

כללי: 100-065

מרחב תכנון מקומי לב השרון

מרחב תכנון מחוזי - מתוז המרכז

תכנית שינוי מתאר צש/ 6-22 / 21

20 מאי 1997

שינוי לתכנית מתאר מקומית צש/ 0-2 / 0

ולתכנית מפורטת צש/ 77 / 3

בעל הקרקע: מדינת ישראל

מגיש התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה - לב השרון

עורך התכנית: ישר אדריכלים רח' יהודה הלוי 1 ת"א טל: 5104262

משרד הפנים מחוז מרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' 21/22/6103

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 6.5.97 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

חוק התכנון ובניה תשכ"ה - 1965
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה לב השרון

תכנית מפורטת/מתאר מס' 21/22/6103
 נדונה בישיבה מס' 496... מיום 28.6.96

הוחלט להעבירה לועדה המחוזית למתן-תוקף

יו"ר הועדה
 מהנדס הועדה

1

נבדק וניתן לאשר / לחלטה הועדה המחוזית / כנסה מיום 6.5.97

מתכנת המרחב
 תאריך 28.5.97



פרק א' - התכנית:

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית שינוי מתאר צש/ 22-6 / 21 שינוי לתכנית מתאר מקומית צש/ 0-2 / 0 , שינוי לתכנית מפורטת צש/ 3/77 .

2. מסמכי התכנית: א. תשריט ערוך בקני"מ 1: 1250 , 1: 2500 (להלן התשריט).

ב. דפי הוראות בכתב (להלן : הוראות התכנית).

ג. נספח תנועה וחניה.

ד. טבלאות אחוד וחלוקה (רשימת מגרשים), לוח הקצאות וטבלת אזון.

(כל מסמך ממסמכי תכנית זו מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית)

3. גבולות התכנית: תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול בתשריט

4. שטח התכנית: 102.4 דונם.

5. מקום התכנית: צור משה - מועצה אזורית לב השרון
גוש : 8001 חלקי חלקות 5,6
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית: א. שינוי יעוד מאזור תעשייה לאזורי מגורים, בנייני צבור, מסחר ושצ"פ.

ב. קביעת הוראות בינוי מנחות, קווי בניין ותנאים למתן היתרי בניה.

ג. קביעת זכויות בניה , מספר קומות מירבי ומספר יח"ד מירבי לכל מגרש.

ד. התווית דרכים חדשות.

ה. חלוקת השטח למגרשים.

ו. קביעת שמושים חורגים.

ז. אחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים.

ח. הריסת מבנים קיימים.



פרק ב' - הגדרות

1. התכנית: תכנית שינוי מתאר מקומית צש/ 21/22-6
2. הועדה: הוועדה המקומית לתכנון ולבניה לב השרון.

פרק ג' - יעודי שטחים מוצע

אחוז	שטח דונם	ייעוד
29.56%	30.266	אזור מגורים ב
33.57%	34.373	אזור מגורים ב מיוחד
3.96%	4.06	אזור לבניני ציבור
8.28%	8.483	אזור ציבורי פתוח
1.35%	1.367	אזור מסחרי
21.90%	22.431	דרכים מוצעות
0.83%	0.850	דרכים משולבות
0.55%	0.570	דרכים קיימות
100%	102.400	סה"כ כללי

פרק ד' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית:

1. תכליות ושימושים: לא ישתמשו בקרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל תכלית, פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניין.

2. חלוקה למגרשים: א. המגרשים יהיו כמסומן בתשריט.

ב. לגבי כל מגרש מוגדרות זכויות בניה, כמפורט בפרק ט'.

ג. הועדה המקומית תהא רשאית לאשר איחוד וחלוקה מחדש של המגרשים ובלבד שלא ישתנה יעודם וזכויות הבניה.

3. תנאי להיתרי בניה: ניתן יהיה להוציא היתרי בניה ע"פ הוראות תכנית זו בלבד. טרם הוצאת היתרי בניה תוגש תכנית בינוי ופתוח כולל שטחי הצבור והשצפיים לאשור מהנדס הועדה המקומית.

4. קוי בניין: קוי הבניין יהיו כמצויין בתקנון, בתשריט.

5. הוראות אדריכליות: א. מרתפים:

1. גובה קומת מרתף לא יעלה על 2.20 מ' (נטו).

2. קומת מרתף לא תבלוט יותר מ- 80 ס"מ מעל פני הקרקע המתוכננת מסביב למרתף.

3. לא תהיה דלת כניסה נפרדת מהחוץ למרתף.

4. הכניסה למרתף של הדירה תהיה מתוך אותה הדירה ולא בחדר מדרגות נפרד.

5. חלונות יותרו רק בגובה של עד 40 ס"מ.

6. לא תורשה התקנת מטבח בתוך המרתף.

7. קוי הקונטור של הבנין בקומת הכניסה יקבעו את מקסימום שטח המרתף ולא תתאפשרנה בליטות מעבר לכך.

ב. מבני עזר:

1. מבני עזר למעט חניה יהיו בכל מקרה חלק מבניין וישולבו בקומת הקרקע או המרתף, במסגרת המגרש.

ג. קולטי שמש ודודי שמש :

1. קולטי השמש יהיו מוסתרים משלושה צדדים ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מהבניין. בבניינים בעלי גג משופע יוצמדו למישור הגג.
2. בבניינים בעלי גג משופע, יוסתרו הדוודים הסתרה מירבית, בתוך הבניין או בחלל הגג. בבניינים בעלי גג שטוח, הדוודים יוצבו בשכיבה או בתוך יחידות דיור.

ד. צנרות פרטיות לבתים :

1. כל צנרת בבניין (כגון: צינורות ביוב, מים, חשמל, טלפון, טלוויזיה, גז, דלק והסקה) תהיה פנימית בלבד.
2. תיאסר התקנת צנרות על גבי קירות חיצוניים.
3. תותר התקנת צנרות מרזבים על קירות חיצוניים באשור מיוחד של מהנדס הועדה המקומית.

ה. קווי בניין :

- קו בניין לכיוון שבילים ושצ"פ יחשבו כקו צדדי אם אין כל הוראה אחרת של הוועדה המקומית, כמוגדר להלן:
- קו בניין קדמי כמסומן בתשריט
 - קו בניין משצ"פ 5 מ'
 - קו בניין צדדי 3 מ'
 - קו בניין אחורי 5 מ'
- ניתן לבנות בקיר משותף בהסכמת הבעלים.

ו. גגות :

1. תותר בניה של גגות שטוחים, משופעים, רעפים ושלבוב בניהם
2. הטיית גגות משופעים מוגבלת לזווית שבין 20% ל- 35%.

ז. אנטנות טלוויזיה :

- לכל בניין תותר הצבת אנטנה מרכזית אחת בלבד.

ה. מסתורי כביסה :

ישולבו בעיצוב הבניין ויהיו חלק אינטגרלי
מפתרון חזיתות הבניין לשביעות רצון ובאישור
מהנדס הרשות המקומית.

ט. מיזוג אויר :

מיקום המזגנים יהיה משולב בפתרון החזית
מעבי מזגנים מפוצלים יהיו מאחורי מסתור.

י. ממד"ים :

חלונות הפונים לחוץ יכללו כנף פלדה נגד רסיסים
הנגררת אל תוך כיס פנימי בקיר החוץ, או הנפתחת
כלפי חוץ אל תוך שקע מיוחד המעובד באופן נאות
בקיר החוץ.

פרק ה' - רשימת תכליות, שמושים והגבלות בניה

1. כללי:

א. לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות תחליט הוועדה המקומית עפ"י השוואה לתכליות המותרות באזור הנדון.

ב. קביעת התכליות הנ"ל תיעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתו.

2. אזור מגורים ב':

א. ישמש לבניה צמודת קרקע של קוטגיים דו-משפחתיים, או בודדים.

ב. תותר הקמת 2 קומות וכן חדר על הגג (או עליית גג) ומרתף.

ג. גובה: גובה מירבי מותר בגגות משופעים - 9.5 מ' עד קו הרכס העליון, ובגגות שטוחים - 9.0 מ' עד קצה מעקה הגג העליון. מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1.00 מ' מפני הקרקע. גובה זה ימדד ממפלס ה- 0.000 +/- שהוא מפלס הכניסה הראשי לבניין. מעל גג שטוח ניתן להקים חדר על הגג בשטח של עד 25 מ"ר מעבר לזכויות הבנייה המותרות, ומעבר לגובה האמור.

ד. תותר הקמת מרתף בנוסף לזכויות הבניה המותרות.

ה. מס' יח"ד מירבי במגרש, שטח בנייה מירבי לרישוי, מס' קומות וקווי בניין - הכל עפ"י התשריט, הפירוט והטבלאות שלהן.

3. אזור מגורים ב' מיוחד:

א. ישמש לבנייה של דירות, דירות-גן ודירות גג.

ב. תותר הקמה עד 4 קומות, חדר על הגג או עליית גג ומרתף.

ג. גובה מירבי מותר 16 מ' בגגות שטוחים. בגגות משופעים 16 מ' עד קו הרכס העליון. גובה זה ימדד ממפלס ה- 0.000 +/- שהוא מפלס הכניסה הראשי לבניין. מותרת הקמת חדר על הגג בשטח של עד 25 מ"ר מעבר לזכויות הבניה המותרות ומעבר לגובה המירבי.

ד. מס' יח"ד מירבי במגרש, שטח בניה מירבי לרישוי, מס' קומות וקווי בניין - הכל עפ"י התשריט, הפרוט והטבלאות.

ה. תותר הקמת מרתף בנוסף לזכויות הבניה המותרות

4. אזורי לבניני צבור :

א. תכליות מותרות :

1. מוסדות חנוך, מעונות, גני ילדים, פעוטונים.
2. מועדון למבוגרים, מועדון נוער.
3. בית כנסת, מקווה.
4. תחנה לאם ולילד, מרפאה.
5. מתקנים הנדסיים כגון חדרי שנאים וכו'.
6. כל יעוד אחר לצרכי ציבור, התואם את שימושי האזור, באישור הוועדה המקומית.
7. תותר הקמת חניונים ציבוריים תת-קרקעיים מתחת לשטחי ציבור, בשטח עד 70% מגודל המגרש בכפוף לכך שתהיה תשתית מתאימה לכיסוי החניונים כדי לאפשר גידול צמחיה ופתוח שטח.

ב. אחוזי בניה/ שטחי בניה מירביים, גבהים, מס' קומות, קוי בניין- הכל כמפורט בתשריט ובטבלת זכויות הבניה שלהלן.

תותר הקמת מרתף תת קרקעי לצרכי חניה בנוסף לזכויות הבניה מותרות.

תכליות מותרות :

5. שטח ציבורי פתוח :

1. גנים, חורשות, שדרות ושבילים.
2. מגרשי ספורט ושעשועים.
3. מתקנים להעברת תעול, ביוב, ניקוז, קוי חשמל, טלפון ותקשורת, חדרי שנאים, חדרי בזק, צוברי גז, צנרת גז, מתקנים למשאבות ואנטנות מרכזיות.

6. שטח מסחרי :

א. תכליות מותרות :

1. חנויות לממכר קמעונאי לסוגיהם.
2. משרדים וסוכנויות.
3. מעבדות, מרפאות ובתי מרקחת.
4. מספרות ומכוני יופי.
5. סניף בזק, דואר, בנק.
6. בתי קפה ומסעדות.

9. כל יעוד אחר לצרכי מסחר, התואם את שימושי האזור, באישור הועדה המקומית.

ב. גובה קומה מסחרית לא יעלה על 5.6 מ' מתחתית גג הרעפים.

ג. אחוזי בניה / שטחי בניה מירביים, מס' קומות, קווי בניין הכל כמפורט בתשריט ובטבלת זכויות הבנייה שלהלן.

מספר מקומות חניה יחושב לפי התקן הארצי המעודכן שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבניה, על פי השימושים המבוקשים בתוך גבולות המגרש. עד עדכון התקן הארצי, החישוב יעשה על פי הצעת משרד התחבורה. תותר עפ"י הצורך חניה תת-קרקעית ולצורך זה ניתן יהיה להגדיל את קוי הבנין של המרתפים עד לגבולות המגרש, כשטחי שרות נוספים.

7 חניה :

פרק ו' - פיתוח

1. דרכים:

א. תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.

ב. לא תותר יצירת מדרונות עפר בלתי מטופלים בגין סלילת דרכים בכל תחומי התכנית.

ג. כניסות לרחובות פנימיים תודגשנה באבן שפה מונמכת ו/או דרכים בכל תחומי התכנית.

2. מתקני אשפה:

בהתאם לשיטת פינוי האשפה ברשות המקומית ולהנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

3. סילוק מפגעים ושימור הנוף:

הוועדה רשאית להורות בהודעה למבצע התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו יבנו, אופן הבניה וגובהם.

4. פרטי פיתוח מגרשי בניה:

א. גדרות:

גדרות וקירות תמך לכיוון רחוב או מעבר ציבורי או שצ"פ, ייבנו מאבני לקט מקומיות או מאבן מרובעת ומסותתת תלטיש, חאמי או טובזה עם אפשרות שילוב מעקה ברזל בגובה בגדר האבן בגובה המירבי הנ"ל, הכל בהתאם להוראות מהנדס הוועדה המקומית למתחם שלם באופן אחיד. קירות אבן חאמי או לקט ייבנו ללא כיחול.

ב. קירות תמך:

1. קירות תמך שבין המגרשים ולא לאורך הכבישים, ייבנו מאבן מלבנית מסותתת או מאבני לקט מקומיות, או חאמי, או אבן דבש, או מסלעות קירות אבן חאמי או לקט ייבנו ללא כיחול.

2. גובה מירבי של כל טרסה או קיר תמך במגרשי הבניה למגורים לא יעלה על 1.20 מ'. במידה והפרשי הגובה עולים על 1.20 מ', ייבנה קיר התמך בדירוגים מגובנים בעומק שלא יפחת מ- 0.5 מ' כל אחד.

3. כרכוב קיר התמך יהא מאבן טבעית מסיבית או אבן לקט אשר מידותיהן לא תפחתנה מ- 20 ס"מ.

4. ניקוז הקיר התומך יהא נסתר.

5. במגרשים פינתיים יהיה גבהם המירבי של גדרות (מכל סוג שהוא) וקירות תמך עד 60 ס"מ - או לפי הנחיות מיוחדות המופיעות בתכנית הבינוי או התחבורה - וזאת כדי לשמור על משולשי ראייה בצמתים.

ג. עבודות עפר ופינוי שפכי העפר :

1. לא תותר שפיכת עפר במדרון פתוח מעבר לגבולות המגרש.

לפני תחילת כל עבודה בשטח, ייבנה קיר תמך או גדר להבטחת האמור לעיל. בניית קיר או גדר כאמור תהיה תנאי למתן היתר לבצוע עבודות עפר.

2. מדרון הפונה לזכות דרך או לשצ"פ או לשטח לבנייני ציבור ישוקם.

ד. עצים וצמחיה :

בזמן ביצוע עבודות בניה ופיתוח, על כל הגורמים להשתדל לשמור על העצים הקיימים בשטחים שלא מיועדים להקמת מבנים, במטרה לשלב אותם בעבודות הפיתוח.

ה. חניות מבונות :

לא תותר בניית מבני עזר לחניה לרבות חניה מקורה, אלא אם כן שולבו בגדרות התמך או בקירות התמך או בפיתוח הסביבתי או בגוף הבניין בהתאם להוראות מהנדס הועדה המקומית.

ו. חיבור מערכת תשתית :

חיבור מערכת מים, טלפון, דלק, גז וגז וכיו"ב מגבול המגרש אל הבניין יהיה תת-קרקעי.

ז. מתקני גז, דלק, חשמל וכיו"ב :

מתקני הגז, הדלק, חשמל וכו' ישולבו ויוסתרו בפיתוח השטח או בגדר המגרש.

ח. מתקני אשפה :

מתקני אשפה באזורי הבנייה השונים ישולבו בפיתוח בשטח או בגדר המגרש.

5. שילוב מבני תשתית ומתקנים הנדסיים:

תותר הקמת מבני תשתית ומתקנים הנדסיים בתנאי שיהיו תת- קרקעיים ומשולבים בפיתוח הנוף. היתרי בניה למבנים אלו יינתנו באישור מהנדס הועדה.

6. פיתוח מעברים ציבוריים שכונתיים:

א. המעברים הציבוריים השכונתיים יודגשו בעצים גבוהים כגון: ברושים, צפצפות, דקלים וכדומה.

ב. כל ריצוף שיבוצע בשטחים אלה יהא מאבן טבעית מרובעת או באבנים משתלבות. יותר השימוש בחצץ, כורכר או אבק סלעים מהודק בשטח שאינו עולה על מחצית מהשטח המרוצף.

פרק ז' - תשתיות, ניקוז, תיעול ואיכות הסביבה

1. תשתיות:
א. כל מערכות התשתית בתחום התכנית כולל חשמל, טלפון, מים וכיוצ"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- ב. יותר מעבר תשתיות ציבוריות של מים, ביוב, ניקוז ותיעול בתחום מגרשים פרטיים. יותר מעבר מערכות תשתית תת-קרקעיות ממגרש למגרש, ויותר הטיפול בהם ע"י הגורם המטפל. יותר ניקוז על - קרקעי בתחום מגרשים פרטיים.
2. תחנת טרנספורמציה:
א. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בשטחים ציבוריים פתוחים משולבים בפיתוח או לחילופין משולבים בבינוי.
3. אנטנות טלוויזיה ורדיו:
בתחום התכנית תותר בכל בניין הקמת אנטנת רדיו וטלוויזיה מרכזית אחת בלבד.
4. הוראות כלליות לאיכות הסביבה:
א. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה.
- ב. ניקוז ותיעול:
לא יינתן היתר בניה ולא יותר שימוש בקרקע או בבניין בתחומי התכנית, כל עוד לא יוצג פתרון ניקוז השטח עליו מוגשת הבקשה להיתר הבניה, בהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית.
- ג. פסולת:
יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים או סיכונים בריאותיים ובטיחותיים.
- ד. רעש:
בכל מקרה שעלול להגרם "רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) ידרשו תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המתוארים, כדין.

ה. איכות הסביבה :

תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים ובהוראות החוק.

ו. ביוב:

תכנית ביוב כולל פתרון קצה ולוח זמנים תאשר קודם הוצאת היתרי בניה ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
תנאי לאכלוס הוא בנית הקוים הראשיים בתחום התכנית והקו המחבר אל המערכת האזורית.

פרק ח' שונות

דרכים, שטחים המיועדים למבני ציבור ושצ"פ, יירשמו לאחר הליכי איחוד וחלוקה, על שם הרשות המקומית,

1. הפקעה :

יבוצעו על פי תקנות הג"א ועפ"י הנחיות הרשות המוסמכת.

2. מיקלוט/ ממ"דים
ממ"קים

ממועד אישור התכנית יהיה דין המבנים המסומנים בשטח התכנית כמבנים לשמוש חורג כדין שימוש חורג. מבנים המסומנים בתשריט A,B,C,D כמבנים לשמוש חורג יהיו רשאים להמשיך בשמוש הנוכחי כשמוש חורג לתקופה של 3 שנים מיום מתן תוקף לתכנית. בתום תקופת השמוש החורג לא יאושר בכל תנאי המשך השמוש החורג. השמושים החורגים הקיימים יעמדו בדרישות המשרד לאיכות הסביבה.

3. שימוש חורג :

למגרשי המגורים 100-164 לא ינתנו היתרי בניה. עד לפינויים בפועל של השמושים החורגים למעט היתרי בניה לפתוח תשתיות.

4. שלבי בצוע :

10 שנים.

5. מועד בצוע התכנית :

פרק ט' - זכויות בניה

א. אזורי מגורים ב'

הערות	שטח שרות מרבית למגרש	שטח עיקרי למגרש (מ"ר)	מנימלים		קוי בנין		סה"כ יח"ד מרבית למגרש	מס' קומות מרבית במגרש (כולל קרקע)	שטח מגרש מיזערי (מ"ר)	מס' מגרש
			במגרש	אחורי	קידמי	אחורי				
ניתן לבנות לחדר על הגג (או עליית גג) בשטח של 25 מ"ר. ומרתף בנוסף לזכויות הבניה.	30% משטח עיקרי	360 מ"ר ל- 2 יחיד'	5.0 מ'	3.0 או 0.0 מ'	כמפורט בתשריט	2	+ 2 מרתף + חדר על הגג (או עליית גג)	500 לפחות מ"ר לדו משפחתי או כמופיע בתשריט	53-1	

ב. אזור מגורים ב' מיוחד

הערות	שטח שירות (מ"ר) למגרש (מ"ר)	שטח עיקרי מרבי למגרש (מ"ר)	שטח עיקרי מרבי למגרש (מ"ר)	מנימלים		קוי בנין	סה"כ יח"ד מרבי למגרש	מס' קומות מרבי במגרש (כולל קרקע)	שטח מגרש מיזערי (מ"ר)	מס' מגרש
				במגרש אחורי	צדדי					
הבניה . לזכויות בנוסף מרתף בשטח של 25 מ"ר + חדר על הגג ניתן לבנות עיקרי	30% משטח עיקרי	525 מ"ר	5,0 מ'	3.0 או 0.0 מ'	כמפורט בתשריט	4	4 + מרתף + חדר על הגג (או עליית הגג)	500 מ"ר או כמופיע בתשריט	161-100	

פרק י' - חתימות

יצחק ישר אבנר
אדריכלים
1. המתכנן:

חוק התכנון ובניה תשנ"ה
הועדה המקומית לתכנון ולבניה לב
תכנית מפורטת/מתאר מס' 22-683
נדונה בישיבה מס' 496 מיום 23.6.86
הוחלט להעבירה לוועדה המחוזית למתן-תוקף
י"ר הועדה
מהנדס הועדה

2. מגיש התכנית:

3. בעל הקרקע:

4. ו.מקומית:

5. ו.מחוזית: