

דברי הסבר לתוכנית

על השטח הנדון חלה תכנית שד\1000 ותכנית לקראת מתן תוקף שד\19\4.
 מספר היח"ד המאושרות עפ"י שד/4/19 :
 57 נחלות X 3 יח"ד לנחלה = 171 יח"ד
 20 משקי עזר X 1 יח"ד = 20 יח"ד
 סה"כ 191 יח"ד על פי שד/4/19
 תנאי למתן תוקף לתכנית הינו תוקף לתכנית שד/4/19.
 תמ"א 35 מאפשרת 3 יח"ד לדונם נטו.
 התכנית מאפשרת תוספת יחידות דיור מ 2 יח"ד ל 3 יח"ד במגרש וחלוקת חלקה
 128 למשק עזר ומגורים, כך שסה"כ יח"ד בשטח התכנית יהיה 193 יח"ד.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

תוספת יחידות דיור וחלוקת חלקה 128- כפר
מל"ל.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

שד\19\35

מספר התוכנית

569.95 (4.940) דונם

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

2

מספר מהדורה בשלב

אפריל 2014

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מתאר מקומית ברמה של
תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

• איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל
תחום התוכנית.

סוג איחוד
וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי דרום השרון**

קואורדינטה X 674950
קואורדינטה Y 190150

1.5.2 תיאור מקום

רחוב המייסדים פינת רחוב עין-חי,
מושב כפר-מל"ל

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

רשות מקומית מ.א. דרום השרון

התייחסות לתחום הרשות

• חלק מתחום הרשות
פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב רחוב מספר בית
מושב כפר מל"ל המייסדים 3

יפורסם
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6447	• מוסדר	• חלק • מהגוש	1,7-16,18-22,24,25, 27,29,30,37-49,51-56,68-85, 95-99,103,116-131,135,136	31,33,36,59,60,66-67 86,87,90,91,94,113,132
6451	• מוסדר	• חלק • מהגוש	27,29,30,32,33,156-158 319-321,363-367	25

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
15/7/1999	4784		• שינוי	שד\1000

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדריכלית שיראל לובלסקי	יולי 2011	1	-	1:2500, 1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אדריכלית שיראל לובלסקי	יולי 2011	-	15	-	• מחייב	הוראות התוכנית
	לא רלוונטי	לא רלוונטי	יוני 2009	-	1	-	• נכלל בהוראות התכנית	נספח א' – טבלת זכויות לפי תכנית שד/4/19 (תכנית לקראת מתן תוקף)
	ועדה מחוזית	פאדי סמרה – אס אס הנדסה	יולי 2011	1	-	1:250	• מחייב	נספח תנועה

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה (')	דוא"ל	פ ק ס	סלולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
/6447 128	liorkar@yahoo.com		057-8172683	09-7414721	רחוב המייסדים 3 כפר מל"ל		-	-	00455005	חנה קרסיק	-
/6447 128	liorkar@yahoo.com		057-8172683	09-7414721	רחוב המייסדים 3 כפר מל"ל		-	-	00111336	גדעון קרסיק	-

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל
-	גדעון קרסיק	00111336	-	-		רחוב המייסדים 3 כפר מל"ל	09-7414721	057-8172683		liorkar@yahoo.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

בעלים	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל
	מינהל מקרקעי ישראל					דרך בגין 125, קרית הממשלה, ת"א	03-7632222		03-7632222	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל
• אדריכל	אדריכל	שיראל לובלסקי לוי	040043580	5831104		שד' מקס שיין 8, רחובות		050-7900919		shirellubel@gmail.com
• מודד	מודד	טל אלקלעי		1017		רח' זרובבל 36, רמת השרון 47225	03-5403956	050-7675660		Talziv7@zahav.net.il

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

- תוספת של 2 יח"ד ברח' המייסדים פינת רח' עין חי בכפר מל"ל.
- סה"כ 3 יח"ד במגרש, הכולל חלוקה למגרש מגורים א' ובו 1 יח"ד ושטח למשק עזר ובו 2 יח"ד.
- חלוקה למגרש למגורים א'.
- תוספת זכויות בנייה וקביעת זיקת הנאה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- קביעת מגרש למגורים א' בנוסף למשק עזר הקיים, תוספת זכויות בנייה וזיקת הנאה מרח' המייסדים למגרש המגורים.
- תוספת יחידת מגורים במשק העזר הקיים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	4.940 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
	2	2	1	1	משק עזר	מבנה מגורים
פיצול	1	1	1	0	מגורים א'	

* נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו. לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 זכויות והוראות בניה – מצב מוצע, גובר האמור בטבלה 5.

* בשטחים הכלולים בתחום ייעוד עפ"י תכנית תקפה אחרת יוכלו הוראותיה, כל עוד לא אושרה תכנית מפורטת אחרת.

הערה: מספר היחיד המאושרות עפ"י שד/4/19 (לפני השינוי): סה"כ 57 נחלות 3 X יחיד לנחלה = 171 יחיד, 20 משקי עזר 1 X יחיד = 20 יחיד (סה"כ 191 יחיד). מספר היחיד המאושרות לאחר שינוי תוכנית זו: 193 יחיד.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
	100	זיקת הנאה	100	משק עזר
			101	מגורים א'
			102	דרך מאושרת
			103	"יעוד עפ" תכנית מאושרת אחרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	דונם	יעוד
0.80	4.590	משק עזר	52.29	298.03	אזור חקלאי	
0.06	0.350	מגורים א'	0.77	4.40	אזור מגורים א'	
0.04	0.246	דרך מאושרת	2.85	16.26	שטח לבנייני ציבור	
99.1	564.764	"יעוד עפ" תכנית מאושרת אחרת	0.97	5.56	שטח לבנייני משק	
			0.04	0.22	שטח ציבורי פתוח	
			0.14	0.79	שטח פרטי פתוח	
			8.15	46.42	דרך קיימת מאושרת	
			1.68	9.79	דרך מוצעת או הרחבה מוצעת	
			2.74	15.60	אזור מגורים ומשקי עזר	
			0.07	0.38	אזור חקלאי מיוחד	
			30.30	172.50	מגורים בנחלות	
100	569.95	סה"כ	100	569.95	סה"כ	

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: משק עזר	
4.1.1 שימושים	
א.	קרקע שהוחכרה למטרת הקמת משק חקלאי הכולל מגורים.
ב.	חניה – 2 מקומות חניה לכל יח"ד בתחום המגרש
4.1.2 הוראות	
א.	זיקת הנאה השטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה ישמש למעבר כלי רכב ולהולכי רגל עבור תא שטח 101.

4.2 שם ייעוד: מגורים	
4.2.1 שימושים	
א.	אזור מגורים המשמש למגורים בלבד, אסורים עיבודים חקלאיים ומבני משק.
ב.	חניה – 2 מקומות חניה לכל יח"ד בתחום המגרש

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש / מוערי / מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מספר קומות		קווי בנין (מטר)									
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	תכנית (מ"ר / % משטח תא השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות מעל לכניסה הקובעת	מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת					
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
משק עזר	100	3,497 מ"ר	150 מ"ר	57 מ"ר	50 מ"ר	257 מ"ר		2	150 מ"ר	9 מ'	2	1	5	4	4	4	4	4
			200 מ"ר	57 מ"ר	50 מ"ר	307 מ"ר												
מגורים	101	350 מ"ר כמסומן בתשריט	200 מ"ר	57 מ"ר	50 מ"ר	307 מ"ר		1	125 מ"ר	9 מ'	2	1	4	3	3	3	3	5

* 45 מ"ר (עד 10 מ"ר מחסן + 35 מ"ר ל-2 מקומות חנייה) + 12 מ"ר ממ"ד או מקלט בהתאם לתקנות הג"א סה"כ = 57 מ"ר

6. הוראות נוספות**6.1. הפקעה**

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק יפקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לכל דין.

6.2. תנאים למתן היתר

- 6.2.1 תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה הגשת תכנית בינוי לכל שטח החלקה לאישור מהנדסת הועדה המקומית, כולל תיאום עם נספח השימור המצורף לתכנית, כולל תיאום עם נספח השימור המצורף לתכנית שד/4/19.
- 6.2.2 תנאי למתן היתר בנייה יהיה הריסת המבנים הקיימים בתחום התכנית, אשר לא ניתן להוציא להם היתר.
- 6.2.3 תנאי להיתר בניה – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח לשטח המגרש אשר תבטיח שימור העצים. מבקש ההיתר יציג תכנית עבודה אשר תמנע פגיעה בעצים לשימור במהלך ביצוע העבודות ולאחריהן כך שיובטח שימור העצים להנחת דעת מהנדס הועדה המקומית.
- 6.2.4 רישום הערת אזהרה בספרי המקרקעין לזיקת ההנאה – כתנאי להיתר בנייה בתחום התכנית.
- 6.2.5 היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.3. תנאי לקבלת טופס 4

תנאי לקבלת טופס 4 יהיה חיבור הבתים למערכת הביוב המרכזית של היישוב.

6.4. בנייה משמרת מים

- יש להבטיח תכסית פנוייה של לפחות 15% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. מירב הנגר העילי יישאר בתחום המגרש, להגברת חילחול למי התהום, תוך שימוש בחומרי סלילה חדירים וכדו'. במידה ויהיה צורך ישולב הניקוז של המגרש במערכת הניקוז הטבעית באזור. פתרון הניקוז יוצג בבקשה להיתר בנייה לאישור מהנדס הועדה המקומית.

6.5. הנחיות לשימור

הנחיות לשימור מתחמים, מבנים, אתרים היסטורים וצמחיה עפ"י תכנית שד/4/19.

6.6. חנייה

מספר מקומות החנייה יחושבו על פי תקן הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבנייה, אך לא פחות מ-2 חניות לכל יח"ד בתוך גבולות המגרש.

6.7. עצים בוגרים

העצים בתחום התכנית הינם עצים לשימור – לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור.

1. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור

- א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
- ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.

- ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.
- ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.
- ה. 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 ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.
03. הוראות מיוחדות בנוגע לעצים בוגרים
- א. ריכוז הנחיות מיוחדות, ככל שתהיינה, בנוגע לעצים בוגרים ספציפיים הכלולים ברשימת העצים שבתשריטת תחום נספח עצים בוגרים.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התוכנית

8. חתימות

שם: חנה וגדעון קרסיק	חתימה: חנה קרסיק גדעון קרסיק	תאריך: אפריל 2014	מגיש התוכנית
תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד:		
שם: שיראל לובלסקי לוי	חתימה: שיראל לובלסקי-לוי אדריכלית שד' מקס אמפרו ש"ן 8 רחובות פ.ל. 050-7900919 מ.ד. 5831104	תאריך: אפריל 2014	עורך התוכנית
תאגיד:	מספר תאגיד:		
שם: גדעון קרסיק	חתימה: חנה קרסיק גדעון קרסיק	תאריך: אפריל 2014	יזם בפועל
תאגיד:	מספר תאגיד:		
שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד:	מספר תאגיד:		
שם: מינהל מקרקעי ישראל	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד:	מספר תאגיד:		
שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד:	מספר תאגיד:		

דוד אמגדי
אדריכל המרחיב

אין לנו היתנגדות עקרונית לתכנית, כתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה משום הסכמה לממוש התכנית על-ידי היוזם או כל אדם אחר, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חזוה ועפ"י כל דין.

לטעו הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח בכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו כולל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על מיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית, והיא תקפה ל- 30 חודשים מתאריך החתימה.

תאריך: 08-05-2014
רשות מקרקעי ישראל
מרחב עסקי מרכז

נספח א'

37. טבלת זכויות בניה:

הערות	קווי בנין			גובה מירבי למבנה	מס' קומות למבנה	תכנית בניה	שטח בניה שרות		שטח בניה עיקרי	גודל מגרש מינימלי	תכלית האזור	אזור
	אחורי	צדדי	חזית				מעל הקרקע	מתחת לקרקעי				
ראה הערה *												
ראה הערה **	0 מ"ר	4 מ"ר **	5 מ' חניה אמפר 0 בהסכמת השכר.	9 מטר	+2 מרתף	35%	מרחף בקונטור הבניין.	80 מ"ר לכל יחיד.	450 מ"ר למגורים.	כמסומן בתשרט	מגורים, מבני משק.	אזור מגורים בתלות
	- "	- "	- "	- "	- "	- "	- "	80 מ"ר.	250 מ"ר.	- "	מגורים	משקי עור.
על פי תכנית שד/18/19, שד/11/19										מגורים	מגורים א'	
	עפ"י תכנית בינוי בסמכות ועדה מקומית.			12 מטר	3	60% כולל שטחי שירות	שטח הבנייה 60% עיקר ושדות. עפ"י תכנית בינוי בסמכות ועדה מקומית ובהתאם לספח השימור המנחה ולסעיף 36.3 לעיל.	- "	- "	מבני ציבור	אזור מבני ציבור	
	עפ"י תכנית בינוי בסמכות ועדה מקומית.			- "	3	60% כולל שטחי שירות	שטח הבניה 60% עיקר ושדות. עפ"י תכנית בינוי בסמכות ועדה מקומית ובהתאם לספח השימור המנחה ולסעיף 36.3 לעיל.	- "	- "	מחסנים, משרדים	אזור למבני משק	
	עפ"י תכנית בינוי בסמכות ועדה מקומית.			- "			תותר הקמת עד 1,000 מ"ר מבני משק בתאום עם משרד החקלאות, מבנים חדשים יוקמו עפ"י תכנית בינוי באישור הועדה המקומית.	- "	- "	עובד חקלאי ומבני משק	אזור חקלאי	

הערה: * בעת הוצאת היתר בניה, שטחים שאינם משמשים כשטח שירות על פי תקנות התכנון והבניה, יחושבו כשטח עיקרי.

** מרחק בין שני מבנים למגורים במגרש אחד 3.0 מטר מינימום או 0 מטר במבנה אחד.