

הוראות התכנית

תכנית מס' 417-1168194

איחוד וחלוקה, גוש 4049 חלקה 69, שטרובך, כפר סירקין שד/מק/34/969

מרכז

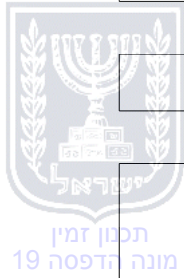
מחוז

מרחב תכנון מקומי דרום השרון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005273692/310>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית עוסקת באיחוד וחלוקה מחדש בתוך חלקה 69, על מנת להעביר את המגרשים בייעוד מגורים א' אל החזית, ללא שינוי בשטח כל ייעוד ובסך כל שטחי הייעודים וללא תוספת זכויות בניה.  
בחלקה שני מיבנים בהיתר: היתר מספר 1926 למבנה בין שתי קומות בשטח 102.9 מ"ר, והיתר מספר 202202 למבנה בן קומה אחת בשטח עיקרי של 199.75 מ"ר, שטח שירות של 45.19 מ"ר וחדר מכונות תת קרקעי בשטח של 4.8 מ"ר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

|                                                                 |                        |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------|
| שם התכנית                                                       | שם התכנית ומספר התכנית |
| איחוד וחלוקה, גוש 4049 חלקה 69, שטרובך, כפר סירקין שד/מק/969/34 |                        |

|             |             |
|-------------|-------------|
| מספר התכנית | 417-1168194 |
|-------------|-------------|

|            |            |
|------------|------------|
| שטח התכנית | 4.980 דונם |
|------------|------------|

|              |              |
|--------------|--------------|
| סיווג התכנית | סוג התכנית   |
| 1.4          | תכנית מפורטת |

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

|               |                                                         |
|---------------|---------------------------------------------------------|
| לפי סעיף בחוק | 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (א4), 62 א (א) (9) |
|---------------|---------------------------------------------------------|

|                  |                                           |
|------------------|-------------------------------------------|
| היתרים או הרשאות | תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות |
|------------------|-------------------------------------------|

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי

דרום השרון

קואורדינאטה X

192529

קואורדינאטה Y

664606

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

פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| ישוב       | רחוב     | מספר בית | כניסה |
|------------|----------|----------|-------|
| כפר סירקין | המרגניות | 4        |       |

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 4049     | מוסדר   | חלק           | 69                  |                   |

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    | 541 - 542, 69    |

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 | 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

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

| סוג המסמך      | תחולה | תיאור המסמך    | קנה מידה | מספר עמודים/גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך  | תאריך יצירה | נכלל בהוראות התכנית |
|----------------|-------|----------------|----------|-------------------|-------------|-------------|-------------|---------------------|
| הוראות התכנית  | מחייב |                |          |                   |             | איה אלכסנדר |             | כן                  |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | תשריט מצב מוצע | 1: 250   | 1                 |             | איה אלכסנדר |             | לא                  |

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

| סוג המסמך | תחולה | תיאור המסמך    | קנה מידה | מספר עמודים/גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך  | תאריך יצירה       | נכלל בהוראות התכנית |
|-----------|-------|----------------|----------|-------------------|-------------|-------------|-------------------|---------------------|
| מצב מאושר | רקע   | נספח מצב מאושר | 1: 250   | 1                 | 06/02/2023  | איה אלכסנדר | 06: 16 09/01/2024 | לא                  |

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

## 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 | מרדכי שטרובך |            |          | כפר סירקין | המרגניות | 4   |       |     | motis10@gmail.com |
| מגיש        | פרטי | שולה זייק    |            |          | כפר סירקין | המרגניות | 4   |       |     | motis10@gmail.com |

### 1.8.2 יזם

| סוג  | שם           | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב       | רחוב     | בית | טלפון | פקס | דוא"ל             |
|------|--------------|------------|----------|------------|----------|-----|-------|-----|-------------------|
| פרטי | מרדכי שטרובך |            |          | כפר סירקין | המרגניות | 4   |       |     | motis10@gmail.com |
| פרטי | שולה זייק    |            |          | כפר סירקין | המרגניות | 4   |       |     | motis10@gmail.com |

### 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 מרלי אדריכלים בע"מ        | תל אביב-יפו | שור      | 25  | 03-5221161 | 03-5221161 | office@alx-arch.com  |
| מודד מוסמך  | מודד      | דרור בן נתן | 594        | חברת ד. בן נתן מדידות (1998) בע"מ | תל אביב-יפו | יצחק שדה | 34  | 03-5374395 | 03-5374395 | office@adror2000.com |

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

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

הצרכת מגרשים בייעוד מגורים א' לחזית החלקה ע"י איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים, ללא שינוי בשטח כל מגרש.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. איחוד וחלוקה ללא שינוי סה"כ שטח של כל אחד מהיעודים לפי סעיף 62 א(א) (1)

ב. שינוי קווי בניין לפי סעיף 62 א(א) (4)

ג. שינוי גובהם של בניינים לפי סעיף 62 א(א) (4א)

ד. כל ענין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147, שינוי גובה מרתפים לגובה 2.4 מ' במקום 2.2 מ' לפי סעיף 62 א(א)

9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

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

| יעוד        | תאי שטח  |
|-------------|----------|
| מגורים א'   | 542, 541 |
| משק עזר     | 69A      |
| קרקע חקלאית | 69B      |
| דרך משולבת  | 1101     |

| סימון בתשריט | יעוד      | תאי שטח כפופים |
|--------------|-----------|----------------|
| להריסה       | מגורים א' | 542, 541       |
| להריסה       | משק עזר   | 69A            |

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

| יעוד                      | מ"ר   | אחוזים |
|---------------------------|-------|--------|
| אזור חקלאי מיוחד          | 1,701 | 34.16  |
| אזור מגורים חקלאיים מיוחד | 2,066 | 41.49  |
| אזור מגורים מיוחד         | 1,001 | 20.10  |
| דרך משולבת                | 212   | 4.26   |
| סה"כ                      | 4,980 | 100    |

**מצב מוצע**

| יעוד        | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-------------|-----------|--------------|
| דרך משולבת  | 212.03    | 4.26         |
| מגורים א'   | 1,001.39  | 20.11        |
| משק עזר     | 2,065.83  | 41.48        |
| קרקע חקלאית | 1,701.12  | 34.16        |
| סה"כ        | 4,980.38  | 100          |

**4. יעודי קרקע ושימושים**

| <b>4.1</b>   | <b>מגורים א'</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>4.1.1</b> | <b>שימושים</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|              | מגורים, מרתף, בריכת שחיה פרטית.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>4.1.2</b> | <b>הוראות</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>א</b>     | <b>בינוי</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|              | <p>1. הנחיות והוראות בריכת שחיה בכפוף לתכנית המתאר שד/1000/ב</p> <p>2. מרתפים :</p> <p>(א) 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.</p> <p>(ב) בקומת המרתף ניתן יהיה למקם חניה, ממ"ד, חדר הסקה, חדר כביסה ומחסן לצרכי המשפחה והם יובאו במנין שטחי השרות המותרים עפ"י לוח האזורים.</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 2.4 מ' לשטחי שירות, ולא יפחת מ-2.5 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 1.00 מ' מגובה פני המדרכה מול כניסה זו.</p> |
| <b>4.2</b>   | <b>משק עזר</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>4.2.1</b> | <b>שימושים</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|              | מגורים, מרתף, בריכת שחיה פרטית.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>4.2.2</b> | <b>הוראות</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>א</b>     | <b>בינוי</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|              | <p>1. כל ההוראות בהתאם לתכנית התקפה מס' שד/969/ג</p> <p>2. מרתפים :</p> <p>(א) 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.</p> <p>(ב) בקומת המרתף ניתן יהיה למקם חניה, ממ"ד, חדר הסקה, חדר כביסה ומחסן לצרכי המשפחה והם יובאו במנין שטחי השרות המותרים עפ"י לוח האזורים.</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 2.4 מ' לשטחי שירות, ולא יפחת מ-2.5 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 1.00 מ' מגובה פני המדרכה מול כניסה זו.</p>             |
| <b>4.3</b>   | <b>קרקע חקלאית</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>4.3.1</b> | <b>שימושים</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|              | (א) עיבוד חקלאי ומבני משק הקשורים לשימוש זה בלבד                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |



| 4.3   | קרקע חקלאית                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       | <p>(ב) הוועדה המקומית רשאית לאשר הקמת מיבנים לבעלי חיים אחרים מבקר, עופות, ודירים לצאן בהמלצת ועד המושב ובאישור משרד החקלאות, הרופא הוטרינרי הרשותי, והיחידה האזורית לאיכות הסביבה.</p> <p>(ג) לא יותרו שימושים לרפתות ולדירים.</p> <p>(ד) השימושים יהיו במישרין ובהתאם לתוספת הראשונה לחוק</p> |
| 4.3.2 | הוראות                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 4.4   | דרך משולבת                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 4.4.1 | שימושים                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|       | <p>הדרך תשמש למעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, ריהוט רחוב, לתשתיות, לעמודי תאורה לנטיעות עצי צל וכד.</p>                                                                                                                                                                                          |
| 4.4.2 | הוראות                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| א     | <p><b>דרכים</b></p> <p>מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט ותיאסר בניה כלשהי.</p>                                                                                                                                                                                                            |



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) |       |         |     |
|-------------|---------|-----------------|-------------------|--------|--------------------|-------------------|-----------|------------------------------------|-------------------|------------|---------------|-------|---------|-----|
|             |         |                 | מעל הכניסה הקובעת |        | מתחת לכניסה הקובעת |                   |           |                                    | מעל הכניסה הקובעת | צידי- ימני | צידי- שמאלי   | אחורי | קדמי    |     |
|             |         | עיקרי           | שרות              | שרות   |                    |                   |           |                                    |                   |            |               |       |         |     |
| מגורים א'   | 541     | 499             | 200               | 75 (1) | (2)                | 35                | 1         | (3)                                | 2 (4)             | 1          | 3 (5)         | 4 (5) | 3.5     | 5   |
| מגורים א'   | 542     | 502             | 200               | 75 (1) | (2)                | 35                | 1         | (3)                                | 2 (4)             | 1          | 2 (5)         | 3 (5) | 3.5 (6) | 5   |
| משק עזר     | 69A     | 2066            | 200               | 75 (1) | (2)                | 35                | 1         | (3)                                | 2 (4)             | 1          | 3             | 3     | 0       | 2.5 |
| קרקע חקלאית | 69B     | 1701            | (7)               |        |                    | 35                |           |                                    |                   |            |               |       |         |     |

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) כולל 30 מ"ר לשתי חניות + 12 מ"ר לחצר משק.  
(2) גובה מרתף 2.4 מ', ניתן למקם שטחי שירות בקומת מרתף, יודגש כי בכל מקרה לא יעלה שטח המירבי הכולל של שטחי השירות על 75 מ"ר כולל השטחים במרתף.  
(3) שיא מירבי בגג רעפים 9 מ' שיא מירבי בגג שטוח 8 מ'.  
(4) לא כולל מרתף וחדר יציאה לגג.  
(5) חניות ימוקמו בצמידות בין המגרשים בקו בנין 0.  
(6) ככל והמבנה יחרס, קווי הבניין יהיו ע"פ התכנית המאושרת.  
(7) בהתאם לתכנית התקפה מס' שד/969/ג.

**6. הוראות נוספות****6.1 הוראות תכנוניות****6.1.1 פיתוח ונוף**

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.

**6.2 תנאים בהליך הרשוי והביצוע****6.2.1 תנאים בהליך הרישוי**

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

**6.3 מקרקעין****6.3.1 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 ולודא צירוף נסחי רישום עדכניים בטאבו.

**6.3.2 הפקעות לצרכי ציבור**

1. מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כאמור בתכנית זו, יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית, ככל שלא יוחזרו לה ע"י רמ"י, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההקצאה המתוכננת לפחות 90 יום לפני מועד תחילת הליכי ההפקעה

**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