

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

4-23-11

הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0207464

בית העלמין הישן - רצ/מק/1/20/4

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

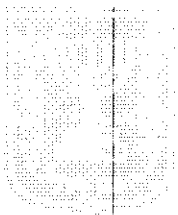
אישורים

יקראו אנשי המשרד לביטחון ובריאות
 והנדסה - תכנון
 413-0207464
 אישור תכנית מס' ...
 תכנית הוצאה לאור את התכנית
 29/16 ביום 20/6/09

עיריית ראשון-לציון
 אגף תכנון בניין עיר
 28-08-2016
 מספר נתקבץ 511

דברי הסבר לתכנית

התכנית מגדירה הוראות בניוי וקבורה בחלקה מספר 18 בבית העלמין בראשון לציון.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית בית העלמין הישן - רצ/מק/1/20/4

מספר התכנית 413-0207464

1.2 שטח התכנית 16.052 דונם

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 15, 62א (א) סעיף קטן 5, 62א (א) (1) (5)

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 ראשון לציון

183244 קואורדינאטה X

653178 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ראשון לציון - חלק מתחום הרשות

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ראשון לציון	בורג יוסף		
ראשון לציון	פרימן יעקב		

שכונה פינת הרחובות יעקב פרימן ויוסף בורג, במזרח העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3940	מוסדר	חלק		18

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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמא/19 על תיקוניה ממשיכות לחול.	3525	758	11/02/1988
רצ/1/20/א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/1/20/א ממשיכות לחול.	4112	2786	25/05/1993

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				טוביה שגיב			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:1250	1		טוביה שגיב		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1:500	3	25/02/2016	טוביה שגיב	28/02/2016	חלק 1 תכניות	לא
בינוי	מנחה	1:200	2	25/02/2016	טוביה שגיב	28/02/2016	חלק 2 חתכים וחזיתות	לא
תנועה	מנחה	1:1000	1	25/02/2016	טוביה שגיב	28/02/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1:1250	1	22/01/2016	טוביה שגיב	18/02/2016		לא

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
	פרטי			חברה קדישא גחש"א ראשון לציון	ראשון לציון	חלוצי יסוד המעלה	8	03-9665522	03-9641528	hkr@012.net.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			חברה קדישא גחש"א ראשון לציון	ראשון לציון	חלוצי יסוד המעלה	8	03-9665522	03-9641528	hkr@012.net.il

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	טוביה שגיב		שגיב ש.ט. אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	לואי מרשל	37	03-6024658	03-6024738	sagiv@barak.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	משה פלוס	442	"הלפרין פלוס" מדידות ופוטוגרמטריה בע"מ	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082	03-9626874	mail@hf- mapping.co.il

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.

מונח	הגדרת מונח
קבורה רבודה	כל שיטות הקבורה הצפופות: א. כוך קבורה - קבורה של נפטר כאשר פתח הקבר מהצד. ב. קבורת סנהדרין - קבורה בכוכי קברים זה מעל זה. ג. קבורה רמה - קבורת שדה יחידנית ו/או קבורת שדה זוגית במשטחים הבנויים ד. קבורה בקומות - שילוב של כל שיטות הקבורה במבנה אחד.
קבורת שדה	קבורת נפטר אחד בחלקת קבר אחת, כאשר פתח הקבר הינו מלמעלה.
קבורת שדה משפחתית	קבורת שני נפטרים או יותר זה על גבי זה בחלקת קבר אחת, כאשר פתח הקבר הינו מלמעלה.
שטח למבנים	חלק מאתר בית עלמין שעליו מותרת הקמת מבנים לצרכי אחזקה, תפעול, משרדים לניהול בית העלמין, מבנים לצרכי פולחן דתי וטקסים, מבני עזר לצרכי קבורה ואזכרות, מדרגות, רמפות ומעליות.
שטח לצרכי קבורה	חלק מאתר בית העלמין המיועד לקבורת נפטרים.

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

קביעת הוראות בניה לבית העלמין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת הוראות בינוי עבור בית עלמין עפ"י סעיף 62א(א)(5) לחוק התכנון והבניה.
- הגדלת שטחי בניה עיקריים ל- 450 מ"ר עפ"י סעיף 62א(א)(1)(5) לחוק התכנון והבניה.
- הוספת 250 מ"ר שטחי שירות עפ"י סעיף 62א(א)(15) לחוק התכנון והבניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	16.052
------------------	--------

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
בית קברות	18
סימון בתשריט קו בנין עילי	יעוד בית קברות
	תאי שטח כפופים 18

3.2 טבלת שטחים

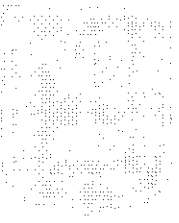
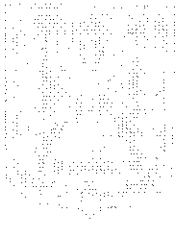
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
בית קברות	16,052	100
סה"כ	16,052	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
בית קברות	16,101.08	100
סה"כ	16,101.08	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	בית קברות
4.1.1	שימושים
	<p>א. קבורה בשלושה מפלסים: מפלס קרקע, מפלס 1- ומפלס +1</p> <p>ב. שבילים ודרכי שירות</p> <p>ג. מבני הספדים</p> <p>ד. מבני התכנסות</p> <p>ה. משרדים ומבני שרות לבית הקברות</p> <p>ו. אמצעי תנועה אנכיים: כבשים, מדרגות ומעליות</p>
4.1.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>הגשת נספח בינוי ופיתוח על פי הסעיפים כדלהלן:</p> <p>א. מפלס +1 יהיה בשטח מירבי של 6 דונם, ובנסיגה של לפחות 40 מ' מרחוב פריימן.</p> <p>ב. הפרש הגבהים בין המפלסים לא יעלה על 7 מ' גובה, כולל חללים עבור קברי הנפטרים.</p> <p>ג. קבורת סנהדרין תותר רק במפלס 1- או במפלס הקרקע מתחת למפלס +1.</p> <p>ד. קבורה משפחתית תותר בכל המפלסים.</p> <p>ה. תותר בניית חדרי מדרגות, חדרי מכוונות למעלית וכבשים. גובה רכיבים אלה לא יעלה על 5 מ' ממפלסם.</p> <p>ו. מבני משרדים, מחסנים, שירותים, אולמות התכנסות והספדים יותרו במפלסים 1- וקרקע בלבד.</p> <p>ז. מדרגות, כבשים ומעליות יתוכננו על פי הנדרש בחוק ופריסתם בשטח תהיה על פי חוק ותקן.</p> <p>ח. יש לייצר חריצי תאורה בשטח פתחים אשר שטחם לא יפחת מ-7% משטח הקומה שמתחת לצורך אוורור ותאורה של קומה זו.</p> <p>ט. יש לייצר קירוי מצללה במפלס +1 וניתן להקים מצללות גם במפלס הקרקע, מחומרים קלים בלבד, לאישור אדריכלית העיר.</p> <p>י. תכנית הפיתוח תכלול תכנון פיתוח, שבילים, ניקוזים, פינוי אשפה, תאורה, גינון, ריהוט רחוב (ספסלים, ברזיות), מצלמות ושירותים.</p> <p>יא. צפיפות הקבורה תהיה 980 קברים לדונם לפחות.</p> <p>יב. לצד רחוב פריימן תתוכנן רצועה ירוקה ברוחב כללי של 5 מטר. במידה וברחוב פריימן עצמו תתוכנן רצועה ירוקה ע"י אחרים, ניתן יהיה להקטין את רוחב הרצועה הירוקה בתחום בית העלמין כך שסך רוחב הרצועות יהיה 5 מטר.</p> <p>יג. בתכנית הבינוי יצויינו המפלסים הסופיים של הקרקע באתר בית העלמין, מיקום קירות תומכים וגובהם.</p> <p>יד. תכנית הבינוי תכלול מתקני תברואה לשימוש הציבור שיוקמו באתר בית העלמין.</p> <p>טו. תכנית הבינוי תכלול סידורים לאספקת חשמל ומים לשימוש בית העלמין.</p> <p>טז. תכנית הבינוי תכלול דרכי גישה לאתר בית העלמין, חיבורים למערכת הדרכים האזורית, וסידורים לחניית רכב פרטי של עובדים ומבקרים.</p>
ב	קווי בנין
	<p>א. קווי הבניין יהיו 0</p> <p>ב. קו בניין עילי למפלס +1 מצד רחוב פריימן יהיה 40 מ'</p>

4.1	בית קברות
-----	-----------



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת שרות				
						עיקרי שרות	עיקרי שרות	גודל מגרש כללי					
0 (2)	0	0	0			7	250	(1)	450	16052	18	בית קברות	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:

א. במניין השטחים העיקריים יחושבו אולמות התכנסות והספדים, משרדים וחדרי טהרה.

ב. במניין שטחי השירות יחושבו שטחי מדרגות כבשים ומעליות, שטחי אחסנה, חדרים למתקנים טכניים, עמדות שמירה וכד'.
ג. קבורה מקורה לא תחשב במניין השטחים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) ע"פ תכנית רצ/ 1/ 1/ יג על תיקוניה.

(2) במפלס +1 יהיה קו הבניין 40 מ'.

6. הוראות נוספות

6.1	הפקעות ו/או רישום
השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הועדה המקומית ו/או ירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה- 1965 בכל דרך אחרת.	
6.2	תנאים למתן היתרי בניה
<p>א. הגשת נספח בינוי ופיתוח על פי סעיף 4.1.2 א.</p> <p>ב. אישור חומרי הגמר על ידי אדריכלית העיר.</p> <p>ג. אישור פתרונות ניקוז.</p> <p>ד. אישור נגישות.</p>	
6.3	תשתיות
כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות, לרבות קווי החשמל.	
6.4	הוצאות הכנת תוכנית
כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה, לרבות שכר טרחת אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים ורישומים יחולו על הבעלים וישולמו על ידם בהתאם לסעיף (12)69 לחוק.	
6.5	היטל השבחה
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק: לא תחול חובת היטל השבחה שהיא אחת מאלה: השבחה ממקרקעין של מוסד דת	



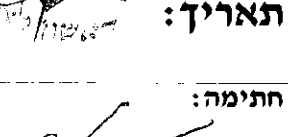
7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע	
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	יבוצע שטח F, I, H	
2	על פי צרכי ח"ק ראשלי"צ	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית תוך 20 שנה מיום אישורה.

8. חתימות

<p>תאריך: חתימה:</p> 	<p>סוג: 580033447</p>	<p>שם: שם ומספר תאגיד: חברה קדישא גחשי"א ראשון לציון</p> <p>מגיש התכנית</p>
<p>תאריך: חתימה:</p> 	<p>סוג: בעלים</p>	<p>שם: שם ומספר תאגיד: חברה קדישא גחשי"א ראשון לציון</p> <p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: חתימה:</p> 	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>שם: טוביה שגיב</p> <p>עורך התכנית</p> <p>שם ומספר תאגיד: שגיב ש.ט אדריכלים בע"מ 513286286</p>

שגיב ש.ט. אדריכלים בע"מ
 רח' לואי מרשל 37 תל-אביב 62000
 טל: 03-6024738 פקס: 03-6024658
 מס' חברה 513286286