

הוראות התכנית

תכנית מס' 417-0333450

הצרכת שטחים, גוש 4049 חלקה 106, כפר סירקין - שד/מק/969/31



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

תכנית זו עוסקת באיחוד וחלוקה מחדש בתוך חלקה 106, על מנת להעביר את מגרשי המגורים אי אל החזית ללא שינוי בסך כל שטחי היעודים וללא תוספת זכויות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הצרחת שטחים, גוש 4049 חלקה 106, כפר סירקין - שד/מק/969/31	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
417-0333450	מספר התכנית	
5.047 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
62 א (א), 62 א (א) (4)	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי דרום השרון

193025 קואורדינאטה X

664785 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מרכז כפר סירקין.

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	הבנים	18	

שכונה לייר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4049	מוסדר	חלק	106	

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	485,483

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	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

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	נספח עצים	15: 41 01/08/2021	יצחק בן אבי	01/08/2021	1	1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט מצב מאושר	11: 10 18/07/2021	אסף אביאל	18/07/2021	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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	אביב שפירא			פתח תקוה	עמי	5	050-5530012		zehavashapira@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אביב שפירא			פתח תקוה	עמי	5	050-5530012		zehavashapira@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	יצחק בן אבי	618		נתניה	עמק חפר	69	09-8622396	09-8644111	Ben-avi@ben-avi.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 מגרשי המגורים לחזית על-ידי איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים, ללא שינוי בשטחי המגרשים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א) איחוד וחלוקה של מגרשים כמשמעותם בפרק ג' סימן ז' ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע לפי סעיף 62 א(א) ס.ק. (1).

ב) קביעת קווי בנין לפי סעיף 62 א(א) ס.ק. (4).



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	485,483
מגורים בישוב כפרי	106A
קרקע חקלאית	106B
דרך מאושרת	101
שביל	106C

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	שביל	106C
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	101
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	485,483
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	106A
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	106B
מבנה להריסה 2	מגורים א'	483
מבנה מוצע	מגורים א'	485,483
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים א'	485,483
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים בישוב כפרי	106A
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	קרקע חקלאית	106B
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	106C

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי מיוחד	1,533	30.37
אזור מגורים חקלאיים מיוחד	2,009	39.81
אזור מגורים מיוחד	1,024	20.29
דרך מאושרת	44	0.87
שטח ציבורי פתוח מיוחד	437	8.66
סה"כ	5,047	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	43.54	0.86
מגורים א'	1,024.02	20.29
מגורים בישוב כפרי	2,009.2	39.81
קרקע חקלאית	1,533.14	30.38
שביל	437.22	8.66
סה"כ	5,047.12	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים, מרתף, בריכת שחיה פרטית.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	הנחיות והוראות הקמת בריכת השחיה יהיו בכפוף לתכנית המתאר שד/1000/ב.
ב	מרתפים
	<p>א) תותר בניית מרתף כחלק מהבנין, בשטח שלא יעלה על שטח הקומה שמעליו (קומת הכניסה). לא תורשה חריגה או בליטות כלשהן מקו ההיקף של קומת הכניסה.</p> <p>ב) בקומת המרתף ניתן יהיה למקם חניה, ממ"ד, חדר הסקה, חדר כביסה ומחסן לצרכי המשפחה והם יובאו במנין שטחי השרות המותרים.</p> <p>ג) 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.</p> <p>ד) גובה קומת המרתף נטו לא יעלה על 2.2 מ' לשטחי שרות, ולא יפחת מ-2.5 מ' לשטח עיקרי.</p> <p>ה) חלונות יותרו רק בגובה של עד 50 ס"מ נטו.</p> <p>ו) מפלס קומת הכניסה הקובעת לא יעלה על 1.0 מ' מגובה פני המדרכה מול כניסה זו.</p>
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים
	מגורים, מבני משק ועיבוד חקלאי, מרתף, בריכת שחיה פרטית.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	הנחיות והוראות הקמת בריכת השחיה יהיו בכפוף לתכנית המתאר שד/1000/ב.
ב	מרתפים
	<p>א) תותר בניית מרתף כחלק מהבנין, בשטח שלא יעלה על שטח הקומה שמעליו (קומת הכניסה). לא תורשה חריגה או בליטות כלשהן מקו ההיקף של קומת הכניסה.</p> <p>ב) בקומת המרתף ניתן יהיה למקם חניה, ממ"ד, חדר הסקה, חדר כביסה ומחסן לצרכי המשפחה והם יובאו במנין שטחי השרות המותרים.</p> <p>ג) 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.</p> <p>ד) גובה קומת המרתף נטו לא יעלה על 2.2 מ' לשטחי שרות, ולא יפחת מ-2.5 מ' לשטח עיקרי.</p> <p>ה) חלונות יותרו רק בגובה של עד 50 ס"מ נטו.</p> <p>ו) מפלס קומת הכניסה הקובעת לא יעלה על 1.0 מ' מגובה פני המדרכה מול כניסה זו.</p>
4.3	קרקע חקלאית
4.3.1	שימושים
	<p>א) עיבוד חקלאי ומבני משק הקשורים לשימוש זה בלבד.</p> <p>ב) הועדה המקומית רשאית לאשר הקמת מבנים לבעלי חיים אחרים מבקר, עופות, ודירים לצאן בהמלצת ועד המושב ובאישור משרד החקלאות, הרופא הוטרינרי הרשותי, והיחידה האזורית</p>

4.3	קרקע חקלאית
	לאיכות הסביבה. (ג) לא יותרו שמושים לרפתות ולדירים.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	כמפורט בחוק התכנון והבניה-התשכ"ה 1965
4.4.2	הוראות
4.5	שביל
4.5.1	שימושים
	מעבר כלי רכב והולכי רגל, גינון, נטיעות ומעבר תשתיות תת-קרקעיות, הקשורות לביוב, ניקוז, תקשורת וחשמל, הכל באישור הועדה המקומית. שטח זה לא להפקעה.
4.5.2	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	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(3) 9	1	(2)		(1) 75	200	523	483	מגורים א'
5 (6)	6	3	0 (5)	1	2 (4)	9 (3)	1	(2)		(1) 75	200	501	485	מגורים א'
5	6	0 (5)	3	1	2 (4)	9 (3)	1	(2)		(1) 75	200	2009	106A	מגורים בישוב כפרי
4	6	3	3	1	2 (4)	9 (3)	1	(7)		(1) 75	200			

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

הערה ברמת הטבלה:

(א) זכויות הבניה ללא שינוי - כמפורט בתכנית שד/969/ג.

(ב) ניתן יהיה לבנות את בניי המגורים במגרשים 483, 485 בקו בנין צידי, בין המגרשים, בין 0 ל- 3 מ'.

(ג) זכויות הבניה נוצלו (3 יחידות) ולא תותר יחידת הורים בשטח.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) כולל 30 מ"ר ל-2 חניות ו-12 מ"ר לחצר משק.

(2) ניתן למקם שטחי שירות בקומת המרתף כמפורט בסעיף 4.1.2 יודגש כי בכל מקרה לא יעלה שטח המירבי הכולל של שטחי השירות על 75 מ"ר כולל השטחים במרתף.

(3) לגג רעפים. 7.8 מ' לגג שטוח.

(4) ניתן לבנות חדר יציאה לגג.

(5) או 3 מ'.

(6) 4.2 מקומי למבנה קיים.

(7) ניתן למקם שטחי שירות בקומת המרתף כמפורט בסעיף 4.2.2 יודגש כי בכל מקרה לא יעלה שטח המירבי הכולל של שטחי השירות על 75 מ"ר כולל השטחים במרתף.

6. הוראות נוספות

6.1	חניה	מקומות החניה יהיו בהתאם לתקן בעת הוצאת היתר הבניה ובתחום המגרש.
6.2	חלוקה ו/ או רישום	<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>
6.3	ניהול מי נגר	<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>
6.4	שמירה על עצים בוגרים	<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית ובנספח הבינוי בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p> <p>ב. תנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה וכן אישור לפי פקודת היערות.</p>
6.5	הפקעות ו/או רישום	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.6	הפקעות לצרכי ציבור	השטחים המיועדים לצרכי ציבור יוקנו לרשות המקומית ויירשמו על שמה ללא תמורה, בהתאם להוראות סעיף 26 ופרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה, וזאת כשהם פנויים מכל מבנה וחפץ.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים מיום אישור התכנית כחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16