

מועצת תכנון עליונה
אזור יהודה ושומרון

מרחב תכנון מקומי – מודיעין עילית

תכנית מפורטת מס' 210/9/1/6

שינוי לתכנית מפורטת מס' 210/9/1

קרית ספר

מגיש התכנית: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מודיעין עילית
בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון
זום התכנית: חב' נמש"ר, יוסף שרייבר רח' אבני נזר 18 טל. 089740313

עורך התכנית: מ. בוכמן אדריכלים, רח' ריב"ל 7, תל אביב 67778.

טל. 03-6881007, פקס. 03-6872811

14.8.14

פרק א' – נתוני התכנית

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 210/9/1/6, ושינוי לתכנית מפורטת מס' 210/9/1
2. מקום התכנית: קריית ספר שכונה צפונית – מודיעין עילית מגרש 941 בתחום תכנית מפורטת מס' 210/9/1
3. קואורדינטות:
 - השטח נמצא בין הקואורדינטות:
 - אורך: 204500 עד 204250
 - רוחב: 648300 עד 648600
4. גבול התכנית: כמתוחם בנספח בינוי בקו כחול.
5. שטח התכנית: כ-2.0 דונם.
6. מסמכי התכנית:
 - 6.1 6 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")
 - 6.2 נספח בינוי הערוך בקני"מ 250:1 (מחייב מבחינת מספר קומות, מפלסי 0.00 וקווי בניין), המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
7. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון.
8. יוזם התכנית: חב' נמש"ר, יוסף שרייבר רח' אבני נזר 18 טל. 08-9740313
9. עורך התכנית: מ. בוכמן אדריכלים, רח' ריב"ל 7, תל אביב 67778. טל. 03-6881007, פקס. 03-6872811
10. מגיש התכנית: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מודיעין עלית, שער המלך 4 מודיעין עילית
11. מטרות התכנית:
 - 11.1 חלוקת מגרש מס' 941, למגרשים 941א' ו-941ב'.
 - 11.2 קביעת תכליות והוראות בניה (הסדרת מצב קיים) במגרש מס' 941א'.
 - 11.3 קביעת תכליות, זכויות בניה ומספר יחיד במגרש מס' 941 ב'.
 - 11.4 קביעת תנאים להיתר בניה.
12. כפיפות לתוכנית:
 - התכנית כפופה לתכנית 210/9/1
 - במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין 210/9/1, הוראותיה של תכנית זו קובעות.

פרק ב' - הוראות התכנית

1. מגרש מס' 941 המיועד למגרש לשימוש מיוחד בתחום תכנית מפורטת

מס' 210/9/1, יחולק לשני מגרשים: מגרש מס' 941 א' ו-941 ב'.

1.1 תכליות, שטח מותר לבניה, גובה מרבי לבניה, קווי בנין, מספר קומות, הכל כמפורט בטבלת זכויות בניה.

1.2 טבלת זכויות בניה במגרש מס' 941 א':

תכליות מותרות	שטח מגרש בדונם	שטח בנוי קיים במ"ר	תוספת מ"ר	סה"כ שטח מותר לבניה במ"ר	מספר קומות מרבי	גובה מרבי לבניה	קווי בניין
ישיבה, בית כנסת, אולם קידושים, מקוה	1.2	1077	0	1376	2	9 מ'	עפ"י הבינוי הקיים וכמסומן בנספח הבינוי***
מסחר		296					

* מסחר - למעט מזון ובלבד שלא יהווה מטרד רעש, עשן, ריח ובטיחות.

1.3 טבלת זכויות בניה במגרש מס' 941 ב':

תכליות מותרות	שטח מגרש בדונם	שטח בנוי קיים במ"ר	מספר יח"ד	תוספת מ"ר	סה"כ שטח מותר לבניה במ"ר	מספר קומות מרבי	גובה מרבי לבניה	קווי בניין
						קיים מוצע		
מגורים	0.75	1518	16	232	1750	6	22 מ'	עפ"י המסומן בנספח הבינוי***
** משרדים					מתוכנן 1433 מגורים 85 משרדים	קומה 1 מתחת למפלס 0.00 6 קומות מעל מפלס 0.00	לא כולל מבנה יציא לגג	

* מפלס 0.00 הכניסה הראשית לבניין מעל פני הכביש או מתחתיו, המשמשת לכניסת

הולכי רגל מן הרחוב אל הבנין, עפ"י המסומן בנספח הבינוי.

** אזור המשמש למשרדים כגון: משרדים, סטודיו, גלריות, קליניקות בכפוף לאישור

הוועדה ובתנאי שלא יהווה מטרד לסביבה.
*** במרווחים בין גבול המגרש לקו בניין תותר בניית מדרגות/גשרי גישה. שטח מתחתם לא יחשב בשטח המרבי לבניה.

- בסמכות הוועדה להמיר משרד בדירת מגורים, כך שסה"כ מספר יחידות דיור בבניין יהיה 16.
- תנאי למתן היתר בניה ביצוע חניות ע"פ דרישות הוועדה.

1.4 הערות לטבלת זכויות בניה:

- 1.4.1 לא תותר בניית קומת מרתף.
- 1.4.2 לא יותרו תוספות בניה מעבר למפורט לעיל.
- 1.4.3 יותר מבנה יציאה לגג המשמש לחדר מדרגות משותף וחדר טכני בלבד, שלא יעלה על 3.5 מ' מהגג העיקרי ובשטח שלא יעלה על 25 מ"ר. מבנה יציאה לגג לא נכלל במספר קומות ולא נכלל בשטח מותר לבניה.

1.5 מרפסות סוכה.

- 1.5.1 תותר בניית מרפסת זיזית ללא עמודי תמיכה.
- 1.5.2 שטח המרפסת לא יעלה על 12 מ"ר.
- 1.5.3 תותר הבלטת מרפסת זיזית עד 1.5 מ' מקווי הבניין בחזית צדדית ואחורית.
- 1.5.4 בחזית קדמית קו בניין למרפסת זיזית לא יקטן מ-1 מ'.
- 1.5.5 חומרי גמר ועיצוב אדריכלי יהיו תואמים למבנה הקיים ובכפוף לאישור מהנדס הוועדה.
- 1.5.6 לא תותר סגירת מרפסות סוכה.

1.6 הנחיות להתקנת מעלית:

חלה חובת תכנון והתקנת מעלית בבניין באם מפלס רצפת הכניסה לקומה העליונה הינו בהפרש של מעל 12 מ' מפני מפלס הכניסה התחתונה ביותר לבניין, לרבות כניסה לחנייה תחתונה. הכל כמפורט בתקן הישראלי.

1.7 חומרי גמר:

- 1.7.1 הגגות יהיו גגות שטוחים.
- 1.7.2 פרטי גמר, חזיתות והחומרים יתאימו לפרטי הבניין הקיימים.
- 1.7.3 התוספת תתוכנן תוך כדי מתן אופי אינטגרלי ומגובש למבנה.

1.8 חניה:

1.8.1 החניה בהתאם לאישור הוועדה.

1.9 זיקת הנאה:

זכות מעבר עם זיקת הנאה בתחום מגרש מס' 941 א' בתוואי זה
תותר מעבר תשתיות והולכי רגל. רוחבו של תוואי זה בהתאם
למסומן בנספח הבינוי.

1.10 סידור לנכים:

בשימושים המיועדים למבני ציבור, מסחר ומגורים יחולו הנחיות בעניין
הסידורים לנכים ע"פ הוראות חוק תכנון והבניה תשכ"ה 1965 על כל
הנחיותיכם.

פרק ג' – חתימות והצהרת עורך התכנית

חתימות:

חתימת בעל הקרקע:

בוכמן מאיר-אדריכלים בע"מ
רח' יבנה 7 ת"א 67278
טל: 03-6881007 פקס: 03-6872811
ח.פ. 512233776

חתימת עורך התכנית:

נ.מ.ש.ר-נירל והשקעות בע"מ

חתימת היום:

חתימת המגיש

חתימת הועדה המקומית
לתכנון ובניה במודיעין עילית

חתימת מ.ת.ע.

הצהרת עורך התכנית:

אני מצהיר בזאת כי הנתונים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים
לאלה המופיעים בתקנון תכנית זו. כמו כן וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס
לתשריט הנוכחי.

בוכמן מאיר-אדריכלים בע"מ
רח' יבנה 7 ת"א 67278
טל: 03-6881007 פקס: 03-6872811
ח.פ. 512233776

חתימה

תאריך

14/8/14