

621823
422443
מב"ת 2006

תכנית מס' צש/0/2/100

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית
תוכנית מס' צש/0/2/100
שם תוכנית: הרחבת בית העלמין - נתניה

מחוז: מרכז
מרחב תכנון מקומי: לב השרון
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 הועדה המקומית לתכנון ולבניה "לב השרון" תכנית מפורטת/מתאר מס' 10/2/100 הוחלט להעביר לועדה המחוזית למתן תוקף</p> <p>מתן תוקף</p>	<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז המרכז הועדה המחוזית החליטה ביום: 22.12.13 (100/2/0/e.3) לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>162.15 תאריך י"ד הוועדה המחוזית</p>
<p>משרד הפנים מחוז מרכז 05-01-2015 נתקבל תיק מס'</p>	

דברי הסבר לתוכנית

הרחבת בית העלמין של נתניה, שלב א', בשטח מו"אזלב השרון, בתחום המוגדר בתמ"מ/21/3
כבית עלמין.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	הרחבת בית העלמין - נתניה
		מספר התוכנית	צש/2/0/100
1.2	שטח התוכנית		56.288
1.3	מהדורות	שלב	לתוקף
		מספר מהדורה בשלב	6
		תאריך עדכון המהדורה	11.05.14
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תוכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	כן ועדה מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לא רלוונטי
		היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה.
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מ.א. לב השרון
- 189365 קואורדינטה X
689285 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום ממזרח לבית העלמין במזרח נתניה
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מ.א. לב השרון
- התייחסות לתחום חלק מתחום הרשות הרשות גפה השרון
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית מ.א. לב השרון
- יישוב שכונה רחוב מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8008	מוסדר	חלק מהגוש		9, 12, 26, 28, 29, 30, 33

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

- 1.5.6 גושים ישנים – ל"ר
- 1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות - ל"ר
- 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית – ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א 19 ✓	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית תמ"א 19 על תיקוניה		
צש/151	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית צש/151 ימשיכו לחול.	2740	27/8/1981
תממ/3/21 ✓	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית תממ/3/21 על תיקוניה		

1.7 מסמלי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך תאישור
תשריט התכנית	מחייב	ל"ר	15	ל"ר	11.05.14	דורון אהלי אדריכל ומתכנן ערים	ג. מחוזית	
תשריט התכנית	מחייב	1:1250	ל"ר	1	11.05.14	דורון אהלי אדריכל ומתכנן ערים	ג. מחוזית	
נספח בניין	מנחה	1:1000 1:500	ל"ר	1	11.05.14	דורון אהלי אדריכל ומתכנן ערים	ג. מחוזית	
נספח תענה והנה	מנחה	1:500	ל"ר	1	11.05.14	אריה הוכברג	ג. מחוזית	

כל מסמלי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים זה את זה ויקראו במקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמלים המחייבים לבין עצמם תגברנה החוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמלים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמלים המחייבים לבין עצמם תגברנה החוראות על התשיטים.

11/5/14

תבנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 6 מתוך 15

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך החתונות ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 יום ומגיש החתונות

גוש/ חלקות(י)	זואייל	פקס	טלפוני	טלפון	כתובת	מזרחי	מס' תאגיד	שם רשות מקומית	עיריית נתניה	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	ליו"ר	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	ליו"ר	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	ליו"ר	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	ליו"ר		
					רח' הצורן 6 נתניה																			
					זואר תל מונד 40600																			

1.8.2 יום פועל

זואייל	פקס	טלפוני	טלפון	כתובת	מזרחי	מס' תאגיד	שם רשות מקומית / שם תאגיד / שם רשות מקומית	עיריית נתניה	ועדה מקומית כל השרון	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	ליו"ר	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	ליו"ר	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	ליו"ר	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	ליו"ר			
					רח' הצורן 6 נתניה																				
					זואר תל מונד 40600																				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

זואייל	פקס	טלפוני	טלפון	כתובת	מזרחי	מס' תאגיד	שם רשות מקומית / שם רשות מקומית	מדינת ישראל	אחרים	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

1.8.4 עורך החתונות ובעלי מקצוע מטעמו

זואייל	פקס	טלפוני	טלפון	כתובת	מס' ת.פ.	שם הפרח	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
doron@ohalyarc.co.il	09-7486195	050-5289049	09-7432947	תקנין 40 רעננה	513042 994	דורון אהלי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	33038	052009693	דורון אהלי	אדריכל
ronen@hf-mapping.co.il	03-9626874		03-9627082	רח' הכשרת הישוב 10 א.ת.ת. ראשיל"צ.		תלפזין פלס מדידות ופטרונטרית בע"מ	442		משה פלס	מודד מוסמך
brandust@bezeqint.net	03-9679118	050-5285155	03-9504351	הרצל 63 ראשיל"צ		אריז תדסה	35423	013336078	אריז זוכברג	מחנכים

1.9 הגדרות בתוכנית

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

הרחבת בית העלמין במזרח נתניה

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי ייעוד מאזור חקלאי לבית קברות ולדרך.
- ב. קביעת שימושים ושטחים המותרים לצורך קבורה כולל קבורה רוויה ומבנים לצורך מתן שירותי קבורה.
- ג. קביעת הוראות ומגבלות בניה כולל הנחיות לדרכי גישה וחנייה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 56.288

חצר/ת	סה"כ מוצב בתוכנית		שינוי (הגדלה) למוצב המאושר	מצב מאושר	מיד	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
					מ"ר	מבני קבורה
					מ"ר	מבני שירות לבית העלמין

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע", גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח למונים		תאי שטח		יעוד	
ת"מ	ת"ש	ת"מ	ת"ש	ת"מ	ת"ש
		601	ד"ר מוצעת		
		701	בית קברות		

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או היענון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מוצב מוצע		מוצב מאושר	
אחוזים	יעוד	אחוזים	יעוד
2.7	ד"ר מוצעת	100	קרקע חקלאית
97.3	בית קברות		

11/5/14

רובנית הוראות מעודכנות לידלי 2009

עמוד 9 מתוך 15

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: בית קברות
4.1.1	שימושים
א.	קבורה רוויה כולל מבני קבורה בגובה עד 30 מ' ותשתיות לאחזקת המבנים כגון מעליות, מערכות מים, ביוב וניקוז ומתקנים הנדסיים רלוונטים.
ב.	מבנים המשמשים את שירותי הקבורה כגון אולמות לווייה, אולמות הספדים, מחסנים, מבני התכנסות, שירותים ציבוריים, חדרי צוות ומשרדים המשמשים את בית העלמין וכן כל שימוש נוסף הקשור במישרין לתפקוד בית העלמין בגובה של עד 3 קומות (12 מטר).
ג.	שבילים, דרכים פנימיות וחניות לבאי בית הקברות.
4.1.2	הוראות
א.	הקבורה תעשה בשיטות של קבורת שדה רוויה, קבורה רוויה במבני קבורה עיליים, קבורת מכפלה ועוד. בכל מקרה מספר הקברים לא יפחת מ- 750 קברים לדונם במוצע מתוך השטחים לקבורה.
ב.	במידה ושיטת הקבורה הרוויה שתבחר תהיה קבורה רמה, קרי קבורה במפלסים בניינים בקומות, החלוקה בין שיטות הקבורה תהינה ע"פ נספח הבינוי. מרחק מינימלי בין מבני קבורה רמה יהיה 14 מ'. במשטחי הקבורה הבנויים יוקצה שטח בשולי המשטח לגינון. כמו כן ינטעו עצים בשולי השבילים והדרכים הפנימיות.
ג.	תותר בניית מבנה המשמש את שירותי הקבורה. מבנה זה יוכל לשמש לאולם לווייה, מתקן טהרה, משרדים ושירותים. במבני הקבורה תותר התקנת מתקני תברואה לשימוש הציבור, מחסנים וכו', בגרעין המבנה.
ד.	יוקצה שטח של 5 דונם לקבורה אלטרנטיבית/אזרחית בגבול התכנית. פיתוח השטח יותאם לשיטה הנהוגה בקבורה זו.
ה.	בהיקף בית העלמין תשמר רצועת גינון ברוחב 5 מ' כנדרש בהוראות תמ"א 19.
ו.	כל המתחם כולו יהיה נגיש לאנשים עם מוגבלויות.

4.2	שם ייעוד: דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
א.	השטח המסומן בתשריט כדרך מוצעת מיועד לדרך, עבודות תיעול וניקוז, תאורה, תשתיות וכל עבודה הנדרשת לצורך הכשרת הדרך.
4.2.2	הוראות
א.	בשטח התכנית תיאסר כל בניה הנוגדת הוראות תכנית זו.

5. טבלת זכויות והולאות בנייה – מצב מוצע

מספר תח"מ	מספר יחידים	אחוזי בנייה (9%)	תכנית מ"ט/ע"מ/100/2	מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	קודם לדריד (מטר)	קווי בנין (מטר)	אחוזי בנייה (9%)	שטחי בנייה מ"ט/ע"מ/100/2			גודל תח"מ שטח (מ"ר)	מס' תח"מ שטח	יעוד	
									מטעל לבנייה	מטעל לקנייני	מטעל לקנייני				
5	5	1	1	3	12	0	5	68.8	37700	350	1750	500	54,751	701	בית קברות
5	5	24	4	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	בית קברות
5	5	24	4	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	בית קברות

תערה:
 (1) מפלסי קבורה:

- קבורה חשודה תכנית ב-2 מפלסים או יותר.
- קבורה רווייה במבנה קבורה, תכנית בקומות עליונות ב-2 מפלסים ובקומות חקרק ב-2 מפלסים.
- שטחי בנייה בקבורה האחרות ישמשו לאולם הספדים וסמדה, מוסף, שירותים.

11/5/14

דפילת הוראות מעודכנת לילוי 2009

עמוד 11 מתוך 15

6. הוראות נוספות**6.1 נספח הבינוי**

6.1.1 נספח הבינוי עקרוני בלבד למעט שלבי הביצוע של בית העלמין שהינם מחייבים. ניתן יהיה לסטות ממנו בהחלטה מנומקת של הוועדה המקומית ובאישור הוועדה המחוזית.

6.2 תנאים למתן היתר בניה

6.2.1 הגשת תכנית פיתוח לכל שלב כמפורט בסעיף 7.1 לאישור הוועדה המקומית. ניתן לאחד בין התכניות על פי הוועדה המקומית. התכניות יכללו את הנושאים המופרטים להלן.

6.2.2 נספח תנועה וחנייה:

א. עם הגשת תכניות לשלב A, תוגש תכנית המקצה שטח חניה לשלב הסופי של הרחבת בית העלמין ע"פ חישוב מספר חניות לפי חוק כפי שיהיה בעת הגשתו לוועדה המקומית, כמו כן תכנית זו תפרט את סידור החניות לקבורה האלטרנטיבית.

ב. בכל שלב משלבי הביצוע המפורטים בנספח הבינוי, תוגש תכנית המפרטת את סידורי החניה לאותו שלב.

6.2.3 נספח בינוי ועיצוב אדריכלי הכולל:

בקשה להיתר תכלול חלוקה בין שיטות קבורה שונות, מיקום מבני קבורה לקבורה רמה ושכימה המתארת את המבנה, סידור הקברים במבנה, חישוב המפרט את מספר הקברים ואת ההתאמה לצפיפות הקברים הנדרשת על פי תכנית זו, קביעת השימושים במבנים, פיתוח השטח ועל פי נספח הבינוי.

6.2.4 נספח פיתוח וניקוז הכולל:

- פירוט המפלסים הסופיים של הקרקע בבית העלמין.
- מערכת הניקוז העילי והתת קרקעי בשטח בית העלמין.
- מיקום הגדרות ותאור חומרי הגמר.
- תכנית פיתוח נופי המפרטת את נטיעות העצים, הגינות והפיתוח בין מבני הקבורה וכן את פתרון הגינות של מבני הקבורה המדורגים.
- אישור תכנית ניקוז, איטום וביוב ע"י הרשויות המתאימות.

6.3 פתוח ותשתית

6.5.1 אספקת מים, חשמל מערכות ביוב, תיעשינה ע"י שימוש בתשתיות תת-קרקעיות.
6.5.2 פינוי אשפה ומגיעות מפגעים לסוגיהם יבוצעו ע"פי הנחיות מה"ע, ובתואם לדרישות המשרד לאיכות הסביבה.

6.4 ניקוז

מי הנגר העילי יטופלו בתחומי המגרש ע"י שטחי חלחול הפנויים מבינוי בתחום המגרש ו/או באמצעים טכנולוגיים והנדסיים.

עודפי המים יוצאו מתחום יעוד בית העלמין 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, כדי להבטיח מניעת זיהום מי התהום.

6.5 חומרי הפירה ומילוי

ככל שתדרש לצורך הקמת הפרויקט, הפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תיידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי הפירה, כולל אמדן היקף הפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע דרכי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמכי ההנחיות של משרד הפנים מיום 25.07.07 ומיום 29.06.08 או מסמך שיחליף אותם.

6.6 הפקעות

הרשות המקומית תהיה רשאית, עפ"י שיקול דעתה, להפקיע עפ"י חוק התכנון והבנייה קרקע שיעודה בית עלמין.

6.7 איכות הסביבה

- 6.7.1 תאי הקבורה יהיו אטומים לחלוטין וייכללו אמצעים לניטרול ומניעת מטרדי ריח למבקרים ולסביבה.
- 6.7.2 פיתוח השטחים המגוננים יבוצע במקביל לעבודות ההקמה של חלקות הקבורה על פי שלבי הביצוע של בית העלמין. יושם דגש על נטיעת עצים ברחבי המתחם, כולל באיזור החנייה, לצורך ריבוי השטחים המוצללים לרווחת המבקרים בבית העלמין.
- 6.7.3 עיצוב המבנים והגדרות כולל בחירת חומרי הגמר יתואמו עם מהנדס הוועדה.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

- 7.1.1 נספח הבינוי מפרט את שלביות הביצוע.
- 7.1.2 עם ביצוע שלב A, יבוצע גם פיתוח כביש הגישה למתחם ופיתוח מצעים לכל החניון על פי תכנית תנועה וחניה שתאושר על ידי הוועדה המקומית. בנוסף יוכשרו חניות לשלב A ולקבורה אלטרנטיבית כמסומן בנספח הבינוי.
- 7.1.3 בכל שלב יוכשרו שטחי הקבורה ומבני הקבורה במתחם המוגדר להם בנספח הבינוי. כמו כן יותקנו מקומות חניה לפי הדרוש לאותו שלב על פי נספח תנועה, חניה ופיתוח הרלוונטי, לאישור הוועדה המקומית.
- 7.1.4 לא יהיה מעבר משלב אחד לשלב מאוחר יותר אלא אם נקברו לפחות 70% מהנפטרים על פי המצויין בנספח הבינוי. שלבי הביצוע לא יחולו על הקבורה האלטרנטיבית/אזרחית.
- 7.1.5 בכל שלב, הצפיפות לא תפחת מ- 750 קברים לדונם בממוצע. ככל שתאושר תמא/4/19 הצפיפות תהיה בהתאם לצפיפות שתקבע בתמא/4/19 במתחמים חדשים שטרם מומשו בעת אישורה.
- 7.1.6 בכל שלב יתקיים ביצוע כל התשתיות וחיבורן לתשתיות הקיימות.
- 7.1.7 בכל שלב יתקיים ביצוע מבנים חיוניים להפעלת האתר במידת הצורך.
- 7.1.8 בכל שלב יתבצע רצועת גינון עפ"י נספח הבינוי.
- 7.1.9 לא תותר קבורה באף אחד משטחי הקבורה בכל שלב לפני הפיתוח לאותו שטח קבורת לפי הסעיפים הנ"ל. שלבי הביצוע לא יחולו על הקבורה האלטרנטיבית/אזרחית.
- 7.1.10 הקבורה האלטרנטיבית/אזרחית לא תהיה כפופה לשלבי ביצוע הכלליים ותוכל להתבצע בהתאם לצורך ובלבד שיוקמו התשתיות החיוניות להפעלתו ובלבד שהצפיפות לא תפחת מ- 750 קברים לדונם בממוצע.

7.2 סטייה ניכרת

לא ניתן יהיה להשתמש בשטח לקבורה רוויה לקבורה אחרת. קבורת שדה בשטח המיועד לקבורה בקומות, תהווה סטייה ניכרת.

7.3 מימוש התוכנית

מיד עם אישור התכנית לתוקף.

8. חתימות

שם: עיריית נתניה	חתימה: עיריית נתניה	תאריך: עיריית נתניה
תאגיד:	מספר תאגיד:	
שם: ועדה מקומית לב השרון	חתימה:	תאריך:
תאגיד:	ועדה מקומית להגן ולגן לב השרון 09-7860260	מספר תאגיד:

שם: דורון אהלי	חתימה: דורון אהלי	תאריך: 23.6.14
חברה:	אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ דורון אהלי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ 513042994	מספר ח.פ.: ח.פ. 513042994

שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד:	מספר ח.פ.:	
מדינת ישראל		

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה
צמודה ואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.
התחייבותנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה משום הסכמה
לממשל התכנית על-ידי היוזם או כל אדם אחר, אין בה
כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין
אחר במשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו
הסכם יציבים בגינו ואין חתומינו יז ראה במקום הסכמת
כל בעל זכות בשטח הנדון והאו כל רשות מוסמכת, לפי כל
חוקי וע"פ י"ל דין
למען הסר ספק, מוצא י"ד כי אם ועשה או יעשה על
ידינו הסכם בגין שטח הנדון בתכנית, אין בחתימתנו
על התכנית ר"ת ש"ל ש"ל ש"ל ש"ל ש"ל ש"ל ש"ל ש"ל ש"ל
ויתור על זכויותינו או על זכויות אחרים באזור או
על פני זכויותינו או על זכויות אחרים באזור או
העומדת לנו מכח י"ל ש"ל ש"ל ש"ל ש"ל ש"ל ש"ל ש"ל ש"ל
חתימתנו ניתנת לדיוקן סגור של שטח התכנית, שכן
והיא תקפה ל- 5 חודשים מתאריך חתימתנו.
תאריך: 02-12-2014
~~2-9-10-2014~~

דוד אמגדי
אדריכל מרחב עסקי מרכז
מבקר מרחב עסקי מרכז
רשות מרחב עסקי מרכז