

הוראות התכנית

תכנית מס' 424-0594606

לפיד, תוספת מגרשים למגורים

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי חבל מודיעין

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

24/10/2021

לאשר את התוכנית

13/12/2021

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

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 ואוכלס בשנת 1996 לפי תכנית גז/ במ/ 3 / 1, 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). התכנית כוללת הוספת 20 יח"ד.



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	382.738 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 פתח תקווה

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
חמ/מק/ 26 /153	החלפה	תכנית זו משנה רק ככל המפורט בתכנית זו, וכל היתר הוראות חמ/מק/ 26/153 ממשיכות לחול	6264	5409	10/07/2011
גז/ במ/ 1 /3	החלפה	תכנית זו משנה רק ככל המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/ במ/ 1 /3 ממשיכות לחול.	4036	4445	27/08/1992



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: 1500	1		יוליה זיפלינגר		תשריט מצב מוצע 1	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע		4	13/02/2017	נינה אלומות עמיר	12: 40 17/02/2021	דוח נספח עצים בוגרים	לא
בינוי	מנחה	1: 500		26/11/2017	צביקה פסטרנק	15: 01 22/03/2021		לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	1: 500		28/11/2017	נינה אלומות עמיר	12: 40 17/02/2021	תשריט נספח עצים בוגרים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500		26/11/2017	יוליה זיפלינגר	15: 01 22/03/2021		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

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	יוליה זיפלינגר		מלגר תכנון אורבני	כפר סבא	התע"ש	13	09-7406415	09-7732878	yulia@mlgr.co.il
	אגרונום	נינה אלומות עמיר		אלומות עמיר בע"מ	בן שמן (מושב)	דרך התמר	69	08-9245940	08-9245940	ninamir@act.com.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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 20 יח"ד ליישוב לפיד.
3. הגדרת זכויות והוראות בניה

תכנון זמין
מונה הדפסה 40תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1 - 4
מגורים ב'	5 - 12
שטח ציבורי פתוח	13, 15, 23
דרך מאושרת	14, 17
דרך מוצעת	20
דרך משולבת	19
שביל	16, 18
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	21

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	שביל	18
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	15
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	1 - 4
הנחיות מיוחדות	שביל	16
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	23
קו מים 4" ומעלה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	21

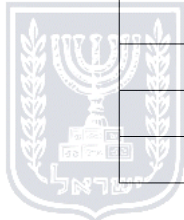
3.2 טבלת שטחים

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	6,992.89	1.83
דרך מוצעת	316.87	0.08
דרך משולבת	353.2	0.09
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	361,378.47	94.42

מצב מוצע

ייעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	998.27	0.26
מגורים ב'	3,027.83	0.79
שביל	338.42	0.09
שטח ציבורי פתוח	9,332.4	2.44
סה"כ	382,738.35	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים צמוד קרקע ב. חנייה.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי הבינוי והפיתוח יתוכננו בהתאם לעקרונות נספח הבינוי המנחה. קווי הבניין ומספר יחידות הדיור בהתאם למפורט בטבלה 5 להלן.
ב	תנאים למתן היתרי בניה סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות אזור מגע - תנאים להיתר בנייה: א. - הנחיות עפ"י מסמך המדיניות של רט"ג לנושא תאורה ונקיטת האמצעים לטיפול בזיהום אור, והקטנת ההשפעה הסביבתית בתחומי הדרך הגובלים ביער ב. תיאום עם רשות הכבאות לכל המבנים הצמודים ליער
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים
	א. מגורים ב. חנייה
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי הבינוי והפיתוח יתוכננו בהתאם לעקרונות נספח הבינוי המנחה. קווי הבניין ומספר יחידות הדיור בהתאם למפורט בטבלה 5 להלן.
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	נטיעות, גינון, משחקי ילדים ומגרשי ספורט, מבנים ומתקני ספורט שונים, אנטנה מרכזית ליישוב, ומתקנים טכניים. בנוסף יותרו עבודות פיתוח נופי, קירות תומכים ומדרונות, שבילים, פינות ישיבה וכיו"ב, חניות, דרכים, תשתיות, בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית.
4.3.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות אזור מגע - תנאים להיתר בנייה: א. - הנחיות עפ"י מסמך המדיניות של רט"ג לנושא תאורה ונקיטת האמצעים לטיפול בזיהום אור, והקטנת ההשפעה הסביבתית בתחומי הדרך הגובלים ביער ב. תיאום עם רשות הכבאות לכל המבנים הצמודים ליער

4.3	שטח ציבורי פתוח
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
א	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה הנחיות עפ"י מסמך המדיניות של רט"ג לנושא תאורה לנקיטת האמצעים לטיפול בזיהום אור והקטנת ההשפעה הסביבתית בתחומי הדרך הגובלים ביער.
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	כל השימושים המותרים בייעוד דרך מאושרת
4.5.2	הוראות
א	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה כל ההוראות החלות על ייעוד דרך מאושרת בהתאם לסעיף 4.4.2
4.6	דרך משולבת
4.6.1	שימושים
	יותרו שימושים כמפורט בייעודי 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
א	תנאים למתן היתרי בניה סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות אזור מגע - תנאים להיתר בנייה: א. - הנחיות עפ"י מסמך המדיניות של רט"ג לנושא תאורה ונקיטת האמצעים לטיפול בזיהום אור, והקטנת ההשפעה הסביבתית בתחומי הדרך הגובלים ביער ב. תיאום עם רשות הכבאות לכל המבנים הצמודים ליער
4.8	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.8.1	שימושים
	בתחום זה יותרו כל השימושים וההוראות החלים מתוקף תכניות מאושרות
4.8.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי			
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש מזערי	4 - 1	מגורים א'
5	5	(2)	(2)	1	2	200	30	20	130	20	252	4 - 1	מגורים א'
5	3	(2)	(2)	1	2	350	30	20	270	30	386	12 - 5	מגורים ב'

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:

- א. יותר ניוד זכויות עיקריות לצורך הקמת מרתף עד לקונטור המבנה שמעליו, זכויות שינוצלו למרתף ייגרעו ממניין הזכויות המותרות מעל מפלס הכניסה בשטח עיקרי
ב. יותר ניוד 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.
(2) 3 או 0 לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה א. הגשת תכנית בינוי ופיתוח מפורטת בקני"מ 1:500 לפחות לאישור הועדה המקומית; ב. תיאום עם חברת מקורות לעניין מיגון הקו העובר בתחום התכנית או העתקתו. ג. לעת מתן היתר בניה ייבחן הצורך בשדרוג תחנת השאיבה. ד. הצגת פתרון ביוב מאושר על ידי הרשות המוסמכת. ה. תיאום עם רשות הכבאות וקק"ל בנושא הגנה בפני שריפות יער, יערך בהתאם למסמך העקרונות המנחים של ישוב מוגן יער, ויהווה תנאי לאישור תכנית פיתוח ותנאי להיתר בניה במגרשים הגובלים בשטח יער.	6.1
6.2 היטל השבחה 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
6.3 היטל השבחה, יוטל ויוגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	6.3
6.4 חניה פתרונות החניה יהיו בתחומי המגרשים ועפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה.	6.4
6.5 ביוב א. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה ו/או סידורי ביוב זמניים. ב. תכנון מערכות הביוב, יתבצע עפ"י דרישות מחמירות של משרד הבריאות לתכנון מערכות ביוב בתחום רגיש מבחינה הידרולוגית.	6.5
6.6 ניהול מי נגר השטחים הפנויים בתחום התכנית יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, בהתאם להוראות תמ"א/1 וכמפורט להלן: 1. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף, והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת-הקרקע. 2. יינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת-הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם לתהום, באישור רשות המים. 3. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן, שטחי החלחול לתת-הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הניקוז.	6.6
6.7 שמירה על עצים בוגרים לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. 1. עצים המסומנים לשימור: א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה, ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.	6.7

שמירה על עצים בוגרים**6.7**

ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזע העץ יוגן, הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.

2. עצים המסומנים לכריתה:

א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני

ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו. כל זאת, בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.

3. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור הוועדה המקומית, לאחר תיאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר מהתכנית ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.

ביצוע התכנית**7.****7.1 שלבי ביצוע****7.1**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	יזם התכנית יהיה רשאי לבצע את התכנית בהינף אחד או במספר שלבים ו/או מקטעים לפי שיקול דעתו, ובפרקי זמן שונים בין השלבים בהתאם לצרכים.

7.2 מימוש התכנית**7.2**

זמן משוער לתחילת ביצוע תכנית זו הוא כ-5 שנים מיום אישור התכנית