

הוראות התכנית

תכנית מס' 421-1264977

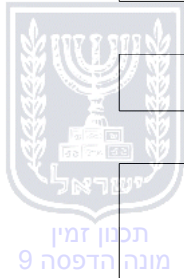
בית עלמין יישובי לשהם

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי שהם

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

שהם הוקמה בשנת 1993 ללא בית עלמין מקומי. פתרונות הקבורה נשענו על בתי עלמין באזור שהם, אולם לא נותרו שטחי קבורה בבתי עלמין אלו. לפי כך, בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מחוז מרכז מתאריך 31/10/2022, מוגשת תכנית להקמת בית עלמין בתחום השטח המונציפיאלי של שהם.

בית העלמין היישובי המתוכנן מחולק למתחמי קבורה: שדה, מכפלה ורבודה, תוך שילוב חומרי גמר ואבן מקומיים וצמחיה מקומית ישראלית המשתלבים בתא שטח הנופי הקיים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	בית עלמין יישובי לשהם
ומספר התכנית		

מספר התכנית	421-1264977
-------------	-------------

שטח התכנית	28.140 דונם
------------	-------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

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	שהם
קואורדינאטה X	196690
קואורדינאטה Y	658679

1.5.2 תיאור מקום

אזור התעשייה הצפוני של שהם

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שהם - חלק מתחום הרשות:

נפה רמלה

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
5521	מוסדר	חלק		7, 11
5522	מוסדר	חלק		1-2, 14

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

חבל מודיעין

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 10 / ג' 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ג'10/1. הוראות תכנית תמא/10/ג'1.	0			02/11/1991
תמא/ 19	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 19. הוראות תכנית תמא/ 19 תחולנה על תכנית זו.	3525	758		11/02/1988
גז' 10 / 401	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז'10/401 ממשיכות לחול.	3831	1011		03/01/1991
421-0485961	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית המתאר ממשיכות לחול.	8564	1927		09/12/2019



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				רויטל בכר שכטר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		רויטל בכר שכטר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500	1	25/12/2023	רויטל בכר שכטר	14: 12 25/12/2023		לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	06/12/2023	יעקב עזרא	09: 49 11/12/2023		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
	רשות מקומית	רשות מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה שהם	שהם	האודם	63	03-9723060		

תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה שהם	שהם	האודם	63	03-9723060		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רויטל בכר שכטר		רויטל בכר שכטר אדריכלים	שהם	קדם	58	03-9794634		avital@tbs-arch.com
	מודד	יעקב עזרא	531		ראשון לציון	לזרוב	17	03-9623817		

תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

הקמת בית עלמין יישובי לשהם

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד משצ"פ לבית קברות.
2. קביעת הוראות בינוי ופיתוח להקמת בית עלמין יישובי.
3. תוספת זכויות למבני עזר לבית העלמין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
בית קברות	26	קו חשמל מתח על
יעוד	תאי שטח כפופים	קו חשמל מתח עליון
בית קברות	26	
בית קברות	26	

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
שצ"פ	28,140	100
סה"כ	28,140	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
בית קברות	28,146.56	100
סה"כ	28,146.56	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	בית קברות
4.1.1	שימושים
	1. בית עלמין בהתאם להוראות תמ"א 19. 2. דרכים פנימיות וחניה. 3. מבני עזר (חדרי זיהוי, מחסנים, רחבת הספדים, חדרי שירותים וכדומה).
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. לא תאושר כל עבודה ו/או שימוש בקרקע בשטח התכנית אלא בהתאם לתכניות בינוי ופיתוח בקנ"מ 1: 100 אשר תאושרנה על ידי הועדה המקומית. התכניות תגדרנה את אופי הבינוי, עקרונות העמדת המבנים, גבהי ה- 0.00 של המבנים, פיתוח השטח, גובה פני השטח, קירות תמך, גדרות, חתכים, מקום משטחי בטון להכנה לקבורה, פיזור ומיקום העצים וכו'. 2. לפחות 50% מהשטח המיועד לקבורה ישמש עבור קבורה רבודה. 3. בהיקף בית העלמין תשולב רצועה ברוחב 5 מ' אשר תשמש לנטיעת עצים ותחצוץ בין הגדר לבין השימושים שבאתר בית העלמין. בית העלמין יהיה מוקף גדר בגובה 1.5 מ' לפחות, בהתאם למפורט בתכנית הבינוי. 4. תמיכת מפלסי הקבורה, ככל שתדרש, תבוצע ע"י קירות תמך מחופים באבן או לפי הנחיית מתכנן הנוף. 5. לאורך השבילים המרכזיים ינטעו עצים במרווחים של כ-6 מ'. במידת האפשר, בית העלמין יתבסס על הצמחיה המקומית תוך מתן דגש על יצירת בתי גידול אקולוגיים למגוון מינים ביולוגי מקומי. 6. תותר הקמת מתקני עזר- שירותים ציבוריים, מתקנים לנטילת ידיים, מתקני שתיה, מתקנים לאשפה ותאורה, כולל הכנה לתאורה שבילים לילית. 7. תותר הקמת מצללות ו/או קירוי ביריעות עמידות וכן ספסלי ישיבה בתחום בית הקברות. 8. יותר שינוי בתמהיל סוגי הקבורה (כל עוד השטח לקבורה רבודה לא יפחת מ- 50% משטח הקבורה נטו), בפרישת הקבורה, בסידור הקברים, במספר מפלסי הקבורה בשכבות הקרקע, ובמיקום השבילים. מספר מפלסי הקבורה בשכבות הקרקע ייקבע לעת הוצאת היתר בניה. יותר שינוי במיקום שטחי הקבורה, קירות התמך, גבהי הפיתוח שבתכנית וכן שינוי במיקום וכמות מבני העזר בבית העלמין. 9. יתוכננו דרכי גישה לאתר בית העלמין, תובטח הנגשה לאנשים עם מוגבלויות בהתאם לתקן. 10. חומרי הגמר ישלבו אבן מקומית, מתכת ועץ. 11. יובטח מעבר לרכב שירות עבור גישה לעמוד חשמל שמספרו 43407. העמוד יגודר בהתאם להנחיות חברת החשמל.
ב	ביוב, ניקוז, מים, תברואה 1. תנאי למתן היתר בניה -הכנת ואישור תכנית ניקוז בועדה המקומית. 2. תתוכנן מערכת ניקוז עילי או תת קרקעי או שילוב בשטח בית העלמין שתבטיח שמפלט מי התהום יהיה לפחות 3 מ' מתחת לפני הקרקע הסופיים בשטח המיועד לצרכי קבורה, וכדי להבטיח מניעת זיהום מי תהום.

בית קברות	4.1
חניה אזור החניה יתוכנן בשילוב נטיעות כך שפריסת העצים תבטיח קיומם של משטחי צל משמעותיים. תתוכנן חניית רכב פרטי וחניית רכב עבור עובדים ומבקרים, בהתאם לתקן החנייה בעת הוצאת החיתר.	ג



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
		גודל מגרש מוחלט	מעל הכניסה הקובעת				צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
			עיקרי	שרות						
בית קברות	26	2814	8100 (1)	400	4 (2)	1	5	5	5	5

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

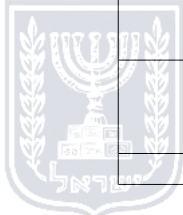
הוראות טבלה 5:

תותר הקמת מצללות וקירויים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחי הבנייה עבור קברים בקבורה רבודה, מבני עזר, חדרי זיהוי, מחסנים, רחבת הספדים מקורה, שירותים וכב'..

(2) באישור חברת חשמל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות

6.1

חשמל

א.מיקום תחנות השנאה (טרנספורמציה):

הקמת תחנות השנאה (תחנות טרנספורמציה בהן מותקנים שנאי חלוקה במסמך זה "תחנות השנאה") חדשות תותר בכל שטחי וייעודי התוכנית. פריסת תחנות השנאה תיעשה בהתאם לדרישות הרלוונטיות בכל דין, ובתיאום עם חברת החשמל במטרה להבטיח את אספקת החשמל ואת הצרכים התפעוליים לתחזוקה ולהפעלה של תחנות ההשנאה.

ב. קרינה בלתי מייננת:

מתקני החשמל יוקמו ויופעלו לפי היתרים שניתנו מטעם הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת.

ג.מידע נדרש להיתר:

תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה פניה לחברת החשמל במסגרת רישוי זמין לצורך קבלת מידע נדרש להיתר לעניין המרווחים המזעריים הנדרשים מרשת החשמל על כלל רכיביה, הצורך בהעתקה או בהרחקת תשתיות חשמל, והצורך בהקמתן של תחנות השנאה ו/או מיתוג לצורך אספקת החשמל לבנין.

ד.תיאום ואישור עבודות תשתית שאינן נדרשות להיתר:

לפני תחילת ביצוע עבודות דרכים ותשתיות, עבודות זמניות או עבודות להקמת מתקן גישה אלחוטית בהתאם להוראות סעיף 261, 266 ג', 266 ד', 266 ה' לחוק התכנון והבניה, ייערך תיאום מראש ובכתב עם חברת החשמל.

ה. תיאום ואישור עבודות חפירה:

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה, אף אם אלה אינן טעונות היתר בניה, יבדוק המבצע עם חברת החשמל את קיומם האפשרי של תשתיות חשמל סמוכות, לרבות כבלי חשמל תת קרקעיים קיימים או מאושרים ויסודות קוי חשמל עיליים. עבודות החפירה יבוצעו בכפוף לתיאום מראש ובכתב עם חברת החשמל בדבר המרחקים הנדרשים.

ו. מרחקי בטיחות בעת ביצוע עבודות בניה:

בעת ביצוע עבודות בניה יישמרו מרווחי הבטיחות הנדרשים בהתאם לתקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בניה) ובהתאם לנדרש במידע שנמסר במסגרת המידע להיתר ביחס לשמירה על המרחקים המזעריים הנדרשים בין מקום העבודה לבין תשתיות החשמל במהלך ביצוע העבודות.

ז. איסור בניה בקרבת קווים ומתקני רשת החשמל:

ז.1 לא יינתן היתר לבניה ו/או לשימושים הכרוכים בשהיה ממושכת במרחקים הנמוכים מהמפורטים בטבלה להלן ו/או במידע הנדרש להיתר.

ז.2 על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

ז.3 שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים קווי מתח על ועלעליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.

6.1

חשמל

ז.4 על אף האמור בסעיפים ז.1, ז.2, במידה ויותקנו תקנות לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת או לפי כל דין אחר, המחייבות שמירת מרחקים הגבוהים מאלה שנקבעו בהוראות אלה, יחייבו הוראות התקנות.

ז.5 נוהל זה יבחן אחת לשנה על מנת להתאים המרחקים הנדרשים בהוראות אלה למרחקים הנדרשים לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת.

6.2

חשמל

סימון בתשריט: קו חשמל מתח על

קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו:
מרווח מינימלי מציר הקו 35 מ'.

* במקרה של בניה בקרבת קווי מתח עליון/ על קיימים עם שדות גדולים מ- 300 מטר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים מזעריים המותרים.

6.3

חשמל

סימון בתשריט: קו חשמל מתח עליון

קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו:
מרווח מינימלי מציר הקו 20 מ'.

* ביחס לקרבה לקווים חד מעגליים בתיאום עם חברת החשמל

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית