

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 632-0762294

מועצה אזורית יואב - בית עלמין אזורי

מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי יואב

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

01/03/2021

להפקיד את התכנית

02/09/2021

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

המועצה האזורית יואב מורכבת מ-14 ישובים בהם 8 קיבוצים, 3 מושבים, ישוב קהילתי אחד, כפר נוער וישוב ערבי אחד. נכון ל-2019, המועצה מונה 9,326 איש (משרד הפנים 2019). בשנים האחרונות, אוכלוסיית המועצה מאופיינת בגידול מתמיד ומהיר, קצב גידול שנתי ממוצע של 4.8% במהלך של 10 שנים (2005-2015). זאת, לעומת קצב גידול שנתי ארצי של 1.9% בלבד.

לפי תמ"א 35, במועצה האזורית יואב מתוכננת הקמה של 1,974 יחידות דיור עד לשנת 2050, ובנוסף המועצה הגישה בקשה להגדלת היקף יחידות הדיור בכל הקיבוצים. תוספת יחידות הדיור והגדלת הקיבוצים יאפשרו למועצה להכפיל את אוכלוסייתה עד 2050.

בשל חוסר מענה לביקושי הקבורה הקיימים ובתוספת הגידול הצפוי באוכלוסיית המועצה, בשיתוף פעולה עם רשות מקרקעי ישראל, פועלת המועצה האזורית להקמת בית עלמין אזורי בתחומה המוניציפלי בשטח של מושב סגולה. מתחם זה ישמש כבית עלמין אזורי וישירת את הישובים הנמצאים בתחום המועצה ובסביבתה. בית העלמין בסגולה תואם את תכנית המתאר של המועצה האזורית יואב הנמצאת בשלבי הכנה.

התכנית מציעה הקצאת מגרש בשטח של כ- 8.5 דונם המיועד לבית קברות חדש כאשר כ- 5.5 דונם לקבורה, ויתרת השטח להתכנסות, שטחי חניה, מבני טהרה, בתי שימוש ושימושים ציבוריים נוספים.

50% משטחי הקבורה יהיו בקבורת שדה, כ- 280 קברים לדונם, ו- 50% יהיו בקבורת זוגות (מכפלה), כ- 570 קברים לדונם. סה"כ צפיפות קבורה מוצעת: כ- 488 קברים לדונם.



תכנון זמין  
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

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מועצה אזורית יואב - בית עלמין אזורי
1.1	632-0762294	
שטח התכנית	18.779 דונם	
1.2		
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
1.4		
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	יואב
קואורדינאטה X	178550
קואורדינאטה Y	620700

**1.5.2 תיאור מקום**

בשטחים החקלאיים של מושב סגולה, מצפון- מערב לבתי היישוב וממזרח לכביש 40.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

נפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

מושב סגולה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2970	מוסדר	חלק		8
2973	מוסדר	חלק		69-72, 77

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

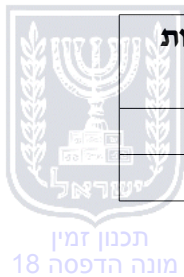
לא רלוונטי

**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
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37 / 3. ב. הוראות תכנית תמא/ 37 / 3 ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 37 / 3 / ב
12/01/2006	1226	5480	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 251 / 02 / 6 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד.	החלפה	251 / 02 / 6
05/10/1979	48	2568	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 163 / 03 / 6 / 1 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד.	החלפה	1 / 163 / 03 / 6



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אבי בן גור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבי בן גור		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי ופיתוח	10: 39 10/05/2021	אבי בן גור	10/05/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	תשריט ניקוז	22: 46 07/02/2021	יונתן קופלוביץ'	10/12/2019	1	1: 250	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז	11: 09 05/01/2021	יונתן קופלוביץ'	04/01/2021	14	1: 1	מנחה	ניקוז
לא	נספח נופי	12: 18 08/04/2021	אבי בן גור	08/04/2021	29	1: 1	מנחה	סביבה ונוף
לא		08: 59 03/05/2021	דורון קופמן	02/05/2021	7	1: 1	רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	מצב מאושר	10: 23 10/05/2021	אבי בן גור	10/05/2021	1	1: 1250	רקע	קומפילציה
לא		09: 49 08/04/2021	עומר גיבר	31/03/2021	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית יואב		(1)		08-8500752	08-8500750	herzel@yoav.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. שקמים 79835.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית יואב		(1)		08-8500752	08-8500750	herzel@yoav.org.il

(1) כתובת: ד.ג. שקמים 79835.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה (1)	4	03-9533333	08-6264303	

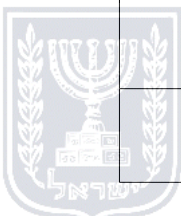
(1) כתובת: קרית הממשלה.

**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	אבי בן גור	35633	גיא בן גור אדריכלות בע"מ	ירושלים	הסורג	2	054-6563756		office@geo-bengur.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	עומר ג'בר	113094	ג'בר עומר תכנון ייעוץ ובקרה הנדסית בע"מ	אבו גוש	דרך השלום	55	02-6630331		jaberomar.en g@gmail.co m
מודד	מודד	דניאל חי	800	דניאל חי מודד מוסמך בע"מ	ראשון לציון	נגבה	24	03-9628366		danyhay@za hav.net.il
מהנדס ראשי	יועץ תשתיות	יונתן קופלוביץ'	40938	קופלוביץ' פ.מ מהנדסים בע"מ	רחובות	מנוחה ונחלה	33	08-9455265		yonyk@yon nyk.com
מנהל פרויקט	מתכנן	דורון קופמן		תנע	פתח תקוה	דיין משה	16			Doron@do- ko.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



**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
בית עלמין אזורי	אתר בית עלמין המיועד לשרת שני יישובים או יותר הנמצאים בקרבה גאוגרפית זה מזה או חלק מאוכלוסיית יישובים אלה עפ"י השתייכותם הדתית או העדתית-דתית.
קבר זוגי (קבורה זוגית)	קבר עמוק עם פתח יחיד, המאפשר קבורת שני נפטרים אחד מעל השני עם חציצה ביניהם (מכונה גם "קבר משפחתי" או "קבר מכפלה").
קבר שדה	קבר לנפטר יחיד בקרקע.

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**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת בית עלמין אזורי למועצה האזורית יואב ע"י שינויים בייעודי הקרקע וקביעת הוראות בניוי כדי לתת מענה לצרכי קבורה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי ייעודי הקרקע מאזור חקלאי ב', ואדי ודרך מאושרת ל: קרקע חקלאית עם זיקת הנאה למעבר ברכב, נחל ון זמין מאגר מים, דרך מאושרת, חניון ובית קברות.
2. קביעת שימושים מותרים לכל ייעוד קרקע.
3. התווית דרך גישה לאתר וקביעת שטח לחניה.
4. קביעת עיצוב ובינוי מנחה.
5. קביעת הוראות בנוגע לצפיפות הקבורה.
6. קביעת התניות והתניות לביצוע.
7. קביעת הוראות וזכויות בנייה.
8. קביעת תנאים למתן היתר

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
קרקע חקלאית	831 ,830 ,663
נחל/תעלת נחל	740
דרך מאושרת	820
חניון	870
רצועת תשתיות	117 ,116
בית קברות	980
מגבלות בניה ופיתוח	996

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לצרכי דת ומספרו	בית קברות	980
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	820
גבול מגבלות בניה	מגבלות בניה ופיתוח	996
גבול מגבלות בניה	קרקע חקלאית	830
הנחיות מיוחדות	בית קברות	980
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	820
הנחיות מיוחדות	חניון	870
הנחיות מיוחדות	מגבלות בניה ופיתוח	996
הנחיות מיוחדות	נחל/תעלת נחל	740
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	831 ,830
הנחיות מיוחדות	רצועת תשתיות	117 ,116

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	18,395.6	97.96
דרך מוצעת	128.8	0.69
תעלה או ואדי	255	1.36
סה"כ	18,779.4	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
בית קברות	8,324.73	33.71
דרך מאושרת	520.88	2.11
חניון	223.48	0.91
מגבלות בניה ופיתוח	52.2	0.21
נחל/תעלת נחל	417.16	1.69
קרקע חקלאית	15,085.75	61.09
רצועת תשתיות	68.88	0.28
סה"כ	24,693.08	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. עיבוד חקלאי</li> <li>2. דרך חקלאית עם זכות גישה לבית עלמין.</li> <li>3. מעבר כלי רכב, מדרכות, מתקני דרך.</li> <li>4. תשתיות קוויות תת קרקעיות.</li> <li>5. שבילים להולכי רגל ואופניים.</li> <li>6. חניות.</li> <li>7. גינון ונטיעות.</li> <li>8. תחנות עצירה לתחבורה ציבורית.</li> </ol>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. יש לשמור מרחק משטח חקלאי המושקה בקולחים עפ"י הנחיות משרד הבריאות.</li> <li>2. לא תותר הקמת מבנה בקרבה לאזור המושקה בקולחים.</li> </ol>
<b>ב</b>	<b>דרכים תנועה ו/או חניה</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. תוואי הדרך כמסומן בתשריט ובנספח התנועה</li> <li>2. פיתוח הדרך יכול נטיעות עצים ברצועת שתילה לאורך הדרך בשטח המדרכות שברוחב של 2 מטרים ומעלה.</li> <li>3. מרווח השתילה המקסימלי בין העצים יהיה 8 מטר.</li> <li>4. נטיעות העצים במדרכות והגומות לא יפריעו לתנועת הולכי הרגל.</li> </ol>
<b>ג</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. הסימון הינו עבור דרך גישה לבית עלמין שיכולה להיות דרך אספלט או דרך מצעים ללא פגיעה בשימוש כדרך חקלאית למעבר רכבים חקלאיים.</li> <li>2. בתחום המסומן בתשריט מצב מוצע כ"גבול מגבלות בניה", יחולו הוראות תמ"א /37 /3/ב ונגזרותיה.</li> </ol>
<b>4.2</b>	<b>נחל/תעלת נחל</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. תעלת ניקוז קיימת.</li> <li>2. דרך הגישה לבית העלמין תעבור מעל ערוץ הנחל הקיים ותאפשר מעבר חופשי של מי נגר.</li> </ol>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה - 1965 למעט מסילת ברזל.</li> <li>2. בתוואי המסומן בתשריט המיועד לתוואי הגז הטבעי, יחולו עליו הוראות תכנית תמ"א /37 /3/ב להולכת גז טבעי ונגזרותיה</li> </ol>
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	בתחום המסומן להנחיות מיוחדות חלות הוראות תמ"א /37 /3/ב לנגזרותיה

<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.4</b>	<b>חניון</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. חנייה ציבורית עבור מבקרי בית העלמין. 2. מדרכה, גינון, ריהוט רחוב ופיתוח שטח. 3. מעבר תשתיות
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.5</b>	<b>רצועת תשתיות</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. דרך כמשמעה בחוק התכנון והבנייה- 1965 למעט מסילת ברזל. 2. תשתיות גז טבעי
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	בתוואי המסומן בתשריט המיועד לתוואי הגז הטבעי, יחולו עליו הוראות תכנית תמ"א 37 / 3/ב להולכת גז טבעי ונגזרותיה.
<b>4.6</b>	<b>בית קברות</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. בית קברות. 2. פיתוח נופי לרבות שבילים, גינון. 3. מבנה טהרה. 4. אולם הספדים. 5. משרדים לצורך ניהול ותפעול בית העלמין. 6. מבני שירות ומתקנים לטובת התפעול השוטף של בית הקברות, כגון, שירותים, אחסנה, חדר שנאים ומתקנים הנדסיים נוספים. 7. דרכי גישה וחניה לצורך תפעול בית העלמין וניהול הלוויות.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	1. גימור חזיתות המבנים יהיה באבן טבעית או נסורה או חומר קשיח ועמיד אחר באישור מהנדס הועדה. 2. יותר שילוב של חומרים או אלמנטים שונים באישור מהנדס הועדה. 3. ברחבת ההתכנסות תותר הקמת פרגולה מחומרים טבעיים ועמידים כגון עץ או מתכת. 4. יש לשמור מרחק בין גבולות התכנית לבין שטח חקלאי המושקה בקולחים על פי הנחיות משרד הבריאות.
<b>ב</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	1. הפיתוח יהיה בכפוף להוראות תמ"א 19 על שינוייה. 2. פיתוח שטחי הקבורה יהא בהתאם להוראות תכנית זו ולעקרונות המפורטים בנספח הבינוי והפיתוח. למרות האמור לעיל, יותרו שינויים בפריסת חלקות הקבורה, בסידור הקברים, במיקום השבילים ומבני העזר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

4.6	בית קברות
	<p>3. קיבולת קבורה :</p> <p>צפיפות הקבורה לא תפחת מ- 400 יח' לדונם, מתוכם כ- 50% משטח הקבורה בקבורת שדה ובצפיפות של כ- 280 קברים לדונם וכ- 50% משטח הקבורה בקבורה זוגית ובצפיפות של כ- 560 קברים לדונם. שטח הקבורה ינוצל באופן יעיל וצפוף, ללא איבודי שטחים מיותרים. יותר שינוי בפריסת חלקי הקבורה ובתמהיל הקבורה תוך שמירה על צפיפות של לפחות 400 קברים לדונם.</p> <p>4. בשטח בית העלמין יוקצה שטח של כ- 650 מ"ר עבור חלקת קבורה אזורית בקיבולת של כ- 145 קברים ואזור להתכנסות והספדים.</p> <p>5. יותרו שינויים בגבהי הפיתוח ובמיקום קירות התמך בטווח של עד 3 מ'. שינויים גדולים מאלה כפופים להגשת תכנית בינוי חלופית לכל שטח בית הקברות, לאישור הועדה המקומית.</p> <p>6. שיפוע שבילים מרכזיים לא יעלה על 5% ויאפשר מעבר לוויית נוח, מעבר רכב לשרות, תחזוקה ורכב נכים.</p> <p>7. ניתן לפתח כל חלקת קבורה בנפרד בהתאם לתכנית בינוי כוללת לבית העלמין שתוגש לאישור הועדה המקומית לפני היתר הבנייה הראשון במקום.</p> <p>8. תותר הכשרת מגרשי חניה זמניים בתחום חלקות הקבורה שטרם פותחו.</p> <p>9. בית הקברות יוקף בגדר מחומרים עמידים, באישור מהנדס הועדה, שגובהה לא יפחת מ- 1.1 מ' (מפני קרקע קיימת/מתוכננת בתחתית הקיר), וכן וברצועת גינון ופיתוח ברוחב 5 מ' לפחות, שתשמש חיץ בין שטחי הקבורה לבין השימושים הגובלים.</p>
4.7	מגבלות בניה ופיתוח
4.7.1	שימושים
	<p>1. דרך כמשמעה בחוק התכנון והבנייה- 1965 למעט מסילת ברזל.</p> <p>2. תשתיות גז טבעי</p>
4.7.2	הוראות
א	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>בתוואי המסומן בתשריט המיועד לתוואי הגז הטבעי, יחולו עליו הוראות תכנית תמ"א 37 / 3/ב להולכת גז טבעי ונגזרותיה.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 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)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
					עיקרי	שרות	עיקרי					שרות	
קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	9	850	50	50	150	600	8324.75	980	בית קברות
5	5	5	5	1	9.5	5	5	150	600	8324.75	980	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**6. הוראות נוספות****6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

- היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
1. תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית הינו אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח מחייבת בקני"מ 1:250 לכל שטח בית הקברות. התכנית תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:
    - 1.1. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס לטופוגרפיה הטבעית.
    - 1.2. מפלסי פני הקרקע הסופיים לכל מגרש והתייחסות לנושא יציבות הקרקע ומדרונותיה ומניעת גלישות קרקע, למע' הניקוז העילי והתת קרקעי.
    - 1.3. פרטי פיתוח לקירות תמך וגדרות מצופים אבן תוך הגבלתם לגובה מרבי של 3 מ' והתייחסות למאפייניהם ההנדסיים והעיצוביים.
    - 1.4. סימון אזורים לשתילה וחלחול מי נגר בשטחים הציבוריים.
    - 1.5. מפלסי פיתוח השטח.
    - 1.6. תכנית גינון ונטיעות מבוססת על צומח מקומי.
    - 1.7. מיקום פחי אשפה מוטמנים.
  2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית מפורטת לביצוע, בכפוף לתמ"א 19 ולנספח הבינוי המנחה המצורף לתכנית זו.
  3. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור משרד הבריאות.
  4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בנייה ועפר לאתר מוכרז. הצגת חישוב מוערך של כמות פסולת בניין הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז.
  5. הועדה המקומית תתנה מתן היתר לפיתוח השטח, שימוש ופעילות במקום בתאום עם חברת חשמל בכל הנוגע לבטיחות.
  6. כל המבנים בשטח התכנית יעמדו בתקן ישראלי 413 לעמידות מבנים ברעידות אדמה.
  7. תנאי למתן היתר בנייה וביצוע כל פעולה פטורה מהיתר בתחום תוואי מערכת הולכת הגז הטבעי עפ"י תמ"א 37/3 ב יהיה תיאום עם בעל רישיון הולכה לגז טבעי לעמידה בדרישות צו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.
  8. פתרון סילוק השפכים ייקבע לעת מתן היתר בניה. עד להקמת פתרון קצה ניתן לאפשר פתרון סילוק שפכים מקומי למיכל איסוף שיפונה מעת לעת ע"י המועצה.

**6.2****עיצוב אדריכלי**

1. חומרי גמר: חיפוי חזיתות המבנים, גדרות וקירות תומכים, יהיה מאבן טבעית או מחומרים עמידים אחרים בכפוף לאישור מהנדס הוועדה.
2. צנרת ומתקני תשתית על הבניינים: אסורה התקנת צנרת גלויה על גבי חזיתות הבניינים, לרבות צנרת ניקוז גגות, צנרת מים וביוב, צנרת למוליכי חשמל ותקשורת, קופסאות חיבור לחשמל ותקשורת, צנרת ומתקנים למיזוג אוויר.

**6.3****חניה**

1. מס' מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן החניה הארצי לעת אישור הבקשה להיתר בניה.
2. החניה תהיה לאורך הדרך המוצעת ובשטח ייעודי שיוגדר בתכנית הבינוי בתוך שטח בית הקברות בייעוד "חניון" בתשריט מצב מוצע.

**6.4****חשמל**

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים,



6.4	חשמל
	<p>ייתכן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל".</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 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 20 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 35 מ'.</p>



6.5	ניהול מי נגר
	<ol style="list-style-type: none"> <li>ההנחיות העקרוניות לתכנון מערכת הניקוז, מפרטי המתקנים להשהיה והחדרת נגר, והשרטוטים הנלווים המוצגים בנספח הניקוז ישמשו כנספח מנחה לתכנון מערכת הניקוז ולתכניות הפיתוח הנופי בתכניות מפורטות.</li> <li>לא יבוצעו מתקני החדרת נגר בתחום חלקות הקברים.</li> <li>ניקוז גגות המבנים יתבצע באמצעות צמגי"ם שיופנו למערכת הניקוז התת קרקעית.</li> <li>מתקני האיגום וההשהיה יבוצעו על בסיס מפתח של 20 מ"ק לדונם.</li> <li>במתחמי הגינון יבוצעו קידוחי חלחול עד לעומק של 8 מ' מפני הקרקע לחלחול עודפי נגר ממתקני ההשהיה.</li> <li>יש להגביה את רום 00 של רחבת ההספדים ומבנה הטהרה ב-20 ס"מ מעל רום הדרך השרות של בית העלמין הצמודה אליהם מכיוון צפון מערב.</li> <li>יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.</li> </ol>



6.6	תשתיות
	<ol style="list-style-type: none"> <li>תשתיות מים:             <ol style="list-style-type: none"> <li>כל מערכות התשתיות כגון: מים, ביוב וכיו"ב תהינה תת קרקעית, מחוברת לרשת העירונית ובתיאום עם הרשויות המוסמכות.</li> <li>תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה לבין מערכת אספקת מים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתייה כגון: שטיפות, גינון, כיבוי אש וכו'.</li> <li>תכנון קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה יהיה על פי הנחיות מש"ל העדכניות ביותר.</li> </ol> </li> <li>שפכים:             <p>פתרון סילוק השפכים ייקבע לעת מתן היתר בניה. עד להקמת פתרון קצה ניתן לאפשר פתרון סילוק שפכים מקומי למיכל איסוף שיפונה מעת לעת ע"י המועצה.</p> </li> </ol>



6.7	אדריכלות
	<p><b>סימון בתשריט: בלוק מבנה לצרכי דת ומספרו</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>המקום בתשריט התכנית המסומן כמבנה לצרכי דת מספר 1 מיועד להקמת מבנה עבור אולם הספדים וחדר טהרה.</li> <li>בתכנית הבינוי לצורך היתר הבנייה ניתן לשנות את מיקום המבנה במסגרת זכויות הבנייה וקווי הבניין ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</li> </ol>

6.8	פעילות חקלאית
	<p>ניתן להמשיך לבצע עיבוד חקלאי בשטחי התוכנית עד להגשת בקשה להיתר לעבודות פיתוח</p>

<p><b>6.8 פעילות חקלאית</b></p> <p>מהוועדה המקומית בתא שטח בו מתקיים העיבוד.</p>	<p><b>6.8</b></p>
<p><b>6.9 עתיקות</b></p> <p>ככול שימצאו עתיקות במהלך העבודה בתחום שטח התכנית, העבודות יופסקו והודעה תועבר לרשות העתיקות. המשך עבודה תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח-1978. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות פיתוח, חיתוכי בדיקה, חפירה, בדיקה, חפירת הצלה מדגמית חפירת הצלה] יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור עפ"י חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצרכו שינוי בתכנית הבנייה, תהייה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	<p><b>6.9</b></p>
<p><b>6.10 ביוב</b></p> <p>פינוי הביוב משטח בית העלמין יהיה אל מיכל אגירה תת קרקעי תיקני שימוקם בתוך שטח בית העלמין. באחריות מחלקת תברואה של המועצה לרוקן את מיכל האגירה בהתאם לצורך תוך הימנעות מהגעה למצב שבו המיכל יעלה על גדותיו או להשבתת מערכת הביוב. תובטח הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז לבין השפכים, תוך הבטחת פתרונות למניעת זיהום. יש לקבל את אישור משרד הבריאות לפתרון הביוב.</p>	<p><b>6.10</b></p>
<p><b>6.11 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p> <p>1. תאורה.</p> <p>1.1 תכנון התאורה בתכנית, יתוכנן כך שלא תהיה זליגת אור אל מחוץ לתחום התכנית. ייעשה שימוש בגופי תאורה בעלי פיזור מוגבל (Full Cutoff) אשר מצמצמים במידה ניכרת את מידת זיהום האור.</p> <p>1.2 תכנית התאורה תבוצע בהתייעצות עם אקולוג ובהתאם לפירוט ההנחיות המופיעות בנספח הנופי.</p> <p>2. שתילה, נטיעות, גינון וטיפול בצמחים פולשים:</p> <p>2.1 תוכן תכנית שתילה, נטיעות, גינון וטיפול בצמחים פולשים לאורך דופן הבינוי. התכנית תיעשה בתיאום עם אקולוג/אגרונום ובדגש על שימוש במיני צומח מקומי ובהתאם להנחיות בנספח הנופי.</p> <p>3. פסולת/ אשפה:</p> <p>3.1 יוקם מערך פסולת חסין נבירה.</p> <p>4. עבודות עפר ופיתוח:</p> <p>4.1 בתחום התכנית לא יוותרו שטחים שבוצעו בהם עבודות עפר ללא שיקום והבאתו, ככל הניתן, של השטח למצבו לפני תחילת העבודות מבחינת תכנית, קרקע וצומח.</p>	<p><b>6.11</b></p>
<p><b>6.12 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p> <p>1. בשטח בית העלמין יוצבו פחי אשפה מוטמנים במיקום ובקיבולת המתאימים לשיטת פינוי האשפה במועצה.</p> <p>2. פינוי האשפה יהיה באחריות מחלקת תברואה במועצה.</p>	<p><b>6.12</b></p>

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

תוך 10 שנים מאישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18