

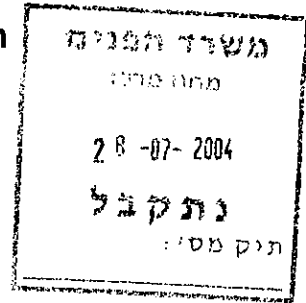
4-14750

מרחב תכנון מיוחד - מודיעין

תכנית מפורטת מס' מד/ 26

תכנית חלוקה חדשה בהסכמת הבעלים

פרוט לתכנית מקומית מס' מד/ 2020



מסוף לאוטובוסים A/B

נבדק וניתן להמקד / לאשר

החלטת הועדה המחוזית / מיום 9.2.03

אדר' דגון דרוקמן

3.1.05
תאריך

מתכנן המרחב

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' מד/ 26 תכנית חלוקה חדשה בהסכמת הבעלים, פרוט לתכנית מתאר מקומית מד/ 2020 מסוף לאוטובוסים A/B.

תכנית זו כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: "התקנון")
גיליון תשריט ערוך בק.מ. 1:500 (להלן: "התשריט") ושני נספחים:
א. נספח בינוי ופיתוח הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: "נספח מס' 1")
ב. נספח תנועה הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: "נספח מס' 2")

הקו הכחול בתשריט מהווה את גבול השטח עליו חלה התכנית.

4.54 דונם

מודיעין רח' דבורה הנביאה בין:
קווי אורך: $x = 149,800 - 150,000$
קווי רוחב: $y = 147,000 - 147,150$
גוש מס' 5616 חלקי חלקה 21

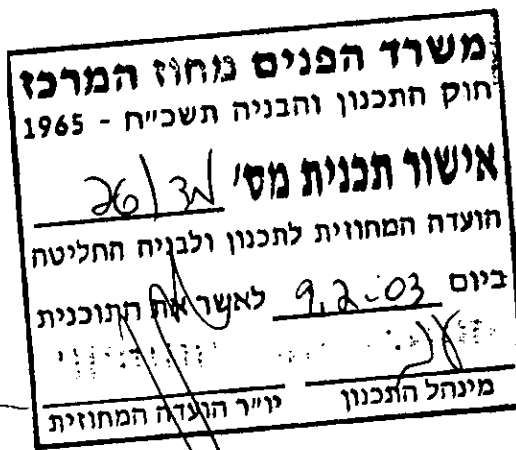
מנהל מקרקעי ישראל
תל - אביב, דרך רבין 88
טל': 5638206-03 פקס: 5698561-03

משרד הבינוי והשיכון
ירושלים, שיח ג'ראח
טל': 5847212-02 פקס: 5847072-02

צ. השמשוני אדריכלים ותכנון בע"מ
תל - אביב, רח' אבן גבירול 44
טל': 6968878-03 פקס: 6958436-03

א. שינוי ייעוד משטח תכנון בעתיד לשטח למסוף תחבורה לאוטובוסים
ולשטח ציבורי לפיתוח נופי.
ב. קביעת הוראות בינוי ופיתוח למסוף תחבורה לאוטובוסים וסביבו.
ג. קביעת הסדרי התנועה.
ד. חלוקה חדשה בהסכמת בעלים.

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית מתאר מקומית מס' מד/ 2020, והוראות תכנית זו.
במקרים בהם קיימת סתירה בין ההוראות שתכניות הנ"ל, הוראותיה של תכנית זו קובעות.



1. שם התכנית :
2. מסמכי התכנית :
3. גבולות התכנית :
4. שטח התכנית :
5. מקום התכנית :
6. בעל הקרקע :
7. יוזם ומגיש התכנית :
8. עורך התכנית :
9. מטרות התכנית :
10. כפיפות התכנית :

11. הוראות התכנית : הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין, הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריט ובנספחים. הנספחים הם מנחים כמצוין בסעיף 2 לעיל, ותותר התאמת התכנון המפורט לצורכי תפעול למסוף תחבורה לאוטובוסים והטיפול הנופי בו יהיה בהתאם להחלטת מהנדס הועדה המקומית.

12. טבלת שטחים :

שטח לתכנון בעתיד	מצב קיים		מצב מוצע		ייעוד
	שטח בדונם	%	מס' מגרש	שטח בדונם	%
שטח לתכנון בעתיד	4.54	100.0	-	-	-
שטח למסוף תחבורה לאוטובוסים	-	-	1	3.88	85.46
שטח ציבורי לפיתוח נופי	-	-	2	0.66	14.54
סה"כ	4.54	100.0	-	4.54	100.00

13. שטח למסוף תחבורה לאוטובוסים:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור מוקף במסגרת חומה הוא שטח למסוף לתחבורה ציבורית לאוטובוסים (מגרש מס' 1) חלות עליו ההוראות הבאות:
- א. שימושים מותרים: השימוש המותר הוא מסוף הפעלה לקווי אוטובוסים עירוניים ו/או בינעירוניים בקווים סדירים המאושרים ע"י משרד התחבורה, אשר יכלול עמדות המתנה לאוטובוסים לתחבורה ציבורית ומבנה של המתנה ושירותים לרווחת מפעילי האוטובוסים ("חדר נהגים").
- ב. שטחו העיקרי של מבנה ההמתנה והשירותים יהיה 25 מ"ר.
- ג. קווי הבניין המזעריים הם:
- 10 מ' מרחוב דבורה הנביאה (כביש מס' 1)
 - 8 מ' כלפי מגרשים סמוכים.
- ד. מספר הקומות המרבי הוא אחד. גובה הקומה לא יעלה על 3.5 מ' ברוטו.
- ה. העמדת "חדר נהגים" תהיה בכל מקום לאורך רציפי החניה כפוף לאישור מהנדס הועדה.
- ו. הוראות אדריכליות:
1. המבנה יצופה בשלמותו באבן טבעית והוא ישולב בקיר התמך התוחם את מסוף האוטובוסים כמופיע ע"ג נספח מס' 1.
 2. פינות האבן, קופינג המבנה וחשפי הפתחים יטופלו באמצעות אבן שלמה ובמידות שלא תפחתנה מ- 15 ס"מ.
 3. הפתחים לכיוון הדרך יהיו בפרופורציה אנכית.
 4. לא תותר הצבת מערכות מכניות וטכניות כלשהן ע"ג גג המבנה ובכל צורה שתהיה ניגלת לעין מכיוון כביש מס' 1, היתר למבנה יראה את הפתרון להסתרת מערכות מכניות מאחורי המבנה ו/או בפיתוח.
 5. במידה ויהיה שילוט ע"ג המבנה הוא יעשה באמצעות אותיות נפרדות שיוצמדו לקירות האבן החיצוניות. יש להראות את הבקשה לשילוט בהיתר הבניה.
 6. פיתוח:
 - המדרכות יטופלו כהמשך למדרכות כביש מס' 1 בכל הנוגע לריצופים לכל אורכן.
 - יש לנטוע עצים לאורך המדרכה שמבדילה בין כביש מס' 1 למסוף.
 - קיר התמך יצופה בשלמותו באבן טרסה כמופיע ע"ג נספח מס' 1.
 - יש להראות את אופן הטיפול הנופי במדרון ובפרט כדי למנוע התדרדרות.
 - הנטיעות בפיתוח יהיו כמופיע ע"ג נספח מס' 1, ויהיו כזנים האופייניים למקום.
 - תנאי למתן תוקף אכלוס למסוף יהיה השלמת הנטיעות עפ"י נספח מס' 1 וכן מערכת השקיה בהתאם לצורך.
 - מערכת התאורה תהיה בהתאם לתאורת השטחים הציבוריים הפתוחים הסמוכים.
- ז. תנאי למתן היתר הינו תאום התכנית עם רשות העתיקות.
- ח. תנאי למתן היתר הינו תאום התכנית עם משרד התחבורה.

14. שטח ציבורי לפיתוח נופי : השטח הצבוע ע"ג התשריט בפסים אלכסונים ירוקים וחומים לסירוגין הוא שטח ציבורי לפיתוח נופי של מסוף תחבורה לאוטובוסים (מגרש מס' 2). וחלות עליו ההוראות הבאות:

- א. הטיפול הנופי יהיה כמופיע ע"ג נספח מס' 1 בהתאמות הנדרשות במסגרת תכנון מפורט לביצוע.
- ב. קירות התמך יצופו בשלמותם באבן טרסה כמודגם ע"ג נספח מס' 1 וכמתואר בסעיף 13 ו' (6) לעיל.
- ג. ביצוע הנטיעות כמתואר בסעיף 13 ו' (6) לעיל תהיינה תנאי להפעלת המסוף.

15. היתר בניה : תנאי להיתר בניה הצגת פתרונות לניקוז בהתאם לסעיפים הבאים ואישורם ע"י יועץ לאיכות הסביבה לעיר מודיעין.

- א. הצגת מערך איסוף ניקוז וטיפול הנגר בכל השטח המבונה.
- ב. הפרדה מלאה בין ביוב לניקוז.
- ג. הפרדה מלאה בין תשטיפים מזהמים ונגר עילי טבעי.
- ד. טיפול בתשטיפים נגד מזהמים והצגת אמצעים לטיפול בתשטיפים מזהמים.
- ה. הפניית נגר עילי לשטח הציבורי המבוקש, והצגת אמצעים לשימור וחלחול הנגר בתחום זה.

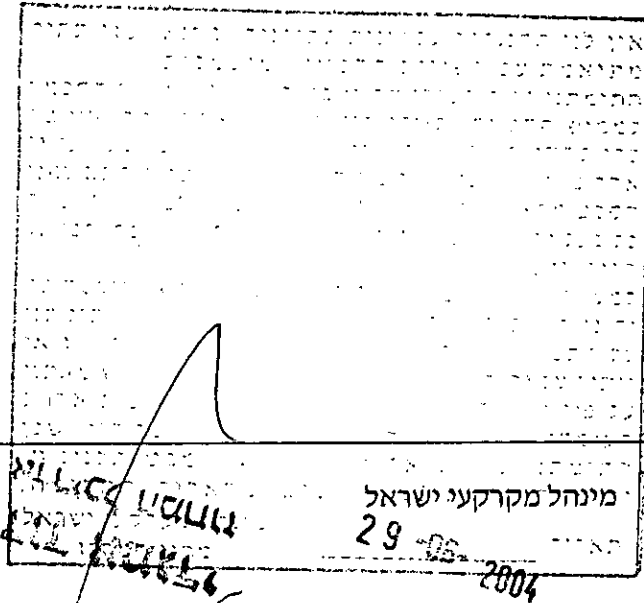
16. תשתיות : כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות, ארונות סעף, פילרים וכדומה יוצנעו ויוסגרו בפיתוח ולא יהיו גלויים לכיוון כביש מס' 1.

17. תנועה : אופן שילוב המסוף מבחינה תנועתית במערכת הדרכים הסמוכה מופיע ע"ג נספח מס' 2. תנאי להפעלת המסוף יהיה השלמת התימורר והסדרי התנועה המופיעים בנספח הנ"ל.

18. הפקעה : מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק.

במקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק יסוד: מקרקעי ישראל יופקעו רק זכויות השימוש והחזקה. —

חתימת בעל הקרקע



חתימת יוזם ומגיש התכנית
משרד הבינוי והשיכון
מוסי יעקב
מנחל היה' לתאום ופ/תוח
תעור מדעין

משרד הבינוי והשיכון

צ. יורד הישבי
אדריכלים ג.י. (198) בע"מ
אבו גבירול 44 ה"י
ט"ו 69580, 6957514

חתימת עורך התכנית

צ. השמשוני - אדריכלים ותכנון בע"מ