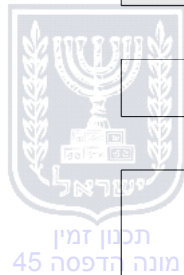


הוראות התכנית

תכנית מס' 617-0238246

הרחבת בית עלמין, קריית מלאכי



מחוז	דרום
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי קרית מלאכי
	תכנית מפורטת

אישורים



1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

06/08/2018

להפקיד את התכנית

31/03/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

עקב הקמת שכונות המגורים החדשות ביוזמת מועצה הדתית מוגשת בזאת תכנית שמטרתה:

1. הרחבת שטח של בית עלמין ע"י שינויים יעודי קרקע וקביעת הוראות בנינו, בהתאם להנחיות שרותי הדת ותמ"א/19.
2. השטח הדרוש ל-25 שנים הבאות על פי תחזית הנפטרים לפי פרוגרמה להרחבת בית עלמין מצורפת לתכנית זו ונכללת כחלק ממסמכי התכנית.
3. בית העלמין בקיבולו הנוכחי איננו מסגול לקלוט נפטרים נוספים אלא לתקופה קצובה של פחות משנה אחת על פי חישובי הסטטיסטיקה קיימים ומופיעים בפרוגרמה ועל כן נדרשת הרחבת בית עלמין הקיים בהקדם.
4. במסגרת התכנית יוקצה שטח של לפחות 50% משטח התוספת לשטחי קבורה כשטח לקבורה רבודה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית הרחבת בית עלמין, קריית מלאכי

ומספר התכנית

617-0238246

מספר התכנית

35.564 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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	קרית מלאכי
קואורדינאטה X	176100
קואורדינאטה Y	627450

1.5.2 תיאור מקום

שטח בית עלמין נימצא בחלק צפון מערב של קריית מלאכי בתחום המזרחי בין רח' אבו חצירה ושד' אריק שרון.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית מלאכי - חלק מתחום הרשות: קרית מלאכי

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		הרב אבו חצירה	קרית מלאכי

שכונה בית עלמין עירוני

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
301	מוסדר	חלק		142
2930	מוסדר	חלק		96, 109

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/02/1988	758	3525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 19. הוראות תכנית תמא/ 19 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 19
28/07/1983		2048	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 18 / 02 / 102 / 26. הוראות תכנית 18 / 02 / 102 / 26 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	18 / 02 / 102 / 26
05/01/2006	1149	5478	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 18 / 02 / 163. הוראות תכנית 18 / 02 / 163 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	18 / 02 / 163
30/06/1994	4138	4227	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 18 / 03 / 105 / 11 / א. הוראות תכנית 18 / 03 / 105 / 11 / א תחולנה על תכנית זו.	שינוי	18 / 03 / 105 / 11 / א



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מיכאל בורדמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מיכאל בורדמן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	פרוגרמה להרחבת בית עלמין	14: 22 29/12/2018	מיכאל בורדמן	25/07/2018	7		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח בינוי על רקע תכנית פיתוח של קריית מלאכי	15: 24 19/02/2019	מיכאל בורדמן	07/01/2019		1: 500	רקע	בינוי ופיתוח
לא		10: 20 06/12/2018	מיכאל דינקין	06/12/2018		1: 500	רקע	ניקוז
לא		07: 15 01/03/2018	חגי כספי	01/03/2018		1: 500	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח התנועה על רקע תכנית תנועה של קריית מלאכי	15: 02 19/03/2018	מיכאל בורדמן	19/03/2018	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	תסקיר השפעה על סביבה לנספח ניקוז	10: 42 06/12/2018	מיכאל דינקין	06/12/2018		1: 1	מנחה	תסקיר השפעה על הסביבה
לא		13: 36 04/04/2018	מיכאל בורדמן	04/04/2018	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		מועצה דתית קרית מלאכי	קרית מלאכי	בגין מנחם	10	08-8587867	08-8587867	

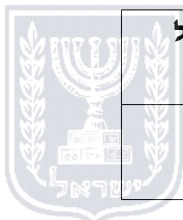
1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מדינת ישראל (קק"ל / רשות הפיתוח)	ירושלים	יפו	216	02-5318800	02-5318800	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מיכאל בורדמן	42364	א.מ.מהנדסים שרותי אדריכלות והנ	קרית מלאכי	ז'בוטינסקי	8	08-8524293		michaelbo@0 12.net.il
יועץ ניקוז	יועץ	מיכאל דינקין	13605233		אשדוד	(1)	7	054-2437707		meyareng@g mail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	חגי כספי	623		נחלים	(2)		03-9326020	03-9326020	caspi.moded@gmail.com

(1) כתובת: הבנאים 7 אשדוד.

(2) כתובת: ת.ד. 328.



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 45

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**

הרחבת שטח של בית עלמין קריית מלאכי ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת הוראות בינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעודי קרקע מאזור מתקנים הנדסיים ושצ"פ - לבית קברות עירוני, מבנים המשרתים, דרכים, שבילים, חניון ושינוי יעוד משצ"פ ליעוד מתקנים הנדסיים וזיקת הנאה למעבר ברכב.
- ב. קביעת אזורי קבורה, מיקום מבנים ומוסדות ציבור לדת, שירותים ושטחי גינון.
- ג. קביעת הנחיות והוראות בניה למבני קבורה, למבנים ומוסדות ציבור לדת.
- ד. קביעת הנחיות והוראות לפיתוח וטיפול נופי של בית העלמין וסביבתו.
- ה. קביעת שלבים לביצוע התכנית.
- ו. הסדרת הדרכים של בית העלמין ובתוכו, ע"י התווית דרכים, שבילים וחניון.

תכנון זמין
מונה הדפסה 45תכנון זמין
מונה הדפסה 45

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	4, 3
שטח ציבורי פתוח	8, 7, 2
דרך מוצעת	6, 5
בית קברות	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	בית קברות	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	מתקנים הנדסיים	4
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	2
חניה	בית קברות	1
חניה	דרך מוצעת	6, 5
חניה	שטח ציבורי פתוח	8, 7

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור למתקנים הנדסיים	4,801.43	13.50
בית קברות	18,920	53.20
שטח ציבורי פתוח	11,842.75	33.30
סה"כ	35,564.18	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
בית קברות	32,665.78	91.85
דרך מוצעת	376.39	1.06
מתקנים הנדסיים	981.24	2.76
שטח ציבורי פתוח	1,540.77	4.33
סה"כ	35,564.18	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	בית קברות
4.1.1	שימושים
	בשטחים מסומנים לקבורה תותר קבורה והקמת מצבות, סככות הספדים, שבילים, מעברים להולכי רגל, שטחי גינון ומעבר תשתיות.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. בית העלמין יבנה בהתאם להנחיות תמ"א 19 על הוראותיה ועפ"י תכנית הבינוי המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי תוכנית זו.</p> <p>2. בית העלמין יוקף בחזיתו הפונה לאזור מגורים בגדר אטומה בגובה כ- 2 מטר לפחות בחיפוי אבן כורכר או לפי בחירת מהנדס העיר.</p> <p>3. 50% משטח המיועד לתוספת לשטחי הקבורה יוקצה לקבורה רבודה. בהתאם למסומן בנספח הבינוי.</p>
ב	חניה
	<p>לא ניתן יהיה להקים מבנים לקירוי חניית הציבורית.</p> <p>אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע לחניון למעט סלילתו ואחזקתו של החניון. מותר יהיה להניח בתחום החניון קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיוצ"ב באישור מהנדס הועדה המקומית. בשטח המסומן כחניון ציבורי תיאסר הקמת מבני חניה ו/או קירוי חניות. גינון בחניה ציבורית יתאפשר בתחום איי התנועה.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	שטח ציבורי פתוח - לגנים ציבוריים, נטיעות, מזרקות וגני נוי, מתקני גן, ריהוט רחוב, תאורת רחוב, תשתיות תת קרקעיות.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. לא יותר מעבר כלי רכב בשצ"פ למעט רכב שרות וחירום במידת הצורך.</p> <p>2. תבוצענה העבודות לפי תכנית עיצוב אחידה, תוך שימוש בפרטי עיצוב וחומרים דומים, לשמירה על רצף העיצוב (הערה זו מתייחסת לשבילי הולכי רגל, מדרכות ציבוריות רחובות, מדרגות, מעקות נמוכים, מעקות בטיחות, קירות, ריהוט רחוב ותאורה).</p>
ב	זיקת הנאה
	<p>תינתן זכות מעבר לרכב והולכי רגל ברוחב 4.0 מטר לתאי שטח 3-4 (שטח למתקנים הנדסיים).</p> <p>אסורה כל בניה או שימוש בתחום השביל פרט להכשרתו, הנחת תשתיות קוויות - הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.</p>
4.3	מתקנים הנדסיים
4.3.1	שימושים

מתקנים הנדסיים	4.3
1. תחנות שאיבה 2. העברת צנרות עיליות ותת קרקעיות עם שוחות במידות שונות. 3. מבני מנהלה ומבנים למרכזייה, חדרי חשמל ובקרה. 4. דרכי גישה, דרכים פנימיות וחניה לשירות המתקן. 5. כל אלמנט אדרוש להפעלה תקינה של מתקן. 7. מערכות ומתקנים לניקוז, מים, תקשורת, חשמל ותאורה.	
הוראות	4.3.2
הוראות בינוי תכנון והפעלה את תחנת השאיבה תבוצע עפ"י הנחיות לתכנון תפעול ותחזוקה של תחנת שאיבה לשפכים מערכות - הולכת שפכים ציבוריות	א
הוראות בינוי המיקום למתקנים יגודר וישולט על פי תקנות ויוצבו שלטי אזהרה. כניסה לשטח מתקנים תהיה תחת ביקורת.	ב
דרך מוצעת	4.4
שימושים	4.4.1
1. מיועד להסדרת כניסות ויציאות לרכב מהמתחם של בית עלמין. 2. דרך ציבורית אשר יכולה לכלול נתיבי נסיעה וחניה, תחנות תח"צ, מדרכות, מסלולי אופניים, תשתיות תת-קרקעיות, תאורה, נטיעות, ריהוט רחוב.	
הוראות	4.4.2
הוראות בינוי תותר שינוי בכניסות למתחם של בית עלמין באישור מהנדס הוועדה המקומית ויועץ תנועה.	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי				
(2)	(2)	(2)	(2)	מעל הכניסה הקובעת 1	9		700 (1)	32665.78	1	בית קברות	בית קברות
(2)	(2)	(2)	(2)		7		50 (3)	155.87	3	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
(2)	(2)	(2)	(2)		7		200 (3)	825.37	4	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים

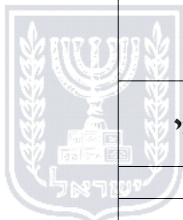
האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) עד 700 מ"ר למבנים לצרכי פולחן דתי ומבני עזר לצורכי קבורה ואזכרות...

(2) כמסומן בתשריט.

(3) שטחים מיועדים לתכנון והפעלת תחנת שאיבת ביוב וכל ציוד הדרוש לשאיבת ביוב, חדר טרנספורמציה, חיבור חשמל, גידור ושילוט, אמצעי ניטור, בקרה ומדידה וכל הדרוש לתפעול לתחנת שאיבת הביוב ולהגנה על בריאות הציבור..



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית, על פי תכנית זו, לאחר אישורה, ובתנאים הבאים:</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית מפורטת לביצוע, בכפוף לתמ"א 19 ולנספח בינוי המצורף לתכנית זו, שיאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור משרד הבריאות לתכנית.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בנייה ועפר לאתר מוכרז.</p> <p>ד. הועדה המקומית תתנה מתן היתר לפיתוח השטח, שימוש ופעילות במקום בתאום עם חברת חשמל בכל הנוגע לבטיחות.</p>
6.2	ניהול מי נגר
	<p>השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי נגר עילי כמפורט להלן:</p> <p>* בתא שטח לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירים מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>* ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע ועל ידי כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי תהום.</p> <p>* מרבית מי הגשם יפנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>* שטחי החדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p>
6.3	חניה
	<p>החניון תהיה בתחום השטח המוגדר ובהתאם לתקן חניה ארצי, אשר יהיה בתוקף בעת הוצאת היתר בניה.</p>
6.4	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, בתאי: 1,7,8, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.</p>
6.5	חשמל
	<p>1. תכנית החשמל תתוכנן, תתואם ותאושר כתשתית תת קרקעית.</p> <p>2. תנאי להעברת קווי חשמל באתר בית העלמין יהיה תאום ואישור הועדה המקומית למיקום מעבר התשתית המיועדת.</p> <p>3. חשמל:</p> <p>א. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים. לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו מצי הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>מהתיל מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 2.00 מ' 2.25 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 1.50 מ' 1.75 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:</p> <p>בשטח בנוי 5.00 מ' 6.50 מ'</p> <p>בשטח פתוח - 8.50 מ'</p>



6.5	חשמל
<p>ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : בשטח בנוי 9.50 מ' x 13.00 מ' בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') - 20.00 מ' ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ' * באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על עליון גדולים מן האמור לעיל יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. 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 המתאם בתיאום עם חברת החשמל.</p>	

6.6	שמירה על עצים בוגרים
<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בנספח עצים בוגרים המצורף לתוכנית זו, יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים כמסומן בנספח. ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש ותאום מול פקיד היערות.</p>	



6.7	פיקוד העורף
<p>רמת המיגון, אופייה ופרטיה יהיו עפ"י דרישות רשות פיקוד העורף.</p>	

6.8	תשתיות
<p>1. תשתיות מים וביוב: כל מערכות התשתיות כגון: מים, ביוב וכיו"ב תהינה תת קרקעית, מחוברת לרשת העירונית ובתיאום עם הרשויות המוסמכות. פיתרון הקצה - חיבור לקו ביוב למט"ש קריית מלאכי. תכניות מערכת אספקת מים וביוב יתואמו ויאושרו ע"י מחלקת מים וביוב של רשות המקומית. 2. שפכים: תובטח הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז לבין השפכים, תוך הבטחת פתרונות למניעת זיהום.</p>	

7. ביצוע התכנית



7.1	שלבי ביצוע	
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לי"ר	לי"ר

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.