

הוראות התכנית

תכנית מס' 417-0233601

החלפת שטחים חלקה 54 גוש 4050 שטרן כפר סירקין - שד/מק/26/969

מרכז

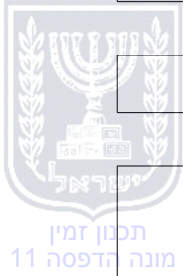
מחוז

מרחב תכנון מקומי דרום השרון

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

התכנית מבקשת לשנות מיקום מגרשים בייעוד מגורים מיוחד ומגרש ביעוד מגורים כפרי מיוחד בתוך חלקה אחת, ללא שינוי סה"כ השטח בכל אחד מהייעודים, להעביר זכויות בסך כולל של 50 מ"ר ממגרש בייעוד אזור מגורים מיוחד למגרש ביעוד מגורים בישוב כפרי, ולהוסיף לכל אחד מהמגרשים זכויות בסך 7% מהשטח או 50 מ"ר לפי הנמוך מביניהן



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית
שם המספר התכנית

החלפת שטחים חלקה 54 גוש 4050 שטרן כפר סירקין -
שד/מק/26/969

מספר התכנית

417-0233601

שטח התכנית

4.848 דונם

סוג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 17, 62א (א) סעיף
קטן 6

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	דרום השרון
קואורדינאטה X	193258
קואורדינאטה Y	664789

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

דרום השרון - חלק מתחום הרשות: כפר סירקין

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כפר סירקין	הבנים		
כפר סירקין	הסביונים		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4050	מוסדר	חלק		54

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישימים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
שד/969/ג	462, 461, 54

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
שד/ 969 / ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/ 969 / ג ממשיכות לחול.	6593	4703	19/05/2013
שד/ 1000 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית שד/ 1000 / ב. הוראות תכנית שד/ 1000 / ב תחולנה על תכנית זו.	4784	4732	15/07/1999
שד/ 969	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית שד/ 969 . הוראות תכנית שד/ 969 תחולנה על תכנית זו.	2550		12/07/1979



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				איה אלכסנדר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1				תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	22/02/2017	איה אלכסנדר	22/02/2017	טבלת זכויות שד/969/ג	כן
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	30/07/2014	איה אלכסנדר	25/02/2017	מצב מאושר ותרשימי סביבה	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
	פרטי	מירב שטרן			ראשון לציון	הלבונה	14	03-6430633	03-6424334	roei@stren-barkan.org
	פרטי	רועי שטרן			ראשון לציון	הלבונה	14	03-6430633	03-6424334	roei@stren-barkan.org

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	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	03-7632132	
חוכר			כפר נחמן סירקין - מושב עובדים להתישבות שיתופית בע"	כפר סירקין	הבנים	19	03-9328766	03-9332405	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	איה אלכסנדר	4981234	אלכסנדר אדריכלים	תל אביב- יפו	מוזיר יעקב	2	054-2140635	076-5105972	ayaalexander@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	יחיא אשרף חאג'	1058	סיגמא א.ב. מהנדסים יועצים בע"מ	טייבה	(1)		072-2122402	09-7991415	

(1) כתובת: טייבה במשולש ת.ד. 7117 מיקוד 40400
לי: פקס: נייד: .



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

החלפת מיקום יעודי קרקע

הגדלת זכויות בניה

העברת שטח עיקרי בין שני תאי שטח

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. החלפת מיקום יעודי קרקע ללא שינוי סה"כ שטח של כל אחד מהיעודים לפי סעיף 62 א(א) 1.

ב. הגדלת זכויות בניה - 35 מ"ר לכל תא שטח של מגורים א' ו-50 מ"ר למגורים בישוב כפרי לפי סעיף 62 א(א) 17.

ב.

ג. העברת 50 מ"ר של שטח עיקרי ממגורים א' (תא שטח 462) למגורים בישוב כפרי (תא שטח 54A) לפי סעיף 62 א(א) 6.

שאר הנחיות בניה ומספר יח"ד שנקבעו ע"י תכנית מאושרת מס' שד/969/ג' ממשיכות לחול.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

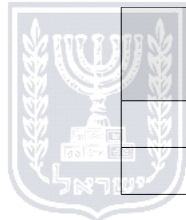


תכנון זמין
מונה הדפסה 11

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

4.848

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	3		3		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	600	+120	720		

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים א'	462, 461	בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	462, 461
מגורים בישוב כפרי	54A	בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	54A
קרקע חקלאית	54B	בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	54B
		להריסה	מגורים א'	462, 461
		להריסה	מגורים בישוב כפרי	54A

תכנון זמין
מונה הדפסה 11**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי מיוחד	1,903	39.25
אזור מגורים חקלאיים מיוחד	1,945	40.12
אזור מגורים מיוחד	1,000	20.63
סה"כ	4,848	100

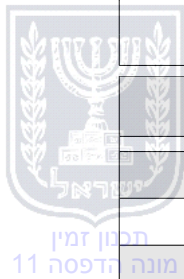
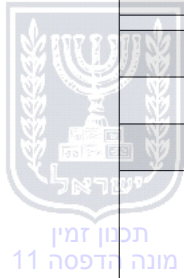
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,000.15	20.63
מגורים בישוב כפרי	1,945.29	40.12
קרקע חקלאית	1,902.67	39.25
סה"כ	4,848.11	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	בהתאם ליעוד "אזור מגורים מיוחד" בתכנית התקפה מס' שד/969/ג
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	כל ההוראות בהתאם לתכנית התקפה מס' שד/969/ג מלבד שטח עיקרי בתא שטח מס' 462
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים
	בהתאם ליעוד "אזור מגורים חקלאיים מיוחד" בתכנית התקפה מס' שד/969/ג
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	כל ההוראות בהתאם לתכנית התקפה מס' שד/969/ג מלבד שטח עיקרי בתא שטח מס' 54A
4.3	קרקע חקלאית
4.3.1	שימושים
	בהתאם ליעוד "אזור חקלאי מיוחד" בתכנית התקפה מס' שד/969/ג
4.3.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	כל ההוראות בהתאם לתכנית התקפה מס' שד/969/ג



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
			גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות												
מגורים א'	461	500	235	(1) 75	(1)	310	(1)	(1)	(1)	(2)	(1)	(1)	3	3	4	5	
מגורים א'	462	500	185	(1) 75	(1)	260	(1)	(1)	(1)	(2)	(1)	(1)	3	5	3	5	
מגורים ב' ישוב כפרי	54A	1945	300	(1) 75	(1)	375	(1)	(1)	(1)	(2)	(1)	(1)	3	3	6	5	
קרקע חקלאית	54B	1903	(1)	(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

הערה ברמת הטבלה:

1. שטחי שרות כוללים 30 מ"ר חניה מקורה ו-12 מ"ר חצר משק לכל מגרש מגורים

2. ניתן להעביר שטחי שירות למרתף ע"פ תכנית שד/969/ג

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם לתכנית התקפה מס' שד/969/ג.

(2) שיא מירבי בגג רעפים 9 מ'

שיא מירבי בגג שטוח 7.8 מ'.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

1. כאמור בתוכניות מאושרות.
2. מבנים ללא היתר יהיו מיועדים להריסה תוך 18 חודש מיום מתן תוקף לתכנית אלא אם יוצא היתר בניה עד תום תקופה זו.

6.2**חלוקה ו/ או רישום**

- א. עם אישור התכנית, ייערך תשריט לצרכי רישום בידי מודד, כמשמעותו בפקודת המדידות לכל שטח התכנית, ע"י יוזם התכנית, אשר יאושר כחוק ע"י הועדה המקומית.
- ב. באחריות יוזם התכנית לגרום לרישומה של התכנית המופקדת בלשכת רישום המקרקעין, לצורך רישומה של הערת הפקדת תכנית איחוד וחלוקה, בהתאם לסעיף 123 לחוק.
- ג. באחריות יוזם התכנית, לרשום את החלוקה החדשה, בהתאם לטבלת ההקצאות המספחת למסמכי התכנית, ולודא צירוף נסחי רישום עדכניים בטאבו, לטבלת ההקצאות, וזאת בלא לגרוע מאחריותו לעדכן מדי פעם את טבלת ההקצאות לפי החלוקה החדשה.

6.3**היטל השבחה**

היטל השבחה ייגבה וישולם עפ"י חוק.

6.4**בינוי ו/או פיתוח**

לפי הוראות תוכניות תקפות והנחיות מהנדס הועדה.

6.5**חשמל**

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה
 1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת חשמל.
 - ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל
- לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון: מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני
- על אף האמור להעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ומתקני חשמל במרחקים קטנים מן הנקוב להעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבנה תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית ובין חברת חשמל.
- לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.
- לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

6.6	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	הבניין יהיה מחובר למערכת ביוב ומים מרכזית, לפי דרישות הועדה המקומית ומשרד הבריאות.

6.7	הוראות פיתוח
	בניה משמרת מים : השטח יפותח באופן שיבטיח שימור של מי נגר עילי כמפורט להלן : - בתאי שטח לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. - ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע ועל ידי כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. - מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. - שטחי החדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לא נקבעו שלבי ביצוע בתכנית זו	

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

	זמן משוער לביצוע התוכנית כ- 5 שנים מיום אישורה
--	--

אזור	צבע וסימון בתשרי	תכלית האזור	מס' יחיד מירבי	מס' מגורים מירבי	שטח מגרש מוקדמלי	רוחב מינימלי של חזית המגרש	שטח עיקרי מירבי כולל		שטח שירות מירבי כולל		תכנית בטיח מירבית (4)	מס' קומות מירבי/גובה מירבי	טבלת זכויות שטח/969/ג		
							מפל	מתחת הקרקע	מעל הקרקע	מתחת הקרקע			קדמי	צדדי	אחורי
אזור מגורים חקלאיים	פסים בצבע ירוק כהיר על רקע צהוב	הוראות הבניה, השימושים המותרים והכללות הבניה – ע"פ תכנית שד/969. ראה תשריט שוליים מס' (1) בדבר זכויות הבניה.													
אזור מגורים חקלאיים מיוחד	צהוב	1. מגורים 2. מבני משק חקלאיים 3. עיבוד חקלאי	1 (2)	1 (2)	440 מ"ר או כמסומן בתשריט				200 מ"ר	75 מ"ר - כולל 30 מ"ר לשתי חזיות ו- 12 מ"ר לחצר משק (3).	35%	2 קומות לא כולל מרתף וחדר יציאה (5)	כמסומן בתשריט	3.0 מ' או קיים	6.0 מ' או קיים
אזור מגורים מיוחד	כתום	מגורים	1	1	450 מ"ר או (6) כמסומן בתשריט				200 מ"ר	75 מ"ר - כולל 30 מ"ר לשתי חזיות ו- 12 מ"ר לחצר משק (3).	35%	2 קומות - לא כולל מרתף וחדר יציאה (5)	כמסומן בתשריט	3.0 מ' או קיים	4.0 מ' או קיים
אזור חקלאי מיוחד	פסים בצבע ירוק כהיר על רקע לבן	1. עיבוד חקלאי 2. מבני משק חקלאיים			כמסומן בתשריט					מבני משק חקלאיים ומבנים לחקוקת בעלי חיים בחוראת סעיף 16.	35%				
אזור חקלאי	פסים בצבע ירוק כהיר על רקע לבן	עיבוד חקלאי (9)			כמסומן בתשריט לא ניתן לחלוקה					בהתאם לתוספת הראשונה לחוק ולאחר תתיחסות ועד המושב ואישור הועדה המקומית.					
שטח עיבורי פתוח	ירוק כהיר	שבילים, דרכים, מבנים תרבותיים ונטיעות			כמסומן בתשריט					אסורה כל בניה למעט השימושים המותרים בחוראת סעיף 18 ובהתאם לתכנית גיטון באישור הועדה המקומית.					
שטח עיבורי פתוח מיוחד	ירוק כהיר וקווים שחורים אלכסוניים	מעבר תנועה ותשתיות			כמסומן בתשריט					רוחב מעבר - כמסומן בתשריט					
אזור למבני עיבור	חום מתוחם חום כהה	כמפורט בסעיף 188 לחוק			כמסומן בתשריט					בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח באישור ועדה מקומית. סה"כ בניה 60% משטח המגרש, כולל שטחי שירות.	30%	2 קומות מעל קומות מרתף	5 מ' או לפי תשריט	4 מ' מגבול אזור שימושי קרקע גובל	5 מ' מגבול אזור שימושי קרקע גובל
אזור בית עלמין	צהוב עם רשת קווים בירוק	בית עלמין			כמסומן בתשריט					כמפורט בסעיף 21.					
אזור מלאכה	סגול	מלאכה			כמסומן בתשריט					בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח באישור ועדה מקומית. סה"כ בניה 40% משטח המגרש, כולל שטחי שירות.		1	לפי תשריט	5 מ'	10 מ'

הערות:

- באזור מגורים חקלאיים תוסיף הועדה המקומית 6% משטח המגרש כשטחים עיקריים אם תתבקש לעשות כך ע"י מגיש בקשה להיתר בניה, מבלי שבקשה זו יתחשב כסטיה מהוראות תכנית זו. בכל מקרה לא יעלה סך אחוזי הבניה לשימושים עיקריים במגרש באזור מגורים חקלאיים על 21% משטחו.
- למעט מצב בו קיימים שני מבני מגורים כשאחד מהם מיועד להריסה כתנאי לבניית יחיד באזור מגורים מיוחד כמפורט בסעיף 27.2.
- ניתן למקם שטחי שירות בקומת המרתף - כמפורט בסעיף 14.10. יודגש כי בכל מקרה לא יעלה שטח המירבי הכולל של שטחי השירות על 75 מ"ר, כולל השטחים במרתף.
- תכנית מירבית בקומת הקרקע לכלל המבנים הבנויים - כולל מבני מגורים, מבני משק, מבני עיר חקלאיים וכל מבנה מקורה אחר, קבוע או יביל.
- שיא מירבי בגג רעפים - 9.0 מ', שיא מירבי בגג שטוח - 7.8 מ'.
- למעט המגרשים המפורטים בסעיף 23.3 להוראות תכנית זו.
- קו הבנין למעברים יהיה 3.0 מ' או לפי הקיים - ראה סעיף 14.3.3.
- קווי בנין לחזיתות: הקמת סככה למכוניות פרטיות תורשה בקו בנין 1.5 מ' בחזית, או בקו בנין "0" באישור הועדה המקומית.
- כמו כן, בקו בנין צדדי 2.0 מ', או "0" בהסכמת השכן ובתנאי מרווח של 3.0 מ' מבית המגורים השכן.
- בחלקה 25 בגוש 6320 קיים מבנה מגורים בהיתר. כל זכויות והוראות הבניה למבנה זה חנם והם למכנים באזור מגורים מיוחד כמצוין בלוח אזורים זה, קוי הבנין חנם כמסומן בתשריט. ראה גם סעיף 15.2