

2007574

**משרד הפנים**  
**מחוז הצפון ועדה מחוזית**  
 21-01-2008  
**נתקבל**

חוק התכנון והבניה תשכ"ה -

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי "בקעת בית הכרם"

תחום שיפוט מוניציפלי: עיריית אל שאג'ור

תוכנית מתאר מס' ג/15987

בית עלמין אל שאג'ור - צפון

יוזם התכנית: ועדה מרחבית בקעת בית הכרם

עורך התוכנית: אדריכל ערן מבל - ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ

**משרד הפנים מחוז הצפון**  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
**אישור תכנית מס' 15987/ג**  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 20.11.08 לאשר את התכנית  
**מרצל גדיזי**  
 סמנכ"ל לתכנון

08 ינואר 2008

הודעה על אישור תכנית מס' 15987/ג  
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5787  
 מיום 20.3.08

## דברי הסבר

התכנית לפיתוח בית עלמין אל שאג'ור צפון, נועדה לתת פתרון מיידי לצרכי הקבורה של תושבי העיר אל שאג'ור (מגיד אל כרום, בענה, דיר אל אסד), בה צפי גודל האוכלוסיה לשנת 2020 כ- 45,000 נפש.

בית העלמין אל שאג'ור צפון הנו רק אחד מתוך שלושה בתי עלמין ציבוריים מתוכננים. שלושתם יחד מהווים מענה נאות לצרכי הקבורה בעיר לטווח המיידי וכן לטווח עתידי של לפחות 20 שנה.

תכנית זו הוכנה תוך שימת דגש על ההיבט הפיזי והנופי, מתן נגישות מיטבית להולכי רגל וכלי רכב כולל אפשרות לחניה של כלי רכב פרטיים ואו אוטובוסים.

תכנית בית העלמין מאפשרת בניית מבנה לבית תפילה, חדר טהרה, רחבת התכנסות הכוללת שטח מקורה.

תכנית הבינוי מתייחסת למדרון ולמפלסיות הקרקע, פרישת חלקות הקבורה בשטח בית העלמין, תכנון השבילים והנגישות לקברים.

תכנית הבינוי מציגה שלביות וסדר קדימות בפיתוח בית העלמין, תוך מתן אפשרות לקבורה בהתאם למסורת ולמנהגי האבלות של האוכלוסיה המקומית.

מרחב תכנון מקומי: "בקעת בית הכרם"  
תחום שיפוט מוניציפלי: עיריית שאג'ור

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

בית עלמין אל שאג'ור צפון - תוכנית מתאר מפורטת ג/15987

1.2 מקום התוכנית:

נשען על דרך מס' 8544 - צפונית ליישוב דיר אל אסד.

מספר גוש	חלקות	נ.צ. מרכזי * : מזרח - מערב : 761200 צפון - דרום : 224400
18909	--	חלקי חלקות 18, 11, 12
18913	--	98, 13, 12, 10, 9
18819	--	38, 8, 6, 4, 3

\* עפ"י רשת ישראל החדשה.

1.3 שטח התוכנית:

21.63 דונם (מדוד גרפית)

1.4 בעלי עניין:

א. היזם

ועדה מרחבית "בקעת בית הכרם", כרמיאל, ת.ד. 809, אזור תעשייה, רח' חרושת 48, טל. 04-9580722, פקס. 04-9580379.

ב. עורך התכנית

ערן מבל ארכיטקטורה ובינוי ערים - אדריכל ערן מבל, קק"ל 4, ק. טבעון. טל. 04-9835146, פקס. 04-9833704.

ג. בעל הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל - נצרת עילית, רח חרמון 2, טל. 04-6558211, פקס 04-6453273 פרטיים.

### 1.5 יחס לתכניות אחרות:

- תוכניות מתאר מקומיות: תכנית זו מהווה שינוי לתוכנית מתאר מפורטת מסי ג/6540 .
- בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית מקומית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.
- ת.מ.מ 2 – ייעוד הקרקע : נוף כפרי פתוח.
- תמ"א 19 – התכנית תואמת להוראות תמ"א 19 (בתי עלמין).
- תמ"א 35 – התכנית בתחום מרקם שמור משולב ואזור בעל רגישות נופית גבוהה.
- תמ"א 22 – התכנית גורעת מתחום יער קיים (יק 100).

### 1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 11 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.
- ג. נספח פיתוח ועיצוב נופי - מסמך מחייב.
- ד. נספח תנועה - מסמך מחייב.
- נספח הפיתוח ונספח התנועה - יהיו ניתנים לשנוי באישור ועדה מקומית.  
(נספח תנועה - ידרש גם לאישור משרד התחבורה באם יעבור שנוי).

### 1.7 תאריך הכנת התוכנית:

שלב	תאריך
הכנה	דצמבר 2005
עדכון	ינואר 2006
עדכון	אפריל 2006
עדכון	ינואר 2007
הפקדה	מרץ 2007
מתן תוקף	ינואר 2008

### 1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

- |                               |                                     |
|-------------------------------|-------------------------------------|
| 1. גבול תכנית                 | קו כחול                             |
| 2. גבול תכנית מאושרת / מופקדת | קו כחול בהיר - מקוקן                |
| 3. דרך קיימת ו/או מאושרת      | שטח צבוע חום בהיר                   |
| 4. דרך מוצעת                  | שטח צבוע אדום בהיר                  |
| 4. אזור חקלאי                 | שטח צבוע אלכסוניים ירוק לבן לסרוגין |
| 5. שטח ציבורי פתוח            | שטח צבוע ירוק                       |
| 6. בית עלמין                  | שטח צבוע צהוב מרושת בירוק           |
| 7. גבול גוש                   | קו שחור עם משולשים משני עברים       |
| 8. גבול ומספר חלקה            | קו ועיגול בצבע ירוק                 |
| 9. גבול תחום רשויות           | קו דק מקוטע בצבע אדום               |
| 10. תמ"א 22                   | שטח מרושת אלכסוני בצבע ירוק         |
| 11. מסי דרך                   | מספר ברבוע עליון של עיגול הדרך      |
| 12. מרווח בנייה קדמי מינימלי  | מספר ברבוע צדדי של עיגול הדרך       |
| 13. רוחב זכות הדרך            | מספר ברבוע תחתון של העיגול הדרך     |

1.10 טבלת שטחים

י ע ו ד	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח בדונם	שטח (%)	שטח בדונם	שטח (%)
אזור חקלאי	8.78	40.59	--	--
אזור חקלאי עליו חלה תמ"א 22	11.61	53.68	--	--
דרך קיימת ו/או מאושרת	1.24	5.73	1.24	5.73
דרך מוצעת ו/או הרחבת דרך	--	--	6.61	30.56
שטח ציבורי פתוח	--	--	2.02	9.34
בית עלמין	--	--	11.76	54.37
סה"כ שטח התכנית	21.63	100.0	21.63	100.0

## פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

### 2.1 מטרות התוכנית:

- א. קביעת שטח לבית עלמין שאגור - צפון.
- ב. קביעת נגישות לבית העלמין.
- ג. קביעת הנחיות לבינוי ופיתוח, על מנת לאפשר הוצאת היתרי בנייה לפי סעיף 145 ז' לחוק.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי יעוד משטח יער קיים (עפ"י תמ"א 22) ומשטח חקלאי לשטח לבית עלמין.
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות בנייה.

## פרק 3 - הוראות התוכנית

### 3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

#### 3.1.1 בית עלמין

בשטח מותר להקים מתקני קבורה, מבנה תפילה וטהרה, רחבת התכנסות מקורה, מתקני שרות ותפעול לבית העלמין, דרכים, שבילים, שטחי חניה לכלי רכב, שטחי גינון ונטיעות, מסלעות וקירות תמך לייצוב הקרקע.

#### 3.1.2 דרך

תשמש לניידות ונגישות לבית העלמין. בתחום הדרך לא תותר כל בנייה למעט מתקני דרך. אין מכח תכנית זו לפתח ולסלול את דרך הגישה המוצעת ברוחב המלא, אלא רק לאחר אישור תכנית מתאר מפורטת מסי' 16049/ג. בשלב הראשון - הנגישות לבית העלמין תוסדר באמצעות הדרך הקיימת בפועל (מטרקה).

#### 3.1.3 שטח ציבורי פתוח

רצועת שטח סביב בית העלמין ברוחב של כ- 5.0 מ' המיועדת לפעולות גינון, נטיעת שיחים ועצים, העברת קוי תשתית. בשטח זה יתאפשר פיתוח גדר ו/או קיר בנוי היקפי תוחם לבית העלמין.

### 3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה

לא יינתנו היתרי בניה - אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות שלהלן :

גובה בניה מירבי (**)		שטח בניה מירבי (מ"ר)				קווי בניין (מ')			גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	ייעוד האזור (שימושים עיקריים)
גובה (מטר)	מסי קומות	סה"כ	מתחת למפלס	שטחי שירות (מעל מפלס)	שטחים עיקריים (מעל מפלס)	קדמי	אחורי	צדדי		
5	1	500 (*)	--	250 (*)	250	3	5	5	10,000	בית עלמין

(\*) 250 מ"ר שטחי שרות, יכללו עד 50 מ"ר שטחי שרות בנויים, ואפשרות לקירוי וסככות בשטח של עד 200 מ"ר ללא קירות, לצורך התכנסות של אבלים ברחבת ההתכנסות.

(\*\*) בהתייחס למבנה תפילה הסלל מפה.

### 3.3 הוראות נוספות

#### אופן ביצוע של תכנית מפורטת:

כוחה של הוועדה המקומית יהיה להתיר פעולות בנייה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

#### א. תכנית פיתוח

תכנית פיתוח המגרש והתכנון הנופי יוכנו על פי הנחיות נספח הפיתוח והעיצוב נופי, ועל פי ההוראות המפורטות להלן בסעיף 3.3 ד', אשר יהוו חלק בלתי נפרד מהגשת הבקשה להיתר בנייה. התכנית יאושרו ע"י מהנדס הועדה כתנאי מחייב לקבלת היתר בניה.

#### ב. תשתיות:

##### 1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת המים יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ומהנדס הועדה המקומית.

##### 2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה הנו הבטחת ניקוז כל השטח שבתחום התוכנית, תוך התבססות על שיפועי הקרקע ואגני הניקוז הטבעיים, על פי הנחיות נספח הפיתוח ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

##### 3. חשמל ותקשורת:

קווי החשמל יחוברו לרשת החשמל הארצית.

#### 4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.
- ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים - 2.0 מ'. ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים - 1.5 מ'. בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'. בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'. בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.
- הערה - במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינמליים המותרים.
2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:
  - מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
  - מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
  - מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
- אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת חשמל.
3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

#### 5. פסולת בניה:

לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

#### ג. הוראות כלליות:

##### 1. חלוקה:

חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

##### 2. הפקעה:

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו, לצרכי ציבור, יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' ויירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

##### 3. רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

##### 4. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר לעבודות עפר יהיה אישור תכנית הפיתוח.



**5. כבוי אש:**

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בנייה.

**6. חניה:**

החניה תהיה בתחום החלקה בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

**7. סידורים לנכים:**

קבלת היתר בניה למבנה ציבור, למתקני בית הקברות, לאחר הבטחת סידורים לנכים במתקנים, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

**8. השבחה:**

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

**9. תיאום עם אנשי דת**

תנאי להוצאת היתר בניה יהיה ביצוע תיאום עם אנשי דת ומוסמכים, לגבי ארגון הפרישה והכיוון של חלקות הקבורה ומבנה התפילה.

**10. מתקני תברואה**

תנאי להוצאת היתר בניה יהיה ביצוע הוראות תמ"א 19, המתייחסות לחובת הקמת מתקני תברואה לבריאות ולשימוש הציבור.

**ד. הוראות מפורטות לפיתוח :**

1. בהיקף בית העלמין תנטע רצועת גינון ברוחב 5 מ' שתכולול עצים, שיחים ומטפסים בצפיפות של כ- 20 עצים לדונם, 20 שיחים לדונם ו- 30 מטפסים לדונם.
2. הצמחיה תהיה צמחיה מקומית כגון : ברוש מצוי ורטיקלי, אלון מצוי, כליל החורש, אלת המסטיק, זית, קיסוס החורש, יערה וכו'.
3. בתחום בית העלמין ישולבו עצי צל בכמות של כ- 15 יח' לדונם.
4. שטח התכנית עשיר בסלעים ובאבנים טבעיות בגדלים שונים, שיש לשלבן ככל הניתן.
5. בגבול השטח הגובל עם שטחי מגורים עתידיים, ייבנה קיר אבן טבעית ומקומית בגובה 1.2 מ' לצורך הפרדה.
6. קירות תומכים ומסלעות - ייבנו מאבנים מקומיות בבניה יבשה.
7. קירות תומכים - ייבנו בגובה מירבי של 3 מ'.
8. מסלעות - במידה וידרשו יהיו בגובה מירבי של 1.5 מ'.
9. במסגרת התכנית המפורטת ישולבו ספסלים, ברזי שתיה וברזי מים בכל תחום בית העלמין.
10. מוקד לפינוי אשפה - ימוקם בסמוך למגרש החניה ולשער הכניסה לבית הקברות.

## פרק 4 - מימוש התוכנית

### 4.1 שלבי הביצוע:

בנספח הפיתוח מופיעים 3 שלבי ביצוע : א', ב' ו- ג'.  
יוחל בעבודות פיתוח שלב ב' רק אחרי שנוצלו כ- 75% ממקומות הקבורה בשלב א'.  
כנייל לגבי שלב ג' ביחס לשלב ב'.

### 4.2 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 10 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.  
בית עלמין זה ישמש לתקופה של כ- 20 שנה. במידה וישארו מקומות קבורה פנויים ניתן יהיה  
להאריך את משך תקופת פעילות בית הקברות.

פרק 5 - חתימות

איגוד אנרגיה חשמלית  
מקורס הנדסה  
חידושי המערכת לתכנון ולבניה  
"קבעה בית הכרם"  
12.1.09

יזמי התכנית:

בעל הקרקע:

אחראי על התכנון והבניה  
ח.ב.נ. 2000  
רחוב קטיליה 10  
תל אביב 6100

המתכנן: