

5

מרחב תכנון מיוחד - מודיעין
תכנית מפורטת מס' מד / 2 / 6
תכנית לאיחוד וחלוקה חדשה בהסכמת בעלים
שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' מד / במ / 2
ולתכנית מס' מד / 2 / 1

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' מד / 2 / 6, שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' מד / במ / 2 ותכנית מס' מד / 2 / 1.

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת:

א. 5 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")

ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1:1250

ג. נספח בינוי מנחה ערוך בקנ"מ 1:500 - למעט קביעת גובה המבנים ומפלס הכניסה, לגביהם הינו מחייב.

ד. נספח חתכים וחזיתות מנחה, ערוך בקנ"מ 1:500, למעט אופן הדירוג וגובהם המירבי של המבנים לגביהם הינו מחייב.

ה. נספח תנועה וחניה ערוך בקנ"מ 1:500 - נטפח מחייב.

ו. דו"ח אקוסטי לענין הבריקה.

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית: כמסומן בתשריט בקו כחול.

4. שטח התכנית: כ- 21.5 דונם.

5. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.

6. יוזם התכנית: "מי ערד" חברה להנדסה לפיתוח ובנייה בע"מ

7. המתכנן: יגאל שרייבמן בעז שרייבמן

אדריכלים

דח' סוקולוב 53 תל אביב

טל': 03-5465361 פקס: 03-5465072

גאולע-ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוסף ע"י ועדה

שם

חתימה

8. מקום התכנית: מודיעין, אתר B (השמשוני), בין כביש B17 (כיכר הטיבת הראל) לכביש B16 (רח' ד"א דוד אלעזר) וכביש 1 (רח' הטיבה 7) ובין קואורדינטות 150100 ל-149750, ובין 146600 ל-146800.
גוש: 5616 חלקה: 14.

כ"י ערד

חברה להנדסה ולתכנון ובנייה בע"מ
ת.ד. 50 ע"ש 19100

יגאל שרייבמן אדריכלים
רח' סוקולוב 53 ת"א
טל' 03-5465361 פקס: 03-5465072

9. מטרות התכנית:

א. שינוי הוראות בניה וזכויות בניה במתחם מגורים:

- (1) הקטנת זכויות שטחי בניה מרביים במתחם באזור מגורים מיוחד 1 מס' 303, 304, 305, מ- 35,280 מ"ר ל- 33,000 מ"ר.
- (2) הקטנת תכנית מבנים (שמעל הקרקע, לא כולל החניון) במתחמים הנ"ל מ- 720 מ"ר ל- 680 מ"ר למבנה.
- (3) הפחתת 1 קומה באזור מגורים מיוחד 1 מ- 22 קומות מעל מפלס הכניסה ל- 21 קומות.
- (4) הגדלת מס' יח"ד מ- 84 (252) ל- 93 (279) יח"ד למתחם, במתחמים באזור מגורים מיוחד 1 מס' 303, 304, 305.

ב. איחוד המגרשים 303, 304, 305 למתחם אחד.

ג. (1) שינוי ייעוד מאזור מגורים מיוחד 1 לשטח פרטי פתוח עם בריכת שחיה.

(2) התרת שימושים לבריכת שחיה פרטית ושימושים נלווים לה בשטח הפרטי הפתוח לשימושם של הדיירים הכלולים בתכנית.

(3) התרת שימושים נלווים לבריכה במפלס תת קרקעי במתחם (אזור מגורים מיוחד) לשימושם של הדיירים הכלולים בתכנית.

(4) קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים להפעלה בשטח הפרטי הפתוח.

ד. קביעת הוראות בניה אזריכליות.

ה. איחוד וחלוקה חדשה בהסכמת בעלים.

10. כפיפות התכנית: על התכנית חלות ההוראות הכלולות בתכנית מתאר מקומית מס' מד / במ / 2 ובתכנית מד / 2 / 1. במידה ויש סתירה בין הוראות תכניות אלו לבין הוראות תכנית זאת, הוראותיה של תכנית זו 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 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. 4 הדירות העליונות + 2 דירות תחתונות בכל בנין תהיינה בעלות הלל כפול מעל חדר המגורים.

ג. כל הבניינים כולל הנסיגות, יצופו בשלמותם באבן טבעית מלבנית ומסותתת.

ד. קומת הכניסה הקובעת תיועד בחלקה לפעילויות מרכזיות ומשותפות לדיירי הבנין.

ה. זיגוג כפול בחלונות.

ו. תותקן מערכת מיזוג אויר.

הבקשה להיתר תלווה ע"י יועץ מיזוג אויר למתן פתרונות מיזוג באמצעות מערכות מכניות ו/או מפוצלות דירתיות ובתנאי שימקמו בנסיגה מהמעטפת החיצונית.

ז. יותקן פיר אשפה.

ח. מחסנים לכל יחידת דיור.

ט. מסתורי כביסה ימוקמו בנסיגה מהמעטפת החיצונית של המבנה וישולבו כחלק אינטגרלי של המבנה.

י. אחזקה תהיה באמצעות חברת ניהול.

13. שטח פרטי פתוח עם בריכת שחיה: השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק מותחם בקו ירוק כהה מהווה שטח פרטי פתוח. על שטח זה חלות ההוראות הבאות:

א. תותר הקמת בריכת שחיה פתוחה או מקורה ומבני עזר שישמשו למטרות חדרי הסקה, משאבות, מלתחות וחדרי כושר. מיקום החדר ההסקה, משאבות, מלתחות ושרותים ישולב בפיתוח.

ב. תנאים לשימוש בשטח פרטי הפתוח ובבריכה:

(1) הבריכה תהא מיועדת לשימוש אך ורק לדיירי הבניינים שבמתחם הכלולים בתחום התכנית.

הפעלתה תתבצע על ידי חברת אחזקה.
יאסר כל שימוש למטרות מסחר ו/או על בסיס מסחרי.

(2) בבריכה תתבצע פעילות שחיה בלבד.

(3) יוגבלו שעות הפעילות בבריכה עד לשעה 22:00.

(4) הבריכה תבנה בהתאם להוראות התקנות בדבר תנאי תברואה נאותים לבריכות שחיה לפי דרישות משרד הבריאות והרשויות המוסמכות ובאישורן.

ג. הוראות אדריכלות:

(1) יותר קירוי הבריכה לפי נספת הבינוי המצורף.
חומרי הקירוי יהיו: אלומיניום, זכוכית, עץ, מתכת או תומר קל אחר.

(2) חזיתות המבנים הנלווים לבריכה וקירות הפיתוח יצופו באבן מדובעת מסותתת.

(3) בכל יחידה שבה קיימת מרפסת לא מקורה תחול חובה להתקנת/בניית מצללה ו/או סוכך בהתאם.

(4) ניתן לשנות המפלס האבסולוטי המהוה מפלס כניסה ראשי במידה שלא תעלה על $0.5 \pm$ מ'.

10/10

ד. תנאים להיתר בניה:

(1) היתר בניה לעבודות בשטח הפתוח יינתן על סמך תכנית בינוי ופיתוח כוללת בקנ"מ 1:250 שתפרט העמדת הבריכה והמבנים, דרכי הגישה, משטחים מרוצפים, משטחי גינון וכד'.
למבני העזר תידרש תכנית בקנ"מ 1:100 שתכלול מזיזות ומתכים ופרוט הפתרונות הטכניים לתפעול.

(2) ידרש אישור יועץ איכות הסביבה.

(3) ידרש אישור משרד הבריאות.

(4) זכויות השימוש בשטח הפרטי הפתוח ידשמו ע"ש כל אחד מדיירי הבניינים במתחם וכן תובטח הזכות בתקנון הבית המשותף.

(5) הרכוש המשותף לרבות השפ"פ יתוחזק באמצעות חברת אחזקה.

14. טבלת הזכויות

א. מצב קיים

גודל מגרש מינימלי במ"ר בחלוקת משנה	שטח שירות (מ"ר)		שטח בניה עיקרי מירבי (מ"ר)		תכנית למתחם במ"ר	מס' קומות מירבי	מס' יח"ד מירבי למתחם	מס' מבנים למתחם	שטח מתחם בדונם	מס' מתחם	ייעוד וסימון בתשריט
	מעל 00	מתחת 00	מירבי	מתחת 00							
5500	3120	6720	11,760	2520	720	22	84	1	5.7	303	מגורים מיוחד 1
5500	3120	6720	11,760	2520	720	22	84	1	6.9	304	כתום מותחם (כתום)
5500	3120	6720	11,760	2520	720	22	84	1	8.9	305	
	9360	20,160	35,280	7560			252		21.5		סה"כ

ב. מצב מוצע

גודל מגרש מינימלי במ"ר בחלוקת משנה	שטח שירות (מ"ר)		שטח בניה עיקרי מירבי (מ"ר)		תכנית למתחם במ"ר	מס' קומות מירבי	מס' יח"ד מירבי למתחם	מס' מבנים למתחם	שטח בדונם	מס' מתחם	ייעוד וסימון בתשריט
	מעל 00	מתחת 00	מירבי	מתחת 00							
5500	9360	18000	33,000	500*	2040	21	279	3	18.7	305A	מגורים מיוחד 1
		100***		600**		1	—		2.8		כתום מותחם (כתום)
	9360	18,100	33,000	1100			279		21.5		פרטי פתוח ירוק תחום ירוק כהה
	9360	18,100	33,000	1100			279		21.5		סה"כ

* שטח מיועד לחדרי כושר, מלתחות וכו' לבריכה.

** שטח מיועד לקירוי בריכה.

*** שטח מיועד לחדרי מכונות ומשאבות לבריכה.

