

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' מד/15/4


שם תוכנית: מרכז עירוני קהילתי לאוכלוסיה מבוגרת במודיעין

| | |
|--|--|
| <p>משרד הפנים מחוז מרכז 15. 08. 2013</p> | <p>מחוז: המרכז מרחב תכנון מקומי: מודיעין-מכבים-רעות סוג תוכנית: תכנית מפורטת</p> |
|--|--|

אישורים

| | |
|----------|-------|
| מתן תוקף | הפקדה |
|----------|-------|

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

| | |
|--|--|
| <p>משרד הפנים - מחוז המרכז הוועדה המחוזית להליטה וביטחון <i>(מחוז מרכז)</i> </p> <p>לאשר את התוכנית</p> | |
| <p><input type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השו"ת <input checked="" type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השו"ת</p> | |
| <p><i>גולד</i> <i>אור</i></p> <p>תאריך: _____</p> | |

| | |
|--|--|
| <p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 התוכנית אושרה ע"י שר הפנים ביום _____</p> <p>מנהלה מנהל התכנון</p> | <p style="text-align: center;">בינת שוורץ-מילנר מנהלת מנהל התכנון</p> |
|--|--|

דברי הסבר לתוכנית**דיור מוגן, מערך סיעודי ומרכז יום לקשיש לאוכלוסיה מבוגרת במודיעין****א. רקע**

המגרש המיועד יתחלק לשני מגרשים חדשים.

1. מגרש בגודל 10,443 מ"ר המיועד לדיור מוגן ומערך סיעודי הכוללים שמושים נלווים לטובת דיירי הדיור מוגן כגון: מסעדה, מועדון, ספרייה, בית כנסת, חדרי חוגים ופעילות, חדר כושר וספורט, ברכת שחיה, משרדי הנהלה וכד'. לטובת כלל הציבור שטחי מסחר, מרפאה, מינימרקט וכד'.
2. מגרש למבנה ציבור בגודל 1,000 מ"ר המיועד למרכז יום לקשיש.

ב. מיקום ותאור נתוני הסביבה

המגרש הינו מתחם בגודל 11.443 דונם הממוקם בכניסה הראשית, הצפונית-מזרחית לעיר מודיעין. בהמשכו של שטח ציבורי פתוח מפותח עם גינון, שביל טיילת, רחבות לפעילות וישיבה על ספסלים.

המגרש גובל בקצה המזרחי של רצועת המע"ר ובסמוך למרכז הספורט עירוני המשולב בבית ספר על יסודי עירוני א'.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים

1. זיהוי וסיווג התוכנית

| | | |
|--|---|------------------------------|
| מרכז עירוני קהילתי לאוכלוסיה מבוגרת במודיעין | | 1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית |
| מד/15/4 | מספר התוכנית | |
| 11.443 דונם | | 1.2 שטח התוכנית |
| מתן תוקף | שלב | 1.3 מהדורות |
| 2 | מספר מהדורה בשלב | |
| 26/7/2013 תוכנית מפורטת | תאריך עדכון המהדורה סוג התוכנית | 1.4 סיווג התוכנית |
| כן ועדה מחוזית | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית | |
| לא רלונטי | לפי סעיף בחוק | |
| תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. | היתרים או הרשאות | |
| ללא איחוד וחלוקה. | סוג איחוד וחלוקה | |
| לא | האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי | |

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מודיעין- מכבים - רעות

קואורדינטה X
קואורדינטה Y
201/450
646/200

מגרש 220 באתר מרומי, מגרש המיועד למוסד לקהילה המבוגרת. המגרש ממוקם בחלקה הצפון-מזרחי של העיר מודיעין, בגבול בין שכונת המגורים לשטחי המע"ר. המגרש גובל מצפון ומערב ב.ש.צ.פ., ממזרח בדרך (רח' צאלון) ומדרום בדרך משולבת (רח' שיר השירים).

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית מודיעין - מכבים - רעות.

התייחסות לתחום הרשות

חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

שכונה רחוב

מתחם מרומי רחוב צאלון

מספר בית

3,1

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 5654 | מוסדר | חלק מהגוש | 8 | |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים אין

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות אין

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית אין

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

| מספר תוכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | תאריך |
|--------------------|---------|---|--------------------|-----------|
| מד/2020 | כפיפות | | 4747 | 5.5.1999 |
| מד/1/4 | שינוי | התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מד/1/4 ממשיכות לחול | 4503 | 16.3.1997 |
| גז/מד/במ/4/א | שינוי | התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית גז/מד/במ/4/א ממשיכות לחול | 3992 | 9.4.1992 |

1.7 מסמכי התוכנית

| סוג המסמך | תחולה | קנ"מ | מספר עמודים | מספר גיליונות | תאריך עריכת המסמך | עורך המסמך | גורם מאשר | תאריך האישור |
|---------------|-----------------|--------|-------------|---------------|-------------------|--------------------|---------------|--------------|
| הוראות התכנית | מחייב | | 18 | | 26.7.2013 | אדריכל יעקב גיל-עד | הועדה המחוזית | |
| תשריט | מחייב | 1:500 | | 1 | 26.7.2013 | אדריכל יעקב גיל-עד | הועדה המחוזית | |
| נספח בינוי | מחייב חלקית (*) | 1:1000 | | 1 | 21.4.2013 | אדריכל יעקב גיל-עד | הועדה המחוזית | |
| נספח תנועה | מנחה | 1:500 | | 1 | 21.11.2010 | אירית יוגב | הועדה המחוזית | |

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

(*) מחייב חלקית - מחייב לעניין קווי בנין מירביים, גובה ונפח בינוי מירביים ומיקומם העקרוני של גושי הבינוי.

26/7/2013

עמוד 5 מתוך 18

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

| מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רשיון | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת | טלפון | סלולרי | פקס | דוא"ל | גוש / חלקת (*) |
|--------------|----------------|-----------|------------|----------------------------|-----------|-------------------------------|------------|--------|------------|-----------------------|----------------|
| מהנדס | ישראל לוי | 022171094 | | דירור מוגן מודיעין בע"מ | 51403056 | רח' דיוזינגוף 221א תל אביב | 03-5177707 | | 03-5177704 | isr@israel-levy.co.il | |

1.8.2 יזם בפועל

| מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רשיון | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת | טלפון | סלולרי | פקס | דוא"ל |
|--------------|----------------|-----------|------------|----------------------------|-----------|-------------------------------|------------|--------|------------|-----------------------|
| מהנדס | ישראל לוי | 022171094 | | דירור מוגן מודיעין בע"מ | 514030576 | רח' דיוזינגוף 221א תל אביב | 03-5177707 | | 03-5177704 | isr@israel-levy.co.il |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רשיון | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת | טלפון | סלולרי | פקס | דוא"ל |
|--------------|----------------|-----------|------------|----------------------------|-----------|---|------------|--------|------------|-----------------------|
| בעלים | | | | מנהל מקרקעי ישראל | | דרך מנחם בגין 125 קרית הממשלה תל אביב | | | | |
| חוכר | מהנדס | ישראל לוי | 022171094 | דירור מוגן מודיעין בע"מ | 514030576 | רחוב דיוזינגוף 221א תל אביב | 03-5177707 | | 03-5177704 | isr@israel-levy.co.il |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

| מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רשיון | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת | טלפון | סלולרי | פקס | דוא"ל |
|--------------|----------------|-------------|------------|---------------------------|-----------|-------------------------------|------------|-------------|------------|---------------------|
| עורך ראשי | אדריכל | יעקב גיל-עד | 008252207 | | | משכית 27 הרצליה ת.ד. 11259 | 09-9573303 | 050-5239259 | 09-9573202 | studio@giladarc.org |
| יועץ תנועה | מהנדס | אירית יוגב | 016724593 | | | חמלאכה 2 לוד | 08-9188788 | 054-3040001 | 08-9151560 | irit@yogeveng.co.il |
| מודד | מודד | ראובן אלסטר | 002408938 | | | כנפי נשרים 68 ירושלים | 02-6522294 | 050-5331854 | 02-6522596 | s@g |

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

שינוי יעוד משטח למוסד ליעוד "דיור מיוחד" וליעוד "מבנים ומוסדות ציבור" להקמת מרכז עירוני לאוכלוסיה המבוגרת במודיעין-מכבים-רעות הכולל דיור מוגן, מערך סיעודי ומרכז יום לקשיש.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

| | |
|----|--|
| א. | קביעת תכליות ושימושים מותרים עבור דיור מוגן לאוכלוסיה מבוגרת ומערך שירותים עבורם, מערך סיעודי ומרכז יום לקשיש. |
| ב. | קביעת זכויות והוראות בניה. |
| ג. | הוראות בדבר עיצוב אדריכלי |
| ד. | קביעת הוראות בדבר שלביות ביצוע |

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

| | |
|-------------------------|--------|
| סה"כ שטח התוכנית – דונם | 11.443 |
|-------------------------|--------|

| הערות | סה"כ מוצע | | שינוי (+/-) למצב המאושר | מצב מאושר | ערך | סוג נתון כמותי |
|-------|---------------|--------|----------------------------|-----------|----------|-------------------|
| | עיקרי בתוכנית | מפורט | | | | |
| | | 21,390 | + 21,390 | ----- | מ"ר | דיור |
| | | 231 | +231 | ----- | מס' יח"ד | מיוחד |
| | | 1040 | +1040 | | מסחר | |
| | | 1000 | +1000 | ----- | מ"ר | מבני ציבור |

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

| תאי שטח כפופים | | | תאי שטח | יעוד |
|----------------|----|-------------|---------------------|------|
| | 81 | עצים לשימור | דיוור מיוחד | 81 |
| | 82 | עצים לשימור | מבנים ומוסדות ציבור | 82 |

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

| מצב מוצע | | | ← | מצב מאושר | | |
|----------|------------|---------------------|---|-----------|------------|-----------|
| אחוזים | מ"ר | יעוד | | אחוזים | מ"ר | יעוד |
| 91.26 | 10,443 מ"ר | דיוור מיוחד | | | | |
| 8.74 | 1,000 מ"ר | מבנים ומוסדות ציבור | | 100 | 11,443 מ"ר | שטח למוסד |
| 100 | 11,443 מ"ר | סה"כ | | 100 | 11,443 מ"ר | סה"כ |

4 יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | שם יעוד: דיור מיוחד | |
|-------|--|---------------------|
| 4.1.1 | שימושים | |
| א. | <ol style="list-style-type: none"> 1. דיור מוגן לאוכלוסיה מבוגרת 2. מערך סיעודי הכולל: מחלקה סיעודית, מח' תשושים מח' תשושי נפש וכד'. 3. שמושים נלווים לטובת דיירי הדיור המוגן כגון: מסעדה, מועדון, ספריה, בית כנסת, אולם מופעים, חדרי חוגים ופעילות, חדר כושר וספורט, ברכת שחיה. חדר ישיבות ומשרדי הנהלה וכד' 4. מסחר מרפאה מינימרקט ובית קפה. | |
| 4.1.2 | הוראות | |
| א. | <ol style="list-style-type: none"> 1. לא תתאפשר מכירת הדירות לדיירים /או העברת זכויות בחלק מהמרכז העירוני הקהילתי לאוכלוסיה מבוגרת. במידה ויהיה מעונין, יוכל היזם להעביר את זכויותיו בנכס כולו ובמקשה אחת. | |
| ב. | <ol style="list-style-type: none"> 1. הדיור המוגן מיועד למגורי אוכלוסיה מבוגרת. דיירי הבית יהיו בגיל 55 ומעלה 2. לא תותר מכירת דירות בדיור מוגן ולא ינתן חוזה חכירה נפרד לכל דייר ע"י מינהל מקרקעי ישראל. 3. הוראות סעיפים 4.1.2 א. ו- 4.1.2 ב. סעיפים קטנים 1 עד 3 כולל, יכללו בכל הסכם בתחום המרכז הקהילתי והדיור המוגן בפרט. 4. מספר יח"ד של הדיור מוגן לאוכלוסיה מבוגרת - 231 יח"ד מירבי. תמהיל יח"ד המפורט בנספח הבינוי הינו מנחה. התמהיל הסופי של יח' הדיור ומספרן יקבע במעמד היתר הבניה. בכל מקרה, מספר יח"ד (מלבד במערך הסיעודי) לא יעלה על מספר היח' המירבי הקבוע בתכנית זו. 5. גודל דירה, שטח עיקרי, לא יעלה על 72 מ"ר. | דיור מוגן |
| ג. | <ol style="list-style-type: none"> 1. המערך הסיעודי יכלול מח' סיעודיות, מח' תשושים מח' תשושי נפש וכד'. | מערך סיעודי |
| ד. | <ol style="list-style-type: none"> 1. המסחר נועד לשרת בעיקר את הדיור מוגן ואוכלוסיה מבוגרת מבחינת סוגו, איפיונו והקשרים הפיזיים. תתאפשר גישה ישירה בין אזור הדיור מוגן לבין האזור המסחרי והשצ"פ שמצפון לתכנית. | מסחר |
| ה. | <ol style="list-style-type: none"> 1. החצרות ישמשו למעברים, רחבות לפעילות וארועים, פינות ישיבה, מתקני משחק וגינון. בתצר הצפונית תשולב קולונדה מקורה לחזית המסחרית ולמרפאה. פיתוח הרחבות בחזית המסחרית תהיה בהמשכות לשטחי ה.ש.צ.פ. הגובלים בתכנית. 2. בשטחים הפתוחים יותרו הקמת פינות ישיבה מוצללות ומוגנות מרוח. שטחי הגינון לאורך רחוב שיר השירים ובשטחי החצר הפנימית של המתחם יאפשרו גינון אכותי כולל נטיעת עצים בוגרים ושמירה על אפשרות חילחול לגר מים עילי למי התהום. | חצרות ושטחים פתוחים |
| ו. | <ol style="list-style-type: none"> 1. שטחי הגגות מיועדים למבואות למעליות ולמדרגות, חדרים למתקנים טכניים, רחבות לישיבה, פעילות וארועים, מרפסות גן, ברכת שחיה, ספא ומתקני ספורט. 2. מעל קומת הגג העליון תותר הקמת חדרי מכונות למעליות מתקנים טכניים ואנטנות. הקמת האנטנות מותנת באישור משרד להגנת הסביבה. 3. מתקני טכניים כגון אוורור ומיזוג אויר יותקנו באופן מוסתר מאחורי קירות ושבכות. גגות ניצפים יטופלו כחזית חמישית ובפרט מתקנים על גגות נמוכים לא יהיו ניצפים. | גגות |
| ז. | <ol style="list-style-type: none"> 1. המרתפים מיועדים לחניות, חצר תפעול, מחסנים, מתקנים טכניים ואגף השרות התחזוקה והנקיון. 2. אפשרות למרתפים משותפים לדיור מוגן ולמרכז יום לקשיש לצורך נגישות לרכבים, חניות ומערכות טכניות. עבור שטחים אלו תרשם זיקת הנאה | מרתפים |

| בהתאם. | | | |
|--------|----------------------|--|--|
| ת. | בינוי ועיצוב אדריכלי | <p>1. נספח הבינוי הינו מחייב חלקית. מחייב לעניין קווי בנין מרביים, גובה ונפח בינוי מרביים ומיקומם העקרוני של גושי הבינוי. הנספח מציג את הבינוי והשימוש בשטחי החוץ הנילוויים באופן עקרוני בלבד להמחשת עקרונות התכנון וניתן לשינוי בסמכות ועדה מקומית.</p> <p>2. מסת הבינוי המרכזית והבינוי הגבוה ירוכזו בחלקו הצפון-מערבי של המגרש. בינוי הגובל במגורים הקיימים יהיה נמוך ו/או מדורג ומגוון על מנת להשתלב באופי הבניה של שכונת המגורים.</p> <p>3. תובטח אפשרות לנגישות ממרכז היום לקשיש אל השטחים הפתוחים של הדיור המוגן ולשירותים הקהילתיים העירוניים הכלולים בו.</p> <p>4. את המרכז הקהילתי ומרכז היום לקשיש ניתן לבנות במתחם בקו בנין 0 כולל חצרות ומעברים משותפים.</p> <p>5. חומרי גמר: חזיתות המבנים יחופו באבן טיבעית מלבנית ומסותת. יותר שימוש בחומרי גמר קשיחים ועמידים להדגשת אלמנטים ארכיטקטוניים כגון קירות מסך.</p> | |
| ט. | שילוט | <p>1. שילוטים ראשיים למתחם ושילוטי פרסומת למסחר יהיו על קירות המבנים בשטח המגרש. לא תותר הצבת שילוט על גבי קירות וגדרות בגבול מגרש למעט שלט המותקן בקרבת שער הכניסה. לא תותר הצבת שילוט על גגות המבנים. גובה השלטים לא יבלוט מעל מישור כרכוב הקיר העליון. השם הקובע את שם החברה יהיה באמצעות אותיות ניפרדות שיוצמדו לקירות המבנה.</p> <p>2. צורת השילוט, מיקומו וגודלו יהיו חלק מהבקשה להיתר.</p> | |
| י. | מיגון אקוסטי | <p>תנאי למתן היתר בניה לדיור המוגן יהיה הגשת חו"ד אקוסטית ערוכה ע"י מומחה לתחום לנושא הצורך במיגון אקוסטי בחזיתות הפונות לשד' החשמונאים ורח' דם המכבים. חו"ד האקוסטית תתייחס למצב קיים ולאופציה של שיקוע של דרך דם המכבים והקמת מחלף על שד' החשמונאים. חו"ד תוגש לאישור מהנדס הועדה המקומית. המלצות חו"ד יהיו מחיבות.</p> | |
| יא. | בניה במשמרת מים | <p>הבניה במגרש תבוצע באופן של משמרת מים הכוללת העברת מי נגר העילי מתחום המגרש והמבנים לשטחים צבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי התהום, כמפורט בסעיף 23.3.2 לתמ"א 4/ב/34.</p> | |

| שם יעוד: מבנים ומוסדות ציבור | | 4.2 |
|------------------------------|---|----------------------|
| שימושים | | 4.2.1 |
| מרכז יום לקשיש | | א. |
| הוראות | | 4.2.2 |
| א. | 1. החצרות ישמשו למעברים, רחבות לפעילות וארועים, פינות ישיבה, מתקני משחק וגינון. 2. בשטחים הפתוחים יותרו הקמת פינות ישיבה מוצללות ומוגנות מרוח. | חצרות ושטחים פתוחים |
| ב. | 1. שטחי הגגות מיועדים למבואות למעליות ולמדרגות, חדרים למתקנים טכניים, רחבות לישיבה, פעילות וארועים ומרפסות גן. 2. מתקני טכניים כגון אוורור ומיזוג איור יותקנו באופן מוסתר מאחורי קירות ושכבות. גגות ניצפים יטופלו כחזית חמישית ובפרט מתקנים על גגות נמוכים לא יהיו ניצפים. | גגות |
| ג. | 1. המרתפים מיועדים לחניות, חצר תפעול, מחסנים ומתקנים טכניים. 2. אפשרות למרתפים משותפים לדיור מוגן ולמרכז יום לקשיש לנגישות לרכבים, לחניות ולמערכות טכניות. עבור שטחים אילו תרשם זיקת הנאה בהתאם. | מרתפים |
| ד. | 1. נספח הבינוי הינו מחייב חלקית. מחייב לעניין קווי בנין מרביים, גובה ונפח בינוי מרביים ומיקומם העקרוני של גושי הבינוי בניספח המציג את הבינוי והשימוש בשטחי החוץ הנילוויים באופן עקרוני בלבד להמחשת עקרונות התכנון וניתן לשינוי בסמכות ועדה מקומית. 2. תובטח נגישות לבאי מרכז היום לקשיש אל השטחים הפתוחים בין מבני הדיור מוגן ולשירותים הקהילתיים העירוניים הכלולים בו. 3. את המרכז הקהילתי ומרכז היום לקשיש ניתן לבנות במתחם בקו בנין 0 כולל | בינוי ועיצוב אדריכלי |

| | | |
|----|-----------------|--|
| | | <p>חצרות ומעברים משותפים. 4. חומרי גמר: תזיתות המבנים יחופו באבן טיבעית מלבנית ומסותת. יותר שימוש בחומרי גמר קשיחים ועמידים להדגשת אלמנטים ארכיטקטונים.</p> |
| ה. | בניה במשמרת מים | <p>הבניה במגרש תבוצע באופן של משמרת מים הכוללת העברת מי נגר העילי מתחום המגרש והמבננים לשטחים צבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי התהום, כמפורט בסעיף 23.3.2 לתמ"א /ב/4.</p> |

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

| יעוד | מס' תא שטח (מ"ר) | גודל מגרש מרבי (מ"ר) | שטחי בניה מ"ר/אחוזים | | | | מספר יחיד | צפיפות לדונם (נטו) | תכסית (%) משטח תא (השטח) | גובה מבנה מעל הקובעת (מטר) | מספר קומות | | קווי בנין (מטר) | | | | | |
|--------------------|------------------|----------------------|--|--------|--------------------|----------------------|-----------|--------------------|--------------------------|----------------------------|-----------------------|----------------|----------------------------------|----------------------------------|-----------|------------|------|-----------|
| | | | מעל לכניסה הקובעת | | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | | אחוזי בניה כוללים (%) | סה"כ שטחי בניה | סה"כ שרות | סה"כ עיקרי | סה"כ שרות | סה"כ עיקרי | | |
| | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | | | | | | | | קדמי | צידי-ימני |
| דיר מיוחד | 81 | 10,443 | דיר מוגן, שטח ציבורי ואירוח 14,970 (2) | 9,630 | 1,820 | 520 | 26,940 | 258 | 231 (3) | 80 | 36 (4) | 8 (4) | 2 (5) | 5 לרחוב צאלון 3 לרחוב שיר השירים | 2 | 0 | 0 | 0 |
| | | | מערך סיעוד 3,810 | 1,150 | 790 | 240 | 5,990 | 58 | | | | | | | | | | |
| | | | מסחר, בית קפה, מרפאה 1,040 | 310 | ----- | ----- | 1,350 | 13 | | | | | | | | | | |
| | | | ----- | ----- | ----- | חניונים וטכני 10,000 | 10,000 | 96 | | | | | | | | | | |
| | | | 19,820 | 11,090 | 2,610 | 10,760 | 44,280 | 425 | | | | | | | | | | |
| מבנים ומסדות ציבור | 82 | 1,000 | מרכז יום לקשיש 500 | 150 | 500 | 150 | 1300 | 130 | 65 | 9 | 2 | 1 | 5 לרחוב צאלון 3 לרחוב שיר השירים | 0 | 0 | 0 | 0 | |

הערות:

1. יתאפשר ניוד זכויות, רק בהתאם לדין, מעל ומתחת ל-0.00 בהגבלה עד 15% ללא הקלה ובלבד שהבינוי יעמוד בכל יתר הוראות התוכנית לענין הבינוי לרבות מס' קומות, גובה מירבי, קווי בנין, תכסית, אחוזי בניה וכו'.
2. השטחים הציבוריים העיקריים לא יפחתו מ-12% מסה"כ שטחים העיקריים של הדיר המוגן.
3. מס יחיד של הדיר מוגן לעצמאיים 231 מירבי. התמהיל הסופי של מס יח' הדיר יקבע במעמד היתר הבניה.

26/7/2013

עמוד 12 מתוך 18

4. גובה הבניה לאורך רח'י שיר השירים וסמטת צרור המור מוגבל עד 3 קומות בגובה 12.50 מ' לפי הנמוך בניהם.
5. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תוספת קומות תת קרקעיות כשטחי שרות למטרות חניה וטכני בלבד והשימושים הנילווים לחניה בלבד.
6. בכל מקום בו נקבעו קוי בנין מעצים בוגרים לשימור, כמפורט בתשריט תחום נספח עצים בוגרים, יגברו קוי הבנין מהעצים בוגרים על המצויין בטבלה.

26/7/2013

עמוד 13 מתוך 18

6. הוראות נוספות**6.1. הוראות כלליות**

- א. תנאי לכל השימושים והפעילויות בתחום התכנית לפי אישור והנחיות מינהל תכנון הנדסה של העיר לעבודות עפר, פינוי אשפה, איכות אויר בחניונים, רעש, שפכים, רישוי עסקים, שילוט וכד'.
- ב. סידורי הנגישות בכל המבנים והחצרות יהיו לפי תקנות התכנון והבניה בדבר "סידורים לנכים בבנין ציבורי".
- ג. ברכות שחיה, מטבחים, מסעדות, מרפאות ומחלקות הנותנות טיפול רפואי יתוכננו בהתאם לדרישות משרד הבריאות.
- ד. הקמת אנטנות מותנית בהיתר בניה ובאישור משרד להגנת הסביבה עפ"י דין.

6.2. אחזקת שטחים משותפים

- א. כל השטחים המשותפים בתחום התכנית לרבות השטחים הפתוחים, מעברים, שטחי גינון והרכוש הכלול ברכוש המשותף, יפותחו על ידי היוזמים ועל חשבונם על פי תכנית פיתוח שתהווה חלק מהיתר הבניה.
- ב. אחזקת השטחים המשותפים לרבות שטחי גינון, חניה ומערכות, תבוצע ע"י חברת ניהול ואחזקה מטעם הדיור המוגן אשר תרכז את תחזוקתו וניהולו בצורה מיטבית ובאופן שיבטיח שמירתם ותקינותם.

6.3. סטיה ניכרת מתכנית

- א. הגדלת מס' יח"ד תהווה סטיה נכרת לתכנית. בהתאם לתקנה 19(2) לתקנות התכנון והבניה- סטיה נכרת מתכנית (התשס"ב-2002).
- ב. העברת זכויות מהדיור המוגן למסחר, בית הקפה והמרפאה תחשב כסטיה נכרת מהוראות התכנית.

6.4. תשתיות

- א. שנאים ימוקמו בתחום הבנין התת קרקעי או על הגג או כחלק משתלב בפיתוח. כל התשתיות חשמל ומתח נמוך יהיו תת קרקעיות ו/או משולבות כחלק אינטגרלי מהמבנה.
- ב. אספקת המים לבנין, כולל רשת הידרנטים, פריסת ברזי כיבוי אש ואביזרי צנרת יהיו לפי דרישת כיבוי אש ואגף תשתית של העירייה. בבנין תותקן קריאה ממוחשבת של מד מים.
- ג. רשת הביוב תבוצע עפ"י הנחיות אגף תשתית של העירייה. למטבח מרכזי ולמטבחי מסעדות יותקנו מפרידי שומן, הכל עפ"י הוראות מחלקת רישוי עסקים של העירייה. עבור עסקי המזון בשטח התכנית יותקנו מתקני קדם טיפול בשפכים.
- ד. מערכת הניקוז תחוייב בבניה משמרת מים. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחום המגרש באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום ותוך שימוש באמצעים להשהיית נגר כגון חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'. פתרונות הניקוז הינם בהתאם להנחיות הניקוז ובאישור אגף תשתית של העירייה.

6.5. חומרי חפירה ומילוי:

ככל שתידרש לצורך הקמת הפרוייקט חפירה בהיקף של מעל 100.000 ממ"ק עודפי חפירה, תידרש הצגת פיתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אומדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות עפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף. זאת עפ"י מסמך הנחיות של משרד הפנים מיום 25.7.07 או מסמך הנחיות שיחליף אותו, לאישור מהנדס העיר.

6.6. חניה:

- א. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף לשימושים המבוקשים בעת הוצאת היתר הבניה, בכל מקרה לא יפחת מהמופיע בניספח התנועה.
- ב. תנועה וחניה יתוכננו באופן שלא ישפיעו על רמות זיהום האוויר בפתחי הבנין ומערכות האוורור.
- ג. לחניה תת קרקעית תצורף בשלב הגשת היתר לבניה פרשה טכנית לתיאור מערכת האוורור.

6.7 תנאים למתן היתר בניה:

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תוכנית בינוי ופיתוח אחת לכל המתחם, ערוכה על רקע מפת מדידה מצבית של מודד מוסמך בקני"מ שלא יפחת מ-1:250 לאישור הועדה המקומית. התוכנית תכלול הוראות מפורטות בדבר:
1. העמדת הבניינים, צורתם וגובהם.
 2. מיקום מתקני תברואה, תשתית ומתקנים הנדסיים.
 3. קביעת מפלסי כניסה ראשיים
 4. בינוי המפרט חזיתות לרחוב, פתחים, תומרי בנין וחומרי גמר, פרטים אופייניים כגון: פרטי מעקות, פרגולות וכד'.
 5. פיתוח שטח, קירות תמך, טרסות גן וכד'.
- ב. תנאי למתן היתר בניה הגשת חו"ד אקוסטית כמפורט בסעיף 4.1.2.
- ג. תנאי להוצאת היתר לדיור המוגן הינו הוצאת היתר בניה למרכז יום לקשיש.
- ד. תנאי להוצאת היתר בניה קבלת אישור משרד הבריאות למערך הסיעודי.
- ה. הגשת הסכם חתום עם קבלן מורשה לפינוי פסולת בנין לאתר מסוּדר.
- ו. תנאי להוצאת היתר בניה הצגת הסדר הפינוי למהנדס הועדה המקומית, ההסדר יקבע כי פינוי שפכי העפר ופסולת הבנין יעשה לאתר הטמנה מוסדר ומאושר עפ"י הנחיות המשרד לאכות הסביבה.
- ז. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה המבקש לכרות או להעתיק עצים – אישור של פקיד היערות.
- ח. תנאי להוצאת היתר בניה – בדיקה גאוטכנית בהתאם להוראות תמ"א 23 שינוי 9.

6.8 תנאים לטופס 4:

- א. הסכם חתום עם חברת נהול ואחזקה לעניין אחזקת השטחים הציבוריים ושטחי הפיתוח כמפורט בסעיף 6.2 ב' והתחלת הפעלתה.

6.9 היטל השבחה

- א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.10. הפקעות לצורכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

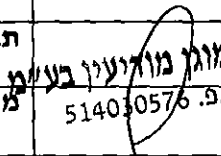
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

| מס' שלב | תאור שלב | התנייה |
|---------|---|--|
| שלב 1 | 3 אגפי דיור מוגן חלק משטחי הציבור ו 21 מחלקות סיעודיות. מרכז יום לקשיש. | בכפוף לאישור נספח שלביות וע"י מהנדס העיר. ניתן לבנות חלקים משלב ב כבר בשלב א לפי שיקול המבקש |
| שלב 2 | השלמת אגפי דיור מוגן, שטחי הציבור והמחלקות הסיעודיות. | |

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו : 5 שנים.

8. חתימות

| | | | |
|---|---|--|--------------------------------------|
| <p style="text-align: center;">ד"ר מוגן מודיעין בע"מ</p> | | <p>שם: נציג החברה - ישראל לוי</p> | <p>מגיש התוכנית</p> |
| <p>תאריך: 29.7.13</p> | <p>חתימה: ח.פ. 514030576</p> | <p>תאגיד/שם רשות מקומית: ד"ר מוגן מודיעין בע"מ</p> | |
| <p>מספר תאגיד: 514030576</p> | | | |
| <p>תאריך: 27.7.2013</p> | | <p>שם: יעקב גיל-עד</p> | <p>עורך התוכנית</p> |
| <p>מספר זהות: 008252207</p> | <p>חתימה: </p> | <p>סטודיו גיל-עד</p> | |
| | | | |
| <p>תאריך:</p> | <p>חתימה:</p> | <p>שם: נציג החברה - ישראל לוי</p> | <p>יזם בפועל</p> |
| <p>מספר תאגיד: 514030576</p> | <p>תאגיד: ד"ר מוגן מודיעין בע"מ</p> | | |
| | | | |
| <p>תאריך:</p> | <p>חתימה:</p> | <p>שם: מינהל מקרקעי ישראל</p> | <p>בעל עניין בקרקע בעלים</p> |
| | | | |
| <p>תאריך: 29.7.13</p> | <p>חתימה: </p> | <p>שם: נציג החברה - ישראל לוי</p> | <p>בעל עניין בקרקע חוכר</p> |
| <p>מספר תאגיד: 514030576</p> | <p>ח.פ. 514030576</p> | <p>תאגיד: ד"ר מוגן מודיעין בע"מ</p> | |