

הוראות התכנית

תכנית מס' 302-0167510

הרחבת בית עלמין בחדרה.

חיפה

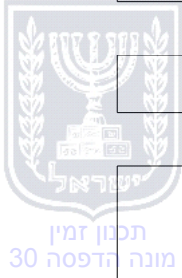
מחוז

מרחב תכנון מקומי חדרה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה הרחבת בית העלמין הקיים בדרום חדרה, בסמכות הועדה המקומית, עפ"י סעיף 62 א (א)(3) לחוק.

במסגרת תכנית חד/1033 א' המאושרת מיום 21/2/2001, אשר קבעה את הרחבת בית העלמין בדרום המתחם, אושרה תכנית אב/בינוי אשר קבעה את שלבי הביצוע להרחבתו של בית העלמין תוך הצמדת שטחי חניה עבור כל שלב, בהתאם לשטחי הקבורה המוצעים בו. שלב א' המופיע בתכנית האב הושלם בהתאם לתכנית זו. התכנית דינן מבקשת לשנות את יעוד הקרקע המופיע כשלב ב' לבית קברות. תכנית המתאר המאושרת לעיר חדרה, חד/2020, קבעה את השטח הכולל של בית העלמין ואשר תכנית זו עולה עימה בקנה אחד.

התכנית מסדירה אף שטחי חניה עבור כלל שטח בית העלמין על פי חלוקה לשלבי ביצוע.

התחזית למספר נפטרים (0.7%) עפ"י יעד האוכלוסיה (כ-180,000 תושבים) של תכנית המתאר לשנת 2025 תכנן זמין גינה הדפסה 30 הוא: 9340 נפטרים, תכנית זו מציעה כ-4350 קברים, שאר הקברים שידרשו יהיו על יתרת השטחים (שלבים) במסגרת תכנית מפורטת שתוגש בשטחים אלה.



תכנן זמין
גינה הדפסה 30



תכנן זמין
מונה הדפסה 30



תכנן זמין
מונה הדפסה 30

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית הרחבת בית עלמין בחדרה.

ומספר התכנית

מספר התכנית 302-0167510

9.125 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 3

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	חדרה
קואורדינאטה X	191900
קואורדינאטה Y	701900

1.5.2 תיאור מקום

בית עלמין חדרה שבדרום היישוב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חדרה - חלק מתחום הרשות: חדרה

נפה חדרה

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
10045	מוסדר	חלק		25

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



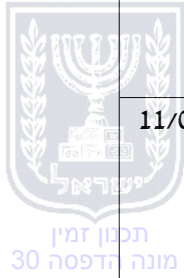
תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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
03/12/2014	1502	6930	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37/ ח. הוראות תכנית תמא/ 37/ ח תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 37 / ח
07/09/2005	4029	4534	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תתל/ 4 / 3/ 6 ממשיכות לחול.	כפיפות	תתל/ 4 / 3 / 6
10/12/2000	836	4942	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/ 1033/ א.	כפיפות	חד/ 1033 / א
11/05/2014	5358	6798	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/ 2020. הוראות תכנית חד/ 2020 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חד/ 2020



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 חינקיס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבי חינקיס		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		04/01/2017	רן גבאי	04/01/2017	8		מנחה	ניהול מי נגר
לא		01/02/2017	אבי חינקיס	01/02/2017	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא		28/06/2017	אירית יוגב	28/06/2017	1	1: 1000	מנחה	חניה
לא		04/01/2017	רן גבאי	04/01/2017	1	1: 250	מנחה	ניקוז
לא		04/05/2017	אבי חינקיס	04/05/2017	1	1: 1000	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		חברה קדישא	חדרה	(1)		04-6324040	04-6324040	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: חדרה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעל זיכיון	בעל זיכיון		חברה קדישא	חדרה	(1)		04-6324040	04-6324040	

(1) כתובת: חדרה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				חברה קדישא	חדרה	(1)		04-6324040	04-6324040	

(1) כתובת: חדרה.

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 חנקיס	13342		רעננה	(1)	6	09-7414391	09-7421440	hinkis@netvision.net.il
מודד	מודד	נדיר אבו עטיא	1318		כפר קרע	(2)				natheer.ab@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הידרוגיאולוג	גיאולוג	רן גבאי			פתח תקוה	בזל	3	03-5739754	03-5739754	
מהנדסת	יועץ תחבורה	אירית יוגב	74172		לוד	(3)	2	08-9188788	08-9716161	irit@yogeven g.com

(1) כתובת : רעננה.

(2) כתובת : ת.ד 555.

(3) כתובת : לוד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

מונח	הגדרת מונח
קבורה רבודה	קבורה כפולה - כלומר קבר אחד מעל השני.
קבורה רוויה	קבורה בקומות מעל הקרקע במבנים מתוכננים לסוג קבורה זה.

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 בית העלמין הקיים כחלק משלב ב' לתכנית האב לבית העלמין בהתאם לנספח הבינוי לתכנית חד/1033א'.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הרחבת שטח בית עלמין קיים עפ"י סעיף 62 א (א) (3) לחוק.
- קביעת הנחיות והוראות בניה לבית העלמין בהתאם לתמ"א 19, ובצפיפות של כ-900 קברים לדונם.
- קביעת הסדרי חניה ביחס לשלבי ביצוע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
בית קברות	1

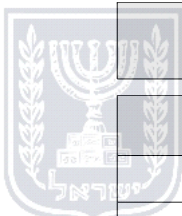
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח חקלאי מוכרז	9,125	100
סה"כ	9,125	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
בית קברות	9,125.29	100
סה"כ	9,125.29	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	בית קברות
4.1.1	שימושים
	השימושים המותרים: קברים, קברים בקומות, מצבות זיכרון, רחבות מוצלות, שבילים ודרכים, מערכות תשתית, שירותים סניטריים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בנייה
	<p>1. המבנים הקיימים תומכי בית עלמין בשטח בית העלמין הקיים לרבות מתחם ההספד וכד'. ישרתו גם את השטח הכלול בתכנית זו,</p> <p>2. נספח הבינוי הינו מנחה בלבד, ניתן יהיה לשנות בתכנית הבינוי שתוגש טרם הוצאת היתר בניה, את מערך השבילים, למעט הקבוע בתמ"א 19/19, תמהיל סוגי הקבורה (הכולל 10% לקבורה אזרחית), ופיזורם וכל עניין שיהיה מקובל על מהנדס העיר.</p> <p>3. צפיפות הקבורה המוצעת תהייה לפחות 900 קברים לדונם.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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	יעוד			
				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
					שרות	עיקרי	שרות				עיקרי		
קדמי (4)	אחורי (4)	צידי- שמאלי (4)	צידי- ימני (4)	מעל הכניסה הקובעת (3) 5	6	(2) 30	1000				גודל מגרש כללי (1) 1000	1	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

הערה ברמת הטבלה:

תותר בניית מבנים לקבורה בקומות עד גובה של 6 מ' עפ"י תכנית בינוי באישור ועדה מקומית.
יותר קרוי המעברים במתחם הבניה בקומות בהתאם לזכויות הבניה.
תותר הקמת סככות צל/פרגולה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) עבור קרוי במעברים ומבנה שרותים עד 50 מ"ר..
- (2) הכוונה לבניה לקבורה בקומות..
- (3) הכוונה לקומות של קבורה.
- (4) כמסומן בתשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות לתכניות מחוזיות

בתחום מסדרון תשתיות תת קרקעיות של תכנית עבודה לרשת חלוקה מס' 302-0350223 חל איסור על נטיעת עצים.

6.2 הוראות לתכניות ארציות

על התוואי המסומן בתשריט המיועד לרצועת הגז הטבעי, יחולו הוראות תמ"א 37/ח' ותכנית עבודה 302-0350223 ונגזרותיהן, על כן נדרש תיאום כל פעולה עם בעלי רישיון הגז הטבעי ואישור רשות הגז הטבעי על עמידה בדרישות צו הבטיחות.

6.3 אדריכלות

1. תותר בניית מבנים לקבורה בקומות עד גובה של 6 מ' עפ"י תכנית בינוי באישור ועדה מקומית, המבנים יבנו בחומרי גמר עמידים כמו אבן מעובדת/שיש וכד'.
2. יותר קרוי המעברים במתחם הבניה בקומות.
- 3 תותר הקמת סככות צל.
4. תישמר רצועה של 5 מ' מגבול בית העלמין לגינון ונטיעות. למעט באזורים המיועדים להרחבה בצד מזרח וצפון.
5. הקבורה תהייה רבודה ו/או רוויה בכל מקרה הצפיפות הממוצעת לא תפחת מ-900 קברים לדונם.

6.4 חניה

החניה תהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.

6.5 ניקוז

מערכת הניקוז העילי והתת קרקעי בתחום התכנית, וסידורי הוצאת עודפי המים אל מערכת הניקוז האיזורית, יבטיחו שמפלט מי התהום בשטח התכנית יהיה לפחות 3 מ' מתחת לפני הקרקע הסופיים בשטח המיועד לצרכי קבורה כדי להבטיח מניעת זיהום מי התהום.

6.6 תנאים למתן היתרי בניה

- תנאי למתן היתר בניה :
1. אישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י הועדה המקומית, התכנית תכלול בין השאר : גבהים, תכנון מערך הקברים, שבילים, גינון והשקייה, ניקוז, סידורי אשפה, סדורי חניה, מיקום ל 10% לקבורה אזרחית.
 - תכנית הפיתוח יכולה להתייחס רק לחלק משטח התכנית.
 2. הריסת גדר בית העלמין הבנויה בתחום הדרך המאושרת למעט גדרות ובהם קבורה רוויה, כמפורט בנספח התנועה.
 3. הסדרת חניית אוטובוסים עפ"י תכנית התנועה והחניה.

6.7 תשתיות

כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות.

6.8 היטל השבחה

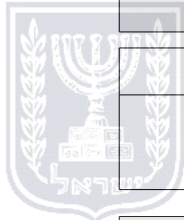
הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תחילת פיתוח תוך שלש שנים מיום אישור התכנית.	

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30