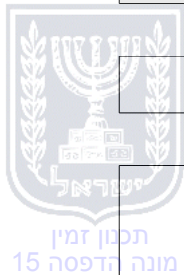


הוראות התכנית

תכנית מס' 417-1249788

הצרכת מגרשים, חלקה 61, כץ, כפר סירקין שד/מק/969/35



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי דרום השרון
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005326284/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית עוסקת באיחוד וחלוקה מחדש בבעלים אחד בתוך חלקה 61 גוש 4049, על מנת להעביר את המגרשים בייעוד מגורים א' אל החזית הצפונית, ללא שינוי בשטח כל ייעוד ובסך כל שטחי הייעודים וללא תוספת זכויות בניה.
בחלקה מבנה בהיתר: היתר מספר 54/88 למבנה בין שתי קומות בשטח 179 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

הצרחת מגרשים, חלקה 61, כץ, כפר סירקין שד/מק/
35/969

מספר התכנית
417-1249788

1.2 שטח התכנית

4.969 דונם

1.4 סיווג התכנית

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) (4א), 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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי דרום השרון

192766 קואורדינאטה X

664543 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום האילנות 22 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	22	האילנות	כפר סירקין

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4049	מוסדר	חלק	61	

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
61,558,557	שד/969/ג

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/05/2013		4703	6593	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/969/ג ממשיכות לחול.	שינוי	<u>שד/969/ג</u>
15/07/1999		4732	4784	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית שד/1000/ב. הוראות תכנית שד/1000/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>שד/1000/ב</u>
12/07/1979			2550	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית שד/969. הוראות תכנית שד/969 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>שד/969</u>



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	01/08/2023	איה אלכסנדר	05:49 25/06/2024	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	דוא"ל
מגיש	פרטי	פלורה כץ			כפר סירקין	האילנות	22	050-6806199	noa.katz77@gmail.com

תכנון זמין
מונה הדפסה 15**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
פרטי	פלורה כץ			כפר סירקין	האילנות	22	050-6806199	noa.katz77@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	איה אלכסנדר		אלכסנדר מרלי אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	שור	25	03-5221161	office@alx-arch.com
מודד מוסמך	מודד	ריאד עאסי	884	ריאד עאסי - מודד מוסמך	כפר ברא	כפר ברא	312	052-2758312	riad_asi@walla.com

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 מגרשים בייעוד מגורים א' לחזית הצפונית של החלקה ע"י איחוד וחלוקה בבעלים אחד, ללא שינוי בשטח כל מגרש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

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

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

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

ד. כל ענין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147, שינוי גובה מרתפים לגובה 2.4 מ' במקום 2.2 מ' לפי סעיף 62א(א)9



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
מגורים א'	558,557
משק עזר	61A
קרקע חקלאית	61B
דרך מאושרת	1002,1001

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זכות מעבר למעבר ברכב	משק עזר	61A
להריסה	משק עזר	61A

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי מיוחד	1,419	28.56
אזור מגורים חקלאיים מיוחד	2,351	47.31
אזור מגורים מיוחד	1,046	21.05
דרך קיימת	153	3.08
סה"כ	4,969	100

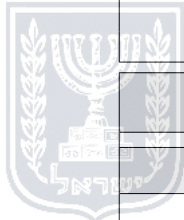
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	152.94	3.08
מגורים א'	1,046.11	21.05
משק עזר	2,350.72	47.31
קרקע חקלאית	1,419.33	28.56
סה"כ	4,969.1	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים, מרתף, בריכת שחיה פרטית.
4.1.2	הוראות
א	בינוי
	<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>
ב	הוראות כלליות
	הנחיות והוראות בריכת שחיה בכפוף לתכנית המתאר שד/1000/ב
4.2	משק עזר
4.2.1	שימושים
	מגורים, מרתף, בריכת שחיה פרטית.
4.2.2	הוראות
א	בינוי
	<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>
ב	הוראות כלליות
	כל ההוראות בהתאם לתכנית התקפה מס' שד/969/ג
4.3	קרקע חקלאית
4.3.1	שימושים

השימושים יהיו בהתאם להוראות התכנית המאושרת	
הוראות	4.3.2
הוראות כלליות	א
השימושים יהיו במישרין ובהתאם לתוספת הראשונה לחוק	
דרך מאושרת	4.4
שימושים	4.4.1
כל השימושים המותרים בהגדרת "דרך" בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965	
הוראות	4.4.2
דרכים	א
הדרך המאושרת מיקומה ורוחבה יהיה בהתאם לתכנית מאושרת	



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
								מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט				
								מתחת לכניסה הקובעת	שרות					עיקרי
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת									
5	3	3	3	1	(4) 2	(3)	1	35	(2)	(1) 75	200	516	557	מגורים א'
3	3	3	3	1	(4) 2	(3)	1	35	(2)	(1) 75	200	530	558	מגורים א'
5	0	3	3	1	(4) 2	(3)	1	35	(2)	(1) 75	200	2351	61A	משק עזר
											(5)	1419	61B	קרקע חקלאית

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) ניתן למקם שטחי שירות בקומת מרתף, יודגש כי בכל מקרה לא יעלה שטח המירבי הכולל של שטחי השירות על 75 מ"רף כולל השטחים במרתף.
- (3) שיא מירבי בגג רעפים 9 מ' שיא מירבי בגג שטוח 8.0 מ'.
- (4) לא כולל מרתף וחדר יציאה לגג.
- (5) בהתאם לתכנית התקפה מס' שד/969/ג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות תכנוניות

6.1.1 ניהול מי נגר

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.

6.2 תנאים בהליך הרשוי והביצוע

6.2.1 תנאים בהליך הרישוי

1. מבנים ללא היתר יהיו מיועדים להריסה תוך 18 חודש מיום מתן תוקף לתכנית אלא אם יוצא היתר בניה עד תום תקופה זו.
 2. תנאי למתן היתר הגשת תכנית לצרכי רישום. תנאי לתעודת גמר תצ"ר רשום.

6.3 מקרקעין

6.3.1 רישום

א. עם אישור התכנית, ייערך תשריט לצרכי רישום בידי מודד, כמשמעותו בפקודת המדידות לכל שטח התכנית אשר יאושר כחוק ע"י הועדה המקומית.
 ב. יש לגרום לרישומה של התכנית המופקדת בלשכת רישום המקרקעין, לצורך רישומה של הערת הפקדת תכנית איחוד וחלוקה, בהתאם לסעיף 123 לחוק.
 ג. יש לרשום את החלוקה החדשה ולודא צירוף נסחי רישום עדכניים בטאבו.

6.3.2 הפקעות לצרכי ציבור

1. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 - בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה, בהתאם לדיון מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל ולא יוחכרו ע"י רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם תוך 90 ימים ממועד קבלת ההודעה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

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

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15