

4-11875

2032000Mm

מהדורה 8

## מרחב תכנון מיוחד - מודיעין

### תכנית מפורטת מס' מד/2/5

תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים

שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' מד/במ/2 ותכנית מד/1/2

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' מד/5/2, שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' מד/במ/2 ותכנית מס' מד/1/2.

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת:

- 5 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")
- תשריט ערוך בקני"מ 1:1250.
- נספח בינוי מנחה ערוך בקני"מ 1:500 (להלן נספח מס' 1).
- נספח תנועה וחניה מחייב ערוך בקני"מ 1:500 (להלן נספח מס' 2).

נספח הבינוי הינו מנחה למעט גובה המבנים, מפלס הכניסה, חתך 1-1, ופתרונות התנועה והחניה שהינם מחייבים.

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית: כמסומן בתשריט בקו כחול.

4. שטח התכנית: כ- 19 דונם

5. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל

6. יוזם התכנית: מליבו (ישראל), חברה לבנין בע"מ.

7. המתכנן: אמיר מן - עמי שנער

אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

רח' פרופסור שור 23, ת"א

טל: 03-6056040 פקס: 03-6046077

8. מקום התכנית: מודיעין, אתר B (השמשוני), בין כביש B19 (רחוב ישעיהו הנביא)

לכביש B21 (רחוב עמוס הנביא) בין קואורדינטות 147025 ל-146825, ובין

150450 ל-150225.

גוש: 5616 חלקה: 14



9. מטרת התכנית:

א. שינוי הוראות בניה וזכויות בניה במתחמי מגורים:

- (1) הקטנת זכויות שטחי בניה מרביים במתחמים באזור מגורים מיוחד 1 מסי 301, 302, מ- 29,640 מ"ר ל- 28,960 מ"ר.
- (2) הקטנת תכנית מבנים (שמעל הקרקע, לא כולל החניון) במתחמים הנ"ל מ- 720 מ"ר ל- 560 מ"ר.
- (3) הפחתת 1 קומה באזור מגורים מיוחד 1 מ- 22 קומות מעל מפלס הכניסה ל- 21 קומות (בחזית הדרומית).
- (4) שינוי מיקום מעברים ציבוריים וזאת ע"י שינוי ייעוד מאזור מגורים ג' למעבר ציבורי ושינוי ייעוד מעבר ציבורי לאזור מגורים ג'.
- (5) הגדלת זכויות שטחי בניה, תכנית ומספר יח"ד מ- 68 יח"ד ל- 90 יח"ד, במתחמים באזור מגורים ג' מסי 244, 246, 247, 250.

ב. שינוי גבולות וצורת מגרשים.

ג. קביעת הוראות בניה אדריכליות.

ד. איחוד וחלוקה חדשה בהסכמת בעלים.

10. כפיפות התכנית: על התכנית חלות ההוראות הכלולות בתכנית מתאר מקומית מסי

מד/במ/2 ובתכנית מד/1/2. במידה ויש סתירה בין הוראות תכניות אלו לבין הוראות תכנית זאת, הוראותיה של תכנית זאת קובעות.

11. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי

ההוראות שבכתב והן בתשריט. במידה ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

12. אזור מגורים מיוחד 1: השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם בכתום הינו שטח לאזור

מגורים מיוחד 1 וחלות עליו ההוראות הכלולות בתכניות מד/במ/2 ו- מד/1/2 וכן ההוראות כמפורט להלן:

א. תנאי להוצאת היתרי בניה לאזור מגורים מיוחד 1 יהיה הגשת בדיקת הצללה ומשטר

רוחות לאישור יועץ איכות הסביבה או היחידה לאיכות הסביבה של הרשות המקומית.

ב. קומת הכניסה בחלקה והקומה שמתחתיה בחלקה יהיו מיועדות לפעילויות משותפות לדיירי הבנין.

ג. לפחות 10% ממסי הדירות תהיינה בעלות חלל כפול מעל (או מתחת) חלק מחדרי המגורים.

ד. יותקן פיר לאשפה.

13. טבלת הזכויות:

א. מצב קיים

| גודל מגרש מינימלי במ"ר בחלוקת משנה | שטחי שירות (מ"ר) |        | שטח בניה עיקרי מירבי (מ"ר) |        | תכסית למתחם במ"ר | מס' יח"ד מירבי למתחם | מס' מבנים למתחם | שטח מתחם בדונם | מס' מתחם | ייעוד וסימון בתשריט |
|------------------------------------|------------------|--------|----------------------------|--------|------------------|----------------------|-----------------|----------------|----------|---------------------|
|                                    | מתחת 00          | מעל 00 | מתחת 00                    | מירבי  |                  |                      |                 |                |          |                     |
| 500 מ"ר ל-6 יח"ד במבנן             | 640              | 160    | 540                        | 1080   | 800              | 12                   | 1               | 1.2            | 244      | מגורים ג' (צהוב)    |
| 500 מ"ר ל-6 יח"ד במבנן             | 1200             | 320    | 900                        | 1980   | 1600             | 22                   | 2               | 2.4            | 246      |                     |
| 500 מ"ר ל-6 יח"ד במבנן             | 1200             | 320    | 900                        | 1980   | 1600             | 22                   | 2               | 2.4            | 247      |                     |
| 500 מ"ר ל-6 יח"ד במבנן             | 640              | 160    | 540                        | 1080   | 800              | 12                   | 1               | 1.2            | 250      |                     |
| 5500                               | 6720             | 3120   | 2520                       | 11,760 | 720              | 84                   | 1               | 5.6            | 301      | מגורים מיוחד 1      |
| 5500                               | 6720             | 3120   | 2520                       | 11,760 | 720              | 84                   | 1               | 5.6            | 302      | כתום מותחם (כתום)   |
|                                    | 17,120           | 7,200  | 7,920                      | 29,640 | -                | 236                  |                 |                |          | סה"כ                |

ב. מצב מוצע

| גודל מגרש מינימלי במ"ר בחלוקת משנה | שטחי שירות (מ"ר) |        | שטח בניה עיקרי מירבי (מ"ר) |        | תכסית למתחם במ"ר | מס' יח"ד מירבי למתחם | מס' מבנים למתחם | שטח מתחם בדונם | מס' מתחם | ייעוד וסימון בתשריט |
|------------------------------------|------------------|--------|----------------------------|--------|------------------|----------------------|-----------------|----------------|----------|---------------------|
|                                    | מתחת 00          | מעל 00 | מתחת 00                    | מירבי  |                  |                      |                 |                |          |                     |
| 500 מ"ר ל-6 יח"ד במבנן             | 1000             | 250    | 700                        | 1856   | 900              | 16                   | 1               | 1.8            | 244      | מגורים ג' (צהוב)    |
| 500 מ"ר ל-6 יח"ד במבנן             | 2000             | 468    | 1380                       | 3480   | 1800             | 30                   | 2               | 2.9            | 246      |                     |
| 500 מ"ר ל-6 יח"ד במבנן             | 2000             | 468    | 1380                       | 3248   | 1800             | 28                   | 2               | 2.9            | 247      |                     |
| 500 מ"ר ל-6 יח"ד במבנן             | 1000             | 250    | 700                        | 1856   | 900              | 16                   | 1               | 1.8            | 250      |                     |
| 4300                               | 4800             | 2882   | 1000                       | 9260   | 560              | 84                   | 1               | 4.3            | 301      | מגורים מיוחד 1      |
| 4300                               | 4800             | 2882   | 1000                       | 9260   | 560              | 84                   | 1               | 4.3            | 302      | כתום מותחם (כתום)   |
|                                    | 15,600           | 7,200  | 6,160                      | 28,960 | -                | 258                  |                 |                |          | סה"כ                |

14. שטח מעבר ציבורי - השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק מותחם באדום הינו שטח מעבר ציבורי וחלות עליו הוראות תכנית מד/במ/2 ותכנית מד/1/2.

15. הוראות אדריכליות כלליות:

- א. בכל יח"ד שבה קיימת מרפסת לא מקורה, תאול חובה להתקנת/בניית מצללה ו/או סוכך בהתאם.
- ב. האבחנה בדבר החובה להתקנת סוכך או מצללה יהיה על פי החלטת מהנדס הועדה בהתייחס לתכנון המבנה.
- ג. תנאי להוצאת היתרי בניה הינו הגשת הבקשה המראה פתרונות הצללה.
- ד. ביח"ד צמודי קרקע - תחויב בניית/התקנת מצללה ו/או סוכך ביציאה ראשית מחדר המגורים.
- ה. גודל וחומרים יקבעו ע"י מהנדס הועדה המקומית.
- ו. ניתן לשנות המפלס האבסולוטי המהווה מפלס כניסה ראשי במידה שלא תעלה על  $\pm 0.5$  מ'.

16. נספח התנועה והחניה המחייב מהווה שינוי להוראות תכנית מד/1/2 סעיף 13 (8).

17. הפקעה - השטח המיועד לצרכי ציבור יופקע וירשם ללא תמורה ע"ש המועצה המקומית בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

18. היטל השבחה ישולם כחוק.

חתימות:

יוזם התכנית:

בעל הקרקע:

אמיר מן עמי שנער  
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ



עורך התכנית: עמי שנער • אמיר מן  
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

- 4-מהדורה מס' 8 : תאריך 14.8.2000 (עם תיקוני מח' רישוי מיום 9.8.00)
- מהדורה מס' 7 : תאריך 17.4.2000 (עם תיקוני הועדה)
- מהדורה מס' 6 : תאריך 11.4.2000 (עם תיקוני הועדה)
- מהדורה מס' 5 : תאריך 20.3.2000 (עם תיקוני הועדה)
- מהדורה מס' 4 תאריך 11.2.00 (עדכון שטחי בניה)
- מהדורה מס' 3 תאריך 23.1.2000
- מהדורה מס' 2 תאריך 19.12.99 - עם תיקונים שהתבקשו ע"י מהנדס העיר.
- מהדורה מס' 1 תאריך: 22.12.99 - נמסרה לוועדה.