

4016487

נבדק וניתן להפקיד / לאשר
החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום 14.12.06

אבנר זינגר
מתכנן המחוז

20.2.07
תאריך

משרד הפנים
מחוז מרכז
12.02.2007
ג' ד' ק' ב' ל'
תיק מס':

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "דרום השרון"
תכנית מפורטת מס' שד/ 969 / ג' - כפר סירקין
שינוי לתכנית מפורטת שד/ 969

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965
אישור תכנית מס' 969/ג'
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 17/2/07 לאשר את התוכנית
מינהל התכנון
יו"ר הועדה המחוזית

הוראות התכנית

- פברואר 2000
- עדכון: יוני 2003
- עדכון: ספטמבר 2003
- עדכון: פברואר 2004
- עדכון: יוני 2004
- עדכון: נובמבר 2004
- עדכון: אפריל 2005
- עדכון: מאי 2005
- עדכון: ינואר 2006
- עדכון: יולי 2006
- עדכון: אוגוסט 2006
- עדכון: ינואר 2007

חוק התכנון והבניה תשכ"ח
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
"דרום השרון"
תוכנית מס' שד/ 969
להפקדה בישובה מס' 200/07
מיום 13.5.07
מחוז השרון

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "דרום השרון"

תכנית מפורטת מס' שד/ 969 / ג' - כפר סירקין
שינוי לתכנית מפורטת שד/ 969

1. מקום התכנית

- 1.1 מחוז : המרכז.
1.2 נפה : פתח תקוה.
1.3 הישוב : כפר סירקין.
1.4 מועצה איזורית : דרום השרון.
1.5 גושים וחלקות :

4048	4049	4050	4051	4264	4266	5662	6320	גושים :
28-31,62	בשלמות	4-89	18,19,23	7,14	42,43,45	-	11-19,24-26,31-34,39 42-44,46,47-52	חלקות :
13,32-35,83		-	5-16,20	6,13	--	11	227	חלקי חלקות :

2. שם התכנית : תכנית זו תקרא :
תכנית מפורטת מס' שד/ 969 / ג'
שינוי לתכנית מפורטת שד/ 969

3. מסמכי התכנית

- 3.1 הוראות התכנית (20 עמודים).
כולל נספח "הנחיות למרחקי הצבה מינימליים בענפי משק חקלאי" (עמ' 16).
- 3.2 תשריט.
התשריט המצורף לתכנית זו, מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
בתשריט כלולים :
- תרשים סביבה בקני"מ 1:20000
מצב קיים בקני"מ 1:5000
מצב מוצע בקני"מ 1:2500
- 3.3 נספח תנועה בקני"מ 1:2500.
- 3.4 נספח ניקוז בקני"מ 1:2500.
- 3.5 נספח ביוב בקני"מ 1:2500.

4. גבולות התכנית מסומנים בקו כחול בתשריט.
5. שטח התכנית 2066.50 דונם.
6. תחולת התכנית : תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט, על שטח קרקע בן 2066.50 דונם, בגושים וחלקות כמפורט לעיל במושב כפר סירקין.
7. יוזם התכנית : ועד מקומי מושב כפר סירקין.
מזכירות כפר-סירקין רח' הבנים מיקוד 49935
טלפון : 03-9328766
8. בעלי הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.
מנחם בגין 125 תל אביב, טלפון : 03-7632278
9. מחבר התכנית : א.פוגל א.שהם אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
רח' מיטב 6 תל אביב מיקוד 67898, טלפון : 03-5619253
10. מטרות התכנית :
- 10.1 יצירת מסגרת תכנונית להגדלת מספר יחידות הדיור במושב כפר סירקין.
בתכנית 621 יחידות דיור.
- 10.2 שינוי יעוד
- 10.2.1 אזור מגורים חקלאיים ל :
- 10.2.1.1 אזור מגורים חקלאיים מיוחד.
- 10.2.1.2 אזור מגורים מיוחד.
- 10.2.1.3 אזור חקלאי מיוחד.
- 10.2.1.4 דרכים.
- 10.2.1.5 שטח ציבורי פתוח מיוחד.
- 10.2.1.6 שטח ציבורי פתוח.
- 10.2.2 אזור חקלאי ל :
- 10.2.2.1 שטח לבית עלמין.
- 10.2.2.2 דרכים.
- 10.2.2.3 אזור מגורים מיוחד.
- 10.2.3 אזור מלאכה לדרכים.
- 10.2.4 שטח ציבורי פתוח לשטח פרטי פתוח.
- 10.2.5 אזור שטח מבני ציבור לדרכים ולאזור מגורים מיוחד.
- 10.3 קביעת הוראות בניה.
- 10.4 קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה.
- 10.5 קביעת שלבי ביצוע.

11. רישום שטחים
ציבוריים ודרכים :
מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים
לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו
לרשות המקומית עפ"י נוהלי מינהל מקרקעי ישראל. מקרקעין
שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כנוזכר לעיל, יופקעו
עפ"י חוק התכנון והבניה.

12. היטל השבחה
היטל השבחה יחול על תכנית זו בהתאם לחוק.

13. יחס לתכניות
מפורטות :
כל התכניות המפורטות החלות על שטחים בתחום תחולת תכנית זו,
נשארות בתוקף, ככל שאינן סותרות תכנית זו.

14. אזורי מגורים :

אזור מגורים חקלאיים - מסומן בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע ירוק בהיר
על רקע צהוב.

אזור מגורים חקלאיים מיוחד - מסומן בתשריט בצבע צהוב.

אזור מגורים מיוחד - מסומן בתשריט בצבע כתום.

14.1 שימושים מותרים

כל הוראות סעיף זה (סעיף ראשי 14 וסעיפי המשנה שלו) יחולו על אזור מגורים
חקלאיים מיוחד ואזור מגורים מיוחד בלבד, למעט סעיף 14.13 (בריכת שחיה), על
פיו תותר הקמת בריכת שחיה גם באזור מגורים חקלאיים.
באזור מגורים חקלאיים יהיו השימושים המותרים, הוראות הבניה והגבלות הבניה
עפ"י תכנית שד/969. ראה הערת שוליים מסי (1) בלוח האזורים בדבר זכויות הבניה
באזור זה.

14.1.1 באזור מגורים חקלאיים מיוחד, השימושים המותרים יהיו למגורים, מבני
משק ועיבוד חקלאי.

14.1.2 השימוש המותר באזור מגורים מיוחד יהיה למגורים בלבד.

14.2 שטח מגרש – כמפורט בלוח האזורים

14.3 קווי בנין ומרווחים

14.3.1 קווי בנין לבנין מגורים :

קוי בנין מינימליים יהיו כמפורט בלוח האזורים.
מרווח מינימלי בין שני מבני מגורים במגרש אחד יהיה 6.0 מ'.

14.3.2 מרווחים למבני משק :

מרווחים למבני משק באזור מגורים חקלאיים ובאזור מגורים חקלאיים מיוחד ייקבעו עפ"י לוח ההצבה של משרד החקלאות המצורף כנספח לתכנית זו.

14.3.3 קו בנין במגרש למגורים הגובל בשטח ציבורי פתוח מיוחד לא יפחת מ- 3.0 מ' בצד הגובל עם השטח הנ"ל. סיג זה לא יחול במקרים בהם יועד שטח ציבורי פתוח מיוחד בתכנית זו בסמיכות לבנין קיים.

14.4 יחידות דיור :

14.4.1 באזור מגורים חקלאיים – עפ"י תכנית שד/969.

14.4.2 באזור מגורים חקלאיים מיוחד - כמפורט בלוח האזורים כפוף להוראת סעיף 25.2 – שלבי ביצוע.

14.4.3 באזור מגורים מיוחד – כמפורט בלוח האזורים.

14.4.4 סה"כ יח"ד בתכנית – 621, ראה פירוט בעמודים 17-19.

14.5 גובה הבנין ומספר קומות מירבי :

- לא תותר בניה על עמודים.
- גובה הבנין ימדד מה- 0.0 +/- בבנין עם גג רעפים לא יעלה הגובה על 9.0 מ'.
- בבנין עם גג שטוח לא יעלה הגובה על 7.8 מ' עד קצה מעקה הגג העליון.
- 2 קומות – לא כולל מרתף ועליית גג בחלל גג משופע ו/או חדר על הגג בבנין עם גג שטוח.

14.6 עליית גג בגג משופע :

תותר בניית עליית גג בחלל גג משופע.
שטח חלל עליית הגג יחושב בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בהיתרים ובתכניות).

14.7 חדר יציאה לגג :

חדר יציאה לגג בבנין עם גג שטוח יכלל במנין השטחים העיקריים המותרים כמפורט בלוח האזורים.

14.8 חניה :

14.8.1 תקן החניה הינו של 2 חניות לכל יחידת דיור.

14.8.2 ניתן לאשר קירווי החניות בשטח כולל של עד 30 מ"ר וגובה שאינו עולה על 2.4 מ'.

14.8.3 שטח החניות יכלל בשטחי השרות המירביים המותרים.

14.8.4 החניה תבנה כחלק מהבנין או בנפרד ותבוצע בתחומי המגרש. החניות ייבנו ככל האפשר בצמידים של שני שכנים.

14.9 ממ"ד :

עפ"י הוראות הג"א. שטח הממ"ד עד 7.5 מ"ר (כולל קירות) ייחשב כשטח שרות.

14.10 קומת מרתף :

14.10.1 תותר בנית קומת מרתף כחלק מהבנין, בשטח שלא יעלה על שטח הקומה שמעליו (קומת הכניסה). לא תורשה חריגה או בליטות כלשהן מקו ההיקף של קומת הכניסה.

14.10.2 בקומת המרתף ניתן יהיה למקם חניה, ממ"ד, חדר הסקה, חדר כביסה ומחסן לצרכי המשפחה והם יובאו במנין שטחי השרות המותרים עפ"י לוח האזורים.

14.10.3 כניסה למרתף של דירה תהיה מתוך הדירה ולא בחדר מדרגות נפרד. לא תהיה דלת כניסה נפרדת מחוץ למרתף, למעט גישה לרכב במקרה בו משמש המרתף גם לחניה.

14.10.4 גובה קומת המרתף נטו לא יעלה על 2.2 מ' לשטחי שירות, ולא יפחת מ- 2.5 מ' לשטח עיקרי.

14.10.5 חלונות יותרו רק בגובה של עד 50 ס"מ נטו.

14.10.6 מפלס קומת הכניסה הקובעת לא יעלה על 1.00 מ' מגובה פני המדרכה מול כניסה זו.

14.11 מצללה (פרגולה) :

תותר הקמת מצללה עפ"י התקנות שבתוקף.

14.12 חצר משק :

שטח חצר המשק (לא מקורה) לא יעלה על 12 מ"ר, תותר הקמת קירות בהיקף בגובה עד 1.80 מ', קו בנין צדדי ואחורי יכול להיות "0" בהסכמת השכן.

14.13 בריכת שחיה :

14.13.1 תותר הקמת בריכת שחיה באזור מגורים חקלאיים ובאזור מגורים חקלאיים מיוחד.

14.13.2 גודל מגרש מינימלי שניתן להקים עליו בריכה יהיה 750 מ"ר.

14.13.3 יתר ההוראות הינן בכפוף לתכנית מתאר מפורטת מס' שד/ 1000 / ב' "הקמת בריכות שחיה בתחום מרחב התכנון".

15. אזור חקלאי :

15.1 השימוש המותר באזור חקלאי, המסומן בתשריט בפסים ירוק כהה על רקע לבן, הינו עיבוד חקלאי ומבנים הקשורים בחקלאות בלבד - הכל בהתאם לתוספת הראשונה לחוק לאחר התייחסות ועד המושב ואישור הועדה המקומית. לא יותרו באזור זה השימושים לרפתות ולדירים.

15.2 יוצא מכלל זה לעניין השימוש הוא מבנה מגורים שהוקם בהיתר (ומסומן בתשריט באות "ק" מוקפת בעיגול) אשר נמצא בחלקה 25 בגוש 6320 (באזור החקלאי). זכויות והוראות הבניה למבנה זה הנן זהות לאלה שבאזור מגורים מיוחד (ראה לוח האזורים), למעט קוי הבניין אשר יהיו עפ"י תכנית קודמת (גמ/669) - כמסומן בתשריט.

16. אזור חקלאי מיוחד :

16.1 השימוש המותר באזור חקלאי מיוחד, המסומן בתשריט בפסים בצבע ירוק בהיר על רקע לבן, הינו עיבוד חקלאי ותותר הקמת מבני משק הקשורים לשימוש זה בלבד.

16.2 הועדה המקומית רשאית-לאשר הקמת מבנים לבעלי חיים אחרים מבקר, עופות ודירים לצאן בהמלצת ועד המושב ובאישור משרד החקלאות, הרופא הוטרינרי הרשותי, והיחידה האזורית לאיכות הסביבה. לא יותרו באזור זה השימושים לרפתות ולדירים.

16.3 ניקוז ושפכים בבנין לול באישור הלשכה הוטרינרית והסדרי המים באישור משרד החקלאות.

16.4 הסדרי ניקוז ותיעול למבני חממות יהיה לפי הוראות משרד החקלאות ורשות הניקוז.

16.5 קווי בנין ומרווחים למבני המשק באזור חקלאי עפ"י לוח ההצבה של משרד החקלאות, המצורף כנספח לתכנית זו.

17. אזור לבניני ציבור :

- 17.1 באזור למבני ציבור, המסומן בתשריט בצבע חום מתוחם חום כהה, השימושים המותרים יהיו למבני חינוך, דת, בריאות, ספורט, רווחה ולשירותים הקהילתיים הדרושים, כמפורט בסעיף 188 לחוק.
במגרש מספר 704 המיועד לבניני ציבור קיימת צרכניה לשימוש תושבי כפר סירקין.
- 17.2 הבניה באזור לפי תכנית בינוי ופיתוח בק.נ.מ. 1: 500 באישור הועדה המקומית, כמפורט בסעיף 22.1.
אישורה של תכנית כזו יהווה תנאי למתן היתר בניה לבניין ציבורי.
- 17.3 לא תותר בניה על עמודים. מספר הקומות המירבי לבנין יהיה שתי קומות מעל קומת מרתף.
- 17.4 תותר הקמת מרתף למטרות אחסנה וחניה עד גבולות המגרש ובתנאי שרובו ימצא מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו, ששטחו הכולל לא יעלה על 70% משטח המגרש, שתתאפשר העברת מערכות התשתית הנדרשות וכן יותר הטיפול בהן ותובטח דרך הגישה לצורך תחזוקתן ע"י הרשות המקומית.
- 17.5 חניה :
- מקומות החניה יהיו בתחום המגרשים עפ"י תקן החניה הרשום בנספח התנועה.
- 17.6 תשתיות ונקזים :
- יותר מעבר תשתיות ונקזים בתחומי המגרש מעבר לקווי הבנין וכן יותר הטיפול בהם ותובטח דרך גישה לצורך אחזקתם ע"י הרשות המקומית.

18. שטח ציבורי פתוח :

באזור שטח ציבורי פתוח, המסומן בתשריט בצבע ירוק בהיר, השימושים המותרים יהיו למטרות גינון ונטיעות, מעבר הולכי רגל, מתקני משחקים, מקלטים ומתקנים הקשורים לתשתיות ניקוז, ביוב, תקשורת וחשמל, הכל באישור הועדה המקומית.

18.1 שטח ציבורי פתוח משולב במסילת ברזל

- 18.1.1 במגרש 907, המיועד לשצ"פ (חלק מחלקה 42 בגוש 4266) מצוי גשר היסטורי על קו הרכבת ההיסטורית. גשר זה מיועד לשימור.
- 18.1.2 אין להרוס אתר/מבנה המיועד לשימור.
- 18.1.3 תנאי למתן היתר לשינויים כלשהם באתר יהיה תיעוד של האתר בתיאום עם המועצה לשימור מבנים ואתרים.
- 18.1.4 כל שינוי פנימי או חיצוני שייעשה באתר המוגדר לשימור – יהיה באמצעות תכנית מפורטת בתיאום עם המועצה לשימור מבנים ואתרים.

19. שטח ציבורי פתוח מיוחד :
- 19.1 בשטח ציבורי פתוח מיוחד, המסומן בתשריט בצבע ירוק כהה עם קווים שחורים באלכסון, השימושים המותרים יהיו למעבר כלי רכב והולכי רגל, גינון, נטיעות ומעבר תשתיות תת-קרקעיות הקשורות לביוב, ניקוז, תקשורת וחשמל, הכל באישור הועדה המקומית.
- 19.2 השטח יירשם ע"ש ועד הישוב ותהיה בו זכות מעבר לכל המגרשים הגובלים בו מכל יעוד שהוא.
- 19.3 רוחב המעברים לא יפחת מ-4.0 מטר, או כמסומן בתשריט.
20. אזור מלאכה :
- 20.1 באזור מלאכה, המסומן בתשריט בצבע סגול, השימושים המותרים יהיו : תעסוקה, מלאכה ואחסנה הקשורים ביצור חקלאי ו/או מפעלים המיועדים להעברה מתחום המושב - ובתנאי שיעמדו בדרישות איכות סביבה להנחת דעת הועדה המקומית ו/או שימושים אחרים למטרות תעסוקה להנחת דעת הועדה המקומית.
- 20.2 הבניה באזור מלאכה תהיה לפי תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית, כמפורט בסעיף 22.1.
21. בית עלמין :
- 21.1 באזור בית העלמין, המסומן בתשריט ברשת בצבע ירוק ע"ג רקע בצבע צהוב, יותר השימוש כבית עלמין והשרותים הנלווים לשימוש זה בלבד וכן גינות, נטיעות, מצבות ואנדרטות.
- 21.2 הוראות הבניה בשטח המוסף לבית העלמין הקיים יהיו על פי תכנית מפורטת באישור הועדה המחוזית.
- 21.3 על בית העלמין יחולו כל ההוראות הרלוונטיות אשר נקבעו בתכנית המתאר הארצית תמ"א 19.
22. היתרי בניה :
- 22.1 תנאי להוצאת היתר בניה ראשון באיזור מגורים מיוחד יהיה אישורה של תכנית פיתוח כללית לכלל הישוב בקנ"מ 1:1250 הכוללת שלבי ביצוע, עפ"י הנחיות מהנדס הועדה המקומית ובאישור הועדה המקומית. התכנית תפרט בין השאר את תכנית האב לסילוק וטיהור הביוב בקנ"מ 1:2500, את תכנית התנועה בקנ"מ 1:2500 ואת תכנית האב לניקוז בקנ"מ 1:2500.
- שיקום ושדרוג תשתיות הדרכים בתחום התכנית יכללו בשלבי הביצוע הראשונים, אותם תקבע תכנית הפיתוח הכללית.
- 22.1.1 תנאים מיוחדים לפתרון מערכת הניקוז :
- תכנית הפיתוח בקנ"מ 1:1250 שתוכן לפי סעיף זה תכלול את מוצאי תעלת הניקוז בגבול הקו הכחול של התכנית, כך שיתחברו ברומים מתאימים לתעלות קיימות בשטחים החקלאיים ולתעלות או צנרת ניקוז בתחום שטח השיפוט של העיר פתח תקוה.

- המוצאים של תעלות הניקוז בתחום תכנית זו חייבים להיות מחוברים למערכת הניקוז של עיריית פתח תקוה. תכנית הפיתוח שתוכן לפי סעיף זה תתואם עם מחלקת התיעול בעיריית פתח תקוה.

- תנאי למתן היתר בניה הינו אישור רשות הניקוז לתכנית ניקוז בקני"מ 1:1250 לאחר תיאום עם מח' התיעול בעיריית פתח תקוה.

22.1.2 תנאים מיוחדים לפתרון מערכת הביוב :

- תנאי למתן היתר בניה הינו ביצוע בפועל של חיבור הביוב של המושב אל המערכת האזורית.

- תכנית הפיתוח בקני"מ 1:1250 שתוכן לפי סעיף זה תכלול את כל המאפיינים הטכניים כמופיע בנספח הביוב לתכנית זו, לרבות התוואי המדויק של הצינור, קוטר הקו הראשי, ודרך סילוק השפכים וההתחברות למערכת הביוב האזורית. הכל על מנת להבטיח סילוק נאות של השפכים בכמויות הנגזרות מהיקפה של תכנית זו. תכנית הפיתוח שתוכן לפי סעיף זה תתואם עם עיריית פתח תקוה, באמצעות התאגיד העירוני – חב' מיטב.

22.2 בתום שנה מיום אישורה של תכנית שד/969/ג' זו לא יוצאו היתרי בניה באיזור מגורים חקלאיים ובאיזור מגורים חקלאיים מיוחד אלא לאחר אישורה של תכנית פיתוח כללית כהוראת סעיף 22.1 לעיל. סיג זה לא יחול על היתרי בניה אשר הטיפול בהם החל לפני מתן התוקף לתכנית שד/969/ג' זו.

22.3 תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מהנדס הועדה המקומית על התאמתו לשלבי הביצוע הכלולים בתכנית הפיתוח הכללית כמצויין בסעיף 22.1 לעיל.

22.4 לא ינתן היתר בניה במגרש באיזור מגורים מיוחד אלא לאחר אישורה של תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 אשר גבולותיה ייקבעו בעצה אחת עם מהנדס הועדה המקומית ואשר תכלול את המגרש נשוא היתר הבניה ומגרשים ודרכים הגובלים בו. תכנית הבינוי והפיתוח בקני"מ 1:500 הנ"ל תכלול:

22.4.1 חלוקה למגרשים.

22.4.2 העמדת המבנים.

22.4.3 פירוט גובה מבנים ומספר יח"ד בכל מבנה.

22.4.4 פירוט קווי בנין ומרווחים בין בנינים.

22.4.5 פירוט מקום ומפלס הכניסה לבנינים.

22.4.6 פירוט מרכיבי עיצוב להנחת דעת מהנדס הועדה.

22.4.7 דרכי גישה להולכי רגל.

22.4.8 פתרונות חניה וקביעת הכניסות לרכב פרטי בכל מגרש.

22.4.9 פירוט אצירת אשפה במגרשים ודרכי פינוייה.

22.4.10 מיקום ארונות חשמל, טל"כ ותקשורת.

22.4.11 תכנית תנועה וחניה.

22.4.12 תכנית ביוב מותאמת לתכנית הביוב הכללית לישוב, כמפורט בסעיף 22.1.

22.4.13 תכנית ניקוז מותאמת לתכנית הניקוז הכללית לישוב, כמפורט בסעיף 22.1.

22.4.14 סימון כל המבנים, הקיימים שלא כדין ואשר לא ניתן להוציא להם היתר

בניה על פי הוראות תכנית זו, להריסה בכל תחום החלקה המקורית כפי

שהיא מסומנת בתשריט המצב הקיים.

- 22.5 תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תכנית חלוקה. למעט מקרים בהם ימצא מהנדס הועדה המקומית כי אין צורך בתכנית שכזו.
- 22.6 הועדה המקומית תוציא היתרי בניה רק לאחר שתינתן לועד המושב הזדמנות להתייחס לבקשה.
- 22.7 תנאי למתן היתר בניה במגרש מס' 598 המיועד לאזור מגורים מיוחד, יהיה אישור מתן הקלה לקו הבנין אל מסילת הברזל- 40 מ' במקום 50 מ', כמסומן.

23. הוראות מיוחדות .23

- 23.1 במגרשים המיועדים לאזור מגורים מיוחד יותר המשך השימוש החקלאי עד למועד הוצאת ההיתר לבניה למגורים.
- 23.2 בחלקות בהן קיימים מבנים בשטח המיועד לאזור מגורים מיוחד, לא ינתן היתר בניה למגרש שני המיועד לאזור מגורים מיוחד, אלא בכפוף לסעיפים 22.4.14 ו- 27.3 להוראות תכנית זו.
- 23.3 באזור מגורים מיוחד, שטח המגרשים המפורטים להלן, ובהם מבנים קיימים, יהיה גדול מ- 500 מ"ר בהתאם למצויין בתשריט :
320,341,343,350,353,354,356,357,358,368,380,381,382,387,393,396,408,
411,415,423,432,433,447,450,460,480,498,512,537,538,580,597,604,614
- 23.4 פריצת הדרכים החדשות תעשה על רקע תכנית מדידה ערוכה בק.נ.מ 1:500 או 1:250. במקומות בהן הדרך היא בגבולות המגרשים תבצע ההפקעה מהמגרשים הגובלים באופן שווה ככל האפשר.
- 23.5 כל עוד לא נסללה הדרך החדשה או המעבר שבעורף או בצידי החלקה, תינתן זכות מעבר לאזור מגורים מיוחד דרך החלקה שיעודה אזור מגורים חקלאיים מיוחד.
- 23.6 בתום 7 שנים ממועד מתן תוקף לתכנית או עם ביצוע 50% ממבני המגורים לאורך קטע הדרך לא ינתן היתר בניה על מגרש באזור מגורים מיוחד אלא בתום סלילת הדרך החדשה.
- 23.7 דרכים חקלאיות תהיינה ברוחב 8.0 מ' אלא אם מסומן אחרת בתשריט. קווי הבנין מדרך חקלאית יהיו 5.0 מ' לכל צד.
- 23.8 קו הבנין הדרומי של דרך 873 יהיה כמצויין ברוזטה, למעט בקטע הדרך המשיק למגרש 358 (בחלקה 11 בגוש 4049) ובו יהיה קו הבנין 2.5 מטר בלבד.

23.9 קו בנין ממסילת הברזל

- 23.9.1 קו הבנין עבור מבנה המגורים הקיים במגרש 598 יהיה 40 מ' מתוואי המסילה הישנה, כמסומן בתכנית.
- 23.9.2 המבנים החקלאיים הקיימים בשטח ישארו בהתאם לבינוי הקיים בשטח.
- 23.9.3 לא תותר הקמת מבנים חקלאיים חדשים ו/או הרחבת מבנים קיימים בתחום קו הבנין ממסילת הברזל הקיימת עד להסטת תוואי המסילה בפועל.

23.10 פינוי אשפה

פינוי אשפה יהיה עפ"י פתרון שיוגש בבקשות להיתרי בניה לבנינים בשטח התכנית בהתאמה להוראות תכנית הבינוי והפיתוח.
שיטת האיסוף לפי הוראות הרשות המקומית. מתקני האשפה יהיו לפי פרטים אחידים ומחייבים בעיצוב אסתטי למניעת מפגע חזותי.

23.11 מתקני כביסה ומסתורי בלוני גז

לא יותר מתקן כביסה בחזית המגרש. מיקום מסתורי בלוני הגז ומתקני הכביסה יהיה עפ"י פתרון שיוגש בבקשות להיתרי בניה לבנינים בשטח התכנית בהתאמה להוראות תכנית הבינוי והפיתוח.

23.12 אנרגיה סולרית

בכל בנין יש להגיש פתרון לניצול אנרגיה סולרית לחימום מים לפי הדרוש, כולל פתרון הסתרה ושילוב במבנה: בגג רעפים יוצמדו קולטי השמש לגג ודוד המים יוסתר בחללו. בגג מסוג אחר יהיו הדוד והקולט מוסתרים ע"י מעקה או מסתור מתוכנן אחר.

23.13 תשתיות

23.13.1 כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות: חשמל, תקשורת כבלים, מים, ביוב, ניקוז וגז.

23.13.2 על הקו המסומן בתכנית לתוואי גז טבעי יחולו הוראות תמ"א 37 ונגזרותיה.

23.14 חשמל

23.14.1 בסמכות הועדה המקומית להתיר הקמת תחנות טרנספורמציה בשטחים ציבוריים פתוחים ובשטחים למבני ציבור בתאום עם חברת חשמל ועפ"י תכנית הבינוי והפיתוח בק.נ.מ 500:1.

23.14.2 אין לחפור מעל ובקרבת קווי החשמל התת קרקעיים אלא באישור הגורמים המוסמכים שבחברת החשמל.

24. איכות הסביבה

24.1 בתחום התכנית יותרו השימושים המפורטים ובתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ושמירת הוראות ודיני איכות הסביבה.

24.2 במגרשים שממזרח לרח' הכלניות, במידה ויידרש מיגון אקוסטי, הוא יהיה ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבוננו.

25. עתיקות

על תכנית זו יחול חוק העתיקות התשל"ח 1978.

26. בטיחות טיסה

על תכנית זו יחולו הוראות תכנית תמ"א 2/4 בענין מגבלות בניה ושימושי קרקע לשם מזעור סכנת ציפורים לתעופה באזור סיכון ציפורים ב'.

.27 שלבי ביצוע

27.1 משך ביצוע התכנית : 15 שנים מיום אישורה.

27.2 במגרשים הנמצאים באזור מגורים חקלאיים מיוחד ואשר מצויים בהם שני מבני מגורים, תהווה הריסת אחד מהם תנאי לקבלת ההיתר לבניית מבנה המגורים במגרש השני שייעודו אזור מגורים מיוחד הנמצא בתחום החלקה המקורית. בכל מקרה - לא יעלה מספר מבני המגורים במגרשים הנכללים בתחום חלקה מקורית אחת (כמצוין בתשריט מצב קיים) על שלושה.

27.3 לא ינתן היתר בניה בכל יעוד קרקע שהוא הכלול בתכנית ואשר בו מסומנים מבנים להריסה כהוראת סעיף 22.4.14, בטרם יהרס המבנה הנ"ל על חשבון מבקש ההיתר.

.28 לוח אזורים - ראה עמוד 14.

12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	
	מירווח מינימלי (ב')	מספר קומות	מספר יח"ד	מספר יח"ד	שטח בניה מקס. (1) נספחים (במ"ר)	שטח בניה בכל (%) הקומות	גודל חלקה (מ"ר)	מקסימום מקסימום	גודל חלקה (מ"ר)	מקסימום	גודל חלקה (מ"ר)	מקסימום
אזורי	אזורי	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	
10	4-12	2	(8) 2	(5) 30	15% ולא יותר מ-450 מ"ר	1,000 או קיים	3,000 או קיים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	
5	3	-	-	-	15% (3)	1,000 או קיים	3,000 או קיים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	
תותר בנייה של מבנים הקשורים בהקלאות בלבד												
הבנייה באישור הועדה המקומית. כמגשרים שגודלם יותר מ-5 דונם, תאושר תכנית בנייה ע"י הועדה המקומית, כמנאי להוצאת היתר בנייה												
10	5	1	-	-	40%	(7)	-	-	-	-	-	
תותר בנייה של מבנים הקשורים בהקלאות בלבד												
הבנייה באישור הועדה המקומית. כמגשרים שגודלם יותר מ-5 דונם, תאושר תכנית בנייה ע"י הועדה המקומית, כמנאי להוצאת היתר בנייה												
10	5	1	-	-	40%	(7)	-	-	-	-	-	

הערות:

- (1) באזורי הבנייה נכללים כל שטחי התנייה, כולל מרפסות, מדרגות וקירות חוץ.
- (2) א. תותר הקמת שני מבנים לבלד על שטח אחד.
ב. המירווח בין שני הבניינים יהיה לפחות 6 מ'.
ג. הועדה המקומית רשאית לקבוע במגשרים פינוחים כי המירווחים הם אדריים פרט למירווחים לדרכים.
- (3) במקרה וישאר שטח רצוף של 1 ד' בצמוד לדרך, לפחות, למגורים בלבד, תותר הקמת מבני משק בשטח בנייה עד 30% מיתרה שטח החלקה; שטח בנייה לתמורת עד 50% מיתרה שטח החלקה.
- (4) בהתאם לסעיפים 11 - תוראות כלליות ו-12 - מרווחים, להלן.
- (5) סככה למכונית.
- (6) באזור מלאכה תותר בנייה המיועדת לתעבורת מלאכות בכפר-סידרין בלבד, שנקבעו כשימוש חורג ברישמת השימושים החורגים ובתשריט, לפי סעיפים 178 ו-179 לחוק התכנון והבנייה.
- (7) שטח המגשר באזור המלאכה יהיה באישור הועדה המקומית, להתאמתו לגודלם של המיפעלים החריגים המסומנים לתריסה בתכנית זון.
- (8) הועדה המקומית רשאית לתת דירה שלישית בתנאי שיובטח כי זו תשמש למגורי חורף של מזדיק החלקה ובאישור הועד המקומי.

פירוט יח"ד באזור מגורים מיוחד

מגרש	יח"ד	מגרש	יח"ד	מגרש	יח"ד	מגרש	יח"ד	מגרש	יח"ד	מגרש	יח"ד	מגרש	יח"ד
301	1	373	1	440	1	507	1	560	1	K10	1	K56	1
302	1	376	1	441	1	508	1	561	1	K11	1	K57	1
303	1	377	1	445	1	509	1	562	1	K12	1	K58	1
304	1	378	1	447	1	510	1	563	1	K13	1	K59	1
305	1	379	1	450	1	511	1	564	1	K14	1	K60	1
306	1	380	1	451	1	512	1	565	1	K15	1	K61	1
309	1	381	1	456	1	513	1	566	1	K16	1	K62	1
310	1	382	1	457	1	515	1	567	1	K17	1	K63	1
313	1	387	1	459	1	516	1	568	1	K18	1	K64	1
314	1	389	1	460	1	517	1	569	1	K19	1		
315	1	392	1	461	1	518	1	570	1	K20	1		
316	1	393	1	462	1	519	1	571	1	K21	1		
317	1	394	1	463	1	520	1	575	1	K22	1		
318	1	395	1	464	1	527	1	576	1	K23	1		
320	1	396	1	465	1	528	1	577	1	K24	1		
324	1	397	1	466	1	529	1	578	1	K25	1		
331	1	398	1	467	1	530	1	580	1	K26	1		
332	1	399	1	468	1	531	1	581	1	K27	1		
336	1	400	1	471	1	532	1	582	1	K28	1		
340	1	401	1	472	1	533	1	583	1	K29	1		
341	1	404	1	473	1	534	1	584	1	K30	1		
342	1	407	1	474	1	535	1	587	1	K31	1		
343	1	408	1	477	1	536	1	588	1	K32	1		
346	1	411	1	478	1	537	1	597	1	K33	1		
347	1	412	1	479	1	538	1	598	1	K34	1		
348	1	413	1	480	1	539	1	603	1	K35	1		
349	1	414	1	483	1	540	1	604	1	K36	1		
350	1	415	1	484	1	541	1	607	1	K37	1		
351	1	416	1	485	1	542	1	608	1	K38	1		
352	1	417	1	486	1	543	1	611	1	K39	1		
353	1	420	1	487	1	544	1	612	1	K40	1		
354	1	421	1	488	1	545	1	613	1	K41	1		
355	1	422	1	489	1	546	1	614	1	K42	1		
356	1	423	1	490	1	547	1	615	1	K43	1		
357	1	424	1	491	1	548	1	616	1	K44	1		
358	1	425	1	492	1	549	1	617	1	K45	1		
359	1	426	1	494	1	550	1	618	1	K46	1		
360	1	427	1	495	1	551	1	K1	1	K47	1		
361	1	428	1	498	1	552	1	K2	1	K48	1		
364	1	429	1	499	1	553	1	K3	1	K49	1		
367	1	430	1	501	1	554	1	K4	1	K50	1		
368	1	431	1	502	1	555	1	K5	1	K51	1		
369	1	432	1	503	1	556	1	K6	1	K52	1		
370	1	433	1	504	1	557	1	K7	1	K53	1		
371	1	434	1	505	1	558	1	K8	1	K54	1		
372	1	435	1	506	1	559	1	K9	1	K55	1		

פירוט יח"ד באזור מגורים חקלאיים מיוחד

מגרש	יח"ד	מגרש	יח"ד	מגרש	יח"ד	מגרש	יח"ד
6	1	60	1	41-	1	80-	1
10	1	61	1	42-	1	81-	1
11	1	64	1	43-	1	84-	1
12	1	67	1	46-	1	86-	1
17	1	68	1	47*	1	88-	1
20	1	7-	1	48-	1	91-	1
22	1	73	1	48*	1	92-	1
23	1	78	1	49-	1	95-	1
24	1	9-	1	49*	1	96-	1
28	1	11-	1	50-	1	97-	1
29	1	11*	1	52-	1	98-	1
30	1	13-	1	53-	1	99-	1
31	1	14-	1	54-	1	102-	1
32	1	16-	1	55-	1	106-	1
35	1	17-	1	56-	1	107-	1
36	1	18-	1	57-	1	110-	1
38	1	20-	1	58-	1	112-	1
39	1	21-	1	59-	1	113-	1
41	1	22-	1	609	1	114-	1
42	1	24-	1	61-	1	123-	1
43	1	26-	1	62-	1	124-	1
44	1	28*	1	64-	1		
46	1	29*	1	65-	1		
48	1	30-	1	66-	1		
50	1	30*	1	67-	1		
51	1	33*	1	68-	1		
53	1	34-	1	69-	1		
54	1	34*	1	70-	1		
55	1	37-	1	72-	1		
59	1	39-	1	79-	1		

סה"כ באזור מגורים חקלאיים מיוחד 111 יח"ד.

פירוט יח"ד באזור מגורים חקלאיים

מגרש	יח"ד	מגרש	יח"ד
4	2	10-	2
5	2	12-	2
7	2	15-	2
8	2	19-	2
9	2	23-	2
13	2	25-	2
15	2	27-	2
16	2	28-	2
18	2	29-	2
19	2	33-	2
21	2	35-	2
25	2	36-	2
26	2	38-	2
37	2	40-	2
4-	2	44-	2
40	2	45-	2
45	2	47-	2
47	2	50*	2
49	2	51-	2
5	2	51*	2
52	2	52*	2
56	2	63-	2
57	2	71-	2
58	2	82-	2
6-	2	83-	2
62	2	85-	2
63	2	87-	2
65	2	89-	2
66	2	90-	2
69	2	91*	2
70	2	92*	2
71	2	93-	2
72	2	94-	2
74	2	103-	2
75	2	105-	2
76	2	108-	2
77	2	122-	2
8-	2		

סה"כ באזור מגורים חקלאיים 150 יח"ד.

הערה: תותר בכל מגרש יחידת דיור שלישית למגורי הורים, כהוראת תכנית שד/ 969,
סה"כ יח"ד באזור מגורים חקלאיים כולל מגורי הורים – 225 יח"ד.

29. חתימות :

מנהל מקרקעי ישראל :

הועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון :

ועד מושב כפר סירקין : 

ועד מקומי כפר סירקין 

המתכנן : **א. פוגל , א. שהם**
 אדריכלים מחנכי ערים בע"מ
 רחוב מרזב 6, ת"א 5619252