

4-11882

0922

16

מרחב תכנון מקומי מודיעין.

תכנית מתאר מפורטת מס' מד/22

פירוט תכנית מתאר מחוזית 2/3/ג' מאושרת

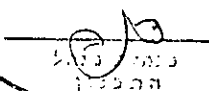
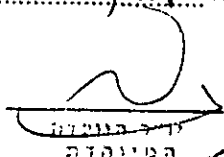
(פירוט תכנית מתאר מקומית) מד/2020

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' מד/22 (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת:
- 9 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גיליון אחד של תשריט ערוך בק.מ. 1:1250 ו-4 גליונות של תכנית בינוי ופיתוח כמפורט להלן:
    - א. גליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח מנחה ונספח נופי מנחה בק.מ. 1:1250 להלן נספח מס' 1.
    - ב. גליון אחד של חתכים מנחים ערוכים בק.מ. 1:500 להלן נספח מנחה מס' 2.
    - ג. גליון אחד של נספח שלבי פיתוח הערוך בק.מ. 1:1250, להלן נספח מספר 3 מנחה.
    - ד. גליון אחד של עצוב נופי, חתך בק.מ. 1:100 להלן נספח מנחה מס' 4.
    - ה. 2 גליונות של נספחי חניה הערוכים בקנ"מ 1:1250 - להלן נספח מחייב מספר 5א' ו-5ב' שינוי במערך החניה הפנימי ללא שינוי במס' מקומות החניה לא יראו בו כסטיה מהנספח, ויהיה טעון אשור מהנדס המועצה.
    - ו. 4 גליונות של נספח חתכי כבישים הערוכים בקנ"מ 1:50 - להלן נספח מנחה מס' 6.
    - ז. ניתוח זוויות מבט ממושב מבוא מודיעין. להלן

\* \* \*

הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מלי...  
 תהליטה לאשר להפקת / מתוך-תוקף להכנת...  
 תכנית מס' 22/2020...  
 21.3.99

ראש הוועדה המיוחדת  
 ראש המועצה

3. גבולות  
התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

297.545 דונם.

5. מגיש התכנית:

מועצה מקומית מודיעין.

ת.ד 1 מודיעין

מיקוד 71700

טלפון: 08-9726050

6. בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל,

דרך פתח תקוה 88

טלפון: 03-5638234

7. עורכי התכנית:

רונאל אדריכלים,

רח' יד חרוצים 4, תלפיות,

ירושלים.

טלפון: 02-6731862.

8. מקום התכנית : שטחים בתחום שיפוט המועצה המקומית מודיעין.

✓ גוש 5565 חלק חלקה 9.

✓ גוש 5566

גוש 5593 חלק חלקה 9.

גוש 5594 חלק חלקה 6.

שטח בין קואורדינטות אורך: 149355-147555.

שטח בין קואורדינטות רוחב: 148000-148799.

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

9. מטרת התכנית:

1. קביעת יעודי הקרקע בתחום אתר בית

העלמין לרבות קביעת גבולות השטח לצרכי קבורה,

דרכים, שטחים פתוחים שהקבורה בהם אסורה,

שבילים להולכי רגל ומיקום מבנים להפעלת בית

העלמין והשימושים המותרים בהם.

2. קביעת הוראות למערכת הניקוז, מערכת אספקת

המים ומתקני תברואה הדרושים לתפעול תקין של

בית העלמין.

- 3. קביעת כביש גישה זמני וסופי לבית עלמין. (כביש גישה זמני - כביש שיאפשר גישה לבית העלמין וישמש לצורך זה עד שיסלל כביש מס' 4 וכביש הגישה ממנו לבית העלמין).
- 4. קביעת הנחיות בנוגע לחניה בתחום התכנית, ע"פ התקן.

10. כפירות  
התכנית:

על תכנית זו חלות הוראות תכנית המתאר הארצית לבתי עלמין תמ"א/19, הוראות תכנית המתאר למודיעין מס' מד/2020 והוראות תמ"מ 2/3/ג' למעט הוראות העומדות בסתירה להוראות תכנית זו וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' מד/22 זו. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות תכנית המתאר למודיעין תהיינה ההוראות המגבילות עדיפות.

11. שטח לבית  
העלמין:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם קווים אלכסוניים שתי וערב בצבע ירוק הוא שטח לבית עלמין יהודי + חילוני וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית ת/מ/א/19 וההוראות הבאות:
- א. פיתוח שטח בית העלמין יהא בהתאם להוראות תכנית זו ובהתאם למפורט בנספחי הבינוי והפיתוח מספר (1-3).
  - ב. סביב בית העלמין יבנו קירות תמך למניעת דרדר שפכי עפר בהתאם לנספח מס' 1 ונספח מס' 3.
  - ג. לא תותר הקמת תעשית מצבות בשטח בית העלמין למעט אחסנת מצבות בלבד, תצוגה וחריטה של מצבות בלבד, אשר ימוקמו כמפורט בנספח מס' 1. לא יעשה סיתות ועיבוד אבן במקום. האחסנה והחריטה יתבצעו במקום סגור בלבד.
  - ד. מיקום המבנים הדרושים להפעלת בית העלמין יהיה כמפורט בתשריט ובנספח בינוי מס' 1 ובהתאם להוראות הבאות:
    - 1. השימושים המותרים במבנים אלו הם: משרדים, חנויות, בית לוויות יהודי וחילוני,

חדרי טהרה, חדר תכריכים, חדרים ל"חב' קדישא" או לכל חברת קבורה אחרת, אולם הספדים, מבני התכנסות, מבני סעודות, סככות המתנה מחסנים, מתקני תברואה, מבנה אחסנה, תצוגה וחרוטה של מצבות, בצמוד לשטח החניה בנפרד מאזור הקבורה כמופיע בנספח הבינוי.

2. שטח הבניה של המבנים ייקבע באישור הועדה המקומית בזמן מתן היתרי הבניה, ולא יעלה על המפורט להלן:

טבלת שטחים במ"ר

מבנה	פרוט	עיקרי מעל	שרות מעל	עיקרי מתחת	שרות מתחת	סה"כ	מספר קומות	גובה במ'
1. מבנה מודיעין	כניסה + מודיעין	30	10			40	1	3.5
2. מבנה ראשי	בית לוויות	800	150	500	100	1550	2	10
3. מבנה ראשי-בית עלמין לא יהודי	בית לוויות	300	50	100	20	470	1	6
4. מבנה שירותים מוצנע	חדרי שירותים			240		240	1	3

מבנה	פרוט	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	סה"כ	מספר	גובה
		מעל	מעל	מתחת	מתחת		קומות	בניה
.5								
מבנה	מבנה							
הסעדה	הסעדה	100				100	1	5
.6								
סככת	סככת							
הספדים	הספדים	400	100			500	1	5
.7								
אזור	חלל							
לתצוגת	תצוגה			100		100	1	3
מצבות	אזור							
	חריטה			50	40	90		

3. בנוסף לאמור בטבלה לעיל בהיתר בניה תותר הקמה של מבני שרותים ומחסנים מפוזרים בשטח ומוצנעים, שטח כל מבנה לא יעלה על 50 מ"ר ומספר הקומות לא יעלה על 1.

4. חומרי בניה:

- א. קירותיהם החיצוניים ועמודיהם של הבניינים יהיו מצופים אבן טיבעית מרובעת ומסותתת בנויה בשורות אפקיות ובגוון מקומי. לא תותר בניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת.
- ב. במבנים יותר שילוב אלמנטים מיוחדים מחומרים בני קיימא שאינם מחופים באבן טבעית לאישור מהנדס הועדה.
- ג. קירות התמך יהיו מצופים באבן טבעית, מקומית בסיתות גם ובגוון מקומי.

ד. יותר שימוש בחומרים קלים בקירוי כגון:  
ברזל, אלומיניום, וחומרים פלסטיים.  
הפתרון התכנוני יקבל אישור מהנדס העיר.  
ה. החניה בתחום בית העלמין תהיה כמסומן  
בנספח מס' 1. כמו כן תהיה חניה לאורך  
הכבישים. הכל כמסומן בנספח חניה מס' 1.  
ו. השלב הראשון בעבודות חפירה ו/או בניה  
בשטח הוא הקמת קירות התמך התחתונים בשולי  
השטח המיועד לקבורה כמפורט בנספחי הבינוי  
לשם מניעת שפיכת עפר ו/או דרדור אבנים.  
ז. מספר העצים בבית העלמין לא יפחת מיחס של  
10 עצים לדונם. לאורך הטרסות ובשכילים בין  
שטחי הקבורה יהיה גינון רצוף וצפוף, שיכלול  
עצים ושיחים ע"פ תכנית הבינוי והפיתוח.  
ח. קבורה בקומות - בכל מקום בו קיימים  
הפרשי גובה בקרקע ונוצרת טרסה תבוצע קבורה  
בקומות ע"פ נספח הבינוי.  
כ-40% מהקברים יהיו בקומות ע"פ נספח  
הבינוי.

## 12. שלבי

### התכנית:

ביצוע בית העלמין יהיה כמפורט בנספח מס' 3  
המגדיר מתחמי פיתוח:  
א. בכל שלב יכללו עבודות פיתוח השטח לקבורה,  
עבודות הפיתוח והגינון הסביבתי, השכילים  
להולכי רגל, החניה וכיו"ב, בתחום מתחם פיתוח.  
ב. לא תותר התחלת קבורה במתחם ללא הגשה ואשור  
של תכנית פיתוח ונטיעות למתחם בקנ"מ 1:250  
שתקבע את: מקום טרסות הקבורה, הכניסות אליהם,  
גבהי הטרסות, גבהי ומקום הקירות התומכים,  
מקום המדרגות, מקום מבנים בתחום המתחם, מקום  
משטחי בטון ההכנה לקבורה, סוג העצים והשיחים  
- פיזורם ומיקומם.  
התכנית תראה ניצול מקסימלי של קבורה כולל  
קבורה בקומות.  
ג. למרות האמור לעיל יותרו שינויים בגבולות  
שלבי הפיתוח כמופיע בנספח בכפוף לאישור הועדה  
המקומית.  
ד. לא תותר התחלת פיתוח או שימוש בשטח ללא

השלמת בצוע התשתיות והטיפול הנופי של השלב  
הקודם לו למעט דרכי הגישה הפנימיות  
והחיצוניות.

ה. לא תותר קבורה בשלב ב' ו-ג' ללא מיצוי  
מלוא פוטנציאל הקברים בשלב הקודם לו כולל  
קבורה בקומות.

ו. החלוקה לשלבים אינה כוללת את ביצוע  
הכבישים, אולם אין להתחיל קבורה בשלב כלשהו  
ללא סיום תשתית הכבישים בשלב הקודם לו.  
ז. תחילת ביצוע שלב ב' מותנה בביצוע כביש  
גישה מכביש מס' 4.

13. דרכים:

א. דרך חדשה - השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום  
הוא שטח של דרך חדשה. דרך הגישה לבית העלמין  
תהיה דרך נופית לכל אורכה ולא תותר כל בניה  
לאורכה. משני צידי הדרך תנטע שדרת עצים.  
ב. דרך גישה זמנית - השטח הצבוע בתשריט בצבע  
אדום כתום הוא שטח לדרך גישה זמנית. דרך  
הגישה הזמנית תהיה ברמה של דרך מקומית. הדרך  
תיסלל על גבי דרך עפר קיימת עם שינויים קלים  
המאפשרים מעבר לאוטובוסים.

14. שטח לתכנון

נוף:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר הוא שטח  
לתכנון נוף.  
שטח זה המקיף את בית העלמין ישמש כרצועת  
חייץ בין אתר בית העלמין לבין השימושים  
הגובלים בו.  
רצועה זו תפותח בהתאם לנספח הבינוי מס' 1.

15. אזור יער:

א. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק כהה הוא שטח  
לאזור יער, ויחולו עליו הוראות תמ"א 22.  
ב. דרכי הגישה הזמניים ישרתו את בית העלמין עד  
לפריצת דרך הגישה מכביש 4 לאחר מכן יחזרו  
דרכים אלה להיות דרכי יער, הכל כפוף לתאום  
עם קק"ל.  
ג. כל כניסה לשטח תתואם עם קק"ל.

16. תשתית:

א. תנאי לשימוש בקרקע הינו ביצוע תשתיות לרבות דרכי גישה, כפי שנקבע ע"י מהנדס הרשות.  
ב. מערכת אספקת המים בתוך האתר תהיה בצינורות תת קרקעיים לאורך הכבישים. החיבור לאתר יהיה ישירות לקו מקורות, כפי שיתואם עם חברת מקורות.

ג. מערכת הניקוז בחלקות הקבורה ובשבילים ובשטחים הפתוחים תהיה עילית ובכבישים תהיה עילית ותת קרקעית.

ד. ביוב -

ד.1. פתרון הביוב של בית העלמין יהיה באמצעות מערכת ביוב מרכזית.

ד.2. בכל אזור קבורה יוקם מבנה חדרי שירותים (אסלות, כיורים, כולל מתקנים לשימוש נכים ומתקני שתייה).

ד.3. יתאפשר פתרון מקומי לסילוק שפכים באישור משרד הבריאות, לתקופה מוגבלת, לא יותר מ- 50 לוויות לשנה.

ד.4. תנאי למתן היתרי בניה הוא אישור משרד הבריאות לתכניות הנדסיות מפורטות של מים וביוב לבית העלמין.

ה. קוי החשמל באתר בית העלמין יהיו תת קרקעיים לאורך הכבישים.

ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית ניקוז ע"פ הוראות תמ"א 19.

17. הפקעה:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור הכוללים: ש.צ.פ ודרכים, מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשנ"ה 1965.

18. מועד ביצוע

התכנית:

התאריך המשוער להתחלת ביצועה של התכנית יהא 3 שנים מיום אישור התכנית. כהתחלת ביצועה של התכנית תחשבנה עבודות הפיתוח עבור הקמת השלב הראשון.



19. חתימות -

חתימת יוזם התכנית:

מועצה מקומית מודיעין.  
ת.ד. 1 מודיעין,  
מיקוד 71700  
טלפון: 08-9726050

חתימת מגיש התכנית:

מועצה מקומית מודיעין.  
ת.ד. 1 מודיעין  
מיקוד 71700  
טלפון: 08-9726050

חתימת בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל,  
דרך פתח תקוה 88  
טלפון: 03-5638234

חתימת המתכנן:

רונאל אדריכלים,  
רח' יד חרוצים 4, תלפיות  
ירושלים.  
טלפון: 02-6731862

תאריך: 5.8.99

ד"ר אריאל  
אדריכל המבחן

רונאל אדריכלים  
רח' חרוצים 4 תלפיות  
ירושלים  
טלפון: 02-6731862