

4-11894

3-1

14009W

# מרחב תכנון מיוחד - מודיעין

## תכנית מפורטת מספר מד / 8

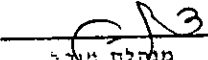
בהתאם לתכנית מתאר תמ"מ / 3 / 2 / ג

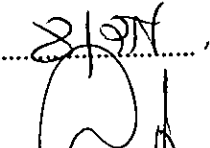
\* \* \*

הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מודיעין

החליטה לאשר להפקדה /מתן-תוקף לתכנית  
פענוח אישור השר

תכנית מס' 2191 ..... בישיבה ביום 24.4.98

  
מנהלת מרחב  
התכנון

  
יו"ר הוועדה  
המיוחדת

ינואר 2000

תאריך :

ד.א.ל. פיתוח והנדסה בע"מ

עורך התכנית :

יגאל אלון 55 ת"א

טל' 03 6366444

משרד הבינוי והשיכון

יוזם התכנית :

ירושלים

מנהל מקרקעי ישראל

בעל הקרקע :

דרך פתח תקוה 88 ת"א

## מסמך א' : הוראות התכנית

### תכנית מפורטת מס' מד / 8

#### 1. מקום התכנית :

מחוז	-	מרכז
נפה	-	רמלה
מועצה מקומית	-	מודיעין

מודיעין, כביש מס' 431 בקטע שבין כביש מס' 2 מערבה עד כביש מס' 1 במערכת הכבישים הארצית.

להלן מספרי הגושים :

חלקי חלקות	חלקות	גוש
7, 6, 5, 3, 2, 1		5300 ✓
2		5301 ✓
3, 6, 7, 1		5302 ✓
9, 4, 3, 2, 1		5303 ✓
6, 3, 2, 1	4	5750 ✓
18, 16, 14, 13, 12		4977 ✓
48, 45, 11, 5, 4, 3, 2, 1	5I	4979 ✓
21, 20, 19, 18, 17, 15, 14, 13, 12 28, 31, 26, 25, 24, 23, 22	9, 8, 7, 6, 5, 4, 3, 2, 1 34, 16, 11, 10	4976 ✓
36, 35, 32, 31, 28, 27, 24, 17, 3, 2, 1 40, 103, 52, 42, 41, 38	11, 10, 9, 8, 7, 6, 5, 4 29, 16, 15, 14, 13, 12 37, 34, 33, 30, 29, 26 104, 39	4970 ✓

✓ 14, 13, 12, 11, 10, 9, 8, 7, 6, 5, 4, 3, 2, 1 ✓	✓ 26, 25, 24, 17, 16, 15 ✓	4975 ✓
✓ 36, 23 ✓	✓ 32, 31, 30, 29, 28, 27 ✓	
	✓ 38, 37, 35, 34, 33 ✓	
✓ 18, 17, 16, 15, 14, 13, 12, 9, 8, 7, 6, 5, 4 ✓	✓ 11, 10, 3, 2, 1 ✓	4974 ✓
✓ 22, 21, 20, 19 ✓		
✓ 22, 20, 19, 18, 17, 16, 15, 14, 13, 12, 3 ✓		4973 ✓
✓ 42, 28, 27, 26, 25, 24, 23 ✓		
✓ 60, 57, 56, 47, 30 ✓	✓ 59, 58 ✓	4650 ✓
✓ 108, 7 ✓		4649 ✓
✓ 20, 19, 17, 16, 15, 14, 13, 12, 10, 9, 8, 7, 2 ✓	✓ 32, 31, 30 ✓	4639 ✓
✓ 43, 38, 37, 36, 35, 34, 33, 29, 28, 27, 21 ✓		
✓ 18 ✓		
152	153	4640 ✓
1		4978

2. בעלי הקרקע :

מדינת ישראל ואחרים

3. שם התכנית :

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' מד / 8 בהתאם לתכנית תמ"מ / 3 / 2 / ג .

4. מסמכי התכנית :

התכנית כוללת הוראות תכנית ( 9 דפי הוראות בכתב (להלן "התקנון") גליון תשריט הערוך בקני"מ 1: 2500 (להלן "התשריט") הכולל שני גליונות ונספחים כמפורט להלן :

נספח 1 - נספח נופי המהווה נספח מנחה הכולל תרשימים מס' :

- 1.1 ניתוח נופי - קני"מ 1: 10000
- 1.2 מראה הדרך חתכים ופרספקטיבות גליון 1 - קני"מ 1: 500
- 1.3 מראה הדרך חתכים ופרספקטיבות גליון 2 - קני"מ 1: 500
- 1.4 פיתוח ושיקום נופי תכנון מוקדם גליון 1 - קני"מ 1: 2500
- 1.5 פיתוח ושיקום נופי תכנון מוקדם גליון 2 - קני"מ 1: 2500

- ב. נספח 2 - נספח חתך לאורך הכולל גליון 1 - קניימ 1:250:2500 - מחייב.  
 ג. נספח 3 - נספח חתכים טיפוסים.  
 ד. נספח 4 - נספח ניקוז - מחייב.

5. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט מהווה את גבול השטח עליו חלה התכנית.

6. שטח התכנית:

שטח התכנית הינו: כ- 1311 דונם.

7. מטרות התכנית:

- 7.1 חיבור העיר מודיעין לכביש מס' 1 במערכת הכבישים הארצית .  
 תוספת כניסה ויציאה לעיר מכיוון מערב .
- 7.2 חיבור העיר מודיעין לרשת המסילות הארצית שבאמצעותה תשופר הנגישות למוקדי פעילות מטרופוליטניים וארציים.  
 לאפשר הקמת תחנת רכבת בתחומי רצועת המסילה. ✓ -
- 7.3 לקבוע תוואי משותף לדרך מס' 431 ולמסילות רכבת ע"י קביעת יעוד קרקע לדרך . בתכנית זו - "דרך" - כולל מסילות ברזל .
- 7.4 לקבוע את המותר והאסור בשטח התכנית וגבולותיה.
- 7.5 ליעד את השטח המסומן לדרך למתקני דרך , תחנות רכבת , לשטח המשותף להקמת דרכים , מיחלפים , מסילות ברזל , גשרים , גישרונים , מעברים , תעלות , גדרות , קירות תומכים , טרסות , וכן לביצוע כל עבודות חפירה , מילוי , והריסה הכרוכים בסלילת הדרך.
- 7.6 ליעד שטחים בתחום התכנית לטיפול נופי , שיקום סביבתי ומניעת מפגעי רעש .
- 7.7 להסדיר ניקוז .
- 7.8 לקבוע קווי בנין עפ"י המסומן בתשריט ו/או בהוראות התכנית .

8. דרך מוצעת

שטח לדרך מוצעת המסומן בתשריט בצבע אדום ישמש לדרך לרבות מתקני דרך , למסילות ברזל , למבני שרות ומתקנים למסילות ברזל , לרציפים ומעברים תת קרקעיים , להקמת מחלפים , גשרים , גשרונים , מנהרות , מעברים , תיעול וניקוז , סוללות , מחפורת , לשוליים , לדרכי שרות , לגדרות , מחסומים , קירות תומכים , טרסות , תאורה , מתקני איתות ותקשורת , מחסומי רכבת , העתקת והסדרת תשתיות , לביצוע עבודות חפירה ומילוי והריסה הכרוכים בסלילת הדרך , למפגשי מסילה ודרך , הסתעפויות , למתקנים הנדסיים עבור הזנת תחנת השנאה והפעלת מערכות החשמול ומתקני החשמל , מבני בקרה לחשמול , מבני איתות ותקשורת , לרבות מבני שליטה ובקרה עבור הרכבת , קווי החשמל להזמנת הרכבת , עמודים לתמיכת מערכת המגע העילי , כולל מערכות המתיחה , מערכת התקשורת ואיתות , קווי החשמל המחברים את תחנות השנאה של הרכבת עם מערכת

המגע העילי והתחמ"ש, עמודי חשמל וקווי חשמל עיליים או תת קרקעיים. כמו כן יחולו על הדרך ההוראות הבאות:

- א. רוחב הדרך ע"י המסומן התשריט.
- ב. בין רצועות הדרך המיועדות לכבישים תשמר רצועה של 18 מ' נטו המיועדת עבור מסילות רכבת.  
מתחנת פאתי מודיעין ועד קצה המחלף המזרחי קו רוחב 146/250 רוחב רצועת מסילת הברזל לא יקטן מ- 22 מ'.
- ג. תשמר אופציה לגישת הולכי רגל לרציפי התחנה מעל או מתחת כביש 431.
- ד. לא תהיה גישה ישירה לעיבוד חלקות הגובלות בכביש 431 אך לא תמנע גישה אליהם כתוצאה מסלילת הכביש כל עוד לא ימצאו פתרונות חלופיים ע"י יזם התכנית להנחת דעת הועדה המקומית.  
הביצוע בפועל של ניתוק קיטעי דרך קיימים יהיה רק לאחר ביצוע בפועל של קיטעי הדרך החלופיים.
- ה. שפכי עפר יפוננו לאתר מילוי מאושר ובדרכי גישה שיקבעו מראש בתאום עם מהנדס המועצה.
- ו. קו בנין יהיה לפי המסומן ע"ג התשריט והוא ימדד מציר הרצועה.
- ז. שלבי הביצוע יהיו ע"פ תממ 3 / 2 / ג.
- ח. שינויים בקווי תשתיות קיימים של מיים, גז, ביוב, דלק, חשמל, תקשורת וכו' יבוצעו בתאום עם הרשויות המוסמכות המפקדות על קווי התשתית.
- ט. בקטע הכביש שבין כביש עורקי 2 ל כביש עורקי 3 (כבישים 13 S ו 13 N) גבול עבודות העפר יחרוג מגבול התביע באופן זמני.
- י. הרומים המצוינים בנספח מס' 2 (חתך לאורך הדרך) הינם מחייבים אבל ניתן לסטות מהם בעת התכנון המפורט במידה שלא תעלה על  $1.5 \pm$  מ'. בקטע המושפע מן המחלף עם כביש 1 יתכן אף שינוי גדול יותר.
- יא. מיקום הגשר מעל ואדי ענבה וגשר מעל כביש 20 שמופיע בתשריט הינו סכמטי בלבד.  
אורכם של הגשרים ומיקומם המדויק יקבעו במסגרת התכנון המפורט.

#### טיפול נופי

.9

השטח הצבוע על גבי התשריט בפסים ירוקים ואדומים אלכסוניים הוא שטח דרך לטיפול נופי בשולי הדרך למיזעור הפגיעה הסביבתית.  
יעוד הקרקע והשימושים ישארו לפי השימושים הקיימים על פי התכנית שבתוקף, וכן יחולו עליו ההוראות הבאות:

- א. בשטח המיועד לפיתוח ושיקום נופי תותר הקמת תחנת רכבת.
- ב. ביצוע רצועות העיצוב הנופי יהיו בד בבד עם ביצוע הכביש. כמו כן, העברת תשתיות וביצוע מתקנים הנדסים ילוו בטיפול נופי ולאישור מהנדס המועצה.
- ג. הטיפול הנופי יהיה ע"פ העקרונות המותווים בנספח מס' 1.

ד. בשלב התכנון המפורט ולפני ביצוע כל שלב התוכנית יוכן נספח ביצוע נופי ע"י אדריכל הנוף, ע"פ העקרונות שהוגדרו בנספח מס' 1. נספח הביצוע יכלול בין היתר הוראות, פרטים ותשריטים בנושאים הבאים:

- תוכנית כללית לפיתוח נופי בקני"מ 1:500 לפחות בה יסומנו שטחי נטיעות וגינות, קירות, טרסות, שבילים ומדרכות להולכי רגל, אזורים לשיקום הנוף הטבעי וכו' בצרף חתכים טיפוסיים בקני"מ 1:200 לפחות. למהנדס המועצה יוגשו תוכניות מפורטות לביצוע - בפרט תוכניות צמחיה, השקייה ופרטי פיתוח.
- פירוט העבודות שתבוצענה והחומרים בהם ישתמשו לשיקום נופי לייצוב ולעיצוב מדרונות מילוי וחפירה.
- הוראות ופעולות לשימור ערכי טבע ולמניעת חריגות בביצוע ומפגעי נוף.
- פרטי עיצוב נופי, אדריכלי של הדרך ומתקניה ולרבות גשרים, מעברים, קירות תומכים, טרסות, תאורה, שילוט ייצוגי, שבילים, גיזור בשוליים, מבנים וכו'. ראה סעיף 1 ג' בהמשך.
- לוי"ז לביצוע עבודות הפיתוח הנופי והוראות בדבר אחזקה שוטפת של שטחי גינות ונטיעות. באם לא צוין במפורש אחרת, אחזקת הצמחיה בשטח המשוקם תבצע ע"י היוזם ועל חשבונו לתקופה של שנתיים מיום המסירה הסופית.

הנספח לביצוע נופי יוגש לאישור הרשות המקומית.

- ה. פרטי העיצוב הנופי ישקפו ויתואמו לסביבת הדרך.
- לאורך קטע הכביש ממחלף 431/1 ועד לגשר מעל כביש 120, הכביש יעוצב ככביש בין עירוני שעובר בשטח פתוח שחשוב להדגישו. תאורת הכביש וגיזור תוואי הרכבת ימוקמו במרכז הכביש ולא בשוליו, על מנת לשמור על מבטים פתוחים לשוליים ולנוף ולאפשר תחושת המשכיות היער לשני צידיה (בהתאם לתמ"מ 3 / 2 ג').
- עיצוב גשרים מקטע זה (חציית נענבה ומעבר מעל כביש 120 כולל קיר התומך את דופן הכביש כלפי הואדי מערבית לכביש 120) יהיה על פי תקנון של תמ"מ מודיעין מס מד / 2020.

- ו. לפני תחילת עבודות העפר, יסומנו קווי הדיקור המתוכננים, כולל עצים. יש לשמור כל עץ הקיים בשטח במידה והוא בעל ערך נופי למקום. בזמן עבודות העפר יש לגדר את העץ על מנת להגן עליו. התכנון המפורט יראה כיצד מגינים על עצים אלה שניבחרו בעת ביצוע הכביש ובמצב התכנון הסופי.

לצורך הוראה זו יחשב עץ העונה להגדרות:

- עץ אלון או אלה עם גזע בקוטר 10 ס"מ ומעלה.
  - עץ תאנה עם גזע בקוטר 30 ס"מ ומעלה.
  - עץ חרוב ועצי חורש אחרים עם גזע בקוטר 20 ס"מ ומעלה.
- הקוטר ימדד בגובה 1.00 מ' מעל פני הקרקע.

למרות האמור למעלה, ניתן יהיה להעתיק עצים אלו באישור אדריכל הנוף ועל פי תוכנית המסמנת את המקום להעתקת העצים. העתקת העץ והטיפול בו לאחר העברתו יעשה ע"פ מפרט המגדיר את הדרישות בהעתקת עצים ובקליטתם.

לאורך קטע הכביש מהגשר מעל כביש 120 ועד לצומת 431/3, תעוצב הדרך ככביש בתחום אורבני.

- ז. לפני תחילת העבודה יקבע במדויק מיקום האתר וגבולותיו בו מותרת הקמת מרכז תפעול לקבלנים, הערמת ציוד, חומרי בניה, פסולת ועודפי חפירה וכו'.
- ח. יעשה שימוש בדרכי עפר קיימות לצורך גישה אל שטחי העבודה. פריצת דרכי שירות חדשות תעשה בתאום ופיקוח מלא עם הגורמים המוסמכים.
- ט. יוגדרו בברור האזורים שבהם יורשה שפך לתימוך הכביש. התוכניות יפרטו התחברות לגבהים קיימים. באזורים בהם לא תורשה שפיכת עפר לתימוך הכביש, יבנו קירות תומכים בקצה עבודות העפר בשלב הראשון ורק לאחר מכן יורשה ביצוע עבודות עפר, וזאת על מנת למנוע דרדרת ושפכי אדמה במורדות.
- י. לפני ביצוע עבודות העפר לדרך חדשה, יבוצע חישוב של הקרקע העליונה בין קווי הדיקור המתוכננים. אדמת החישוב תערם ותישמר לצורך חיפוי מדרונות ושימוש חוזר באותו מקום שנלקח. מיקום ערמות אדמת החישוב יעשה לפי החלטת המפקח באתר ואדריכל הנוף. יש לשמור בנפרד אדמת חישוב מאזור חקלאי ואדמת חישוב משטחים טבעיים. אדמת חקלאית תוחזר לשטחים חקלאיים שישוקמו ו/או אזורים חקלאיים חדשים. החומר שנערם מהשטחים הטבעיים ינופה מסלעים שגדולים מ- 0.2 מ"ק ויפוזר במדרונות שמיועדים לשיקום כשטח פתוח טבעי.
- יא. עתיקות וטיפול בהן : לפי חוק העתיקות תשלי"ח - 1978. תנאי לביצוע עבודות יהיה תיאום עם רשות העתיקות.
- יב. חציית נחל ענבה ויובלו המזרחי-חציית הכביש תבצע בגשר בלבד. רוחב המעבר, מיקום עמודי הגשר, הסדרת נחל/ייצוב גדות, מעקה הגשר וכו'-על-פי הנחיות המפורטות בנספח הנופי.
- יג. תנתן זכות עיבוד שטחים חקלאיים המצויים בתחום רצועת הכביש תוך תיאום עם הרשויות המוסמכות. מיקום דרכי השירות יעשה בתיאום עם אדריכל הנוף.
- יד. תכנון מחלפים ודרכי שירות בעתיד : ניתוח נופי יעשה לכל איזור שמתוכנן בעתיד.
- טו. שיקום שטחים חקלאיים הנותרים לאחר הסלילה והטיפול הנופי למטרת עיבוד חקלאי והעתקת תשתיות ומתקנים חקלאיים קיימים ו/או הגנה עליהם תבוצע ע"י יוזם התכנית ע"פ הנסיבות המחייבות בשטח וע"פ הנחיות אדריכל הנוף המלווה את התכנית והנחיות הרשות המקומית.
- טז. דרכים זמניות שנפרצו לצרכי עבודה וכן אתרי עבודה ידרשו בשיקום להשבתם למצב קודם ע"י טיפול נופי.
- טח. המקומות המסומנים כגשרים לפי התשריט, ישמשו כמעברים תת קרקעיים לבעלי חיים וזאת בהתאם להמלצת רשות שמורות הטבע והגנים הלאומיים.

מגרש לשרותים הנדסים

10

השטח הצבוע סגול הינו מגרש לשרותים הנדסיים.  
מגרש 901 יחולק לשני תת מגרשים ולהלן הוראות לגבי כל אחד מהם.

- א. 1. מגרש 901 א' מיועד למתקן הנדסי כגון תחנת שאיבה, תחנת טרנספורמציה וכדומה.  
כל המבנים יצופו באמותם באבן מרובעת ומסותתת מונחת בנדבכים אופקים.
2. לא יותרו מתקנים מכנים ע"ג גגות המבנים. הצבת אנטנות תהיה באישור מהנדס המועצה.  
משאבות המים תהינה טבולות.  
לא תותר הצבת מיכלי דלק גלויים במגרש. ריצוף המגרש יהיה באבן משתלבת משני צידי המגרש המקבילים לכבישים 13N, 13S יבנו קירות תמך מצופים באבן מסותתת ומרובעת.  
גובה קירות אלא לא יחרוג מ - 1 מ' מעל גובה השטחים הציבוריים הסמוכים. בשני צידי המגרש הניצבים לדרכים (ממזרח ומערב) תהנה גדרות בהתאם למקובל במודיעין.  
עמודי התאורה לא יחרגו מגובה קירות התמך ביותר מ - 1 מ'.  
השטח שבין כביש 13N לבין תחנת השאיבה יטופל כרצועה לטיפוח נופי.
- ב. מגרש 901 ב' - יועבר לטיפול נופי בלבד תותר בהם השלמת מפלס הקרקע עד לקירות התמך של תחנת השאיבה.  
התכנון הנופי של מגרש זה יהיה המשכי בכל דבר לטיפול הנופי של יתרת העמק ושל הגדרות שלאורך כבישי העמק.

11. רצועה עבור מחלף ו/או תכנון עתידי

השטח המופיע בתכנית צבוע באדום לבן יעודו שטח השמור עבור מחלף עתידי או שטח לתכנון מפורט בעתיד כפי שמסומן בתשריט.  
תנאי להוצאת היתר בניה למחלפים יהיה אישור משרד התחבורה לתכנון מחלפים שיכלול נספח תנועה.  
על שטח זה חלות הוראות תוכנית מאושרות מד"ב/3 (בתחום המזרחי של התוכנית בו נפרדים מסלולי הכביש וביניהם מסומן "שטח מיועד לתכנון בעתיד").

12. יחס לתכניות אחרות

תוכנית זו תהיה עדיפה על תוכניות תקפות למעט תכנית מד/במ / 3 הנמצאת בתחום תכנית זו.

13. הפקעה

- א. השטחים המיועדים לדרך ציבורית יופקעו וירשמו על ידי ועל חשבון מגיש התכנית על שם המועצה המקומית בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 תוך חצי שנה מיום מתן תוקף לתכנית.
- ב. שטחי מסילת הברזל יופקעו ע"י ועל חשבון מגיש התוכנית וירשמו על שם "רכבת ישראל".



14. שיפוי הוועדה

מגיש התכנית ישפה את הוועדה המקומית בגין כל חיוב בפיצויים לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965.

15. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

16. שלבי ביצוע

תחילת ביצוע התכנית תוך 2 שנים ממועד אישורה.

חתימות

משרד הבינוי והשיכון  
~~אילנה אלון דוידוביץ~~  
מנהל מינהל תכנון והנדסה

משרד הבינוי והשיכון

חתימת יזם התכנית:

ד.א.ל. - פיתוח והנדסה בע"מ

ד.א.ל. פיתוח והנדסה בע"מ  
רח' יגאל אלון 55 ת"א

חתימת עורכי התכנית:

משרד הבינוי והשיכון  
מנהל מינהל תכנון והנדסה  
דוד אלון  
02-02-2000  
מנהל מקרקעי ישראל

02-02-2000

מנהל מקרקעי ישראל

בעל הקרקע: