

הוראות התכנית

תכנית מס' 417-0643304

העברת זכויות, חלקה 29 גוש 4050, כפר סירקין שד/מק/29/969

מרכז

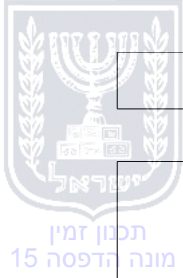
מחוז

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 להעביר זכויות בסך כולל של 100 מ"ר ממגרשים ביעוד מגורים א' 50 מ"ר מכל מגרש, למגרש ביעוד מגורים בישוב כפרי.
היתרים קיימים: במגרש ביעוד מגורים בישוב כפרי קיים היתר מספר 93178 לשתי יחיד, בגודל 241.86 מ"ר ו-162.81 מ"ר, ומרתף בגודל 30 מ"ר. סה"כ מ"ר קיים בהיתר לשתי היחידות 434.67 מ"ר. בהיתר המילולי הנושא אותו המספר, 93178, קיים סה"כ 442.19 מ"ר לשתי היחידות.
לאחר אישור תכנית זו סה"כ השטח העיקרי המותר במגרשים יהיה: 150 מ"ר ביעוד מגורים א' ו- 300 מ"ר 'מגורים בישוב כפרי'.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

העברת זכויות, חלקה 29 גוש 4050, כפר סירקין שד/מק/
29/969

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 417-0643304

1.2 שטח התכנית 4.909 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) 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	193368
קואורדינאטה Y	664998

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	הגפנים		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4050	מוסדר	חלק		29

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
שד/969/ג	401, 399, 29

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		איה אלכסנדר		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	31/12/2018	איה אלכסנדר	08: 44 31/12/2018	נספח מצב מאושר	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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
מגיש	פרטי	אילנית צים			כפר סירקין	הגפנים		050-1010101	050-1010101	adizim33@gmail.com
מגיש	פרטי	עדי צים			כפר סירקין	הגפנים		050-1010101	050-1010101	adizim33@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אילנית צים			כפר סירקין	הגפנים		050-1010101	050-1010101	adizim33@gmail.com
פרטי	עדי צים			כפר סירקין	הגפנים		050-1010101	050-1010101	adizim33@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

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	לאוניד לייפמן	832		פתח תקוה	פרישמן דוד	1	03-9310021	03-9310021	



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

העברת שטח עיקרי בין תאי שטח

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. העברת שטח עיקרי ממגורים א' (תא שטח 399) למגורים בישוב כפרי (תא שטח 29A) לפי סעיף 62 א(א) 6.
- ב. העברת שטח עיקרי ממגורים א' (תא שטח 401) למגורים בישוב כפרי (תא שטח 29A) לפי סעיף 62 א(א) 6.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים א'	401,399	להריסה
מגורים בישוב כפרי	29A	להריסה
קרקע חקלאית	29B	

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
401,399	מגורים א'	להריסה
29A	מגורים בישוב כפרי	להריסה

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי מיוחד	1,513	30.82
אזור מגורים חקלאיים מיוחד	2,400	48.89
אזור מגורים מיוחד	996	20.29
סה"כ	4,909	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	996.45	20.30
מגורים בישוב כפרי	2,400.38	48.89
קרקע חקלאית	1,512.56	30.81
סה"כ	4,909.39	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים בלבד
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח - בניה: לא תותר בניה על עמודים גובה הבנין ימדד מה 0.00. 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. תותר בניה עליית גג בחלל גג משופע. שטח חלל עליית הגג יחושב בהתאם לתקנות התכנון והבניה חדר יציאה לגג בבנין עם גג שטוח יכלול במנין השטחים העיקריים המותרים כמפורט בט' 5 - חניה: תקן החניה הינו של 2 חניות לכל יח"ד ניתן לאשר קירוי החניות בשטח כולל עד 30 מ"ר ובגובה שאינו עולה על 2.4 מ' שטח החניה יכלול בשטחי שירות המירביים המותרים החניה תבנה כחלק מהבנין או בנפרד ותבוצע בתחומי המגרש, החניות ייבנו ככל האפשר בצמודים של שני שכנים. -ממ"ד: עפ"י הוראות הג"א. שטח הממ"ד עד 7.5 מ"ר (כולל קירות) יחושב כשטח שרות -מרתף: תותר בניית קומת מרתף כחלק מהבנין, בשטח שלא יעלה על שטח הקומה שמעליו (קומת כניסה). לא תורשה חריגה או בליטות כלשהן מקו ההיקף של קומת הכניסה. בקומת מרתף ניתן יהיה למקם חניה, ממ"ד, חדר הסקה, חדר כביסה ומחסן לצרכי המשפחה והם יובאו במנין שטחי השרות המותרים לפי ט' 5. כניסה למרתף תהיה מתוך הדירה ולא בחדר מדרגות נפרד. לא תהיה דלת כניסה נפרדת מחוץ למרתף למעט גישה לרכב במקרה בו משמש המרתף גם לחניה. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.2 מ' נטו לשטחי שרות ולא יפחת מ 2.5 מ' לשטח עיקרי. חלונות יותרו רק בגובה של עד 50 ס"מ נטו. מפלס קומת הכניסה הקובעת לא יעלה על 1 מ' מגובה פני המדרכה מול כניסה זו. - מצללה (פרגולה): תותר הקמת מצללה עפ"י התקנות שבתוקף. - חצר משק: שטח חצר משק (לא מקורה) לא יעלה על 12 מ"ר, תותר הקמת קירות בהיקף בגובה עד 1.8 מ' קו

4.1	מגורים א'
	בנין צדדי ואחורי יכול להיות 0.0 בהסכמת השכן.
4.2	מגורים ב'שוב כפרי
4.2.1	שימושים
	מגורים, מבני משק, עיבוד חקלאי
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	- בניה :
	לא תותר בניה על עמודים
	גובה הבנין ימדד מה 0.00 .
	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.
	תותר בניה עליית גג בחלל גג משופע.
	שטח חלל עליית הגג יחושב בהתאם לתקנות התכנון והבניה
	חדר יציאה לגג בבנין עם גג שטוח יכלול במנין השטחים העיקריים המותרים כמפורט בטי' 5
	- חניה :
	תקן החניה הינו של 2 חניות לכל יח"ד
	ניתן לאשר קירוי החניות בשטח כולל עד 30 מ"ר ובגובה שאינו עולה על 2.4 מ'
	שטח החניה יכלול בשטחי שירות המירביים המותרים
	החניה תבנה כחלק מהבנין או בנפרד ותבוצע בתחומי המגרש, החניות ייבנו ככל האפשר בצמודים של שני שכנים.
	-ממ"ד :
	עפ"י הוראות הג"א. שטח הממ"ד עד 7.5 מ"ר (כולל קירות) יחושב כשטח שרות
	-מרתף :
	תותר בניית קומת מרתף כחלק מהבנין, בשטח שלא יעלה על שטח הקומה שמעליו (קומת כניסה). לא תורשה חריגה או בליטות כלשהן מקו ההיקף של קומת הכניסה.
	בקומת מרתף ניתן יהיה למקם חניה, ממ"ד, חדר הסקה, חדר כביסה ומחסן לצרכי המשפחה והם יובאו במנין שטחי השרות המותרים לפי ט' 5.
	כניסה למרתף תהיה מתוך הדירה ולא בחדר מדרגות נפרד. לא תהיה דלת כניסה נפרדת מחוץ למרתף למעט גישה לרכב במקרה בו משמש המרתף גם לחניה.
	גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.2 מ' נטו לשטחי שרות ולא יפחת מ 2.5 מ' לשטח עיקרי.
	חלונות יותרו רק בגובה של עד 50 ס"מ נטו.
	מפלס קומת הכניסה הקובעת לא יעלה על 1 מ' מגובה פני המדרכה מול כניסה זו.
	- מצללה (פרגולה) :
	תותר הקמת מצללה עפ"י התקנות שבתוקף.
	- חצר משק :

4.2

מגורים בישוב כפרי

שטח חצר משק (לא מקורה) לא יעלה על 12 מ"ר, תותר הקמת קירות בהיקף בגובה עד 1.8 מ' קו בנין צדדי ואחורי יכול להיות 0.0 בהסכמת השכן.

- בריכת שחיה:

תותר הקמת בריכת שחיה לפי הוראות "הקמת בריכות שחיה בתחום מרחב תכנון "דרום השרון"

4.3

קרקע חקלאית

4.3.1

שימושים

עיבוד חקלאי ומבני משק הקשורים לשימוש זה.

4.3.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

- תותר 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.
- ניקוז ושפכים בבנין לול באישור הלשכה הוטרינרית והסדרי המים באישור משרד החקלאות.
- הסדרי ניקוז ותיעול למבני חממות יהיה לפי הוראות משרד החקלאות ורשות הניקוז.
- מרווחים למבני המשק יהיו עפ"י לוח ההצבה של משרד החקלאות.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	שרות									
מגורים א'	399	502	150	(1) 75	(2)	225	1	(3)	2	1	3	3	4	5	
מגורים א'	401	494	150	(1) 75	(2)	225	1	(3)	2	1	3	3	4	5	
מגורים ב' - כפרי	29A	2400	300	(1) 75	(2)	375	1	(3)	2	1	3	3	6	5	
קרקע חקלאית	29B	1513	(4)					9	1		3	3	3	0	

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) א. כולל 30 מ"ר לשתי חניות ו-12 מ"ר לחצר משק

ב. ניתן יהיה להעביר שטחי שירות למרתף.

(2) ניתן יהיה להעביר שטחי שירות למרתף.

(3) גג רעפים 9 מ'

גג שטוח 7.8 מ'.

(4) הוועדה המקומית ראשית אשר הקמת מבני משק חקלאיים ומבנים לאחזקת בעלי חיים אחרים מבקר, עופות ודירים לצאן בהמלצת ועד המושב ובאישור משרד החקלאות, הרופא הוטרינרי הרשות, והיחידה האזורית לאיכות הסביבה.

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

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

6.2**בינוי ו/או פיתוח**

לפי הוראות תוכניות תקפות והנחיות מהנדס הועדה.

6.3**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, השחייתם 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.

6.4**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

הבניין יהיה מחובר למערכת ביוב ומים מרכזית, לפי דרישות הועדה המקומית ומשרד הבריאות.

6.5**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.

6.6**היטל השבחה**

היטל השבחה ייגבה וישולם עפ"י חוק.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****מספר שלב****תאור שלב****התנייה**

לא נקבעו שלבי ביצוע בתכנית זו

0

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית כ- 5 שנים מיום אישורה