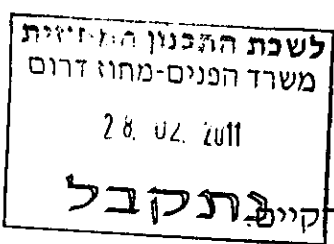


דף מבוא – בית עלמין בערד



המתחם המוצע נמצא בחלק הצפוני של העיר ערד, סמוך לבית העלמין הקיים. השטח המיועד להרחבת בית העלמין נבדק לניצול מכסימלי לפי מספר קריטריונים:

- א. המלצת תכנית המתאר ליעודים קיימים, עתידיים ונצפות.
- ב. צריכה שנתית של כ-170 מקומות קבורה
- ג. טופוגרפיה- שיפועים שיאפשרו פיתוח ללא עלויות בלתי סבירות, מילויי קרקע וקירות תומכים.
- ד. סוג הקרקע- במתחם יש אזורי סלעים שעלות החציבה לצורך הפיתוח יקרה מאוד.

צפיפות קבורה:

35% משטח הקבורה הנוסף (לא כולל את שטחי הדרכים, החניות ומבני הדת) תהיה צפיפות קבורה 2,400 קברים לדונם נטו.

65% משטח הקבורה הנוסף תהיה צפיפות של מינימום 400 קברים לדונם.

לפי חישוב זה השטח המיועד להרחבה ייתן מענה לכל אוכלוסיית ערד היהודים והלא יהודים שביניהם לכ-50 שנה.

ההנחה שאפשר יהיה לנצל את כל החלקות המיועדות לקבורה למרות הקרקע הסלעית שבמתחם.

מטרת תכנית זו היא יצירת מסגרת תכנונית להרחבת בית העלמין הקיים: להלן הנחיות הכולל פירוט דרישות תמ"א 19:

1. שינוי יעוד שטח מאזור "קאונטרי קלאב" ו"שטח מדברי לא מוגדר" לשטח בית עלמין
2. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
3. קביעת גבולות שטח התכנית, גבולות השטח לצרכי קבורה וקביעת מיקום ומספר חלקות הקבורה העתידיות
4. קביעת השימושים המותרים בשטח לבית העלמין: חלקות קבורה ומבני ציבור המשרתים את מבקרי בית העלמין.

5. קביעת הנחיות בינוי מנחה הכולל.

6. קביעת מיקום המבנים הדרושים להפעלת אתר בית העלמין

7. קביעת הנחיות, זכויות ומגבלות בניה

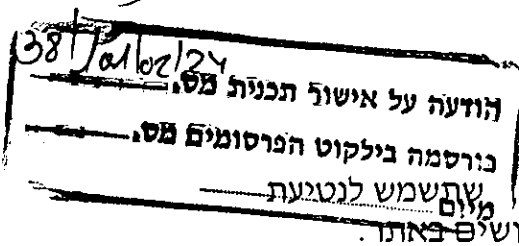
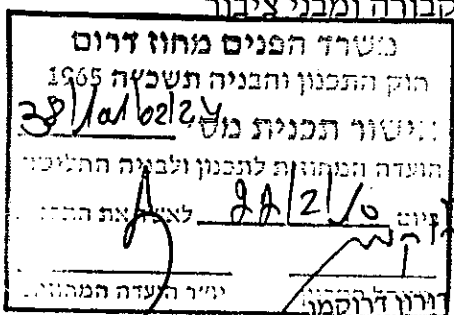
8. קביעת דרכי הגישה להולכי רגל

9. קביעת שטחים לחנייה ציבורית ותכנון דרכי הגישה.

10. רצועת שצ"פ ברוחב 5 מ' בהיקפו של אתר בית העלמין, עצים ותחצוף בין הגדר של אתר בית העלמין לבין השימושים באתר.

11. מתקני תברואה ומתקני מי שתייה לשימוש הציבור.

12. קביעת הוראות לפיתוח השטח מפלסים סופיים מוצעים. תכנון מדויק יעשה לפני ביצוע פיתוח כל מתחם קבורה בנפרד.



מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי ערד
 תכנית מתאר מס' 38 /101/02/24
 שינוי לתכנית מתאר מס' 1 /101/02/24

איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

מחוז	: הדרום
נפה	: באר שבע
מקום	: בית העלמין, ערד
גושים	: 100253 לא מוסדר 1/100253 חלקי חלקות 1,3
היוזם ומגיש התכנית	: הוועדה המקומית לתכנון ובניה ערד ת.ד. 100 ערד, טל' 9951666-08
עורך התכנית	: א. פרקש, אדריכלית, רשיון מס' 25414 ת.ד. 482 ערד, 89104
בעל הקרקע	: טל' 9956802-08 פקס' 9953567-08 מינהל מקרקעי ישראל
שטח התכנית	: 90.510 דונם
ק.מ.	: 1:1000
תאריך	: 20 בפברואר 2011

1. שם וחלות התכנית.

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 38/101/02/24 באזור בית העלמין בערד, להלן "התכנית", שינוי לתכנית מתאר מס' 1/101/02/24 בערד, תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף (להלן "התשריט").

2. מסמכי התכנית.

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:

- א. 6 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית")
- ב. תשריט ערוך בקנה מידה 1:1000 (להלן "התשריט")
- ג. נספח בינוי מנחה ב-ק.מ. 1:1000

3. ציונים בתכנית.

יהיו כמסומן בתשריט וכמתואר במקרא.

4. יחס לתכניות אחרות.

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 1/101/02/24 והשלמה לתכנית מפורטת מס' 120/03/24 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.

5. מטרת התכנית.

- א. שינוי יעוד שטח מאזור "קאונטרי קלאב" ו"שטח מדברי לא מוגדר" לשטח בית עלמין
 - ב. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
 - ג. קביעת השימושים המותרים בשטח לבית העלמין: חלקות קבורה ומבני ציבור המשרתים את מבקרי בית העלמין.
 - ד. קביעת שטח הרחבת בית העלמין על פי קריטריונים הר"מ:
 1. הצריכה השנתית של כ-170 מקומות קבורה
 2. צפיפות קבורה:
- 35% משטח הקבורה הנוסף (לא כולל את שטחי הדרכים, החניות ומבני הדת) תהיה צפיפות קבורה 2,400 קברים לדונם נטו.
- 65% משטח הקבורה הנוסף תהיה צפיפות של מינימום 400 קברים לדונם.
- לפי חישוב זה השטח המיועד להרחבה ייתן מענה לכל אוכלוסיית ערד היהודים והלא יהודים שביניהם לכ-50 שנה.
- ה. קביעת הנחיות, זכויות ומגבלות בניה לבנייני הציבור
 - ו. קביעת מיקום ומספר חלקות הקבורה העתידיות
 - ז. קביעת הוראות לפיתוח השטח
 - ח. קביעת שטחים לחנייה ציבורית ותכנון דרכי הגישה.
 - ט. קביעת הנחיות בינוי מנחה
 - י. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

6. תכליות ושימושים.

6.1 אזור קבורה

א. תותר בניית חלקות קבורה לפי הנחיות משרד הדתות. מידת מקום קבורה יהיה 1.80/0.70/1.26 מ'.

ב. תכנון מערכת ניקוז עילי או תת קרקעי, כמפורט בסעיף 9, יתוכנן לפני וכתנאי לביצוע כל מתחם חלקות בנפרד.

ג. צפיפות קבורה

- 35% משטח הקבורה הנוסף (לא כולל את שטחי הדרכים, החניות ומבני הדת) תהיה צפיפות קבורה 2,400 קברים לדונם נטו.
- 65% משטח הקבורה הנוסף תהיה צפיפות של מינימום 400 קברים לדונם.

6.2 בנייני ציבור

תותר בניית בנייני ציבור ומתקנים לצורך מתן שירותים לטקסי הקבורה לפי הפירוט הר"מ:

- חדר טהרה
- חדר הספדים
- משרד לשירותי הקבורה
- שירותים ציבוריים ואספקת מי שתייה
- מחסנים לצורכי שירותי הקבורה
- שירותי עזרה ראשונה

6.3 חנייה ציבורית

החניה הציבורית תהיה על פי תקן החניה הארצי.

טבלת מאזן החניה

שטח במ"ר	בית עלמין
לכל 750 מ"ר	מקום חניה 1 לרכב פרטי
לכל 5000 מ"ר	מקום חניה 1 לאוטובוס
לבית העלמין 85 דונם	114 מקומות חניה לרכב פרטי 17 מקומות חניה לאוטובוסים

6.4 דרכים

תוואי הדרכים ורוחבן כמסומן בתשריט. הדרכים ישמשו לתנועת רכב מוטורית, הולכי רגל, מדרכות, חניות, גינון, מתקני דרך ותשתיות תת ועל קרקעיות.

6.5 שצ"פ

השטח הציבורי הפתוח ישמש גינון, פינות ישיבה מוצלות למפגשי משפחות. תותר הקמת סככות צל מעל שולחנות וספסלים.

7. טבלת אזורים שימושים זכויות ומגבלות בניה

קווי בנין	מס' קומות מירבי	היקפי בניה מירביים במגרש במ"ר				שטח מגרש מ"ר	מס' מגרש	שמושים	יעוד
		תכסית מירבית במ"ר	סה"כ עיקרי ושרות	שטחי שירות	שטחים עיקריים				
לפי תשריט	2 קומות או עד 7 מ' ממפלס הקרקע במקום	520	520	100	420	85460	101	ח.טהרה ח.הספד משרד שירותים מחסנים עזרה ראשונה	בניני צבור

הערה

תותר בניית מחסנים בכל מתחמי הקבורה בתאום ובאישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה. בניני הצבור יבנו בתאום ובאישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.

8. הנחיות לעיצוב בניני הציבור ולפיתוח מתחם בית העלמין:

גובה בניני הציבור

יהיה עד 2 קומות או עד 7 מ' מפלס המגרש.

חומרי גמר חזיתות

המבנים ייבנו מחומרי בניה עמידים ויכללו טיח לבן או אבן מעובדת, ויפורטו בבקשה להיתר הבניה, לשביעות רצון מהנדס העיר.

גדרות המגרשים

הגדרות הפונות לחזית הדרך ייבנו בגובה מינימלי 1.60 מ' מעל מפלס המדרכה, מקסימלי 1.80 מ', אלא אם הטופוגרפיה דורשת אחרת. אישור להיתר מחייב הגשת מפרט טכני לביצוע. חומר הגדר תהיה מפלדה מגולוונת או אבן טבעית מעובדת או אבן מתועשת דמוית אבן טבעית.

מתקנים טכניים

דודי שמש, קולטי שמש, מעבי מזגנים ומתקנים אחרים על גבי הגגות או בחזיתות המבנים, ימוקמו באופן מוסתר ויוגשו כחלק מתכנית הבקשה להיתר בניה.

מתקני איסוף אשפה

יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית.

מתקני מי שתייה

תכנית הפיתוח תכלול ביצוע הסדרת מתקני מי שתייה.

9. הנחיות כלליות לתשתית

תכנון וביצוע התשתיות והפיתוח יבוצע בשלמות ע"י ועל חשבון היזם. כל התשתיות תהינה תת קרקעיות תוך תאום מלא עם תוכנית הפיתוח הכלל שכונתית. תכניות התשתיות יהיו תנאי להוצאת היתרי הבניה. בתכניות, תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת שבילים, הנחת קווי החשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלוויזיה והגז, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים. הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות לעניין ובתאום עם מהנדס המועצה.

תשתיות חשמל:

אספקת החשמל תהיה מרשת החשמל הארצית באמצעות המשך פיתוח תשתית החשמל הקיימת בשטח בית העלמין הפעיל.

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

ניקוז

מערכת הניקוז העילית והתת-קרקעית תופנה בתעלות אל מערכת הניקוז האזורית על מנת להבטיח שמפלט מי התהום בשטח בית העלמין יהיה לפחות 3 מ' מתחת לפני הקרקע הסופיים בשטח בית העלמין כדי למנוע זיהום מי תהום.

10. נטיעות

לא תותר נטיעת עצים אשר שורשיהם מתפשטים לרוחב. המרחק בין נטיעות עצים לחלקות יהיה לא פחות מ-0.80 מ'.

11. הפקעות לצורכי צבור.

מקרקעין המיועדים לצורכי צבור על פי בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

12. חלוקה ורישום.

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965.

13. תנאים למתן היתר בניה

היתרי בניה יינתנו על ידי הועדה המקומית על פי תכנית לאתר אישורה על פי התנאים הבאים:

- אישור המועצה הדתית
- אישור משרד הבריאות
- לא תותר הקמת אתר לייצור ומכירת מצבות.
- תכנון פיתוח מפורט יעשה לפני ביצוע פיתוח כל מתחם קבורה בנפרד ויכלול קביעת הוראות לפיתוח השטח מפלסים סופיים מוצעים.
- תנאי לביצוע עבודות עפר בהרחבה המוצעת יהיה תאום פתרון הביוב עם היחידה לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

- מערכת ניקוז עילי, תפורט בתכנית פיתוח לפני וכתנאי לביצוע כל מתחם קבורה בנפרד.
- מתקני תברואה ומתקני מי שתייה לשימוש הציבור יפורטו בתכנית פיתוח לפני וכתנאי לביצוע כל מתחם קבורה בנפרד
- תחול חובת ביצוע רצועת גינון ונטיעת עצים בוגרים ברוחב 5 מ' בתוך אתר בית העלמין בהיקפו שתחצוץ בין הגדר של אתר בית העלמין לבין השימושים ובתוך האתר ומחוץ לבית העלמין.

14. עתיקות

- א. שטח עתיקות מוכרז: אין לבצע עבודות בשטח עתיקות מוכרז ללא אישור בכתב מרשות העתיקות.
- ב. אם יתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.

15. שלבי ביצוע

- בהתאם לנספח הבינוי.
- ביצוע התנאים למתן היתרי הבניה יעשה על פי שלבי פיתוח כל מתחם קבורה בנפרד.
- מתחם א' - פיתוח שלב 1 - ביצוע פיתוח חלקה צפון מזרחית תוך שנתיים מאישור תכנית זו. במקביל יתחיל תכנון ראשוני לקבורה רבודה.
- מתחם ב' - פיתוח שלב 2 - פיתוח חלקה דרומית לבית העלמין הקיים. שלב התחלת קבורה רבודה.
- מתחם ג' - פיתוח שלב 3 - פיתוח החלקה הדרומית-מערבית לחלקות מתחם ב'-המשך פיתוח קבורה רבודה.

16. חתימות

פרקש
אדריכלית
תש"ן 25414

עורך התכנית

מנהל מקרקעי ישראל

המקומית לתכנון ולבניה

ע"ר
Hella

וועדה מקומית לתכנון ולבניה

וועדה מחוזית לתכנון ולבניה

תכנית זו נדונה

בועדה המקומית

בישיבה מס' 350, תש"ן 25414
הוחלט: 2298