

הוראות התכנית

תכנית מס' 425-0789453

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

מרכז

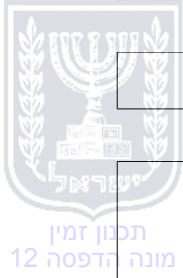
מחוז

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 .



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

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 מקומית להפקיד את התכנית

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**

שדות דן - חלק מתחום הרשות: צפריה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		הרימון	צפריה

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/03/1988		824	3527	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/ 487 /3 /א ממשיכות לחול.	שינוי	גז/ 487 /3 /א
23/07/1987			0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משמ/ 63 /גז ממשיכות לחול.	שינוי	משמ/ 63 /גז



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אסף שטיין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אסף שטיין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		19: 00 21/02/2022	אסף שטיין	21/02/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		12: 07 25/09/2019	אסף שטיין	25/09/2019	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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		



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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.א62.
2. שינוי קו בניין גובל לשפ"פ במקום 10 מ' מבוקש קו בניין 0 - לפי סעיף 4.א.א62.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	לפי משמ/63/גז 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/א3 - 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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסיית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	
(1)	(1)	(1)	(1) 0	3							35%		מבנים ומוסדות ציבור

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/3/487א

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קו בניין לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

6.1 מגבלות בניה בגין רעש מטוסים ודרישות מיגון אקוסטי

היתר בניה יהיה כפוף להוראות תמ"א 2/4 להיבט רעש

6.2 חניה

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

6.3 שמירה על עצים בוגרים

טיפול בעצים בוגרים קיימים, עקירה ו/או שימור יטופל בשלב היתר הבניה.

6.4 פיתוח סביבתי

פיתוח השפ"פ יהיה ע"ח מבקש ההיתר

6.5 כתב שיפוי

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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

ל"ר

