

הוראות התכנית

תכנית מס' 417-0961110

שינוי צורת אזור המגורים בנחלה, כפר סירקין - שד/מק/969/30



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי דרום השרון
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

שינוי צורת אזור המגורים בנחלה 83 בכפר סירקין ללא שינוי בשטחו ושינוי קו בנין צידי מזרחי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי צורת אזור המגורים בנחלה, כפר סירקין - שד/מק/

30/969

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

417-0961110

מספר התכנית

4.987 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (1), 62א (א) (4)

פני סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	דרום השרון
קואורדינאטה X	192950
קואורדינאטה Y	665350

1.5.2 תיאור מקום

בחלקו הצפוני של כפר סירקין, רח' הדקלים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דרום השרון - חלק מתחום הרשות: כפר סירקין

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כפר סירקין	הדקלים	3	

שכונה לייר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4049	מוסדר	חלק	83	

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 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/969 ממשיכות לחול.	2550		12/07/1979



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 אביאל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אסף אביאל		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	07: 31 20/04/2021	אסף אביאל	20/04/2021	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 14

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	הידי הדסה לוי			כפר סירקין	הדקלים	3	050-7579643		dotan.levy4@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	הידי הדסה לוי			כפר סירקין	הדקלים	3	050-7579643		dotan.levy4@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת קרקע בבעלות המדינה.

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	אסף אביאל	108915	אביאל אדריכלים בע"מ	רמת הכובש	רמת הכובש		09-7619715	09-7619715	aviel@rmk.co.il
מודד מוסמך	מודד	ריאד עאסי	884		כפר ברא	כפר ברא (1)		03-9388813		riad_asi@walla.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 312.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 צורת אזור המגורים בנחלה בכפר סירקין ללא שינוי בשטחו ושינוי קו בנין צידי מזרחי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

(א) שינוי צורת אזור המגורים בנחלה ע"י איחוד וחלוקה לפי סעיף 62א (א) ס.ק. (1).

(ב) שינוי קו בנין לפי סעיף 62א (א) ס.ק. (4).



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	830A
קרקע חקלאית	830B
דרך מאושרת	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	100
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	830A
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	830B
להריסה	מגורים בישוב כפרי	830A
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים בישוב כפרי	830A
מגרש המחולק לתאי שטח	קרקע חקלאית	830B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	181	3.63
חקלאי	1,583	31.74
מגורים חקלאיים	3,223	64.63
סה"כ	4,987	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	180.77	3.63
מגורים בישוב כפרי	3,223.27	64.64
קרקע חקלאית	1,582.75	31.74
סה"כ	4,986.79	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	מגורים, מרתף, בריכת שחיה פרטית.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בנייה
	(1) תותר הקמת בריכת שחיה פרטית במגרש ששטחו המינימלי יהיה 750 מ"ר. (2) הנחיות להקמת בריכת השחיה עפ"י הוראות תכנית שד/1000/ב.
ב	מרתפים
	(1) תותר בניית קומת מרתף כחלק מהבניין, בשטח שלא יעלה על שטח הקומה שמעליו (קומת הכניסה). לא תורשה חריגה או בליטות כלשהן מקו ההיקף של קומת הכניסה. (2) בקומת המרתף ניתן יהיה למקם חניה, ממ"ד, חדר הסקה, חדר כביסה ומחסן לצרכי המשפחה והם יובאו במנין שטחי השרות המותרים. (3) כניסה למרתף של דירה תהיה מתוך הדירה ולא בחדר מדרגות נפרד. לא תהיה דלת כניסה נפרדת מחוץ למרתף, למעט גישה לרכב במקרה בו המרתף משמש גם לחניה. (4) גובה קומת המרתף נטו לא יעלה על 2.2 מ' לשטחי שרות, ולא יפחת מ-2.5 מ' לשטח עיקרי. (5) חלונות יותרו רק בגובה של עד 50 ס"מ נטו. (6) מפלס קומת הכניסה הקובעת לע יעלה על 1 מ' מגובה פני המדרכה מול כניסה זו.
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	עיבוד חקלאי ומבנים הקשורים בחקלאות בלבד, הכל בהתאם לתוספת הראשונה לחוק לאחר התייחסות ועד המושב ואישור הועדה המקומית.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	כמפורט בחוק התכנון והבניה - התשכ"ה 1965.
4.3.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
							שרות	עיקרי			
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי	מגורים בישוב כפרי
5	5	4	3 (6)	1	2	525 (3)	(2)	450	75 (1)	3223	830A

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) 30 מ"ר חניה, 12.5 מ"ר ממ"ד, 10 מ"ר מחסן, 10 מ"ר חדר כביסה, 12.5 חדר הסקה.
- (2) ניתן למקם שטחי שרות בקומת המרתף בכפוף לסעיף 4.1 אי לעיל.
- (3) תותר דירה שלישית בשטח של 55 מ"ר עיקרי ושרות ממניין השטחים לבניה.
- (4) הועדה המקומית רשאית להתיר דירה שלישית, בתנאי שיובטח כי זו תשמש למגורי הוריו של מחזיק החלקה ובאישור הועד המקומי.
- (5) 9 מ' לגג רעפים. 7.8 מ' לגג שטוח.
- (6) בניה חדשה וכן תוספת למבנה קיים תהיה לפי קו בנין 4 עפ"י תב"ע שד/969/ג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

<p>6.1 קווי בנין</p> <p>בניה חדשה וכן תוספת למבנה קיים תהיה לפי קווי הבניין עפ"י תב"ע בתוקף קודמת.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>מקומות החניה יהיו בתחום המגרש ובהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 איחוד וחלוקה</p> <p>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.</p> <p>ב) באחריות יוזם התכנית לגרום לרישומה של התכנית המופקדת בלשכת רישום המקרקעין, לצורך רישומה של הערת הפקדת תכנית איחוד וחלוקה, בהתאם לסעיף 123 לחוק.</p> <p>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.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 ניהול מי נגר</p> <p>א) לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>ב) ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י ניהול, שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>ג) מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. בהתאם לכך התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים פתוחים.</p> <p>ד) יותקנו אמצעים הנדסיים להחדרת הנגר אל תת הקרקע ושימורו במידת האפשר בתחום המגרש.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>על עצים הבוגרים בתחום התכנית יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א) הבטחת ביצוע תשתיות.</p> <p>ב) מבנים ללא היתר יהיו מיועדים להריסה תוך 18 חודש מיום מתן תוקף לתכנית אלא אם יוצא היתר בניה עד תום תקופה זו.</p> <p>ג) תכנון מערכות הביוב יהיה תואם את הדרישות המחמירות של משרד הבריאות באזור רגיש מבחינה הידרולוגית.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7</p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	<p>6.7</p>

7. ביצוע התכנית

<p>7.1 שלבי ביצוע</p>	<p>7.1</p>
------------------------------	------------

7.2 מימוש התכנית

תוך 15 שנים מיום אישור התכנית כחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14