

4-13680

משרד הפנים
 מינהל מחוז מרכז-רמלה

01-01-2003

נתקבל
 תיק מס':

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי - לב השרון

תכנית מפורטת מס' צש/8-21/38

שינוי לתכנית מפורטת מס' צש/19/4

ושינוי לתכנית מתאר מס' צש/0-2/0 לב השרון

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' צש/8/21/38

הועדה המקומית לתכנון ולבנין החליטה
 ביום 4.12.02 לאשר את תכנית.

[Signatures]

מנהלת האגף לתכנון מתאר מקומית ומפורטות

תאריך עדכון: 15/03/01

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

תכנית מפורטת ו מתאר מס' צש/8-21/38

נדונה בישיבה מס' 200/14 מיום 20/2/01

הוחלט להעביר לועדה המקומית בהמלצה להפקדה

יולי הועדה *[Signature]* מהנדס הועדה

מחוז המרכז
 מרחב תכנון מקומי – לב השרון
 תכנית מפורטת מס' צש/8-21-38
 שינוי לתכנית מפורטת מס' צש/4-19
 ושינוי לתכנית מתאר מס' צש/0-2/0 לב השרון

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' צש/8-21-38
2. מסמכי התכנית : א. תקנון הכולל 4 דפי הוראות.
 ב. תשריט המצורף לתכנית זו הכולל תרשימי התמצאות בקני"מ 1:50,000, תרשימי סביבה בקני"מ 1:10,000 ותרשימי מצב קיים ומצב מוצע בקני"מ 1:500.
 התשריט מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
3. גבולות התכנית : מסומנים בתשריט בקו כחול כהה
4. שטח התכנית : 8.45 דונם
5. תכולת התכנית : השטח המתוחם בקו כחול כהה בתשריט
6. גוש : 7818
7. חלקות : 9,8,7 (חלק)
8. מגרש : 82 לפי תכנית צש/4-19
9. המקום : עין ורד
10. היוזם : מושב עין ורד עבור מאיר פרנק ת.ד. 115 עין ורד 40696 טל. 09-7961111 ת.ז. 001188598
11. בעל הקרקע : ממ"י
12. עורך התכנית : אלנבוגן אדריכלים ומתכנני ערים קדושי קהיר 10/4 כ"ס אדריכלית ורד מצליח מס. רשיון 78752 טל. 09/7469945
13. תאריך עדכון : 13.03.01
14. מטרות התכנית : א. שינוי יעוד אזור חקלאי לאזור מגורים-חקלאי כמסומן בתשריט.

3
ב. הקטנת קו בנין קדמי משצ"פ מ - 10 מ'

ל - 5 מ'

ג. קביעת הנחיות, תנאים ומגבלות לבניית מבנה מגורים

15. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו אינה משנה סעיפי התקנון בתכנית המפורטת צש/4/19 ותכנית מתאר צש/0/2-0 לב השרון, למעט אלה המוזכרים במטרות התכנית

16. תנאים לבניית מבנה מגורים

16.1 שטח הבנייה המותר באזור מגורים חקלאי

שטח בנייה עיקרי - עד 200 מ"ר

שטח שירות - עד 30 מ"ר (לא כולל ממ"ד) ועוד שטח מרבי של

15 מ"ר לחניה מקורה, בהתאם ללוח האזורים

לעיל

חלל גג רעפים שימושי (עליית גג) מעל גובה 1.80 מ', ייחשב בסה"כ השטח העיקרי המותר לבנייה ויגרע ממנו. יעוד עד 30 מ"ר לפרגולות מחומר קל בהן אחוז הכיסוי יהיה מתחת ל - 20% הפרגולות ימוקמו בתחום קווי הבניין המותרים.

16.2 מספר קומות בבניין

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

16.3 גובה בניין מותר

א. הגובה המרבי הכולל המותר יימדד ממפלס 0.00 כרשום בתכנית 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, בבניין עם גג שטוח, יותר מבנה יציאה לגג

בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' (ברוטו) מפני הגג העיקרי ובשטח שלא יעלה על

10 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 רצפת קומת הכניסה העיקרית לבנין (0.00) יהיה כמצוין

בתכנית בינוי שתאושר בוועדה המקומית, ראה סעיף א' לעיל.

בסמכותו של מהנדס הוועדה המקומית לאשר סטיות בשיעור של עד 80 ס"מ

ממפלס זה, בכפוף לתנאים מיוחדים של הטופוגרפיה במגרש ו/או בהיקפו.

16.4 מרתפים

- א. שטח המרתף לא יעלה על שטח הקומה שמעליו (קומת הכניסה)
- ב. המרתף ישמש לחדרי העזר והשימושים השונים יהיו לצרכים אישיים של המשפחה.
- ג. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מ'. אם הגובה יעלה על הנ"ל - יכלל השטח במניין השטחים העיקריים.
- ד. תקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.20 מ' מפני הקרקע הסופיים הסמוכים. חלונות במרתף, מידתם לא תעלה על 60 ס"מ.
- ה. הכניסה למרתף של דירה תהיה מתוך אותה הדירה ולא בחדר מדרגות נפרד. לא תהיה דלת כניסה נפרדת מחוץ למרתף. ככל שתיכלל דלת כניסה מהחוץ - יחשב המרתף במניין שטחי הבנייה המותרים ובמניין הקומות, למעט אם בוצעה כניסת רכב לצורכי חנייה בלבד.
- ו. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואוורור מתאימים
- ז. חלל המרתף ימצא ברובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו.

16.5 חנייה

- חנייה פרטית תתוכנן בתחומי מגרש המגורים ותוצג בבקשות להיתרים. מספר מקומות החנייה הפרטית ופרטיהם יהיו לפי תקן החנייה שיהיה תקף ביום אישור התכנית, אולם יש להציג בבקשה 2 מקומות חנייה בתחומי המגרש.
- מיקום החניות יהיה במרתף או במשולב בבניין בתוך קווי בניין או בפינת המגרש, על פי הוראות לוח האזורים.

17. עיצוב ארכיטקטוני

17.1 צורת הגג

הגג יהיה שטוח עם מעקה בגובה 1.10 מ' או עם גג רעפים משופע.

17.2 חזיתות הבתים

חומרי הבניין, צורת הגימור והגוון, יצוינו בבקשות להיתר ויהיו כפופים לאישור הועדה המקומית.

חומרי הגמר יהיו עמידים ויציבים.

בכל מקרה לא יהוו חזיתות הבתים, כולל צורת הגג, מפגע נופי, וישתלבו

בחזיתות בניני השכנים לפי שיקול דעת מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבנייה, בכל מקרה ומקרה.

- 17.3 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.
- 17.4 חיבורי מערכת תשתית
 כל החיבורים למערכות המים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' יהיו תת-קרקעיים על פי תכניות בנינו ופיתוח המאושרות ע"י הועדה המקומית (ראה סעיף 19.4 להלן).
- 17.5 חומר ועיצוב הגדרות
 חומר ועיצוב הגדרות הפונה לרשות הציבור יהיו ע"פ פרטים אופייניים שיהיו חלק מתכנית בנינו ופיתוח המאושרת ע"י הועדה המקומית וכאמור בסעיף 18.9 להלן.
- 17.6 תליית כביסה
 יינתן פתרון למתקן תליית כביסה מוסתר מן הרחוב.
- 17.7 מכלי גז ודלק
 ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מן הכביש.
- 17.8 סככות חנייה
 מיקום ועיצוב סככות החנייה יהיו מחומרים וע"פ נספח למבנה סככה לחנייה הכלול בתכנית בנינו ופיתוח שיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבנייה, ע"פ סעיף 18.9 להלן.
 הסככה תשתלב בצורה אדריכלית נאותה עם קו חזית הרחוב והגדרות בגבול המגרש לרחוב.
18. תנאים להגשת בקשה להיתר
- 18.1 התכנון יתבסס על הוראות תכנית זו, על מפה מצבית מעודכנת של המגרש ועל גיליון מידע שיוצג למבקש, ע"י הועדה המקומית.
- 18.2 תכנית סימון המגרש תוגש על רקע מפה מצבית (כולל טופוגרפיה) בקנ"מ 250 : 1 לפחות, כולל סימון קומת מסד, הגישה לרכב ולהלכי רגל, מקומות חנייה, קווי בנייה ונקודת התחברות למערכת התשתית של הישוב.
- 18.3 לא יוצאו היתרי בנייה אלא לאחר שתכניות בנינו ופיתוח תוגשנה

ותאושרנה בוועדה המקומית לתכנון ובנייה לב - השרון. תכניות בינוי
ופיתוח אלו יהיו בקנ"מ 500 : 1 לפחות, יציגו ויפרסו את אופן העמדת
המבנים והמתקנים וכל המרכיבים הדרושים לעיצוב המרחב המתוכנן.

18.4 בטרם תוגש בקשה להיתר בנייה, על המבקש להזמין מהוועדה המקומית
"גיליון מידע תכנוני" בצירוף מפה מצבית מעודכנת ל - 6 החודשים
האחרונים.

18.5 בבקשה להיתר 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.

18.6 על בקשה להיתר בנייה לכלול פירוט חזיתות גדרות המגרש כולל פירוט
קווי קרקע טבעית ומוצעת משני צידי הגדר ומפלסי הגדר, וכן פירוט
חומרים, פחי אשפה, שערי כניסה וכו'.
מבקש ההיתר יצרף לבקשתו תשלום חזיתות הבתים משני צידי מגרשו,
במידה ונבנו.

18.7 הוועדה 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 הבנייה.

18.8 בחממה מסומנים חלקים להריסה. תנאי הגשת היתר בנייה, הינו רק לאחר
ביצוע ההריסה.

18.9 לא ינתנו "ספסי 4" או תעודות גמר למבנה שלא הושלמו בו כל פרטי
הפיתוח לכיוון הרחוב או לכיוון שטחים ציבוריים אחרים.

19. חנייה

לא ינתן היתר בנייה, שימוש ופעילות אלא לאחר שבבקשה להיתר יפורסו מיקום,
מספר וצורת החנייה לרכב, כאמור בסעיף 16.5 לעיל.

לא תורשה חנייה מחוץ לשטח המגרש, פרט למקומות בהם יתוכננו מפרצים או
שטחי חנייה המיועדים במפורש לחניית רכב פרטי, רכב משא, רכב חקלאי או רכב
ציבורי על פי תכנית בינוי ופיתוח באישור הוועדה המקומית עפ"י סעיף 18.9 לעיל.

20. היטל השבחה

יוטל היגבה על פי החוק על ידי הוועדה המקומית לב השרון.

21. לוח אזורים לתכנית מפורטת צש/ 21-8 / 38 - עין ורד

גובה המבנה	קווי בניין לסככת חנייה			קווי בניין למבנה העיקרי			מס' יחיד למגרש	שטח מגרש מינימלי	תכסית	שטח חנייה מקורה	שטח שירות	שטח בנייה עיקרי	סימון בתשריט	ייעוד האזור
2 קומות	אחור	צד	חזית	אחור	צד	חזית	1	500 מ"ר	עד 35% מסטח המגרש	15 מ"ר	30 מ"ר	200 מ"ר לא סלל מס'ד	פסים אלכסוניים כחום ירוק לסירוגין	אזור מגורים חקלאי
8.5 מ' (3)	4 מ'	2 מ' (2)	2 מ' או 3 מ' (1)	4 מ'	3 מ'	5 מ' או כמסומן בתשריט								

(1) "0" - בתנאי של שער גרר או מתרומם. 2 מ' - במקרה של פתיחת כנף רגילה.

(2) בתנאי שניקוז הגג לא יהיה לכיוון השכן.

(3) לפי הפירוט בסעיפים 4, ו - 10.1.

<p>חוק התכנון ובנייה תשכ"ה - 1965 הועדה המקומית לתכנון ולבניה לב השרון</p>	
תכנית מפורטת 1	מחאר מס' 33
21-8	200/4
<p>נדונה בישיבה מס' 200/4 מיום 28/2/01</p>	
<p>הוחלט להעבירה לועדה המחוזית בהמלצה להפקדה</p>	
<p>י"ר תועדה</p>	<p>מהנדס הועדה</p>

