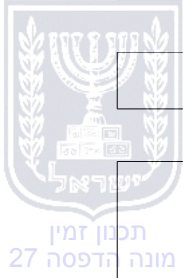


הוראות התכנית

תכנית מס' 414-0773770

הרחבת בית עלמין שעריים רחובות-רח/מק/1000/ב/7



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי רחובות
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

הרחבת בית עלמין קיים.
הרחבת בית העלמין תאפשר הקמת כ-1000 קברים נוספים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת בית עלמין שעריים רחובות-רח/מק/1000/ב/7

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 414-0773770

1.2 שטח התכנית 4.492 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) (3), 62א (א) (4)

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	רחובות
	קואורדינאטה X	181397
	קואורדינאטה Y	643321

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רחובות - חלק מתחום הרשות : רחובות

נפה

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
3658	מוסדר	חלק	443, 445	

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 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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
רח/ 1000/ ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/ 1000/ ב ממשיכות לחול.	4609	1566	22/01/1998
רח/ 2000/ ב/ 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רח/ 2000/ ב/ 6. הוראות תכנית רח/ 2000/ ב/ 6 תחולנה על תכנית זו.	7014	4506	31/03/2015
רח/ מק/ 1000/ ב/ 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רח/ מק/ 1000/ ב/ 2. הוראות תכנית רח/ מק/ 1000/ ב/ 2 תחולנה על תכנית זו.	5592		30/10/2006



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				נטע חפץ באום			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		נטע חפץ באום		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע			18/07/2019	נטע חפץ באום	08: 40 15/08/2019		כן
סידורים לאנשים עם מוגבלויות	מנחה			07/08/2020	משה כהן	11: 55 02/09/2020	נספח נגישות לתכנית	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	09/09/2020	נטע חפץ באום	14: 46 09/09/2020		לא
חשמל	מנחה	1: 1	1	21/07/2019	יוסף רפפורט	11: 50 24/11/2019	נספח חשמל	לא
ניקוז	מנחה	1: 250		10/06/2018	בועז חרובי	10: 25 02/06/2020	תכנית נספח סניטרי	לא
ניקוז	מנחה	1: 1		23/02/2020	בועז חרובי	08: 47 23/02/2020		לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 250		09/09/2020	נטע חפץ באום	14: 45 09/09/2020		לא
תנועה	מנחה	1: 250		08/09/2020	רון וקנין	13: 51 26/10/2020	נספח תנועה וחניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	05/09/2019	נטע חפץ באום	08: 38 05/09/2019		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית רחובות	רחובות	ביל"ו	2			

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			חברה קדישא שעריים רחובות	רחובות	זק"ש אפרים	33			itay032@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נטע חפץ באום		חפץ אדריכלות ובנוי ערים בע"מ	רחובות	זילברמן שאול	34	08-9370390		ela@hefetz- architects.co .il
מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה	רוגן וקנין	1656		רמת השרון	(1)	95	03-5490526		ronen@pante r-eng.co.il
מהנדס אנסטלציה	מהנדס	בועז חרובי	37676		פרדס חנה- כרכור	(2)				office@boaz haruvi.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ נגישות	יועץ	משה כהן	038		נחשון	(3)				moshe@rmc6 6.com
מודד	מודד	חגי כספי	623		נחלים	(4)				caspi.moded @gmail.com
מהנדס חשמל	יועץ	יוסף רפפורט	15891		רחובות	אופנהיימר	5	08-9315305		office@yrap. co.il

(1) כתובת: המלכים 95, רמת השרון.

(2) כתובת: כרכור.

(3) כתובת: קיבוץ נחשון, ד.ג שמשוןמיקוד 9976000.

(4) כתובת: מושב נחלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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 עלמין קיים ושינוי קווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית בת תוקף לצרכי ציבור, הרחבת בית עלמין קיים עפ"י סעיף בחוק 62 (א) 3: הגדלת שטח בית העלמין לכיוון מזרח.

2. שינוי קווי בניין עפ"י סעיף בחוק 62(א) 4, כך שיהיו בקו בניין צידי ימיני 5 מטרים במקום 4 מטרים, בקו בניין צידי שמאלי יהיה קו הבניין 0 במקום 4 מטרים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	102
בית קברות	103



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,644	36.60
מלאכה ואחסנה	2,848	63.40
סה"כ	4,492	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
בית קברות	2,850.78	63.34
דרך מאושרת	1,649.81	36.66
סה"כ	4,500.59	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
4.2	בית קברות
4.2.1	שימושים
	קבורה, פיתוח, שבילים, רצועה ברוחב 5 מ' לנטיעת עצים שתחצוץ בין הגדר של אתר בית הלעמין לבין השימושים שבאתר. 50% מהשטח המיועד לקבורה ישמש כקבורה רבודה.
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי			בית קברות
5 (3)	0 (2)	5 (1)						2848	103		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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- התכנית כוללת 677 קברים, מתוכם 339 קברים רבודים, לפי חישוב של 50%.
- לפי נתוני חברה קדישא שעריים: בבית העלמין הקיים יש 3674 קברים, מתוכם 559 קברים פנויים.
- לפי נתוני חברה קדישא שעריים יש ממוצע של כ-80 נפטרים לשנה. לפיכך בית העלמין הקיים יספיק ל-7 שנים ובית העלמין הממוצע ל-13 שנים נוספות (עם 50% קבורה רבודה), סה"כ בית העלמין ישרת את הציבור עוד כ-20 שנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לקברים-5 מ'.
- (2) לקברים-0.
- (3) קדמי צפוני-רחוב שמשון צור-5 מ'
- קדמי דרומי-5 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

6. הוראות נוספות

<p>6.1 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי לאישור מהנדס/ת העיר, אשר תכלול התייחסות למרכיבים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> יש לתכנן נטיעת עצים בוגרים בחצר המבנה במרווחיים של 8 מ' מגזע לגזע בכל האיזורים המגוננים. פיתוח המדרכה הגובלת. פתרונות לחניה לרבות פרטי קירוי ותאורה, פרוט מס' מקומות החניה כמפורט בנספח החניה. גדרות, קירות תומכים ומשטחים משופעים (רמפות). יש לבצע עקירת שיחים בתחום הדרך. 	<p>6.1</p>
<p>6.2 עתיקות</p> <p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חניה</p> <p>תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבנייה.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 ניהול מי נגר</p> <p>יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכדו').</p> <p>ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה, כגון: בורות חלחול, תעלול חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 תנאים למתן היתרי בניה</p> <ol style="list-style-type: none"> התחשבות בקווי חשמל קיימים או מתוכננים - על ידי קביעת פרוזדורים של קרקע פנויה לעמודי חשמל קיימים או מתוכננים, וכן באפשרות הקמתם של קווי חשמל, תפעולם ואחזקתם, הכל בתאום מוסכם עם חברת החשמל לישראל בע"מ. הצגת תכנית לקבורה רבודה בהיקף של לפחות 50% מהשטח המיועד לקבורה. לא ינתן היתר בנייה בתחום התכנית אלא אם כן הוכח להנחת דעתו של מהנדס העיר, כי קיימת תשתית עירונית במגרש לגביו מבוקש היתר הבניה ובסביבתו, או קיים הסדר לביצוע תשתית כאמור עד למועד איכלוס המבנים. לא ינתן היתר בנייה בתחום התכנית אלא אם הוגש תשריט לצרכי רישום ערוך כדן עפ"י פקודת המודדים, אישורו ע"י הועדה המקומית והבטחת רישומו במרשם. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור משרד הבריאות. תנאי למתן היתר בנייה לבית עלמין יהיה עמידה בתקנות שיוויין זכויות לאנשים עם מוגבלות (התאמות נגישות למקום ציבורי שאינו בניין), תשע"ד-2013. תנאי למתן היתר בנייה לבית עלמין יהיה עמידה בהוראות של נספח נגישות. 	<p>6.5</p>

6.6 היטל השבחה	6.6
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק.	
6.7 סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.7
הוראות הנגישות מתייחסות להרחבה רציפה של בית עלמין בשטח לא מפותח.	
6.8 רישום שטחים ציבוריים	6.8
השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שמה עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, או ירשמו לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.	



7. ביצוע התכנית		
7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	בית העלמין המוצע יוקם בשלב אחד.
7.2 מימוש התכנית		
ביצוע התכנית מיד עם אישורה		





טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 414-0773770 שם התוכנית: רח/מק/1000/ב/7-הרחבת בית עלמין שעריים רחובות- תכנית חדשה.

עורך התוכנית: חפץ אדריכלות ובינוי ערים בע"מ תאריך: 18.07.2019 חתימה: _____

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		תכנית קרקע (%) משטח תא השטח	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' חלקה	יעוד	
קדמי דרומי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	קדמי צפוני- רח' שמשון צור	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה (מ"ר)	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
								שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
5	4	4	5	-	3	50%	11392	80% בקומה אחת עד שלוש קומות	-	40%	120%	2848	443	מלאכה ואחסנה

