

הוראות התכנית

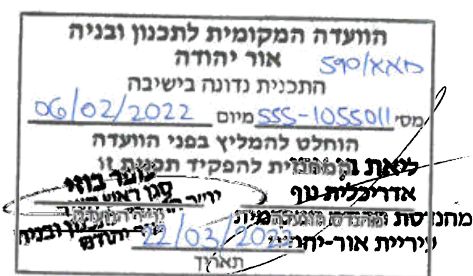
תכנית מס' 555-1055011

מא/590 - בית עלמין אור יהודה



מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי אור יהודה
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית הינה תכנית מפורטת בסמכות מחוזית להקמת בית עלמין באור יהודה בכפוף להוראות תמ"א 19. התכנית מרחיבה את דרך מס' 3 הקיימת. המתחם ממוקם בשטח מטרופוליני וגובל מצפון - במתחם בזק (מגדלי נעימי), ממזרח - בכביש 4612 סטטוטורי על-פי תמ"ל 1046, ממערב - בשטח ביעוד מגבלות בניה ופיתוח מתת"ל 103 ומדרום - בכביש סטטוטורי מספר 2 מתכנית תמ"מ 320. בית העלמין מיועד לקבורה יהודית, קבורה אזרחית חלופית וקבורה צבאית, כולל מבנים נלווים (כגון : בית הספד, מבנה טהרה, שירות, תפעול ותחזוקה) שטחים לחניה ורצועת גינון.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מאא/590 - בית עלמין אור יהודה

מספר התכנית 555-1055011

1.2 שטח התכנית 64.940 דונם

1.4 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	אור יהודה
קואורדינאטה X	184600
קואורדינאטה Y	659800

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

נפה תל אביב

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
6222	מוסדר	חלק	118, 122	21, 24, 29, 32, 37, 40, 87-89, 120, 124
7263	מוסדר	חלק		88

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 משנה את הוראות תמ"א/1. הוראות תמ"א/1 תכולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
תמא/ 19	כפיפות	תכנית זו אינה משנה את הוראות תמ"א/19. הוראות תמ"א/19 על תיקוניה תכולנה על תכנית זו.	3525	758		11/02/1988
תמא/ 2 /4	כפיפות	תכנית זו אינה משנה את הוראות תמ"א/2/4. הוראות תמ"א/2/4 תכולנה על תכנית זו.	4525	3620		25/05/1997
תתל/ 103	כפיפות	תכנית זו אינה משנה את הוראות תת"ל 103. הוראות תת"ל 103 תכולנה על תכנית זו.	10659	9882		11/07/2022
תממ/ 5 /5	כפיפות	תכנית זו אינה משנה את הוראות תממ/5/5. הוראות תממ/5/5 תכולנה על תכנית זו.	7611	923		02/11/2017
תממ/ 320	שינוי	תכנית זו משנה את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית קא/320 ממשיכים לחול.	5640	1972		13/03/2007



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				יחיאל קומט			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		יחיאל קומט		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	רקע	1: 1	4	20/02/2023	מיקי גור	15: 55 15/03/2023	נספח פרוגרמתי מנחה לבית עלמין	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	08/02/2023	יחיאל קומט	14: 33 08/02/2023	נספח שלביות מנחה	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	20/03/2023	יחיאל קומט	09: 19 21/03/2023	נספח בינוי מנחה	לא
חשמל	מנחה	1: 1	3	31/07/2022	הרצל תפילין	09: 06 31/07/2022	נספח חשמל מנחה	לא
מים	מנחה	1: 1	6	31/03/2022	גיל שגיא	10: 42 11/04/2022	נספח מים וביוב מנחה	לא
מים	מנחה	1: 500	1	06/04/2022	גיל שגיא	10: 14 07/04/2022	נספח מים וביוב מנחה	לא
ניקוז	מנחה	1: 500	1	07/02/2023	אורן יוסף	14: 06 07/02/2023	נספח ניקוז מנחה	לא
ניקוז	מנחה	1: 1	15	07/02/2023	אורן יוסף	14: 01 07/02/2023	פרשה טכנית-נספח ניקוז וניהול גר מנחה	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1	54	30/01/2023	אודי בר לבב	12: 58 31/01/2023	נספח סביבתי	לא
סקרים/חווות דעת/דוחות	מחייב	1: 1	10	21/03/2023	שמעון בן דוד	14: 41 21/03/2023	סקר עצים	לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 500	1	10/11/2022	כהן זיו	17: 17 10/11/2022	נספח נופי מנחה	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	21/03/2023	לוי רועי	11: 45 21/03/2023	נספח תנועה מנחה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1000	1	20/03/2023	יחיאל קומט	14: 39 20/03/2023	תשריט 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
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		עיריית אור יהודה	אור יהודה			03-5388108	03-5337965	soli@or-yg.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אליהו סעדון 112.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית אור יהודה	אור יהודה (1)			03-5388108	03-5337965	soli@or-yg.org.il

(1) כתובת: אליהו סעדון 112.

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	יחיאל קומט		י.קומט אדריכלים בע"מ	גבעתיים	תפוצות ישראל	6	03-7326350		komet@komet.co.il
	מודד	פישמן אריה	368	מדבא מדידות והנדסה בע"מ	תל אביב-יפו	הכישור	1	03-6485999	03-6487272	medva@medva.co.il
	סוקר עצים	שמעון בן דוד		ד.ב.ש. יעוץ ופיקוח	ראשון לציון	פלטין נפתלי	3	03-9396688		dvashe7@walla.co.il
	יועץ סביבתי	אודי בר לבב		סביבות יעוץ ותכנון בע"מ	ירושלים	יד חרוצים	10	02-5612574		mail@svivot.co.il
פרוגרמטור	יועץ	מיקי גור		ד"ר מאיר אמיר ושות'	תל אביב-יפו	ויזל	21	03-5221857	03-5221863	mikigur@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ ניקוז		אורן יוסף	1	פלגי מים	פתח תקוה	מוטה גור	5			oreny@p-ma.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	זיו כהן	8207821	מרחבים אדריכלות נוף בע"מ	תל אביב- יפו	הכישור	1	03-5505667	03-5505661	ziv@openspaces.co.il
	יועץ תחבורה	לוי רועי		רעם הנדסת כבישים ותנועה בע"מ	אור יהודה	(1)		03-6344411	03-6341313	roy@rameng.net
מים/ביוב	מהנדס	גיל שגיא	1	גיל שגיא בע"מ	איל	(2)		050-5200289	09-7493799	gil@handasi.co.il
יועץ חשמל	מתכנן	הרצל תפילין		סמו הנדסת חשמל בע"מ	רמת גן	הבוניס	1			herzel@semo.cc

(1) כתובת : המלאכה 1.

(2) כתובת : ד.ג. שרון תיכון 45840.

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
אוכלוסייה משוררת	אוכלוסיית העיר אור יהודה ואוכלוסיית העיר קריית אונו.
בית קברות	כהגדרתו בתמ"א 19.
צפיפות קבורה לדונם נטו	מספר קברים ממוצע לבית עלמין לדונם לרבות דרכי הגישה (רגילות ונגישות) אל הקברים, כאשר השטח אינו כולל את שטח החלקה הצבאית, חניה, רצועת גינון ומבנים נלווים.
קבורה אזרחית חלופית	קבורה לפי חוק הזכות לקבורה אזרחית חלופית התשנ"ו 1996. 10% מהשטח לצרכי קבורה (נטו) בבית העלמין יהיה מיועד לקבורה אזרחית.
קבורה צבאית	לפי הנחיות משרד הבטחון, היחידה להנצחת החייל מעת לעת. שטח החלקה הצבאית לא נכלל בשטח נטו לקבורה לצורך חישוב צפיפות הקרובה.
קבורה רבודה	קבורה במספר מפלסים זה מעל זה, כאשר קיימת הפרדה ביניהם בשכבות קרקע. לפחות 50% מהשטח המיועד לקבורה יהיה לקבורה רבודה.
קבורת שדה	קבורת נפטר בודד בחלקת קבר אחת.
שנת היעד	27 שנה מיום אישור התכנית.

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**

הקמת בית עלמין אזורי באור יהודה, אשר ישרת את אוכלוסיית אור יהודה וקריית אונו, והרחבת דרך מס' 3.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד קרקע מאזור מסחר ותעשייה, שטח פרטי פתוח, דרך מאושרת ודרך משולבת לבית עלמין לפי הוראות תמ"א 19 על תיקוניה ודרך.
- קביעת צפיפות מינימלית ותמהיל הקבורה.
- קביעת הוראות וזכויות בניה.
- שינוי בקווי בנין.
- קביעת בינוי עקרוני כולל אזור לקבורה, שבילים, דרכים פנימיות, חניה לרכב פרטי, לעובדים ולאוטובוסים, חניה תפעולית, רצועת גינון ומיקום מבנים נלווים לבית עלמין (כגון: בית הספד, מבני שירות, תפעול ותחזוקה, משרדים, מבנה טהרה, שירותים ציבוריים, שירותי עובדים ומחסנים) אזור התכנסות, מצללות וקירוי קל, שבילים, גינון וגדרות.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- קביעת סעיפי גמישות מותרים.
- קביעת שלביות ביצוע משוערת.
- קביעת הוראות והנחיות להסדרת תשתיות חשמל, ניקוז, מים, ביוב, תקשורת וכו'.
- קביעת הנחיות פיתוח וטיפול נופי של בית הקברות.
- קביעת הנחיות סביבתיות.

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מוצעת	2	בלוק מתקן הנדסי ומספרו	בית קברות	1
בית קברות	1	בלוק עץ/עצים לכריתה	בית קברות	1
		בלוק עץ/עצים לשימור	בית קברות	1
		הנחיות מיוחדות	בית קברות	1
		הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	2
		ציר	בית קברות	1
		תחום השפעה	בית קברות	1
		תחום השפעה	דרך מוצעת	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	5,690	8.76
דרך משולבת	1,650	2.54
מסחר ותעשייה (שוק סיטונאי)	48,700	74.99
שטח פרטי פתוח	8,900	13.71
סה"כ	64,940	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
בית קברות	64,604.44	99.48
דרך מוצעת	336.39	0.52
סה"כ	64,940.83	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מוצעת
4.1.1	שימושים
	דרך ומתקני דרך שבילים להולכי רגל ואופניים חניה גינון ונטיעות תשתיות קוויות תת קרקעיות
4.1.2	הוראות
א	תנועה תוואי הדרך יהיה כמסומן בתשריט ובנספח התנועה
4.2	בית קברות
4.2.1	שימושים
	שטח המיועד לצרכי קבורה, הכולל: קבורה, מבני עזר לצרכי קבורה ואזכרות, איזורי התכנסות, מצללות/סככות, שירותים ציבוריים, שירותי עובדים, מתקני שתיה, אחסון, מתקנים טכניים, חניה למבקרים, חנית עובדים/תפעול, שבילים, דרכים, חניות, גינון, גדרות ומעברי תשתיות.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח שלביות: יותר פיתוח בשלבים לשטחי הקבורה, למבנים הנלווים, לרצועת הגינון ולחניה. השלביות המפורטת בנספח הפרוגרמתי היא משוערת ויכולה להשתנות בהתאם לצרכים. ניתן להקים דרכים זמניות לתק' הביצוע ולשלבי הביצוע השונים. בשלבי הביניים, ניתן יהיה להשתמש בשטח הקבורה לחניה באופן זמני. בשלבי הביניים ניתן יהיה להקים מבנים יבילים זמניים בשטחי הקבורה והחניה. פיתוח השטח ייעשה באופן גמיש בשלבים בהתאם לצרכי וביקוש הקבורה וכמפורט בסעיף 7.0 להלן ובלבד שכל שלב יעמוד בפני עצמו. בכל שלב פיתוח, שולי המתחם המפותח יוסדרו בשיפועיהן ולא ישארו מורדות מילוי/חפירה גלויים. בשלבי הביניים ניתן יהיה לבצע כניסה לבית העלמין מצפון.
ב	בינוי ו/או פיתוח חלקה צבאית: - הקבורה בחלקה הצבאית תתואם עם האגף להנצחת החייל במשרד הבטחון. - הקבורה תהיה קבורת שדה לפי מפרטים והנחיות של משרד הבטחון. - השבילים (מידות ופרטים), הקברים (מידות ופרטים), רחבת הטקס (בשטח של 25 מ"ר מינימום), הפיתוח, הגדר ההיקפית לחלקה והשערים ייבוצעו לפי מפרטים ופרטים של משרד הבטחון לקבורה של חללי צה"ל. - הצפיפות לדונם נטו בחלקה הצבאית תהיה לפי הנחיות ודרישות משרד הבטחון, האגף להנצחת החייל במשרד הבטחון. - מודול הקבורה יהיה לפי מפרטים של משרד הבטחון במידות שלא יפחתו מ 1.20/2.60 מ' ברוטו.

4.2

בית קברות

- קו מים עצמאי כולל ברזיה, יגיע לאיזור רחבת הטקס והקברים עם אפשרות הארכה בעתיד.
 - יש לאפשר גישת רכב להרכבה של המצבה בשלמותה "הכרית" + הבסיס שתגיע כמקשה אחת לכל קבר.
 - כל עבודות הבניה והגמר לרבות כל חומרי הבניה והתימוכים יהיו לפי פרטים סטנדרטיים של משרד הבטחון אגף בינוי היחידה לתכנון עבודות בינוי שונות בבתי הקברות הצבאיים.
 - ההכנות לחשמל יהיו לפי הנחיות משרד הבטחון.
 - כל עבודות התשתית יהיו לפי מפרטים של משרד הבטחון אגף בינוי היחידה לתכנון לעבודות בינוי שונות בבתי הקברות הצבאיים.
 - כל עבודות הקונסטרוקציה יהיו לפי מפרט משרד הבטחון אגף בינוי.



ג

בינוי ו/או פיתוח

תישמר רצועת גינון ברוחב 5.0 מ' לפחות בהיקף בית הקברות לגינון וגדר חיצונית.
 בית העלמין יהיה מוקף גדר/קיר בר קיימא בגובה 1.5 מ' לפחות. הגורם האמון על בית העלמין ידאג לתחזוקתו.
 רצועת הגינון תשמש לנטיעת עצים ותחצוץ בין הגדר של אתר בית העלמין לבין השימושים שבאתר.
 תמיכת מפלסי הקבורה ככל שתדרש, תבוצע ע"י קירות תמך או לפי הנחיית מתכנן נוף.
 במידת האפשר, הגינון בבית העלמין יתבסס על הצמחיה המקומית תוך מתן דגש על יצירת בתי גידול אקולוגיים למגוון מינים ביולוגי מקומי.
 תותר הקמת מתקני עזר (שירותים ציבוריים, מתקנים לנטילת ידיים, מתקני שתיה, מתקנים לאשפה ותאורה) ספסלים ומצללות/סככות.
 יותר שילוב של מתקנים פוטו-וולטאיים בגדר ההיקפית של בית העלמין.
 מערכת השפכים של בית הקברות תחובר למערך הביוב העירוני.
 ניתן להקים דרכים זמניות לתקופת ביצוע העבודות והשלבים השונים.



ד

בינוי ו/או פיתוח

שטחי הקבורה :
 מס' קברים לדונם נטו בשטח המיועד לקבורה (למעט שטח החלקה הצבאית) לא יפחת מ-720 קברים לדונם בממוצע.
 שטח לבית עלמין אזרחי בהיקף של 10% משטח הקבורה נטו.
 שטח לקבורה רבודה יהיה בהיקף של לא פחות מ - 50% משטח הקבורה נטו.
 תותר הקמת מצללות ו/או קירוי ביריעות עמידות בתחום בית הקברות.
 תותר גמישות בנושאים הבאים :
 יותר שינוי בתמהיל סוגי הקבורה (כל עוד השטח לקבורה רבודה יהיה בהיקף של לא פחות מ - 50% משטח הקבורה נטו), בפרישת הקבורה, בסידור הקברים, במספר מפלסי הקבורה בשכבות הקרקע, ובמיקום השבילים.
 מספר מפלסי הקבורה בשכבות הקרקע ייקבע לעת הוצאת היתר בניה ולא יהווה סטיה מתכנית הבינוי העקרונית לפי תמ"א 19.
 שינוי במיקום שטחי הקבורה לא יהווה סטיה מתכנית הבינוי העקרונית לפי תמ"א 19.
 יותר שינוי במיקום קירות התמך.



בית קברות

4.2

יותר שינוי בגבהי הפיתוח שבתכנית בטווח של עד 4 מ'.
 תותר קבורה מיוחדת בתחום החניה ו/או באיזור למבנים כולל הקמת אנדרטאות.
 יותר שינוי במיקום בית העלמין האזרחי ובלבד שלא יפחת שטחו מ-10% משטח הקבורה נטו.
 יותר שינוי במיקום החלקה הצבאית.

בינוי ו/או פיתוח

ה

מבנים נלווים לבית עלמין:
 בית הספד, מבנים ורחבה להתכנסות והספדים, מבנה טהרה, שירות, תפעול ותחזוקה, מלתחות ומטבחון, משרדים, ארכיון, אחסון, מיכון, חדרי קירור, מקווה, אוצרות, מחסנים, מתקנים הנדסיים, מתקני אגירה, תחנת השנאה, ביתן שומר, ברזיות, סככות צל, ספסלים, שירותים ציבוריים, מבני שירות, חצרות משק, אשפה, ממ"מ וכו'.
 חיפוי המבנים יהיה בחומר עמיד ויגובש בדעה אחת עם אדריכל/ית ומהנדס/ת העיר.
 תותר גמישות בנושאים הבאים:
 יותר שינוי בכמות המבנים ובמיקום המבנים בתחום האיזור למבנים.
 שינוי במיקום השטח למבנים לא יהווה סטיה מתכנית הבינוי העקרונית לפי תמ"א 19.
 תותר הקמת מבנים יבילים עד לבניית מבני הקבע ולהתארגנות.

השטח שבתחום הנחיות מיוחדות עבור מתקן התשתית, יוכל לשמש לקבורה באישור הוועדה המחוזית, לאחר התייעצות עם משרד האנרגיה.

ו

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)						
		גודל מגרש מוחלט	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	צידי	
			עיקרי	שרות	עיקרי											שרות
בית קברות	64940	(1) 3000	(2) 1000	(1) 100	(2) 400	4500	12	2	1	20	0	5	5	(3)		

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:

* תותר הקמת מצללות וקירויים קלים בשטח של 5,000 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מבנה הספד (התכנסות) מבני תפעול, חדרי טהרה, משרדים, מלתחות עובדים, שירותים ציבוריים, מקווה טהרה, ביתן שומר..

(2) אחסנה, מיכון, מתקנים טכניים, מתקנים הנדסיים, ממ"מ, מעליות מדרגות, רמפות מקורות..

(3) .

6. הוראות נוספות**6.1****איכות הסביבה**

1. בתכנון להיתר בניה יותר שילוב תאים פוטוולטאים מעל שטחי הקבורה, השבילים, החניה, מעל מבנים ובגדר ההיקפית של בית העלמין.
2. בתכנון להיתר בניה ייבחר שילוב התקנת שקעי טעינה לרכבים חשמליים בחניונים.
3. תבחן אפשרות לשימוש מקסימלי בחומרים ממוחזרים עבור תהליכי הבנייה באתר.
4. בקשה להיתר תכלול עמידה בדרישות החוק למניעת מפגעים התשכ"א על עדכוניו ועמידה בחוק למניעת מפגעים (רעש מכבישים) תש"ן על עדכוניו.
5. בקשה להיתר בניה תכלול תכנון למערך פינוי האשפה וקביעת פתרונות אצירה מתאימים לבית העלמין.
6. התאורה בתחום בית העלמין תהיה תאורה נמוכה הפונה לתוך המתחם.

6.2**חשמל**

1. תשתית: כל מערכות התשתית שבתחום התכנית לרבות חשמל (למעט קו מתח עליון), טלפון, טל"כ, תאורה, תקשורת לחברות הסלולר וכו') תהיינה תת קרקעיות.
2. הנחיות חשמל להוראות התכנית:
 - 2.1. מגבלות בניה ושימוש:
 - 2.1.1. הבניה מתחת לקווי חשמל עיליים ובסביבתם תיאסר, כאשר סביבת קווי חשמל עיליים מוגדרת השטח שבין הקווים שבין 'מרחק מציר הקו' משני צידי הקו כאמור בטבלה מטה. ציר הקו יימדד מקו ההיטל האנכי של קו החשמל על הקרקע.
 - סוג קו החשמל מרחק מתיל חיצוני מרחק מציר קו
 - קו חשמל במתח נמוך 3 מ' 3.5 מ'
 - קו חשמל במתח גבוה 33 ק"ו 5 מ' 6 מ'
 - קו חשמל במתח עליון 161 ק"ו 20 מ'
 - 2.1.2. תיאסר הבניה מעל ובמרחק של 3 מטר מכבלי חשמל תת קרקעיים. כל פעולת שינוי פני קרקע באזור כבלים תת קרקעיים תחייב אישור של חברת חשמל.
 - 2.1.3. אין להתקין מתקני דלק חומרים דליקים או נפיצים או לאחסנם או להשתמש בהם בקרבת מערכות ומתקני חשמל אלא אם נתבקש ונתקבל אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.
 - 2.1.4. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת הקווים העיליים, במרחקים המפורטים לעיל, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים לסוגיהם, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן מותר לקווי תשתית לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל, הכל בתיאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ- מחוז דן ולאחר קבלת הסכמתה.
- 2.2. הקמת מתקני חשמל: לחברת החשמל יותר להקים, או שיותר להקים בהנחייתה תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בתחום התכנית. המיקום יתואם עם חברת החשמל. חדרי שנאים ישולבו במבנים במתקנים תת קרקעיים או בשטחים פתוחים כך שלא יגרמו מטרד.

6.3**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

1. ביוב - תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז העירוניות.



6.3	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	-חיבור קבועות סניטריות למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה. 2. ניקוז - ככל שיוקם מערך המטרו במקביל להקמת בית העלמין, יבחן שילוב תשתיות הניקוז בין שתי התכניות. 2. מים - מערכת המים תחובר לרשת המים המקומית, על פי נספח ביוב ומים שמצורף לתכנית זו. 3. תברואה - חיבור לתשתיות יהיה תת קרקעי.
6.4	הוראות פיתוח
	הנחיות לשלב ביצוע העבודות: 1. יש להגיש תכניות חפירה ומילוי לכל שלב ביצוע. 2. לא יותר לשפוך ולערום עודפי עפר במהלך הבניה לתוך שטחים ציבוריים. יש להימנע מעירום עפר מחוץ לתחום השלב אשר נמצא בפיתוח. 3. כל העבודות כולל מערום זמני יתבצעו בתחומי בית העלמין ובתחום העבודות. 4. יעשו כל הפעולות הנדרשות למזעור פגיעה בסביבה בשלבי ההקמה ובזמן התפעול. 5. שטחי התארגנות ואחסנה עבור כל שלב פיתוח ימוקמו בתוך שטח השלב. ניתן יהיה לחרוג לשטח השלב הבא רק במידה ויוכח כי אין אפשרות למקם את שטחי ההתארגנות והאחסנה בתחום שטח השלב. 6. יש לבצע גידור זמני ככל שיידרש, בעת עבודות ההקמה למניעת פגיעה באזורים גובלים. 7. תכנית התארגנות לזמן הבניה במתחם, תכלול סימון לגידור של איזור הבניה. בהיקף המתחם, תותר הקמת גדר (זמנית לזמן הבניה) במרחק של עד 4 מ' מגבול התכנית בשטח פנוי בהיקף המתחם.
6.5	ניהול מי נגר
	1. פיתוח שטח בית העלמין יהיה באופן שיבטיח טיפול במי הנגר העילי. 2. בקשות להיתר יכללו נספח לטיפול במי נגר עילי ותכנית לניקוז השטח שיפרטו את אחוז השטחים הפתוחים לשימור/ להחדרת מי נגר עבור כל מתחם/ מגרש, ע"פ תכנית הניקוז, בהתאם להוראות תמ"א/34/ב והנחיות מנהל התכנון להחדרת מי נגר. 3. ניהול נגר עילי יתבצע בתוך המגרש תוך השהייה מירבית, ושחרור מבוקר.
6.6	אקוסטיקה
	1. בקשה להיתר בניה תכלול חו"ד אקוסטית, שתכלול את הנחיות תמ"א 2/4 בנושא רעש ממטוסים, תתייחס לרעש ממקורות ניידים ונייחים וכן תכלול בחינת רעידות מהמטרו ותקבע פתרונות מתאימים.
6.7	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	בית העלמין (על מתקניו) יהיה נגיש לאנשים בעלי מוגבלויות וכן יוקצו מקומות חניה נגישים ע"פ תכנית התנועה והחניה.
6.8	פסולת בניין
	בקשה להיתר בניה תכלול חישוב כמויות עודפי עפר ופסולות בניין וכן הצגה של הסכם התקשרות / מכתב כוונות להתקשרות עם אתר מורשה לטיפול בפסולת בניין.
6.9	פיתוח סביבתי
	1. עבודות עפר: בקשה להיתר תכלול הוראות לצמצום מטרדי רעש ואבק הנובעים מעבודות

העפר הנדרשות לפיתוחה.

2. פסולת: בקשה להיתר בניה תכלול תכנון מערך פינוי האשפה וקביעת פתרונות אצירה מתאימים לבית העלמין.

3. מניעת רעש:

3.1 בקשה להיתר תכלול עמידה בדרישות החוק למניעת מפגעים התשכ"א על עדכוניו ועמידה בחוק למניעת מפגעים (רעש מכבישים) תש"ן על עדכוניו.

3.2 בקשה להיתר בניה תכלול חו"ד אקוסטית, אשר תתייחס לרעש ממקורות ניידים ונייחים וכן תכלול בחינת רעידות מהמטרו ותקבע פתרונות מתאימים.

4. אקולוגיה: שימושי קרקע מושכי ציפורים: תנאי להיתר בנייה, עבור תכנית הכוללת בריכות איגום/גופי מים חשופים, יהיה תכנון, בשילוב חו"ד אקולוגית של אורניתולוג וקבלת אישור הועדה למר"מ ובהתאם להוראות תמ"א 2/4, לנושא מזעור סכנת ציפורים לתעופה.

5. גינון בר קיימא: בגינון בשטח התכנית תשולב ככל הניתן צמחיה מקומית.

6. בנייה בת קיימא: תבחן אפשרות לשימוש מקסימלי בחומרים ממוחזרים עבור תהליכי הבנייה באתר.

7. עצים:

7.1 עצים המסומנים לשימור:

7.1.1 עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.

7.1.2 כל עבודת בנייה ופיתוח במרחק 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.

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

7.2 נטיעת עצים חדשים:

7.2.1 נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות. על סטנדרט משרד החקלאות.

7.2.2 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 1.2 מ'.

7.3 מגרשי חנייה:

בחניוני מטע או חניוני חורשה יהיו לפחות עץ אחד סוככי לכל שלוש חניות (2 מכל 3 מכוניות יחנו בצל).

7.4 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 10%- מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית כעצים לשימור), יוגש עדכון לנספח העצים הבוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.

7.5 כריתת עצים בוגרים בשטח התכנית תהיה באישור פקיד היערות (היתר כריתה).





6.9	פיתוח סביבתי
	7.6 בקשות להיתר יכללו הנחיות לעבודה בקרבת עצים. עבודות בקרבת עצים, באזור בית השורשים או מתחתיו, מחוייבות בליווי אגרונום מאושר, ובאישור פקיד היערות.
6.10	תשתיות
	-יותר מעבר קווי חשמל תת-קרקעיים בתחום התכנית אך לא בתחום הקברים. -כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט מתח עליון) ותקשורת (למעט מתקנים סלולארים), יהיו תת קרקעיים.
6.11	תנאים למתן היתרי בניה
	1. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח מפורטת לביצוע לכל המתחם בקנ"מ 1:250 כחלק מהיתר הבניה. אשר תציג את הבינוי, הפיתוח נופי, מיקום המבנים הנלווים וחומרי הבניה, מיקום חלקות הקבורה, גובה ומיקום קירות תומכים, אופן ניקוז השטח והתשתיות לכל בית העלמין ופתרונות הצללה באזורי הקבורה. 2. תנאי להיתר בניה ראשון יהיה אישור מורשה נגישות לבית העלמין. 3. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה הגשת תכנית ניקוז, תכנית מים וביוב ותכנית חשמל. 4. תנאי למתן היתר בניה עבור כל שלב יהיה הגשת תכנית לשטחי התארגנות ודרכים זמניות לתקופת ביצוע העבודות, אשר ימוקמו, ככל הניתן, בתוך תחום השלב המיועד לפיתוח. 5. תנאי למתן היתר בניה עבור כל שלב, יהא הגשת פרשה טכנית המפרטת את האמצעים למניעת מפגעים, מטרדים ופגיעה בסביבה בזמן עבודות ההקמה. 6. כל עוד הסימבול לתחמ"ג לא בוטל, הוא לא יהווה חסם כלשהו למתן היתר בניה לבית עלמין מדרום לתחום לתחמ"ג. 7. תנאי לאישור תכנית בינוי ופיתוח וכן מתן היתרי בניה, יהיה תאום עם נת"ע וקבלת אישורה ביחס למטרו המתוכנן. 8. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום התכנון הפיזי והתנועתי של דרכי הגישה לבית העלמין מול נת"ע. 9. דרך הגישה הדרומית לבית העלמין הנה בתחום תת"ל/103. התכנון המוצע למעגל התנועה יתואם ויאושר מול נת"ע. 10. לא תותר הנחת תשתיות בתחום תת"ל/103 אלא בתיאום ובאישור נת"ע.
6.12	
	היטל השבחה יוטל וייגבה כחוק.

7.2 מימוש התכנית

כ-27 שנים מיום אישור התכנית.

