

**מחוז מרכז**  
**מרחב תכנון מקומי לב השרון**  
**תכנית מפורטת מס' : צשומק/9 - 24121**  
**שינוי לתכנית מפורטת מס' צש/9 - 18121**  
**ושינוי לתכנית מפורטת מס' צש/9-9121**  
**תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים**

1. **שם התכנית :** תכנית מפורטת מס' : צשומק/9 - 24121  
שינוי לתכנית מתאר צש/9 - 18121 ולתכנית מתאר מס' צש/9-9121.
2. **תחולת התכנית :** תכנית זו תחול על גוש 8808 חלקות 46, 47, וחלקי חלקות 1, 45, 48. עפ"י תכנית מפורטת מס' צש/9 - 18121 משנת 1989, תחום בתשריט בקו כחול.
3. **מיסום התכנית :** מרחב תכנון מקומי לב השרון יישוב עין שריד.
4. **מסמכי התכנית :**
  - א. תשריט בקנה מידה 1:250.
  - ב. תקנון הכולל 5 דפים.
  - ג. נספח בינוי מחייב.
5. **יוזמי התכנית :** אילנה ואברהם דאי  
גילה ואבי הררי
6. **מחברי התכנית :** גולן פורת - אדריכלות ותכנון ערים  
רח' הדקל 7, מושב אביחיל.  
טל': 09-8827342 פקס: 077-9339933 נייד: 054-5841320  
EMAIL: DP\_ARCH@NETVISION.NET.IL
7. **שטח התכנית :** 2.112 דונם.
8. **הערך :** תכנית מפורטת מספר מק/צש/21 - 18/9 ביטלה דרך על חלק מן החלקה, המופיעה בתכנית מצב מוצע כחלק מחלקות 3002 ו-3003 ובמצב מאושר כחלקה מספר 1/1.
9. **מטרות התכנית :**
  - א. איחוד וחלוקה מחדש, בהסכמת הבעלים, חלוקת חלקות 1. 45 ו-48 לחלקי חלקות ואיחוד חלק מכל אחת מהן עם חלקות 46, 47, ליצירת 3 מגרשי מגורים חדשים כדלקמן :-  
מגרש 3001 - מגורים א' לבניית בית דו משפחתי  
מגרש 3002 - מגורים א' לבניית בית חד משפחתי  
ומגרש 3003 - מגורים א' לבניית בית דו משפחתי  
עפ"י סעיף 62 א. (א)(1) לחוק.
  - ב. תוספת 2 יח"ד חדשות, ללא הגדלת סך כל השטחים, ע"י:
    1. הפיכת חלקה 47 בתוספת חלק מחלקה 1/1 מחלקה חד משפחתית ודרך למגרש דו משפחתי שיקרא 3003.
    2. קביעת חלקי חלקה מס' 1/1 וחלק מחלקה מס' 46, למגרש חד משפחתי מס' 3002 כל אלו עפ"י סעיף 62 א. (א)(8) בחוק.
  - ג. הגדרת זכויות בניה לכל המגרשים שבתכנית ללא שינוי בשטח הכולל המותר לבניה בכל יעודי הקרקע (עפ"י סעיף 62 א. (א)(6) לחוק).
  - ד. קביעת זכויות בניה למגרש המגורים החדש - מגרש 3002, (ללא תוספת שטחי בניה).
  - ה. שינוי קו בנין אחורי למגרש 3003 חדשה, מ-6 מ' ל-3 מ' עפ"י מצב קיים, עפ"י סעיף 62 א. (א)(4) לחוק, (ללא תוספת שטחי בניה).

9. שינוי שטח מינימלי המותר לבניה למגרש חד משפחתי מ- 450 מ"ר ל- 490 מ"ר, עפ"י סעיף 62א(א)(7) לחוק.

10. יעודי קרקע:

קיים: מגורים א'- צבוע בתשריט בצבע צהוב  
מוצע: מגורים א'- צבוע בתכנית בצבע צהוב

11. טבלת יעודי קרקע: בתכנית כלולים השטחים עפי הפירוט הבא:

מצב מוצע				מצב מאושר			
%	יעוד	מ"ר	מס' מגרש	%	יעוד	מ"ר	מס' חלקח
39.5	מגורים א'	835	3001	29.5	מגורים א'	624	1/1
23.1	מגורים א'	489	3002	17.8	מגורים א'	376	45/1
16.9	מגורים א'		3003	26.9	מגורים א'	569	46
20.5	מגורים א'	788	א - 359 ב - 429	25.0	מגורים א'	530	47
				0.8	מגורים א'	13	48/1
100		2112		100		2112	סח"כ

12. מיקום התכנית: התכנית כוללת את חלקות 46,47 וחלק מחלקות 1, 45, 48, בגוש 8808 בעין שרי.

13. הוראות התכנית:

- שטח הבניה המותר בכל מגרשי התכנית יהיה 43.1% משטח המגרש. (ממוצע משוקלל של זכויות הבניה בתכניות שבתוקף).
- תכנית הקרקע תהיה 30% לקומה.
- גובה הבניה יהיה 2 קומות מעל הקרקע ועוד קומת מרתף.
- גובה שיא הגג יהיה עד 8.5 מ' מדוד מגובה ממוצע של קרקע טיבעית. מפלס קומת הכניסה יהיה 1 מ' מגובה ממוצע של המדרכה בחזית המגרש.
- שטחי שירות יותרו לכל מגרש בגודל של 20 מ"ר למחסן, ו- 15 מ"ר לסככת חניה, לכל יחידת דיור, פרט למבנה קיים במגרש מוצע 3003/א' אשר בו יותרו שטחי שירות למחסן בגודל 27.3 מ"ר עפ"י מצב קיים.
- שטחי השירות פרט לסככת החניה יותרו בקונטור המבנה בלבד.
- סככת החניה תותר בקו בנין 0 בגבול צדדי בהסכמת השכן, ובקו בנין קדמי 2 מ' קוי בנין מותרים לשטחים עקריים יהיו:

- קידמי - 5
  - צדדי - 3 או 0 בין היחידות הצמודות בדו משפחתיים.
  - אחורי - 5
  - אחורי - 3 (עפ"י מצב קיים המסומן בתשריט).
- במגרשים 3001 ו- 3002 :  
במגרש 3003 :

14. יחס לתכניות אחרות

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המפורטות צשׁו - 18\21 ו- צשׁו - 9\21 על תיקוניהן.  
במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לתכניות המוזכרות, עדיפות הוראות תכנית זו.

15. תנועת חניה

החניה תוסדר בשטח המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חניה) 1983.  
לכל יחידת מגורים יותקנו מקומות חניה עפ"י התקנות שיהיו תקיפות ביום הוצאת היתר הבניה. עם זאת יוצגו 2 מקומות חניה במגרש בכל בקשה להיתר.

**16. תנאים למתן היתר בניה**

- א. התאמה לתכנית הבינוי
- ב. חנייה עפ"י דרישת המועצה בעת מתן היתר הבניה.
- ג. ביצוע הריסת מבנים להריסה.

**17. תכליות מותרות:** באזור מגורים : מגורים, ושטחי שירות.

**18. הוראות מבני עזר ומרתפים:**

הוראות הבניה למרתפים יהיו עפ"י הנחיות צש/21 - 18/9, כדלקמן:

- א. שטח המרתף לא יעלה על שטח הקומה שמעליו (קומת כניסה) וייקבע ע"י קו היקף הקומה שמעליו.
- ב. לא תורשה חריגה מקו ההיקף כני"ל או בליטות כלשהן.
- ג. במרתף ירוכזו כל חדרי העזר, והשימושים השונים יהיו לצרכים אישיים של המשפחה. בבניינים שייבנו על פי תכנית זו לא יותרו מבני עזר נוספים, וזאת למעט סככת חנייה לרכב פרטי כאשר יש קושי לחניה במרתף בגלל גודל המגרש או בעיות ניקוז.
- ד. גובה קומת המרתף לא תעלה על 2.20 מ'. באם הגובה עולה על הני"ל, יכלל השטח במנין אחוזי הבניה.
- ה. מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1.00 מ' מפני הקרקע כאשר גובה הבנין (קוטג') לא יעלה על 8.5 מ' משיא הנג המשופע ועד למפלס ממוצע של הקרקע הטיבעית או הסופית, מה שפחות.
- ו. חלונות המרתף יהיו בגובה של עד 0.40 מ' נטו.
- ז. לא תורשה התקנת מטבח בתוך המרתף.
- ח. הכניסה למרתף של דירה תהיה מתוך אותה הדירה ולא בחדר מדרגות נפרד. לא תהיה דלת כניסה נפרדת מחוץ למרתף. ככל שתכלל דלת כניסה - יובא שטח המרתף במנין אחוזי הבניה.
- ט. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואוורור מתאימים.
- י. חלל המרתף יימצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו.

**19. היטל השבחה:** הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

**20. ביצוע התכנית:** תוך חמש שנים מיום מתן תוקף לתכנית.

**21. הוראות חברת חשמל:**

הועדה המקומית תתנה מתן היתר בניה, שימוש ופעילות בקיום הנחיות חברת החשמל לישראל בדבר בטיחות.

22. טבלת זכויות בניה

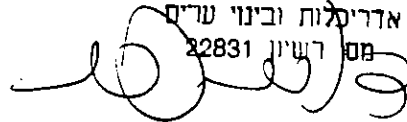
מס' מגרש	שטח המגרש	שטח השריט	ציון בתשריט	שטח מגרש מנימלי	מס' יחיד מירבי	מס' קומות מירבי	שטח בניה מותר	תכנית קרקע מותרת	% מירבי בניה לקומה	קני בניה *		
										אחור	צדדי	קדמי
3001	835 מ"ר	מגורים אי-דו משפחתי	צהוב	750 מ"ר	2	מרתף + 2 קומות	360 מ"ר	30%	43.1% 30% לקומה	5	3	5
										0*	0*	2*
3002	489 מ"ר	מגורים אי-חד משפחתי	צהוב	490 מ"ר	1	מרתף + 2 קומות	211 מ"ר	30%	43.1% 30% לקומה	5	3	5
										0*	0*	2*
3003	788 מ"ר	מגורים אי-דו משפחתי	צהוב	750 מ"ר	2	מרתף + 2 קומות	340 מ"ר	30%	43.1% 30% לקומה	5	3	5
										0*	0*	2*

23. חתימות:

  יזם התכנית:

גולן-פורת


מדריכלות ובינוי ערים  
מס' רישון 22831



עורך התכנית:

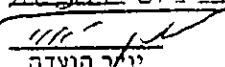
אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תחיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד. אין בה כדי לחקנות כל זכות לזם התכנית או לכל בעל עמך אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עימו הסכם מתאים בנינו ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו / או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין

ועד הישוב:

תאריך: 24.11.06 חתימה:   
ועד מקומי עין שריד 2002

מנהל מקרקעי ישראל:

מועצה אזורית לב השרון :

ועדה מקומית  
אישור תכנית מס' 24/06/06  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 3/06 ביום 18/11/06  
 יו"ר הועדה  
מנכ"ל מנהל מקרקעי ישראל

מס' תעודת זהות: 39-2962205  
21-11-2006  
מקום: תל אביב

# נספח בינוי

## תכנית מכורטת צש\מק\9-21

שינוי לתכניות מכורטות מס':

צש\9-21\18 ו- צש\9-21\9

מרחב מקומי לב השרון  
מחוז: המרכז  
נפה: השרון  
מקום: עין שריד

תחום התכנית: בוש 8808

חלקות: 47, 48

חלקי חלקות: 1, 45, 48

יזם התכנית: אילנה ואברהם דאי  
בילה ואבי הררי

מחברת התכנית:  
דורית בולן/כורת - אדריכלית ומתכננת ערים

בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

חוכרים: אילנה ואברהם דאי  
בילה ואברהם הררי

שטח התכנית: 2.112 דונם

קנ"מ: 1:250

ועדה מקומית  
אישור תכנית מס' 1799  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 7/99 ביום 18/11/99  
מיוזם הועדה

### חתימות:

יזם התכנית

ועד מושב עין שריד

אין לט התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. התייעתם הנה לצרכי תכנון בלבד אין בה כדי להקנות כל זכות לזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונתחם עימו הסכם מתאימ בגיטו ואין התנגדותו זו באה במקום הסכמת כל בעי וכות בשטח הנדון או כל רשות מוסמכת. לא-בז חווה ופני' כל דוג' חתימה: 24/11/06 תאריך: 24/11/06 ועד מקומי עין שריד 2006