

מחוז המרכז

אדר' דורון דרוקמן 8.12.03

מתכנן באזור המרכז

תאריך

444 / כס'

מרחב תכנון מקומי כפר - סבא

תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות מס' כס' / 444

שינוי לתכנית מתאר כס' / 1/1

=====



1. מחוז: מרכז
2. נפה: פתח-תקוה
3. מקום: כפר-סבא
- גוש: 7534
- חלקה: 40
- חלקי חלקות: 30, 35, 36, 41, 42, 43, 50, 54
- גוש: 7601
- חלקי חלקות: 1, 37
- גוש: 7535
- חלקי חלקות: 2, 29
4. שטח התכנית: 151.424 דונם.
5. יחס התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובנייה כפר - סבא מנהל מקרקעי ישראל (חכירה ע"י שונים)
- בעל הקרקע: הוועדה המקומית לתכנון ובנייה כפר-סבא.
- עורך התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' כס' / 444, המהווה שינוי לתכנית המתאר כס' / 1/1.
6. שם התכנית: חולות.
7. חלות: הוראות תכנית זו תחולנה על השטח המותחם בקו כחול בתשריט. התשריט מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בכל העניינים הנוגעים לתשריט ולתכנית.

8. הוראות תכניות קיימות:

הוראות תכנית המתאר כס' / 1/1, יש להן תוקף מלא בשטח התכנית, במידה וקיימת סתירה בין תכנית זו לתכנית הנ"ל, תהיינה הוראות התכנית כס' / 444 עדיפות.

9. מסמכי התכנית:

- א. תשריט בק.מ. 1:2500, 1:1250.
- ב. נספח בינוי מחייב בק.מ. 1:1250.
- ג. נספח תנועה מנחה.
- ד. תקנון בן 4 דפים.
- ה. נספח נופי.

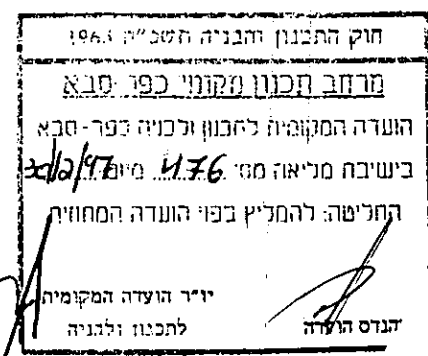
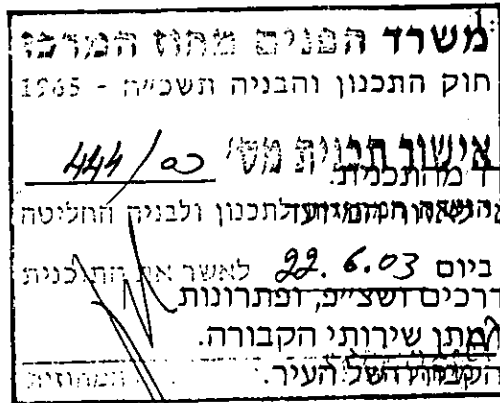
מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

10. מטרת התכנית:

- א. שינוי יעוד השטח משטח חקלאי לבית - קברות.
- ב. קביעת יעוד למתחמי קבורה, דרכים ושטחי פתורות.
- ג. קבורה רוויה, וכן מבנים לצורך מתן שירותי הקבורה. קביעת שלבי ביצוע עפ"י צרכי הקהילה העיר.

11. הוראות התכנית:

- א. שטח הקרקע של התכנית ישונה מ- אזור ביעוד חקלאי לאזור המיועד לבתי קברות, שצ"פ ודרכים.
- ב. באזור המיועד לבתי - קברות מותר יהיה לבצע קבורה וכן לפתח תשתיות לקברים, ושבילים פנימיים, ואו בתי קבורה ואו מבנים המשמשים את שירותי הקבורה כגון בתי טהרה, אולם לוויית, אולם הספדים, ומשרדים המשמשים מתן השירותים הנ"ל.



- ג. התכנית מגדירה שלביות לביצוע לגבי הקיבולות המכסימליות בכל קבר, בכל אזור קבורה ובמעבר מאזור קבורה אחד לאחר. הן בקבורה האורתודוקסית והן בקבורה החלופית.
- ד. עצי הפרדסים ישמרו כל עוד לא דרוש השטח לביצוע שלבים נוספים. בעת ביצוע הפיתוח ישולבו חלק מהעצים במערך הפיתוח הנופי והגינות הסופיים.
- ה. תכנית מפורטת לקביעת זכויות והיקפי בנייה, מיקום המבנים וקווי הבניין למבנים הנדרשים: משרדים, חדרי קרור וטהרה, חדרי צוות, מחסנים, מבני התכנסות, הספדים, בית כנסת, מרכז מידע, חנויות וכד' - תוכן בנפרד מתכנית זו.
- ו. בית העלמין ישרת את הקבורה האורתודוקסית ואת הקבורה האזרחית החלופית בחלקות שונות שינוהלו בנפרד. התקדמות הקבורות השונות בבית העלמין במתחמים השונים תבצע בהתאם לנתוני הקבורה שיהיו באותו זמן ולהסכמים שיהיו בין חברות הקבורה השונות באתר.

12. שלביות וביצוע:

נספח הבינוי מראה את שלבי הביצוע של בית העלמין. שלבים א' ו- ב' הם השלבים הראשונים המשלבים בתוכם גם את אזור הכניסה והמבנים הדרושים להפעלת בית העלמין. הקבורה באזורים אלה יכולה להעשות גם בקבורת שדה רגילה. בשלבים ג' - ז' תהיה רק קבורה רוויה. קבורת שדה תחשב כסטייה ניכרת. שלביות הביצוע בפועל תקבע עפ"י צרכי הקבורה של העיר כך שכל עוד הקרקע לא נוצלה לצרכי בית העלמין לא יפגע המשך העיבוד החקלאי במתחמים עתידיים.

שלבי הבינוי ג' - ז' מכשירים שטחי קבורה נוספים תוך עקירת חלקים מהפרדס בו הם נמצאים.

כל שלב ביצוע ילווה בנספח נופי.

כל שלב שיבוצע יגודר והכניסה אליו תגודר. תהיה הפרדה בשלב הפיתוח בין אזורי הפיתוח לאזורי הקבורה הפעילים תוך הפרדת דרכי הגישה אליהם. בשלבים א' ו- ב' בקברים הרוויים תהיה קיבולת מינימלית של 5 נפטרים לקבר.

בשלבים ג' - ז' תהיה הקיבולת המינימלית 10 נפטרים לקבר.

כל אזור קבורה יכיל לא פחות מ- 200 יחידות קבר.

כל שלב מהשלבים ג' - ז' יכיל בין 11 - 16 אזורי קבורה כמשורטט בנספח הבינוי.

לא יהיה מעבר משלב אחד לכל שלב מאוחר יותר אלא אם בשטח אותו שלב נקברו לפחות 70% מהנפטרים המיועדים לקבורה באותו שטח.

13. נספח בינוי:

- א. נספח הבינוי מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית. הוועדה המקומית רשאית להכניס שינויים בבינוי וזאת בתנאי שלא ישתנו אופי ומגמת התכנון.
- ב. נספח הבינוי קובע את אזורי החניה, אזור המנהלה והשרות לבית העלמין ומתחמי הקבורה השונים.
- אזור המנהלה יכלול את משרדי חברות הקבורה הפועלות במקום, חדרי קירור וטהרה, חדרי צוות ומחסנים, חצרות משק, אזורי חניה, טיפול ותידלוק.
- לא יותר להקים תחנת תדלוק מסוג א' ב' או ג', כמשמעותן בתמ"א 18, הדבר יהווה סטייה ניכרת.
- כמו כן מבנים להתכנסות לקהל הרחב, מבנים להספדים,

בית כנסת, מרכז מידע, שירותים ציבוריים, חנויות ומשרדים
חינוכיים וכד'.

בתחום אזורי הקבורה יבנו בנוסף מרכזי התכנסות,
שירותים, מרכזי מידע, אחסון ותפעול.

ג. נספח הבינוי מציג את שיטת הקבורה הרוויה שתהיה נהוגה
בבית העלמין.

14. תכנית פיתוח:

א. יושם דגש על הפיתוח הסביבתי בהתייחס לעובדה כי בית
העלמין ממוקם על ציר הכניסה הצפוני מזרחי לעיר. תכנית
הפיתוח תכלול את האזורים השונים, מתחמי הקבורה, הדרכים,
הדרכים המשולבות, החנויות הציבוריות, השטחים הציבוריים
הפתוחים ופרטי התשתית כגון: מים, ביוב, תיעול וניקוז, גינון
והשקיה, תאורה וריהוט רחוב.

ב. השטחים הציבוריים מיועדים לגינון, אזורי חיץ, שבילים,
שדרות להולכי רגל.

ג. בשטחים הציבוריים הפתוחים ניתן להתקין מתקנים הנדסיים
עפ"י הנחיות תכנית כס/1/1/שצ/1.

ד. - שלביות הביצוע תקבע עפ"י צרכי הקבורה של העיר כך שכל עוד
הקרקע לא נוצלה לצרכי בית עלמין לא יפגע המשך העיבוד
החקלאי במתחמים עתידיים. שלבי הבינוי ג - ז מכשירים שטחי
קבורה נוספים תוך עקירת חלקים מהפרדס בו הם נמצאים. כל
שלב ביצוע ילווה בנספח נופי.

שולי אזורי הקבורה וקטעים נרחבים בתוכו ישארו במתכונתם
הנוכחית ויהיו חלק חשוב מהחלקים הנטועים בבית העלמין.
שלבי הבינויים יתקשרו בעתיד גם לציר התנועה המערבי.

15. תנועה:

א. בנספח התנועה המנחה, מוצג הפתרון התנועתי לגישות לבית
העלמין והתקשרות למערכת התחבורתית הקיימת, כמו גם
פתרונות חניה ותנועה בתוך מתחם בית העלמין.

ב. לא יוצאו היתרי בנייה בתחום התכנית אלא לאחר אישור מע"צ
ומשרד התחבורה לתכנית הסדרי התנועה לצמתים בדרך 5504
ולדרך הגישה לבית העלמין.

הצמתים הנדונים יוסדרו ויבוצעו בפועל לפני הפעלת בית
העלמין.

שינויים בהסדרי התנועה בצמתי הגישה לבית העלמין באישור
משרד התחבורה - לא יהיו שינוי לתב"ע.

ג. קו בניין מדרך 5504 יהיה 40 מ' מציר הכביש.

ד. שלבי בניינים יתקשרו בעתיד גם לציר התנועה המערבי.

16. תנאים למתן היתרי בנייה:

לא ינתן היתר בנייה אלא בהתקיים כל התנאים הבאים:

א. תנועה - ס' 14 ב' ו- 14 ג' - לאישור מע"צ ומשרד התחבורה.

ב. שפכים - הוצאת היתרי בנייה תהיה בכפוף לתכנית ביוב הכוללת
תכנית סידורים סניטריים, פתרון לסילוק שפכים, כולל פתרון קצה
והבטחת חיבור למערכת הביוב המרכזית - לאישור משרד הבריאות
והמשרד לאיכות הסביבה.

ג. ת. פיתוח - ר' פירוט בסעיף 13 ובאישור מהנדס הוועדה המקומית
והיחידה הסביבתית לתכנית פיתוח כוללת.

ד. תוכן ת. ניקוז אשר תיתן הנחיות מפורטות לביצוע מערכת הניקוז
לרבות פתרונות איטום למניעת חלחול נגר עילי וזיהום מי תהום
מתשטיפי הקברים והשתלבות במערכת הניקוז האזורית - תכנית

- הניקוז טעונה אישור רשות הניקוז. ר' פירוט בסעיף 19 א'.
- התכנית תכלול הנחיות למניעת זיהום מי תהום.
- ה. עמידה בהוראות איכות הסביבה – ס' 19.
- ו. ביצוע סקר מקיף לבדיקת מפלס מי התהום המכסימלי, מפלס מי התהום יסומן בגובה אבסולוטי במסמכי הבקשות להיתרי בנייה, ותהיה הקפדה על הנחיות תמ"א/ 19 לענין שמירת מרווח של 3 מ' מהקבר העמוק.
- ז. הקבורה בבית העלמין תהיה זהה בשיטתה עבור כל חברות הקבורה הפועלות בו.
- ח. גודל הקברים הרוויים יהיה 2.40 מ' / 2.40 מ' ובעומק שבין 5 – 10 מ' עפ"י שלבי הביצוע ועומקי הקרקע האפקטיביים בכל שלב כפי שיקבעו מסקר מפלס מיי התהום בתחומי בית העלמין.
- ט. בהיקף בית העלמין תישמר רצועת עצים ברוחב 5 מ' כנדרש בהוראות תמ"א 19.
17. כל הוראות התכנית כס/444 יהיו בהתאמה להוראות "תכנית מתאר ארצית לבתי עלמין מס' ת/מ/א/19".
18. **רישום שטחים ציבוריים:**
- א. המקרקעין המיועדים בתכנית לבתי – קברות ו/או דרכים ו/או שטח – ציבורי פתוח יופקעו לצרכי ציבור על ידי הוועדה – המקומית לתכנון ולבנייה כפר-סבא, וירשמו בבעלות עיריית כפר-סבא.
- ב. הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה כפר-סבא רשאית על-פי שיקול דעתה להפקיע המקרקעין כאמור לעיל בס"ק (א), בשלבים ובחלקים שונים על-פי התקדמות בצרכי הקבורה.
- ג. על פי החלטת מועצת העיר כפר-סבא רשאית הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה כפר-סבא להחכיר את המקרקעין המופקעים ל"חברה קדישא גחש"א, כפר-סבא" עמותה רשומה 580016939 ולעמותת "מנוחה נכונה" כפר-סבא לשם פיתוח והקמת בית הקברות וניהולו על פי חוקי מדינת ישראל.
19. **הוראות איכות הסביבה:**
- א. **ניקוז** – תאי הקבורה יהיו אטומים לחלוטין ויכללו אמצעים לניטרול ומניעת מטרדי ריח למבקרים ולסביבה.
- נגר עילי על קרקעי מפני השטח יסולק במערכת תיעול אל מאסף הניקוז הקרוב.
- הנגר יוזרם לעבר שטחים טבעיים תוך מניעת כניסתו לתחום הבינוי והשתלבות במערכת הניקוז האזורית.
- אזורי חנייה פתוחים גגות ושטחים מגוננים ינוקזו באופן המאפשר חלחול לתת הקרקע ובלבד שתובטח מניעת הגעת המים לשטחי הקבורה.
- תימנע כניסת נגר עילי לשטחי הקבורה.
- ב. **חזות ונוף** – הגינות יבוצעו במקביל לעבודות ההקמה של חלקות הקבורה – הכל בהתאם לשלבויות הבינוי של בית העלמין
- ג. **עבודות הבנייה** – בכל תקופת העבודות בשטח ינקטו כל האמצעים למניעת מטרדים ומפגעים סביבתיים לרבות אבק ורעש.
- ביצוע העבודות באתר יהיה בכפוף לתקנות למניעת מפגעים.
- דרכי עפר שייפרצו במהלך העבודות יורטבו לצמצום מטרדי אבק.
- ד. **פסולת בניין** – פינוי פסולת הבניין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון) – התשנ"ט – 1998.
- ה. **ביוב** – יובטח חיבור וקליטת השפכים במערכת הביוב האזורית.
- תכנית הביוב תראה חיבור כל מבנה לרשת ביוב בתחום בית העלמין וחיבור ביוב בית העלמין למערכת האזורית.