

515163 ✓

מרחב תכנון מיוחד - מודיעין

**תכנית מפורטת מס. מד/ 23 / 1
פירוט לתכנית מתאר מד/ 2020
ושינוי לתכנית מד/ 23**

תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים
לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה ✓

בעל הקרקע: מדינת ישראל ✓
רשות הפיתוח
מ.מ. מודיעין

מגיש התכנית: משרד הבינוי והשיכון

עורך התכנית: משה ספדיה אדריכלים בע"מ

משרד הפנים מחוז מרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' 31/23/1

הועדה המחייבת לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 29.9.02 לאשר את התכנית.

[Signature]
 יו"ר הועדה המחוזית

משרד הפנים
 מינהל מחוז מרכז

5 - 05 - 2003

נתקבל
 תיק מס':

מהדורה מס. 9

תאריך: מאי 2001

נבדק וניתן להפקיד / לאשר
 החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום 29/9/02
אדר' דורון דרוקמן 22.6.03
 מתכנן מחוזי / מחוז
 תאריך

מרחב תכנון מיוחד - מודיעיןתכנית מפורטת מס. מד / 23 / 1פירוט לתכנית מתאר מד/ 2020 ושינוי לתכנית מס. מד/ 23

✓ תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה

פרק א' : כללי

1. שם התכנית
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס. מד / 23 / 1 פירוט לתכנית המתאר מד/ 2020 ושינוי לתכנית מד/ 23.

מסמכי התכנית

2. 1.2 התכנית כוללת 16 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").

2.2 התכנית כוללת תשריט מצב קיים ומצב מוצע בקני"מ 2000:1 (להלן התשריט) וכן נספחים כמפורט להלן:

- 2.2 (1) נספח בינוי ושלביות בקני"מ 1000:1 (להלן: נספח מס' 1).
 2.2 (2) נספח בינוי בקני"מ 500:1, מפלס 227 + (מפלס הככר), (להלן: נספח מס. א1).
 2.2 (3) נספח בינוי בקני"מ 500:1, מפלס 222 + (תחנת האוטובוסים), (להלן: נספח מס. ב1).
 2.2 (4) נספח בינוי בקני"מ 500:1, מפלס 211 + (תחנת הרכבת), (להלן: נספח מס. ג1).
 2.2 (5) נספח חתכים בקני"מ 250:1 (להלן: נספח מס. א2).
 2.2 (6) נספח חתכים בקני"מ 100:1 (להלן: נספח מס. ב2).
 2.2 (7) נספח פריסות בקני"מ 200:1 (להלן: נספח מס' 3).
 2.2 (8) נספח נוף שלב סופי (להלן: נספח מס' א4).
 2.2 (9) נספח נוף חתכים שלב סופי (להלן: נספח מס' ב4).
 2.2 (10) נספח נוף שלבים אי-ו-בי (להלן: נספח מס' א5).
 2.2 (11) נספח נוף חתכים שלבים אי-ו-בי (להלן: נספח מס' ב5).
 2.2 (12) נספח תנועה הכולל עקרונות תנועה מחייבים (להלן: נספח מס' 6).
 2.2 (13) נספח פיתוח לכביש מס. 2 ללא קני"מ (להלן: נספח מס' 7).

הגאומטריות המופיעות בנספחים הן מנחות בלבד. אלמנטים תכנוניים המפורטים בהוראות התכנית ומופיעים בנספחים הם מחייבים. תותר גמישות במידות ובמפלסים המופיעים על גבי הנספחים במידה שלא תעלה על 1 מ' ±. אלמנטים תת-קרקעיים המופיעים בנספחי הבינוי אינם בהכרח מופיעים בנספחים הנופיים.

גבולות התכנית

3. הקו הכחול בתשריט מהווה את גבול השטח עליו חלה התכנית.

שטח התכנית

4. ✓ שטח התכנית הוא 155.372 דונם.

מיקום התכנית

5. מודיעין, שטח הכלול בתחום רובע המרכז א' והתחום ע"י דרכים מאושרות כדלקמן:
 כביש 17 - בדרום (המשך שדרת עמק דותן).
 כביש 18 - במערב (המשך רח' רא"ל יגאל ידן).
 השטח תחום בדרום-מערבו ע"י פארק ענבה ובצפון-מזרחו ע"י הליבה של רובע המרכז ובנין התאטרון העתידי.

$$X = 150,350 - 150,900$$

$$Y = 144,800 - 145,550$$

גוש 5640 חלק מחלקות 30,36.

גוש 5641 חלק מחלקות 12,10,5 וכן חלקה 14 (רישום חדש) המחליפה את חלקה 4 מהרישום הקודם.

גוש 5642 חלק מחלקה 29 (רישום חדש) המחליפה את חלקה 2 מהרישום הקודם וחלק מחלקה 33 (רישום חדש) המחליפה את חלקה 11 מהרישום הקודם.

גוש 5571 חלק מחלקה 7.

הכל עפ"י הגבול המסומן בתשריט בקו כחול.

6. מגיש התכנית: משרד הבינוי והשיכון.
7. בעל הקרקע: מדינת ישראל, רשות הפיתוח, מ.מ. מודיעין.
8. עורך התכנית: משה ספדיה אדריכלים בע"מ.
9. מטרות התכנית:
- 9.1 מטרות על:
- א. לקבוע הוראות סביבתיות למרכז התחבורה של העיר מודיעין ולמגרשים סמוכים לו.
- ב. לקבוע הוראות בינוי ופיתוח למרכז התחבורה (מגרשים 50, 51) על מפלסיו.
- ג. לקבוע שלביות למרכז התחבורה.
- ד. לקבוע תנאים למתן היתרי בניה.
- ה. לקבוע הוראות אשר יבטיחו את ביצוע מסילת הברזל ותחנת הרכבת.
- ו. לקבוע הוראות אשר יבטיחו את ביצוע בית העירייה.
- ז. לקבוע הוראות אשר יבטיחו את ביצוע תחנת האוטובוסים (מגרשים 50, 51) עפ"י שלביה ועל מפלסיה.

9.2 מטרות משנה:

- א. פיצול כביש מס. 64 לדרך ולמגרש מס. 64.
- ב. פיצול כביש מס. 14 דרום לדרך ולמגרש מס. 65.
- ג. חלוקת מגרש מס. 51 שבתכנית מד/ 23.
- ד. הרחבת כביש מס' 69.
- ה. שינוי יעוד מגרש 42' משטח למסחר, משרדים ומגורים לשטח למבני ציבור הכולל חזית מסחרית.
- ו. תיקון רוחב כביש מס. 14 דרום (המשך שדרת עמק החולה) ברוזטה.
- ז. תיקון רוחב מינהרת הרכבת ל- 36.3 מ' ברוזטות.
- ח. הכללת הוראות לתחנת רכבת תת קרקעית במגרש 101.
- ט. עידכון הבינוי והזכויות שבמגרש 102.
- י. קביעת מפלס +0.00 למגרש 51 א', ב' וגי.
- יא. קביעת הוראות אדריכליות והוראות פיתוח.
- יב. קביעת זכויות בניה.
- יג. איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

10. מעמד התכנית ויחסה לתכניות אחרות
כל ההוראות שבתכנית מס' מד/23 התקפה, החלות על המגרשים שבתחום תכנית זו ושלא שונו במפורש בתכנית זו, ממשיכות לחול. במקרה של סתירה יחולו הוראות תכנית זו.

11. הוראות התכנית:
במידה וקיימת סתירה בין מסמכי התכנית יחולו ההוראות המחמירות. שינוי בהסדרי תנועה באישור משרד התחבורה לא יהווה שינוי לתכנית.

פרק ב': הוראות עפ"י יעודים

1. שטח למרכז תחבורה (מגרש מס' 50):
השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים ירוקים ואדומים לסירוגין, הינו השטח למרכז תחבורה. על שטח זה חלות ההוראות שבתכנית מד/ 23 וההוראות הבאות:

1.1 הוראות סביבתיות:

- א. ניטור מזהמי אוויר:
יופעלו ויותקנו ע"י וע"ח מפעיל תחנת האוטובוסים, מערכות ואמצעים לניטור מזהמים, ולמניעת חריגות מתקני איכות אוויר.
- א.(1). פעולות ניטור מזהמי האוויר תכלולנה את המרכיבים הבאים:
תחנת ניטור מרכזית נייחת לבדיקת מזהמי אוויר. מיקום התחנה ייקבע בשלב התכנון המפורט והקמתה תתואם מראש עם הרשות הסביבתית המוסמכת. בתחנה יותקן מיכשור שיאפשר מדידות של חלקיקים, תחמוצת חנקן, גופרית

דו חמצנית ופחמן חד חמצני. הוספת רכיבי מדידה לניטור מזהמים נוספים יקבע, במידת הצורך, על ידי יזמי התכנית או על פי דרישת הרשות הסביבתית המוסמכת.

ניטור מזהמי האוויר יהיה על פי המפרט שנקבע במסגרת המכרז הארצי של המשרד לאיכות הסביבה לתחנות ניטור תחבורתיות.

א. (2). נוהלי ניטור פיקוח ובקרה:

תחנת ניטור האוויר תופעל באופן רציף 24 שעות ביממה תוך רישום ואגירה של הנתונים.

המערכת תצויד באמצעי התראה למצבים של ניטור ריכוזים חריגים או גבוהים של המזהמים השונים. ההתראה תתקבל במשרדי הרשות המקומית והרשות הסביבתית המוסמכת. עם קבלת התראה על חריגות בריכוז מזהמי אוויר תתבצע בדיקה, על ידי גורם מקצועי מוסמך מטעם הרשות המקומית במטרה לאתר את המקור לריכוזים החריגים ולמנוע את הישנות המקרה. בכל מקרה של חריגה תועבר הודעה מפורטת לרשות הסביבתית המוסמכת על נסיבות החריגה.

ב. ניקוז חניון האוטובוסים:

כל פיתרון ניקוז בכל שלב ושלב יאושר ע"י מהנדס הרשות. הניקוז התת קרקעי של החניון יהיה במשולב עם מערכת הניקוז התת קרקעית בכביש מס. 2 התחתון לכשיוקם. מוצא הניקוז יתועל לואדי ענבה. בשלב היתר הבניה יוצגו האמצעים המיועדים לטיפול במי הנגר למניעת הזרמת תשטיפים ומוצקים ממוצאי הניקוז לשטחים הפתוחים. מוצאי הניקוז יתואמו עם תכנון פארק ענבה. מוצאי התיעול יהיו מבוקרים, כך שתקטן סחיפת קרקעות. ספיקות התכנון יהיו בתדירות של 50 שנה ותיבדק מניעת הצפות בתדירות של 100 שנה.

במידה ותידרש תחנת תדלוק מזערית, אזור המילוי ינוקז בנפרד וירוצף בחומרים שטיפים ובלתי חדירים. מי הנקז יטופלו להפרדת מזהמי התדלוק וזאת כתנאי למתן היתר הבניה. תותר משאבת דלק אחת בלבד.

1.2 הוראות אדריכליות:

כאמור בתכנית מד/23 כל הבניינים יהיו בציפוי אבן מלא. אלמנטים מיוחדים כגון זיזים ועמודים תמירים במיוחד יותרו מבטון חשוף. כל האלמנטים מבטון חשוף יוכנו לקבלת גמר אחיד ואסתטי - ("בטון אדריכלי") לשביעות רצון מהנדס הרשות. בטון כני"ל, החשוף למיפגעי זיהום, יכלול חומרים דוחי לכלוך. פינות אבן וחשפי אבן יטופלו באבן מלאה אשר מידותיה המזעריות תהיינה 15 ס"מ בפאותיה הגלויות. גרמי מדרגות יהיו מאבן מלאה. סוככי פרגולות יבנו מבטון חשוף ו/או פלדה. באלמנטים של פיתוח הסמוכים למקור זיהום של רכבים, יותר השימוש בבטון חשוף המטופל בחומרים דוחי לכלוך וזאת באישור מיוחד של מהנדס הרשות. קירות התמך של כביש מס' 2 אשר יצופו באבן טבעית ומסותתת.

1.3 הוראות לפיתוח נופי:

א. תכנית הפיתוח הנופית מתחלקת לשני שלבים: שלבים א' ו-ב' (נספחים 5א' ו-5ב') ותכנית סופית, (נספחים 4א' ו-4ב'). העיקרון הנופי של מרכז התחבורה הוא שמירת הקשר הויזואלי והפונקציונלי שנוצר בין ה"כיכר" העירונית במע"ר (מגרש 23) ובין הפארק בנחל ענבה. בשלב הסופי יש להקפיד שלא לחסום את המבט ממרכז התחבורה לעמק. הצמחייה במדרכות הפונות לעבר פארק ענבה תהיה מטיפוס הצמחיה הטבעי הדומה לזו שבפארק.

ב. יש לשוות מראה מוגמר לכל שלב בבנייה, כולל פיתוח השטחים הצמודים, והטיפול בחומרי הגמר השונים. במידה ותהיה פינת תדלוק היא תהיה סמויה מכיוון מפלס הכיכר העליונה.

ג. הוראות לביצוע שלבים א' ו-ב' (נספחים מס' 5):

ג. (1). מטעי הזיתים - עצי הזית יינטעו כמטע זיתים חרוש. יש לנטוע זיתים בוגרים מזן אחיד. המרחק מכסימלי בין עץ לעץ לא יעלה על 7 מ'. בורות לשתייה יהיו בגודל של כ- 1.5 מ' X 1.5 מ' X 1.5 מ'. יש להקפיד על גישה של טרקטור לכל חלקי המטע.

- ג. (2). מדרונות - מדרונות המטע יעוצבו בשלב השני ע"פ נספח העיצוב הסופי כך שבמעבר מהשלב השני לשלב הסופי לא ידרשו שינויים משמעותיים.
- ג. (3). עצי דקל - עצי הדקל יהיו מסוג תמר מצוי, בגובה אחיד של כ- 5-6 מ' ובבורות שתילה של כ- 1.5 מ' X 1.5 מ' X 1.5 מ'.
- ג. (4). קירות טרסה - ישולבו במטע קירות כמופיע בתוכניות. הטרסה יהיו מאבן חאמי. גובה הקירות יהיה עד לכ- 1.5 מ'.
- ג. (5). עמודי תאורה - לאורך הכבישים הראשיים יעשה שימוש בעמודי תאורה לא מסנוורת מטיפוס SEMI CUT OFF. במדרכות יעשה שימוש בעמודי תאורה דקורטיבים שגובהם לא יעלה על 6 מ'.
- ג. (6). אזור החניה התיפעולית לאוטובוסים תקורה בפרגולה בעלת קונסטרוקציה פלדה קלה ופתוחה (כולל מילואת ההצללה). ע"ג הפרגולה ישתלו מטפסים. התכנון לחניה יראה את בתי הגידול למטפסים בצורה שתובטח כיסוי מלא של הפרגולה בצמחיה. גובה הפרגולה יותאם עבור אוטובוסים דו-קומתיים.
- הערה: זני העצים, מיקומם, תיאור הטיפול בהם וכדומה וכן מיקום קירות התמך כמתואר בסעיף זה לעיל ובנספחים הינם מנחים. התיכנון המפורט ייאושר ע"י מהנדס העיר. באזור זה ינטעו עצים בוגרים.

ד. שלב ב' סופי (נספחים מס' 4):

- ד(1). הוראות מנחות לשלב הסופי כוללות את כל הנאמר בסעיפים קטנים ג(1) - ג(5) לעיל והתוספות הבאות:
- ד(2). אזור החניה התיפעולית לאוטובוסים תקורה בפרגולה בעלת קונסטרוקציה פלדה קלה ופתוחה (כולל מילואת ההצללה). ע"ג הפרגולה ישתלו מטפסים. התכנון לחניה יראה את בתי הגידול למטפסים בצורה שתבטיח כיסוי מלא של הפרגולה בצמחיה - גובה הפרגולה יותאם עבור אוטובוסים דו-קומתיים.
- ד(3). במטע הזיתים יבנו קירות טרסה מאבן חאמי בגובה של כ- 1 מ' ובמרחק של כ- 5-6 מ' זה מזה. יש להבטיח אפשרות לגישה של טרקטור. כמו כן, כל טרסה תתחבר באופן ישיר לנחל ענבה. מטעים אלו יוארו בתאורה פנימית.
- ד(4). יש לבצע את הקירות כך שישתלבו באופן טבעי במדרון.
- ד(5). קירות התמך של כביש 2 יצופו באבן כאמור בסייפא לסעיף 1.2 לעיל וכמופיע בנספח מס. 7.
- ד(6). בכל מקום בתוכנית בו יישתל עץ מעל גבי תקרת בטון ישמר עומק אדמה מינימלי של כ- 1.2 מ'.
- ה. יש להכין מעבר לתשתיות עוברות קיימות ופרוזדור נגיש לתשתיות עוברות עתידיות, הכל לפי תכניות האב השונות. תכנית בקשה להיתר יראו את התשתיות האלה.

1.4 הוראות עבור מסילת הברזל:

השטח המסומן בקיווקו שחור אלכסוני ע"ג רקע היעוד של שטח מרכז התחבורה, הוא שטח משותף למסילת ברזל תת-קרקעית ולמרכז התחבורה. בשטח זה תעבור מנהרת המסילה ושטחי העזר שלה עפ"י נספח השלבויות ונספחי הבינוי. ביצוע המעטפת החיצונית לרכבת בתוכה יעברו מסילות הברזל ובכלל זה קירות תומכים וקירוי גישה אלה יהיו בטרם הקמת מבנים כלשהם מעליה. במידה ולא יבנה האמור לעיל תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית יפוג תוקפו של הוראה זו.

1.5 זכויות הבניה:

עבור זכויות הבניה ראה טבלה בסעיף 1 שבפרק ד' שלהלן.

1.6 הוראות תכנון במגרש:

עבור תנאי תכנון כלליים ראה סעיף קטן 1.4 לעיל וכן סעיף 9 שבפרק ג' שלהלן.

2. שטח למרכז תחבורה עם זכות דרך מעליו (מגרשים 51א', 51ב', 51ג', 64, 65):

השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים ירוקים ואדומים לסירוגין עם קווקוו שתי וערב אלכסוני ברקע הוא שטח למרכז תחבורה עם זכות דרך מעליו. על שטח זה חלות ההוראות שבתכנית מד/23 וכן הוראות הבאות.

2.1 הוראות סביבתיות:

א. אורור ומיזוג אוויר:

בתחנה שבמפלס 221.5 (נספח מס' 1ב') יהיה אזור המתנה סגור, מופרד מאזור הרציפים. תכנון ההפרדה יהיה כך שמיקומה ישאיר את מירב השטח האפשרי לטובת אזורי ההמתנה. אזור זה ימוזג מיזוג מלא ויאורור באורור מאולץ ממקור המרוחק עד כמה שניתן מהרציפים ומהכביש שמעל. יש ליצור על-לחץ באזור ההמתנה כך שאוויר מסביבת הרציפים לא יזרום לתוכו. דלתות היציאה אל האוטובוסים תהיינה בעלות מנגנון פתיחה אוטומטי ותמוקמנה במקביל למיקום דלת האוטובוס העומד ובסמוך לו, כך שלא יוצר תור בחוץ בזמן העלייה לאוטובוס, וזמן שהיית הנוסעים ברציף החיצוני יהיה מינימלי.

בשלב הסופי של התחנה, יש לתכנן אורור מאולץ ברציף החיצוני על מנת שאויר מזוהם לא יכלא באזור הרציפים. ספיקת האורור תקבע על סמך חישוב ספיקת גוי הפליטה מן האוטובוסים בשעות השונות, המתבסס על נתונים מפורטים של האוטובוסים אשר יפעלו בתחנה, כך שיחס מיהול אויר נקי לגוי פליטה יהיה 1:75. מהירות הזרימה לא תעלה על 1.3 מטרים לשניה בכדי למנוע מטריד רוח לנוסעים. איזורים מסחריים או שטחים פתוחים אשר ימשכו קהל לשיבה ממושכת באזור הרציפים יהיו באזור ההמתנה ובאזור המסחרי של התחנה.

ב. ניטור מזהמי אויר:

עבור ניטור ובקרה של פעולות המרכז התחבורתי ראה סעיף מס' 5 שבפרק ג' שלהלן.

2.2 הוראות אדריכליות:

א. עיצוב עקרוני של התחנה על מפלסיה מופיע בנספחים.

ב. תכנון התחנה שבמגרש מס. 51 יאפשר נגישות למגרשים הסמוכים והגובלים עימו לאורך ההיקף של המבנה לצרכי מעברים לציבור ולמסחר כמופיע בנספחי הבינוי. כאמור בתכנית מד/23 כל הבניינים יהיו בציפוי אבן מלא. אלמנטים מיוחדים, כגון זיזים ועמודים תמירים במיוחד יותרו מבטון חשוף. כל האלמנטים מבטון חשוף יוכנו לקבלת גמר אחיד ואסטטי – ("בטון אדריכלי") לשביעות רצון מהנדס הרשות. בטון כנייל, החשוף למיפגעי זיהום, יכלול חומרים דוחי לכלוך. פינות אבן וחשפי האבן יטופלו באבן מלאה אשר מידותיה המזעריות תהיינה 15 ס"מ בפאותיה הגלויות. חומרי זיגוג לתחנה יהיו בעיקרון שקופים ולא אטומים או חצי אטומים ("זכוכית מראה"). חומרי הגמר הפנימיים של המבנה, כולל ריהוט קבוע, יותאמו לתנועת המונים והיו קלים ונוחים לתחזוקה (כגון: פלדה, ניירוסטה, זכוכית מחוסמת). האלמנטים המופיעים בנספחים: סוככים, הצללות, פלנטריים, פתחים להכנסת אור טבעי לתחנה וכדומה הם מחייבים. הגאומטריות הסופיות יקבעו במסגרת התכנון המפורט. סוככי פרגולות יבנו מבטון חשוף ואו פלדה. באלמנטים של פיתוח החשופים למקור זיהום מכלי רכב, יותר השימוש בבטון חשוף המטופל בחומרים דוחי לכלוך. תותר חריגת האלמנט הזיזי אשר בקומה העליונה של הבניינים הסובבים את ככר התחבורה אל תחום שטח זה. מפלס המסעה העליונה שבמגרש מס. 64 יהיה המשכי בכל דבר לכביש מס. 64 המיסעה, תשתיותיה הנילוות וזכויות המעבר במפלס עליון זה יועברו ע"ש הרשות המקומית ללא תמורה. מפלס המסעה העליונה שבמגרש מס. 65 יהיה המשכי בכל דבר לכביש מס. 14 דרום. המיסעה, תשתיותיה הנילוות וזכויות המעבר במפלס עליון זה יועברו ע"ש הרשות המקומית ללא תמורה.

ג. מימדי התחנה: מימדי אזורי ההמתנה של תחנת האוטובוסים, בין רציפי העלאת הנוסעים ועד לגבול המגרשים הסמוכים ממול (מגרשים 101, 64 ו-21) לא יפחת מכ- 14 מ'. גובה אזור זה לא יפחת מ- 4,50 מ' - מהרצפה ועד לתחתית תיקרה מונמכת. גובה אזור השירותים והמסחר של תחנת האוטובוסים לא יפחת מ- 3.70 מ' מהרצפה ועד לתחתית תיקרה מונמכת (מול בית העיריה בקצה בניה הדרומי) ועד ל- 4.00 מ' (מול מגרש מס' 22).

2.3. הוראות פיתוח:

- א. ניקוז: כחלק מתכנית מגרשים 51, א', ב', ג', 64 ו- 65 יש להראות את תכנית הניקוז הכללית ואת תכנית הניקוז וההשקיה של העצים הנמצאים בקופסאות בטון. בכל שלב יש להראות פתרון ניקוז לבורות השתילה. קופסאות אלה ("פלנטרים") יהיו חלק מקונסטרוקציית הכביש והמדרכה.
- ב. תשתיות עוברות: יש להכין מעבר לתשתיות עוברות קיימות ופרוזדור נגיש לתשתיות עוברות עתידיות, הכל לפי תכניות האב השונות. תכנית בקשה להיתר תראה את התשתיות האלה.
- ג. נטיעות: במפלס הכביש העליון, כלפי חוץ, תהיה מדרכה ברוחב של כ- 10.5 מ'. מדרכה זו מהווה גם רחבה המשרתת את המע"ר כמקום מפגש של אנשים בהמשך לככר שבמגרש 23. על גבי מדרכה זו תינטע שדרה של עצים. בחלקו הפנימי של הכביש שבמפלס העליון ינטעו עצים / או שיחים כמופיע בנספחי הנוף. בכל מקום בתכנית בו יישתל עץ מעל גבי תקרת בטון ישמר עומק אדמה מינימלי של כ- 1.2 מ'.
- ד. המדרכות תהיינה מרוצפות באבן. התכנית מראה פתחים במדרכה המיועדים להחדרת אור טיבעי לתחנה שמתחת. קירוי פתחים אלה יהיה בזכוכית.
- ה. נספח מס. 1 מראה את עיקרון פיתוח התחנה בשלבים התואמים את צרכי העיר המתפתחת. ניתן לחלק את שלב ב' לשלבי ביניים לפי התפצלות הדרישות התחבורתיות בין צרכי הרכבת ובין צרכי תחנת האוטובוסים /או לפי המגרשים השונים.

2.4. זכויות בניה וחלוקת מישנה:

התכנית מחלקת את מגרש מס. 51 שבתכנית מד/ 23 בחלוקת מישנה. הבינוי הינו המשכי ורציף בין שלושת המגרשים. עבור זכויות הבניה ראה טבלה שבסעיף 1 שבפרק ד' שלהלן.

2.5. תכליות ושימושים מותרים:

- א. מגרשים 64 ו- 65 מיועדים במפלס מרכז התחבורה לשימושים תומכים למרכז התחבורה. השימושים שיתרו הם: מסחר /או מעבר ציבורי /או שטחי שירות /או עמדה לשימוש כוחות הביטחון.
- ב. עבור שימושים מותרים עבור תחנת הרכבת ומסילת הברזל ראה סעיף 10 שבפרק ג' שלהלן.

2.6. הוראות עבור מסילת הברזל:

השטח המסומן בקווקו שחור אלכסוני ע"ג רקע יעוד של שטח מרכז התחבורה עם זכות דרך מעליו, הוא שטח משותף למסילת ברזל תת-קרקעית ולמרכז התחבורה. בשטח זה תעבור מנהרת הרכבת עפ"י נספחי השלבות ונספחי הבינוי. לא יבנה בשטח זה בשלב מוקדם כל אלמנט כגון בנין או גשר שימנע את אפשרות בניית מינהרת מסילת הברזל התת-קרקעית.

2.7. תנאים לתכנון במגרשים:

עבור תנאי תכנון כלליים ראה סעיף קטן 2.6 לעיל וכן סעיף 9 שבפרק ג' שלהלן.

3. שטח משותף למסחר, משרדים, מגורים מיוחדים ומלונאות ולתחנת רכבת ולמסילת ברזל תת-קרקעית (מגרש 101):

השטח הצבוע בתכנית בפסים אלכסוניים אפורים וצהובים לסירוגין, עם רצועה מקווקות ברקע וכוכבית, היינו שטח משותף למסחר, משרדים, מגורים מיוחדים ומלונאות ולתחנת רכבת על כל מפלסיה ותואי מסילת ברזל תת קרקעית ברוחב 36.3 מ'. על שטח זה חלות ההוראות שבתכנית מד/ 23 וכן ההוראות הבאות:

3.1. שימושים מותרים עבור התחנה ומסילת הברזל:

עבור שימושים מותרים בתחנת הרכבת ועבור מסילת הברזל ראה סעיף 10 שבפרק ג' שלהלן.

3.2 הוראות לאיכות הסביבה:

- א. 2 הקומות התחתונות בחזית המבנה הפונה לכיכר התחבורה יתוכננו עם איוורור מאולץ ומיזוג.
- ב. עבור הנחיות כלליות לתכנון ולהפעלת חניונים ראה פרק ג' שלהלן.
- ג. יש להרחיק, עד כמה שניתן, את יחידות המגורים מחזיתות המבנה שיש להן חזית לכביש מס. 2 ולכביש מס. 64 ולהמשכו במגרשים מס. 51 א' ומס. 51 ב'.
הרחקה זו יכולה להיעשות ע"י הפניות לכיוונים אחרים ואו ע"י דירוג בקומה העליונה או סיכוך ובתנאי שמרבית הבניין תהיה בעלת חזית זקופה לרחוב.
- ד. בכל מקרה שפעילות מסחרית עלולה לגרום ש"רעש בלתי סביר" כהגדרתו בחוק ידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה של אזורי המסחר שיבטיחו עמידה במפלסי רעש כדין ובהתאם להנחיות יחידת איכות הסביבה המוסמכת.
- ה. עם התקדמות התכנון של המבנים לאורך כביש מס' 2 בתכנית מד 23, יש לעדכן חישובי מפלסי רעש החזויים בקולטי רעש בחלקים הדרומיים והצפוניים לאורך הכביש ולקבוע את המיגון האקוסטי הסופי בהתאם לתוצאות הבדיקה.
פתרונות אקוסטיים יכללו קירות אקוסטיים, טיפול מיוחד בחזיתות בניינים או חלונות אקוסטיים, לעת מתן היתר בניה על פי תשומות יועץ אקוסטי ונופי והחלטת מהנדס הרשות.
- ו. עקב שינויים בסביבה שעלולים להתפתח עם הזמן, יש לכלול הוראות מגבילות לנושא מניעת רעש במבנים הסמוכים לכביש מס' 2 לעת הכנת תכניות מפורטות לכביש או למבנים.
- ז. תנאי לתכנון הבנין יהיה מתן פתרונות אקוסטיים נאותים - לאישור מהנדס הרשות.

3.3 הוראות אדריכליות:

- א. כל תכנון למבנה במגרש מס. 101 חייב ליכלול את מנהרת תחנת הרכבת על מיפלסיה ואת מכלול הכניסה הציבורית אליה מהרחובות - כולל אלמנטים נילווים כדוגמת יציאות חירום, מיקלוט וכדומה, וכן מעליות, דרגנועים, אלמנטים מחדירי אור ושאר שרותים נחוצים - בתיאום עם הרשות האחראית לרכבת וכמופיע בנספחים.
הקפדה יתרה תעשה בשמירת ההמשכיות האדריכלית בחזית הבנין הפונה לכיכר בין מגרש זה למגרשים האחרים הפונים לכיכר. המשכיות זו תתבטא בטיפול בדירוגים, בארקדה המקורה, פתיחות, הצללות וכדומה. דגש יושם על האלמנט הזיזי הפונה לכיכר אשר יתואם עיצובית (בגובה, עומק וכדומה) עם אלמנט זה בבניינים האחרים.
החזית המסחרית המסומנת ע"י התשריט בקן כחול מקווקו הינה מחייבת כחלק מהארקדה הפונה לככר.

3.4 זכויות בניה:

- א. עבור זכויות הבניה ראה טבלה שבסעיף 1 שבפרק ד' שלהלן.
הטבלה המופיעה בפרק ד' סעיף 1 שלהלן מקנה זכויות לצרכי חניה למגרש זה. במידה ושילוב פונקציות של תחנת הרכבת בבנין לא יאפשרו את מימוש מלוא זכויות אלה בתחום המגרש, תותר השלמתן במסגרת מתחם מס. 4 המוגדר בתכנית מד/23 והכולל את מגרש זה ואת מגרש מס. 102 הסמוך. לצורך יעול מערכת חניה כנ"ל (המשותפת למגרשים 101 ו-102) יותר קשר בין מפלסי חניה תת-קרקעיים מתחת לכביש 14 צפון באישור מהנדס הרשות.
תחנת הרכבת תופעל בשיטת KISS & RIDE לפיכך לא ידרשו חניות לצרכי הנוסעים אלא חניה יעודית להורדת נוסעים בלבד (DROP OFF). כל תכנית למגרש 101 תראה פתרון חניה כנ"ל כחלק מהתכנון הכולל של הבנין ואו של תחנת הרכבת.

3.5 תנאים לתכנון הבניה:

- א. עבור תנאים כלליים לתכנון הבנין ראה סעיף 9 שבפרק ג' שלהלן. במגרש מס. 101 תוגש תוכנית אחת לכל הבניין (כולל שלד תחנת הרכבת) כמופיעים בנספחי הבינוי. מתוך תכנית זו יגזרו היתרים בשני שלבים. שלב ראשון יכלול את ביצוע המעטפת החיצונית בתוכה יעברו מסילות הברזל והתחנה וקירוי הגישות אליה. לא יינתן היתר בניה לשלב הבא, לבניה שמעל למפלס הכיכר ולתחנת הרכבת, ללא התחלת ביצוע המנהרה והמכלול הנ"ל. יחד עם זאת,

תותר מבנה תחנת הרכבת על כל מפלסיה ומנהרת תוואי מסילת הברזל ברוחב 36.3 מ' בלבד ומלבד שיוכח שאין בבניה המבוקשת בכדי למנוע את בנית יתר המבנה במגרש בעתיד. תנאי למתן היתר בניה עבור יתר המגרש בעתיד יהיה אי פגיעה בתחנת הרכבת הנ"ל על כל מפלסיה ובמנהרה ברוחב 36.3 מ'.

4. שטח למבני ציבור:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום הוא שטח למיבני ציבור. תכנית זו משנה את יעוד מגרש 42'ב' מיעודו המקורי שבתכנית מד/23 (מסחר, משרדים, מגורים) לשטח למבני ציבור הכולל חזית מסחרית. כל שאר ההוראות שבתכנית מד/23 למגרש זה אינן משתנות. על שטח זה חלות ההוראות שבתכנית מד/23 וכן ההוראות הבאות:

4.1 הוראות לאיכות סביבה:

- א. מגרש 202 (המכללה):
- למבנה המכללה יש לבחון את האמצעים האקוסטיים הבאים:
- 1א. הקמת מבנה רב קומתי סמוך לכיכר התחבורה ולכביש ממזרח למגרש שיהווה מיסוך אקוסטי לשאר המגרש. בחזית הפונה לכביש יהיו שימושים שאינם רגישים לרעש (כגון: מנהלה, שירותים וכו').
 - 2א. טיפול אקוסטי במעטפת המבנים. אמצעים אלו יתוכננו כדי לעמוד בקריטריונים התקפים בעת הוצאת היתר הבניה.
 - 3א. עם התקדמות התכנון של המבנים לאורך כביש מס' 2 בתכנית מד/23, יש לעדכן חישובי מפלסי רעש החזויים בקולטי רעש בחלקים הדרומיים והצפוניים לאורך הכביש ולקבוע את המיגון האקוסטי הסופי בהתאם לתוצאות הבדיקה.
 - 4א. פתרונות אקוסטיים יכללו קירות אקוסטיים או טיפול בחזיתות בנינים (כגון: חלונות אקוסטיים) לעת מתן היתרי בניה על פי תשומות יועץ אקוסטי ונופי והחלטת מהנדס העיר.
 - 5א. עקב שינויים בסביבה העלולים להיווצר עם הזמן, יש לכלול הוראות מגבילות לנושא מניעת רעש במבנים הסמוכים לכביש מס' 2 לעת הכנת תכנית מפורטות לכביש או מבנים.

ב. מגרש 41 (בית העירייה)

תותר בניה בשלבים באופן שבשלב ראשון תותר חניה תת קרקעית מינימאלית ורב החניה תהיה עילית. תותר חריגה מקומית של קצה בנין בית העירייה מול צומת כבישים מס' 69 ומס' 2 מקו הבנין המוגדר בתכנית מד/23, לצורך עיצוב הפינה ומבנה המגדל, באישור מנהדס הרשות.

ג. מגרש 42 א' (המוזאון)

תכנית זו משנה את קו הבניין המיוזערי כלפי מגרש 41 (בית העירייה) ל- 2 מ'.

4.2 הוראות אדריכליות:

הקפדה יתרה תעשה בשמירת ההמשכיות האדריכלית בחזית הבניין הפונה לכיכר במגרש זה ובין בנינים הפונים לכיכר בשאר המגרשים. המשכיות זו תתבטא בטיפול בדירוגים, בארקדה המקורה, פתיחות, הצללות וכדומה. דגש יושם על האלמנט הזיזי הפונה לכיכר אשר יתואם עיצובית (בגובה, עומק וכו') עם אלמנט זה בבנינים האחרים. תנאים כלליים למתן היתרי בניה מופיעים בסעיף 9 שבפרק ג' שלהלן. החזית המסחרית המסומנת ע"ג התשריט בקו כחול מקווקו מחייבת במגרש 41 מול הכיכר.

5. שטח למסחר, משרדים ומגורים (מגרש 102):

השטח הצבוע בתכנית עם פסים אלכסוניים אפורים וצהובים לסירוגין הינו שטח למסחר, משרדים, מגורים, בתי אבות, ומלונאות. כל ההוראות שבתכנית מד 23 שלא שונו בתכנית זו ממשיכות לחול על שטח זה. מגרש זה הינו חלק ממתחם מס. 4 שבתכנית מד / 23.

הוראות אדריכליות:

תכנית זו מעדכנת את הבינוי שבמגרש 102 עפ"י זכויות הבניה המופיעות בטבלה שבפרק ד' שלהלן. יותרו פתרונות חניה משולבים למגרש זה ולמגרש 101.

6. שטח לפארק טבע (מגרש 420):

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בגוון זית היינו שטח לפארק טבע. תכנית זו אינה משנה את ההוראות החלות על שטח זה בתכנית מד/23 אך מתירה שילוב חנית מטע בצמוד לקיר התמך של כביש מס. 14 דרום. המדרגות היורדות מכביש מס' 69 לפארק ושהיו בתכנית מד/23 במגרש מס'

420 היינן חלק מפיתוח כביש 69 ומופיעות בתכנית השלבויות (נספח מס' 1) בשלב מס' 3. כל קירות הפיתוח, המדרגות וכדומה יהיו באבן מסותתת תלטיש.

7. דרכים:

- 7.1 הדרכים הינן מאושרות בתכנית מד/23. כאמור בסעיף 5 לעיל, ההתרחבויות בכביש מס. 69 הן עבור מערכת מדרגות אבן ורמפות המהוות גישה לפארק שבמגרש מס. 420.
- 7.2 במקומות בהם מסומן ע"ג התשריט, בתוואי הדרך, קיווקו המציין מעבר רכבת תת-קרקעית, שטחים אלה משותפים לדרך ולמסילת ברזל תת-קרקעית. עבור שימושים מותרים בשטחים משותפים אלה ראה סעיף 10 שבפרק ג' שלהלן.
- 7.3 לעת התכנון המפורט וכתנאי למתן היתר בניה למעקף כביש מס' 2 התחתון (UNDERPASS) ושל הגשר של כביש מס' 69 (בצפון הכיכר), יעודכנו תחזיות ניפחי התנועה לכביש ובהתאם יקבע אורך נתיב ההשתזרות של האוטובוסים היוצאים מהתחנה צפונה.
- 7.4 בתכנון כביש מס. 2, החלק המונמך העתידי יכלול מדרכת מילוט לכל אורכו. מחוץ לתחום מגרש 50 יידרש אי תנועה מגונן.

פרק ג': הוראות כלליות

1. עבודות עפר ומערכות ניקוז:

- 1.1 אין להשאיר שפכי עפר או פסולת בניה ופיתוח מכל סוג שהוא באתר הבנייה עם תום העבודות.
- 1.2 יש להפנות עודפי עפר ופסולת בניה לאתר עודפי עפר הקרוב המאושר ע"י הרשות המקומית.
- 1.3 יש לייצב המדרונות למניעת גריסת עודפי עפר בדרכי ניקוז הואדי.
- 1.4 יש להשתלב במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים ולהבטיח פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים. בשלב א' של פיתוח מגרש 50, בטרם ביצוע הקשר הנופי עם ואדי ענבה, ניקוז המגרש יעשה באמצעות השהיית נגר וחילחול, בהתייחס לשטחים המגוננים בלבד ובהתייחס לניקוז שלב א' של מרכז התחבורה כמוגדר בסעיף 8.8 א' להלן.

2. הידרולוגיה והעשרת מי תהום:

- באזורים בהם יהיה גינון יכוונו חלק מהמים אל הגינון. בגינון ישולב מתקן עודפים שיזרים את המים למערכת התיעול המתוכננת. במגרשים 50, 41, 42, 101, ו-202, לפחות 50% שטח המגרשים שאינם מיועדים לבניה ו/או לחניה הכיסוי יעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת הקרקע. ינקטו אמצעים טכנולוגיים להחדרת נגר למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי בהתאם למפורט:
- ביצוע שטחים מגוננים בכל מבן במקסימום האפשרי. ביצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע תדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית כבית גידול לשורשים.
- תכנון החצרות הנ"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאתר הערמות המים הם יזרמו למדרכות ולכבישים.
- תכנון שטחים מגוננים תוך כדי הכוונת נגר אליהם (בנקודות נמוכות ניתן לתכנן אגני השהייה נקודתיים).
- תכנון משטח חניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינון מונמך.

3. שיקום נופי:

- 3.1 אין לחרוג בעבודות העפר מעבר לקו הכחול של התכנית בדגש אזור נחל ענבה (שטח פארק הטבע המתוכנן במגרש 420).
- 3.2 כל חריגה בעבודות עפר והקמה תחייב שיקום נופי.

3.3. תנאי למתן היתר בניה לכל מגרש בנפרד הוא הכנת נספח נופי ופתרון ניקוז לכל מגרש ע"י יועץ מומחה.

4. הוראות לאזורי מסחר:

- 4.1. פסולת: יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים, הכל בהתאם להנחיות הוועדה המקומית ואו הרשות הסביבתית המוסמכת.
- 4.2. רעש: בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש כדין.
- 4.3. איכות אויר: תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים ובהוראות החוק. תיעול לפליטת אויר יהיה עד גגות המבנים ולא במפלסי הולכי הרגל.

5. מערכת ניטור:

- 5.1. כדי לאפשר ניטור ובקרה על פעולות המרכז התחבורתי, למניעת פליטות אסורות לסביבה וכדי להבטיח כי פעילות באזור מרכז התחבורה לא תגרום למטרדים לסביבה, יופעלו ויותקנו, ע"י וע"ח מפעיל תחנת האוטובוסים, מערכות ואמצעים לניטור מזהמים.
- 5.2. פעולות הניטור יתמקדו בשלושה מרכיבים כדלהלן:

- א. תחנת ניטור מרכזית נייחת, לבדיקת מזהמי אוויר, תותקן בשטח התכנית, כתנאי להפעלת מרכז התחבורה. מיקום התחנה ייקבע בשלב התכנון המפורט, והקמתה תתואם מראש עם הרשות הסביבתית המוסמכת. בתחנה יותקן מכשור שיאפשר מדידות של חלקיקים, תחמוצות חנקן, גופרית דו חמצנית ופחמן חד חמצני. הוספת רכיבי מדידה לניטור מזהמים נוספים תיקבע, במידת הצורך, על ידי יזמי התכנית או על פי דרישת הרשות הסביבתית המוסמכת.
- התקנת תחנת ניטור כני"ל הינה תנאי להפעלת התחנה ותבוצע ע"י יזם ואו מפעיל התחנה.
- ב. ניטור מזהמי האוויר יהיה על פי המפרט שנקבע במסגרת המרכז הארצי של המשרד לאיכות הסביבה לתחנות ניטור.
- ג. מדידות רעש תקופתיות יבוצעו בהתאם לצורך בנקודות שונות בגבולות מרכז התחבורה וסביבו במקומות הרגישים לרעש, כגון מגורים, מוזיאון, מכללה וכו'.
- ד. נוהלי ניטור פיקוח ובקרה: תחנת ניטור האוויר תופעל באופן רציף 24 שעות ביממה תוך רישום ואגירה של הנתונים והעברתם למרכז בקרה שברשות. המערכת תצויד באמצעי התראה למצבים של ניטור ריכוזים חריגים או גבוהים של המזהמים השונים. ההתראה תתקבל במשרדי הרשות המקומית והרשות הסביבתית המוסמכת. עם קבלת התראה על חריגות בריכוז מזהמי אוויר תתבצע בדיקה, על ידי גורם מקצועי מוסמך מטעם הרשות המקומית במטרה לאתר את המקור לריכוזים החריגים ולמנוע את הישנות המקרה. בכל מקרה של חריגה תועבר הודעה מפורטת לרשות הסביבתית המוסמכת על נסיבות החריגה.

6. נוהל ומתכונת לפיקוח:

- 6.1. מניעת יצירת אבק במהלך הבנייה: על מנת למנוע ריכוזי אבק חריגים מומלץ על ביצוע הצעדים הבאים: במהלך הבנייה יש להקים גדר פח כפול בהיקף האתר בגובה שני מטרים לפחות. יש להרטיב את שבילי התנועה באתר מספר פעמים ביום בהתאם לתנאי מזג האוויר ועומס התנועה כך שיישארו רטובים במשך כל זמן העבודה, ולא פחות מפעמיים ביום בחודשים אפריל עד אוקטובר. יש להקפיד על ניקוי כביש הגישה לאתר למרחק של 50 מטרים מן הכניסה לאתר, בעזרת רכב טאטוא כבישים.

יש לשטוף את גלגלי המשאיות היוצאות מהאתר, ולהרטיב את החומר במשאיות היוצאות עמוסות מן האתר או לכסותן. בכדי למנוע גרירת בוץ אל הכביש בשל השטיפה, ביצוע השטיפה וההרטבה תיעשה ע"י משטח ייעודי ביציאה מן האתר (גריל או משטח סלול) עם ניקוז מוסדר כך שהמים לא יזרמו לרחוב. יש להקפיד על כך שעבודות הקידוח והנישוף בקידוח כלונסאות ייעשו עם הרטבה רציפה סביב בור הקידוח ועם כיסוי מלא של פתח פליטת החומר באמצעות ברזנט (אוהל). קדחים לא יבוצעו בעזרת השימוש בחומרי נפץ.

7. הנחיות כלליות לתכנון והפעלת חניונים :

7.1 תכנון והפעלה של חניונים תת קרקעיים בסביבת התכנית יעשו לפי ההנחיות הבאות :
 על מנת לחסוך מקום ולמזער את זיהום האוויר, יותר השימוש בחניוני מעליות ("דו חניון בלתי תלוי").
 פתחי יציאת האוויר מהחניון ימוקמו ככל שניתן, במרחק מבניינים ושטחים בהם קיימת פעילות אנושית (מגורים או משרדים ומסחר).
 ספיקת מערכת האוורור- יכולת של לפחות שש החלפות אוויר בשעה, עבור כל החניון, ועבור כל מפלס בנפרד.
 בחניונים בהם קיימת אפשרות ליציאה בו זמנית של כלי רכב רבים בתוך זמן קצר (כמו למשל המשרתים בתי קולנוע ותיאטראות), תועדף עמדת תשלום בכניסה לחניון, כך שהיציאה תעשה באופן חופשי, ללא המתנה. ניתן לאמץ פתרון זה גם לחלקי יממה בלבד, עבור השעות הקריטיות להיווצרות 'פקקים' בחניון.
 בחניון ששטחו 2,500 מ"ר ויותר, או שקיבולו 100 כלי רכב ויותר, תותקן מערכת גלאי CO. מערכת גלאי ה-CO שתותקן בחניון, תעמוד בכל דרישות האפיון שלהלן.
 מערכת האוורור תחובר למערכת גלאי CO, ותופעל אוטומטית על ידה. מערכת האוורור תהיה ניתנת להפעלה גם אם לא התמלאו התנאים להפעלתה על ידי גלאי ה-CO.

7.2 הפעלה מבוקרת של מערכת האוורור :
 מפוחי כל מפלס יפעלו כיחידה עצמאית אחת.
 מפוחי כל מפלס יחלו בפעולתם, מיידית, כאשר שלושה גלאים באותה הקומה, ימדדו סימולטנית, בפרק זמן רציף שאורכו 5 דקות, ריכוזי CO העולים על 34 mg/m^3 (30 ppm), או כאשר הריכוז הנמדד בגלאי יחיד בקומה, עולה על 34 mg/m^3 (30 ppm) בפרק זמן רציף שאורכו 15 דקות.
 במידה ובמפלס קיימים פחות משלושה גלאים, יופעלו המפוחים כפי שצוין עבור גלאי יחיד. פעולת המפוחים במפלס תופסק, כאשר לפחות שלושה גלאים באותה הקומה ימדדו סימולטנית, בפרק זמן רציף שאורכו 5 דקות, ריכוזי CO הקטנים מ- 11 mg/m^3 (10 ppm). במידה וקיימים במפלס שני (2) גלאים בלבד, תופסק פעולת המפוחים באופן ובריכוז דומים, לאחר מדידה סימולטנית של ריכוז זהה לעיל (10 ppm), במשך של 10 דקות.
 בעת קיום גלאי יחיד במפלס, תופסק פעולת המפוחים באופן דומה, לאחר 15 דקות רצופות בהן נמדד ריכוז CO של 10 ppm.
 מערכת התראה - אזעקה תופעל מיידית, כאשר שלושה גלאים באותה הקומה ימדדו סימולטנית, בפרק זמן רציף שאורכו 5 דקות, ריכוזי CO העולים על 92 mg/m^3 (80 ppm), או כאשר הריכוז הנמדד בגלאי יחיד בקומה, עולה על 92 mg/m^3 (80 ppm) בפרק זמן רציף שאורכו 15 דקות.
 במידה ובמפלס קיימים פחות משלושה גלאים, תופעל האזעקה כפי שצוין עבור גלאי יחיד. הפסקת האזעקה - תעשה באופן ידני ע"י בעלי החניון, או באופן אוטומטי בעת שריכוזי ה-CO בכל הגלאים חזרו לרמות שמתחת ל- 92 mg/m^3 (80 ppm) למשך של 10 דקות.

8. שלביות :

8.1 התכנית כוללת שלביות כמופיע על גבי נספח מס' 1 וכמפורט בהוראות התכנית לגבי האזורים השונים המהווים יחד את מרכז התחבורה. המעבר משלב לשלב יתבצע על פי צרכי התחבורה של העיר מודיעין. השלבים הם מנחים ובתנאי שכל שלב ושלב יושלם מבחינה נופית וחזותית, כמופיע בנספחים. שלבי ביניים א' ו-ב' מופיעים בנספחים מס' 5. השלב הסופי מופיע בנספחי הבינוני ובנספחים מס' 4. להלן פירוט השלבים :

- א. שלב א'**
 כולל את שלד תחנת האוטובוס אשר במגרש 51א', מכלול הירידה להולכי רגל למפלס התחנה אשר במגרש 23 הסמוך (שבתכנית מד/23) וכן עבודות עפר עפ"י נספחים מס' 5. עבודות עפר אלה כוללות את הכנת המפלסים המיועדים לאוטובוסים עפ"י הרומים המופיעים בנספח 5א'. תותר גמישות של ± 0.5 ברומים אלה. כמו כן כולל שלב זה נטיעות של עצים ברי העתקה כמופיע בנספחים.
 תנאי הוצאת היתר בניה לרציפים ולחניונים של האוטובוסים במרכז התחבורה בשלב זה, הינו פתרון ניקוז מתועל המחובר למערכת ניקוז עירונית, כולל הפרדת תשטיפי שמן ודלק.
- ב.1. שלב ב' 1**
 הינו הכנת שלד מינהרת הרכבת וכן שלד הגשר שבכביש מס' 69 מעל לכביש מס' 2 המונמך העתידי. עבודות העפר והנטיעות שבוצעו בשלב א' שבסעיף קטן א' לעיל יוחזרו לקדמותם.
- ב.2. שלב ב' 2**
 הינו השלמת שלד מינהרת הרכבת וכל מרכיבי תחנת הרכבת אשר במגרש מס. 101 ומתחת לכביש 14 צפון, וכן השלמת ביצוע אלמנטים לצרכי הפעלת תחנת האוטובוסים כולל במגרשים 64 ו-65. תותר הפרדת שלב זה לפי התפצלות הדרישות התחבורתיות בין צרכי הרכבת ובין צרכי האוטובוסים ואו לפי החלוקה למגרשים.
- ג. שלב ג'**
 שלב זה הינו השלב הסופי בפיתוח מיכלול המרכז התחבורתי כולל כביש מס' 2 המונמך, הגשר שבין מגרש מס' 50 ומגרש מס' 420 שבכביש מס' 69 והשלמת פיתוח הנוף עפ"י הנספחים.
- 8.2 מדרגות הירידה מכביש 69 למגרש 420 יבוצעו בד בבד עם פיתוח פארק ענבה הסמוך.
- 8.3 כל השלבים המתוארים לעיל יאושרו ע"י מנהדס הרשות.
- 8.4 כל שלב יתוכנן כך שלא יהיה בביצועו כדי למנוע את הקמת השלב הבא אחריו.
- 8.5 משך ביצוע התכנית: 15 שנים מיום אישורה.
- 9. תנאים מיוחדים לתכנון הבניה:**
 תנאים אלה הם בנוסף על התנאים המיוחדים המיועדים להבטחת ביצוע תחנת הרכבת ומסילת הברזל התת-קרקעית (כמפורט בסעיפים 1.4, 2.6, ו-3.5 אשר בפרק ב').
- 9.1 ניקוז: כחלק מתכנית מגרשים 50, 51א' - ג', 64 ו-65 יש להראות את תכנית הניקוז הכללית ואת תכנית הניקוז וההשקיה של העצים הנמצאים בקופסאות בטון. קופסאות אלה ("פלנטרים") יהיו חלק מקונסטרוקציה הכביש ואו המדרכה.
- 9.2 תשתיות עוברות: יש להכין מעבר לתשתיות עוברות קיימות ופרוזדור נגיש לתשתיות עוברות עתידיות, הכל לפי תכניות האב השונות. תכניות בקשה להיתר תראנה הכנות אלו.
- 9.3 מתקנים נלווים לתחנת האוטובוס: כחלק מתכנית הפיתוח לתחנת האוטובוס, (בכל שלב) יש להראות את מיקום השירותים הנלווים לשביעות רצון מהנדס המועצה (כגון: מתקן תידלוק מינמלי וכו').
- 9.4 גשר של כביש 69 הגובל עם מגרש 420: הסימון בתשריט המתאר את הגשר, כולל את הגשר עצמו, המעבר אל מגרש 50, גרמי המדרגות היורדים מכביש 69 אל מגרש 420 וכל שאר החלקים הנצפים. כל הקירות הנצפים יצופו בשלמותם באבן מלבנית מסותתת בנדבכים אופקיים. אורך הגשר יהיה כ- 80 מ'. הגשר יהיה במיפתחים מתאימים לשמירה על מבטים פתוחים לעמק. יותר שמבנה הגשר עצמו (המפתח) יהיה מבטון אדריכלי. הכל לשביעות רצון מהנדס הרשות.
- 9.5 תנאי לתכנון שלב א' הוא הכנת תכנית עקרונית המראה את אופן שילוב תכנית תחנת הרכבת על חיבוריה השונים (מעליות, דרגנועים, ומדרגות), התכנית תראה שאין בביצוע שלב א' על מרכיביו כדי למנוע את הקמת תחנת הרכבת בשלמותה.

- 9.6. תנאי לתכנון שלב א' הוא הכנת תכנית עקרונית המראה את אופן יצירת הקשרים להולכי רגל ולרכב, בין מפלסי התחנה השונים והמגרשים הסובבים אותה, (רמפות, מדרגות, מעליות).
- 9.7. תנאי לתכנון שלב א' הוא הכנת תכנית המראה את מערך התשתיות בשלב הסופי וכן את מעבר התשתיות העוברות בשלב הסופי.
- 9.8. לגבי מגרש 51 (א', ב', ג') תנאי להשלמת התחנה לקראת תיפעולה יהיה הכנת תכנית בקני"מ 1:100 שתראה את מבנה הפרגולה והסוככים במפלס הכביש ומפלס התחנה. כמו כן התכנון יראה את הקשרים בין מפלס האוטובוסים לבין המגרשים הסמוכים כולל שטחי מסחר, מעברים ושטחי שירות.
- 9.9. אם לצורך פינוי המילוי או העבודות השונות הדרושות עבור בניית מרכז התחבורה יהיה צורך לאפשר גישה דרך מגרש 420, תוכן תכנית שתראה מעבר זמני מזערי ככל האפשר ואת אופן השיקום הנופי לאחר השלמת העבודות, הכל לשביעות רצון מהנדס הרשות.
- 9.10. התכנון יראה את המשכיות תפעול התשתיות הקיימות בזמן ביצוע התכנית המוצעת.
- 9.11. תכנון תחנת הרכבת על מרכיביו יכלול תכנית ביצוע המראה את המשכיות תפעולה התקין של תחנת האוטובוס או תחנה חלופית זמנית והמגרשים הסמוכים בזמן ביצוע העבודות להקמת תחנת הרכבת.
- 9.12. תכנון כביש מס' 2 בתוך מגרש 50 יכלול תכנית ביצוע המראה מיזעור הפרעה לתפקוד התקין של תחנת האוטובוס והמגרשים הסמוכים כתוצאה מעבודות למעבר הכביש.
- 9.13. כל תכנון לבניינים הצמודים לבניינים סמוכים בקו בנין 0 יראה את אופן ביצוע הבנין, יסודותיו ומרתפיו ללא פגיעה בבנין סמוך קיים. במידה והבנין הינו עתידי יראה התכנון את אופן הביסוס כך שביצוע בנין צמוד בעתיד לא יפגע בבנין נשוא הבקשה.
- 9.14. תנאי לבניה במגרש 101 הינו התחלת ביצוע שלב ב' כמופיע בנספח מס' 1 (מנהרת רכבת הסמוכה). ראה סעיף 3.2 שבפרק ב' לעיל וזאת בהתייחס לסעיף 1.4 לעיל.
- 9.15. תכנון שלד מינהרת הרכבת שבמגרש מס' 50 יכלול גם את שלדי הגשרים שבכביש 69 מעל לכביש מס' 2 המונמך.
- 9.16. העבודות המותרות על פי תכנית זו, תבוצענה על פיה ללא הזדקקות לתכנית סטאטוטורית נוספת. תכנון המסילה בתוואי הרכבת יכלול בדיקות מפורטות של מפלסי רעידות במגרשים 101 ו-203 ובדיקות מפלסי מצלול גוף במגרשים 21, 101, 102 ו-107 - 113 שבתכנית מד/23. בדיקות מפלסי הרעידות ומצלול הגוף תתייחס לסוג המסלע וצפיפותו, סוג המסילה ואופן הנחתה, מהירות הרכבת בכל קטע וכו'. עפ"י תוצאות הבדיקה ייקבע סוג הטיפול לבנית המסילה. במידה ויידרש הקריטריון לבדיקת מפלסי רעידות ומצלול גוף יהיה התקן האמריקאי (SANSI 3.29 - 1983), התקן הבינלאומי (ISO - 2361 - 2.1989) ודו"ח FTA המפרט את שיטת הבדיקה והקריטריון וכל תקן ושיטה תקפים אחרים.

10. שימושים מותרים עבור תחנת הרכבת ומסילת הברזל:
להלן השימושים המותרים בכל האזורים המיועדים לתחנת הרכבת ולמסילת הברזל. שטחים אלה מסומנים ע"ג התשריט בקיווקו אלכסוני שחור על רקע היעודים השונים המשותפים לתחנת הרכבת ולמסילת הברזל.

- א. מבנה לתחנת רכבת הכוללת בין היתר משרדי עובדי התחנה, אזור לתפעול התחנה, מבואות כניסה, רציפים, תאורה, ספסלים, קופות למכירת כרטיסי נסיעה, מודיעין, בתי שימוש ציבוריים, מעברים עליים, תחתיים ותת קרקעיים להלכי רגל, דרגנועים, שטחים להמתנת נוסעים, משרדים, שערי ביקורת כרטיסים וכל שימוש אחר הקשור לתחנת הרכבת במידה הדרושה לשרות שוטף ונלווה של המשתמשים ברכבת. כמו כן יותר מסחר לצורכי הנוסעים בלבד עד לשטח מירבי של 160 מ"ר. גודל מירבי של חנות בודדת לא יעלה על 40 מ"ר.
- ב. מבנים, מתקנים ושירותים טכניים והנדסיים הדרושים לתפעול המסילה ותחנת הרכבת והמהווים חלק בלתי נפרד מהן וכל בניה או שימוש אחר הדרוש במישרין לתפעול תחנת הרכבת.

ג. מסילות ברזל, גשרים, מנהרות, תיעול וניקוז, דרכי שרות, גדרות, מחסומים, קירות תומכים, מתקני איתות ותקשורת, חפירה ומילוי, הסתעפויות למתקנים הנדסיים עבור הזנת תחנת השנאה והפעלת מערכת החשמול ומתקני חשמל, מבני בקרה לחשמול, לרבות מבני שליטה ובקרה עבור הרכבת וכל המתקנים לצורך מסילת ברזל או בקשר אליה המהווים חלק בלי נפרד ממנה. קווי חשמל להזנת הרכבת המחברים את תחנות ההשנאה של הרכבת ותחנות המשנה וקווי חשמל תת קרקעיים. כל התשתיות תהיינה תת-קרקעיות.

פרק ד': טבלאות שטחים וחתימות

1. להלן טבלת זכויות הבניה של המגרשים בהם שונו זכויות הבניה יחסית לתכנית מס' מד/23.

מס' מגרש	מספר יח"ד מרבי	מספר יח"ד מזערי	שטח עיקרי מעל ל- ±0.00	שטח שירות מעל ל- ±0.00	שטח עיקרי מתחת ל- ±0.00	שטח שירות מתחת ל- ±0.00	שטח עיקרי מעל ל- ±0.00	שטח עיקרי מתחת ל- ±0.00	שטח שירות מתחת ל- ±0.00	חניה בלבד מתחת ל- ±0.00	סה"כ מירבי כולל במ"ר
			12,500	2,400	1000	1000				9,400	26,300
41			50				5,500	500			6,050
50			4,800	900							5,700
51 א'			250		600	1,200		200			2,250
51 ב'						210					210
51 ג'											300
			240	60							1,000
64											1,000
65			500	500							48,400
101	100		19,400	4,000	1,900	300	5,500	1,000		16,300	28,190
102	60	45	9,500	2,090	1,700					14,900	28,190

- הערות:
 - מפלסי ה- 0.00 של מרכז התחבורה ומגרשים 64 ו- 65 הינם מפלס האוטובוסים הראשי שמתחת לכיכר.
 - מפלס ה- ±0.00 של מגרש 101 הינו מפלס הכיכר העליונה.
 - שטחי פרגולות יתווספו לשטחים המותרים עפ"י הטבלא.
 - הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תוספת קומה תת קרקעית כשטחי שרות למטרות חנייה או לשימושי הרכבת בלבד והשימושים הנלווים לחנייה ולרכבת בלבד.
 - השטח העיקרי מעל ל- ±0.00 במגרשים 51 א', 51 ב' ו- 51 ג' כולל את שטחי המסחר, ההמתנה ושטחים נילווים נוספים לתחנה וכן שטחי הרציפים המקורים. שטחים לצורכי הרכבת הינם שטחים התומכים בפעולת הרכבת, כגון: משרד מידע, נקודת משטרה ופיקוח, שירותים ציבוריים, מסחר לצורכי משתמשי הרכבת וכו'.
 - עבור זכויות הבניה לחנייה במגרש מס. 101 ראה סעיף 3.4 לעיל.

2. הלן טבלת שטחי מגרשים מנחה. תותר סטיה עד 10% משטחי המגרשים המופיעים בטבלה.

מס' מגרש	שטח במ"ר
50	21,642
51 א'	5,706
51 ב'	1,474
51 ג'	214
101	6,748
102	5,596
41	6,697
42 א'	9,978
42 ב'	2,717
64	307
65	1018
202	28,784
420	22,639

אין לנו התנגדות עקרונית ל...
 מתואמת עם רשויות...
 החימתנו הינה לצורך...
 למימוש התכנית על...
 כדי להקנות כל...
 אחר בשטח...
 עמנו הסכם...
 הסכמת כל...
 לפי כל חוזה...
 למען הסדר...
 ידונו הסכם...
 על התכנית...
 ויתור על זכויות...
 על פני זכויות...
 העומדת לנו...
 התימתנו ניתנה...
 מנהל מקרקעי ישראל
 על-אביב 88, ירושלים
 תשס"ב

דוד אמנון
אדריכל
 06-2002

3. חתימות:

א. חתימת מנהל מקרקעי ישראל

קרלוס דרינברג
 סגן מנהל המינהל לתכנון ואדריכל ראשי
 מינהל תכנון והנדסה
 משרד הבינוי והשיכון

ב. חתימת מגיש התכנית

משה ספדיה אדריכלים בע"מ
 רחוב שלמה המלך 7, ירושלים
 טל. 02-6251471

ג. חתימת עורכי התכנית

משה ספדיה אדריכלים בע"מ
 רחוב שלמה המלך 7, ירושלים

תולדות...
 13/5/03

עיריית מודיעין