

הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0583435

רצ/1/20/6 הרחבת בית העלמין הישן 'גני אסתר'



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי ראשון לציון
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון - מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 413-0583435
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק
ביום 28/07/2021
_התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

יו"ר הועדה המחוזית

ליה בינר



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית להרחיב את בית העלמין הקיים "גני אסתר". בית העלמין הישן כולל הרחבתו יספק את צרכי הקבורה של ראשון לציון עד להקמת בית העלמין האזורי. בית העלמין מתוכנן ב 100% קבורה רוויה, בתמהיל הכולל קברי מכפלה וקברי סנהדרין. בצפיפות ממוצעת של 920 יחידות קבר לדונם. קיבולת האתר כ- 12,000 יח' קבר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

רצ/6/20/1 הרחבת בית העלמין הישן 'גני אסתר'	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
413-0583435	מספר התכנית	
25.089 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

183130 קואורדינאטה X

653041 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בית העלמין "גני אסתר" במזרח העיר.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ראשון לציון - חלק מתחום הרשות: ראשון לציון

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		בורג יוסף	ראשון לציון

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
1		חלק	מוסדר	3930
19, 26, 45, 52	46, 50, 55	חלק	מוסדר	3940
387-388		חלק	מוסדר	6286

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
11/02/1988	758	3525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/19. הוראות תכנית תמא/19 על תיקוניה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/19
25/05/1993	2786	4112		החלפה	רצ/1/20/א

הערה לטבלה:

- במידה ותהיינה סתירות בין תכנית זו לבין תכניות מתאר מקומיות/מפורטות ברות-תוקף החלות על שטח התכנית, יקבעו הוראות תכנית זו.
- על שטח ציבורי פתוח (תא שטח 2) יחולו הוראות תכנית מפורטת מאושרת לשצ"פים בראשון לציון - רצ/1/1/40.



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				איתן רונאל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		איתן רונאל		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500	1	16/02/2021	איתן רונאל	13: 37 16/02/2021		לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1	21	16/02/2021	נועה תמרי	13: 38 16/02/2021	מסמך - נספח סביבה ונוף	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500		16/02/2021	איתן רונאל	09: 45 16/02/2021		לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	16/02/2021	עמי גוטליב	09: 47 16/02/2021		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	27/01/2020	איתן רונאל	15: 37 10/02/2020		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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547586	03-9547573	kirk@rishonlezion.muni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547586	03-9547573	kirk@rishonlezion.muni.il

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	איתן רונאל		איתן רונאל - דרורית לוי אדריכלים בע"מ	ירושלים	הארזים	9	02-6512145	02-6518845	office@ronel-levy.com
מודד	מודד	יגאל גדסי	619		ראשון לציון	שלמה המלך	10	03-9615292		gdas@bazaqint.net



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מהנדס	עמי גוטליב	108188	די"ר אליה בן שבת הנדסת תחבורה תנועה ובקרה בע"מ	חיפה	התשבי	103	04-8100085	04-8370781	office@eliabs.com
	אדריכל	דרורית לוי	102361	איתן רונאל - דרורית לוי אדריכלים בע"מ	ירושלים	הארזים	9	02-6512145	02-6518845	office@ronel-levy.com
	יועץ סביבתי	נועה תמרי		אורבניקס בע"מ - תכנון, כלכלה וסביבה	רמת גן	ז'בוטינסקי	1	03-7526182		office@urbanics.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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 24

מונח	הגדרת מונח
קבורה משפחתית	קבר עמוק עם פתח יחיד, המאפשר קבורת שני נפטרים אחד מעל השני עם חציצה ביניהם. (מכונה גם "קבר זוגי" או "קבר מכפלה")
קבורת סנהדרין	קבורה בקירות הבנויים בכוכים זה מעל זה, שפתחם פונה הצידה (ולא למעלה).
קבר שדה	קבר לנפטר יחיד בקרקע.

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 "גני אסתר".

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1. שינוי יעוד משטח לחניה ציבורית לבית קברות, לשטח ציבורי פתוח, לדרך מוצעת ולדרך ו/או טיפול נופי.
2. קביעת השימושים המותרים לכל יעוד קרקע.
3. קביעת גבול מתחם המיועד לקבורה.
4. התווית כביש גישה חדש לאתר וקביעת שטח לחניה ציבורית.
5. קביעת הוראות וזכויות בניה, תנאים להיתר, הוראות סביבתיות והוראות פיתוח נופי וסביבתי לתשתיות ולניקוז.
6. קביעת בינוי, עיצוב אדריכלי ופיתוח מנחה.
7. קביעת הוראות בנוגע לצפיפות הקבורה.
8. קביעת דרך לביטול.
9. שינוי קווי בניין
9. קביעת שלבי ביצוע והתניות לביצוע
10. קביעת תנאים למתן היתר בניה



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	2
דרך מאושרת	4
דרך מוצעת	5
דרך ו/או טיפול נופי	6
בית קברות	7, 3, 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	בית קברות	7, 1
גבול מתחם	דרך מאושרת	4
גבול מתחם	דרך מוצעת	5
דרך /מסילה לביטול	בית קברות	7, 1
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	4
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	5

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	5,447	21.71
חניה ציבורית	18,487	73.69
שטח ציבורי פתוח	1,155	4.60
סה"כ	25,089	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
בית קברות	14,159.1	56.44
דרך ו/או טיפול נופי	618.92	2.47
דרך מאושרת	5,510.13	21.96
דרך מוצעת	3,099.28	12.35
שטח ציבורי פתוח	1,700.69	6.78
סה"כ	25,088.11	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	בית קברות
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. עפ"י תמ"א 19 ותיקוניה, כולל: חלקות קבורה, מבנה הספדים, מבני שירות לצורך אחזקה ותפעול של בית העלמין, משרדים לצרכי בית העלמין, אזורי ישיבה והתכנסות, פרגולות ו/או סככות לקירוי משטחי ההתכנסות, שירותים ציבוריים, שירותי עובדים, שירותי נכים, מחסן, דרכים, דרכי גישה, חניות לעובדים והמבקרים ולתחנה של שירותי התחבורה הציבורית, ריצוף, שבילים להולכי רגל, גינון ונטיעות, ריהוט גן, מתקני שתייה, גדרות, שערים, תאורה, תשתיות קוויות תת-קרקעיות (חשמל, מים, תיעול, ביוב, ניקוז, תקשורת וכו'), וכדומה.</p> <p>2. שטחי קבורה משפחתית, קבורת סנהדרין וקבורת שדה</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח שטחי קבורה:</p> <p>1. מס' הקברים לדונם במתחם המיועד לקבורה, לא יפחת מ- 920 קברים לדונם בממוצע.</p> <p>2. בכל שלב פיתוח יפותח שטח לקבורה אזורית בהיקף שלא יקטן מ 10% מסה"כ הקברים באותו שלב.</p> <p>3. פיתוח השטח יהא בהתאם להוראות תכנית זו ובהתאם לעקרונות המפורטים בנספח העיצוב בינוי ופיתוח, בו מודגם תמהיל המבוסס על כ- 10% קברי סנהדרין, 90% קברי מכפלה.</p> <p>4. למרות האמור לעיל תותר גמישות בנושאים הבאים:</p> <p>א. יותר שינוי בתמהיל סוגי הקבורה ובתנאי שמספר הקברים הממוצע לא יפחת מ- 920 קברים לדונם.</p> <p>ב. יותר שינוי בפרישת חלקות הקבורה, בסידור הקברים ובמיקום השבילים ובתנאי שמס' הקברים הממוצע לא יפחת מ- 920 קברים לדונם.</p> <p>ג. יותר שינוי במיקום קירות התמך והכוכים בטווח של עד 3 מ'.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח סימון מהתשריט: גבול מתחם</p> <p>מותרת קבורה בגבולות המתחם המסומן בתשריט בלבד.</p> <p>למרות האמור לעיל, תותר גמישות בגבול מתחם זה לכיוון החניה הניצבת שממזרח לו לצורך התאמות בבינוי, בתנאים הבאים:</p> <p>א. צפיפות הקבורה במתחם לא תפחת מ 920 יח' לדונם.</p> <p>ב. דופן המתחם תיבנה בקטעים ולא כקיר רצוף אחד.</p> <p>ג. יישמרו מקומות לתוספת נטיעות וגינון בין הקיר התוחם לחניה.</p>
ג	<p>בינוי ו/או פיתוח שלביות ביצוע:</p> <p>1. פיתוח השטח יעשה בשני שלבים כמפורט בנספח הבינוי ובהתאמה לסעיף 7 להלן.</p> <p>2. למרות האמור לעיל תותר חלוקה של כל שלב לשני שלבים ובלבד שכל שלב יעמוד בפני עצמו, כולל כל עבודות הפתוח, שיקום שטחי חפירה ומילוי ושיקום שולי השטח המפותח.</p> <p>3. מגרש החניה יבוצע בשלמותו בשלב א'.</p>
ד	<p>בינוי ו/או פיתוח</p>

4.1	בית קברות
	<p>הוראות בינוי ופיתוח:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. גובה קירות התמך וקירות קבורת הסנהדרין לא יעלה על 5 מ' +מעקה סורג. בקבורת הסנהדרין תתאפשר קבורה ב-3 מפלסים בלבד. 2. למרות האמור לעיל, בגבול המזרחי של בית הקברות יבנה קיר קבורת סנהדרין שימש כחיץ וכחסימה כך שבית הקברות לא ייראה מאזור בית הספר הממוקם מצידו המזרחי של הכביש הגובל. גובה הקיר לא יפחת מ-5 מ' ולא יעלה על 8 מ'. 3. קירותיהם החיצוניים של קירות התמך והכוכים יהיו מצופים אבן טבעית או מלאכותית או חומרי גמר אחרים בעלי קיימות גבוהה בהתאם להנחיות אגף התכנון בעירייה. 4. תותר בניית פרגולות לאורך צירי ההליכה ויותר בהן שימוש בחומרים בני קיימא ובעץ בטיפול מיוחד, כמו כן יותר שימוש בבדי הצללה וקירוי עמידים. 5. השבילים הראשיים ירוצפו בחומרי גמר איכותיים בעלי קיימות גבוהה ויכללו גינון, ספסלי ישיבה ופרגולות. 6. קירותיו החיצוניים של מבנה המשרד יהיו מצופים אבן טבעית או מלאכותית או חומרי גמר אחרים בעלי קיימות גבוהה.
ה	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תאי שטח 3,7 הם שטחים לרחבות התכנסות והקבורה בהם אסורה.</p> <ol style="list-style-type: none"> א. רחבות ההתכנסות ירוצפו בחומרי גלם איכותיים ויכללו גינון, עצים, ספסלי ישיבה ופרגולות. ב. תותר בניית פרגולות ברחבות ההתכנסות ויותר בהן שימוש בבדי הצללה וקירוי עמידים. ג. תותר הקמת מבני שרותים (כמודגם בנספח הבינוי). קירותיו החיצוניים של המבנה יהיו מצופים אבן טבעית או מלאכותית או חומרי גמר אחרים בעלי קיימות גבוהה.
ו	<p>סביבה ונוף</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הוראות נופיות בדבר פיתוח ותכנון הצמחיה יהיו בהתאם להנחיות נספח נופי. 2. לאורך מערכת השבילים הפנימית יינטעו עצי צל בשילוב מצללות בצירי לוויות ראשיים. 3. בראש קירות קבורת סנהדרין, יבוצע גינון.
4.2 שטח ציבורי פתוח	
4.2.1 שימושים	
	<ol style="list-style-type: none"> א. גינון ונטיעות. ב. שבילים ורחבות. ג. תשתיות קוויות תת קרקעיות. ד. תעלת ניקוז. ה. שימושים נוספים עפ"י תכנית מאושרת לשצפ"ים בראשון לציון- רצ/1/1/40.
4.2.2 הוראות	
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>רצועת השטח הפתוח הציבורי הגובלת בצד המזרחי של בית הקברות (תא שטח מס' 2) תשמש כרצועת חיץ בין בית העלמין לבין השימושים הגובלים בו.</p> <ol style="list-style-type: none"> א. ברצועה זו יבוצעו נטיעות ושתילה (בהתאמה לדרישות ס' 3.2 (ה)1) לתמ"א 19. ב. רצועה זו תשמש להולכי רגל בלבד ותותר בה הקמת פינות ישיבה, פרגולות וקירוי הצללה קלים, ברזיות וכד'. ג. ברצועה זו ינקטו אמצעים לשימור, ניצול, השהייה והחדרה לתת הקרקע של מי הנגר העילי.



4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. דרך, מיתקני דרך. 2. חניה. 3. גינון ונטיעות. 4. תשתיות קוויות תת-קרקעיות.
4.3.2	הוראות
א	דרכים תנועה ו/או חניה
	<ol style="list-style-type: none"> 1. תוואי הדרך יהיה כמסומן בתשריט ובנספח התנועה. 2. מגרש החניה יכלול מקומות חניה לרכב פרטי ולאוטובוסים. 3. חניה תהיה חניה ציבורית ופתוחה לשימוש. 4. משטחי החניה יחולקו ע"י ערוגות צמחיה הכוללות עצים.



4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. דרך, מיתקני דרך. 2. חניה. 3. גינון ונטיעות. 4. תשתיות קוויות תת-קרקעיות.
4.4.2	הוראות
א	דרכים תנועה ו/או חניה
	<ol style="list-style-type: none"> 1. תוואי הדרך יהיה כמסומן בתשריט ובנספח התנועה. 2. חניות יכללו מקומות חניה לרכב פרטי ולאוטובוסים.



4.5	דרך ו/או טיפול נופי
4.5.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. דרך, מיתקני דרך. 2. גינון ונטיעות. 3. תשתיות קוויות תת-קרקעיות. 4. תעלת ניקוז.
4.5.2	הוראות
א	פיתוח סביבתי
	<ol style="list-style-type: none"> 1. המדרון בצד הדרך ייוצב וישוקם נופית. 2. בשטח לעיצוב נוף ינקטו אמצעים לשימור, ניצול, השהייה והחדרה לתת הקרקע של מי נגר עילי.

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		מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
							מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
0	0	0	0	0	1	5		40 (2)	100 (1)		1	מבנים ומוסדות ציבור לדת	בית קברות
0	0	0	0	0	1	4			100 (3)		7	אחר	בית קברות
0	0	0	0	0	1	4			300 (4)		3		בית קברות
									(5)		2	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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:

יובהר כי שטחי הקמרונות מהווים חלק מפיתוח השטח ולא ייספרו כשטחי בניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) לחדר זיהוי/או משרד.

(2) לממ"מ.

(3) 40 מ"ר שרותים לציבור

60 מ"ר מצללות.

(4) 200 מ"ר לשרותים ואחסנה

100 מ"ר למצללות וקרויים קלים.

(5) עפ"י תכנית מאושרת לשצ"פים בראשון לציון - רצ/1/1/1/40.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

6. הוראות נוספות

6.1

סביבה ונוף

1. הוראות כלליות:
- א. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה.
- ב. ייעשו כל הפעולות הנדרשות לצמצום פגיעה בסביבה בשלבי ההקמה ובזמן התפעול של האתר, עפ"י הנחיות נספח סביבה ונוף ובתאום עם היחידה הסביבתית.
2. רעש:
- מפלס הרעש מהשימושים בתכנית לא יחרוג מהקבוע בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) תשנ"ג-1992.
3. איכות אוויר:
- א. לא תתאפשר פליטת מזהמי אוויר בתחום התכנית.
- ב. בכל מקרה, מחויבת עמידה בתנאים כפי שנקבעו בחוק אוויר נקי, תשס"ח-2008 ו/או בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.
4. חיסכון במים:
- מערכות מים (השקייה, ברזים, מערכות סניטריות) יהיו מערכות חוסכות מים.
5. נטיעות:
- בשולי הדרכים, בקרבת חניה ניצבת/מקבילה, ינטעו עצים.
6. לא תותר נטיעת עצים ממינים אסורים ושאינם רצויים בהתאם לרשימת עצים אסורים שתהיה נהוגה באותה עת ע"י הגורמים המוסמכים העוסקים בשמירת טבע.
7. לא יעשה שימוש בצמחיה פולשנית בכל תחום האתר. צמחיה פולשנית קיימת תיעקר ותורחק מהשטח.



6.2

הפקעות ו/או רישום

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הועדה המקומית ו/או ירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראת פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 בכל דרך אחרת.

6.3

הוראות פיתוח

- הנחיות לשלב ביצוע העבודות:
1. יש להגיש תכנית חפירה ומילוי לכל שלב ביצוע לאישור מהנדס הועדה המקומית.
 2. לא יותר לשפוך ולערום עודפי עפר במהלך הבניה לתוך שטחים ציבוריים. יש להמנע מעירום עפר מחוץ לתחום השלב אשר נמצא בפיתוח.
 3. כל העבודות כולל מערום זמני- יתבצעו בתחומי בית העלמין ובתחום העבודות.
 4. יעשו כל הפעולות הנדרשות למיזעור פגיעה בסביבה בשלבי ההקמה ובזמן התפעול.
 5. שטחי התארגנות ואחסנה עבור כל שלב פיתוח ימוקמו בתוך שטח השלב. ניתן יהיה לחרוג לשטח השלב הבא רק במידה ויוכח כי אין אפשרות למקם את שטחי ההתארגנות והאחסנה בתחום שטח השלב.
 6. יש לבצע גידור זמני ככל שידרש, בעת עבודות ההקמה למניעת פגיעה באזורים גובלים.



6.4

ניהול מי נגר

1. התכנית נמצאת בשטח בעל חשיבות גבוהה מאד להחדרה והעשרה של מי תהום על פי תמ"א 1.
2. נגר עילי ינוקז במלואו ללא מתן אפשרות לחידור בתחום משטחי הקבורה, חלקות הקבורה יתוכננו בשיפועים ופני החלקה יאטמו ע"י רצפות קבורה ואיטום פתחי הקבורה עד להקמת

6.4	ניהול מי נגר
	<p>מצבות.</p> <p>3. לחלול והחדרת מי נגר עילי: לפחות 15% משטח המגרש יאפשר חדירת מי נגר וחלחולם לתת-הקרקע. השטחים חדירי המים יהיו בעלי ייעוד שטח ציבורי פתוח, דרך ו/או טיפול נופי, או שטחים מגוונים "חיצוניים" בתחום שטח בייעוד בית עלמין.</p> <p>לחילופין, תתאפשר הקמתם של מתקני החדרה בתחומי המגרש מחוץ לחלקות הקבורה.</p> <p>4. מפלס תחתית הקבורה יבוצע במפלס גבוה ממפלס מי התהום המירבי הצפוי.</p>

6.5	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהא הגשת תכנית בינוי ופיתוח מפורטת בק.מ 1:250 שתוגש כחלק מהיתר הבניה. התכנית תכלול בינוי, עיצוב, פיתוח נופי, תשתיות וניקוז לכל שטח שלב הפיתוח. התכנית תקבע בין היתר את מיקום טרסות הקבורה, גבהי הטרסות, גבהי ומיקום קירות התמך, מיקום המדרגות, מיקום המבנים בתחום המיתחם, מיקום משטחי בטון ההכנה לקבורה וחומרי בניה.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהא הגשת תכנית ניקוז, תכנית מים וביוב ותכנית חשמל.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה עבור כל שלב יהיה הגשת תכנית לשטחי התארגנות ודרכים זמניות לתקופת ביצוע העבודות, אשר ימוקמו, ככל הניתן, בתוך תחום השלב המיועד לפיתוח.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה עבור כל שלב, יהא הגשת פרשה טכנית המפרטת את האמצעים למניעת מפגעים, מטרדים ופגיעה בסביבה בזמן עבודות ההקמה.</p> <p>6. מסמך לטיפול בצמחיה פולשנית יצורף לבקשה להיתר בניה.</p>

6.6	תשתיות
	<p>1. ביוב:</p> <p>- תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז העירוניות.</p> <p>- חיבור קבועות סניטריות למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. מים: מערכת המים תחובר למערכת העירונית.</p> <p>3. חשמל: יותר מעבר קווי חשמל תת-קרקעיים בתחום התכנית.</p>

6.7	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלב א' - חלקות קבורה כולל כביש הגישה המזרחי ומגרש החניה הצמוד לו. (שלב א' בנספח הבינוי והפיתוח)	
2	חלקות קבורה (שלב ב' בנספח הבינוי והפיתוח)	<p>תנאי לתחילת ביצוע שלב זה יהא השלמת כל עבודות הפיתוח בשלב א' כולל שיקום שטחי חפירה ומילוי ושיקום שולי השטח המפותח.</p> <p>2. תנאי לתחילת ביצוע שלב זה יהא איכלוס של 60% מהקברים בשלב א'.</p>

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו כ- 15 שנה מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24