

הוראות התכנית

תכנית מס' 424-0594606

לפיד, תוספת מגרשים למגורים

מרכז

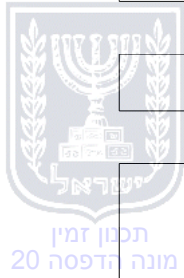
מחוז

מרחב תכנון מקומי חבל מודיעין

תכנית מפורטת

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

הישוב לפיד הוקם אוכלס בשנת 1996 לפי תכנית גז/ במ/ 1/3, אשר פורסמה למתן תוקף ביום 27/08/1992 במסגרתה, נותר שטח כלוא בתחום היישוב, בייעוד חקלאי שלא שונה ייעודו למגורים ונותר עד כה ללא פיתוח.

התכנית מוגשת בהתאם להוראות תמא/1/35 סעיף 8.1.1 וכוללת את כל תחום הישוב. מרבית הישוב נותר ללא שינוי למעט שינוי ייעוד השטח החקלאי הכלוא שנותר לייעוד מגורים, בבינוי צמוד דופן לאורך הרחובות "הזית" ו- "השקמה" וכן הסדרת שצ"פ קיים בסמוך לרח' "השקמה".

התכנית מוסיפה יחידות דיור בהתאם לצפיפות המינימלית המוגדרת בלוח 1 בהוראות תמא/1/35 (לפיד מוגדר כישוב מדגם מס' 5, מעל 2,000 תושבים).



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	לפיד, תוספת מגרשים למגורים
------------------------	-----------	----------------------------

מספר התכנית	424-0594606
-------------	-------------

שטח התכנית	382.730 דונם
------------	--------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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	203192
קואורדינאטה Y	647183

1.5.2 תיאור מקום

התכנית חלה בכל תחום הישוב לפיד וכוללת שינויים בשטח ביעוד חקלאי, בצפון-מזרח הישוב המוגדר כגבול מתחם לתכנון בתשריט התכנית.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חבל מודיעין - חלק מתחום הרשות: לפיד

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5649	מוסדר	חלק	2-125	
5650	מוסדר	חלק	2-101	
5651	מוסדר	חלק	5-154, 156-166	

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/ 1 /3	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/ במ/ 1 /3 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				יוליה זיפלינגר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	2		יוליה זיפלינגר		תשריט מצב מוצע - הגדלה 2	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		יוליה זיפלינגר		תשריט מצב מוצע 1	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע		4	13/02/2017	נינה אלומות עמיר	13: 53 11/12/2017	דוח נספח עצים בוגרים	לא
בינוי	מנחה	1: 500		26/11/2017	צביקה פסטרנק	13: 13 30/05/2019		לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	1: 500		28/11/2017	נינה אלומות עמיר	11: 25 15/04/2019	תשריט נספח עצים בוגרים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500		26/11/2017	מאיר בוהדנה	11: 33 04/06/2019		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	תיאור	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
	עורך ראשי	יוליה זיפלינגר		מלגר תכנון אורבני	כפר סבא	התע"ש	13	09-7406415	09-7732878	yulia@mlgr.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אגרונום	נינה אלומות עמיר		אלומות עמיר בע"מ	בן שמן (מושב)	דרך התמר	69	08-9245940	08-9245940	ninamir@act com.co.il
	מודד	יאיר נחמיאס	603	אמת מידה מדידות מיפוי והנדסה בע"מ	ראשון לציון	לזרוב	25			yair2@013.net
	אדריכל	צביקה פסטרנק	40679		צופית	(1)		050-7844754		pasternak5@ barak.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 187 צופית.



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 20



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 יחידות דיור ביישוב לפיד

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד קרקע מ- "קרקע חקלאית" לייעודים "מגורים א", "מגורים ב", "שטח ציבורי פתוח", "דרך מוצעת" וייעוד "דרך משולבת"
2. הוספת 19 יח"ד ליישוב לפיד.
3. הגדרת זכויות בניה



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	3 - 1
מגורים ב'	11 - 4
שטח ציבורי פתוח	22, 12
דרך מאושרת	16, 13
דרך מוצעת	19
דרך משולבת	18, 14
שביל	17, 15
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	20

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	דרך מאושרת	16, 13
גבול מתחם	דרך מוצעת	19
גבול מתחם	דרך משולבת	18, 14
גבול מתחם	מגורים א'	3 - 1
גבול מתחם	מגורים ב'	11 - 4
גבול מתחם	שביל	17, 15
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	22, 12
דרך / מסילה לביטול	שביל	17

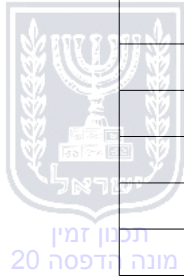
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א	82,590	21.58
אזור מגורים א 1	76,470	19.98
אזור מגורים ב	47,670	12.46
דרך מאושרת	69,218	18.09
קרקע חקלאית	13,560	3.54
רחוב להולכי רגל	3,750	0.98
שטח לבניני ציבור	48,740	12.74
שטח למבני מסחר	7,710	2.01
שטח למקלט ציבורי	450	0.12
שטח ציבורי פתוח	32,580	8.51
סה"כ	382,738	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	6,591.71	1.72
דרך מוצעת	316.87	0.08

מצב מוצע

ייעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	1,867.32	0.49
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	361,378.47	94.42
מגורים א'	748.97	0.20
מגורים ב'	3,027.83	0.79
שביל	338.42	0.09
שטח ציבורי פתוח	8,468.86	2.21
סה"כ	382,738.44	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	על פי השימושים המותרים בהוראות תכנית מאושרת גז/ במ/ 1/3, קווי הבניין ומספר יחידות הדיור בהתאם למפורט בטבלה 5 להלן
4.1.2	הוראות
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים
	על פי השימושים המותרים בהוראות תכנית מאושרת גז/ במ/ 1/3, קווי בניין ומספר יחידות הדיור בהתאם למפורט בטבלה 5 להלן
4.2.2	הוראות
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	על פי ובהתאם להוראות תכנית גז/ במ/ 1/3, בנוסף יותרו עבודות פיתוח נופי, קירות תומכים ומדרונות, שבילים, פינות ישיבה וכיו"ב, חניות, תשתיות באישור יזם התכנית, וכל השימושים הנדרשים למימוש תכנית זו, ובהתאם לתכנית פיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	בהתאם לשימושים המותרים בהגדרת דרך בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל.
4.4.2	הוראות
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	כל השימושים המותרים ביעוד דרך מאושרת
4.5.2	הוראות
4.6	דרך משולבת
4.6.1	שימושים
	יותרו שימושים כמפורט ביעודי קרקע דרך מוצעת ו-שצ"פ לעיל
4.6.2	הוראות
4.7	שביל
4.7.1	שימושים
	שבילי הליכה להולכי רגל בין אזורי המגורים לדרך, תנועת כלי רכב (תותר בשולי תחום הייעוד בסמוך ליעודי דרך/דרך משולבת)
4.7.2	הוראות
4.8	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.8.1	שימושים

4.8	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	בתחום זה יותרו כל השימושים וההוראות החלים מתוקף תכניות מאושרות
4.8.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
			גודל מגרש מזערי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
				עיקרי	שרות	עיקרי										שרות
מגורים א'	1	248	130	20	30	200	1	100	8 (1)	2	1	3	3	5	5	
מגורים א'	2	248	130	20	30	200	1	100	8 (1)	2	1	3	3	5	5	
מגורים א'	3	251	130	20	30	200	1	100	8 (1)	2	1	3	3	5	5	
מגורים ב'	4	377	270	30	30	350	2	150	8 (1)	2	1	3	3	5	5	
מגורים ב'	5	380	270	30	30	350	2	150	8 (1)	2	1	3	3	5	5	
מגורים ב'	6	380	270	30	30	350	2	150	8 (1)	2	1	3	3	5	5	
מגורים ב'	7	379	270	30	30	350	2	150	8 (1)	2	1	3	3	5	5	
מגורים ב'	8	378	270	30	30	350	2	150	8 (1)	2	1	3	3	5	5	
מגורים ב'	9	377	270	30	30	350	2	150	8 (1)	2	1	3	3	5	5	
מגורים ב'	10	377	270	30	30	350	2	150	8 (1)	2	1	3	3	5	5	
מגורים ב'	11	374	270	30	30	350	2	150	8 (1)	2	1	3	3	5	5	

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:

א. קווי בניין סופיים ייקבעו בתכנית פיתוח שתוגש לאישור ועדה מקומית

ב. יותר ניוז זכויות עיקריות לצורך הקמת מרתף עד לקונטור המבנה שמעליו, זכויות שינוצלו למרתף ייגרעו ממניין הזכויות המותרות מעל מפלס הכניסה בשטח עיקרי

ג. יותר ניוז זכויות שטחי שירות בין המפלסים (מעל ומתחת לכניסה הקובעת)

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תותר בנוסף הצבת מערכות טכניות וסולאריות על גג המבנים, בכפוף לאישור ועדה מקומית ועפ"י כל דין.

6. הוראות נוספות**6.1 בינוי ו/או פיתוח**

1. תנאי להיתרי בניה בתחום התכנית יהא הגשת תכנית בינוי ופיתוח מפורטת בקני"מ 1: 500 לפחות לאישור הועדה המקומית
2. קווי בניין סופיים ייקבעו בתכנית פיתוח ובהתאם לשיקול דעת הוועדה המקומית.
3. מי הנגר בתחום התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים סמוכים לצרכי החדרה והעשרת מי התהום.

6.2 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

6.3 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**