

הוראות התכנית

תכנית מס' 425-0789453

חילופי שטחים בין שפ"פ לשב"צ במרכז צפריה - תכנית חדשה

מרכז

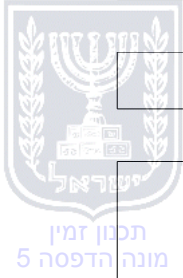
מחוז

מרחב תכנון מקומי שדות דן

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

תכנית זו מחליפה את תכנית מס' 425-0642702 שאושרה להפקדה אך בוטלה עקב עיכוב בלוי"ז בשל אישור רמ"י .

חלקות 48 ו-49 הן חלקות סמוכות זו לזו.
חלקה 48 הינה ביעוד שטח פרטי פתוח וחלקה 49 הינה ביעוד למבני ציבור.

לצורך הקמת בית כנסת במרכז הישוב והעמדתו במיקום המבוקש יש צורך לבצע שינוי גבול בין החלקות ולהסדיר קוי בניין

תכנית זו באה להסדיר שינוי גבול בין החלקות וקוי בניין ללא שינוי בזכויות הבניה .



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

חילופי שטחים בין שפ"פ לשב"צ במרכז צפריה - תכנית חדשה

1.1 שם התכנית ומספר התכנית
שם התכנית

מספר התכנית 425-0789453

1.2 שטח התכנית
7.836 דונם

1.4 סיווג התכנית
סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (1), 62א (א) (4)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	שדות דן
קואורדינאטה X	186467
קואורדינאטה Y	656910

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

עמק לוד - חלק מתחום הרשות: צפריה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
צפריה	הרימון		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6837	מוסדר	חלק	48-49	

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/ 487 /3 /א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/ 487 /3 /א ממשיכות לחול.	3527	824	01/03/1988
משמ/ 63 /גז	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משמ/ 63 /גז ממשיכות לחול.	0		23/07/1987



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				אסף שטיין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אסף שטיין		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250	1	25/10/2019	אסף שטיין	19: 45 28/10/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	25/09/2019	אסף שטיין	12: 07 25/09/2019		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
	אחר			צפריה-מושב עובדים להתישבות דתית שיתופית בע"מ	צפריה	(1)		08-9607053		tzafaria@bezeqint.net

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מורשי חתימה מטעם האגודה - מנחם פרידמן - ת.ז. 003471851 יוסי באום - 069615342, כתובת: מיקוד 60932.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			צפריה-מושב עובדים להתישבות דתית שיתופית בע"מ	צפריה	(1)		08-9607053		tzafaria@bezeqint.net

(1) כתובת: מיקוד 60932.

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	תל אביב-יפו	דרך בגין	125	03-7632222		

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר				צפריה-מושב עובדים להתישבות דתית שיתופית בע"מ	צפריה	(1)		08-9607053		tzafaria@bezeqint.net

(1) כתובת: מיקוד 60932.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אסף שטיין		אסף שטיין אדריכל	צור משה	השעורה	42	0772050757		assaf@assafarch.com
	מודד	גימעה בדיר	1434		רמת גן	לוי	1	03-6731334		horeshsh@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

שינוי גבול בין חלקות 48 ל- 49 ושינוי קו בניין גובל לשפ"פ

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה בין חלקות 48 ל- 49 - לפי סעיף 4.א.62.

2. שינוי קו בניין גובל לשפ"פ במקום 10 מ' מבוקש קו בניין 0 - לפי סעיף 4.א.62.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

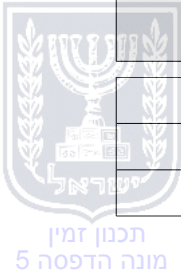
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1
שטח פרטי פתוח	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח פרטי פתוח	2,828	36.09
שטח ציבורי	5,008	63.91
סה"כ	7,836	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	5,073.05	64.21
שטח פרטי פתוח	2,828.07	35.79
סה"כ	7,901.12	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	לפי משמ/גז/63 שטח מבני ציבור
4.1.2	הוראות
א	קווי בנין קוי בניין למגרש יהיו קו 0 לשפ"פ קו בניין קדמי וצידי של יעוד מבנים ומוסדות ציבור לכיוון דרך תכנון זמין יהיו לפי תשריט
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
	לפי תכנית גז/487/א - כל בניה אסורה - פרט למתקני ספורט ולמבנים שישרתו את השטח באישור הועדה המקומית
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח האגודה השיתופית/ועד המושב יאפשרו כל מעבר נחוץ בתחום השפ"פ למבני הציבור בהתאם לתכנון מבני הציבור שיתוכננו בשטח מבני ציבור.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (%) (שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
		מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
מבנים ומוסדות ציבור		35%							מעל הכניסה הקובעת	0 (1)	(1)	(1)	(1)

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:

למעט שינוי גבולות בין החלקות וקוי בניין - יתר הזכויות, השימושים והוראות הבניה יכולו לפי תכנית גז/487/3א

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קו בניין לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

חניות יהיו עפ"י תקן חניה שיהיה בתוקף לעת הוצאת היתר הבניה.

6.2

פיתוח סביבתי

פיתוח השפ"פ יהיה ע"י מבקש ההיתר

6.3

כתב שיפוי

תנאי להפקדת התכנית הינו המצאת כתב שיפוי לטובת המועצה האזורית "שדות דן"

6.4

היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה לפי החוק

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית