

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 420-0906511

מד/מק/11/6 - מורשת, הרחבת זכות הדרך

מרכז

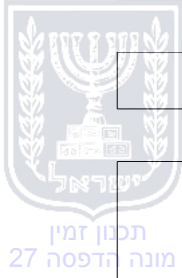
מחוז

מרחב תכנון מקומי מודיעין-מכבים-רעות

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית נועדה להרחבת ששה צמתים בשכונת מורשת וגבולותיה, לצורך הקמת מעגלי תנועה. כן נועדה התכנית לצורך קביעת "זיקת הנאה" בתא שטח 404 עבור תשתיות ציבוריות תת קרקעיות והוספת שימושים לצורכי ציבור בתא שטח 862 ותא שטח 899. כמו כן התכנית משנה את קווי הבניין בתא שטח 404 ותא שטח 908 בשכונת מורשת ותא שטח 39 בשכונת אבני חן.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מד/מק/6/11 - מורשת, הרחבת זכות הדרך
מספר התכנית	מספר התכנית	420-0906511
שטח התכנית	שטח התכנית	150.986 דונם
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	62א (א) (19), 62א (א) (2), 62א (א) (4), 62א (א) (1) (6)
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	מודיעין-מכבים-רעות
קואורדינאטה X	198645
קואורדינאטה Y	645659

### 1.5.2 תיאור מקום

צמתים בהצטלבות בין כביש מס' 3 לבין כביש מס' 5, כביש מס' 3 לבין כביש מס' N-1 S-1, 16, כביש מס' 3 לכביש מס' 27, כביש מס' 9 לבין כביש מס' 20, כביש מס' N-1 S-1 לכביש מס' 2 ועוד צומת בכביש מס' 2 בחזית מגרש מס' 908 הידוע כחלקה מס' 31 בגוש 80072

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מודיעין-מכבים-רעות - חלק מתחום הרשות:

נפה רמלה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מורשת

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5616	מוסדר	חלק		86, 100
5871	מוסדר	חלק	17, 20-21	18-19, 43
80072	מוסדר	חלק	11, 20, 24, 31-32	23, 30, 44, 59, 72, 79-83, 88, 94-97, 100, 104
80073	מוסדר	חלק	54-55	47, 51

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

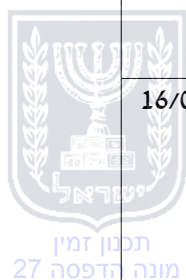
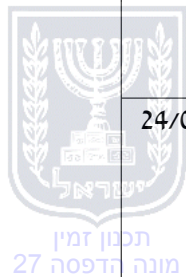
לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

חבל מודיעין

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
420-0781880	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 420-0781880 ממשיכות לחול.	8879	6126	24/05/2020
2020 / מד	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מד/2020 ממשיכות לחול.	4747	3024	05/05/1999
420-0241646	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 420-0241646 ממשיכות לחול.	7461	4175	02/03/2017
420-0246348	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 420-0246348 ממשיכות לחול.	7020	4756	16/04/2015
מד/ במ/ 3	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מד/ במ/ 3 ממשיכות לחול.	4813		25/10/1999



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			סמעאן סרוגיי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		סמעאן סרוגיי		1	1:1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	13:02 21/07/2021	סמעאן סרוגיי	16/10/2020	1	1:1250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

כל מסמכי התכנית 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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית מודיעין	מודיעין- מכבים- רעות	תלתן	1	08-9726000	08-9721841	ayana_b@ modiin.mun i.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית מודיעין	מודיעין- מכבים- רעות	תלתן	1	08-9726000	08-9721841	ayana_b@modiin.m uni.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	סמעאן סרוגיי	964	סרוגיי את ימיני מהנדסים ומודדי	נצרת	נצרת (1)	22	04-6084020	04-6568282	sr_y@netvisi on.net.il
	אדריכל	אלבר נאסר	112852		נוף הגליל	אגוז (2)	1307			alber.arch@g mail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	סמעאן סרוגי	964		נצרת	(1)	22	04-6084020	04-6568282	sr_y@netvisi on.net.il

(1) כתובת : ת.ד. 4078 מיקוד 1614002.

(2) כתובת : רח' אגוז 1307/10.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

הרחבת דרכים לצורך מעגלי תנועה, שינוי קווי בניין, קביעת זיקת הנאה לצורך העברת תשתיות והוספת שימושים לצורכי ציבור במגרש המיועד לצורכי ציבור

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הרחבת דרך לפי סעיף 62א(א)(2) לחוק בצמתים הבאים:

דרך מס' 2

דרך מס' 3 בצומת עם דרך מס' 5

דרך מס' 3 בצומת עם דרך מס' 16

דרך מס' 3 בצומת עם דרך מס' 27

דרך מס' 9 בצומת עם דרך מס' 20

דרך מס' 2 בצומת עם דרך מס' S-1 N-1

2. קביעת הוראות לעניין זכות להעברת תשתיות בתא שטח 404 לפי סעיף 62א(א)(19) לחוק

3. הוספת שימושים בתא שטח 862 ותא שטח 899 למעבר כלי רכב חירום ותפעולי בלבד לפי סעיף 62א (א) (1) (6) לחוק

4. שינוי קווי בניין בתא שטח 404, 908 ו 39 לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	908, 39
שטח ציבורי פתוח	41, 38, 36 - 31, 29, 26, 24
פארק / גן ציבורי	45
דרך מאושרת	42, 40, 27, 22, 17, 13, 10, 9, 7, 5
דרך מוצעת	43, 30, 28, 23, 21, 20, 4, 3
דרך ו/או טיפול נופי	16 - 14, 12, 11, 8
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	899, 862
מסחר ותעסוקה	404

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גשר/מעבר עילי	דרך ו/או טיפול נופי	14
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	13, 10, 7
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	908
זיקת הנאה	מסחר ותעסוקה	404
קו בנין עילי	דרך מוצעת	3
קו בנין עילי	מסחר ותעסוקה	404
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מוצעת	4, 3
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מסחר ותעסוקה	404

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	23,776.43	15.75
יעוד ע"פ תכנית מאושרת מס' 420-0241646	73,846.36	48.91
מבנים ומוסדות ציבור	39,828.83	26.38
מסחר ותעסוקה	2,742.52	1.82
פארק / גן ציבורי	10,128.58	6.71
שטח ציבורי פתוח	663.64	0.44
סה"כ	150,986.36	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	326.13	0.21
דרך מאושרת	23,776.39	15.28
דרך מוצעת	1,859.21	1.19
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	73,846.1	47.46
מבנים ומוסדות ציבור	39,019.63	25.08
מסחר ותעסוקה	2,427.81	1.56

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.42	659.16	פארק / גן ציבורי
8.79	13,678.96	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>155,593.4</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	עפ"י תכניות מאושרות החלות במקום לפי סעיף 1.6 להוראות תכנית זו
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	עפ"י תכניות מאושרות החלות במקום לפי סעיף 1.6 להוראות תכנית זו
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>פארק / גן ציבורי</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	עפ"י תכניות מאושרות החלות במקום לפי סעיף 1.6 להוראות תכנית זו
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.4</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	עפ"י תכניות מאושרות החלות במקום לפי סעיף 1.6 להוראות תכנית זו
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	עפ"י תכניות מאושרות החלות במקום לפי סעיף 1.6 להוראות תכנית זו
<b>4.5</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	עפ"י תכניות מאושרות החלות במקום לפי סעיף 1.6 להוראות תכנית זו
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	עפ"י תכניות מאושרות החלות במקום לפי סעיף 1.6 להוראות תכנית זו
<b>4.6</b>	<b>דרך ו/או טיפול נופי</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	עפ"י תכניות מאושרות החלות במקום לפי סעיף 1.6 להוראות תכנית זו
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.7</b>	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	עפ"י תכניות מאושרות החלות במקום לפי סעיף 1.6 להוראות תכנית זו
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>זכות מעבר לרכב</b>
	בתא שטח 862 ותא שטח 899 תותר מעבר של כלי רכב - רכב חירום ורכב תפעולי בלבד.

<b>מסחר ותעסוקה</b>	<b>4.8</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.8.1</b>
עפ"י תכניות מאושרות החלות במקום לפי סעיף 1.6 להוראות תכנית זו	
<b>הוראות</b>	<b>4.8.2</b>
<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p><b>סימון מהתשריט : זיקת הנאה</b></p> <p>בתא שטח 404 תירשם זיקת הנאה, זכות מעבר וזכות שימוש במקרקעין לזכות הרשות המקומית בשטח כמסומן בתשריט מצב מוצע לצורך הנחת תשתיות תת קרקעיות, טיפול בהן והחזקתן ע"י הרשות המקומית או ע"י לגורם מטעמה .</p> <p>מפלס הקרקע יישמר ריק מכל בניה ו/או הנחת ו/או העמדת מבנים ומערכות, לרבות גינון ושטילת עצים וכן יוצבו אלמנטים פיזיים למניעת חניית כלי רכב בשטח זיקת הנאה. יותר מעבר מערכות תשתיות תת קרקעיות ממגרש למגרש עבור ביוב, ניקוז, מים ותברואה.</p> <p>אין לערוך כל שינוי בשטח זיקת הנאה ללא אישור אגף תשתיות ומהנדס הוועדה.</p>	א



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מזרח	ערבי	מזרח	ערבי
(2)	(1)	(1)	(2)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	1978.4	39	מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	37041.2	908	מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	2427.82	404	מסחר ותעסוקה

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

קו בנין תת קרקעי בתא שטח 404 יהיה 0, למעט בתחום זיקת ההנאה. בתחום זיקת ההנאה קו הבנין תת קרקעי יהיה 4.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עפ"י תכניות מאושרות החלות במקום לפי סעיף 1.6 להוראות תכנית זו.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

**6. הוראות נוספות**

**6.1 הפקעות לצרכי ציבור**

מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה, יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית.

**6.2 חלוקה ו/ או רישום**

מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן תכנית לצרכי רישום שתוגש לאישור יו"ר הועדה המקומית.

**6.3 תשתיות**

**סימון בתשריט : זיקת הנאה**

עפ"י תכניות מאושרות החלות במקום לפי סעיף 1.6 להוראות תכנית זו. יותר מעבר מערכות תשתית תת קרקעיות ממגרש למגרש.

**6.4 הוראות פיתוח**

עפ"י תכניות מאושרות החלות במקום לפי סעיף 1.6 להוראות תכנית זו

**6.5 תנאים למתן היתרי בניה**

תנאי למתן היתר בניה ולתחילת ביצוע הינו אישור מחלקת תשתיות, תנועה ונוף לתכנון הכבישים, המדרכות והפיתוח בתחום תכנית זו.

**6.6 זכות מעבר לרכב**

בתא שטח 862 ותא שטח 899 המיועדים לצורכי ציבור, עפ"י תכניות מאושרות החלות במקום לפי סעיף 1.6 להוראות תכנית זו, יותר מעבר של כלי רכב - רכב חירום ורכב תפעולי בלבד.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

מימוש התכנית תוך 5 שנים מיום תחילתה.

