

4015673

**משרד הפנים**  
 מחוז מרכז  
 16. 01. 2006  
**נתקבל**  
 תיק מס':

חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי "לב השרון"

### תכנית מס' צש/מק/9-21/29

שינוי לתכניות מתאר מקומיות צש/0-2, צש/9-21/9  
 ו-צש/9-21/16

תכנית בסמכות ועדה מקומית בלבד

תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת

### הוראות התכנית

**ועדה מקומית**  
 אשר תכנית מס' צש/מק/9-21/29  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בשינוי מס' 5/05 ביום 28/9/05  
 \_\_\_\_\_  
 הממונה על המחוז  
 \_\_\_\_\_  
 יו"ר הועדה

אוגוסט 05

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מס' צש/מק/9-21/29, שינוי לתכניות מתאר מקומיות צש/0-2, צש/9-21/9 ו-צש/9-21/16.
2. מסמכי התכנית: 6 דפי הוראות כתובות.  
גיליון אחד של תשריט הערוך בקנה מידה 1:250.
3. מקום התכנית: מחוז: מרכז  
נפה: השרון  
מרחב תכנון מקומי: לב השרון  
ישוב: עין שריד  
גוש: 8808  
חלקה: 250  
מגרש: 2034  
הכל עפ"י הקו הכחול מסומן בתשריט.
4. שטח התכנית: 0.795 דונם
5. תחלת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המתוחם בתשריט בקו כחול, כמפורט ברשימת הגושים, החלקות והמגרשים לעיל.
6. בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל
7. יוזמת התכנית: אדרי מרים  
ת.ז. 62170071  
האנפה 10 עין שריד מיקוד 40697  
טלפון: 09 - 7962839
8. עורכת התכנית: נגה ברג נשרי אדריכלים  
מצדה 87 תל מונד 40600  
מס' רשיון 38481  
טלפון: 09-7961994, פקס: 09-7962112  
דוא"ל: nonishry@netvision.net.il
9. מטרות התכנית: א. חלוקת מגרש קיים לשני מגרשים.  
ב. שינוי בהוראות בדבר גודל מגרש מינימלי לבניה.  
ג. הגדלת מס' יחידות הדיור המותרות לבניה בשטח התכנית ללא הגדלת סך כל השטחים העיקריים.  
ד. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
10. יחס לתכנית אחרות: על תכנית זו יחולו הוראות והגבלות כפי שמופיעות בתקנות תכנית המתאר המקומית והתכניות המפורטות על כל התיקונים להן במידה ולא שונו בתכנית זו.  
אם יתגלו סתירות בין הוראות תכנית זו לבין הוראותיהן של תכניות אחרות החלות על שטח התכנית, יחולו ההוראות של התכניות האחרות אלא אם כן השינוי משרת את מטרות התכנית.

- א. מרווחי הבניה למגורים - כמסומן בתשריט.
- מרווחי הבניה למבני עזר - קו בניין צדדי ואחורי - "אפס", מותנה בהסכמת השכן, בניית קיר אטום בצד הפונה למגרש השכן וניקוז הגג לשטח מגרש המבקש.
- מרווחי הבניה לסככת חניה - קו בניין קדמי - 2 מ'.
- ב. גובה גדרות בנויות לא יעלה על 1.8 מ', ובחזית הפונה אל הכביש - 1.2 מ'. במגרש פינתי גובה גדר בנויה לא יעלה על 60 ס"מ לאורך של 30 מ' מציר הצומת.
- ג. צורת הגג - הגגות יהיו שטוחים או משופעים.
- בג שטוח יהיו המעקות בגובה עד 1.30 מ' מפני הגג. תותר יציאה לגג בתנאי שישמר הגובה המרבי המותר של המבנה. שטח היציאה המקורה לא יעלה על 2 מ"ר, והשטח הנ"ל יחשב בשטח העיקרי המותר.
- בג משופע ניתן לפתוח שני פתחים לכל יח"ד.
- ד. חומר קירות חוץ - חומרי הבניין וצורת הגימור יהיו על פי החלטת הועדה המקומית ויצוינו בבקשה להיתר.
- חומרי הגמר ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו בכפוף להסכמת מהנדס הועדה המקומית.
- ה. מערכת סולרית - בג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג.
- בג שטוח ישולבו הקולטים והדוד בעיצוב הגג או יוסתרו ע"י מסתור מתאים לפי שקול דעת מהנדס הועדה.
- ו. חיבורי מערכות תשתית - כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת גז, וכו' יהיו תת-קרקעיים.
- ז. תלית כביסה - יינתן פתרון למתקן כביסה מוסתר מהכביש.
- ח. מכלי גז חלק - וישולבו בעיצוב הבית ויוסתרו מן הרחוב.
- ט. חניה - מיקום החניה ועיצוב הסככה לחניה בכפוף להסכמת מהנדס הועדה המקומית, ועפ"י תכנית בינוי ובאישור יועץ תנועה.
- י. לא יותר מילוי שטח נמוך למפלס גבה ב- 0.3 מ' בנקודה הנמוכה של המגרש מהנדרש לניקוז למערכת הציבורית.
- יא. מתקני האשפה יהיו על פי פרטים אחידים בהתאם לשיטת האיסוף של המועצה המקומית.
- מיקום המתקנים ותיאורם יצוין בבקשות למתן היתר עפ"י תכנית בינוי.

- א. שטח המרתף לא יעלה על 50 מ"ר כולל חניה או 30 מ"ר לא כולל החניה.
- ב. לא תורשה חריגה כלשהי מקו היקף הקומה שמעליו.
- ג. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.4 מ' (רצפה עד תיקרה).
- ד. מפלס קומת הכניסה לא יעלה 1.00 מ' מפני הקרקע כאשר גובה הבניין לא יעלה על 8.5 מ' משיא הגג המשופע ועד למפלס ממוצע של המדרכה בחזית המגרש.
- ה. החלונות במרתף יהיו בגובה 80 ס"מ נטו.
- ו. לא תורשה התקנת מטבח במרתף.
- ז. הכניסה למרתף של דירה תהיה מתוך אותה דירה, למעט מרתף הכולל חניה.
- ח. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואוורור מתאימים.
- ט. חלל המרתף ימצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו.

13. מערכות תשתית:

- א. אספקת מים - תהיה ממקור מים מאושר ע"י משרד הבריאות.
- ב. ביוב - בכל תכנית יסומן חיבור לביוב העירוני (קיים או בעתיד). באזורים בהם בוצע ביוב יותנה מתן ההיתר בהתחייבות לחיבור הבניין לרשת הביוב הכללית. יותר מעבר קווי ביוב ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לתחזוקתם. תנאי לאכלוס התחברות בפועל למערכת ביוב מרכזית.
- ג. ניקוז - פתוח השטח ייכלל את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז ובהעדרה עם המערכת הטבעית. פתרון הניקוז יוצג בתכנית הבקשה להיתר הבניה.
- מירב הנגר העילי יישאר בתחום האזור להגברת חלחול למי תהום. יותר מעבר קווי ניקוז בתחום המגרשים ותובטח הגישה לאחזקתם.
- ד. חשמל - הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. הבניה תהיה במרחק 2 מ' מקווי החשמל למתח נמוך, 5 מ' למתח גבוה, 9.5 מ' למתח עליון, 2 מ' לפחות מקווי חשמל תת-קרקעיים.
- ה. מערכות תקשורת וחשמל יהיו כולם תת-קרקעיים.

14. שטח לדרך: השטח לדרך ישמש לדרך, למתקני דרך ולמבני דרך, כמשמעותם בחוק.

15. היטל השבחה: היטל השבחה יוטל וייגבה כחוק ע"י הועדה המקומית.

16. חניה:

תקן החניה יהיה על פי התקן הארצי התקף ביום הוצאת היתרי הבניה, אך לא פחות משני מקומות חניה ליחידת מגורים.

כל מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.

יותר קרוי מקום חניה אחת בלבד, בכפוף לזכויות הבניה המצוינות בטבלת זכויות הבניה, סעיף 19 להלן.

קירוי החניה יהיה מחומרים קלים, כגון עץ, מתכת, רעפי חרס וביטון.

17. הריסות

לא יוצאו היתרי בניה על מגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה אלא לאחר פינוי והריסת כל המבנים הנ"ל, המסומנים להריסה בתשריט.

18. מועד לביצוע תוך 5 שנים מיום אישורה של התכנית.

התכנית:

19. כללי:

- א. תכנית בינוי ופיתוח תוגש לועדה המקומית כתנאי להיתר.
- ב. תשריט חלוקה בהתאם להוראות התכנית יוגש לועדה לאישור תוך 12 חודשים מיום אישור התכנית. לא יינתנו היתרים לבנייה על הקרקע אלא בהתאם לתשריט חלוקה שאושר.
- ג. רישום חלוקה - לא יינתנו טופסי 4 אלא לאחר ביצוע חלוקה, ופתיחת תיק אצל המרדד המחוזי (תחילת ביצוע החלוקה).

**טבלת זכויות בנייה והוראות מעב קיים.**

תעודת	מס' זכויות במגורים	שטח מגורים ממוצע	שטח בנייה מרובעים		שטח מגורים ממוצע	מס' יחידות במגורים	יעד
			מג'ל הקרקע	שטח			
בית מעורים באזור מעורים א' מיוחד	1	לא יפחת מ-450 מ"ר או כמסומן בתשריט.	מג'ל הקרקע	5%	40%	1	מבני עור באזור מעורים א' מיוחד
			שטח	לא יותר מ-45 מ"ר	משטח המגורים		
מבנה חניה באזור מעורים א' מיוחד	1	לא יותר מ-15 מ"ר	שטח	לא יותר מ-15 מ"ר	משטח המגורים	1	מבנה חניה באזור מעורים א' מיוחד
			מג'ל הקרקע	לא יותר מ-15 מ"ר	משטח המגורים		

**טבלת זכויות בנייה מעב מוצע.**

תעודת	מס' יחידות במגורים	שטח מגורים ממוצע	שטח בנייה מרובעים		שטח מגורים ממוצע	מס' יחידות במגורים	יעד
			מג'ל הקרקע	שטח			
בית מעורים באזור מעורים א' מיוחד	1	397.5 מ"ר כמסומן בתשריט.	מג'ל הקרקע	5%	40%	1	בית מעורים באזור מעורים א' מיוחד
			שטח	לא יותר מ-45 מ"ר	משטח המגורים		
מבני עור באזור מעורים א' מיוחד	1	לא יותר מ-15 מ"ר	שטח	לא יותר מ-15 מ"ר	משטח המגורים	1	מבני עור באזור מעורים א' מיוחד
			מג'ל הקרקע	לא יותר מ-15 מ"ר	משטח המגורים		

שטח ממוצע על סך 7.50 מ"ר יחושב בניפרד.

ועדה מקצועית  
 אישור תכנית מס' 2819-ת-29  
 תועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית  
 בשיעור מס' 2819-ת-29  
 יועץ תעודה  
 תמונת על המחוץ

יוזם התכנית:

אדרים נשרי

אדרי מרים  
ת.ז. 62170071  
האנפה 10 עין שריד מיקוד 40697  
טלפון: 09 - 7962839

עורך התכנית:

אדריכלית נגה ברג-נשרי  
מס' רישיון - 38481  
רח' מצדה 87 תל-מונד  
פקס: 09-7962112

נגה ברג נשרי אדריכלים  
מצדה 87 תל מונד 40600  
מס' רישיון 38481  
טלפון: 09-7961994  
דוא"ל: nonishry@netvision.net.il

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית. בתנאי שיהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתומי זכנו הינה לצרכי תכנון בלבד. אין בה כדי להסוות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא חוקצה השטח ונחתם עימו הסכם מתאים בעל ענין חתומי זכנו זו באה למקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון / או כל רשות מוסמכת, לפי כל מינהל/בועקעלישראל

תאריך:.....חתימה:.....  
ועד מקומי עין שריד

ועדה מקומית  
29/2/08  
אישור תכנית מס' 108  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 5105 ביום 28/9/08  
חתימה על המחווה

טל אלסקעי  
מודד מוסמך  
מס' רישיון 1017  
טל' 051-675660