

4-11814

7

# מחוז המרכז

## נפה-שרון

מרחב תכנון מקומי לב השרון

תכנית זו תקרא: שינוי תכנית מתאר צ/ש / 3 - 14/22  
המהווה שינוי לתכנית מתאר צ/ש / 3 - 9/22

ועדה מקומית "לב השרון"  
 תמונת תכנית מס' 14/22-3/03  
 הועדה המקומית חקיקה לאשר את התכנית  
 בשיבת מתי 1999 מיום 4-1-99  
 סמכיל תכנון יו"ר ועדה

## מחוז המרכז נפה-שרון

### מרחב תכנון מקומי לב השרון מושב ינוב

1. השם והתחולה: תכנית זו תקרא: שינוי תכנית מתאר צש/3-14/22 שינוי לתכנית מתאר צש/3 - 9/22 שינוי לתכניות מפורטות צש/97 + מ.ש.מ. 135
2. השטח: 2.26 דונם.
3. יחס לתכניות: על תוכנית זו תחולנה הוראות תוכניות מיתאר צש/3-9/22 ותכנית צש/135 על כל העיכונים שנעשו בהם מעת לעת, לרבות תכנית זו. במקרה ותתגלנה סתירות בין התכניות יש לנהוג לפי תכנית זו.
4. יוזמי התכנית: מושב עובדים להתישבות חקלאית שיתופית בע"מ. מושב ינוב טל: 09-8988106 פאקס: 09-8988106
5. עורך התכנית: דני ארז אדריכל ובונה ערים, בורגתה, ד.ג. לב השרון. טל: 09-8988316 פאקס: 050-252192.09-8986015
6. מטרת התכנית: חלוקת מגרש למגורים ל-2 מגרשים למגורים חד משפחתיים.
7. רישום וחלוקת שטחים: א. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים ב. השטחים המופיעים בטבלאות המצורפים לתכנית נמדדו בצורה גרפית
8. מקום התכנית: מחוז- המרכז , נפה- השרון , מרכז תכנון מקומי לב השרון , מושב ינוב.
9. בעלי הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.
10. מסמכי התכנית: 7 דפים של מסמך הוראות בכתב (תקנון). תשריט צבוע הכולל מצב קיים ומצב מוצע ותרישים סביבה - בק.מ.: - 1:500, 1:5000

## 11. הנחיות בניה:

**א. מרתפים :** ניתן לבנות את שטחי השירות במרתף שלא יחרוג מהגבולות החיצוניים של בית המגורים . גובה המרתף מקסימום 2.20 מ' . הכניסה למרתף במדרגות פנימיות. לא תורשה התקנת מסבץ בתוך המרתף והשימושים בו יהיו לצרכים אישיים של המשפחה. במידה ויוקם מרתף, ירוכזו בו כל שטחי השירות למעט סככת חניה.

**ב. גג ועלית גג:** תותר בניה מתחת לשיפועי גג הרעפים. כל שטח שגובהו מעל 1.80 מ' ( נמדד מדצפה לקורות הגג) יחשב באחוזי הבניה. השטח הנמצא בתוך חלל הגג לא יחשב במנין הקומות. גימור גג שטוח, במקומות בהם כתוצאה מן הסופוגרפיה מהווה הגג חלק נופי לבתי השכנים הגבוהים ממנו, יהיה גימור הגג מחומרים שלא יהוו מפגע נופי כדלקמן: כיסוי בחצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור הועדה שלא יהווה מפגע נופי ולא ישאיר גג עם הלבנה בלבד על האספלט.

**ג. אנטנות ודודי שמש:** ניתן להם פתרון אדריכלי נאות, הכל לפי שיקול דעתה ובאישורה של הועדה המקומית. בגגות רעפים יהיה הדוד בחלל הגג והקולטים על הגג או כל מתקן צמוד למבנה בגגות שטוחים יבנה מסתור במיוחד כחלק מהמבנה להסתרת הקולטים ודוד המים.

**ד. גימור חזיתות הבתים:** יותר השימוש בחומרים הבאים: בטון חשוף, טיח השלכה או התזה, אבן נסורה או סבעית, לבנים שרופות או לבני סיליקס או גרנוליס . בניית בתים מעץ תותר בכפוף לכל ההנחיות שבתקנון ובכפוף לדרישות הועדה המקומית לתכנון ובניה.

**ה. גובה המבנה :** גובה המבנה לא יעלה על 8.5 מ' מגובה קרקע סבעית ובגג שטוח לא יעלה גובה הגג על 7.0 מ' מגובה קרקע סבעית.

**ו. מקלוט ומגון:** עפ"י תקנות הג"א לשעת חירום.

## 12. הוראות בנושא איכות הסביבה ותשתיות:

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

### א. ניקוז ותיעול:

פעולות ניקוז, תיעול והגנה מפני שטפונות לאיזורים השונים בתוכנית זו, יוסדרו על פי חוק הניקוז וההגנה בפני שטפונות תשי"ח-1958, על תיקוניו ותקנותיו וכן עפ"י תכנית נספח א המהווה חלק משלים לתכנית זו.

כל בקשה להיתר בניה, פעילות ושימוש לגבי איזור, שטח קרקע או מגרש בעל טופוגרפיה המזייבת ניקוז ותיעול, תיכלול פתרוןאשר לדעת הועדה המקומית ימנע כל פגיעה בקרקעות, מבנים ופעילויות בשטחים הסמוכים.

הפתרון יכול להיות בדרך של מתקני חילחול, תעלות פתוחותאו מערכות סגורות בתנאי שמוצא המים לאפיק מים עיליים, תעלת ניקוז או תעלת דרך, יהיה בהסכמת הרשויות הנוגעות בדבר.

### ב. אספקת מים:

לא יוצא היתר בניה, פעילות ושימוש בלי שתובטח אספקת מים מהמערכת המרכזית, בכפיפות להנחיות 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 ולתקנותיו והנחיות הועדה המקומית בכל הנוגע לשמירת בריאות הציבור ומניעת מטרדים סביבתיים.

### ג. שפכים:

לא יותרו פתונות של בורות ספיגה וכיו"ב אלא כפתרון זמני עד להשלמת מערכת הביוב האזורית. יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית, ובמתקן סיפול אזורי.

איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י הרשות המוסמכת מעת לעת וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

סיפול בשפכים טרם השלמת המערכת המרכזית ייעשה במתקנים בתחום המגרשים, כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכות הניקוז ומי התהום.

היתרי הבניה יותנו בהצגת תוכנית לפתרון כאמור לעיל. אישור איכלוס ינתן רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לאמור לעיל.

## ד. פסולת ואשפה:

יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לאצירת פסולת לסוגיה השונים לרבות פסולת חקלאית ופסולת רעילה, מיקומם ודרכי סילוקה לאתר מוסדר, ייקבעו לפי הוראות הרשות המקומית ו/או פי הוראות רשות מוסמכת. לגבי אגירה וסילוק אשפה מבניני מגורים יחולו הוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 על תקנותיו.

## ה. חומרים רעילים ומסוכנים: (ובין היתר חומרי הדברה)

הטיפול בחומרים הנ"ל והאמצעים שיינקטו למניעת זיהום סביבתי או סיכון בטיחותי, ייעשו בהתאם לכל דין ו/או הוראה של רשות מוסמכת.

## ו. רעש:

בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק), יידרש תכנון אקוסטי שיבטיח עמידה במפלטי הרעש המותרים כדין.

## ז. בניה בקרבת קוי חשמל:

א. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו, מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2 מטר.
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים	1.5 מטר.
בקו מתח גבוה עד 33 ק"וו	5 מטר.
בקו מתח עליון עד 160 ק"וו (עם שדות עד 300 מ')	11 מטר.
בקו מתח על 400 קילוואט (עם שדות עד 500 מ')	21 מטר.

הערה: - במידה ובאיזור הבניה ישנם קוי מתח עליון /מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת חשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימלים המותרים.

ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3.0 מ' מכבלי מתח עליון עד 160 קילוואט.  
מ-1.0 מ' מכבלי מתח גבוה עד 33 קילוואט.  
מ-0.5 מ' מכבלי מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחד קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

ג. המרחקים האנכיים המינימלים עם קוי חשמל עד לפני הכביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

ד. קוי חשמל בשכונה יהיו במערכת כבלים תת-קרקעית.

## ח. טלפון ות.ל.כ.: קוי טלפון ות.ל.כ. יהיו תת קרקעיים.

## ט. רשימת תכליות:

איזור מגורים ימשש לבנית מבני מגורים חד-משפחתיים בהתאם להוראות הנחיות בניה ומטלת שטחים ואיזורים להלן.

**14. חנייה :**

מספר מקומות החנייה יהיה עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חנייה) תשמ"ג 1983 ועידכוניהם בעת הוצאת היתר הבניה. החנייה תהיה בתחום המגרש.

**15. ביצוע הפיתוח :**

פיתוח התשתית יעשה ע"י הרשות המקומית על חשבון בעלי הקרקע על פי חוקי עזר קיימים ובאין הפיתוח מוסדר בחוק עזר על פי הסדרים מיוחדים עם הרשות המקומית.

**16. היטל השבחה :**

+א. היטל השבחה יגבה כחוק.

**17. מקרא וסימון :**

- |   |                        |
|---|------------------------|
| קו עבה בכחול בלתי מקוטע.                            | גבול תכנית             |
| קו שחור רציף, המספר בתוך אליפסה.                    | גבול חלקה רשומה ומספרה |
| קו מקווקו שחור.                                     | גבול חלקה לבטול        |
| עיגול חוסם מספר צבוע שחור מקווקו.                   | מספר (מגרש) חלקה לבטול |
| עיגול חוסם מספר צבוע בשחור.                         | מס. מגרש מוצע          |
| צבע חום בהיר.                                       | דרך קיימת              |
| ספרה ברבע העליון של עיגול המסומן על הדרך.           | מס. דרך                |
| מספר בתוך אליפסה.                                   | מס. מגרש מוצע          |
| ספרות ברבעים הימני והשמאלי של עיגול המסומן על הדרך. | קוי בנין מינימליים     |
| צבע כתום.   | אזור מגורים            |

**18. טבלת שטחים ואיזורים**

קוי בנין ( מ' )	שטח בניה מכסימלי	מספר קומות מכסימלי	שטח מגרש מכסימלי	שטח תכסית מכסימלי	שטח ( דונם )	האיזור
5.0 מ'	200 מ"ר לכל יח"ד	2	1.0 דונם	30%	2.26	2 מגרשים למגורים
4.0 מ'					2.26	סה"כ
6.0 מ'						

19. חתימות:

דניאל-ארז  
אדוکلטים, מחנדסים  
בע"מ

המתכנן

**"ינור"**  
מושב עובדים להתישבות  
חקלאית שיתופית בע"מ  
דושב ינוב

ועדה מקומית "לב השרון"  
אישור תכנית מס' 3123-22-16  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בשיבה מס' 192 מיום 4-1-99  
הועדה המקומית ללב השרון  
סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה

הועדה המחוזית מחד המרכז

מינהל מקרקעי ישראל