

4-13679

משרד הפנים
מינחל מחוז מרכז רמלה
28-05-2002
נתקבל
תיק מס':

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי לב השרון

ועדה מקומית לתכנון ובניה
לב השרון
עין ורד 09-7962205
8-05-2002
נתקבל
חתימה

תכנית מפורטת מס' צש / 37/21/8/

תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים
לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

2108
נכדק נעמן להפקיד **לאיש**
10.4.02 החלטה הועדה התכנון / **כשעה מיום**
מזקן מתכנת המחוז
5.6.02 תאריך

המהווה שינוי ל:
תכנית מתאר מס' צש / 0 / 2-0

- ולתכניות מפורטות מס'**
צש / 7 + 4 / 19
צש / 27 / 21-8
צש / 31 / 21-8

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 37/21/8/
התכנית מאושרת מכח
סעיף 81 (א) לחוק
י"ר הועדה המחוזית

חוק התכנון ובניה תשכ"ה - 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה לב השרון
תכנית מפורטת/מתאר מס' 37/21/8/
נדונה בישיבה מס' 101/02 מיום
הוחלט להעבירה לועדה המחוזית למתן-תוקף
.....
.....
י"ר הועדה
מהמס הועדה

תכנית חלוקה למגרשים באישור ועדה מקומית

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי לב השרון

תכנית מפורטת מס' צש / 8 / 21 / 37

תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים
לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

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

- | | | |
|-----|-------------------------|---|
| 1. | שם התכנית | תכנית זו תקרא צש / 8 / 21 / 37
המהווה שינוי לתכנית מתאר לב השרון צש / 0-2 / 0
ולתכניות מפורטות צש / 19 / 7 + 4 , צש / 27 / 21-8
צש / 31 / 21-8 |
| 2. | מסמכי התכנית | התכנית כוללת תקנון בן 6 דפים ובו לוח אזורים (טבלת זכויות
בניה) ותשריט בקנה מידה 1:500 המהווים חלק בלתי נפרד
מהתכנית 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 המרכז. |
| 7. | יזום 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. בחכירה למקס אלוני. |
| 10. | עורכי התכנית | גנה ברג נשרי אדריכלים
רחוב מצדה 87 תל מונד 40600. |
| 11. | סימונים בתשריט | כמצוין במקרא בגוף התשריט. |
| 12. | מטרת התכנית | א. תוספת מגרש בניה בתחום החלקה, תוך איחוד וחלוקה
בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון
והבניה.
ב. קביעת זיקת מעבר. |
| 13. | יחס לתכנית 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 לבניית בתי מגורים
צמודי קרקע (כולל מבני עזר וחניה מקורה). |

15. **הריסת מבנים** לא יוצאו היתרי בניה במגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה אלא לאחר הריסתם ופינוי 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 שימוש 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 יינתן היתר בניה מתחת לקוי חשמל עליו, מאושרים או מתוכננים, אלא במרחקים המפורטים להלן מקו משוך על הקרקע מהתיל הקיצוני או מציר הקו לחלק הבולט ואו הקרוב ביותר למבנה.

מטיל קיצוני	מציר הקו	קו חשמל נמוך 220V
5.0	5.25	קו חשמל מתח גבוה 33KV
5.0	6.50	קו חשמל מתח עליון 150KV
9.5	3.00	

ב. אין לבנות בניינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק קטן מ - 2.0 מ' כבלים 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 קווי החשמל למבנים המוצעים.

20. **הוראות עיצוב** א. חומרי הגמר של המבנים יהיו יציבים ותקינים.

ב. גדרות חזיתיות מאבן לקט שלא יעלה על 1.2 מ' מפני המדרכה המתוכננת.

ג. מבנה החניה בקו אפס קדמי יינתן בתנאי שדלתותיו לא יפתחו לרשות הציבור.

ד. בניה של מבנה החניה בקו אפס צדדי תותנה בניקוז מי הגשמים מהגגות באופן שלא יזרמו למגרש שכן, וכן תותנה בחתימת השכן. מבני עזר יבנו במשולב עם המבנה העיקרי או בקו בניין אפס צדדי, ובלבד שתינתן הסכמת השכן בחתימתו. קיר בנוי בקו אפס צדדי יהיה ללא פתחים לכל גובהו (אטום).

ה. גובה מפלס כניסה קובעת לבניין לא יעלה על 1.00 מ' מעל מפלס הכביש.

1. 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.

2. פרגולה צמודה למבנה העיקרי, ללא סכך או קרוי תותר בשטח התואם את תקנת המיצללות.

3. בגגות משופעים יהיה שיפוע הגג בתחום 40% - 50%. קולטי שמש ישולבו בשיפוע הגג.

4. מכלי גז חדלק ביתיים ישולבו בעצוב הבניין, הגדר או הגינה ובלבד שלא יראו מהכביש. דודי שמש יהיו בעלי צללית נמוכה. מכלי גז תת קרקעיים או מאחורי מסתור בלתי מקורה שגובהו לא יעלה על 150 ס"מ. דודי מים יוסתרו בתוך חלל הגג המשופע. בגג שטוח יותקן מסתור מתאים לדוד ולקולטים.

5. פילרים (תח"י), ארונות סעף (בזק) ומכלי אשפה ישולבו בגדרות וקירות תומכים. חיבורי חשמל, טלפון, כבלים (טלוויזיה) יהיו תת קרקעיים בתחום המגרש.

היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק ע"י ועדה מקומית לתכנון ובניה "לב השרון".

21. היטל השבחה

תרשים זיקת הנאה למעבר כלי רכב, הולכי רגל, תשתיות ממגרש א' לטובת מגרש ג' בהתאם לתשריט.

22. זיקת הנאה

חשוב שטחי הבניה על פי תקנות התכנון והבניה התשנ"ב 1992 (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) תקון 33.

23. חשובי שטחים

מייד.

24. שלבי ביצוע

יעוד האזור	שטח בתכניות (מ"ר)	גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	מספר מבנים במגרש	מספר יח"ד במגרש	תכסית (הכולל שטחי שירות %)
אזור משק עזר	4116	500	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	שטח שירות	שטח עיקרי	שטח 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. הממוצע מדוד לאורך גבול המגרש עם המדרכה הסמוכה	2 קומות + מרתף	180	250	לא יחרגו מפרימטר קומת הכניסה		30 (45)	250

הערות:

- * במידה שלא ניתן לבצע חנייה במרתף, עקב בעיות ניקוז או טופוגרפיה, ניתן להגיע עד ל- 45 מ"ר שטחי שירות ובלבד ש- 15 מ"ר מתוכם מיועדים לחנייה מקורה.
- ** שימושי העזר ירוכזו במידת האפשר במרתף: חנייה, ממ"ד, ת. כביסה, ח. מכוונת ואחסון.

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

תכנית מפורטת/מתאר מסי 31218
 נדונה בישיבה מסי מיום 11.11
 הוחלט להעבירה לועדה המחוזית למתן-תוקף

.....
 יו"ר הועדה
 מנהל הועדה

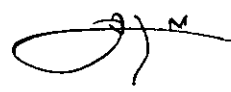
חתימות:

מושב עובדים עין ורד

יו"ר ההנהלה - רייכר יצחק

מוכיר - בורובסקי אלי

אין לנו התנגדות עקרונית לתוכנית התנאי שזו תהיה מתואמת עם יחידות התכנון המוסמכות. התמימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה משום הסכמה למימוש התכנית על-ידי היוזם או כל אדם אחר, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו ואין התמימתנו זו באה במקום הסכמה כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקה ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם יעשה או יעשה על ידינו הסכם בגין השטח הנדון בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או תמיכה בהסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל ולגלות את הסכם כאמור ו/או על פני זכויות כלשהן בשטח הנדון על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן התמימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

יוזם התכנית: 

עוד התנאי
לכל המה

27-05-2002

עורך התכנית- נגה ברג נישרי אדריכלית
רח' מצדה 87 תל-מונד
טל: 09-7961994

אדריכלות נגה ברג-נשרי
מ"י אשיר - 38481
רח' מצדה 87 תל-מונד