

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 620-0298364 **הצעת משרדי**

בית עלמין רתמים



לשכת ה... מחוז דרום
מס' 02-01-2017
נתקבל

מחוז **דרום**
מרחב תכנון **מקומי רמת נגב**
סוג תכנית **תכנית מתאר מקומית**

אישורים

מינהל התכנון - מחוז דרום
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מס' תכנית מס' 620-0298364
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ל...
מנהל מינהל התכנון י"ר הועדה המחוזית

אישור תכנית
פורסמה בילקוט פרסומים
מיום 24/9/16

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז דרום
הועדה המחוזית החליטה ביום:
02/05/2016
להפקיד את התכנית

25/09/2016
תאריך יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

התכנית מסדירה בית עלמין לישוב רתמים בהתאם להוראות תמ"א 19.
בתחום בית העלמין קיים קבר של תושב היישוב.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	בית עלמין רתמים
		מספר התכנית	620-0298364
1.2	שטח התכנית		6.103 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	לייר
		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 רמת נגב

קואורדינטה X 170896

קואורדינטה Y 550983

1.5.2 תיאור מקום מדרום מזרח לשוב רתמים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמת נגב - חלק מתחום הרשות: רתמים

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
100323	מוסדר	חלק		2

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 19	כפיפות		3525	758	11/02/1988
תממ/ 23 /14 /4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 23/14/4. הוראות תכנית תממ/ 23/14/4 תחולנה על תכנית זו.	6457	5711	08/08/2012
101 /02 /10	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101 /02 /10 ממשיכות לחול.	2831	2408	01/07/1982
2 /166 /03 /20	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 /20 /166 ממשיכות לחול.	6944	2007	16/12/2014

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך
כן	הוראות התכנית	מחייב				זהר דבורי		
לא	תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:500	1		זהר דבורי		תשריט מצב מוצע
לא	תנועה	מנחה	1:500		28/08/2016	מישל אלבו	29/08/2016	נספח תנועה מנחה
לא	בינוי ופיתוח	מנחה		3	15/02/2016	זהר דבורי	13/03/2016	בית עלמין רתמים - פרוגרמה
לא	בינוי ופיתוח	מנחה	1:250	1	25/07/2016	זהר דבורי	26/07/2016	תכנית פיתוח כללית
לא	סקרים/חוות דעת/דוחות	מחייב		4	12/10/2015	נעה בלבן	12/10/2015	חווד הידרוגיאולוגית לבית עלמין ברמתים
לא	מצב מאושר	רקע	1:500	1	17/07/2015	זהר דבורי	19/08/2016	מצב מאושר ותרשימי סינבה

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
אדריכלית	רשות מקומית	רשות מקומית, שירה מור יוסף		מועצה אזורית רמת נגב	רתמים	(1)		08-6564111	08-6564188	shiram@mg.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. חלוצה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, שירה מור יוסף		מועצה אזורית רמת נגב	רתמים	(1)		08-6564111	08-6564188	shiram@mg.org.il

(1) כתובת: ד.ג. חלוצה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264850	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	עורך ראשי	זהר דבורי	78655		פתח תקוה	דיין משה	14	03-9229954	03-9229956	zoardvorj444@bezeqint.net

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
uzi@netaoz.c o.il	077-4701360	08-9319262	283	רימון	נאליה	נטעזו קידום וניחול פרויקטים בע"מ		עוזי אפרת	יועץ	מנהל הפרויקט
avi633@yaho o.com	08-6239834	08-6239834		יוסי הבורסקאי	באר שבע	ארז מדידות בע"מ	633	אברהם ארז	מודד	מודד מוסמך
	03-6240249	03-6247682	59	המסגר	תל אביב- יפו		21156	מישל אלבו	יועץ תחבורה	יועץ תנועה
balabannoa@ gmail.com			39	(1)				נעה בלבן	גיאולוג	גיאולוגית

(1) כתיבת: מדרשת בן גוריון.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת להסדרת בית עלמין לישוב רתמים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שנוי שטח מאזור חקלאי ושטחים פתוחים לבית קברות, דרך, ותניין.
2. קביעת זכויות והוראות בניה.
3. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	6.103
------------------	-------

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
בית קברות	980
דרך מאושרת	1001
דרך מוצעת	1101
חניון	102
שטחים פתוחים	203 - 201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	1001
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	1101
גבול מגבלות בניה	חניון	102
גבול מגבלות בניה	שטחים פתוחים	203 - 201

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור חקלאי	3,617.57	59.28
דרך מאושרת	254.05	4.16
שטחים פתוחים	2,231.4	36.56
סה"כ	6,103.02	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
בית קברות	1,999.91	32.77
דרך מאושרת	254.05	4.16
דרך מוצעת	1,043.96	17.11
חניון	1,195.61	19.59
שטחים פתוחים	1,609.48	26.37
סה"כ	6,103.02	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
גבול מגבלות בניה	157,433.12

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	בית קברות
4.1.1	שימושים
	מיועד לקבורה, למבנים ומתקנים הדרושים להפעלתו ואחזקתו של בית העלמין. תותר הקמת סככת הספדים, מחסן אחזקה, שבילי הליכה, נטיעות וגינון, ספסלי ישיבה.
4.1.2	הוראות
א	עיצוב פיתוח ובינוי בית העלמין ייבנה בהתאם להנחיות תמ"א 19. בית העלמין יפותח על פי תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית כמפורט בסעיף 6.1 להלן.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	א. שטח המיועד לדרך, גינון, מדרכות, חניות, מסלולי אופניים והליכה, רחבות ותחנות הסעה לאוטובוסים, ריהוט רחוב וסככות צל/מתקני הצללה. ב. מעבר תשתיות על ותת קרקעיות.
4.2.2	הוראות
א	דרכים וחניות א. פיתוח הכבישים יבוצע בתאום עם פיתוח הנוף. ב. תכנית הפיתוח תתייחס לעיצוב חזית הרחובות, פתרונות ניקוז, פיתוח רחובות משולבים וכיכרות, חניות ציבוריות, תאורת רחובות, גינון והשקייה.
4.3	שטחים פתוחים
4.3.1	שימושים
	א. שימור נוף טבעי, הסדרת ניקוז ואמצעים למניעת סחף, מרכיבי בטחון. ב. התווית שבילים ותאורה, גינון אקסטנסיבי, ומעבר תשתיות על ותת קרקעיות.
4.3.2	הוראות
א	פיתוח סביבתי א. פיתוח השטחים הפתוחים יבוצע בהתאם לתכנית הפיתוח של בית העלמין. ב. תכנית הפיתוח תתייחס לפתרונות ניקוז, שבילי הליכה ותאורה גינון והשקייה.
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	א. שטח המיועד לדרך, גינון, מדרכות, מסלולי אופניים והליכה וסככות צל/מתקני הצללה. ב. מעבר תשתיות על ותת קרקעיות.
4.4.2	הוראות
א	דרכים א. פיתוח הכבישים יבוצע בתאום עם פיתוח הנוף. ב. תכנית הפיתוח תתייחס לפתרונות ניקוז, חניות ציבוריות, תאורת רחובות, גינון והשקייה.
4.5	חניון

	4.5
חניון	
שימושים	4.5.1
<p>א. מיועד לחניה למבקרים בבית העלמין, לתשתיות ולגינון. ב. לשטח החניון תוכן תכנית הסדרי חניה ותמרור באישור רשות תמרור של הרשות המקומית.</p>	
הוראות	4.5.2
<p>בינוי /או פיתוח</p> <p>א. החניון יפותח על פי תכנית פיתוח באישור הועדה המקומית. ב. המשטח המפריד בין מקום החניה המיועד לאוטובוס לבין החניות האחרות, יגונן או יפותח באופן שאינו מייעד אותו למעבר הולכי רגל.</p>	א

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	אחורי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
5	5	5	5	1	4		10	שרות	עיקרי	1999	980	בית קברות	בית קברות
								שרות	עיקרי	כללי			
										200 (1)			

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 המורכבים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

1. תותר הקמת מחסן אחזקה בלבד.
2. תותר הקמת סככת הספדים וסככות צל על פי תכנית הפיתוח לבית העלמין.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) שטח מחסן אחזקה עד 50 מ"ר.
- שטח לסככת הספדים וסככות צל עד 150 מ"ר.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	תנאי למתן היתרי בניה הינו הכנת תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית, תכנית הפיתוח תכלול את הפרטים הבאים: א. גבולות השטח לצרכי קבורה ב. מיקום המבנים הדרושים להפעלת בית העלמין ג. התווית דרכים ושבילים להולכי רגל ד. רצועה ברוחב 5 מטר בהיקף בית העלמין לנטיעת עצים ה. מפלסי הקרקע הסופיים ו. סידורי אספקת מים לשתייה ז. סידורי אספקת חשמל ח. שלבי ביצוע הפיתוח
6.2	חניה
	כל החניות תהיינה בתחום המגרש בייעוד חניון.
6.3	ביוב
	לישוב רתמים פתרון ביוב מאושר. כל מבנה בשטח התכנית המקבל אספקת מים יהיה מחובר למערכת הביוב האזורית. לא יינתן טופס 4 למבנה ללא חיבור למערכת הביוב המרכזית.
6.4	ניקוז
	הניקוז יבוצע בהתאם להנחיות חו"ד הידרוגיאולוגית להקמת בית העלמין. ניקוז מי נגר יבוצע בהתאם לטופוגרפיה הקיימת בתחום התכנית לכוון ערוצי ניקוז מקומיים קיימים בסביבת התכנית.
6.5	פיתוח סביבתי
	1. לפני תחילת הכשרת שטחים תערך בדיקה בתאום מראש עם רט"ג לאיתור ערכי טבע מוגנים בתחום התכנית ואופן הטיפול בהם על פי הנחיות רט"ג. 2. תכנית הפיתוח תתוכנן תוך דגש על צמצום השפעות שוליים, פסולת במתקנים סגורים, תאורה מינימלית לכוון השטח הפתוח החיצוני למניעת זיהום אור לסביבה, התקנת גידור היקפי. 3. הגינון יבוצע באלמנטים של גינון מדברי מקומי ללא שימוש במינים זרים ומתפרצים ובתאום עם הרט"ג. (חפוי קרקע, צמחים שאינם צורכים כמויות מים גדולות וכו'). 4. יש לכלול בתכנית הפיתוח הצללה מרובה לאורך השבילים ובפינות הישיבה על ידי נטיעת עצים ובניית סככות צל. 5. יש לשמור על שטחים לא מופרים באזורי השוליים של התכנית כדי להימנע מגינון מרובה. 6. בתכנית הפיתוח יש להקפיד על טופוגרפיה קיימת, תוך דגש על צמצום השפעות שוליים לכוון השטח הפתוח.
6.6	פיתוח תשתית
	דרכים, ניקוז, מערכות המים והביוב, קווי חשמל, יבוצעו בהתאם להנחיות מהנדס הרשות המקומית ודרישות הרשויות המוסמכות (חי' חשמל, בזק, משרד הבריאות, הכל לפי העניין). כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), צינורות ביוב ומים וכיו"ב, תהיינה תת קרקעיות בלבד.

6.6	פיתוח תשתית
	מערכות התשתיות הנדרשות יבוצעו בד בבד עם ביצוע הבניה. פסולת תפונה לאתר פסולת מאושר כדין.
6.7	פיקוד העורף
	לא יינתן היתר למבנה בשטח התכנית אלא לאחר תאום עם פיקוד העורף וקבלת הנחיות למיגון.
6.8	עתיקות
	א. על פי חוק העתיקות, התשל"ח - 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות, יש להפסיק מייד את כל העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות. ב. יש לידע את רשות העתיקות בכתב 48 שעות טרם תחילת ביצוע העבודות בתחום התכנית.
6.9	חשמל
	איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים - לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים אלא במרחקים המפורטים להלן, בין ציר הקו או התיל החיצוני לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין: קו חשמל מתח נמוך - מרחק מציר העמוד 4.0 מטר, מרחק מהתיל הקיצוני 3.0 מטר קו חשמל מתח גבוה עד 33KV - מרחק מציר העמוד 6.0 מטר, מרחק מהתיל הקיצוני 5.0 מטר. קו חשמל מתח גבוה מותקן על עמודי מתח עליון - מרחק מציר העמוד 22.0 מטר. קו חשמל מתח עליון 161KV - מרחק מציר העמוד 20.0 מטר, בתנאי שאינו נמצא בפרוזדור רחב יותר. קו חשמל מתח עליון 400KV - מרחק מציר העמוד 35.0 מטר, בתנאי שאינו נמצא בפרוזדור רחב יותר.
6.10	חלוקה ו/ או רישום
	חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.
6.11	הפקעות לצרכי ציבור
	מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב') לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה. ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לדרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.
6.12	היטל השבחה
	א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בגין המקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
6.13	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	בתחום התכנית תובטח נגישות מלאה לאנשים עם מוגבלויות. בייעוד החניון תובטח חניה לנכים.
7.	ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	ל.ר.

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית בתוך 25 שנה.

8. חתימות

תאריך:	סוג: רשות מקומית	שם: שירה מור יוסף	מגיש התכנית
	חתימה:	שם ומספר תאגיד: מועצה אזורית רמת נגב 500262480	
תאריך:	סוג: רשות מקומית	שם: שירה מור יוסף	יזם
	חתימה:	שם ומספר תאגיד: מועצה אזורית רמת נגב 500262480	
תאריך:	סוג: בעלים	שם:	בעל עניין בקרקע
	חתימה:	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	
תאריך:	סוג: עורך ראשי	שם: זהר דבורי	עורך התכנית
	חתימה:	שם ומספר תאגיד:	