

4011749

79.99

משרד הפנים  
מינהל מחוז מרכז-רמלה  
26-08-1999  
נתקבל  
תיק מס'

ועדה מקומית לתכנון ובניה  
לב השרון  
עין ורד 09-7962705  
24.06.1999  
מחוז המרכז  
מרחב תכנון מקומי לב השרון  
חתימה:

משרד הפנים  
מינהל מחוז מרכז-רמלה  
17-08-2000  
נתקבל  
תיק מס'

ועדה מקומית לתכנון ובניה  
לב השרון  
עין ורד 09-7962705  
28.08.2000  
נתקבל  
חתימה:

תכנית מפורטת מס' צש/ 8-21/31  
המהווה שינוי ל:  
תכנית מתאר מס' צש/ 0-2/0  
ולתכניות מפורטות מס'  
צש/ 19/ 7 + 4  
צש/ 8-21/27

נבדק וניתן להפקד לאשר 4.6.00  
החלטת הועדה בממוגזת / משנה מיום

משרד הפנים מחוז המרכז  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' 31/21/03  
התכנית מאושרת מכח  
סעיף 108 (ג) לחוק  
י"ר הועדה המחוזית

תכנית חלוקה למגרשים באישור ועדה מקומית

31/21/03

1.2.00

חוק התכנון והבניה - 1965  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה - מינהל מחוז מרכז-רמלה  
תכנית מס' 31/21/03  
נדונה בישיבת מיום 6/8/2000  
הוחלט להעביר לועדה המחוזית בהמלצה להפקדה  
מהנדס הועדה י"ר הועדה

## מחוז המרכז מרחב תכנון מקומי לב השרון

תכנית מפורטת מס' צש/ 21-8 / 31  
המהווה שינוי ל: תכנית מתאר מס' צש/ 2-0 / 0  
ולתכניות מפורטות מס'  
צש / 19 / 4+7  
צש / 21-8 / 27

1. שם התכנית  
תכנית זו תקרא צש/ מק/ 21-8 / 31  
המהווה שינוי לתכנית מתאר לב השרון צש/ 2-0 / 0  
ולתכניות מפורטות צש/ 19 / 4+7, צש/ 21-8 / 27.
2. מסמכי התכנית  
התכנית כוללת תקנון בן 7 דפים, לוח אזורים (טבלת  
זכויות בניה) ותשריט בקנה מידה 1:500 המהווים חלק  
בלתי נפרד מהתוכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית  
ולתשריט גם יחד.
3. גבולות התכנית  
תכנית זו תחול על השטח המתוחם בתשריט בקו כחול  
רצוף.
4. שטח התכנית  
4.116 דונם.
5. גושים וחלקות  
גוש 7817 חלקה 63 בשלמות.
6. המקום  
מושב עין-ורד מ.א. לב-השרון, נפת השרון, מחוז מרכז.
7. יחם התכנית  
מקס אלוני ת.ז. 4270776 מושב עין ורד.
8. המבקש  
מקס אלוני ת.ז. 4270776 מושב עין ורד.
9. בעל הקרקע  
מ.מ.י.
10. עורכי התכנית  
נגה ברג נשרי, עפר סבר אדריכלים  
רחוב מצדה 87 תל-מונד 40600.
11. סימונים בתשריט  
כמצוין במקרא בגוף התשריט.
12. מטרת התכנית  
(1) חלוקה לשני מגרשים עפ"י התשריט.  
(2) תוספת יח"ד וזכויות הבניה.

13. **יחס לתכניות אחרות**  
 על תכנית זו יחולו הוראות והגבלות כפי שמופיעות בתקנות תכנית המתאר המקומית והתכניות המפורטות על כל התיקונים להן במידה ולא שונו בתכנית זו.  
 תכניות מפורטות החלות על שטח התכנית תשארנה בתקפן במידה ולא שונו בתכנית זו.
14. **שמושי קרקע**  
 אזור משק עזר (למגורי בעל מקצוע) ישמש לבנית בתי מגורים צמודי קרקע (כולל מבני עזר וחניה מקורה).
15. **הריסת מבנים**  
 לא יוצאו היתרי בניה במגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה אלא לאחר הריסתם ופנוי ההריסות. הוצאות ההריסה יחולו על מבקש ההיתר.
16. **חניה**  
 החניה בתחום המגרשים בהתאם לתקני החניה בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983.
17. **מרתפים**  
 תותר הקמת מרתף תת קרקעי ובלבד שלא יחרוג מפרימטר הקומה שמעליו, שמפלס תקרתו לא יעלה על 1.00 מ' מעל פני הקרקע סביבו וגובהו נטו לא יעלה על 2.20 מ'. המרתף לא ישמש למגורים או לכל שמוש עיקרי שהוא, הכניסה אליו תהיה מתוך דירת המגורים שבקומת הכניסה בלבד ולא יהיו לו פתחי כניסה חיצוניים, למעט כניסה לרכב באם בחר הבונה לבצע בו חניה.
18. **תשתיות**  
 התחברויות המבנים לביוב, נקוז/תעול, אספקת מים ודרכים בהתאם להנחיות המשרד לאכה"ס ומשרד הבריאות.
19. **בניה בקרבת קוי חשמל**  
 א. לא ינתן היתר בניה מתחת לקוי חשמל עיליים, מאושרים או מתוכננים, אלא במרחקים המפורטים להלן מקו משוך על הקרקע מהתיל הקיצוני או מציר הקו לחלק הבולט ו/או הקרוב ביותר למבנה.
- | מצייר הקו | מתיל קיצוני |                         |
|-----------|-------------|-------------------------|
| 5.25      | 5.0         | קו חשמל נמוך 220v       |
| 6.50      | 5.0         | קו חשמל מתח גבוה 33kv   |
| 3.00      | 9.5         | קו חשמל מתח עליון 150kv |
- ב. אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק קטן מ- 2.0 מ' מכבלים אלו. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אשור והסכמה מחברת החשמל.
- ג. בכל מקרה של תכנון מבנה במרחק הקטן מהאמור לעיל יש לקבל הסכמת חברת חשמל למרחקים המינימאליים בין קוי החשמל למבנים המוצעים.

- א. חומרי הגמר של המבנים יהיו יציבים ותקניים.
- ב. גדרות חזיתיות מאבן לקט שלא יעלה על 1.2 מ' מפני המדרכה המתוכננת.
- ג. מבנה החניה בקו אפס קדמי ינתן בתנאי שדלתותיו לא יפתחו לרשות הצבור.
- ד. בניה של מבנה החניה בקו אפס צדדי תותנה בנקוד מי הגשמים מהגגות באופן שלא יזרמו למגרש שכן, וכן תותנה בחתימת השכן. מבני עזר יבנו במשולב עם המבנה העיקרי או בקו בנין אפס צדדי, ובלבד שתינתן הסכמת השכן בחתימתו. קיר בנוי בקו אפס צדדי יהיה ללא פתחים לכל גובהו (אטום).
- ה. גובה מפלס כניסה קובעת לבנין לא יעלה על 1.00 מ' מעל מפלס הכביש.
- ו. מותרת יציאה לגג עליון שטוח באמצעות חדר מדרגות בלבד, ללא דירת גג ובלבד ששטחו לא יעלה על 6.0 מ"ר. במידה ויש יציאה לגג, גובה מעקה הגג יהיה 1.10 מ' מעל פני הריצוף.
- ז. פרגולה צמודה למבנה העיקרי, ללא סכוך או קרוי תותר בשטח התואם את תקנת המצללות.
- ח. בגגות משופעים יהיה שפוע הגג בתחום 40% - 50% קולטי שמש ישולבו בשפוע הגג.
- ט. מיכלי גז ודלק ביתיים ישולבו בעיבוד הבנין, הגדר או הגינה ובלבד שלא יראו מהכביש. דודי שמש יהיו בעלי צללית נמוכה. מיכלי גז תת קרקעיים או מאחורי מסתור בלתי מקורה שגובהו לא יעלה על 150 ס"מ. דודי מים ייסתרו בתוך חלל הגג המשופע. בגג שטוח, יותקן מסתור מתאים לדוד ולקולטים.
- י. פילרים (חח"י), ארונות סעף (בזק), ומיכלי אשפה ישולבו בגדרות וקירות תומכים. חיבורי חשמל, טלפון, כבלים (טלויזיה) יהיו תת קרקעיים בתחום המגרש.
- יא. היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק ע"י ועדה מקומית לתכנון ובניה "לב השרון".



24. טבלת זכויות בניה.

יעוד האיזור	שטח בתוכניות (מ"ר)	גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	מספר מבנים במגרש	מספר יח"ד במגרש	תכסית (הכולל שטחי שירות %)
איזור משק עזר	4116	500 - מג' ב' 3616 - מג' א'	1	1	עד 270 מ"ר כולל מבני עזר על קרקעיים

זכויות בניה ליח"ד

קווי בניין	גובה (מ')	מספר מקומות	סה"כ		תת קרקעי		על הקרקע	
			שטח שירות	שטח עיקרי	שטחי שירות	שטח עיקרי	שטחי שירות *	שטח עיקרי
(כמסומן בתשריט) ק.ב. קדמי 6 מ' ק.ב. צדדי 4 מ' ק.ב. אחורי 4 מ'	מכסימום 8.5 מ' מעל מפלס פני הקרקע. המומצע מדוד לאורך גבול המגרש עם המדרכה הסמוכה	2 קומות+ מרתף	30 1 א 45*	250	לא יחרגו מפרימטר קומת הכניסה		30 (45)	250

**חוק התכנון ובניה תשכ"ה - 1965**  
**הועדה המקומית לתכנון ולבניה לב השרון**  
 תכנית מפורטת/מתאר מס' 31/21-8/03  
 נדונה בשיבה מס' 6/98 מיום 22.11.98  
**הוחלט להעבירה לוועדה המחוזית למתן-תוקף**  
 מהנדס הועדה  
 יו"ר הועדה

הערות:

\* במידה שלא ניתן לבצע חניה במרתף, עקב בעיות ניקוז או טופוגרפיה, ניתן להגיע עד ל- 45 מ"ר שטחי שירות ובלבד ש - 15 מ"ר מתוכם מיועדים לחניה מקורה.

\*\* שימושי העזר יורוכזו במידת האפשר במרתף: חניה, ממ"ד, ח.כביסה, ח.מכוונות, ואחסון.