

600032249-1

ליאשרת

תכנית מס': 605-0242248 - שם התכנית: בית קברות נוצרי, באר שבע

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0242248

בית קברות נוצרי, באר שבע

לשכת התכנון המחוזית
מנהל דרום
13-12-2016
ג. מ. ג. ל.

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי באר שבע
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

העתק משרדי
15.12.16

מינהל התכנון - מחוז דרום
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
605-0242248
אישור תכנית מס' 605-0242248
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
בית הועדה לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה תעונה אישור שר
 התכנית נקבעה תעונה אישור שר
יו"ר הועדה המחוזית
מנהל מינהל התכנון

אישור תכנית
פורסמה בילקוט פרסומים
24.12.16
מיום

דברי הסבר לתכנית

התכנית המוצעת מאפשרת יצירת מסגרת תכנונית להקמת בית קברות נוצרי קרוב לבית העלמין הקיים בדרך ג'ו אלון לכיוון קיבוץ חצרים, באר שבע.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית בית קברות נוצרי, באר שבע

מספר התכנית 605-0242248

1.2 שטח התכנית 20.161 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 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 באר שבע
 קואורדינאטה X 175576
 קואורדינאטה Y 572403

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר שבע - 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
100257	מוסדר	חלק		7, 16

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

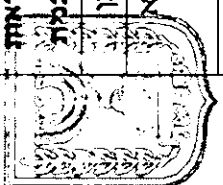
1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 19	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 19. הוראות תכנית תמא/ 19 תחולנה על תכנית זו.	3525	758	11/02/1988
תממ/ 4 / 14 / 23	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4 / 23. הוראות תכנית תממ/ 4 / 14 / 23 תחולנה על תכנית זו.	6457	5711	08/08/2012
181 / 03 / 5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 181 / 03 / 5 ממשיכות לחול.	3334	2073	15/05/1986

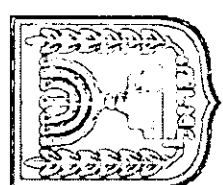


1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראת התכנית								
כן			נטליה ליפובצקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נטליה ליפובצקי		1	1:500	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	פיתוח והסדרי תנועה וחניה	22/06/2016	נטליה ליפובצקי	18/01/2015		1:250	מנחה	בינוי
לא		22/06/2016	נטליה ליפובצקי	21/07/2014	1	1:500	מנחה	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
רשות מקומית	רשות מקומית	רשות מקומית		עריית באר שבע	באר שבע	בגין מנחם	1	08-6463650	08-6206460	yiska@br7.org.il

1.8.2 יזם

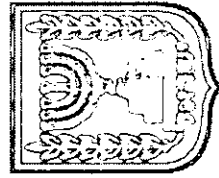
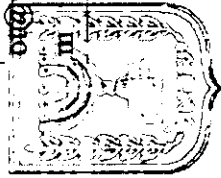
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			מדינת ישראל כאמצעות רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264250	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	נטליה ליפובצקי	104717		באר שבע	שד רגז יצחק	28	08-9573394	08-9573397	n_liparchi@01.net.il
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	אמסילי גילי	17635798		באר שבע	מבצע נחשון	59	077-5343679		giliamsili@w alla.com

דוא"ל	מקד	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם האגוד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
negev_medid walla.co		054-5237655	36	עגנון	באר שבע	נגב מדידות	1110	אנדריי ריבינסקי	מודד	מודד מוסמך



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

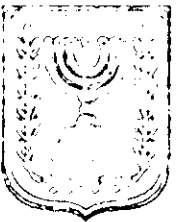
2.1 מטרת התכנית

הקמת בית קברות נוצרי בדרך ג'ו אלון לכיוון קיבוץ חצרים, באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הקמת בית קברות נוצרי על ידי:

1. קביעת יעודי קרקע בית קברות, דרכים והסדרת חניה ציבורית.
2. קביעת שימושים מותרים.
3. קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.
4. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
5. קביעת הוראות בינוי ועיצוב.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	20.161
------------------	--------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר		+491.82	491.82		

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
בית קברות	100
דרך מאושרת	301
דרך מוצעת	300, 201, 200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפומים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	300, 200
חניה	דרך מאושרת	301
חניה	דרך מוצעת	300, 201, 200
קו בנין תחת/תת קרקעי	בית קברות	100
קו מים 4" ומעלה	דרך מוצעת	201, 200
קו תקשורת עילמתת קרקעי	דרך מוצעת	201, 200
קו תקשורת ת"ק	דרך מוצעת	201, 200

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרכים	2,752	13.65
שטח ציבורי פתוח	4,158	20.62
שטח שבו לא חלה תכנית מפורטת	13,251	65.73
סה"כ	20,161	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
בית קברות	7,026.34	34.85
דרך מאושרת	2,752.11	13.65
דרך מוצעת	10,382.73	51.50
סה"כ	20,161.19	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
חניה	8,965.27

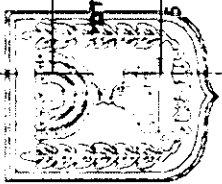


4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	בית קברות
4.1.1	שימושים
	שטחי קבורה ; מבנים נלווים כגון : מבנים לצורכי פולחן דתי, משרד, מבני עזר, ביתן שומר, שירותים ציבוריים, סככות ופרגולות הצללה.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי הוראות בינוי 1. בשטח בית הקברות תותר הקמת מבנים הדרושים להפעלה שוטפת שלו ע"פ הנחיות תמ"א 19 לבתי עלמין. 2. מערכת הניקוז, העילי והתת קרקעי, בשטח אחר בית העלמין. וסידורי הוצאת עודפי המים אל מערכת הניקוז האזורית, כדי להבטיח שמפלס מי התהום בשטח אתר בית העלמין יהיה לפחות 3 מ' מתחת לפני הקרקע הסופיים בטח המיועד לצורכי קבורה וכדי להבטיח מניעת זיהום מי התהום.
ב	הוראות פיתוח תנאי להוצאת היתר בניה : הכנת תכנית בינוי ופיתוח שתכלול חומרי גמר, ריצוף, גובה ואופי גדרות, מיקום מבנים במגרש, שבילים נטועים, מפלסים וכל מה שיידרש ע"י מהנדס העיר.
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	דרך ציבורית, חניה ציבורית, מדרכות ומעברים, שבילים, נטיעות, מעבר תשתיות.
4.2.2	הוראות
א	זרכים תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.
ב	חניה 1. תאי שטח מס' 200 ו 201 המסומנים ברסטר חנייה ייועדו לחנייה ציבורית. 2. כניסה מוטורית לחנייה ציבורית בתא שטח מס' 200 תתבצע דרך תא שטח מס' 201. 3. בשטח זה תאסר בנייה מכל סוג שהוא.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	דרך ציבורית.
4.3.2	הוראות
א	זרכים תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

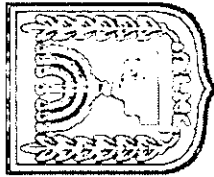
קדמי	אחורי	קו בנין (מטר)		מספר קומות	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	האי שטח	שימוש	יעוד
		צדדי-שמאלי	צדדי-ימני			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי שטח	מותרת לכניסה הקובעות				
5	5	5	5	1	10	10	10	3 (1)	7	7026	100	מבנים ומסודות ציבור	בית קברות



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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) שטח שרות כולל: מבני עזר ומרחב מוגן.



6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה. 2. הוראות שבתכנית זו לא תגרע מהוראה שבכל תכנית אחרת שהיא בתוקף ביום תחילתה של תכנית זו, ושעל פיה נועדו שטחי קרקע פלוניים לעמודי חשמל וקווי חשמל עיליים, לרבות הקמתם, תפעולם והחזקתם ובלבד שיבוא על היתר, מכח סעיף זה, אישור הועדה המחוזית. 3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בניוי, פיתוח והסדרי חנייה שיכלול דרך כניסה למתחם מדרך עירונית בתוואי הקיים והמתוכנן בתחום המלא. 4. תנאי למתן היתרי בנייה יהיה הגשת תכנון מערכת תשתיות, כולל השקיה וחיבור למערכת התשתיות העירונית לאישור המחלקות הרלוונטיות בעירייה. 5. תאום מראש עם מחלקת לשיפור פני העיר בעניין מילוי ופינוי עודפים בעת ביצוע עבודות עפר לאתר המוסכם. 6. תנאי למתן היתרי בנייה יהיה אישור מחלקת התברואה בדבר פינוי אשפה. 7. תנאי למתן היתר בניה יהיה איתור תשתיות וביצוע תיאום מול גורמים הרלוונטיים. 8. תנאי למתן היתר בניה תאום עם חבי "מקורות".</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>החנייה תתוכנן ע"פ תקן החנייה התקף בעת מתן היתרי הבנייה ובכפוף להוראות תמ"א 19.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 הנחיות מיוחדות</p> <p>העמדת המתקנים לאצירת פסולת וסוגי המתקנים יהיו בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית טרם הוצאת היתרי בניה. מתקני אצירת הפסולת יהיו ממוקמים בשטח אשר יספיק לכלול גם מיכלים נפרדים לפסולת ברת מחזור על פי דרישת הועדה המקומית. מתקני אצירת הפסולת יהיו ממוקמים בשטח אשר יספיק לכלול גם מיכלים נפרדים לפסולת ברת מחזור על פי דרישת הועדה המקומית. אין למקם מתקנים לאצירת פסולת בחזית המגרשים אך יש להבטיח גישה אליהם אשר תהיה נוחה לפריקה וטעינה.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 תשתיות</p> <p>א. שרותים הנדסיים</p> <p>1. ביוב, ניקוז, אספקת מים, תקשורת וכד' יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר-שבע. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות. 2. יש לשמור על רצועה של 10 מ' מעל קו "מקורות" ללא בניה, דרך גישה לטיפול ואחזקת הקו תישאר פנויה למעבר. 3. מעל קו "מקורות" ובמרחק של 5 מ' ממנו יאושר דשא וריצוף במשתלבות בלבד. 4. ניקוז: בשטח אתר בית העלמין, יש להסדיר את מערכת הניקוז, העילי והתת-קרקעי, וסילובן הוצאת עודפי המים אל מערכת הניקוז האזורית, כדי להבטיח שמפלט מי התהום בשטח אתר בית העלמין יהיה לפחות 3 מ' מתחת לפני הקרקע הסופיים בשטח המיועד לצרכי קבורה, וכדי להבטיח מניעת זיהום מי התהום.</p> <p>ב. 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 מטה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :</p>	<p>6.4</p>



6.4	תשתיות
<p>1. קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל קיצוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'. 2. קו חשמל מתח גבוה (22 ק"ו) - מרחק מתיל קיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6. 3. קו חשמל מתח עליון (161 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'. 4. קו חשמל מתח עליון (400 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 35 מ'. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל-מחוז דרום.</p>	

6.5	שמירה על עצים בוגרים
<p>1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור. 2. 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 שידרש. 3. מרחק מעץ לשימור לבניה קשיחה יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות. 4. על כל שינוי בתכנית יש לתאם עם פקיד היערות.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תכנית זו תבוצע בשלבים בהתאם לצרכי האוכלוסיה.	לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית - 25 שנים.
 במידה ובתום תקופת התפעול יישארו חלקות קבר פנויות, ניתן יהיה להאריך את תקופת השימוש בשנים נוספות.



8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	רשות מקומית	סוג:	תאריך:	אינג' ומשפטן אדמונד און
	שם ומספר תאגיד:	עיריית באר שבע 50029002		חתימה:	חתימה מונה אגף הנכסים עיריית באר שבע

בעל עניין בקרקע	שם:	מדינת ישראל באמצעות רשות מקרקעי ישראל 500101761	סוג:	תאריך:	חתימה:
	שם ומספר תאגיד:		בעלים		

עורך התכנית	שם:	נטליה ליפובצקי	סוג:	תאריך:	6.12.16
	שם ומספר תאגיד:		עורך ראשי	חתימה:	חתימה

ליפובצקי נטליה
אדריכלית
בגד רשיון 104717

[Handwritten signature]

