

ועדה מקומית לתכנון ובניה  
 לב ב ה ש ר ד  
 עין ורד 09-7962205  
 21-05-2006  
 ג ת ק ב ל  
 ח ת י נ ה

נבדה וניתן להפקיד / לאשר  
 החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום 26.3.06  
**מחוז מרכז**  
**מרחב תכנון מקומי לב השרון**  
 תאריך

תאריך : 11.05.2006

### עין שריד

## תוכנית מפורטת מס' צש/9-21/28

**משרד הפנים**  
 מחוז מרכז  
 20.06.2006  
**נתקבל**

שינוי לתכנית מפורטת צש/9-21/16, צש/9-21/9  
 ולמתאר לב השרון צש/0-2/0  
 איחוד וחלוקה בהסכמת בעלי הקרקע בהתאם להוראות  
 פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה (965) תיק מס':

חוק התכנון ובניה תשכ"ה - 1965  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה לב השרון  
 תכנית מפורטת/מתאר מס' 282-9123  
 נדונה בישיבה מס' 4103 מיום 24.9.03  
 הוחלט להעביר לועדה המחוזית למתן-תוקף  
 יו"ר הועדה  
 מהנדס הועדה

1. מחוז : המרכז

2. מקום : עין שריד

3. נפה : השרון

4. גוש : 7818 חלקי חלקות : 22,26,30,32

5. גוש : 8808 חלקה : 260

6. בעלי הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל מנחם בגין 125 ת"א  
 טל : 03-7632222

7. יוזם התכנית : החברה הכלכלית לפיתוח לב השרון טל : 09-7964282  
 ת.ד. 137 דואר תל מונד מיקוד 40600 פקס : 09-7962208

**משרד הפנים מחוז המרכז**  
 התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
**אישור תכנית מס' 282-9123**  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 29-3-06 לאשר את התוכנית  
 שם מנהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

8. המתכנן : אריה רוזנצווייג - אדריכל בונה ערים רשיון מס' 54575  
 הרצל 47 נתניה - טל : 09-8627727 פקס : 09-8331191

9. שטח התכנית : 24.790 דונם

10. מסמכי התכנית :

א. 8 דפי הוראות בכתב (להלן : הוראות התכנית).  
 ב. גיליון אחד של תשריט ערוך בק"מ 1:1000 (להלן : התשריט)  
 כל אחד ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית

11. מטרות התכנית :

- א. שינוי יעוד מאזור מגורים א' לאזור מגורים א' מיוחד ומשצ"פ לדרך, תוספת 21 יח"ד סה"כ 40 יח"ד.
- ב. שינוי יעוד משטח מרכז אזרחי לדרך ולשצ"פ, שינוי בגודל מיקום והצורה של השצ"פ, שינוי בהתוויית המגרשים, שינוי יעוד משב"צ לדרך.
- ג. התוויית דרכים חדשות.
- ד. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלי הקרקע בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה (1965).

12. תחולת התוכנית : תוכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול כהה בתשריט.

13. יחס לתוכניות אחרות :

על התכנית יחולו הוראות תכנית מתאר לב השרון צש/0-0/2 על תיקוניה. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות אחרות החלות על שטח התכנית - יחולו ההוראות של התוכניות האחרות, אלא אם כן השינוי משרת את מטרות התכנית.

14. רשימת תכליות :

- א. אזור מגורים א' מיוחד - ישמש לבניית בתי מגורים דו משפחתיים בהתאם להוראות סעיף 15 להלן.
- ב. שטח למבני ציבור - ישמש לבניית מבני ציבור ומתקני תשתית.
- ג. שטח לדרכים - ישמש לכבישים ולחניה, שבילים, מסלולי אופניים, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתית כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים), טל"כ ביוב מים, גז, מתקני אשפה, תחנות הסעה וכדומה.

15. אזור מגורים א מיוחד :

1. הבניה על פי לוח האזורים המצורף לתכנית בהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט.

2. מרתפים :

- א. שטח המרתף לא יעלה על שטח הקומה שמעליו (קומת הכניסה) וייקבע ע"י קונטור הקומה שמעליו.
- ב. המרתף ישמש לחדרי העזר, והשימושים השונים יהיו לצרכים אישיים של המשפחה.
- ג. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מ'. באם הגובה עולה על הנ"ל - יכלל השטח במניין של השטחים העיקריים.
- ד. תקרתו לא תבלוט מעל 1.20 מ' מפני הקרקע הסופיים.
- ה. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואוורור מתאימים וחלונות בגובה 60 ס"מ.

ו. הכניסה למרתף תותר מתוך הבית בלבד.

3. מסדים :

במגרשים בטופוגרפיה משופעת מעל 10% ניתן להקים מסד ובתנאי שלא יהיה גבוה מ- 1.50 מ' מעל מפלס הקרקע ומשולב בקירות הבניין ותואם את חומרי הגמר של הבניין. אין לבנות את הבתים על עמודים.

4. מרווחי הבניה באזור מגורים - בהתאם ללוח האזורים הנספח לתכנית אלא אם סומן אחרת בתשריט. לא תותר כל בניה שהיא בתחום מרווחי הבניה למעט סככה לחניה.
5. חניה - חניה פרטית בתחומי מגרש המגורים. מקומות החניה יהיו לפי תקן החניה שיהיה תקף ביום הוצאת היתר הבניה.
6. דודי שמש - בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוד בעיצוב הגג או יוסתרו ע"י מסתור מתאים לפי קביעת מהנדס הועדה.
7. חומר ועיצוב הגדרות - כל הגדרות הפונות לרשות הציבור יצופו אבן ויפורטו בתכנית הבינוי עפ"י הוראות הועדה המקומית.
8. קווי חשמל ותקשורת - לא יהיו קווי חשמל ותקשורת על-קרקעיים.
9. מסתורי כביסה - יינתן פתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר מן הרחוב.
10. מיכל גז ודלק - ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מן הכביש.
11. סככות חניה - מיקום ועיצוב סככות יבוצעו עפ"י נספח למבנה סככה לחניה אשר יצורף לתכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה. קירווי החניות יעשה בחומר קל.
16. תנאים להגשת בקשה להיתר:
1. התכנון יתבסס על הוראות תכנית בנין עיר החלה על הקרקע שבנדון ועל תכנית מעודכנת של המגרש.
  2. לא יצא היתר בנייה בשטח התכנית בטרם תאושרנה תוכניות בינוי ופיתוח ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה. תכנית הבינוי והפיתוח על רקע מפה מצבית טופוגרפית בקנ"מ 1:500 או מפורטת יותר. תכנית הבינוי והפיתוח תציג ותפרט, בין היתר, גם את: מפלסי המגרשים, מיקומם הסופי של המבנים, מיקום כניסות לבתים ולחניונים חזיתות וחתכים עקרוניים, תשתיות חומרי גמר, גדרות, רהוט רחוב תאורת רחוב וכן החיבורים למערכות התשתית (מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז, כבלים וכ"ו) כל התשתיות תהיינה תת-קרקעיות.
  3. הריסה במגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה, יוצאו היתרי בניה לאחר הריסת המבנים, וכל אלמנט החורג מגבולות המגרש.

### 17. פיתוח השטח:

כל עבודות פיתוח השטח יהיו על פי היתרי בניה שיוצאו ע"י הועדה המקומית, לרבות בשטחים ציבוריים ופרטיים.

1. גדרות בגבולות המגרשים – גובה עליון של גדר בנויה בצידה הגבוה לא יעלה על 1.8 מ' לצד השכן, ו- 1.2 מ' בחזית המגרש, אלא אם קיים בקטע זה קיר תומך. בסמכות הועדה לדרוש פיצול קירות תומכים בגובה שמעל 1.8 מ' לשתי מדרגות או יותר. גובה גדר קדמית בנויה לאורך 30 מ' מצומת יהיה עד 0.6 מ' מהמדרכה.

2. לגבי אגירה וסילוק אשפה מבנייני מגורים, יחולו הוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, על תקנותיו.

מתקני האשפה יהיו על פי פרטים אחידים בהתאם לשיטת האיסוף של המועצה. מיקום המתקנים ותיאורם יצויין בבקשות להיתרי בניה.

3. כל פרטי פיתוח המגרשים לרבות גדרות, קירות תמך, מתקני אשפה, פילרים, סככות חניה וכד' יהיו על פי תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

### 18. מערכות תשתית:

1. מונה מים ישולב בפילר ו/או במתקן אשפה ו/או על פי תכנית בינוי ופיתוח.

#### שפכים:

2. א. שפכי המגורים יחוברו למערכת ביוב מרכזית.

ב. יותר מעבר קווי ביוב ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לתחזוקתם.

ג. תנאי למתן היתר בניה חיבור בפועל של מערכת הביוב של יחיד הכלולות בתכנית למערכת הביוב האזורית המשודרגת.

3. ניקוז – פתרונות ניקוז ינתנו בתכנית הבינוי והפיתוח. יותר מעבר קווי ניקוז ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לאחזקתם. יותר מעבר נגר עילי בתחום מגרשים פרטיים, במידה ולא יגרם נזק לשכנים. הניקוז יבוצע תוך השתלבותם במערכת הניקוז הטבעית ובלבד שיובטח אי זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.

#### תשתיות חשמל

א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים

הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

מרחק מציר הקו	מרחק מתיל קיצוני	סוג קו החשמל
3.5 מ'	3 מ'	קו חשמל מתח נמוך
6 מ'	5 מ'	קו חשמל מתח גובה 22 ק"ו
20 מ'		קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)
35 מ'		קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז הדרום.

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקוי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

ב. כל תשתיות החשמל בתוך התכנית יהיו תת קרקעיות.

19. שלבי הביצוע: תוך 5 שנים מיום אישורה של התכנית כחוק.

20. היטל השבחה: יוטל וייגבה ע"י הועדה המקומית עפ"י חוק.

21. רישום שטחים ציבוריים:

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור, כמפורט בסעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה - תשכ"ה - 1965 יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית או וועד הישוב לפי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 או יירשמו על שם הרשות המקומית בדרך אחרת.

22. טבלת זכויות ומגבלות בנייה : לתכנית צש/9-21/16,9 מצב קיים

מס' ייעוד	מס' מגורים	מס' יחיד מרבי במגורש	תכנית ברוטו (במ"ר)	עלול עיצוב	ת"יק	עילוי	תי"ק	שטח בנייה מרביים לית'י"ד במ"ר		שטח מרבי	גובה מרבי	קווי בניין (במ')	קווי בניין	קדמי	צדדי	אחורי	
								שטח עסקי (במ"ר)	שטח מגורים (במ"ר)								
מגורים א'	18 (3001)	1	150 מ"ר או 25% מה שפחות	25% לקומה סה"כ 45%	-	או 20 מ"ר	-	50 (1)	20 מ"ר (1)	50 (1)	8.5 מ' לגג רעפים.	5	3				
מבני ציבור	2		עפ"י תוכנית בנין באישור ועדה מקומית														
	3012-3013																

הערות:

- שטח מרתף 50 מ"ר בתנאי וירוכוז בו כל שטחי השרות. או 30 מ"ר ללא חניה. במידה ולא מבוקש מרתף ניתן לכנות 20 מ"ר שרות + 15 מ"ר חניה מקורה, שטחי שרות יהיו בפרמטר בית המגורים או ע"י שיקול דעת מהנדס הועדה.

23. טבלת זכויות ומגבלות בנייה : לתכנית עש/9-28/21

ייעוד	מס' מנהלים	מס' זח"ד מר"ב/במ"ר	תכנית ברוטו זח"ד (במ"ר)	שטחי בנייה מרובים לחי"ד במ"ר		שטחי בנייה מרובים לחי"ד במ"ר			מבני ציבור									
				עללי	ת"יק	עללי	ת"יק	עללי		ת"יק								
מגורים א' מיוחד	19	2	120	180	(2)	15	(3)	195	+ 2 מרתף	8.5 מ' לגג רעפים לגג שטוח.	5 א' עפ"י התשריט לתנייה מקורה 5 א' 0.	3 לתנייה מקורה 3 א' 0.	קווי בניין (במ')	צדדי	אחורי	גובה מרב		
																קומות	סח"כ שטח במ"ר	
עפ"י תוכנית בנייני באישור ועדה מקומית																		

הערה

1. סל"כ 40 יח"ד
2. שטח בנייה ת"יק שגובהו מעל 2.20 מ' יבוא במניין השטחים העיקריים.
3. עפ"י קונסור קומת כניסה ראה סעיף 2.15 א'.

<p>תוקף התכנון ובנייה תשס"ה - 1965          הועדה המקומית לתכנון ולבניה לב השו"ו          תכנית מפורטת/מטא מס' 28/21-9/203          נדונה בישיבה מס' 4/203 מיום 24/9/03          הוחלט לתעביר לעדה המחוזית למתן-תוקף          מיום 24/9/03</p> <p>מ"ר חגית          יו"ר הוועדה</p>	<p>מ"ר חגית          יו"ר הוועדה</p>
---	--

לתכנית מס' צש/9-21/28

המתכנן

רוזנצווייג אריה

אדריכל בונה ערים

רח' הרצל 47 נתניה

בעל הקרקע

החברה הכלכלית  
לפיתוח לב השרון בע"מ

יוזם התכנית

המושב

אין לנו ההנחה עקרונית להכניס, בינאמי שני ההיו  
מתואמת עם רשויות התכנון הפוסט-כוח.  
חתימתנו הינה לצרכי הבנין בלבד, אין בה משום הסכמה  
לממשש התכנית על-ידי היוזם או כל אדם אחר, אין בה  
כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין  
אחר שטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח וההסכמה  
השטח מתאים בנינו ואין חתומתנו זו באה במקום הסכמת  
זל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל דעות מוסמכת, לפי כל  
חוקה וע"י כל דין.  
למשך הסך סבס מוצעה בזה ליוזם  
דינו רסכס בנין השטח הכלול  
אל התכנית הכרה או הודאה בקיומנו של שטח מאתנו  
ייתור על זכותנו לבטלו בגלל הפקדון שטח שדכש מאתנו  
על פניו זכויות כלשהן בשטח  
העומדת לנו סכס רסכס כאמור מביט התכנית,  
התיומתנו ניתנת אך ירס מלכודת מתאריך החתימה  
והיא הקפה ל-33 חודשים מנהל היקועי שרהאל  
תאריך 29-05-2006

<p>חוק התכנון ובניה תשכ"ה - 1965 הועדה המקומית לתכנון ולבניה לב השרון</p>	
<p>תכנית מפורטת/מתאר מס' 20/21-9/02</p>	<p>נדונה בישיבה מס' 4/03 מיום 24/9/03</p>
<p>הוחלט להעבירה לועדה המחוזית למתן-תוקף</p>	
<p>יו"ר הועדה</p>	<p>מהנדס הועדה</p>