

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 424-0419630

לפיד - תוספת מגרשים למגורים

מרכז

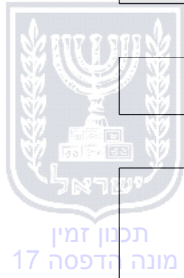
מחוז

מרחב תכנון מקומי חבל מודיעין

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת להוסיף שבעה מגרשים למגורים בישוב לפיד בשטח חקלאי כלוא. המגרשים מוצעים בבינוי תואם וצמוד דופן לבינוי הקיים לאורך הרחובות "הזית" ו "השקמה", בתוספת 12 יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

לפיד - תוספת מגרשים למגורים

424-0419630

מספר התכנית

14.016 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	חבל מודיעין
קואורדינאטה X	203177
קואורדינאטה Y	647526

1.5.2 תיאור מקום

חמישה מגרשים דו משפחתיים בהמשך רחוב הדקל, בקצהו הצפון מזרחי של הישוב לפיד, ושני מגרשים חד משפחתיים ברחוב השקמה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חבל מודיעין - חלק מתחום הרשות : לפיד

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
לפיד	הדקל		
לפיד	השקמה		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5649	מוסדר	חלק	10-11, 119	107
5650	מוסדר	חלק	2-4, 36-37, 90, 99, 101	80-81, 91, 96

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

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
גז/ במ/ 3 / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/ במ/ 3 / 1 ממשיכות לחול.	4036	4445	27/08/1992

הערה לטבלה:

כמו כן התכנית אינה משנה את תכנית חמ/ מק/ 153 / 26



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ד"ר יוליה זיפלינגר			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		ד"ר יוליה זיפלינגר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 500		29/05/2016	איילת לובנטל	14/11/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		13/04/2016	ד"ר יוליה זיפלינגר	29/05/2016		לא

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

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל מודיעין	שהם	מודיעים	10	03-9722887	03-9722886	leonid@modiin-region.muni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית חבל מודיעין	שהם	מודיעים	10	03-9722802	03-9722822	shimon@modiin-region.muni.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מנהל מקרקעי ישראל תא - מרכז	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-9533333	02-5456163	a-telavivmerkaz@land.gov.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן ערים ויועץ תחבורה	עורך ראשי	ד"ר יוליה זיפלינגר		מלגר תכנון אורבני	כפר סבא	התע"ש	13	09-7406415	09-7732878	office@mlgr.co.il
	אדריכל	איילת לובנטל	112514		אלון הגליל (1)			077-5076005	077-5076005	ayelet.lowental@gmail.com
	מודד	יאיר נחמיאס	603	אמת מידה מדידות מיפוי והנדסה בע"מ	ראשון לציון	לזרוב	25			yair2@013.net

(1) כתובת: אלון הגליל דואר נע המוביל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

תוספת שבעה מגרשים (סה"כ 12 יח"ד) לישוב לפיד

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד קרקע מ- "קרקע חקלאית" לייעודים "מגורים א", "שטח ציבורי פתוח", "דרך מוצעת" וייעוד "דרך משולבת"
2. תוספת 5 מגרשים דו משפחתיים בתאי שטח מספר 3,4,5,6,7.
3. תוספת 2 מגרשים חד משפחתיים בתאי שטח מס' 1,2
4. הגדרת זכויות בניה



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

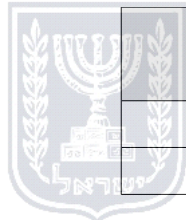


תכנון זמין
מונה הדפסה 17

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

14.016

שטח התכנית בדונם



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד		+12	12		
מגורים (מ"ר)	מ"ר		+2,650	2,650		

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

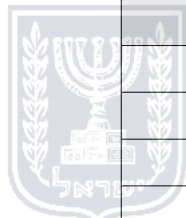


תכנון זמין
מונה הדפסה 17

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	12, 9
דרך מוצעת	17
דרך משולבת	16
מגורים א'	7 - 1
שביל	13, 11
שטח ציבורי פתוח	14, 10, 8

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	12
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך משולבת	16
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	4, 2, 1
בלוק עץ/עצים לשימור	שביל	11
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	10

3.2 טבלת שטחים



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

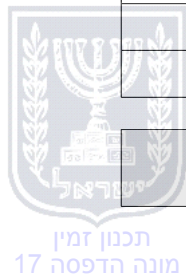
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	7,404.14	52.82
קרקע חקלאית	6,612.73	47.18
סה"כ	14,016.87	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	7,398.25	52.78
דרך מוצעת	63.78	0.46
דרך משולבת	455.54	3.25
מגורים א'	4,903.58	34.98

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
2.08	291.76	שביל
6.45	903.92	שטח ציבורי פתוח
100	14,016.83	סה"כ

3.3 ישויות פוליגוניות בתכנית



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	על פי ובהתאם להוראות תכנית מאושרת גז/ במ/ 3 / 1 בתאי שטח 1-2 בנוגע למגורים א, על פי תכנית מאושרת גז/ במ/ 3 / 1, בתאי שטח 3-7 בנוגע למגורים א'1
4.1.2	הוראות
א	קווי בנין
	א. קו בניין קדמי ואחורי 5 מטרים, קו בניין צידי 3 מטרים. במגרש מס' 3, קווי הבניין בהתאם למסומן בתשריט ב. במגרשים בעלי צורה לא רגולרית, תותר הקלה בקווי הבניין, בהתאם לשיקול דעת הוועדה המקומית
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	על פי ובהתאם להוראות תכנית גז/ במ/ 3 / 1 מיועד השטח לנטיעות, גינון, משחקי ילדים ומתקני ספורט.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	על פי ובהתאם להוראות תכנית גז/ במ/ 3 / 1
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	על פי ובהתאם להוראות תכנית גז/ במ/ 3 / 1
4.4.2	הוראות
4.5	דרך משולבת
4.5.1	שימושים
	מיועדת לתנועת כלי רכב והולכי רגל
4.5.2	הוראות
4.6	שביל
4.6.1	שימושים
	שבילי הליכה להולכי רגל בין אזורי המגורים לדרך, תנועת כלי רכב (תותר בשולי תחום הייעוד בסמוך ליעודי דרך/דרך משולבת)
4.6.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מותא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש מזערי			
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	9 (3)	1	30	267		(2)	67 (1)	200	500	2 - 1	מגורים א'
5	5	3	3	1	2 (4)	9 (3)	2	50	584		(2)	134 (5)	450	750	7 - 3	מגורים א'

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

הערה ברמת הטבלה:

זכויות הבניה המפורטות בטבלה הינן הזכויות המירביות המותרות לבניה במגרשים בתחום התכנית
במגרשים בעלי צורה לא רגולרית, תותר הקלה מקווי הבניין המפורטים לעיל, בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לכל יח"ד 2 חניות (30 מ"ר), מחסן (20 מ"ר), ממ"ד (12 מ"ר), מערכות טכניות (5 מ"ר).

(2) זכויות הבניה לשטח עיקרי מעל מפלס הכניסה כוללות זכויות עבור מרתף. הקמת מרתף מותרת עד להיקף קונטור המבנה מעליו. זכויות שינוצלו למרתף ייגרעו ממניין הזכויות המותרות מעל מפלס הכניסה בשטח עיקרי.

(3) בחלקו הגבוה..

(4) בנוסף תותר בניית עלית גג ששטחה יחושב כחלק מהשטחים העיקריים של המבנה מעל גובה של 2 מ..

(5) לכל יח"ד 2 חניות (30 מ"ר), מחסן (20 מ"ר), ממ"ד (12 מ"ר), מערכות טכניות (5 מ"ר).

(6) במגרש מס' 3 - בהתאם למסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 הפקעות ו/או רישום

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור בהגדרתם בסעיף 188ב' לחוק, יופקעו ע"י הרשות המקומית. מקרקעי ישראל בהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור, יוחכרו לרשות המקומית. ככל שלא יוחכרו, יופקעו ע"י הרשות המקומית.

6.2 היטל השבחה

היטל השבחה, יוטל ויוגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל מודיעין 501501001	ועדה מקומית	חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מועצה אזורית חבל מודיעין 500242250	רשות מקומית	חתימה:
בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל תא - מרכז 500101779	בבעלות מדינה	חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מלגר תכנון אורבני 514437094	עורך ראשי	חתימה:

