



סעיף 2	תכנית בינוי: נס/בינוי נס/מק/1/180
פרוטוקול לישיבת ועדת המישהנה לתכנון ולבניה מספר 202103 תאריך: 22/03/2021	

שם התכנית: בינוי בית העלמין נס/מק/1/180

סוג תוכנית: תכנית בינוי

בעלי ענין

יוזם/מגיש

מועצת בית העלמין "חברה קדישא" נס ציונה

מטרת הדיון

תוכנית נס/מק/1/180 המאושרת בשטח זה, קובעת, בין היתר, כי הוצאת היתרי בניה כפופה לאישור תוכנית בינוי. לאור הגידול בשיעור האוכלוסייה בעיר וכתוצאה מכך גידול בכמות הקברים הנדרשת, הוגש שינוי לתוכנית הבינוי ע"מ להגדיל את כמות הקברים.

הערות בדיקה

תוכנית הבינוי המוצעת מגדילה את כמות הקברים ע"י:

1. קבורה במכפלות (2 קומות מתחת לקרקע).
2. הגדלת צפיפות הקברים על חשבון מעברים.

תוכנית הבינוי המוצעת משנה את הוראות הבינוי של סעיף 11.1 בתוכנית נס/מק/1/180 הקובע "תוכן תוכנית בינוי ופיתוח למתחם תוגש לאישור הועדה המקומית. 50% משטח הקבורה יועד לקבורה רוויה", וכן את המוצע בבינוי המצורף ל-תב"ע בדבר בניה רוויה בקומות (על קרקע).

כמו כן מגדילה תוכנית הבינוי המוצעת את כמות הקברים לדונם מעבר לתוכנית התקפה: מצב קיים 2813 קברים, מצב מוצע 4621 קברים.

בהתאם לתוכנית התקפה ניתן לשנות את גבולות המתחמים ובתנאי שלא יהיה שינוי בשטחם, יחד אם זאת בתוכנית המוצעת במתחם שהוקצו לקבורה האזרחית, קטן השטח נטו מ- 646 מ"ר ל-480 מ"ר ומספר הקברים פחת ב-3.

צפיפות ברוטו כללית לדונם גדלה ביחס לתוכנית התקפה: קיים - 352 קברים, מוצע - 580 קברים

המלצת מהנדס העיר

לאשר את התכנית בתנאי לתיקונים טכניים של תכנון עיר.

אין להפחית את מספר העצים ביחס לתוכנית התקפה, ניתן להוסיף שתילה בשטח ההקפי ובסמוך לעצים המוצעים בתוכנית.

מהלך דיון

סמדר ירון: תכנית בינוי נס/מק/1/180. אישור של תכנית בינוי ופיתוח. התכנית שבתוקף שהיא נס/מק/1/180 המאושרת בשטח קובעת בין היתר כי הוצאת היתרי בניה כפופה לאישור תכנית בינוי. לאור הגידול בשיעור האוכלוסייה בעיר וכתוצאה מכך גידול בכמות הקברים הנדרשת, הוגש שינוי לתכנית הבינוי על מנת להגדיל את כמות הקברים, הגדלת כמות הקברים נעשית על ידי קבורה במכפלות של שתי קומות מתחת לקרקע. והגדלת הצפיפות הקברים על חשבון מעברים. היום השטח שמיועד להרחבה של בית העלמין מחולק לשלושה אזורים. על פי תכנית הבינוי שבתוקף. יש אזור לקבורה רגילה, אזור לקבורה רוויה, שמיועד לקבורה בקומות, שלוש קומות מעל פני השטח. והקבורה האזרחית. במתחם א', שזה המתחם של הקבורה הרגילה, היה לנו סך הכל 923 קברים רגילים, עכשיו יש לנו 2128 קברים של מכפלות. במתחם ב', שגם הוא לקבורה הרגילה, היה לנו 1434 קברים ועכשיו יש לנו 2040 קברים במכפלות.

ב' 2 קבורה האזרחית היה לנו 456, כאן בתכנית יש 453 ביקשנו מהמתכנן לתקן את זה, ונמצא עוד מקום להוסיף קבר כך שנגיע לאותו מספר של 456 קברים. זאת אומרת סך הכל היה לנו 2813 ואנחנו עכשיו ב-4621.

נאור ירושלמי: לפי התמ"א צריך פרוגרמה ל-25 שנה, עם צפי ל-25 שנה קדימה מיום הכנת התכנית. יש לנו פרוגרמה ל-25 שנה קדימה אני מדבר על החלקה האזרחית.



סמדר ירון: כרגע פועלים על פי התכנית שבתוקף. בתכנית המתאר 2040 ושם יש לנו הרחבה של השטח בתחום הנופש המטרופוליני, כרגע אנחנו מחכים להחלטות בנושא הזה, אבל כרגע אנחנו מתייחסים לתכנית שהיא בתוקף, לא מדובר על תכנית אלא רק בתכנית בינוי.

נאור ירושלמי: הדרישה היא בתכנית הרחבה של בית עלמין שלפחות 10% מהשטח יהיו לחלקה האזרחית, האם זה עומד בדרישה הזאת?

רוני הורוביץ: התכנית הינה בתוקף. מבוקש שינוי לבינוי, בין תכנית הבינוי שהיתה מלווה בתב"ע לבין התכנית הזאת. אין בה שינויים מבחינת השטח ברוטו שמוגדר בתב"ע לנושא של קבורה. ולמעשה הם נותנים מענה לפי הוראות התב"ע לכמות הקברים, או שמעלים את כמות הקברים, זו התב"ע. סך הכל הם עומדים בקריטריונים.

נאור ירושלמי: זהו, השאלה אם זה עומד בקריטריונים, לא יתקילו אותנו בהמשך בטענה שלכאורה אנחנו לא עומדים כאן באיזה שהוא קריטריון ואז עלולים גם לתקוע, אולי, חלילה את כל התכנית.

סמדר ירון: התב"ע בתוקף, אנחנו לא משנים שם שום דבר מההנחיות של התב"ע שבתוקף. אז אי אפשר לתקוף אותנו על זה שאנחנו לא פועלים בהתאם להוראות החוק. כל הדברים האלה נבחנו כבר בעת שהתב"ע אושרה, סך הכל עושים כאן איזה שינוי בינוי.

נאור ירושלמי: מה בדבר מבני שירות לחלקה האזרחית, הרי כל הרעיון זה שזה יהיה בנפרד מחברה קדישא וינוהל על ידי גורם אחר כלשהו שייבחר איך שייבחר. ואני לא מניח שהם יוכלו לעשות שימוש במבנים ובמתקנים של חברה קדישא לצרכים שצריך בהכנה לקראת זה, השאלה אם יש כאן הגדרה של שטחים לשימוש לחלקה הזאת.

סמדר ירון: התב"ע שעל פיה אנחנו פועלים לא הקצתה להם שטחים מיוחדים, נצמדנו לתב"ע, התב"ע שקיבלה תוקף הסתמכה על המתקנים הקיימים.

אינג' בועז גמליאל: זאת התב"ע, זאת תכנית שהתאשרה, אנחנו לא יכולים לעשות עכשיו דברים שהם מעבר לתב"ע.

רוני הורוביץ: חייבים להדגיש, התכנית היא תכנית בתוקף, היא נתנה אמירה לעניין קברים ומספרי הקברים. היא לא נותנת אמירה לאיזה שהם מבנים או זכויות נוספות מעבר אליה. לא יכולים בתכנית הזאת להוסיף איזה שהיא תוספת בניה כלשהי, כי היא לא מאפשרת. ולכן השאלה הזאת מתייתרת.

נאור ירושלמי: אני מבין לגבי התכנית שעליה אנחנו דנים, אבל כיוון שאנחנו גם צריכים להתייחס למציאות, אולי אנחנו צריכים לנסות לקדם תכנית נוספת שתיתן פתרונות עתידיים לכל הצרכים, השירותים הנדרשים לבית עלמין שעלול להיות בבוא הימים נפרד בהתנהלות שלו, לדעתי יש אפילו בהנחיות התמ"א, מוזכרים גם מבני השירות של בתי העלמין האזרחיים. אני מתכוון לשינוי 7 בתמ"א 19 שאני מניח שהתעסקתם איתו כשבאתם לעשות את התכנית הזאת.

אינג' בועז גמליאל: קידמנו את הנושא במסגרת התכנית מתאר הכוללנית. כרגע הוועדה המחוזית גרעה את השטח, משום שזה באזור נופש מטרופוליני, אבל בכל מקרה זה נמצא על שולחנו במסגרת תכנית המתאר הכוללנית ובמסגרת התמ"מ.

נאור ירושלמי: אני מבקש שזה שהערות יירשמו ויקבלו התייחסות ברגע שזה יתאפשר, מכיוון שאחרת בלי מבני שירות מתאימים, שלא לדבר על שטח התכנסות וסככה למתכנסים והדברים הבסיסיים שצריכים להיות.

בועז, רגע, עוד בקשה אחת קטנה שלא קשורה לתוכן עצמו אבל למהות של העניין. אני מבין שהיו מפגשים, לא יודע אם עם ההנדסה, אבל בטח בדרג של ראש העיר, עם גורמים שמעורבים בקבורה האזרחית. ואני חושב שהם צריכים גם להיות גורם שנלקח בחשבון, לא יודע אם אתם ישתם איתם או לא, אבל לוודא שוב שאנחנו לא יוצרים פה משהו שאחרי זה יהפוך למשהו שבלתי ניתן ליישום כי הוא לא מתאים לצרכים הקיימים בתחום הזה. אז יש היום כל מיני גורמים שמתעסקים בזה, ברמה העירונית וברמה הארצית, ואני חושב שזה נכון להיוועץ גם איתם.

עמוס לוגסי: מקבלים את ההמלצה.

נאור ירושלמי: התשובות לשאלות ששאלתי הן לא ברורות לי. אני לא מתנגד לתכנית אבל אני מבקש להימנע.

החלטה: מאשרים ברוב קולות את המלצת מהנדס הועדה.

**החלטות**

לאשר את התכנית בתנאי לתיקונים טכנים של תכנון עיר.

אין להפחית את מספר העצים והקברים ביחס לתוכנית התקפה , ניתן להוסיף שתילה בשטח ההקפי ובסמוך לעצים המוצעים בתוכנית.

דרישות מקדמיות

- נסחי בעלות
- יש להשלים נסחי בעלות לחלקות 57,21
- יש להשלים תשריטים לזכויות מעבר בהתאם לרישום בנסחי בעלות
- כתובות הבעלים
- לא צורפו כתובות הבעלים הרשומים אשר אינם מגישי התוכנית
- הודעות לבעלים
- אין ידוע של הבעלים בתחום התוכנית
- תצהיר למשלוח הודעות לשותפים בנכס
- לא נשלחו הודעות לשותפים בנכס ולפיכך לא הוגש תצהיר
- הסכמת בעלים
- משלוח הודעות ע"פ החוק
- קבלת כל המסמכים בנייר

דרישות לוועדה

- אישור תנועה
- אישור פיתוח
- חוות דעת הידרולוג
- תאגיד המים
- קבלת צרופות סרוקות בפורמט PDF
- קבלת מסמכי התוכנית והצרופות נייר 2 העתקים לוועדה

דרישות לאחר ועדה

- תיקון ע"פ החלטת הוועדה והערות מח' תכנון
- יש לתת ביטוי ולסמן זכויות מעבר ע"פ התשריטים הרשומים בטאבו
- העלאת הקבצים סופיים
- מסירת עותקים סופיים (נייר) לוועדה
- פרסום