

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

<b>הוראות התוכנית</b>		משרד הפנים מחוז מרכז
תוכנית מס' מד / 23 / 9		3 09. 2013
שם תוכנית: שינוי יעוד של שטחים ציבוריים במע"ר מודיעין		נתקבל תיק מס'

מחוז: מרכז  
 מרחב תכנון מקומי: מודיעין-מכבים-רעות  
 רשות מקומית: מודיעין-מכבים-רעות  
 מחוז: מרכז  
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת בסמכות מחוזית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965                  משרד הפנים - מחוז המרכז                  הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>9/23/13</u>                  לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>[Signature]</u> 28. 10. 2013                  יו"ר הוועדה המחוזית תאריך</p>	
--	--

--	--

**דברי הסבר לתוכנית****תאור התכנית והרקע להגשתה:**

התכנית מציעה שינוי יעוד של שטחי ציבור, לצורך בניית מבנה ציבור עבור משטרת ישראל שימש תחנת משטרה לעיר ולסביבתה, במגרש 110. זהו מגרש מרכזי בעל נגישות טובה בלב העיר ויחד עם זאת, למרות מיקומו המרכזי, שימושי החירום שבו לא יהוו מטריד לאזורי מגורים קיימים ומתוכננים. על בסיס שיקולים אלה נבחר מגרש 110 לייעוד החדש, בתיאום עם משטרת ישראל.

כדי להתאים את מגרש 110 לייעוד למבנה ציבור עבור הקמת תחנת משטרה, התכנית מציעה לפצל את מגרש 206 שבתכנית מד / 23 התקפה לשני תאי שטח: תא שטח מס. 2 ותא שטח מס. 4. הוזהר בגודלו לתא שטח מספר 1 (מגרש 110 שבתכנית מד / 23 התקפה). התכנית מציעה חילופי ייעודים בין שני תאי שטח אלה.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

שינוי יעוד של שטחים ציבוריים במע"ר מודיעין.	שם התוכנית	<b>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</b>
תכנית מד / 23 / 9	מספר התוכנית	
39.235 דונם		<b>1.2 שטח התוכנית</b>
תוקף	שלב	<b>1.3 מהדורות</b>
מספר מהדורה 1	מספר מהדורה בשלב	
07.2013	תאריך עדכון המהדורה	
תכנית בסמכות מחוזית	סוג התוכנית	<b>1.4 סיווג התוכנית</b>
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
ועדה מחוזית		
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים ו/או הרשאות.	היתרים או הרשאות	
ללא	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	

**1.5 מקום התוכנית**

מודיעין-מכבים-רעות במפגש כביש מס. 65 ו-מס. 67.	מרחב תכנון מקומי מרכז מודיעין	<b>1.5.1 נתונים כלליים</b>
200,720	קואורדינטה X	
645,750	קואורדינטה Y	
לאורך השדרה המרכזית המתוכננת של מע"ר מודיעין, בין שדרה זו לשדרת החשמונאים ובין שדרה זו לרחוב תלתן.		<b>1.5.2 תיאור מקום</b>
מודיעין-מכבים-רעות	רשות מקומית	<b>1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית</b>
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות	
מודיעין-מכבים-רעות	יישוב	<b>1.5.4 כתובות שבהן חלה</b>

התוכנית
---------

שכונה רחוב  
 המעי"ר.  
 בין המשך שדרות דם המכבים לשדרות  
 החשמונאים.

מספר בית      לי"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5640	מוסדר	חלק מהגוש		6, 22, 32, 38
5642	מוסדר	חלק מהגוש		13,29

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	
לי"ר	

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
---

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
23/מד	שינוי	שינוי: תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מד/ 23 ממשיכות לחול.	4865	23.03.2000

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	כהן   טולקובסקי אדריכלים ומתכנני ערים	07.2013		13	---	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	כהן   טולקובסקי אדריכלים ומתכנני ערים	07.2013	1		1: 1250	מחייב	תשריטת התוכנית
	ועדה מחוזית	פורה יעקבי קרני אדריכלים	07.2013	1		1: 250	מנחה	נספח בינוי
	ועדה מחוזית	ישראל אדלר	07.2013	1		1: 250	מנחה	נספח תנועה ופיתוח

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.

## 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 / חלקה (*)
				עיריית מודיעין מכבים רעות		ת.ד. 1 מודיעין 71710	08 9726000				

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
				עיריית מודיעין מכבים רעות		ת.ד. 1 מודיעין 71710	08 9726000			

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		קריית ממשלה מחוזית, דרך מנחם בגין 125, תל-אביב	03 7632278		03 7632279	

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 ומתכנן ערים	מירון כהן	053489274	כהן- טולקובסקי אדריכלים		רח'י ששלמה המלך 7, ירושלים	02 9663600		1352 9663605	office@ct-arch.co.il
אדריכלות	אדריכל	הדר קרני	052366580	פורה יעקבי קרני אדריכלים		אוסישקין 102 תל אביב 62031	03-6042433		03-5468645	hadar@pyk-arch.com
מודד	מודד	דן שלסינגר	017029786	שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ	513395681	פאק גיאון, רחוב החומה 21, ראשלי"צ	03 6738206		03 6723172	office@dnts.co.il
תנועה	מהנדס תנועה	ישראל אדלר	004325841			רחוב זוהר 4 רמת גן	03 6738206		03 6733172	adler99@netvision.net.il

## 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.

מונח	הגדרת מונח
מגרש	תא שטח
קולונדה	רכיב אדריכלי בחזית בנין, המורכב משורת עמודים לאורך המדרכה, מהקורות המחברות ביניהם ומאלמנטים אדריכליים קלים ביניהם, כגון גדר או סבכה - לפי הצורך.

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

2.1.1	שינוי יעוד משטח למבנים ומוסדות ציבור ליעוד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.
2.1.2	שינוי יעוד משטח למסחר ומבנים ומוסדות ציבור ליעוד מבנים ומוסדות ציבור.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1	שינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.
-------	------------------------------------

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם	39.235
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	3,200		0	3,200	מ"ר	שטח למסחר ומבנים ומוסדות ציבור
(תאי שטח 1,2)	12,100		0	12,100	מ"ר	שטח למבנים ומוסדות ציבור

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4	
מבנים ומוסדות ציבור	1,2	
יעוד ע"פ תכנית מאושרת	3	

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.

### 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
א.	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור בהתאם לקיים בתכנית התקפה ( ביעוד שטח למסחר משולב עם מוסדות ).
4.1.2	הוראות
א.	ההוראות שבתכנית מד/23 התקפה ממשיכות לחול .

4.2	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
א.	בתא שטח מס. 1 כל שימושים הנחוצים לתיפעולה התקינה של תחנת משטרה עירונית. בתא שטח מס. 2 השימושים יהיו עבור מבנה ממשל ציבור שילטוני ואו מוסדי.
4.2.2	הוראות
א.	כללי 1. הבינוי לתחנת משטרה בלבד יהיה תואם למופיע בנספח הבינוי. יותרו 3 קומות מעל למרתף. לכל שימוש אחר במגרש שלא למטרת מבנה משטרה, יש להגיש נספח בינוי חדש לאישור מהנדס העיר. 2. הבניה תהיה באבן טיבעית, מרובעת ומסותתת למעט הדגשים של אלמנטים אדריכליים בהם יותר השימוש בחומרים ברי-קיימא אחרים. 3. לא תהיה חזית אחורית / חזית שירות כלפי שדרות החשמונאים וכלפי



		רחוב התלתן. חזית זו תטופל כאחת החזיתות הראשיות של הבנין. 4. קו הבנין לכביש מספר 65 ( המשך שדרת דס המכבים ) יהיה 0. קו בניין זה הוא מחייב עבור הקולונדה.
ב.	קולונדה לאורך השדרה	בתא שטח מס. 1 הקולונדה תהיה בגובה 2 קומות ובה ישולבו גדרות, סבכות שקופות, קירות ביטחון ופיתוח כגון ריצוף באבן ואדניות.
ג.	גגות	גגות שטוחים יטופלו כחזית חמישית וירוצפו או יכוסו בשכבת אבן או באגרנט בהיר ו/או יגוננו. שטחי גגות הנוצרים מדרוג הבנינים ישמשו כמרפסות.
ד.	מתקנים טכניים	מתקנים טכניים יהיו במרתפים ו/או על הגג ו/או על קיר התמך המערבי אך לא ע"ג הקירות ולא בצורה גלוייה כלפי הרחובות או שטחים פתוחים. מתקנים על הגג, למעט תרנים של אנטנות, יוסתרו באלמנטים אדריכליים אינטגרליים לעיצוב הבנין בכללותו.
ה.	חניה	1. בתא שטח מס. 1 החניה תוגבל לסגל תחנת המשטרה בלבד. 2. בתא שטח מס. 2 חניה פתוחה תוגבל לחניית אורחים בלבד. כול שאר תקן החניה יהיה במרתפי החניה התת-קרקעיים. 3. החניה העילית תהיה חניית מטע עם עצים נטועים בין כול 4 חניות לפחות. תהיה רצועה גננית נטועה בין החניה הפתוחה לגבול תאי השטח כלפי השדרה שלאורך שדרות החשמונאים וכלפי רחוב תלתן ובתא שטח מס. 1 תהיה פרגולה להצללה לאורך קיר התמך שלאורך שדרת החשמונאים. 4. בתא שטח מס. 1 בחניון העילי תשולב פינה מתאימה עבור הפרדת שומנים/דלקים ומיחזור מים לפי דרישות התקן עבור מספר המשתשים.
ו.	גדר להריסה	הגדר המסומנת בתשריט בתא שטח מס. 1 תפורק, במקומה תבוא הגדר המערבית של מתחם תחנת המשטרה כפי תופיעה בתכניות הפיתוח.
ז.	גובה קירות פיתוח	בתא שטח מס. 1 הקיר המשותף עם השדרה ממערב ידורג באמצעות ערוגות מוגבהות ( עד 3 מ' ) ו/או יחולק ויזואלית ע"י פרגולה שתצל על החניות, הכל כמופיע בנספח הבינוי. הפרגולה תסוכך על מלוא גודלם של תאי החניה שלאורך קיר התמך המערבי.

4.3	שם יעוד: יעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת.
4.3.1	שימושים
א.	דרכים ושדרה ושימושים ע"פ תכנית מס. מד / 23.
4.3.2	הוראות
א.	כביש מס. 65 מהווה את השדרה הפעילה המרכזית של מרכז מודיעין והיא כולל שימושים מסחריים ופיתוח ע"פ תכנית מד/ 23 התקפה.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל תא שטח (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית תא משטח (%) (השטח)	גובה מבנה * (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		אחורי
			שטחי בניה עיקריים מ"ר		מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת **	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	
			מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת													
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4	3772	0	3200	1500	5300	140	לי"ר	לי"ר	80	17.5	3	2	0	2	4	6
מבנים ומוסדות ציבור	1	3772	0	3500	2000	7000	185	לי"ר	לי"ר	80	17.5	3	1	0	1	0	20
מבנים ומוסדות ציבור	2	5180	0	8600	4000	13600	260	לי"ר	לי"ר	80	17.5	3	1	0	1	2	6

זכויות בניה : אחוזי הבניה המפורטים בטבלה לעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים ע"פ התכנית המאושרת מס. מד / 23 והם מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

הערות : (1) \* גובה המבנה מדוד עד לגובה המעקה הבנוי סביב גג שטוח, מדוד ממפלס הכניסה הראשי.  
 (2) \*\* מרתפי שירות וחניה.

## 6. הוראות נוספות

6.1. תנאים למתן היתרי בניה	
א.	תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
ב.	הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מתחם בקני"מ 1:250, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תהיה מבוססת על תכנית מדידה מצבית של מודד מוסמך שנעשתה בקני"מ 1:250. תכנית פיתוח כאמור תכלול חניה, העמדת הבניינים צורתם וגובהם, מפלסי הכניסה לבניינים ולחניונים, תכנית ניקוז, פיתוח שטח, חזיתות רחוב, חתך מרחוב לרחוב, קירות תמך, טרסות גן, מיתקני תברואה, מיתקני תשתית, תאורה, נטיעות, השקייה, מתקני גז, שילוב מחסני גינון, חומרים, פרטים אופייניים למעקים ולגדרות, פריסות הגדרות והקירות סביב המגרש/ תא שטח, פרגולות וכו'. תהיה הבחנה בין חצרות הנמצאות על תיקרה בנויה של מרתף ובין כאלה היושבות על קרקע שאיננו מצע מנותק.
ג.	הידרולוגיה: במתחמים הבנויים לפחות 15% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים עיליים או תת-קרקעיים, ישארו טיבעיים או שהכיסוי בהם יעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת הקרקע. ינקטו אמצעים טכנולוגיים להחדרת נגר למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי בהתאם למפורט להלן: 1) ביצוע שטחים מגוננים בכל מתחם המקסימום האפשרי. 2) ביצוע השטחים הנ"ל ע"י מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית כבית גידול לשורשים. 3) תכנון החצרות הנ"ל במפלס נמוך ממפלס השבילים כך שרק לאחר הערמת המים הם יזרמו למדרכות ולרחובות. 4) תכנון שטחים מגוננים תוך הכוונת נגר אליהם ( בנקודות נמוכות אפשר לתכנן אגני השהייה קטנים ). 5) תכנון משטחי החניה בשילוב חומרי סלילה חדירים / רווחים בין המרצפות, מניעת רצף שטחים אטימים באמצעות שילוב גינון נמוך כד'. 6) חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים.
ד.	תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי הביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או חניה ו/או שביל ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה ( להלן: עבודות תשתית ) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכת התשתית שבתחום התכנית, כולל חשמל, תקשורת, צינורות ביבו ומים ראשיים וכיוצ"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.
ה.	פסולת בנין: יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה ( בקשה להיתר, תנאים ואגרות ) התש"ל-1970.
ו.	תאום עם רכבת ישראל בנוגע לשימושים המוצעים בנספח התנועה בתחום קווי הבנין של המסילה.

6.2. הוראות פיתוח	
א.	גדרות: הגדרות יבנו מאבן טיבעית עם אפשרות שילוב מעקה ברזל. כרכוב הגדר יהא מאבן שלמה התואמת במידותיה ובחזותה את אבני הקיר. לא יורשה שימוש ברשת מכל סוג שהוא וכן לא יורשה שימוש בגדרות ממרישי עץ או פלסטיק. החצרות הפונות לכיוון שדרת החשמונאים תותחמנה בקיר /מעקה אבן לאורך חזית השדרה. גובה הגדרות יהיה כזה שתובטח הגנה מצפיה משטחים ומעברים ציבוריים גובלים. פריסת הגדרות ופרטיהן יהיו חלק מהיתר הבניה לבנין. הגדרות תהיינה גדרות פלדה עמידות. גדרות פלדה ע"י קירות משופעים תהיינה בגובה אחיד בשיפוי המשכי המקביל לקופינג הקיר – לא תותרנה קפיצות בגובה הגדרות לאורך הקירות.
ב.	קירות תמך יבנו מאבן מלבנית טיבעית ומסותתת מונחת בנידבכים אופקיים. כרכוב קיר התמך יהא מאבן טיבעית אשר מידות פאותיה הגלויות לא תפחתנה מ- 12 ס"מ.
ג.	לא יותרו מדרונות חצובים ללא קיר תמך ו/או קיר ניקיון להסתרתם ולהסדרתם.

ד.	גובה קירות תמך יוגבל ל 3 מ'. במקרה שידרש גובה נוסף, ידורג הקיר באמצעות ערוגה ברוחב שימושי מינמאלי של 1 מ' עבור נטיעות. לגבי קיר התמך המערבי של תא שטח מס' 1 ראה נספח בינוי וסעיף 4.2.2 ז' לעיל.
ה.	כל מתקני התשתית כולל מוניים למיניהם, פילרים, מתקנים לאצירת אשפה, מחסנים גנניים, דודי שמש, קולטי שמש ופנלים סולאריים יהיו חלק אינטגרלי מעיצוב הבנינים ו/או הפיתוח.
ו.	גופי תאורת החוץ ימקדו את אלומת האור מתחת לקו האופק – כלפי מטה. התאורת תמוקד על קירות המבנה בלבד ו/או על אלמנטים אדריכליים. מקורות האור לא יהיו חשופים ע"מ למנוע סינוור וכדי למנוע זיהום אור לילי.
ז.	שילוט: שילוט החוץ של הבנין יוצמד באותיות נפרדות לקירות. תאורת האותיות תהיה פנימית. לא יותר שילוט מעל לגובה מעקה הגג של הבנין.
ח.	כל הנושאים הנ"ל יוצגו כחלק מתכנית הבינוי בקנ:מ ה 1:250 כמואר בסעיף 6.1 א' שלעיל הטעונה הועדה המקומית כתנאי להוצאת היתר בניה ראשון בשטח.

<b>6.3 תשתיות:</b>	
א.	קולטים לדודי השמש ושאר מתקני גג, למעט תרנים של אנטנות, יוסתרו כחלק אינטרלי מתכנון מעקה הגג ו/או הנפחים של הבניין בכללותו.
ב.	כל צנרת בבנין ( כגון: צנורות ביוב, מים, ניקוז מי גשם, חשמל, טלפון, טלוויזיה, גז, דלק והסקה ) תהייה פנימית בלבד. הזנות החשמל, התקשורת וכו' תהייה תת-קרקעיות.
ג.	תותר התקנת מתקני סולאריים על הגג בתנאי שיהיו כחלק אינטרלי מתכנון מעקה הגג ו/או הנפחים של הבניין בכללותו.

<b>6.4 תנאים למתן היתר איכלוס:</b>	
תנאי למתן היתר איכלוס יהיה השלמה בפועל של כל האלמנטים של הפיתוח המופיעים בנספח הבינוי כולל חיפויים, גינות ונטיעות, גדרות מעוצבות, הפרגולה שלאורך הקיר המערבי של תא שטח מס' 1 וגינונה לטובת הצללה והסתרה של החניות, השלמת מערכת ההשקייה וכיוצ"ב.	

<b>6.5 הפקעות לצרכי ציבור:</b>	
מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית ככל שלא יוחכרו לרשות המקומית ע"י ממ"י.	


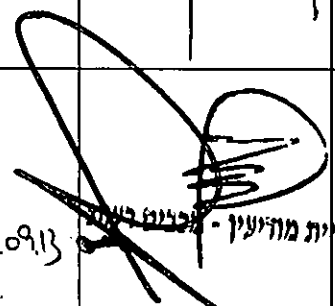
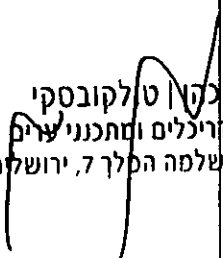
<b>6.6 היטל השבחה:</b>	
א.	היטל השבחה ישולם כחוק.

## **7. ביצוע התוכנית**

### **7.1 מימוש התוכנית**

א.	זמן משוער לביצוע תוכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.
----	--

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
20.9.13		עיריית מודיעין / מכבים רעות עיריית מודיעין - מלגים רעות			
20.9.13		עיריית מודיעין / מכבים רעות עיריית מודיעין - מלגים רעות			יזם בפועל
		מנהל מקרקעי ישראל			בעלי עניין בקרקע
12.8.13		כהן   טולקובסקי אזריכלים וסחכני ערים רח' שלמה הסלך 7, ירושלים	053489274	כהן   טולקובסקי אזריכלים ומתכנני ערים	עורך התכנית

אין לנו התנגדות עקרונית לתוכנית, כהנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי הכניי בלבד, אין בה משום הסכמה למוש התכנית על-ידי היוזם או כל אדם אחר, אין בה כדי להקנייה כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם טיהורים בינינו ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.

למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידינו הסכם בגין השטח רכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית ויכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכויותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן חתימתנו ניתנה אך ורק מנקודת מבט תכנית, והיא תקפה ל-30 חודשים מהאירוע חתימה.

האריך 26-08-2013  
אזריכלים וסחכני ערים