

4-12490

15

**משרד הפנים**  
מינהל מחוז מרכז-רמלה

16-12-2001

**נתקבל**  
תיק מס':

מחוז המרכז

מרחב תכנון לב השרון

ת.ב.ע. מפורטת מס' צש/32/21/8 - עין ורד

המהווה שינוי לת.ב.ע. מפורטת צש/4/19

ושינוי לתוכנית מתאר צש/0-2/0 לב השרון

תוכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים בהתאם להוראות

פרק ג', סעיף ז', לחוק התו"ב התשכ"ה 1965

מגרשי מגורים

ועדה מקומית לתכנון ובניה  
לב השרון  
עין ורד 7047000

23.09.2001

**נתקבל**

התימה:

**משרד הפנים מחוז מרכז**  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

אישור תכנית מס' צש/32/21/8

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 31.02 לאשר את התכנית

יו"ר הועדה המחוזית

חוק התכנון ובניה תשכ"ה - 1965  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה לב השרון

הכנית מפורטת/מתאר מס' צש/32/21/8  
נדונה בישיבה מס' 4198 מיום 26.7.98  
הוחלט להעביר לועדה המחוזית כמתן-תוקף

יו"ר הועדה

מיינס הועדה

ספטמבר 2001

מחוז המרכזמרחב תכנון מקומי לב השרון

ת.ב.ע. מפורטת מס' צש/32/21/8 – עין ורד  
 המהווה שינוי לת.ב.ע. מפורטת מס' צש/4/19  
 ושינוי לתוכנית מתאר מס' צש/0/2-0  
 תוכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים בהתאם להוראות  
 פרק ג', סעיף ז', לחוק התו"ב התשכ"ה 1965

מחוז	המרכז
נפה:	השרון
מקום:	עין ורד
גרשים:	7818
חלקי חלקות:	20, 10-12, 7
קב"מ:	1:1250
שטח התוכניות:	80.41 דונם
עורך התוכנית:	נופר אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ נחלת יצחק 32 ב', תל-אביב. טלפון: 03-6918585; פקס: 03-6918787
בעלי הקרקע:	מדינת ישראל בניהול מ.מ.י.
היוזם:	ועד עין ורד
תאריך:	ינואר 2001
על התוכנית חלות:	(א) כל הוראות תוכנית מפורטת צש/4/19 שלא שונו ע"י תוכנית זו.
	(ב) כל הוראות תוכנית מתאר צש/0/2-0 לב השרון, שלא שונו ע"י תוכנית זו.

1. **שם התוכנית**
- תוכנית זו תקרא – תוכנית מפורטת צש/8/21/32 - עין ורד.
2. **מסמכי התוכנית**
- א. 17 דפי הוראות התוכנית (להלן הוראות התוכנית).
- ב. תשריט הערוך בקני"מ 1:1250 כולל תרשים סביבה בקני"מ 1:10000 (להלן התשריט).
- מסמכים אלו מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית.
3. **תחולת התוכנית**
- תוכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתוכנית.
4. **יחס לתוכניות אחרות**
- 4.1 על שטח התוכנית יחולו הוראות תוכנית מתאר לב השרון שמספרה צש/0-0/2 על תיקוניהן. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תוכנית זו לבין הוראות אחרות החלות על שטח התוכנית – יחייבו הוראות תוכנית זו.
- 4.2. אומדן ההתאמה להוראות סעיף 5.3 בתמ"א 31 בנושא תפרושת אוכלוסין לישוב הנדון.
5. **מטרת התוכנית**
- 5.1 **יעוד שטח לשכונת מגורים 94 יח"ד על ידי:**
- א. שינוי יעוד שטח מאיזור חקלאי לאיזור מגורים א', כמסומן בתשריט.
- ב. קביעת הנחיות ותנאים לבניית מבני המגורים.

- ג. קביעת תנאים להבטחת חזות שכונתית מתואמת.
- 5.2 יעוד שטח לאיזור ש.צ.פ. ע"י שינוי יעוד שטח מאיזור חקלאי לאיזור ש.צ.פ. כמסומן בתשריט.
- 5.3 יעוד שטח לאיזור ציבורי ע"י שינוי יעוד שטח מאיזור חקלאי לציבורי, כמסומן בתשריט.
- 5.4 התווית דרכים, הרחבת דרכים, ביטול דרכים קיימות, התווית דרכים משולבות והתווית דרכים לצורכי ניקוז.
- 5.5 איחוד חלקות קיימות וחלוקה חדשה כמפורט בתשריט ובהתאם להוראות פרק ג', סימן ז', לחוק התכנון והבניה בהסכמת הבעלים.

6. שימוש בקרקע
- לא יינתן היתר לבניה או לשימוש בקרקע אלא בהתאם לתכליות המפורטות בסעיף 7 להלן.

7. רשימת תכליות

- 7.1 איזור מגורים א'
- ישמש לבניית מבני מגורים חד-משפחתיים בהתאם להוראות, סעיף 8 להלן.

- 7.2 שטח ציבורי פיתוח
- ישמש לשטחי גינון, חורשות ומתקני ספורט – הכל על פי תוכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועד המקומית לתכנון ובניה לב השרון. מותר להקים ב-ש.צ.פ. מתקנים הנדסיים לשרות כלל הציבור, עפ"י תוכנית בינוי ופיתוח מאושרת כנ"ל.

- 7.3 שטח לדרכים
- ישמש לכבישים ולחניה, שבילים, מסלולי אופניים, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר קוי תשתית כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים), ביוב, מים, גז, מתקני אשפה וכדומה.

7.4 שטח לדרכים משולבות  
 ישמש כאמור בסעיף 7.3 לעיל. תאור הדרכים המשולבות יהיה עפ"י תוכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.

7.5 שבילים להולכי רגל  
 יהיו מרוצפים, ברוחב של לפחות 4 מ' וישמשו להולכי רגל ומעבר למערכות תשתית.

7.6 שטח ציבורי  
 ישמש לבניית מבנה ציבורי בהתאם להוראות סעיף 11 להלן.

7.7 שטח לתעלת ניקוז  
 תעלה שתשמש להסדרת ניקוז איזורי.

8. תנאים לבניית בנייני מגורים  
 על פי לוח האיזורים המצורף לתוכנית, בהתאם ליעודי הקרקע המפורטים בתשריט ועל פי התנאים שלהלן:

8.1 שטח המגרש  
 יהיה כמסומן בתשריט, אך לא יקטן מ-450 מ"ר נטו.

8.2 שטח הבנייה המותר באיזורי מגורים - לכל יחיד  
 שטח בנייה עיקרי - עד 200 מ"ר

שטח שירות - עד 30 מ"ר (לא כולל ממ"ד) נעוד שטח מירבי של 15 מ"ר לחניה מקורה, בהתאם ללוח האיזורים לעיל.

חלל גג רעפים שימושי (עליית גג) מעל גובה 1.80 מ', יחשב בסה"כ השטח העיקרי המותר לבנייה וייגרע ממנו.

יעוד עד 30 מ"ר לפרגולות מחומר קל בהן אחוז הכיסוי יהיה מתחת ל-20%. הפרגולות ימוקמו בתחום קוי הבנין המותרים.

8.3 מספר קומות בבנין  
 תותר בניית 2 קומות מעל לקרקע ועוד מרתף בשטח ובהיקף הקומה שמעליו.

8.4 גובה בנין מותר  
 א. הגובה המירבי הכולל המותר יימדד ממפלס  $\pm 0.00$  כרשום בתוכנית בינוי ופיתוח ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית.

ב. שתי קומות עם גג רעפים 8.5 מ', או:

ג. שתי קומות עם גג שטוח כולל מעקה לגג 7.5 מ'.

ד. בנוסף לאמור לעיל, בבנין עם גג שטוח, יותר מבנה יציאה לגג בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' (ברוטו) מפני הגג העיקרי ובשטח שלא יעלה על 10.0 מ"ר וישמש לצורך מדרגות יציאה לגג בלבד ולמסתור קולטי דוד השמש.  
 סה"כ גובה המבנה כולל מבנה היציאה לגג לא יעלה על 9.0 מ'.

ה. מפלס ריצפת קומת הכניסה העיקרית לבנין ( $\pm 0.00$ ) יהיה כמצויין בתוכנית בינוי שתאושר בוועדה המקומית, ראה סעיף 10.3 להלן.  
 בסמכותו של מהנדס הוועדה המקומית לאשר סטיות בשיעור של עד 80 ס"מ ממפלס זה, בכפוף לתנאים מיוחדים של הטופוגרפיה במגרש ו/או בהיקפו.

8.5 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 כנ"ל או בליטות כלשהן.

ג. המרתף ישמש לחדרי העזר והשימושים השונים יהיו לצרכים אישיים של המשפחה.

- ד. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מ'. אם הגובה יעלה על הנ"ל – יכלל השטח במנין השטחים העיקריים.
- ה. תקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.20 מ' מפני הקרקע הסופיים הסמוכים. חלונות במרתף מידתם האנכית לא תעלה על 60 ס"מ.
- ו. הכניסה למרתף של דירה תהיה מתוך אותה הדירה ולא בחדר מדרגות נפרד. לא תהיה דלת כניסה נפרדת מחוץ למרתף. ככל שתכלול דלת כניסה מהחוץ – יחשב המרתף במנין שטחי הבנייה המותרים ובמנין הקומנות, למעט אם בוצעה כניסת רכב לצורכי חניה בלבד.
- ז. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואיוורור מתאימים.
- ח. חלל המרתף ימצא ברובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו.

#### מסדים

8.6

במגרשים בטופוגרפיה משופעת מעל 10% שאין מבוקש בהם מרתף, ניתן שריצפת קומת הכניסה תבלוט בחלקה עד 1.50 מ' מעל מפלס הקרקע שסביבה. המסד יסגר ב"סינר" בטון שישולב בקירות הבנין ויהיה תואם את חומרי הגמר של הבנין.  
אין לבנות את הבתים על עמודים.

#### מרווחי הבנייה

8.7

מרווחי הבנייה באיזור מגורים – בהתאם ללוח האיזורים הנספח לתוכנית זו. לא תותר כל בניה שתחום מרווחי הבניה למעט סככה לחניה מקורה בלבד, עפ"י לוח האיזורים וקירות ומעקות גנניים שגובהם עד 1.50 מ'. מבני עזר יהיו בתחום קוי הבניה בצמוד למבנה ויחושבו בשטח המותר למבני שירות.

#### חניה

8.8

חניה פרטית תתוכנן בתחומי מגרש המגורים ותוצג בבקשות להיתרים. מספר מקומות החניה הפרטית ופרטיהם יהיו לפי תקן החניה שיהיה תקף ביום אישור התוכנית, אולם יש להציג בבקשה 2 מקומות חניה בתחומי המגרש.

מיקום החניות יהיה במרתף או במשולב בבנין בתוך קוי בנין או בפינת המגרש, על פי הוראות לוח האיזורים.

## 9. עיצוב ארכיטקטוני

- 9.1 צורת הגג  
הגג יהיה שטוח עם מעקה בגובה 1.10 מ' או עם גג רעפים משופע.
- 9.2 חזיתות הבתים  
חומרי הבנין, צורת הגימור והגוון, יצוינו בבקשות להיתר ויהיו כפופים לאישור הועדה המקומית.  
חומרי הגמר יהיו עמידים ויציבים.  
בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבתים, כולל צורת הגג, מפגע נופי וישתלבו בחזיתות בניני השכנים לפי שיקול דעת מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבנייה, בכל מקרה ומקרה.
- 9.3 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.
- 9.4 חיבורי מערכת תשתית  
כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' יהיו תת-קרקעיים על פי תוכניות בינוי ופיתוח שתאושרנה ע"י הועדה המקומית (ראה סעיף 12.4 להלן).
- 9.5 חומר ועיצוב הגדרות  
חומר ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו עפ"י פרטים אופייניים שיהיו חלק מתוכנית בינוי ופיתוח המאושרת ע"י הועדה המקומית וכאמור בסעיף 12.4 להלן.
- 9.6 תליית כביסה  
ינתן פתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר מן הרחוב.



- 9.7 מיכלי גז ודלק  
ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסותרו מן הכביש.
- 9.8 סככות חניה  
מיקום ועיצוב סככות החניה יהיו מחומרים ועפ"י נספח למבנה סככה לחניה הכלול בתוכנית בניוי ופיתוח שיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובנייה, עפ"י סעיף 12.4 להלן.  
הסככה תשתלב בצורה אדריכלית נאותה עם קו חזית הרחוב והגדרות בגבול המגרש לרחוב.
10. תנאים להגשת בקשה להיתר
- 10.1 התכנון יתבסס על הוראות תוכנית זו, על המפורט בתוכנית בניוי ופיתוח שתאור ע"י הועדה המקומית ועל מפה מצביבת מעודכנת של המגרש ועל גיליון מידע שיוצא למבקש, ע"י הועדה המקומית.
- 10.2 תוכנית סימון המגרש תוגש על רקע מפה מצבית (כולל טופוגרפיה) בקני"מ 1:250 לפחות, כולל סימון קומת מסד, הגישה לרכב ולהולכי רגל, מקומות חניה, קוי בנייה ונקודות התחברות למערכת התשתית של הישוב.
- 10.3 לא יוצאו היתרי בנייה אלא לאחר שתוכניות בניוי ופיתוח תוגשנה ותאושרנה בוועדה המקומית לתכנון ובניה לב-השרון. תוכניות בניוי ופיתוח אלה יהיו בקני"מ 1:500 לפחות, יציגו ויפרטו את אופן העמדת המבנים והמתקנים וכל המרכיבים הדרושים לעיצוב המרחב המתוכנן.
- 10.4 בטרם תוגש בקשה להיתר בנייה, על המבקש להזמין מהועדה המקומית "גיליון מידע תכנוני" בצירוף מפה מצבית מעודכנת ל-6 החודשים האחרונים.
- 10.5 בבקשה להיתרי בנייה יש לכלול חתכים וחזיתות לכל רוחב המגרש ו-2 מ' מחוצה לו, כולל סימון קירות תומכים וגדרות וציון גבהים סופיים וקרקע טבעית, כולל בחלקות ובמגרשים הסמוכים.

- 10.6 על בקשה להיתר בנייה לכלול פירוט חזיתות גדרות המגרש כולל פירוט קוי קרקע טבעית ומוצעת משני צידי הגדר ומפלסי הגדר וכן פירוט חומרים, פחי אשפה, שערי כניסה וכו'.
- מבקש ההיתר יצרף לבקשתו תצלום חזיתות הבתים משני צידי מגרשו, במידה ונבנו.
- 10.7 הועדה המקומית ו/או המושב יהיו רשאים לדרוש, בעת מתן היתר בנייה, התחייבות כספית על פגיעה בשטחים ציבוריים והחזרת מצב הפיתוח החיצוני שנפגע בעת הבנייה לקדמותו טרם התחלת הבניה.
- 10.8 במגרשים. בהם מסומנים מבנים להריסה, יוצאו היתרי בנייה רק לאחר הריסת המבנים.
- 10.9 על המושב להשלים, בעת מתן ההיתרים, את פיתוח ה-ש.צ.פ. ומבני הציבור בהתאם להתקדמות הבנייה של המגרשים למגורים.
- 10.10 לא ינתנו "טפסי 4" או תעודות גמר למבנה שלא הושלמו בו כל פרטי הפיתוח לכיוון הרחוב או לכיוון שטחים ציבוריים אחרים.
- 10.11 תנאי למתן היתרי בניה יותנה בתחילת ביצוע הדרך העוקפת מצפון ובביצוע הרחבת דרך הראשונים, ברוחב מיסעה של 7 מ' ומדרכה להולכי רגל בצד אחד לפות.
- 10.12 תנאי לתעודת איכלוס של המבנים יהיה השלמת הדרך, העוקפת מצפון לכל אורכה, כול חיבור עם כביש 562 וסלילת הקטע המזרחי בלבד, הגובל בישוב עין שריד מדרום.

## 11. איזור בניני ציבור

- 11.1 איזור זה נועד למבני ציבור לשירות תושבי המקום כגון: מבנים לשירותי מנהל ציבורי, חינוך, תרבות, בריאות וספורט.
- 11.2 גובה הבנינים לא יעלה על 2 קומות.

- 11.3 תותר בניית מרתף שימש לחניה, שירותי תחזוקה ומקלטים, שלא יחרוג מהגבולות החיצוניים של המבנה.  
שטח המרתף יחושב כשטח שירות.  
גובה תקרת המרתף 1 מ' מפני הקרקע מקסימום.
- 11.4 סה"כ שטח עיקרי לא יעלה על 45% משטח המגרש, בכל הקומות.  
סה"כ שטחי השירות לא יעלו על 20% משטח המגרש, מהם 10% במרתף ו-10% על פני הקרקע.
- 11.5 היתרי בניה ינתנו עפ"י תוכנית בינוי.  
הועדה המקומית רשאית לדרוש דו"ח השפעה על הסביבה.
12. **פיתוח השטח**  
כל עבודות פיתוח השטח יהיו על פי היתרי בנייה שיוצאו ע"י הועדה המקומית, לרבות בשטחים ציבוריים ופרטיים.
- 12.1 **גדרות בגבולות המגרשים**  
גובה עליון של גדר בנויה בצידה הגבוה לא יעלה על 1.8 מ' לצד השכן ו-1.2 מ' בחזית המגרש, לצד הרחוב, 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 30.0 מ' מצומת יהיה עד 0.6 מ' מהמדרכה.
- 12.2 כל מגרש המיועד לבנייה - הן למגורים והן למוסד ציבורי - יתוכנן כך שהניקוז ממנו יוזרם ישירות לדרך ציבורית או למוביל ניקוז ציבורי או לאפיק מי נגר עיליים טבעי (ראה סעיף 13.3 להלן).
- 12.3 לגבי אגירה וסילוק אשפרה 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 יצוין בבקשות להיתרי בנייה.

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

במידה שיכללו בתוכנית הבינוי והפיתוח הנ"ל פרטים מנחים - על מבקש ההיתר לצרפם למניפת הבקשה להיתר והם יהיו המחייבים לביצוע.

תוכנית בינוי ופיתוח כנ"ך תכלול גם תכנון מפורט של דרכים, דרכים משולבות, שבילי אופניים, תאורת רחובות, גינון וריהוט רחוב וכן שפ"צים.

### 13. מערכת תשתית

#### 13.1 אספקת מים

אספקת המים תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות. לא יוצא היתר בנייה, פעילות ושימוש בלי שתובטח אספקת מים, בכפיפות להנחיות משרד הבריאות ו/או נציבות המים.

מונה מים ישולב בפילר ו/או במתקן אשפה ו/או על פי תוכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית לתכנון ולבנייה.

הקמת והפעלת מתקנים ומערכות לאספקת מים זקולחים יותנה בקיום הוראות חוק המים תשי"ט-1950 על תיקוניו ותקנותיו, והנחיות הועדה המקומית בכל הנוגע לשמירת בריאות הציבור ומניעת מטרדים סביבתיים.

#### 13.2 שפכים

לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב. יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית ומתקן טיפול איזורי.

כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכוי אל הקרקע, אל מערכות הניקוז ו/או מי-תהום.

היתרי בנייה יותנו בהצגת תוכנית לפתרון כאמור לעיל – באישור המשרד  
לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

"טופס 4" – יינתן /או שימוש יותרו רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון  
הביוב בהתאם לני"ל.

יותר מעבר קוי ביוב ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה  
לתחזוקתם ובלבד שיותו בתוך מרווחי הבנייה בלבד (מחוץ לקוי בנין).

### ניקוז

13.3

פעולות ניקוז, תיעול והגנה מפני שטפונות לאיזורים השונים בתוכנית זו  
יוסדרו עפ"י חוק הניקוז וההגנה בפני שטפונות, תשי"ח-1957, על תיקוני  
ותקנותיו.

פתרונות ניקוז, תיעול והגנה בפני שטפונות יהיו על פי הנחיות רשות  
הניקוז בתחומה נכללת התוכנית וינתנו בתוכנית בינוי ופיתוח באישור  
הועדה המקומית, עפ"י סעיף 12.4 לעיל.

כל בקשה להיתר בניה, פעילות ושימוש לגבי אישור, שטח קרקע או מגרש  
בעל טופוגרפיה המחייבת ניקוז, תיעול או הגנה בפני שטפונות, 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 שיובטח מוצא המים (או מים  
עודפים) לאפיק מים עיליים, תעלת ניקוז או תעלת דרך ויהיה בהסכמת  
הרשויות הנוגעות בדבר.

פתרון הניקוז במגרשי הבניה יהיה כבניה משמרת מים בהתאם להנחיות  
הועדה המחוזית.

לא יותר מעבר קוי ניקוז ציבוריים עיליים בתחום המגרשים הפרטיים.  
יותר מעברי ניקוז במוביל סגור בתחום מגרשים פרטיים), במידה ולא  
יגרם נזק לשכנים. הניקוז יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית  
ובלבד שיובטח אי-זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.

### חשמל

13.4

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

לא תבוצע כל פעילות גיזום עצים מכל סוג שהוא ע"י חברת החשמל לישראל אלא לאחר קביעת צורת והיקף הגיזום, באישור הועדה המקומית ו תוך תיאום עם ועד הישוב.

מגבלות בניה מתחת לקוי חשמל עיליים ובקירבתם:

א. לא תותר הקמת בנין מכל סוג שהוא מתחת לקוי חשמל עיליים קיימים או מתוכננים ומאושרים.

בקירבת קוי חשמל עיליים יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים להלן והנמדדים מקו אנכי העובר דרך התיל הקיצוני והקרוב של קו חשמל קיים או מציר קו מתוכנן מאושר, חלק הקרוב ביותר של הבנין (כל בליטה).

בכל יתר האיזורים		מאיזור חקלאי ושטח פתוח		מתך נמוך עד 33 ק"ו
מציר קו מתוכנן	מתיל קיצוני של קו קיים	מציר קו מתוכנן	מתיל קיצוני של קו קיים	
2.25	2.00	2.25	2.00	לפי (ב)
6.50	5.00	6.50		

ב. בכל מקרה של תכנון מבנה במרחק קטן מ-50.0 מ' מציר קו חשמל קיים באיזור חקלאי או שטח פתוח, יש לקבל הסכמת חברת החשמל לגבי קביעת המרחקים המינימליים בין קוי החשמל למבנים המוצעים.

מגבלות בניה מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים וקירבתם:  
לא יינתן היתר בניה בקירבת ומעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים במרחקים הקטנים מ-2.0 מ' מציר כבל תת-קרקעי ו/או עילי בקירבת או מעל כבלי החשמל במתח עד 33 ק"ו במרחקים קטנים מהנקובים בתקנות החשמל תשכ"ז-1966 (התקנת כבלים) ובכפוף לכל התנאים המפורטים בתקנות אלה.

**14. חניה**

לא יינתן היתר בניה, שימוש ופעילות אלא לאחר שבבקשה להיתר יפורטו מיקום, מספר וצורת החניה לרכב, כאמור בסעיף 8.8 לעיל.

לא תורשה חניה מחוץ לשטח המגרש, פרט למקומות בהם יתוכננו מפרצים או שטחי חניה המיועדים במפורש לחניית רכב פרטי, רכב משא, רכב חקלאי או רכב ציבורי על פי תוכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית עפ"י סעיף 12.4 לעיל.

**15. איכות הסביבה**

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

**16. היטל השבחה**

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

**17. רישום שטחים ציבוריים**

כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור, כמפורט בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית לב-השרון ויירשמו על שם הרשות המקומית, לפי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

19. לוח איזורים לתוכנית מפורטת צש/8/21/32 - עין ורד

גובה המבנה	קווי בנין לסככת חניה			קווי בנין למבנה העיקרי			מס' יחיד למגרש	שטח מגרש מיוזמלי	תכנית	שטח חניה מקורה	שטח שירות	שטח בניה עיקרי	סימון בתשריט	יועדר האזור
	אחור	צד	חזית	אחור	צד	חזית								
2 קומות 8.5 מ' (4)	5 מ'	"ס" (2)	2 מ' או "ס" (1)	5 מ' (3)	3 מ'	5 מ' או כמסומן בתשריט	1	450 מ"ר	עד 35% משטח המגרש	15 מ"ר	30 מ"ר לא כולל ממ"ד	200 מ"ר ליחידה	כתום	מנורים א'
3.5 מ' (5)				8 מ' (5)	5 מ' (5)	5 מ' (5)	על פי תוכנית בינוי ופיתוח ובאישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה			ירוק			שטח ציבורי פתוח	
2 קומות + 8.5 מ' מרתף	5 מ'			5 מ'			על פי תוכנית בינוי ובאישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה			חום			לבניני ציבור	

(1) "ס" - בתנאי של שער נגדר או מתרומם. 2 מ' - במקרה של פתיחת כנף רגילה.

(2) בתנאי שניקוז הגג לא יהיה לכיוון השכן.

(3) במגרשים בהם רוחב המגרש (משיק לדרך) גדול מאורכו, יותקן קו בנין אחורי מינימלי 3 מ' בתנאי שקו בנין צדדי אחד לפחות יוגדל ל-5 מ' לפחות. הכל על פי תוכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

(4) לפי הפירוט בסעיפים 8.4 ו-9.1.

(5) מתייחס למבנים למתקנים הנדסיים.

חוק התכנון ובניה תשנ"ה - 1965 הועדה המקומית לתכנון ובניה ע"י	
תכנית מפורטת/מתאר מס' 32/218/83	נדונה בישיבה מס' 4/98 מיום 26/7/98
הוחלט להעביר לועדה המחוזית למתן-	
יו"ר הועדה	מהנדס הועדה



אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית. בתנאי שזו תהיה התואבה עם  
המזון המסונן והמסוכנת.

חתימות לתוכנית מס' צש/8/21/32 - עין ורד

.19

תוכנית זו הינה לשימוש המגורים בלבד. אין זה חייב להיות כל יציאה ליוזם  
התוכנית. כל שינוי במבנה או שינוי בתוכנית על ידי מי שאינו הבעלים  
ועל פי חוק. כל שינוי במבנה או שינוי בתוכנית על ידי מי שאינו הבעלים  
המסוכנת. כל שינוי במבנה או שינוי בתוכנית על ידי מי שאינו הבעלים  
החוק.

בעל הקרקע - מינהל מקרקעי ישראל

לפנינו הוצגו מסמכים המעידים כי התוכנית נכונה על ידינו הסכם  
בית הדין. כל שינוי במבנה או שינוי בתוכנית על ידי מי שאינו הבעלים  
ועל פי חוק. כל שינוי במבנה או שינוי בתוכנית על ידי מי שאינו הבעלים  
המסוכנת. כל שינוי במבנה או שינוי בתוכנית על ידי מי שאינו הבעלים  
החוק.

המועצה האיזורית - לב השרון

מינהל מקרקעי ישראל

24-03-2001

הועדה המקומית לתכנון ובניה - לב השרון

חוק התכנון ובניה תשכ"ה - 1965 הועדה המקומית לתכנון ובניה לב השרון	
תכנית מכורטת/מתאר מס' 32	32/21/8
נדונה בישיבה מס' 4/98	מיום 26/7/98
הוחלט להעבירה לוועדה המחוזית למתן-תוקף	
..... יו"ר הועדה	..... מהנדס הועדה

ועדת פרוגרמות

עין ורד  
מושב ענבים  
להתיישבות שתופית בע"מ

ועד עין ורד

המתכנן ועורך התוכנית - נופך אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

נופך אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ  
רח' סגל יצחק 32 בני ת"א  
סל. 6918585-03 פקס. 6918787