

47-2021732

משרד הפנים
מחוז מרכז

12. 12. 2013

נתקבל
תיק מס'

כפר קאסם
תכניות ק/3444/2
הרחבת בית הקברות הקיים
נספח נופי סביבת

הוועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"
08-12-2013
מ.ת.ס.מ.ע.

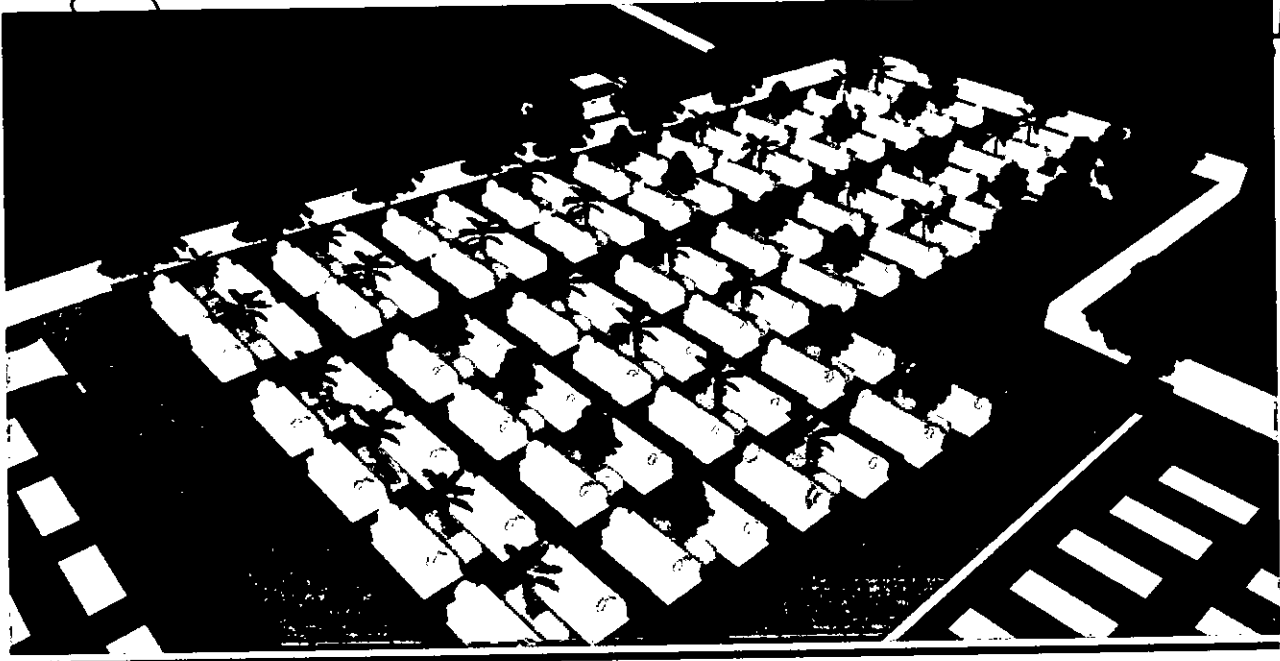
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז המרכז
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
14.12.13 (ק/3444/2)
לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

2013

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הוועדה המקומית לתכנון ובניה "קסם"
תכנית מתוכנית מס' 2/3444/ק
28.7.10
ב-11.12.13
הועדה המחוזית
להכרזת הטענות

5-03-2014
תאריך
יו"ר הוועדה המחוזית



הוכן ע"י המחלקה הטכנית
עיריית כפר קאסם



מבוא

כפר קאסם הוא אחד היישובים הערביים הגדולים במרכז הארץ, ממוקם בסמוך למחלף "קסם" ומחלף אבן העזר ובנקודת המפגש של מספר דרכים מרכזיות, כביש מס' 6 (חוצה ישראל), כביש מס' 5 (חוצה שומרון) וכביש מס' 444.

כפר קאסם, הוכרז כעיר בשנת 2008, מונה כיום כ-20000 תושבים, המתגוררים ב-5000 יחידות דיור שכל אוכלוסייתו היא ערבית מוסלמית. בשנת 2003 אושרה תכנית המתאר של כפר קאסם, תכנית מס' ק/3000.1. תכנית זו הסדירה את כל השטחים שהיו מיועדים לפיתוח עירוני בתכניות קודמות, אך לא נלקח בחשבון את הצורך להרחבת בית הקברות הקיים כפתרון עתידי לקבורה בישוב, כיום קיימת מצוקה אמתית ונדרשת הרחבה מיידית לבית הקברות הקיים.

1. המצב הקיים

1.1. בית הקברות הקיים :

בית הקברות הקיים ששטחו כ-8.0 דונם ממוקם בחלק המזרחי של הישוב כפר קאסם, סמוך למבני מגורים ולמגרש כדורגל וממוקם על טפוגרפיה מתונה. הגבהים באזור בית הקברות נעים בין 139-141 מ' מעל פני הים. בשטח בית הקברות קיימים שני מבנים לשרות הקבורה ולאחסון, סככת תפילה מבני קבורה בצורה לא מסודרת, שבילי גישה מעפר. בחלק הצפוני קיים שטח קבורה לחללי טבח כפר קאסם מרוצף באבני משתלבות אך הבנוי של הקברים אינו מסודר כראוי.

השימושים הסמוכים לבית הקברות

מפת תרשים הסביבה הקרובה לתכנית מראה כי בית הקברות הקיים והיחידים בכפר קאסם מוקף בבתי מגורים מאוכלסים, מהצד המערבי במרחק של כ-3 עד 5 מ'. מדרום לאתר בית הקברות קיים שטח שיעודו לפי תכנית המתאר מגורים אך אינו בנוי, עם הפרדה של רצועת גינון דלה. מהצד המזרחי מוקף בית הקברות במגרש כדורגל ומפריד בניהם יציע הצופים וגדר בטון ובנוסף איזור מגורים מאוכלס עם הפרדה של שביל אספלט המוביל לבית הקברות ולשכונה המזרחית, בצד הצפוני כביש הגישה ואזור מגורים מאוכלס במרחק של כ-15 מ'.

1.2. שטח הספורט הקיים :

תכנית המתאר מס' ק/3000.1 כשאושרה בשנת 2003 ייעדה את השטח המיועד כיום להחלפה כשטח ספורט, אך שטח זה נשאר ללא שימוש, לא מפותח והטיפול הנופי בו הוזנח. לא קיימים בשטח זה עצים בוגרים להעסקה. ראה תמונות בהמשך. למען פתרון מצוקת הקבורה בעיר, נבחר שטח זה להחלפה, למגורים ולשטח ציבורי פתוח, על מנת לא להשאירו ללא פיתוח או טיפול נופי ראוי, וכדי לפתח את השכונה הקיימת ולשלב עם העיר במינימום מפגעים.

2. מטרות התכנית

מטרת התוכנית המוצעת העיקרית נועדה לתת פתרון זמני למצוקת הקבורה הקיימת בעיר כפר קאסם ולשלב את התכנון המוצע כולל התשתיות הנדרשות לצרכי קבורה עם בית הקברות הקיים והסביבה ובנוסף לפתח את השכונה ואיזור שטח הספורט ע"י החלפת ייעודו לשטח ציבורי פתוח, ובהתאם לתת הנחיות לפיתוחו.

3. הנחיות נופיות סביבתיות בכל שטח התכנית

3.1 פסולת יבשה ועודפי קרקע

- הטיפול בעודפי עפר ופסולת בנין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה וכדלקמן:
- א. בהיתר הבניה יקבעו תנאים בדבר דרכי פינויה המתוכננים של פסולת הבניין אל אתר לסילוק או טיפול בפסולת בנין, במהלך העבודה ומייד לאחר השלמתה.
- ב. לא תינתן תעודת גמר לבנין, אלא לאחר שתפונה פסולת הבניין מהמגרש לאתר סילוק או טיפול בפסולת הבניין.
- ג. לא יותר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן חומר מילוי או סלעים אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י הרשות המקומית.
- ד. בכל מקרה ייאסר לשפוך שפך בניה ו/או סלעים באזור השצ"פ ו/או שטחים פנויים אחרים בשכונה.
- ה. תחול חובת גידור זמנית בעת ביצוע עבודות הבניה והפיתוח במגרש המיועד לבניה חדשה על מנת להבטיח את אזור השצ"פ נקי משפכי עפר או עודפי פסולת בנין.
- ו. הועדה המקומית תקפיד על מימוש חוק התכנון והבנייה באשר לחיוב בהיתר הבניה את פינוי פסולת הבניין לאתר מסודר, תוך ציון שמות האתרים אליהם ניתן להפנות את הפסולת היבשה.

תנאים למתן היתר בניה

1. המצאת שובר התקשרות עם אתר לטיפול בפסולת בנין מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
 2. הועדה המקומית תדרוש הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע עבודות הבניה.
 3. איגוד ערים לאיכות הסביבה משולש דרומי יהיה הגוף המקצועי שיאשר את כתב הכמויות.
- #### התניה לטופס 4 (חיבור הבניין לחשמל)
1. על הוועדה המקומית לדרוש קבלות כניסה לאתר פסולת יבשה כתנאי למתן טופס 4.
 2. איגוד ערים לאיכות הסביבה משולש דרומי יהיה הגוף המקצועי שיבדוק ויאשר את הקבלות.
 3. אישור מפקח הוועדה המקומית כי המגרש וסביבתו נקיים מעודפי עפר.

3.2 קירות תומכים

1. הפרשי גובה כלפי דרכים, רחובות ושטחים ציבוריים יתמכו ע"י קירות מאבן טבעית או מתועשת, (לפי פרט מאושר ע"י מהנדס העיר). קירות תמך לאורך חזית המגרש יבוצעו בצורה מדורגת כך שפני ראש הקיר יהיו אופקיים.
2. גובה הקירות התומכים האחוריים של המגרש, הגובלים בשטח הציבורי לא יעלה על 3.50 מטר. באם קיים צורך בקירות גבוהים יותר, הם יעשו בצורה מדורגת כך שגובה הקירות לא יעלה על 1.2 מ' והמרחק האופקי בין ראש קיר תחתון לקיר שמעליו יהיה לפחות 1.00 מ' נטו כשטח לאדמת גינון. עומק המקום לשתילה יהיה לפחות 80 ס"מ.

3.3 גדרות, מעקות ושערים

1. לאור העובדה שההרחבה המוצעת של בית הקברות צמודה ובמרחק לא גדול מאזור המגורים יש לבצע גדר היקפית המפרידה בין בית הקברות המוצע והשימושים הגובלים מסביב.
1. גובה הגדר יהיה לפחות 1.2 מ', בגמר אבן טבעית או מתועשת בנוסף מעקה מתכת המשלים את גובה הגדר 1.8 מ'.
2. הקירות המפרידים בין מגרשים ורחובות או שצ"פ יהיו בגמר אבן טבעית או מתועשת בגובה אחיד 1.2 מ'.
3. ניתן להרכיב גדרות מפרופילי מתכת מעל הקירות בתנאי שגובהן לא יעלה על 0.60 מ'.
4. בין מגרשים סמוכים, אשר אינם מופרדים ע"י דרך, תוקם גדר.
5. לגדר תהיה תגורת מסד שגובהה מעל מפלס הקרקע הסופי שלידה לפחות 15 ס"מ.
6. הגדר תורכב מפרופילי מתכת מגולוונים, לא תותר הקמת גדרות רשת או טייל.
7. כל הגדרות, המעקות הנמוכים ומעקות הבטיחות בשטח הציבורי יהיו מפרופילי מתכת בלבד.
8. על כל אלמנטי הגידור לעמוד בתקני הבטיחות של מכון התקנים הישראלי, המעודכנים מעת לעת, והרלוונטיים. ארונות חשמל, מים וגז ימוקמו בתוך נישות בקירות לפי פרט אחד.

4 הנחיות נופיות סביבתיות לבית הקברות המוצע

הנספח הסביבתי הנופי לתכנית מתייחס לפתרונות שיידרשו במסגרת ביצוע התכנית וכדי לשלב את תכנית ההרחבה המוצעת לבית הקברות הקיים עם המגורים הקיימים בהרמוניה ובמינימום מפגעים.

תכנית בנוי:

לפי תמ"א 19 סעיף 3.2 (ה) מצורפת לתכנית המפורטת תכנית בנוי עקרונית המהווה חלק בלתי נפרד ממנה והמראה את המצב הקיים והמצב המוצע תוך השתלבות לקיים ומציגה את הפרטים הבאים.

1 רצועת גינון וצמחיה

בהיקף בית הקברות המוצע תינטע רצועת גינון ועצים בוגרים. יש להשתמש בצמחיה חוסכת מים במידת האפשר. תכנון הנטיעות יתחשב בצמחיה הקיימת באזור בית הקברות הקיים, לשמירה על רצף העיצוב. שתילת עצים וצמחים בין חלקות הקברים באופן מסודר, הפיקוח על הביצוע באחריות מהנדס הרשות המקומית. במסגרת ביצוע התכנית יש לשמור במידה מרבית על העצים והצמחיה הקיימים.

2 מפלסים סופיים

שיטת הקבורה הקיימת גובה מפלסי הקברים והמצבות לא יעלה על 70 ס"מ מפני השטח. המצבות יבנו מאבן שיש בהתאם לקבורה הקיימת בשטח.

3 מערכת הניקוז

ביצוע מערכת ניקוז אשר לא תאפשר חלחול באזור הקברים, אלא לאורך השבילים הראשיים המפרידים בין חלקות הקברים, הניקוז יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הקיימת בשכונה הצמודה על מנת שיובטח אי זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.

4 מתקני תברואה

אין בתחום בית הקברות מתקני תברואה מהסיבה שלפי הדת האסלאמית נאסר שימוש כזה.

5 אספקת מים

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית הקיימת בבית הקברות תחת הפקוח של מהנדס הרשות ומחלקת התברואה בעיריית כפר קאסם. מוצע מתקן לשיטיפת ידיים ועמדת מי שתייה בלבד. אספקת המים לכפר קאסם מבאר העירייה שנמצאת בגובה של 100 מ' מעל פני הים ועומק מי תהום באזור הבאר הוא 127 מ'. בית הקברות הקיים והמתוכנן כאמור ממוקם בשטח שהגבהים בו נעים בין 139-141 מ' מפני הים, ועומק מי תהום הוא כ-167 מ' מפני הים. לאור העובדה הזאת סביר מאוד להניח שלא ניתן לזהם את מי תהום.

6 אספקת חשמל לתאורה

תבוצע תאורת רחוב לאורך השבילים ובאזורי הישיבה, עפ"י תכנון מהנדס חשמל. יקבע אותו סוג ודגם לעמודי התאורה בהיקף ובשבילי הגישה בין חלקות הקברים בהתאם לקיים, ובאישור מהנדס הרשות המקומית.

7 אשפה

סידורי פינוי האשפה יהיה בהתאם להנחיות הרשות המקומית. פסולת חקלאית וגזם, תפונה ותסולק על ידי הרשות המקומית.

8 דרכי גישה

צירי מעבר יבוצעו בהתאם להנחיות תכנית הבינוי ומהנדס הרשות ויכללו רחבות מרוצפות, פינות ישיבה, אזורי גינון ותאורה. לא יותר מעבר כלי רכב בכל שטח התכנית למעט רכב שרות וחרום במידת הצורך. ביצוע שבילי הגישה ופיתוח השטח יבוצעו במקביל על מנת למצוא פתרונות לחלק מעודפי החפירה בתחום התכנית.

9 מבני שרות

בתחום בית הקברות קיימים שני מחסנים שמיועדים לאחסון ציוד הקבורה בלבד כמוכן קיימת סככת תפילה מקורה, ואין צורך להקמת מבנה שירות נוסף.

10 ריהוט

ריהוט רחוב יבוצע לפי דגם אחד בכל המתחם. הדגם, הכמות והמיקום בהתאם לתכנית הבנוי ובתאום עם מהנדס הרשות המקומית.

11 שילוט

מיקום, עיצוב, וגובה השלטים יקבע לפי תכנית הבנוי ובתאום עם העמותה האחראית על הקבורה בישוב ובאישור מהנדס הרשות המקומית.

5 הנחיות לעיצוב נופי בשטח הציבורי הפתוח :

1. השטח הציבורי יפותח כגן שכונתי ציבורי אשר ישמש למעבר תשתיות תת-קרקעיות ויכלול: מגרשי משחקים שבהם מתקני משחקים מוצללים, שבילים, פינות ישיבה מוצללות, מסלולי אופניים, ריהוט רחוב וישיבה, תאורה, פינות צמחיה וכל הדרוש לעיצוב השטחים הפתוחים, ע"פ עקרונות תכנית הפיתוח.
התשתיות הקוויות יוטמנו בתת הקרקע ובשולי תא השטח, באופן שלא יפגע באפשרויות הגינון (נטיעת עצים מעמיקי שורש) והפיתוח של השטח ובפוטנציאל השימוש בו לפנאי, לספורט ולנופש.
2. בכל השטח הציבורי, תבוצענה העבודות לפי תכנית עיצוב אחידה, באישור מהנדס הרשות המקומית תוך שימוש בפרטי עיצוב וחומרים דומים ומאותה משפחה, לשמירה על רצף העיצוב (הערה זו מתייחסת לשבילי הולכי רגל, מדרכות ציבוריות רחבות, מדרגות, מעקות נמוכים, מעקות בטיחות, קירות, ריהוט רחוב ותאורה).
3. צירי מעבר יבוצעו בהתאם לתכנית הפיתוח ויכללו רחבות מרוצפות, מדרגות, פינות ישיבה, אזורי גינון ותאורה.
4. לא יותר מעבר כלי רכב בשצ"פ למעט רכב שרות וחרום במידת הצורך.
5. באם קיים צורך בביצוע מהלכי מדרגות, יש להקפיד על מהלכי מדרגות של לא יותר מ – 9 מדרגות בכל מקבץ, ולבצע לאורך מעקה בטיחות או מאחז יד ע"פ הצורך ותקני הבטיחות. יש לבצע אזור ישיבה ומנוחה כל 3-5 מהלכי מדרגות.
6. השבילים יכללו רחובות מרוצפות כמפורט. תבוצע תאורה לאורך השבילים ובאזורי הישיבה, ע"פ תכנון מהנדס חשמל ותאורה ובהתאם לתכנית הפיתוח.
7. תכנון נטיעות יתחשב בצמחיה הקיימת באזור, ויעשה תוך התחשבות בכל קריטריונים הגננים המקצועיים.

6 כבישים מדרכות וחניות:

1. תכנית הכבישים ופיתוח התשתיות תעשה במקביל לפיתוח השצ"פ על מנת למצוא פתרונות לחלק מעודפי החפירה בתחום התכנית.
2. בכל החניות והמדרכות, לאורך הרחובות, יבוצעו העבודות לפי תכנית עיצוב אחידה ובשימוש חומרים דומים ובאיכות טובה וזהים לאלו של השצ"פ, לשמירה על רצף העיצוב (כולל ריהוט רחוב).
3. בכל מקרה של פרוק והריסת דרכים קיימות יש להעביר את הפסולת למקום מאושר ע"י הפיקוח והרשות המקומית, יש לשקם השטח שנהרס ולהחזירו למצבו הטבעי.
4. במדרכות שרוחבן 2.0 מ' ומעלה, יינטעו עצים גדולים (דרג 7) כל 8 מ' יש לתאם כניסות לבתים ולחניות הפרטיות כך שלא יפגע רצף הנטיעות.
5. בתחום המדרכות ושולי הדרך יינטעו עצים, אשר לא יהוו מפגע בטיחותי והפרעה לתנועה.

7 חדר טרנספורמציה :

1. יותר להקים חדר טרנספורמציה בש"פ בגודל מכסימלי של 12 מ"ר בתאום עם מהנדס הרשות המקומית וחברת החשמל הישראלית.
2. החדר יתוכנן ויבוצע כחלק מתכנית הפיתוח של השצ"פ כדי לשלב את המבנה בסביבתו. תכנית הפיתוח תכלול את מיקום החדר, מיקום קירות, מסלעות, גינון ודרך גישה לחדר השנאים.
3. המבנה יחופה באבן בהתאם למבנה קירות הפיתוח.

8 מתקנים לאיסוף אשפה ותאי שירות :

1. מתקנים ביתיים לאיסוף והרחקת אשפה יהיו בשיטה, בעיצוב ובנפח שיקבע מנהל אגף איכות הסביבה והתברואה ברשות המקומית. המתקנים יתוכננו כך שניתן לבצע בהם הפרדה בהתאם לחוק המחזור.
2. תאי שירות שכוללים : חיבור למים, בזק, כבלים, חשמל ואשפה, ימוקמו בתוך נישות בקירות שבחזית המבנה. לא יונחו פחי אשפה או תאים למיניהם על המדרכה.
3. ארגזי מחזור ימוקמו ע"פ פריסה, אזורי החלוקה ונגישות שתוגדר ע"י מהנדס הרשות באזור.

9 ריהוט :

1. ריהוט רחוב - ספסלים, עמודי מודעות, פרגולות, אשפתונים ומתקני מים, יבוצעו לפי דגם אחד.
2. הדגם, חכמות והמיקום יקבעו ע"י מהנדס הרשות.
3. תאורה - יקבע סוג ודגם אחד לעמודי התאורה ברחובות ובשצ"פ, ע"י מתכנן התאורה ובתאום עם תכנית הפיתוח ובאישור מהנדס הרשות.
4. שילוט-יקבע עיצוב אחד. כמות, מיקום, וגובה השלטים יקבע לפי הוראות מהנדס הרשות.
5. יש למקם בורות תשתית במקומות המגוונים ולא בשבילי הולכי רגל במקומות שלא מתאפשר, יש לשלב את המכסים כחלק מדוגמת הריצוף הכוללת במקום.

10 צמחיה

1. יש להשתמש בצמחיה חוסכת מים.
2. הצמחיה המומלצת : עצי זית, מיש, חרוב, אלונים (מינים שונים) אדר סורי, מילה סורית.
3. במרווח שבחזית המגרש הפונה לדרך תחול חובת נטיעת עצים. יינטע עץ אחד לכל 8 מ' רוחב חזית. העצים יינטעו ע"י בעל הנכס ותחול עליו חובת שמירתם של העצים.

11 תכנית פיתוח :

1. על מגיש הבקשה להיתר בניה לדאוג לביצוע כל עבודות הפיתוח עם השלמת הבניה, בהתאם לתקנות ולדרישות הרשויות ולשביעות רצון הועדה המקומית, כתנאי למתן אישור גמר בניה.
2. תכנית פיתוח המגרש תוגש לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה כחלק מהבקשה להיתר.
3. כל תכניות הפיתוח, הגינון וההשקיה, יוגשו לאישור מהנדס הרשות לפני הגשתן לאישור לוועדה המקומית.
4. תכנית הפיתוח תכלול : (כל הגבהים הסופיים) סימון גובה, כניסה לבניין, שבילי גישה ומדרגות, חניה וסימון מקומות החניה, רחובות מרוצפים, קומת עמודים פתוחה, גבהי גמר סופיים של פיתוח המגרש, העמדת המבנה, תוואי קירות וגדרות, חומרי הגמר. תוואי וגבהי פתרונות ניקוז, פרטים וחתכים עקרוניים לקירות כולל פריסת הקירות, מתקני אשפה, עמודי תאורה, ארונות תקשורת, קווי חשמל, טלוויזיה, תקשורת, מים, ביוב וגז, מתקני גז ומונים, חיבור לתשתיות ציבוריות, מרכזיות תשתית, שטחי הגינון כולל מתקני משחקים וריהוט גן, ריהוט רחוב, מדרכות וחניה בדרכים הנכללות בתכנית הפיתוח, כולל חומרי גמר וריצוף עם צבעים ודגמים.
5. תצורף תכנית נטיעות ועקירות של עצים ושתילת צמחים ושיחים עם סימון מערכת השקיה עקרונית, רשימת עצים לנטיעה ולעקירה.
6. יש לתאם את תכנון הפיתוח של המגרש עם תכניות הפיתוח של כל המגרשים השכנים, לדרכים, לצמחים ולשצ"פ הסמוך למגרש, כדי לייצור חזית אחידה לרחוב.

א. לחלן צילומים מהאזור בית הקברות הקיים:



ב. להלן צילומים מאזור הספורט הקיים:





