בית העלמין ייאספו גרביטציונית ע"י קווי ביוב שיזרימו את השפכים לתחנת שאיבה מתוכננת בתחום התוכנית, כמודגם בנספח הביוב או פתרון שווה ערך אחר. תחנות השנאה יותרו בתחום השטח הציבורי הפתוח המערבי (לאורך שדרות מרילנד), בתאי השטח המסומנים בתשריט.

6.8

חומרי חפירה ומילוי

1. אתר בית העלמין מתוכנן במילוי ("אתר מקבל"). מקור אדמת המילוי יכול שיהיה מתחום

6.8	חומרי חפירה ומילוי התכנית (בשלבי ביצוע ראשוניים) או מחוץ לה, מהשטחים המיועדים לאיגום מצפון וממזרח לבית העלמין, או ממקור אחר. 2. עודפי עפר מחפירה מקומית ישמשו ככל הניתן כחומר מילוי בשטח התכנית (ובלבד שאינם מזוהמים). 3. אדמת מילוי תובא ממקור נקי שאינו מכיל זרעי צמחים פולשים.
6.9	סביבה ונוף 1. אופי הפיתוח בהיקף בית העלמין (בתאי השטח בייעוד שטח ציבורי פתוח) ישתלב ככל הניתן בשימושי הקרקע הקיימים והמתוכננים מחוץ לגבול התכנית. קירות גדר וקירות תמך בדופן מזרחית וצפונית יתוכננו כך שיאפשרו צפיה מירבית החוצה וישתלבו מבחינה נופית (למשל ע"י שתילת שיחים להסתרת חלקי קיר/גדר גלויים). בשטחים אלה יעשה ככל הניתן שימוש במינים מקומיים האופייניים לאזור ולבית הגידול. 2. לעת בחירת חומרי גמר, יש לוודא עמידות החומרים וצרכי תחזוקה מינימלית, בכל החלקים הגלויים של מבנים, קירות גדר, קירות תמך וכדומה. 3. ברחבות התכנסות ובצירי ההליכה הראשיים בכל מפלסי התכנית, ישולבו פרגולות להצללה, ספסלים למנוחה ונטיעות. 4. גינון ישולב בכל חלקות הקבורה, כמודגם בנספחי הבינוי והנוף. 5. לא יעשה שימוש בצמחיה ממין פולש.
6.10	איכות הסביבה 1. הבנייה בתחום התכנית תהיה בהתאם לתקן בניה ירוקה תקף ו/או בהתאם להנחיות הועדה המקומית התקפות לעת הוצאת היתר הבניה. 2. לא תותר הקמת תשתיות לאיסוף פסולת בתאי שטח 29-35, 42-43. 3. תכנית הפיתוח תערך בליווי אקולוג לצורך צמצום השפעות השוליים מהתכנית. התאורה בבית העלמין תמנע ככל הניתן פיזור אור לכיוון השטח הפתוח הגובל בו.
6.11	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה 1. גובה הבנייה המירבי המותר הוא 47.5 מ' מעל פני הים. חריגה מגובה זה (לרבות מתקני עזר טכניים על גג המבנה, מנופים, עגורנים וכיו"ב), במידה ותידרש מחויבת באישור משרד הביטחון. 2. חריגה מגובה 30 מ' מעל פני השטח (לטובת מתקני עזר טכניים על גג המבנה, מנופים, עגורנים וכיו"ב), במידה ותידרש מחויבת גם באישור רשות התעופה האזרחית. 3. בעת ביצוע עבודות חפירה העשויות לגרום לענני אבק - יש לנקוט בפעולות מניעה ולתאם מועדים לעבודות אלה עם רשות תעופה אזרחית ומנהל מנחת ראשון לציון.
6.12	תנאי להפעלה תנאי להפעלת בית העלמין יהא הכשרת מגרש חניה, חיבור למערכת הביוב המקומית והתקנת חיבור מים פעיל. לא יותרו אמצעי תצפית לרבות מצלמות מכל סוג שהוא הפונות מערבה לכיוון המתקן הצבאי.
6.13	חניה תותר חניה זמנית בשטחים המיועדים לקבורה בעתיד עד מועד פיתוחם.
7.	ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הפיתוח יהיה בהתאם לנספח השלכיות המצורף לתכנית, על פי הסדר א' עד ה'. מותר פיתוח שלב שלם או חלק משלב, ובכפוף להוראות תכנית זו ונספח השלכיות. יותר פיתוחם של שלבים א, ב, במקביל. רשאי מוסד תכנון לשנות שלכיות פיתוח ובלבד שתאושר תכנית שלכיות שלמה אחרת לכל שטח התכנית, ובכפוף לעמידה בהתניות המפורטות.	א. מפלסי קבורה 1-3 יבוצעו בכל שלב (או חלק משלב) בהינף אחד. ב. כל שלב יכלול את מערך הדרכים והחניות הרלוונטיות, תשתיות מים ביוב ומבנים נדרשים לשרות הציבור. ג. כל שלב ביצוע הנושק לשולי בית העלמין יכלול את הפיתוח בשטחי שטח ציבורי פתוח או היער הצמודים אליו. ד. תכנית שלכיות חלופית תלווה בנספח ניקוז לכל שטח התכנית.
2	שלב ג	לקראת תכנון שלב ג' בפרוייקט יערך עדכון לנספח ניהול הנגר, בו ייבחן הצורך בפתרונות נוספים לניהול הנגר, ביחס לפתרונות הקיימים עבור עודפי הנגר מחוץ לתחומי התכנית.
3	לאחר מימוש 100,000 יחידות קבורה.	תנאי למימוש קבורה בפועל של מעל 100,000 קברים יהיה בחינה של הועדה המחוזית לעניין הצורך בחיבור תחבורתי נוסף לבית העלמין.

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תתממש בהדרגה לאורך שנים רבות, הקיבולת המתוכננת נותנת מענה משוער לצרכי הקבורה למעל 25 שנה.
--