

נבדק וניתן לפרסום / טאטר  
החלטת הועדה המחוזית / מועצה מקומית לתכנון ולבניה  
מתכנן מחוז המרכז  
מתכנת המחוז  
12.1.03  
תאריך

ועדה מקומית לתכנון ובניה  
לב השרון  
ע"ו ורד 09-7962205  
04.02.2002  
נתקבל  
חתימו

משרד הפנים  
מינהל מחוז מרכז-מלח  
5-03-2002  
נתקבל  
תיק מס':

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי "לב השרון"

משרד הפנים  
מינהל מחוז מרכז-מלח  
22-12-2002  
נתקבל  
תיק מס':

משרד הפנים  
מינהל מחוז המרכז  
הליך היתכנון והתבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' 11/22-5/03  
התכנית מאושרת מבח  
סעיף 81א (ג) לחוק  
יו"ר הועדה המחוזית

תכנית מפורטת מס': צש/ 5-11/22-5

שינוי לתכנית מתאר מס': צש/ במ/ 0-50/2

לתכנית מפורטת מס': שגמ/ 125

חוק תכנון ובניה תשכ"ה - 1965  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה לב השרון  
תכנית מפורטת / מתאר מס' 11/22-5/03  
נדונה בישיבה מס' 10/99 מיום 20/09/99  
הוחלט להעבירה לועדה המחוזית להפקדה  
יו"ר הועדה  
מחנכט, הועדה

חוק התכנון ובניה תשכ"ה - 1965  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה לב השרון  
תכנית מפורטת/מתאר מס' 11/22-5/03  
נדונה בישיבה מס' מיום 4/02  
הוחלט להעבירה לועדה המחוזית למתן-תוקף  
יו"ר הועדה  
מחנכט, הועדה

תאריך: 16 ינואר 2002

חותמות ואישורים:

מושב ניצני  
מחוז המרכז  
קבלת חותמת

מחוז: המרכז

נפת: השרון

מרחב תכנון מקומי: "לב השרון"

אין לנו הסמכות סטרוקטורית לתוכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות הת-גון הממשלתיות.  
חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה מטום הסכמה למימוש התכנית על-ידי היוזם או כל אדם אחר, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח הנוכחית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה וע"פ כל דין.  
למען חסר ספק מוצהר, התכנית אינה נעשה או יעשה על ידינו הסכם בניה כלשהו, אין בה חתימתנו על התכנית חכה או על גבי כל צדקה או שוכנו מאתנו ויתור על זכויות, סלינגל כפרתו ע"י כל זכות אחרת על פניו זכויות כלשהן בשטח הנדון וע"פ כל דין, שכן העומדת לנו סמכה ה-גון כאמור וע"פ כל דין, שכן חתימתנו יתנו.

1. שם התכנית: תכנית מפורטת מס' צש/ 5-11022  
 שינוי לתכניות מס' צש/ במ' 0 / 2 - 50 ולתכנית מפורטת מס' שגב/ 125.
2. מסמכי התכנית:  
 א. תקנן 11 דפים כולל לוח זכויות והוראות בניה.  
 ב. התשריט, המצורף לתכנית זו והערור בקני"מ 1:500, לרבות תרשים סביבה בקני"מ 1:50.000, המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.  
 ג. נספח הסדרי תנועה וחניה.  
 ד. טבלת שטחי מגרשים בתחום התכנית חתומה על ידי מודד מוסמך.
3. גבולות התכנית: כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.
4. המקום: ניצני עח
5. גושים וחלקות: גוש 8156 חלקי חלקות: 31,32,33,45,46,52,59
6. שטח התכנית: 15.393 דונם.
7. יוזם התכנית: ניצני עח. – מושב עובדים להתיישבות שיתופית חקלאית בע"מ.  
 ד.ג. לב השרון מיקוד 42836 טלפקס מס' 09-8783177
8. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל (מחח המרכז).  
 דרך פתח תקוה 88 תל אביב טלפון מס': 03-5638383 פקס מס': 03-5620754
9. עורך התכנית: שמעון טוכלר, ארכיטקט בונה ערים. מס' רשיון 7875.  
 ת.ד.: 383 הרצליה ב' מקוד 46103 טל: 09-9569122 פקס: 09-9569123
10. מטרות התכנית: יצירת מסגרת תכנונית של אזורי מגורים על-ידי שינוי ביעודי הקרקע משטח ציבורי פתוח לדרכים, מגורים (16 יחיד) ושטחי צבור, תוך קביעת הנחיות בניה בהתאם.
11. יחס לתכנית מתאר: על תכנית זו תחולנה ההוראות וההגבלות כפי שמופיעות בתקנון תכנית המתאר המקומית על תיקוניה במידה ולא שונ בתכנית זו.
12. יחס לתכנית מפורטת בתוקף: תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' צש/במ' 0 / 2 - 50

12. יחס להכנית

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' צש/במ/0 - 2 / 50

מפורטת בתוקף:

13. רשום שטחים ציבוריים:

מקרקעי ישראל כהגרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור בהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י ניהולי מינהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור לזכר לעיל יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה.

14. הוראות בניה והגבלותיה:

בהתאם ללוח האזורים המצורף לתקנון התכנית ובהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתכנית.

15. חניית מכוניות:

מספר מקומות החניה יחושב על פי התקן הארצי שיהיה בתוקף בזמן הרצאת היתרי הבניה עפ"י השימושים המבוקשים - ובתוך גבולות המגרש. בסמכות הועדה המקומית לדרוש מקום לחניה מקורה אחת וחניה לא מקורה נוספת לכל יחיד במסגרת היתר הבניה, 2 מקומות חניה לכל יחיד בתחום המגרש.

16. היטל השבחה:

יוטל וייגבה כחוק על ידי הועדה המקומית.

17. שלבי ביצוע:

תוך 7 שנים מיום אשורה של התכנית כחוק.

18. דרך משולבת:

דרך מרופפת לכל רוחבה ונכנסים אליה על גבי אבן שפה מונמכת. הדרך תכלול פתרונות תאורה, נקח וריהוט רחוב. לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר אשורה תכנית פתוח לדרך על ידי הועדה המקומית.

19. הוראות בניה:

19.1 שימוש בקרקע:

לא יינתן היתר לבניה או לשימוש בקרקע אלא בהתאם לתכליות המפורטות להלן:

רשימת תכליות:

א. אזור מגורים ישמש לבניית מבני מגורים חד משפחתיים צמודי קרקע.

ב. שטח ציבורי פתוח ישמש לשטחי גינון חורשות שבילים להולכי רגל, מתקנים

הנדסיים לרבות שנאים, מקלטים, ציבוריים, מתקני ספורט ומשחק לילדים,

סוללות / או קיר למיגן אקוסטי ומעבר למערכות תשתית.

ג שטח לדרכים לרבות דרכים משולבות דרכי גישה פרטיות ישמש לכבישים ולחניה, שבילים, מסלולי אופניים, נטיעות, תעלות ניקח ומעבר קווי תשתית כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים), ביוב, מים, גז, מתקני אשפה וכדומה.

19.2 תנאים לבניית מגורים:

על פי לוח האזורים המצורף לתכנית בהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט ועל פי התנאים שלהלן:

- א. שטח המגרש – יהיה על פי המסומן בתשריט.
- ב. מספר יחידות דיור למגרש – בית חדר משפחתי (סה"כ 16 יחיד לכלל שטח התכנית).
- ג. מספר קומות בבניין – לא תותר בניית יותר מ- 2 קומות בתוספת קומת מרתף.
- ד. גובה הבניין – הגובה המרבי הכולל המותר יהיה 9 מ' ממפלס הכניסה מפלס הכניסה לבנין (+/- 0.00) יקבע בהתאם לתכנית פתוח למתחם שתאושר על ידי הועדה המקומית. במידה ולא הוכנה תכנית פתוח – לפי מפלס הדרך הקיימת על פי שקול דעת התעדה.
- ה. הפרש מפלסי (+/- 0.00) בין שתי יחידות דיור במגרש אחד לא יעלה על 1.0 מ'.
- ו. בבניין עם מרתף ישמר הגובה המרבי כמצוין בסעיף ד' לעיל. שטח המרתף לא יעלה על השטח שייקבע על ידי היקף קומת הקרקע שמעליו ולא יחרוג מגבולותיה בפועל.
- ז. שטח הבניה המותר באזור מגורים – בהתאם ללוח הזכויות הכלול בתקנון.
- ח. מרווחי הבניה באזור מגורים – בהתאם ללוח הזכויות אלא אם סומן אחרת בתשריט. לא תותר כל בניה שהיא בתחום מרווחי הבניה למעט קירות ומעקות גגנים שגובהם עד 1.0 מ'.

19.3 עיצוב ארכיטקטוני:

א. צורת הגג – תותר בנית גגות משופעים בלבד בו ניתן יהיה לפתוח 2 פתחים לכל יחיד. מהנדס הועדה רשאי לסרב או להתנות צורת גג על מנת להשיג התאמה ארכיטקטונית עם בנינים סמוכים ו / או עם עיצוב החזות הכוללת של האזור.

ב. חומר קירות חוץ – חומרי הבניין וצורת הגימור יהיו על פי החלטת הועדה המקומית ויצוינו בבקשות להיתר.

ג. מערכת סולרית – בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוד בעיצוב הגג או יוסתרו על ידי מסתור מתאים לפי קביעת מהנדס הועדה.

ד. אנטנות טלוויזיה – בסמכות הועדה לדרוש התקנת אנטנה מרכזית עם חיבורים מרכזיים לקבוצת בתים.

ה. חיבורי מערכת תשתית – כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' יהיו תת קרקעיים על פי תכניות שתאושרנה על ידי הועדה המקומית.

ו. חומרי הבניין ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו על פי הוראות הועדה המקומית ועל פי תכנית הפתוח המאושרת בוועדה המקומית.

ז. תליית כביסה – יינתן פתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר מהכביש.

ח. מכלי גז ודלק – ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מן הרחוב.

ט. חניה – מיקום ועיצוב הסככות יהיו על פי תכנית הפתוח שתאושר בוועדה המקומית, בכפוף לנספח הסדרי תנועה וחניה מאושר וכחלק מהבניין העיקר. בסמכות הועדה המקומית לאשר שינוי אופן החניה מחניה במקביל לחניה טורית ובלבד שמקום הכניסה למגרש לא ישתנה.

19.4 תנאים להגשת בקשה להיתר:

א. התכנון יתבסס על הוראות תכנית בנק עיר החלה על הקרקע שבנדון ועל תכנית מדידה מעודכנת של המגרש.

ב. תכנית סימון המגרש תוגש על רקע מפה טופוגרפית בקני"מ 1:250 כולל סימון קומת כניסה, קומה תת קרקעית, הגישה למבנה לרכב ולהולכי רגל, מקום חניה וכן קווי בניה ונקודות התחברות למערכת התשתית העירונית.

ג. במגרשים בהם נדרש שינוי פני הקרקע העולה על 0.4 מ', תוגש תכנית חפירה כללית של המגרש כולל פתרון לעודפי עפר.

ד. חתכים וחזיתות יהיו לכל רוחב המגרש ו-2 מ' מחוצה לו, כולל סימון קירות תומכים וגדרות וסימון גבהים סופיים וקרקע טבעית.

ה. במצורף לבקשה להיתר בניה, יוגש פרוט חזיתות הגדרות (פריסה) של המגרש כולל פרוט קו הקרקע טבעית ומוצעת ומפלסי גדר, וכן פרוט מיקום פחי אשפה, שערי כניסה וכד'.

#### 19.5 פתוח השטח

לאחר אשור התכנית תוכן תכנית פתוח לכל המתחם. בתכנית יצוינו הוראות בדבר פתוח השטחים הציבוריים והפרטיים לרבות ההוראות בדבר ביצוע, מערכות תת קרקעיות ומערכות עליות, מפלסי הכניסה לבינינים, מיקום הכניסות לרכב פרטי למגרשי המגורים, הנחיות לגדרות, נטיעות ופרטים נוספים לפי שיקול דעת הועדה המקומית. התכנית תערך על רקע מפת מדידה מצבית. היתרי בניה יוצאו על פי הוראת תכנית הפתוח. פינוי פסולת הבנין יהיה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכה"ס ויעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות)(תיקון) התשנ"ט - 1998 כל עבודות פתוח השטח יבוצעו על פי היתרי בניה שיוצאו על ידי הועדה המקומית, לרבות בשטחים ציבוריים ופרטיים ועל פי תכנית בינוי ופתוח מאושרת על ידי הועדה המקומית. פינוי פסולת הבנין יהיה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכה"ס ויעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות)(תיקון) התשנ"ט - 1998.

א. גדרות בגבולות המגרשים - גובה עליון של גדר מכל סוג בצידה הגבוה לא יעלה על 1.8 מ' לצד השכן ו-1.2 מטר בחזית המגרש, כולל קיר תומך. בסמכות הועדה לדרוש פיצול קירות תומכים בגובה שמעל 1.8 מ' לשתי מדרגות או יותר. גובה גדר קידמית בנויה לאורך 30 מ' מצומת יהיה עד 0.6 מ' מהמדרכה. לא יותר מילוי שטח נמוך למפלס גבוה יותר ב-0.3 מ' בנקודה הנמוכה של המגרש מהנדרש לניקוח למערכת הציבורית או לשטח ציבורי, אלא במסגרת תכנית פתוח כוללת למתחם.

ב. כל אתר חפור או אתר עם קרקע מילוי יתוכננו על פי דרישת המהנדס לשילובו בסביבה.

ג. מתקני אשפה יהיו על פי פרטים אחדים בהתאם לשיטת האיסוף של הרשות המקומית. מיקום המתקנים ותאורם יצוינו בבקשות להיתרי בניה, ועל פי תכנית הפתוח המאושרת.

## 20. שטחי שרות וקומות מרתף:

א. שטח המרתף לא יעלה על שטח הקומה שמעליו (קומת הכניסה) וייקבע ע"י קו היקף הקומה שמעליו.

ב. לא תורשה חריגה כל שהיא מקו היקף הקומה שמעליו.

ג. במרתף ירוכזו כל חדרי העזר, השימושים השונים יהיו לצרכים אישיים של המשפחה. בבניינים חדשים שיבנו על פי תכנית זו לא יותרו מבני עזר נוספים, גם אם עפ"י תכניות תקפות ניתן להקימם, חאת למעט סככת חניה לרכב פרטי כאשר יש קושי לחניה במרתף בגלל גודל המגרש או בעיות ניקח.

ד. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מ' (רצפה עד תקרה).  
באם הגובה עולה על הנ"ל – ייכלל השטח במנין אחוזי הבניה.

ה. מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1.00 מ' מפני הקרקע כאשר גובה הבנין (בקוטג) לא יעלה על 8.5 מ' משיא הגג המשופע ועד למפלס ממוצע של המדרכה בחזית הבנין.

ו. החלונות במרתף יהיו בגובה של עד 40 ס"מ. (נטו)

ז. לא תורשה התקנת מטבח בקומת המרתף.

ח. הכניסה למרתף של דירה תהיה מתוך אותה הדירה ולא בחדר מדרגות נפרד. לא תהיה דלת כניסה נפרדת מחוץ למרתף. ככל שתיכלל דלת כניסה מבחוץ – יובא שטח המרתף במנין אחוזי הבניה.

ט. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקח ואיורור מתאימים.

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

21. מערכות תשתית

א. אספקת מים – ת-היה ממקור מאושר על ידי משרד הבריאות.

ב. ביוב – בכל תכנית יסומן חיבור לביוב העירוני (קיים או בעתיד) באזורים בהם מוצע ביוב יותנה מתן ההיתר בהתחייבות לחיבור הבנין לרשת הביוב הכללית. יותר מעבר קווי ביוב ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לתחזוקתם.  
תוגש תכנית למערכת ביוב מרכזי. ינתנו היתרי בניה לבתי מגורים חדשים רק לאחר התחלת ביצוע מתקן הטיהור לפי תכנית חש/ 114 ולאחר אישור תכנית למערכת ביוב מרכזי.

ג. ניקח- פתוח השטח ישלב את ניקח האתר עם מערכת הניקח הכללית ובהעדרה עם המערכת הטבעית, פתרון הניקח יוצג בתכנית הבקשה להיתר בניה.  
יותר מעבר קווי ניקח ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לאחזקתם. במסגרת תכנית הפתוח תוכן תכנית ניקח לכל המתחם.  
פתרון הניקח במגרשי הבניה יהיה כבניה משמרת מים, בהתאם להנחיות הועדה המחחית..

ד. חשמל – הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל.  
הבניה תהיה במרחק 2 מ' לפחות מקווי חשמל למתח נמוך, 5 מ' למתח גבוה ו- 9.5 מ' למתח עליון ובמרחק 2 מ' לפחות מקווי חשמל תת קרקעיים. (ראה סעיף 22.4 (ה))

ה. מערכות תקשורת וחשמל יהיו כולם תת קרקעיות.



## 22. טבלת זכויות והגבלות בניה מצב מוצע לפי תקנות התכנון והבנייה:

אזור	מגרש סמט'	שטח מגרש ברוטם	מספר יחיד מירבי	מספר קומות מירבי	שטחי בניה מותרים במ"ר			תכסית מירבית	קב בנין			
					במפלס	שטח עיקר	שטח שרות		קידמי	צדדים	אחורי	
מגורים	1	0.502	1	2	+מרתף	מעל	220	65	35%	5	4	6
						הקרקע						
מגורים	2	0.475	1	2	+מרתף	מתחת			35%	5	4	6
						לקרקע (א)	בשטח הקומה שמעליו					
מגורים	3	0.475	1	2	+מרתף	מעל	220	65	35%	5	4	6
						הקרקע						
מגורים	4	0.518	1	2	+מרתף	מתחת			35%	5	4	6
						לקרקע (א)	בשטח הקומה שמעליו					
מגורים	5	0.491	1	2	+מרתף	מעל	220	65	35%	5	4	6
						הקרקע						
מגורים	6	0.463	1	2	+מרתף	מתחת			35%	5	4	6
						לקרקע (א)	בשטח הקומה שמעליו					
מגורים	7	0.528	1	2	+מרתף	מעל	220	65	35%	5	4	6
						הקרקע						
מגורים			1	2	+מרתף	מתחת			35%	5	4	6
						לקרקע (א)	בשטח הקומה שמעליו					

6	4	5	35%	65	220	מעל הקרקע	2 +מרתף	1	0.493	8	מגורים
				בשטח הקומה שמעליו	מתחת לקרקע (א)						
6	4	5	35%	65	220	מעל הקרקע	2 +מרתף	1	0.475	9	מגורים
				בשטח הקומה שמעליו	מתחת לקרקע (א)						
6	3/4	5	35%	65	220	מעל הקרקע	2 +מרתף	1	0.475	10	מגורים
				בשטח הקומה שמעליו	מתחת לקרקע (א)						
6	4	5	35%	65	220	מעל הקרקע	2 +מרתף	1	0.532	11	מגורים
				בשטח הקומה שמעליו	מתחת לקרקע (א)						
6	4	5	35%	65	220	מעל הקרקע	2 +מרתף	1	0.494	12	מגורים
				בשטח הקומה שמעליו	מתחת לקרקע (א)						
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	0.378	13	שצ"פ
6	4	5	35%	65	220	מעל הקרקע	2 +מרתף	1	0.494	14	מגורים
				בשטח הקומה שמעליו	מתחת לקרקע (א)						
6	4	5	35%	65	220	מעל הקרקע	2 +מרתף	1	0.494	15	מגורים
				בשטח הקומה שמעליו	מתחת לקרקע (א)						
6	4	5	35%	65	220	מעל הקרקע	2 +מרתף	1	0.546	16	מגורים

				בשטח הקומה שמעליו		מתחת לקרקע (א)					
									1011	17	שצ"פ
									0.380	18	שצ"פ
									0054	19	שצ"פ
									0.322	20	שצ"פ
									0002	21	שצ"פ
									0.144	22	שביל
									0.204	23	דרך משולבת
									0.064	24	שצ"פ
									0.069	25	שצ"פ
									0.126	26	שצ"פ
									3065	27	דרך
6	37%	5	35%	65	220	מעל הקרקע (א)	+2 מרתף	1	0.519	28	מגורים
				בשטח הקומה מעליו		מתחת לקרקע					

הערות:

- א. כל הבניה במפלס שמתחת למפלס +/0.00 תהיה בפרמטר הקומה שמעליה ושטחה לא תעלה על שטח הקומה שמעליה.
- ב. בכל מקום בו תהא סתירה בין הוראות טבלה זו להוראות התשריט בכל הנוגע לקוד בנין קובעות ההוראות בתשריט.
- ג. קו בנין קדמי יצדדי למוסך לרכב פרטי לפי שיקול הועדה המקומית, בכפוף לתכנית פתוח מאושרת.

חוק תכנון ובניה תשכ"ה - 1965  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה לב השרון  
 תכנית מס' 11/22-5/03 מתאר מס' 10199 מיום 21/10/99  
 נדונה בישיבה מס' 10199 מיום 21/10/99  
 חתמה על תוכנית זו הועדה המקומית לחפיקה  
 יו"ר הועדה

חוק התכנון ובניה תשכ"ה - 1965  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה לב השרון  
 תכנית מפורטת/מתאר מס' 11/22-5/03  
 נדונה בישיבה מס' 10199 מיום 21/10/99  
 חתמה על תוכנית זו הועדה המקומית לתכנון ולבניה לב השרון  
 מנהלס הועדה