

מס' 10316

(P)

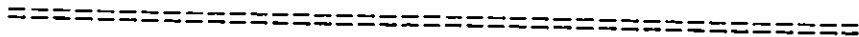
89268-2

מחוז - הצפון

מרחב תכנון מקומי - מעלה נפתלי

עיריית מעלות - תרשיחא

תכנית מס' ג\10316



הרחבת בית העלמין היהודי האזורי בתרשיחא, שינוי למתאר

משרד הפנים מחוז הצפון
 הוק ההכנון והבניה תשכ"ה 1965

אישור תכנית מס' 10316
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 11.1.04 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון _____
 יו"ר הועדה המחוזית _____

הועדה על אישור תכנית מס' 10316
 אישורה בילקוט הפרסומים מס' 11972
 ת"ת 2.4.01

תאריך הכנת התכנית : אלול תשנ"ז, ספטמבר 1997.
 עדכונים: מרץ 1999
 אוג' 1999
 מרץ 2000

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי - מעלה נפתלי
עיריית מעלות-תרשיחא

תכנית מפורטת מס' ג' 10316
הרחבת בית העלמין היהודי האזורי בתרשיחא, שינוי למתאר

יוזמי התכנית:

עיריית מעלות תרשיחא
רחוב בן גוריון 1, מעלות
טל: 04-9578888 פקס: 04-9578821

חתימה

בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון
קריית הממשלה, ת.ד. 580, נצרת עילית.
טל: 06-6558211 פקס: 06-6560521

חתימה

עורך התכנית:

נאוה כהן אדריכלות נוף בע"מ
מושב מעונה, 24920.
טלפקס: 04-9972642

חתימה

פרק א' - התכנית:

1. המקום:

מחוז - הצפון

נפה - עכו

עירית מעלות תרשיחא

גוש 18375 חלק מחלקות 1,5,10,11

תרשיחא

2. שם התכנית: תכנית ג/10316 - הרחבת בית העלמין היהודי במעלות תרשיחא - שינוי לתכנית ג/811 ו-ג/4370.

3. תחולת וגבולות התכנית: השטח המתוחם בקו כחול רצוף על גבי התשריט.

4. היחס לתכניות אחרות: תכנית זו משנה תכנית מתאר ג/811 - שהופקדה, ותכנית ג/4370 המאושרת, ותואמת הוראות תמ"א 19. עם אישור תכנית זו, הוראותיה יהיו עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השטח הנכלל בה.

5. שטח התכנית: 3.832 דונם, מדוד ע"י מודד מוסמך.

6. גושים בחלקים: גוש 18375

7. חלקות בחלקים: 1,5,10,11

8. מסמכי התכנית:

1. 8 דפי הוראות לתכנית - להלן התקנון

2. 8 תשריט ובו:

תרשים סביבה - קנ"מ 1:10,000

תכנית מצב קיים - קנ"מ 1:500

תכנית מצב מוצע - קנ"מ 1:500

3. 8 תכנית בינוי ופיתוח הכוללת:

תכנית כללית - קנ"מ 1:250

חתכים כללים - קנ"מ 1:200

התשריט, התקנון ותכנית הבינוי, מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

9. מטרת התכנית:

1. 9 שינוי יעוד משטח חקלאי לבית העלמין

2. 9 קביעת הוראות בניה.

3. 9 קביעת מערכת דרכים.

פרק ב' - הגדרות והוראות כלליות לתכנית:

1. פרוש מונחים והגדרות:

הגדרות ופירוש המונחים יהיו לפי הפרושים הניתנים בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 על תיקונו ועל התקנות שנקבעו לפיו, לרבות תקנות בדבר הכנת תשריטים, וכן לפי הוראות תמ"א 19 - בתי עלמין, אלא אם הוגדרו במפורש אחרת בתכנית זו.

2. באור הסימנים בתשריט

גבול התכנית המוצעת	2.1	- קו כחול עבה.
גבול תכניות סמוכות (ג/811, ג/9656)	2.2	- קו כחול עבה מקוטע.
גבול תחום שפוט מוניציפלי עיריית מעלות תרשימא	2.3	- קו כחול מנוקד.
גבול גוש	2.4	- קו שחור עם משולש עליון ותחתון.
גבול חלקה רשומה	2.5	- קו ירוק.
מספר חלקה	2.6	- ספרה מוקפת בעיגול שחור.
מספר חלקה בבעלות פרטית או מעורבת	2.7	- ספרה מוקפת בשני עיגולים שחורים.
שטח עתיקות	2.8	- שטח מוקף בקו שחור מרוסק עבה.
שטח חקלאי	2.9	- שטח צבוע קווי אלכסון עבים ירוקים.
שטח לבית עלמין	2.10	- שטח צבוע צהוב משובץ בירוק כהה.
שטח ציבורי פתוח	2.11	- שטח צבוע צבע ירוק בהיר.
דרך או מטרוקה קיימת	2.12	- שטח צבוע צבע חום בהיר.
דרך מוצעת או הרחבה מוצעת של דרך	2.13	- שטח צבוע צבע אדום.
דרך או מטרוקה לביטול	2.14	- קווים חוצים אלכסונים אדומים.
מס' הדרך	2.15	- משולש עליון בעיגול הדרך.
קו בניין	2.16	- משולש צידי בעיגול הדרך.
רוחב הדרך	2.17	- משולש תחתון בעיגול הדרך.

3. השימוש בקרקע:

3. 1 שטח לבית עלמין:
אתר בית עלמין מיועד לשמש לצורכי קבורה, דהיינו - לקבורה, למבני עזר לצורכי קבורה ואזכרות, למבני שרות ומשרדים לצורכי בית עלמין, דרכים וחניות הנועדים לשמש צרכים אלה.
3. 2 דרך מוצעת או קיימת:
תשמש למעבר רכב, הולכי רגל, ומעבר קווי תשתית תת קרקעיים.
3. 3 שטח ציבור פתוח:
רצועה ברוחב 5 מ' לפחות בהיקף בית העלמין, אשר תשמש לנטיעות, גינון, יותרו בה מעבר קווי תשתית תת קרקעיים, ומיקום עמודי תאורה.

פרק ג' - הוראות שונות:

1. הוראות זכויות בניה:

1. 1 טבלת זכויות ומגבלות בניה:

גובה בנייה מירבי	אחוזי בניה \ שטח בניה מרבי							קוי בנין			גודל השטח במ"ר	יעוד השטח	
	מס' קומות	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע	שטחי שרות	שימושים עיקריים	מעל מפלס הכניסה	במפלס הכניסה	קדמי	אחורי			צדדי
5	1	6%	6%	6%	6%	0%	6%	140	2	4	5	2,376	שטח לבית עלמין
		140	140	140	140	0	140						
		מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר						
לא תותר בניה - מיועד לנטיעות ולגינון											905	שטח ציבורי פתוח	
תכליות ושימושים לפי פרוט בפרק ג' סעיף 3.5								תחום הדרך וקוי הבנין לפי פרוט הרזוטה כמסומן לכל כביש (*)			551	שטח לדרך	

הערות לטבלת זכויות והגבלות בניה:

(*) סככה כניסה לבית העלמין, תותר לבניה במרחק מינימאלי של 2 מ' מתחום הדרך.

2. רישום, חלוקה, איחוד והפקעות לצרכי ציבור:

2. 1 הפקעה- דרכים ושטחים ציבוריים יופקעו ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה "מעלה נפתלי", עפ"י הוראות סעיף 188 בחוק בתכנון והבנייה תשכ"ה 1965 וירשמו ע"ש עירית מעלות תרשיחא.
2. 2 איחוד וחלוקה- גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו- בטלים. השטחים יאוחדו כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סיווג אחיד המתוחם ע"י קו, דרכים וגבולות מגרשים המתואר בתשריט.
2. 3 על יוזמי התכנית לבצע תשריט איחוד וחלוקה ולהגישם לרישום בלשכת המקרקעין.

3. מס השבחה:

היטל השבחה ייגבה כחוק.

4. הוראות בניה ופיתוח בשטח בית העלמין

4. 1 הבנייה והפיתוח בשטח הרחבת בית העלמין יבוצעו לפי תכניות אשר יתבססו על תכנית הבינוי והפיתוח הכלולה בתכנית זו.
4. 2 רצועה ברוחב 5 מטר לפחות בתוך אתר בית העלמין בהיקפו תשמש לנטיעת עצים ולגינון ותחצוץ בין גדרות בית העלמין לבין השימושים שבאתר.
4. 3 כל עצי הזית אשר יהיה צורך בהעתקתם, יועתקו ע"י היזם לשטחי מושב מעונה, בתאום עם ועד המושב. במסגרת התכנית ובשלבי הביצוע יש לשמור במידה המרבית הניתנת על שאר העצים הקיימים בשטח.
4. 4 תמיכת מפלסי הקבורה תתבצע על ידי קירות תמך אשר בהם יבוצעו כוכים לקבורה בתוך הקיר בקומות.
4. 5 הקירות התומכים, וקירות הפיתוח באתר ייבנו באבן טבעית או בציפוי אבן טבעית או בציפוי אבן טכנית.
4. 6 בשטח מפלסי הקבורה, יוקצב בין חלקות הקברים, שטח לנטיעת עץ ולגינון, במרווחים סבירים, ברוח תכנית הבינוי.
4. 7 האזור סביב עמודי חשמל הקיימים בשטח המיועד לקבורה יגונן, וקבורה סמוך לעמודים תבוצע במרחק שיידרש ע"י חברת החשמל ובתאום עמה.
4. 8 תכנית הפיתוח תוגש לקבלת מתן היתר בניה לפני תחילת ביצוע עבודה כלשהי באתר.
4. 9 יותר ביצוע עבודה בשלבים של פיתוח האתר, כאשר בכל מקרה יכלול השלב הראשון את פיתוח רחבת ההתכנסות וסככת ההמתנה, ואת שבילי הכניסה והחיבור אל בית העלמין הקיים.
4. 10 ניתן יהיה לבצע את התכנית בשלבים כך שכל אחד ממפלסי הקבורה מאחד מצדדי השביל הראשי באתר, יבוצע כיחידה נפרדת. בכל מקרה יכלול השלב את כל הקירות התומכים, את השבילים המרוצפים התחומים בקטע, את סידורי הניקוז, אספקת המים והברזיות, נטיעת שיחים ושחילת עצים. כמו כן יכלול השלב את שבילי ההליכה והמדרגות המוליכים מרחבת ההתכנסות עד אליו.
4. 11 תאריך משוער לביצוע שלב א' של התכנית - תוך שנה מיום אישורה.

5. חניה:

מקומות חניה יותקנו בהתאם לתקנון התכנון והבנייה- התקנת מקומות חנייה תשמ"ג 1983 ולאז על פי התקנים התקפים, בחלקה המיועדת לכך צמוד לאתר בית העלמין הקיים. (בשטח תכנית ג' 9656).

בשטח הרחבת בית העלמין יותקן מקום לפריקה ולטעינת מצבות, עבור כל אחד ממפלסי הקבורה, מכביש השרות בהתאם למתוכנן בתכנית הבינוי והפיתוח.

6. עתיקות:

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מראש מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

7. מערכות תשתית תת קרקעיות:

יותר מעבר בשטח התכנית, של מערכות תשתית תת קרקעיות: מים, חשמל, ביוב ניקוז - באישור הרשות המקומית והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים הנ"ל, בתחום שביל המעבר הראשי.

8. תאורה:

יוזמי התכנית חייבים להתקין על חשבונם תאורת רחובות, התשתית לתאורה תהיה תת קרקעית ותחובר לרשת החשמל של חברת החשמל לישראל.

9. חשמל:

אספקת חשמל - תהיה מרשת של חברת חשמל לישראל בע"מ.

9. 1 הגבלות בניה לאורך קווי חשמל:

לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים להלן: מקו אנכי משוך על הקרקע בין התיל החיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

<u>סוג קו החשמל</u>	<u>- מרחק</u>
קו מתח נמוך	2.0 מ'
קו מתח גבוה עד 22 ק"ו	5.0 מ'
קו מתח עליון 150 - 100 ק"ו	9.5 מ'

9. 2 הגבלות בניה לאורך קווי חשמל תת קרקעיים:

אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו. אין לחפור מעל ובמרחק קטן מ- 4 מ' מכבלים תת קרקעיים אלא רק לאחר אישור והסכמה מחברת חשמל.

10. מים:

אספקת המים ראויים לשתיה לאתר הרחבת בית העלמין ולגינן תהיה מרשת אספקת המים העירונית של עיריית מעלות תרשיחא.

11. ביוב

כל מבנה בתחום התכנית יהיה מחובר למערכת הביוב לפי דרישות הרשות המקומית והועדה לתכניות ביוב וטיפול בשפכים, מאושרת ע"י משרד הבריאות.

12. הרחקת אשפה

מתקנים לריכוז והרחקת אשפה יותקנו במקום, במספר והצורה בהתאם לפרטים שיאושרו ע"י הרשות המקומית.

13. ניקוז מי גשם:

מערכת ניקוז בית העלמין תחובר למערכת הניקוז האזורית.