

תכנית מס' ג/ 16209

תקנונים 8/ כחל בית עלמין

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

משרד הפנים
ועדה מהווית
מחוז חיפה/מבא"ת 2006
29 05 2012
נציג ציבור
נציג עילית

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/16209

כחל-בית עלמין

מחוז: צפון
מרחב תכנון מקומי: גליל עליון
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

הפקדה מתן תוקף

<p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' <u>16209/ג</u> חועדת המחוקק לתכנון ובניה החליטה ביום <u>22/11/11</u> לאשר את התכנית מנהל מינהל התכנון יוסף ירון נציג ציבור</p>	
---	--

<p>הודעה על אישור תבנית מס' <u>16209/ג</u> נורטמה בילקוטי פרסומים מס' <u>16209/ג</u> מיום <u>22/11/11</u></p>	
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

הסדרת שטח לבית עלמין לישוב כחל

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	כחל-בית עלמין
	מספר התוכנית	ג' 16209

שטח התוכנית	8.9 דונם
-------------	----------

מהדורות	שלב	תוקף
	מספר מהדורה בשלב	1
	תאריך עדכון המהדורה	11.2011

סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תוכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	ועדה מחוזית
	לפי סעיף בחוק	ל.ר
	היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה.
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	גליל עליון
		קואורדינטה X	248000
		קואורדינטה Y	755000

1.5.2 תיאור מקום

	ישוב כחל
--	----------

1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מ.א. מבואות החרמון
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות

1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	ישוב	כחל
		שכונה	-
		רחוב	-
		מספר בית	-

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13592	מוסדר	חלק מהגוש	-	9
13593	מוסדר	חלק מהגוש	-	11

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נהשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

1.5.8 מהחב"ת תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
27.12.2005	5474	רגישות נופית סביבתית גבוהה, שימור משאבי מים	כפיפות	תמ"א 35- תשריט הנחיות סביבתיות
27.12.2005	5474	מרקם שמור משולב, שטח בנוי	כפיפות	תמ"א 35- תשריט מרקמים
15.07.2003	5206	אין מגבלות	כפיפות	תמ"א 34- למשק המים(ביוב)
18.12.2006	5606	אין מגבלות	כפיפות	תמ"א 34 שינוי ב'3 – משולבת למשק המים- נחלים וניקוז
16.08.2007	5704	א'1- פגיעות מי תהום גבוהה	כפיפות	תמ"א 34 שינוי ב'4 – משולבת למשק המים-איגום מים עליים, החדרה העשרה והגנה על מי תהום
30.07.2007	5696	ישוב כפר/קהילתי, חקלא/ נוף כפרי פתוח	כפיפות	ת.מ.מ 2 שינוי 9- תשריט יעודי קרקע
30.07.2007	5696	אין מגבלות	כפיפות	ת.מ.מ 2 שינוי 9- תשריט מערכות הנדסיות ותשתיות
30.07.2007	5696	שטח ללא הגבלות סביבתיות, שטח למניעת זיהום מים, שטח בעל חדירות גבוה למשקעים	כפיפות	ת.מ.מ 2 שינוי 9- תשריט הנחיות סביביות לפיתוח
18.12.2006	5606	אין מגבלות	כפיפות	תמ"א 3 שינוי 11 ג'
11.02.1988	3525	בית עלמין	כפיפות	תמ"א 19
15.12.1998	4712	הנחיות לתכנית מפורטת לבית עלמין	כפיפות	תמ"מ 2/ 16
26.04.2007	5655	אישור הוספת שימוש 20(בית קברות) לנב"ט- ישיבה מסי 439 מיום 21.9.2010	אישור ע"פ תכנית מתאר ארצית	תמ"א 13
28.8.06	5570	משטח פרטי פתוח לשטח דרך מוצעת	שינוי	ג/ 14719

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אבישי טאוב		-	22	-	מחייב	הוראות התוכנית
		אבישי טאוב		1	-	1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
		רותי פרידלנדר		1	-	1:250	מנחה	נספח בינוי-מנחה
		רותי פרידלנדר		2	4	1:250; 1:1000	מנחה	נספח נופי

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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית 1.8.1												
נוש/ חלקתי	דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
	moaza@mevoot-hermon.org.il	04-6818049	-	04-6818010	צומת כח ד.ג. גליל עליון 12000	-	החורמון מ.א. מבואות	-	-	-	-	

יזם במפעל 1.8.2												
נוש/ חלקתי	דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
	moaza@mevoot-hermon.org.il	04-6818049	-	04-6818010	צומת כח ד.ג. גליל עליון 12000	-	החורמון מ.א. מבואות	-	-	-	-	

בעל עניין בקרקע 1.8.3												
נוש/ חלקתי	דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
	tzafontichnun@mimi.gov.il	04-6453273	-	04-6558211	רחוב הרמון 2 ת.ד. נצרת עילית	-	מנהל מקרקעי ישראל	-	-	-	-	

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4												
נוש/ חלקתי	דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
	a-taub@barak.net.il	04-6938468	052-3494950	04-6934977	כפר כרוזים ד.ג. חבל כרוזים 12391	512073966	אבישי טאוב תכנון אדריכלי וכינוי שים בע"מ	17408	006847214	אבישי טאוב	אדריכל	
	sabageng@isdn.net.il	04-6902818	-	04-6959844	שד' תל חי 93 קרית שמונה 255	512415928	-	772	080914286	סכאן מהנדסים	מודד	
	ruti@barak.net.il	04-6938473	-	04-6935447	כפר כרוזים ד.ג. גליל עליון 12391	053236451	-	3448	512520156	רותי פרידלנדר	יועץ נוף	

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

2.1.1 הקמת בית עלמין לישוב כחל.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח בית עלמין, שטח דרך וחניה.
- 2.2.2 שינוי יעוד משטח פרטי פתוח לשטח דרך.
- 2.2.3 קביעת הוראות לפיתוח ולמתן היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 8.9 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	עוד	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	120		+ 120	-	מ"ר	בית קברות
לסככות צל	50		+ 50	-	מ"ר	דרך מוצעת

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח

תאי שטח כפופים		תאי שטח		יעוד
רצועה ג' של המוביל הארצי	רצועה ג' של המוביל הארצי	תאי שטח	תאי שטח	
	980	בית קברות	980	
	830	דרך מוצעת	830	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
דונם	יעוד	דונם	יעוד
37.1	בית עלמין	15.7	שטח פרטי פתוח
62.9	דרך מוצעת	84.3	קרקע חקלאית
100.0	סה"כ	100.0	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	בית קברות
4:1.1	שימושים
	השטח הצבוע צהוב ומרושת בירוק בתשריט ישמש שטח לבית עלמין לישוב כחל. בשטח בית העלמין תותר גם קבורה בקומות.
4.1.2	הוראות
	בשטח זה יותר להקים מבנים לשרות בתי עלמין ע"פ תמ"א 19 וכל השינויים שיבואו אחריה לבתי עלמין.
	זכויות והגבלות בניה יהיו כמפורט בפרק 5.

4.2	דרך מוצעת
4:2.1	שימושים
	השטח הצבוע אדום בתשריט הינו דרך מוצעת. בשטח הדרך יותר להקים סככות צל ונקודות תצפית לנוף, מתקני תשתית, עבודות פיתוח, גינון, ניקוז והשקיה.
4:2.2	הוראות
	זכויות והגבלות בניה יהיו כמפורט בפרק 5. קווי הבניה יהיו כמסומן בתשריט.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)//	הכסית (%)	צמימות (יחיד לזונם נטו)	מספר יחיד מסר	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה כ"ס"ב	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגורש/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו- ימני	צידו- שמאלי	קדמי	מתחת לקובעת							מעל לקובעת	מתחת לבניסה הקובעת	שטחי בניה	שירות			
5	5	5	5	1	4	-	-	-	3.6	120	*	*	-	120	3300	980	בית קברות
0	0	0	0	1	3.5	0.9	-	-	0.9	50	-	-	-	50	5600	830	דרך מוצעת***

יותר לחעביר שטחי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בסמוכות ועדה מקומית.
 ** הגובה המקסימאלי של כל מבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה הנמוך מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה
 *** לסככות צל וקורות תצפית בלבד.

6. הוראות נוספות**6.1 מים**

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

6.2 ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.
יש להסדיר תעלות ניקוז בצד דרך הגישה ותעלת הגנה על בית הנקברות.

6.3 ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.4 חשמל, טלפון, תקשורת, טלוויזיה בכבלים

רשת מתח נמוך, רשת מתח גבוה, תאורת כנישים, בזק וטל"כ, יהיו תת קרקעיים.

6.5 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה
1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת חשמל.
 2. בתכנון לאיזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 3. על אף האמור בסעיף ב-1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות ואת תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:
לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
	3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך - תייל חשוף
	2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד
	5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה
	2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אוירי מבודד (כא"מ)
20.0 מ'	-	קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו
35.0 מ'	-	קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך
	3.0 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת החשמל	כבלי חשמל מתח עליון
	1.0 מ'	ארון רשת
	3.0 מ'	שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.
בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית

המתאר בתיאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.
לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים- קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.6 אשפה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.7 תנאים לביצוע התכנית

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

6.8 חלוקה ורישום

א. לאחר אישור תוכנית זו תוכן תוכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התוכנית; לעניין זה יראו את התוכנית לצרכי רישום כתואמת את התוכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.

וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תוכנית זו. תוכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

ג. תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו הינו הסדרת נושא איחוד וחלוקה ע"פ חוק.

6.9 הפקעות

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965.

6.10 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.11 חניה

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

6.12 עתיקות

השטח המסומן בתשריט הינו אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.

במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.

במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמי"ט 1989, יעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תיהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשלי"ח – 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

6.13 הוראות הג"א

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6.14 כיבוי אש

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

6.15 סידורים לנכים

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

6.16 תנאים למתן היתר בניה

א. תנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית/ הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הועדה/ פקח התעבורה המחוזי.
ב. תנאי למתן היתר בניה הינו קבלת אישור מחברת מקורות לעמידה בתנאי הוראות לרצועות מגן של מוביל המים הארצי.

6.17 הוראות הנספח הנופי

6.17.1 גידור:

הגידור יבוצע בגדר מרותכת מגולבנת, על גבי קירון אבן, למניעת כניסת חיות לשטח בית העלמין.

6.17.2 צמחייה:

רשימת עצים מומלצים:

אלון תבור, אלה אטלנטית(בלבד), חרוב, זית, כליל החורש, ברוש ושיזף מצוי.

שיחים ובני שיח:

הדס, יסמין, לילך, מורן אזוביון, חבושית, שיח אברהם, ערערים, ורדים, יערה, רימון, גיפסנית, קיסוס החורש, פלרגוניום ועצבונית.

6.17.3 שבילים ורחבות:

א. שבילים ורחבות יבוצעו בגמר חומר מחצבה גרוס מהודק בשכבות.
ב. שטחים מרוצפים יבוצעו באבן שכבות על פי תכניות ופרטים של אדריכל הנוף.
ג. מגרש החניה יבוצע באספלט.

6.17.4 קירות תומכים, מסלעות:

א. קיר הגדר יהיה בנוי מאבן לקט מקומית, עם נדבך ראש מקורת בטון חשוף מעובד חלק, יצוק בתבניות פלדה.

ב. מעקה הבטיחות במידה ויידרש, יבוצע בגדר שקופה עשויה ברזל, או אלומיניום צבוע.

ג. המסלעות ייבנו מסלעי גיר מקומיים ושטוחים, דמויי תיבה.

6.17.5 מדרגות:

מדרגות יבוצעו בגרנוליט, או במדרגות אבן.

6.17.6 פילוס וניקוז:

א. פילוס וניקוז הקרקע, יעשה בהתאם לתוכנית עבודות עפר באישור הועדה המקומית.

ב. היה, והועדה סבורה, שטיבה של קרקע כלשהיא בתחומי התוכנית מחייב טיפול מיוחד, יהיה בסמכותה לכלול בהיתר הבניה על קרקע כזאת את תנאי הטיפול הנדרשים לדעתה.

ג. לא ינתן היתר שימוש בשטח, בטרם הובטח ניקוז השטח, הכלול בתכנית זו, בהתאם לתכניות, שיאושרו ע"י מהנדס המועצה ושיבוצעו לשביעות רצונו המלאה.

ד. מי הנגר העילי יונקזו אל מחוץ לבית העלמין, לשטח הירוק, הגובל.

ה. יש להקפיד על פתרונות למוצאי הניקוז, עיבוד בריפר, שישמרן שהקרקע לא תיסחף ותיחרץ ושהמים לא ייקוו.

6.17.7 צביעת המבנה:

המבנה יצבע באופן שישתלב בסביבה.

6.18 נגר עילי

מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.

תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי הלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ושימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

בתכנון דרכים וחניות ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן, בחמרים נקבוביים וחדירים.

תנאי למתן היתר בניה – אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל – 1970.


7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
	שלב אחד	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
	מליצה אזורית מבואות החרמון 50022551	מ.א. מבואות החרמון			מגיש התוכנית
	מליצה אזורית מבואות החרמון 50022551	מ.א. מבואות החרמון			יזם בפועל (אם רלבנטי)
		מנהל מקרקעי ישראל			בעלי עניין בקרע
	 אבישי טאוב חברון אדריכלי וכינון ערים בע"מ כורזים ד.נ. חבל כורזים טל 04-6934977 פקס 04-6938468	אבישי טאוב תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ	006847214	אדריכל אבישי טאוב	עורך התכנית

התכנון המוסמך...
 יתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות
 זם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא
 קצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו
 אה במקום הסכמת בעל זכות בשטח הנדון /או כל רשות
 יוסמכת, לפי כל חוקה ועפ"י כל דין.
 יעני הסר ספק מוצהר כי אם נעשה או יעשה על ידינו הסכם
 זון השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או
 זודאה בקיום הסכם האמור /או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל
 זפרתו ע"י מי שרכש מאוחר על פני זכויות כלשהן בשטח, /או על
 זכות אחרת הצומדות לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן
 זחתימתנו נחתה אך ורק מנקודת מבט תכנונית.
 תאריך: 28.5.12
 מ"י - מחוז הצפון

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.
שימו לב ! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	✓	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	✓	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
		אם כן, פרט: נספח בינוי, נספח נוף		
	✓	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית ⁽¹⁾
	✓	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	✓	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
	✓	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	✓	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽²⁾	4.1	
	✓	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	✓	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	✓	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	✓	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט רוזטות וכדומה)		
✓		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	✓	מספר התוכנית		
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (זום, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (זום, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "החיות לעריכת תשריט התוכנית.

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		✓
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		✓
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		✓
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		✓
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		✓
		• שמירת מקומות קדושים		✓
	• בתי קברות		✓	
	האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		✓	
איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות		✓
	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או:		✓
		קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)		✓
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית		✓
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע		✓
חומרי הפירה ומילוי ⁽⁵⁾		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי הפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?		✓
		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי הפירה ומילוי?		✓
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		✓
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		✓
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		✓
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		✓

(3) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת מחוזית מוסד התכנון.

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנהל מבאיית – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

(5) ראה התייחסות לטשא בפרק 10 בנהל ובהנחיות האגף לתכנון נשאי בסינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

(6) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לזוה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אבישי טאוב, מספר זהות 006847214,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/16209 ששמה כחל-בית עלמין(להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום תכנון אדריכלי ובינוי ערים מספר רשיון 17408.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 א. _____
 ב. _____
 ג. _____
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
 כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.



אבישי טאוב
 תכנון אדריכלי ובינוי ערים
 כרזים ד.ג. חבל כרזים
 סל. 6977177-06 פקס 6938168-06

_____ חתימת המצהיר

_____ תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה _____ (שם), מספר זהות _____,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' _____ ששמה _____ (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____ או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגבי חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

_____ חתימת המצהיר

_____ תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: ג/16209

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המדידה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 25.12.09 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



חתימה

1091
מספר רשיון

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 10.5.12 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



1091
מספר רשיון

סבאג מע"ת
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ל.ר.			

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת חלה.		

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			