



מחוז המרכז  
 מרחב תכנון מקומי "לב - השרון"  
תחום שיפוט מוניציפלי "גנות - הדר"

תכנית מפורטת צש/מק/2-6/22 ג' - גנות הדר  
המהווה שינוי לתכנית מפורטת צש/2-6/22 א' 2 ו- צש/2-6/22 ב'  
ולתכנית מתאר תכ. צש/2/123 ותכנית צש/0/2-0

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת צש/מק/2-6/22 ג' "גנות הדר" תכנית אחוד וחלוקה בהסכמה, המהווה שינוי לתכניות מפורטות צש/2-6/22 א' 2 ו- צש/2-6/22 ג' ולתכניות מתאר תכ. צש/2/123, צש/0/2-0.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 8 דפים של הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית"), תשריט בק.מ. 1:1250.
3. מיקום התכנית: מחוז - המרכז, ישוב - "גנות הדר", גוש - 8141, חלקות - 105 - 14.
4. שטח התכנית: כ- 255,000 מ"ר.
5. יוזמי התכנית: המועצה האיזורית "לב - השרון" והועדה המקומית לתכנון ובניה "לב - השרון". דאר תל-מונד, מיקוד - 40600, טל. 09-960203.
6. בעלי הקרקע: מדינת ישראל - בניהול מנהל מקרקעי ישראל, תל-אביב.
7. עורך התכנית: 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.
10. מטרות התכנית: א. איחוד וחלוקה של מגרשים בהסכמת הבעלים, כמשמעותם בפרק ג' סימן ז'.  
 ב. שינוי בקוי בנין.
11. יחס לתכניות אחרות:

א. יחס לתכנית מתאר: על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות, כפי שמופיעות בתקנון תכנית המתאר המקומית צש/0/2-0 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, תשאונה 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                                     |
| 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. דרך משולבת             | - פסים בירוק ואדום באלכסון                     |
| 10. שביל גישה פרטי לרכב   | - צבע ירוק עם פסים חומים אלכסוניים, שתי וערב   |
| 11. מספר הדרך             | - מספר ברבע העליון של העיגול.                  |
| 12. קו בנין               | - מספר ברבעים הצדדיים של העגול.                |
| 13. רוחב הדרך             | - מספר ברבע התחתון של העגול.                   |
| 14. דרך לביטול            | - קווים חוצים אדומים באלכסון.                  |
| 15. שביל                  | - צבע ירוק כהה                                 |
| 16. מבנה מוצע             | - קו קונטור מבנה בצבע התשריט ובתוכו מספר.      |
| 17. מבנה קיים             | - קו קונטור מבנה בצבע התשריט ושטח המבנה מושחר. |
| 18. חניה                  | - מסגרת מלבנים בצבע התשריט.                    |

13. רשימת תכליות:

- 13.1 אזור מגורים א': ישמש לבניית מגורים צמודי קרקע חד משפחתיים, דו משפחתיים ותלת משפחתי, בהתאם לתכנית הבינוי.
- 13.2 איזור מסחרי: ישמש לעסקים העוסקים במסחר קימעונאי, לצריכה ביתית.
- 13.3 שטח ציבורי: ישמש לבניוי ציבור כגון: בית כנסת, גן ילדים, מועדון יום, בריכת שחיה ציבורית, מתקני בידור ונופש.
- 13.4 שטח ציבורי פתוח: גנים ציבוריים, שטחי חורש נטוע, דרכים להולכי רגל, רחבות מרוצפות, גני שעשועים וכד'.  
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 בועדה המקומית.
- 13.5 שטח לדרך מוצעת: ישמש לכבישים, לחניה, למדרכות, תעלות ניקוז ומעבר קוי תשתיות.
- 13.6 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.
- 13.7 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.

14.2 טבלת הוראות בניה

תכנית (כולל שטחי שירות)	מספר מבנים במגרש	גודל מגרש מינימלי (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	52.9 %	135,041	מגורים א'
		----	1.9 %	4,909	שטח פרטי פתוח
38 %	כנ"ל	1,500 מ"ר או כפי שמסומן בתשריט	0.3 %	774	מגרש מסחרי
30 %	ע"פ תכנית בינוי	כמסומן בתשריט	5.3 %	13,546	שטח ציבורי
		----	15.3 %	39,125	ש.צ.פ ושבילים
		----	24.3 %	62,100	כבישים ודרכים משתלבות (קיים + מוצע)
			100 %	255,495	סה"כ שטח

השטחים הינם בקרוב ויכולים להשתנות בעת עריכת החלוקה. השטחים המדויקים יוגדרו בתכנית לצרכי רשום.

14.3 טבלת זכויות בניה

יעוד	מס' מגרשים	שטח בניה במ"ר ליח"ד			סה"כ שטח במ"ר	גובה (מ')	מס' קומות	קוי בנין		
		שטח עיקרי מעל הקרקע	שטח שירות מעל הקרקע	מתחת הקרקע				קדמי	אחורי	צדדי
מגורים 'א'	14-32, 67-78, 100-106, 114-137, 158-160, 163	40 אח % לא יותר מ-240 מ"ר ליח"ד אחת תכנית 30%	30	מרתף לפי הוראות סעיף 14.4		2+מרתף	5	5	3-4	כמסומן בתשריט וע"פ תכנית הבינוי המפורטת
מגורים 'א' 1 יח"ד במגרש	150-155, 158-160	240	60	מרתף לפי הוראות סעיף 14.4	8.5 מ' משיא גג רעפים עד מפלס ± 000 כפי שיקבע בתכנית הבינוי	2+מרתף	5	5	3-4	כמסומן בתשריט וע"פ תכנית הבינוי המפורטת
מגורים 'א' 2 יח"ד במגרש	33, 107-113, 146-139, 148-149, 151-154, 190, 156-157, 161-162, 164-199.	190	45	235	235					
מסחרי	854	300	50	350	6.5 מ'	1+מרתף	כנ"ל			
ציבורי	851, 855, 856	40 אח % תכנית 30%			על פי תכנית בינוי מאושרת					

הערה: תכנית זו אינה משנה את זכויות הבניה בסה"כ השטחים העיקריים ושטחי השירות בתכניות מאושרות צש/6-22-א' 2 ו- צש/2-22-ב'.

14.4 הוראות לבנית 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 הסופית, כאשר גובה הבניין כולו לא יעלה על 8.50 מ' מגובה  $\pm 000$  שנקבע בתכנית הבינוי.

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 בגדרות, 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 בצמתים 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 תשתית:

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

