



מרחב תכנון מקומי "לב השרון"

מ ח ו ז                      ה מ ר ב ז

שם התכנית:

תכנית שינוי מתאר צש/מק/0-2/54 א'י

תנובות

שינוי לתכנית מתאר צש/במ/0-2/54 לב השרון

הן לנו התנודות הקדומות לשינוי מתאר  
 לתואמת עם רשויות התכנון המקומיות.  
 תחייבתנו הינה לערכי תכנון כלליים, אשר נבדקו על ידי ועדת  
 זכות ליחוס התכנית או לכל בעל ענין אחר, ואם התגברו על  
 יתר לא הוקצה השטח ונחלקו ענין הפרט למסגרת שינוי המתאר  
 הרשמינו וז נאם בהקשר השכנות של בעל ארצה בשטחה הנדון  
 וזו כל רשות מוסמכת לשינוי מתאר, אשר כל דין  
 לשון הסר טעם מיוחד בהם לשינוי מתאר או יחסייה על יד  
 ההגם בנח השטח הפתוח והתחומית על התכנון  
 הקרה או הודאה נקונה השטח המסודר והוא יחולק על זכות  
 לנצל מכל הפרט ע"י מי שרכש תאגיד על פני זכויות כללית  
 ברכה הוא של כל זכות אחרת העומדת לנו מכה השטח  
 מסודר וסגל על זר שכן אחיטתנו והנה אך ורק מנקודת  
 מבט תכנונית.

סינבל מקרקע ישראל  
 תרתי המדינה



חותמות ואישורים:

7/1/98 (ה'רס) /תר

הד"ס נ"ח  
 אדריכלית ובונה ערים  
 מושב ניצני עוז 42836  
 טל: 09-883510

הנובחה  
 מושב עובדים  
 מ.י.מ. שחופית 1  
 טל. 98815 053

מרחב תכנון מקומי "לב השרון"  
 מחוז המרכז - נפת השרון

1	שם התכנית:	צש/ מק/ 0 - 2 / 54 א' שינוי לתכנית צש/ במ/ 0 - 2 / 54
2	התשריט:	התשריט המצורף לתכנית זו בקני"מ 1:1000 ותכנית סביבה בקני"מ 1:2500 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ותשריט כאחד.
3	מסמכי התכנית:	התכנית כוללת 11 דפי הוראות, ותשריט.
4	גבולות התכנית:	כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.
5	שטח התכנית:	61,121 מ"ר
6	תחולת התכנית:	תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.
7	גושים וחלקות:	גוש 7871 ח"ח 1, 2, 3, 23 גוש 7876 ח"ח 8, 11, 12 גוש 8130 ח"ח 11, 12, 13
8	המקום:	מוא"ז לב השרון, מושב תנובות.
9	יזום ומבצע התכנית:	מושב תנובות.
10	בעלי הקרקע:	מדינת ישראל בניהול מ.מ.י.

הדס נחם - אדריכלית ת.ז. 5186576  
 רשיון מס' 31794  
 מושב נצני - עוז,  
 ת.ד. 42836, 175  
 טל. 09 - 8783510  
 פקס. 09 - 8783528

1. איחוד וחלוקה של מגרשים הכוללים:  
 החלפת יעוד מגורים א' ושצ"פ עם יעוד  
 שב"צ תוך הגדלת שטח השב"צ והקטנת  
 שטח המגורים..

2. תיקון שטח התכנית עפ"י מדידה מפורטת, ללא  
 שינוי בגבול התכנית.

על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי  
 שמופיעות בתקנון תכנית המתאר המקומית  
 לב - השרון צש/0 - 0/2 ובתכנית צש/ במ/ 0-2 / 54  
 על תיקוניהן במידה ולא שונו בתכנית זו.

ללא שינוי מתכנית צש/ במ/ 0 - 2 / 54.

תכניות מפורטת בתוך גבולות תכנית זו ואשר קבלו  
 תוקף לפני תכנית זו תשארנה בתקפן, מלבד הפרשות  
 נוספות לצרכי ציבור, או שינויים אחרים, המצויינים  
 במטרות תכנית זו.

11 מחבר ומתכנן  
 התכנית:

12 מטרת התכנית:

13 יחס לתכנית  
 מתאר:

14 יחס לתכנית  
 תמ"א/ 31:

15 יחס לתכניות  
 מפורטות  
 בתוקף:

<p>כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור, כמפורט בסעיף 188 (ב), לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965 יופקעו וירשמו בפנקסי המקרקעין ע"ש הרשות המקומית לפי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.</p>	<p>16 רישום שטחים ציבוריים:</p>
<p>בהתאם ללוח האזורים המצורף לתכנית, ובהתאם לייעודי הקרקע, המפורטים בתשריט.</p>	<p>17 הוראות בניה והגבלותיה:</p>
<p>מקומות חניה לכל מגרש ייקבעו בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה: התקנת מקומות חניה 1983.</p> <p>לא ינתן היתר בנייה, שימוש ופעילות אלא לאחר שבבקשה להיתר יפורטו מיקום, מספר וצורת החנייה לרכב, על פי תקני משרד התחבורה. במגרש מגורים 2 מקומות חניה מינימום, מהם אחד מקורה. חמרי בניה וגמר למבנה החניה המקורה, (במידה ואינה כלולה בפרימטר בנין המגורים) יהיו אחדים ובאישור הועדה המקומית על פי תכנית הפתוח המאושרת, וצמודים בכל שני מגרשים. הכניסה למכוניות תהיה ע"ג אבן שפה מונמכת.</p> <p>לא תורשה חנייה מחוץ לשטח המגרש, פרט למקומות בהם קיימים מפרצים או שטחי חנייה המיועדים במפורש לחניית רכב פרטי, רכב משא, רכב חקלאי או רכב ציבורי.</p>	<p>18 חניית מכוניות:</p>
<p>יוטל וייגבה כחוק על ידי הועדה המקומית.</p>	<p>19 היטל השבחה:</p>

- 20 דרך משולבת: היא דרך מרוצפת לכל רוחבה, ונכנסים אליה על גבי אבן שפה מונמכת, הדרך תכלול פתרונות תאורה, ניקוז וריהוט רחוב. לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר אישור תכנית פתוח לדרך על ידי הועדה המקומית.
- 21 שלבי ביצוע: תחילת ביצוע התכנית תוך 3 שנים מיום אישורה. כתחילת ביצוע התכנית יחשבו התנאים הבאים:  
- ביצוע כל התשתיות: ביוב, ניקוז, מים, חשמל, דרכים וכד'.  
- ביצוע 20% מהשלדים של בניני המגורים.  
- ביצוע בפועל של המתקן לטיפול בשפכים יהווה תנאי למתן טופס 4.
- 22 מרתפים: א. שטח המרתף לא יעלה על שטח הקומה שמעליו (קומת הכניסה) וייקבע ע"י קו היקף הקומה שמעליו.  
ב. לא תורשה חריגה מקו ההיקף כנייל או בליטות כלשהן.  
ג. במרתף ירוכזו כל חדרי העזר, והשימושים השונים יהיו לצרכים אישיים של המשפחה. בבנינים חדשים שייבנו ע"פ תכנית זו לא יותרו מבני עזר נוספים, גם אם ע"פ תכניות תקפות ניתן להקימם, וזאת למעט סככת חניה לרכב פרטי בעומק 15 מ' כאשר יש קושי לחניה במרתף בגלל גודל המגרש או בעיות ניקוז.  
ד. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מ'. באם הגובה עולה על הנייל - 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 הגג המשופע ועד למפלס ממוצע של קרקע טבעית או סופית, מה שפחות.  
ו. החלונות במרתף יהיו בגובה של עד 40 ס"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 שתכלול דלת כניסה מהחוץ - יובא המרתף במנין אחוזי הבניה העיקריים.
- ט. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואוורור מתאימים.
- י. חלל המרתף, ימצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו.

יוצאו לאחר אישור תכנית החלוקה למגרשים ועפ"י תכנית פתוח מאושרת בוועדה המקומית אשר תכלול פתרונות פלוס וניקוז השטח, קביעת גבהי דרכי הגישה, מיקום הכניסות לרכב פרטי למגרשי המגורים: הוראות לחמרי גמר וצבע, לגדרות בנויות, לסככות לחניה וכד'.

היתרי בניה: 23

חזית: קולטי השמש יהיו צמודים לגג המשופע ודוד המים ימוקם בחלל הגג. במקרה של גגות שטוחים יתוכנן וייבנה מסתור מתאים באישור הוועדה המקומית.

הוראות כלליות: 24

## ת ש ת י ת

25

תשתית והוראות איכות הסביבה:

פעולות ניקוז, תיעול והגנה מפני שיטפונות לאזורים השונים בתוכנית זו, יבוצעו על פי חוק הניקוז וההגנה בפני שיטפונות תשי"ח - 1937 על תיקוניו ותקנותיו.

ניקוז ותיעול והגנה בפני שיטפונות, בין קיימים ובין מוצעים יסומנו בתוכנית זו.

על פי הנחיות רשות הניקוז, בתחומה נכללת התוכנית, לגבי מתקנים מוצעים, רשאית הועדה המקומית לתת היתרי בניה, שימוש ופעילות על פי תוכנית הביטי בלבד.

כל בקשה להיתר בניה, פעילות ושימוש לגבי איזור, שטח קרקע או מגרש בעל טופוגרפיה המחייבת ניקוז, תיעול או הגנה בפני שיטפונות, תכלול פתרון נאות, אשר לדעת הועדה המקומית ימנע כל פגיעה בקרקעות, מבנים ופעילויות בשטחים סמוכים. הפתרון יכול להיות בדרך של מתקני חילחול, תעלות פתוחות או מערכות סגורות, בתנאי שמוצא המים לאפיק מים עליליים, תעלת ניקוז או תעלת דרך יהיה בהסכמת הרשויות הנוגעות בדבר. הועדה המקומית תורה למחזיקי הקרקע בדבר ביצוע פעילויות אחזקה שוטפות או תקופתיות של מערכות ומתקנים כאמור לעיל ובהעדר קיום הוראותיה, רשאית לבצעם על חשבון בעלי או מחזיקי הקרקע.

אספקת מים:

לא יוצא היתר בניה, פעילות ושימוש בלי שתובטח אספקת מים, בכפיפות לליציחות משרד הבריאות ו/ או נציבות המים. הקמת והפעלת מתקנים ומערכות לאספקת מים, מאגרי מים וקולחים, יותנה בקיום הוראות חוק המים תשי"ט - 1950 על תיקוניו ותקנותיו והנחיות הועדה המקומית בכל הנוגע לשמירת בריאות הציבור ומניעת מטרדים סביבתיים.

שפכים:

לא יותרו פתרונות של בזרות ספיגה וכיו"ב.  
יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית, ומתקן טיפול אזורי.  
איכות השפלים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים  
הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה, באישור המשרד לאיכות הסביבה,  
וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.  
טופס 4 - יינתן ו/או שימוש והפעלה יותרו רק לאחר ביצוע בפועל של  
פתרון הביוב בהתאם לני"ל.

ניקוז:

תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית ובלבד שיובטח אי זיהום קרקע  
ומים עליים ותחתיים.

איכות הסביבה:

כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה, ככל שידרש ע"י  
הרשויות המוסמכות לרבות המשרד לאיכות הסביבה. יותקנו אמצעים  
למניעת מפגעים סביבתיים, תברואיים חזותיים או אחרים.

אשפה:

הועדה המקומית תתנה היתרי בניה, שמוש ופעילות, פרט לבנייני מגורים  
בפתרון אגירה וסילוק אשפה ופסולת, בכפיפות להוראות משרד הבריאות  
למניעת מטרדים סביבתיים.  
לגבי אגירה וסילוק אשפה מבנייני מגורים יחולו הוראות חוק התכנון  
והבנייה תשכ"ה - 1965, על תקנותיו. באזור מגורים א' פתרון האשפה  
יוגש בבקשות להיתרי בניה לבנינים בשטח התכנית. חדרי אשפה הינם  
שימוש נלווה.



חשמל:

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עליונים. בקרבת קווי חשמל עליונים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין חלק הברלט ביותר של המבנה:

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

אין לבנות בנינים 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.

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 העליונים, 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.

לוח אזורים לתכנית אש/מק/0-54/2 א' ללא שינוי מלוח האזורים של תכנית אש/במ/0-54/2

הערות	קווי בנין		מס' יחידות מגורים למגרש	מרחף	גובה מקסימום של בנין	שטח מבני שירות במ"ר כולל סככת חניה פרטית	שטח בניה מקסימום לקומה ב-% (תכנית)	שטח בניה ב % מותר ברוטו	רוחב חזית מגרש מינימלי	שטח מינימלי למגרש במ"ר	סימון	יעד האזור
	אחורי	קווי בנין										
קו בנין לסככת פרטית בחזית המגרש יהיה 2.00 מ' או כמסומן בתשריט מבני שירות יהיו בפרימטר בנין מגורים.	5	3	1	22 סנטימ' בתקנון	משיא גג משופע 8.5 מ, עד מפלס קרקע	לחניה 15 מ"ר לחניה 30 מ"ר	30%	40%	כמסומן בתשריט	500 או כמסומן בתשריט	כחום	מגורים א'
			2		בחזית המגרש ב-2 קומות (לוקוס)	מוצע סופי	למחסן בית 15 מ"ר			750 או כמסומן בתשריט	כתום מותרם בקו אדום	
הקמת גדרות תומך אך ורק בגבולות החלקות. עיצוב הגדרות וחומר הבניה יהיו לפי הוראות הועדה המקומית גובה מקסימום לגדרות בויות בחזית המגרשים ולקירות תומכים יהיה 1.20 מ' או לפי שיקול דעת הועדה. גובה מותר לגדרות בויות כד מגרש או מאחור 1.80 מ'. למעלה מזה - בהסכמת השכן הגובל. גובה גדרות בויות במגרשים פנימיים בחזית עד 0.60 מ' לאורך 30 מ' בעירי המגרשים הגובלים.					שתי קומות		עד 30%	50%	עפ"י תכנית בניין ופיתוח באישור הועדה המקומית. בנינים לרווחת הציבור ולשירותים הקהילתיים ביישוב. יוקמו בנינים כגון מרפאה, טיפת חלב, מועדון, מזכירות, קולנוע, גן ילדים, בית כנסת וכו'. 40% מהשטח מיועדים לגינון, נטישת, מתקני נופש, ספסלים סככות צל, אנדרטאות, מתקנים הנדסיים ושירותים ציבוריים. תותר הקמת מקלטים ציבוריים.	חום מותרם	שצ"פ	
גובה מעקה גג יהיה 1.10 מ' מקסימום											יחוק	שצ"פ ושבלים

ועדה מקומית "לב השרון"  
 אישור תכנית מס' 54/2-0-5  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בשיעור קניין 1/98 מיום 7.4.98  
 סגן מנהל תכנון יחיד הועדה

## טבלת שטחים

הפרש	מצב מוצע		מצב קיים לפי תכנית צ/ש/במ/0-54/2		ייעוד
	במ"ר	באחוזים	שטח במ"ר	באחוזים	
0.0	19.2	11,793.0	19.6	11,793.0	דרכים דרכים משולבות
-38.0	60.0	36,512.0	61.0	36,550.0	מגורים א' ומגורים א' מיוחד
758.0	8.5	5,224.0	7.4	4,466.0	שצ"פ ושבילים
276.0	12.4	7,592.0	12.0	7,316.0	שב"צ
996.0	100.0	61,121.0	100.0	60,125.0	סה"כ