

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

09/07/2018

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

18/11/2020

תכנית מס' 651-0531392

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

בית עלמין אזורי - מרחבים

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי נגב מערבי

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על המתחם המגודר של בית העלמין פדויים, ששיטחו כ-30 דונם והוא נמצא צפונית לכביש 241, מערבית לכביש (2414) המוביל למושב פדויים ולמושב רנן. התכנית, מטרתה להסדיר בית עלמין קיים (שאינו מוסדר סטטוטורית) וקביעתו כבית עלמין אזורי של מועצה אזורית מרחבים עבור אוכלוסיית המושבים מסלול, פטיש, פדויים, תפרח ורנן.

בהתאם להוראות תמ"א 19, נערכה פרוגרמה לבית העלמין ולפיה בית העלמין תוכנן לטווח תפעול של 30 שנה והוא כולל תכנון של 50% משטח הקבורה לקבורה רבודה. התכנית ערוכה עפ"י תמ"א 19 ועל תיקוניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית בית עלמין אזורי - מרחבים

מספר התכנית 651-0531392

1.2 שטח התכנית 41.390 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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	נגב מערבי
קואורדינאטה X	162100
קואורדינאטה Y	581000

1.5.2 תיאור מקום

צפונית לכביש 241, מערבית למושב פדויים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מרחבים - חלק מתחום הרשות:

נפה באר שבע

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
100282/1	מוסדר	חלק		2-5, 20

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 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/02/1988	758	3525	תכנית זו כפופה לתמ"א 19 ותיקוניה.	כפיפות	תמא/ 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שלמה עמית				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שלמה עמית		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	דוח תאי שטח	16: 43 12/02/2020	שלמה עמית	12/02/2020	1		מחייב	טבלת שטחים
לא	תשריט מצב מאושר	13: 18 03/12/2019	שלמה עמית	03/12/2019	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	פרוגרמה	12: 03 04/12/2019	שלמה עמית	04/12/2019	6		רקע	אדריכלות
לא	נספח בינוי	16: 19 12/02/2020	שלמה עמית	12/02/2020	1	1: 500	רקע	בינוי
לא	נספח תנועה וחניה	16: 25 12/02/2020	גוטליב עמי	26/01/2020	1	1: 500	מנחה	תנועה

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
	פרטי			מ.א. מרחבים	.	(1)		08-9929432	08-9923340	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: צומת גילת, ד.ג. הנגב 84100.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

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	שלמה עמית	5246		באר שבע	מבצע חורב	42	08-6413073	08-6416733	amit.shlomo. ad@gmail.co m
מודד מוסמך	מודד	לאוניד צ'רניאק	826	מ.ג.ה מדידות גיאולוגיה והנדסה	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6286074	08-6236255	ns_mega@be zeqint.net
מהנדס כבישים ותנועה	מהנדס	גוטליב עמי	108188		קרית טבעון	העמק	9	050-7424501		a.gottlieb.eng @gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 בית עלמין קיים וקביעתו כבית עלמין אזורי לטובת היישובים של מ. א. מרחבים: מסלול, פטיש, פדויים ותפרח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת יעודי קרקע ל "בית קברות", "דרך", "חניה" ושטחים פתוחים.
- הנחיות בינוי.
- קביעת הוראות, תכליות, שימושים ומגבלות בנייה המותרים בכל ייעודי הקרקע.
- קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטחים פתוחים	31
דרך מאושרת	2414
דרך מוצעת	12 - 10
בית קברות	24 - 21

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	12
בלוק עץ/עצים לשימור	בית קברות	24 - 21
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	12
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים	31
חניה	דרך מוצעת	12
ציר	דרך מאושרת	2414
קו מים 4" ומעלה	דרך מוצעת	11

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	8,400	20.30
שטח ללא תכנון מפורט	32,990	79.71
סה"כ	41,390	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
בית קברות	12,721.83	30.74
דרך מאושרת	8,400.47	20.30
דרך מוצעת	5,961.73	14.40
שטחים פתוחים	14,305.83	34.56
סה"כ	41,389.85	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	בית קברות
4.1.1	שימושים
	<p>1. שטחים לצרכי קבורה (תאי שטח 21,22): מיועד לקבורת נפטרים בקבורת שדה וקבורה זוגית.</p> <p>2. שטח למבני פולחן ושרותים (תא שטח 23): מיועד להקמת מבנים לשרותי קבורה ובהם בית טהרה, סככת הספדים, שרותים סניטריים, משרד, מחסנים, סככות צל, ביתן שומר.</p> <p>3. קיימים 3 מבנים בשטח כולל של 330 מ"ר המשמשים לאיחסון/גניזה, מבנה אחד בכל אחד מתאי השטח שמספרם: 21,22,23.</p> <p>4. מעברים: מעברים ודרכי גישה פנימיים ונגישים לבעלי מגבלויות, לרכב שרות, הולכי רגל, קווי תשתיות על ותת קרקעים, ניקוז ותאורה.</p> <p>5. עצים וחורשות: העצים הקיימים והחורשות מיועדים כולם לשימור ומהווים חלק בלתי נפרד מבית הקברות, כאלמנט נופי חשוב ויחודי למקום זה.</p>
4.1.2	הוראות
א	תכנית בינוי
	<p>1. ב-50% מהשטחים לצרכי קבורה תהיה צפיפות הקבורה 400 קברים לדונם (לא כולל שטחים לדרכים, מעברים, ושטחים לבנייני פולחן ושרותים).</p> <p>ב-50% מהשטחים הנותרים מהשטחים לצרכי קבורה, המיועדים לקבורה רבודה (זוגית) לא תפחת צפיפות הקבורה מ-640 קברים לדונם.</p> <p>2. שכבת העפר על רצפת הבטון של גומות הקבורה תונח כחלק מהקמת האתר, בכדי להבטיח אחידות באיכות העפר שימש לכך.</p> <p>פנים הגומות יצופו בשכבה אטומה (חומר פולימרי או שווה ערך).</p> <p>סגירת הגומות לאחר קבורה תיעשה בצורה המבטיחה איטום מוחלט כלפי חוץ.</p> <p>3. תישמר רצועה היקפית ברוחב של 5 מ' עבור נטיעות, למעט 3 עצים הנמצאים באזור החניה שסומנו לעקירה, כמסומן בתשריט.</p> <p>4. מערכת הניקוז העלי והתת קרקעי בשטח בית העלמין וסידורי הוצאת עודפי המים אל מערכת הניקוז האזורית, יבטיחו שמפלט מי התהום בשטח האתר יהיה לפחות 3 מ' מתחת לפני הקרקע הסופית בשטח המיועד לצרכי קבורה כדי להבטיח מניעת זיהום מי תהום.</p> <p>5. תותר העברת קווי תשתיות, על ותת קרקעיות, כגון: חשמל, מים, גז, ניקוז, וכיוב'.</p>
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	<p>- מיועד למעבר כלי רכב, מדרכות להולכי רגל, חניות, מעבר תשתיות, גינון.</p> <p>- בתחום החנייה תותר העברת קווי תשתיות, הקמת עמודי תאורה, עצים וגינון.</p>
4.2.2	הוראות
א	דרכים
	<p>- תא שטח 11 מהווה דרך גישה לבית העלמין, כל בנייה אסורה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.</p> <p>- רוחב הדרך וקווי בניין יהיו כמסומן בתשריט.</p> <p>- תותר העברת קווי תשתיות, הקמת עמודי תאורה, עצים וגינון.</p> <p>- יתאפשר מעבר של כלים חקלאיים לשטחים החקלאיים הגובלים.</p>
ב	חניה

	4.2	<p>דרך מוצעת</p> <p>- תא שטח מס' 12 מיועד לחניית רכב פרטי ורכב ציבורי לשימוש המבקרים במתחם. - החנייה תהיה לפי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתר הבנייה - אסורה כל בנייה בתחום החנייה.</p>
	4.3	<p>דרך מאושרת</p>
	4.3.1	<p>שימושים</p> <p>דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה למעט מסילת ברזל.</p>
	4.3.2	<p>הוראות</p>
	א	<p>דרכים</p> <p>אסורה כל בנייה בתחום הדרך פרט למבני דרך. רוחב הדרך וקווי בניין יהיו כמסומן בתשריט.</p>
	4.4	<p>שטחים פתוחים</p>
	4.4.1	<p>שימושים</p> <p>- חורשות עצים, מדשאות משטחים מרוצפים ודרכי גישה לבעלי מוגבלויות. - מתקנים לסילוק פסולת. - מצללות, ספסלים וריהוט גן. - קווי מים, ביוב, חשמל, תאורה.</p>
	4.4.2	<p>הוראות</p>
	א	<p>תכנית בינוי</p> <p>- יש לטפח ולשמר את העצים הקיימים. עצים אלו ניטעו בראשית ההתיישבות באזור והם מהווים נכס היסטורי רב ערך בנוסף לערך הנופי המיוחד שלהם. - יש למנוע בתכלית עקירת עצים, אולם אם יידרש בכל זאת, יש לקבל אישור לכך מפקיד היערות.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	יעוד	
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
				קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי
(1)				1				500	12722	מבנים, מבני פולחן, שרות	בית קברות
(1)				1				330		מבנים קיימים	בית קברות

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה, בתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. היתרי בנייה יינתנו בהתייעצות עם משרד הבריאות. 2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי מפורטת בכפוף לדרישות תמ"א 19 ולנספח הבינוי העקרוני המצורף לתכנית זו, שתאושר ע"י הועדה המקומית. התכנית כאמור תכלול, בין היתר, פתרון למים, חשמל, ניקוז, תברואה, נגישות לאנשים עם מוגבלות, דרכי גישה, נטיעות, שבילים, מפלס 0.00 של המתחם וכיו"ב. 3. תנאי למתן היתר לכריתת/להעתקת עצים בוגרים, כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק, יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות. 4. תנאי למתן היתר בניה תאום עם חב' "מקורות". 5. תנאי למתן היתר בניה הינו תאום מול חברת נתיבי ישראל. <p>לא יתקימו חיבורים מתחום בית העלמין לדרך מס' 241.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 תשתיות</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תקבענה דרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז השטח. 2. מים: הספקת המים למבנים ולמתקנים בתחום תכנית זו, תהיה ברשת המים של המועצה האזורית. 3. ניקוז: בתחום התכנית, יש להסדיר את מערכת הניקוז, העילי והתת-קרקעי, וסידורי הוצאת עודפי המים אל מערכת הניקוז האזורית, כדי להבטיח שמפלס מי התהום בשטח אתר בית העלמין יהיה לפחות 3.0 מטרים מתחת לפני הקרקע הסופיים בשטח המיועד לצרכי קבורה, וכדי להבטיח מניעת זיהום מי התהום. 4. ביוב: המבנים יהיו מחוברים למערכת הביוב המקומית של מושב מסלול, בהתאם לדרישות והנחיות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. 5. אשפה: סילוק אשפה ופסולת ייעשו ע"י הרשות המקומית אשר תציב מתקנים כגון מכולות. 6. גדרות: המתחם יהיה מוקף גדרות או קירות בני קיימא, שגובהם לא יפחת מ-1.5 מ' והרשות הממונה על בית העלמין תקיימם במצב טוב ותקין. 7. קו מים מקורות: <p>- בתחום הקו הכחול נמצא שקו "מקורות" בקוטר 8", "קו מחלק לקריית חינוך מרחבים", עובר בדרך הגישה לבית העלמין.</p> <p>- מעל קו "מקורות" ובמרחק של 5 מ' ממנו יאושר מצעים וריצוף משתלבות בלבד.</p> <p>- במידה ויהיה צורך לבצע מיגון והעתקה של קווי "מקורות".</p> <p>תכנון וביצוע יהיה ע"י חברת "מקורות" ועל חשבון היזם.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכיון זמין משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל חיצוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו - מרחק מתיל חיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 161 מ"ו (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 35 מ'.</p>	<p>6.3</p>

6.3	חשמל
	<p>אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.</p>



6.4	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.</p>

6.5	עתיקות
	<p>כל עבודה באתר עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווסף עקב שינויים אלה זכויות בנייה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%.</p>



7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2 מימוש התכנית

1. זמן ביצוע עבודות התשתית יהיה תוך שנתיים מיום מתן התוקף לתכנית.
2. זמן משוער לביצוע תכנית זו יהיה תוך 30 שנה מיום אישורה.
3. במידה ובתום תקופת התפעול יישארו חלקות קבר פנויות, ניתן יהיה להאריך את תקופת השימוש.





דוח תאי שטח לתכנית - 651-0531392
בית עלמין אזורי - מרחבים

מספר תא שטח	ייעוד קרקע	שטח מחושב במ"ר
-------------	------------	----------------

10	דרך מוצעת	278
11	דרך מוצעת	2,258
12	דרך מוצעת	3,426
סה"כ	דרך מוצעת	5,962



21	בית קברות	3,663
22	בית קברות	6,958
23	בית קברות	1,651
24	בית קברות	449
סה"כ	בית קברות	12,722



2414	דרך מאושרת	8,400
סה"כ	דרך מאושרת	8,400

31	שטחים פתוחים	14,306
סה"כ	שטחים פתוחים	14,306

סה"כ תאי שטח - 9	סה"כ שטח מחושב במ"ר	41,390
-------------------------	----------------------------	---------------

