

הוראות התכנית

תכנית מס' 204-0991489

ג/26954 הסדרת בית עלמין נחלת יצחק - תענד

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי הגלבע

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון - מחוז צפון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 204-0991489

התכנית מאשרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 18/09/2023

התכנית לא נקבעה טענה אישור שר

יו"ר הוועדה המחוזית



דברי הסבר לתכנית

תכנית זו חלה מערבית לישוב גן-נר.
תכנית זו מסדירה את שטח בית העלמין נחלת יצחק שהינו בית עלמין איזורי המשרת את כל ישובי הסביבה (גן נר, אביטל, פרזון, מיטב, מגן שאול ועוד).
התכנית נותנת הוראות בינוי והנחיות לפיתוח בית העלמין בהתאם להנחיות תמ"א 19 על כל תיקוניה.
תכנית זו תואמת לדרישות תמ"א 19 לרבות נספחי בינוי, ניקוז, תנועה וחניה, נספח נופי סביבתי ופרוגרמה.
בבית העלמין הקיים ישנם כ-270 קברים. בהתאם לפרוגרמה שנערכה הכוללת את הישובים גן-נר (בעל תכולה של 1500 יחיד לפי תמ"מ 7/9/2) והישובים מגן שאול, אביטל, פרזון, מיטב (בעלי תכולה של 1800 יחיד לפי לוח 2 לתמ"א 35) יהיה צורך בכ-2090 קברים בשנת 2070.
תכנית זו כוללת כ-80% שטח לקבורה רבודה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
שם התכנית	מספר התכנית	204-0991489
שטח התכנית	11.522 דונם	1.2
סיווג התכנית	סוג התכנית	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

הגלבו

קואורדינאטה X 230768

קואורדינאטה Y 715515

1.5.2 תיאור מקום

בית עלמין נחלת יצחק ממערב לגן נר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגילבו - חלק מתחום הרשות: גן נר (גבורים)

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גן נר (גבורים)			

שכונה בית עלמין נחלת יצחק

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20856	מוסדר	חלק		1

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



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
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 בנספח ב-3 הגנה על מי תהום, ונספח ב-4 נהול מי נגר, תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	מים	12/02/2020
תמא/ 19	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 19 על שינוייה. הוראות תכנית תמא/ 19 על שינוייה, תחולנה על תכנית זו.	3525	758		11/02/1988
תמא/ 35 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438		07/07/2016
תממ/ 2 / 9	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711		30/07/2007
ג/ 15594	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 15594. הוראות תכנית ג/ 15594 תחולנה על תכנית זו.	5686	3398		28/06/2007



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				איתי זהבי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		איתי זהבי		תשריט מצב מוצע	לא
ביוב	רקע			12/06/2023	עמוס ירדני	14: 25 12/06/2023	מים ביוב	לא
מים	רקע			30/08/2022	עמוס ירדני	14: 37 30/08/2022	נספח מי תהום	לא
ניקוז	רקע			30/08/2022	עמוס ירדני	14: 35 30/08/2022	נספח מי נגר וניקוז	לא
איכות הסביבה	רקע	1: 1	20	31/03/2022	יהודה פרחי	11: 55 17/04/2022	נספח נופי- סביבתי	לא
בינוי	רקע	1: 250	1	14/06/2023	איתי זהבי	10: 44 14/06/2023	נספח בינוי	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע	1: 1	4	14/06/2023	איתי זהבי	10: 45 14/06/2023	פרוגרמה לבית עלמין לקבורה לשנת 2075	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	1: 250	1	11/06/2023	יהודה פרחי	08: 37 13/06/2023	סקר עצים בוגרים	לא
תנועה	רקע	1: 250	1	08/05/2023	גיסאן מזאווי	13: 01 08/05/2023	תשריט נספח תנועה וחניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		06/03/2022	איתי זהבי	15: 15 17/08/2022	מצב מאושר	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

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
	אחר	(1)		אגודה חקלאית שיתופית אביטל	אביטל			04-6523182		moshavavital@walla.com
	רשות מקומית	רשות מקומית (2)		מועצה אזורית הגלבע	עין חרוד (מאוחד)			04-6533200	04-6533200	oved@hagilboa.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מושב אביטל.

(2) כתובת: ד.ג. הגלבע 1894400.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית הגלבע	עין חרוד (מאוחד)	(1)		04-6533200	04-6533200	oved@hagilboa.org.il
פרטי			אגודה חקלאית שיתופית אביטל	אביטל	(2)		04-6523182		moshavavital@walla.com

(1) כתובת: ד.ג. הגלבע 1894400.

(2) כתובת: מושב אביטל.

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	איתי זהבי	086522	איתי זהבי אדריכלים בעמ	צפורי	ציפורי (1)	5	04-6456678	04-6555712	itay@zehavy.com
הידרולוג	יועץ	עמוס ירדני	25889		קרית טבעון	השקדים		04-9530457		ay_tec@013net.net

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ תחבורה	יועץ	ג'סאן מזאוי	79631	ג'סאן מזאוי	נצרת	פאולוס השישי (2)	114	04-6566475		mgassan@g mail.com
אדריכל נוף	יועץ	יהודה פרחי	34643		חיפה	(3)		04-8103182		fyehuda@gm ail.com
גיאודט מוסמך	מודד	חיים שבח	584		עפולה	שד ארלוזורוב	16	04-6594970		rot- shev@zahav. net.il

(1) כתובת: הסנהדרין 5, מיקוד 17910.

(2) כתובת: ת.ד 8064.

(3) כתובת: חיפה, וודג'וו 6, חיפה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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 יעודי קרקע- בית העלמין האזורי-נחלת יצחק

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הסדרת יעודי הקרקע וזכויות בניה של בית העלמין והדרך המובילה אליו לפי הוראות תמ"א 19.
2. קביעת הסדרי תנועה וחניה.
3. מתן הוראות והנחיות לבינוי ופיתוח בית העלמין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	101
דרך מוצעת	102, 103
חניון	404
בית קברות	202

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	בית קברות	202
בלוק עץ/עצים לשימור	בית קברות	202
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	101
דרך /מסילה לביטול	חניון	404
תחום השפעה	בית קברות	202
תחום השפעה	דרך מאושרת	101
תחום השפעה	דרך מוצעת	102
תחום השפעה	חניון	404

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,099	9.54
שטח ללא תכנון מפורט	10,423	90.46
סה"כ	11,522	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
בית קברות	8,225.52	71.39
דרך מאושרת	1,001.29	8.69
דרך מוצעת	250.91	2.18
חניון	2,044.45	17.74
סה"כ	11,522.16	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	בית קברות
4.1.1	שימושים
	שטח זה ישמש לקבורה, מבני עזר לצרכי הקבורה ואזכרות, סככת הספדים ומבנה טהרה, מבני שרות ומשרדים לצרכי בית העלמין, דרכים וחניות המיועדים לשמש צרכים אלה. בשטח זה יותרו חפירות. סוללות, מצבות ומבני מצבות, מבנים לצורך פולחן דתי, מחסן כלים וכל מבנה לשרות בית העלמין ומבקריו, ובהתאם להוראות תמ"א 19 על שינוייה. כמו כן, יותרו סידורי אספקת מי שתיה ומתקנים שישמשו את המבקרים לצורך זה. יתוכנן שטח גינון ליצירת חיץ ע"י נטיעות לפי הוראות תמ"א 19. בשטח זה לא תותר בנייה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מעבר והנחת תשתיות (ניקוז, מים, חשמל, ביוב, תקשורת) לרבות עבודות פיתוח ותחזוקה.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח בהתאם להוראות תמ"א 3/19 סעיף 3.10.1 נבחנו השימושים הסמוכים. השימוש הקיים מצפון-מערב הינו מתקן הנדסי לשאיבת מים. המרחק מיעוד זה יהיה בהתאם לאמור בסעיף 6.1 (2) תנאים בהליך רישוי.
ב	בינוי מתוך 2392 הקברים (מתוכם כ-270 קיימים) 75% יהיו בקבורה רבודה. (80% מהשטח המיועד לקבורה שאין בו קברים קיימים) חישוב זה כולל שטח של 1 דונם לקבורה רבודה ב-3 קומות לפחות.
4.2	חניון
4.2.1	שימושים
	שטח זה ישמש לחניות רכבים כולל הסעה המונית (אוטובוסים) וכן למעבר כלי רכב והולכי רגל וכן תותר מעבר והנחת קווי תשתיות תת קרקעיות (ניקוז, מים, חשמל, ביוב, תקשורת) לרבות עבודות פיתוח ותחזוקה.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח לא תותר כל בנייה בשטח זה למעט מתקני דרך.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל ומעבר תשתיות, מדרכות גינון וחניה. בשטח זה יותר מעבר והנחת קווי תשתיות תת קרקעיות (ניקוז, מים, חשמל, ביוב, תקשורת) לרבות עבודות פיתוח ותחזוקה.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח לא תותר כל בנייה בשטח זה פרט למתקני דרך.
4.4	דרך מוצעת

4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל ומעבר תשתיות, מדרכות גינון וחניה. בשטח זה יותר מעבר והנחת קווי תשתיות תת קרקעיות (ניקוז, מים, חשמל, ביוב, תקשורת) לרבות עבודות פיתוח ותחזוקה.
4.4.2	הוראות
א	בניה ירוקה לא תותר כל בנייה בשטח זה פרט למתקני דרך.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	צפון	דרום	מזרח	מערב
				עיקרי	שירות	עיקרי	שירות								
בית קברות	בית קברות	202	7031	400	100	500	10	5	1		צפון-ימני	צפון-מזרח	דרום-מזרח	דרום-מערב	

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:

א. ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שהסה"כ זכויות הבניה נשמר.

ב. גובה המבנים ימדד מן הנקודה הנמוכה ביותר בה חזית המבנה משיק לקרקע ובכל נקודה ונקודה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) או לפי תשריט.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, תנאי למתן היתר בניה יצורף נספח תשתיות שיאושר ע"י הגורמים הרלוונטים. (דרכים, מים, ניקוז וחשמל).
2. בהתאם להוראות תמ"א 3/19 סעיף 3.10.1 נבחנו שמושים סמוכים, השמוש הקיים מצפון מערב הינו מתקן הנדסי למשאבת מים.
3. תנאי בהליכי רשוי הינו כי המרחק מיעוד זה למבנים נלווים לבית העלמין לא יפחת מ-5 מ' והמרחק מקברים קיימים או עתידיים לא יקטן מ-20 מ'.
3. תנאי להיתר הינו אישור תכנית בינוי מפורטת שתתבסס על תכנית הבינוי של התכנית (במסגרת הבקשה להיתר). הקבורה הרבודה תהיה בהתאם להוראות תמ"א 19 ולפי נספח הבינוי. כמו כן, ניתן יהיה להמשיך בפעילות החקלאית במידה וקיימת עד למימושה המלא של התכנית.
4. תנאי להליך רשוי הינו הכנת נספח השתלבות בסביבה הטבעית ושיקום מפגעי נוף וכן אמצעים למניעת מפגעים נופיים כתוצאה מהבניה והסלילה המוצעים בתכנית ובכלל זה טיפול בעודפי עפר (בתוך מסמכי הבקשה להיתר).
5. יותר קירוי סולרי על גגות המבנים הקיימים.
6. תנאי לפיתוח שטח זה הינו אישור תכניות של אדריכל נוף לנושא סוג העצים לנטיעות, מערכת השקיה, שבילות ופיתוח כולל קביעת מפלסי פיתוח וניקוזים.
7. שימוש אחר במבנים שלא למטרה/שימוש וליעוד שנקבעו בתכנית זו יהוו סטיה נכרת.

6.2

חניה

החניה תהיה בתחום המגרש המיועד לחניון.

6.3

חשמל

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.

6.4

ניהול מי נגר

ניהול מי נגר והגנה על מי תהום:

א. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו משטח הקבורה והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום ועל מנת להבטיח מניעת זיהום מי תהום. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח בין השאר, קליטה, השחייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי לחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

ב. בתכנון דרכים וחניות, ניתן יהיה לשלב רצועות של שטחים נטועים, בהתאם לצמחיה המקומית.

6.5

שמירה על עצים בוגרים

1. נספח העצים לתכנית:

לתכנית זו מצורף " נספח עצים בוגרים " הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית)

6.5

שמירה על עצים בוגרים

תחולתם ומעמדם מחייב.

2. עצים המסומנים לשימור :

א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור

שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר .

ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים .

ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן : עץ מספר XX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ .

3. עצים המסומנים להעתקה :

א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.

4. עצים המסומנים לכריתה :

א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מ פקיד היערות האזורי/עירוני.

ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.

5. נטיעת עצים חדשים :

א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות . על פי סטנדרט משרד החקלאות.
ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 2.1 מ'.
ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים , שטחי אחסון , מקלטים , מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 5.1 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.

6. הנחיות לעניין נטיעות חדשות :

תכונות עצים שיש לתעדף :

א. נותני צל סוככנים

ב. חסכנים במים

ג. מאוקלמים

תכונות עצים שיש להימנע מהם :

א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.

ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.

ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.

הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות





6.5 שמירה על עצים בוגרים 7. מגרשי חנייה: החניון יתוכנן כך שכ- 50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים. 8. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-15% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.	6.5
6.6 פיתוח תשתית א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.	6.6
6.7 ביוב, ניקוז, מים, תברואה 1. מים: תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות. אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה, מילוי ו/עירוס עפר, במרחק של לפחות 5 מ' מדופן קו המים. תנאי למתן היתר בניה, אישור חברת מקורות לבקשה להיתר. תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים - תיאום ואישור חברת "מקורות", ו/או העתקת הקו ע"י יזם התכנית בתיאום עם חברת "מקורות", ובביצוע של מקורות. אישור תכניות ע"י "מקורות" יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות" ע"י יזם התכנית. 2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור רשות הניקוז האזורית. 3. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב הסמוכה, באשור משרד הבריאות ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, רשות המים-תחום כינרת והגורמים המוסמכים לכך. קווי ביוב בתחום הדרך יתוכננו בתיאום עם חברת "מקורות". לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, על פי הוראות משרד הבריאות להנחת מלמ"ש ליד מי שתיה, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות" ואישור משרד	6.7

6.7 ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.7
הבריאות. פתרון הקצה לביוב הינו מטי"ש תענך. 4. 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.	
6.8 חומרי חפירה ומילוי	6.8
1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה. כמפורט להלן : א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשווערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר. ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות. ד. חובת גריסה היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. 2. חציבה ומילוי א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי. ב. בהעדר איזון : יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור רשות מקרקעי ישראל. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטית. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה. 3. תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטח. 4. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים. 5. גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.	
6.9 מבנים קיימים	6.9
מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות : א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו עפ"י קווי הבניין של הבניין הקיים (לפי קונטור המבנה הקיים). כל תוספת המשנה קו בניין זה, תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו. ב. מעמד של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.	
6.10 סקר סייסמי	6.10
תנאי להיתר בניה תהיה התייחסות מהנדס הביסוס להיבטים הסיסמיים בהתאם להנחיות תקן 413 ולתנאי התשתית באתר, שבו צפי לתאוצות קרקע מוגברות בגין חתכי קרקע רכים וחדר	

סקר סייסמי להגברת שתית חריגה. היתר לתוספת בנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה עפ"י הוראות תקן ישראלי ת"י 413.	6.10
איכות הסביבה הנחיות בהתאם לנספח הנופי-סביבתי : א. הנחיות כלליות לעבודות פיתוח : 1. שטחי הפיתוח הנופי יעוצבו תוך התאמה לטופוגרפיה הקיימת וישתלבו בה, כך שהבינוי והדרכים המתוכננים ייטמעו בתוכו ובכך לא יבלוט בסביבה. 2. תבחר צמחיה בעלת דימוי נוף מקומי. במידת הצורך, מומלץ לטעת עצים כדוגמת אלה, חרוב, אלון, צפצפהשחורה איטלקית, היבסקוס סתריה, גרווילאה חסונה. מומלץ לטעת שיחים מהירי צמיחהכדוגמת פטל קדוש, הרדוף הנחלים, גפן, שיח אברהם, בוגנוויליה, דודוניה, דורנטה. יש להדגיש שלא "נטעו צמחים פולשים ומתפרצים כגון אורן ואיקליפטוס. 4. במידת הצורך, יתוכנן בינוי שמשלב בסביבה הן באופי הבנייה ובחזות. תכנון בנייה נמוכה, גגות שטוחים וחזיתות בגמר אבן מקומית או בכל גמר אחר שמתאים למרקם הסביבתי. 5. יש לדאוג במידת הניתן למצב של איזון בין כמות החפירה לכמות המילוי בכדי לצמצם עודפי חפירה. 6. במצבים שייוצר הפרש הגובה שנוצר בין מפלס מתוכנן לקרקע טבעית יש לתכנן קיר תומך עד לגובה של 1.05 מ'. במידה והפרש הגבהים גבוה יותר, יש לפצל את גובה הקירות התומכים הדרושים לטרסות שביניהן ערוגות גינון ברוחב מינימלי של 1.05 מ' כל אחת. בכדי לצמצם את נוכחות הקירות בסביבה, יש לשתול בערוגות הגינון עצים, שיחים משתלשלים ומטפסים. 7. שפכי בניה ישפכו בשטח מאושר ע"י הרשות המקומית. 8. חומר גמר חזית קירות תומכים יהיה בגמר אבן טבעית. 9. לא תותר חריגה מקווי דיקור לצורך עבודות חפירה, חציבה ומילוי. עבודות אלה יבוצעו בזהירות מירבית תוך נקיטת כל אמצעי הזהירות למניעת דרדור סלעים ושפיכת חומר מעבר לקוי הדיקור. 10. מעקות וגדרות יהיו באופי "אוורירי-שקוף" - מפרופילים או רשתות מתכת. רצועת העבודה לצורך הקמת הקיר תשוקם עם סיום בניית הקיר. ב. הנחיות לפיתוח השצ"פים : 1. העבודות יבוצעו על בסיס תכנית פיתוח, גינון והשקיה. 2. תכנית פיתוח של השצ"פ תכלול : כל הגבהים הסופיים, מיקום שביל להולכי רגל, גובה עליון ופרישת קירות, פתרונות ניקוז, פרטי פיתוח מיוחדים של המתחם. 4. (תמיכות) קירות, מסלעות וכו' יתוכנו בגובה 1.0-5.0 מטר, לא תותר תמיכה בגובה העולה על 1.0 מטר. במקרה של הפרש גובה גדול יותר יש לפצל את התמיכה. הקירות יבנו עם חזית אבן טבעית מקומית. מעקים וגדרות יהיו באופי "אוורירי - שקוף" מפרופילים או רשתות מתכת. 5. על מבקש ההיתר שבמגרשו קיימים עצים לפנות לפקיד היערות ולפעול לפי תיקון 89 לחוק התו"ב. 6. העבודות יבוצעו על בסיס שפת עיצוב אחידה ובשימוש חומרים דומים תוך שמירה על רציפות עיצוב לאורך צירים. ג. הנחיות לפיתוח חלקות הקברים :	6.11

6.11

איכות הסביבה

1. בגבול שבין חלקות הקברים המתוכננות לשטחים פתוחים מכל סוג יבוצעו במידת הנדרש תמיכות בגובה שלא יעלה על 1.0 מ'. במקרה של צורך בתמיכה גבוהה יותר יש לפצלה. במקרה של תמיכה על ידי מסלעות יש לשקם את התמיכה בנטיעות שיכללו עצים ושיחים רב שנתיים המתאימים לאופייה המיקומי ולתנאי מיעוט בהשקיה.
2. תפוח רצועת גינן בגבול חלקות הקברים ברוחב מינימלי של 1.0 מ'. הגינן ברצועה זו יכיל נטיעות עצים מסוג צפצפה שחורה איטלקית בגודל 9 במרווח של 9.5 מ'.
3. בגבול שבין בית העלמין הקיים לשטחים פתוחים מכל סוג תבוצע במידת הנדרש גדר בגובה של 2.5 מ'. יש להוסיף שער בכניסה לבית העלמין.
4. ברחבת הכניסה לבית העלמין תפוח רצועת גינן משני צדי שביל הכניסה המוביל אל שטח בית העלמין הקיים. רצועת הגינן תהיה ברוחב מינימלי של 1.0 מ'.
- ד. הנחיות סביבתיות לעניין ממשק התכנית עם היער הסמוך:
 1. מיקום אתרי התארגנות ואחסנה - לא תותר הקמת אתרי התארגנות ואחסנה ביער הנטוע.
 2. בעת הוצאת ההיתר ינתנו הנחיות למניעת פגיעה ביער הסמוך ובערכי טבע בעת העבודות, כגון: הגדרת תחום העבודה כולו, כולל דרכי גישה בעת ביצוע העבודות, גידור השטח המיועד לכל העבודות עד לקצה דיקור כולל אזור לאיסוף עודפי עפר וחציבה, תנועת כלי רכב בשטח היער וכד'.
 3. הועדה המקומית בתיאום עם קק"ל תוציא הנחיות לשיקום נופי, ע"י היזם, ככל שתהיה פגיעה ביער בעת העבודות.
 4. ביצוע התכנית יותנה בתיאום וליווי ביצוע עם קק"ל.

6.12

הפקעות לצרכי ציבור

ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, בהם שטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ולרושמים על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע תשתיות, חניון, מערכת ניקוז וגינן. קבורה בתחום שלב א'	התכנית נותנת מענה לצרכי הקבורה של הישובים בסביבה עד שנת 2075. עד שנת 2035 הקבורה תהא בתחומי שלב א' או עד מיצוי מקום הקבורה בשלב א', הקודם מביניהם. בנוסף תנתן אפשרות לקבורה רבודה בשלב א' בתחום אזור ב-1, ב-2.
2	פיתוח בית העלמין ומקומות הקבורה	

7.2

מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו : על פי שלבי הביצוע המפורטים בתכנית עד שנת 2075.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32