

6.4.97

**משרד הפנים מחוז המרכז**  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס. 1/146/92/2/03  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 24.11.96 לאשר את התוכנית  
 תחום שיפוט מוניציפלי "גנות - הדר" - השרון  
 מס' תכנית מפורטת צש/2-6/22/1  
 סמל לחכנון

**משרד הפנים**  
 מעל מחוז המרכז  
 1-4-1997  
 נתקבל

המהווה שינוי לתכנית מתאר תכ. צש/2-123/2 - צש/07-0/2

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת צש/2-6/22/1 "גנות הדר", המהווה שינוי לתכנית מתאר תכ. צש/2/123/2 ולתכנית צש/07-0/2.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 7 דפים של הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית"), תשריט בק.מ. 1:1250, ו- 1:2500 (להלן "התשריט").
3. מיקום התכנית: מחוז - המרכז, ישוב - "גנות הדר", גוש - 8141, חלקות - 105, 97, 94, 80, 56-33, וחלקי חלקות - 103, 102, 101, 99, 96, 95, 87-81, 79, 57-59.
4. שטח התכנית: 89,300 מ"ר.
5. יוזמי התכנית: המועצה האיזורית "לב - השרון" והועדה המקומית "לב - השרון". דאר תל-מונד, מיקוד - 40600, טל. 09-960203.
6. בעלי הקרקע: מדינת ישראל - בניהול מנהל מקרקעי ישראל, תל-אביב.
7. עורך התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה "לב השרון" דאר תל-מונד, מיקוד - 40600, טל. 09-960203.  
 אדריכל יוסי טל  
 רח' הרצל 49 - זכרון יעקב, טל. 06-396855.
8. גבול התכנית: כמותחם בקו כחול בתשריט המצורף.
9. חלות התכנית: התכנית חלה על השטח המותחם בקו כחול בתשריט, המצורף לתכנית.
10. מטרות התכנית:
  1. קביעת איזור מגורים א' (מגרשים חדשים) ומגרש מסחרי.
  2. קביעת שטח ציבורי פתוח.
  3. קביעת תוואי דרכים, דרכים משולבות ושבילים.
  4. קביעת הואות בניה.
  5. תוספת 127 יח"ד ע"פ הבינוי המופיע בתשריט

החוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 תחומה לתכנון ולבניה לב השרון  
 1/146/92/2/03  
 3189  
 21...  
 קי"ר הועדה  
 ניהול הועדה

6.4.97  
 מתכנן המחוז  
 מועצה אזורית לב השרון  
 אלוט פריסאר  
 מקימי התכנית

11. יחס לתכניות אחרות:

א. יחס לתכנית מתאר: על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות, כפי שמופיעות בתקנון תכנית המתאר המקומית צש/0-0/2 ותכנית צש/2-6/22 על תיקוניה, במידה ולא שונו בתכנית זו.

ב. יחס לתכנית מפורטת בתוקף: תכניות מפורטות בתוך גבולות תכנית זו, אשר קבלו תוקף לפני תכנית זו, תשארנה בתוקפן, מלבד הפרשות נוספות לצרכי ציבור, או שינויים אחרים המצוינים במטרות תכנית זו. בכל מקרה של סתירה בין "הוראות התכנית" לתכנית הנ"ל, יחולו הוראות תכנית זו.

12. סימונים בתשריט:

1. גבול התכנית - קו כחול רצוף
2. גבול תכנית בנין מאושרת - קו כחול מקוטע
3. איזור מגורים א' - צבע כתום/צבע כתום מותחם בקו אדום.
4. איזור מסחרי - צבע אפור מותחם בקו סגול
5. שטח ציבורי פתוח - צבע ירוק
6. שטח פרטי פתוח - צבע ירוק מותחם בקו ירוק כהה.
7. דרך מאושרת/קיימת - צבע חום בהיר
8. דרך מוצעת - צבע אדום
9. מספר הדרך - מספר ברבע העליון של העיגול.
10. קו בנין - מספר ברבעים הצדדיים של העגול.
11. רוחב הדרך - מספר ברבע התחתון של העגול.
12. דרך לביטול - קוים חוצים אדומים באלכסון.
13. שביל - צבע ירוק כהה
14. מבנה מוצע - קו קונטור מבנה בצבע התשריט ובתוכו מספר.
15. מרכז אזרחי - צבע כתום עם קוים חוצים חומים באלכסון.

13. רשימת תכליות:
- 13.1 אזור מגורים א': ישמש לבניית מגורים צמודי קרקע חד משפחתיים או דו משפחתיים, בהתאם לתכנית הבינוי.
- 13.2 איזור מסחרי: ישמש לעסקים העוסקים במסחר קימעונאי, לצריכה ביתית.
- 13.3 שטח ציבורי פתוח: גנים ציבוריים, שטחי חורש וטוע, דרכים להולכי רגל, רחבות מרוצפות, גני שעשועים.  
בשטחים אלה תותר הקמת מבנים הדרושים לאחזקת האתר ולשירות לקהילה, כגון מגדל מים, תחנת שאיבה לביוב, תחנת טרנספורמציה, תעלות ביוב וניקוז וכד'.
- ברצועת השצ"פ לאורך דרך מס' 4 תוקם סוללת עפר ונטיעות למניעת רעש לבתי המגורים, ע"פ תכנית פיתוח מאושרת בוועדה המקומית.
- 13.4 שטח לדרך מוצעת: ישמש לכבישים, לחניה, למדרכות, תעלות ניקוז ומעבר קוי תשתיות.
- 13.5 שטח לדרך משולבת: תשמש לתנועה משולבת של הולכי רגל ורכב.  
הדרך תרוצף למלוא רוחבה או חלקה, ללא הפרדה בין מיסעה ומדרכה והגישה אליה תהיה על גבי אבן שפה מונמכת, כמו כניסה לחצר. הדרך תכלול תאורה ניקוז וריהוט רחוב.
- 13.6 שטח לשביל: ישמש למעבר הולכי רגל ולמעבר תשתיות.  
תותר בו תנועת כלי רכב, רק כגישה למגרשים פנימיים, שאינם גובלים בדרך.
14. הוראות בניה:
- 14.1 הוראות הבניה יהיו כפופות לתכנית בינוי מפורטת, שתאושר בוועדה המקומית.
- התכנית תיקבע ותחייב:
- א. מיקום חניות, צורתם וגודלם.
- ב. גובה  $\pm 000$  המבנים.
- ג. גדרות בין המבנים, גובהם וצורתם.
- ד. גדרות לחזית הרחוב, גובהם וצורתם.
- ה. פרטי סלוק אשפה, גומחות וארונות לתשתיות, רהוט רחוב וכד'.
- ו. דרישות ארכיטקטוניות למבנים, פיתוח חצרות ולמבני ציבור.
- ז. תאום תשתיות.

טבלת הוראות בניה 14.2

תכנית (כולל שטחי שירות)	מספר מבנים במגרש	גודל מגרש מינומלי (מ"ר)	אחוז	שטח בתכנית (מ"ר)	יעוד האזור
38 %	1 או 2 לפי המסומן בתשריט	ל - 1 יח"ד - 400 ל - 2 יח"ד - 600	56.5 %	50,444	מגורים א'
38 %	כנ"ל	1500 מ"ר או כפי שמסומן בתשריט	0.9 %	772	מגרש מסחרי
		----	20.9 %	18,674	ש.צ.פ ושכילים
		----	21.1 %	18,861	כבישים ודרכים משתלבות (קיים + מוצע)
		----	0.6 %	549	שטח פרטי פתוח
			100 %	89,300	סה"כ שטח

טבלת זכויות בניה 14.3

יעוד	שטח בניה במ"ר ליח"ד			גובה (מ')	מס' קומות	קוי בנין		
	שטח עיקרי מעל הקרקע	שטח עיקרי מתחת הקרקע	שטח מעל הקרקע			קדמי	אחורי	צדדי
מגורים א' 1 יח"ד במגרש	240	60	מרתף לפי הוראות	8.5 מ' משיא גג רעפים עד מפלס ± 000 כפי שיקבע בתכנית הבינוי	2 + מרתף	5	5	3-4
מגורים א' 2 יח"ד במגרש	190	45	סעיף 14.2	235				
מסחרי	300	50	כנ"ל	6.5 מ'	1 + מרתף			כנ"ל

14.4 הוראות לבניית מרתף:

תותר בניית קומת מרתף ובתנאי: כל חדרי העזר יכללו בה, גובהה לא יעלה על 2.20 מ' והכניסה אל קומת המרתף תהיה מתוך הדירה, למעט הכניסה לחניית הרכב הפרטי.

שטח קומת המרתף לא יעלה על שטח הקומה שמעליה (קומת הכניסה) ויקבע על ידי היקף הקומה שמעליה.

השימושים במרתף יהיו לצרכים האישיים של המשפחה בלבד.

לא יותרו מבני עזר נוספים ע"ג המגרש, למעט סככת חניה לרכב פרטי, כאשר יש קושי לחניה במרתף בגלל גודל המגרש או בעיות ניקוז בו. שטח המרתף לא ייכלל בשטח השירות המותר.

חלל המרתף ימצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו.

בכל מקרה לא יעלה על 1.00 מ' מפני הקרקע, כאשר גובה הבניין כולו לא יעלה על 8.50 מ' משיא הגג המשופע ועד למפלס ממוצע של קרקע טבעית או סופית.

לא תורשה התקנת מטבח במרתף.

הערה: במידה וגובה קומת המרתף יעלה על 2.20 מ', יכלל השטח במניין אחוזי הבניה למגורים.

14.5 קוי הבניה:

במגרשים פינתיים יהיו:  
2 צדדים - קו בנין קדמי כמסומן בתשריט,  
2 הצדדים האחרים - קו בניה צדדי.

קוי בניה למבנים הגובלים בשטח ציבורי פתוח יהיו - 3 מ'.

14.6 מבני עזר יהיו כחלק מבנין המגורים, או משולבים בגדירות, לפי שיקול דעת הועדה המקומית.

14.7 הקמת גדרות תותר אך ורק בגבולות החלקות. עיצוב הגדרות וחומרי הבניה יהיו בכפוף לתכנית הבינוי. גובה מכסימלי לגדרות בנויות בחזית יהיה 1.2 מ', או לפי שיקול דעת הועדה. גובה מותר לגדרות בנויות לצד המגרש או מאחור 1.8 מ', למעלה מזה - בהסכמת השכן הגובל. גובה גדרות בנויות בצמחים לאורך של 10 מ', בצירי הכבישים, יהיה 0.6 מ', או לפי שיקול הועדה המקומית.

14.8 כל המבנים יהיו עם גגות רעפים (כולל המבנה המסחרי), בהתאם לדרישות ארכיטקטוניות שבתכנית הבינוי.

14.9 גובה המבנים: גובה המבנים יהיה על פי טבלת זכויות הבניה.

גובה ימדד משיא גג הרעפים ועד למפלס  $\pm 000$ , כפי שייקבע בתכנית הבינוי המפורטת.

15. מערכת חשתית:

15.1 מים - אספקת המים תהיה ממקור מים מאושר ע"י משרד הבריאות.

15.2 ביוב - כל בית יהיה מחובר לרשת ביוב מרכזית. פתרון הביוב הכללי יהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות.

15.3 ניקוז - פיתוח השטח ייעשה בצורה שתשלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הטבעית, באישור רשות הניקוז.

15.4 חשמל - אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. כל הרשתות והחיבורים יהיו תת קרקעיים.

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל.

לא יינתן היתר בניה לבנין, או חלק ממנו, מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים קיימים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

ברשת מתח נמוך	2.00 מ'
ברשת מתח גבוה	5.00 מ'
בקו מתח עליון 110-150 ק"ו	9.50 מ'

16. חניה: מקומות חניה לכל מגרש ייקבעו בהתאם להוראות התכנון והבניה "התקנת מקומות חניה 1983", או לתקון האחרון בר התוקף. הכניסות לרכב פרטי למגרשים יהיו בהתאם לתכנית הבינוי.

17. תנאים להיתר בניה:

א. היתרי בניה יוצאו רק בכפוף לתכנית הבינוי המאושרת ע"י הועדה המקומית.

ב. לא יוצאו היתרי בניה על מבנים המסומנים בתשריט כמבנים להריסה, אלא לאחר הריסתם. הוצאות ההריסה יחולו על מבקש היתר הבניה.

- 18. הפקעות ורישום: השטחים המיועדים לשטחי ציבור יופקעו בהתאם לסעיפים 188-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, וירשמו על שם הרשות המקומית.
- 19. היטל השבחה: הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- 20. שלבי ביצוע: תוך 5 שנים מיום אישורה של התכנית כחוק.
- 21. חתימות:

מועצה אזורית  
לב השרון

יזמי התכנית

דודי רות  
מחכה  
2.0  
1997  
בעל הקרקע  
מנהל מקרקעי ישראל

אוריאל - אדריכל  
רשיון מס' 26175

עורכי התכנית

חוק התכנון ובניה תשכ"ה - 1965
החלטת יזמי התכנון ולריניה לב השרון
.....
.....
.....
.....
.....
.....