

4016211

נבדק וניתן להפקיד/ לאשר

נבדק וניתן להפקיד/ לאשר
 החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום 15.11.04
 תאריך: 15.11.04
 חאריד: 28.3.05
 אדר' דנין דרוקמן
 מתכנן מחוזי

תאריך: 5.6.98

עדכון: 22.5.02

משרד הפנים
 מחוז מרכז
 18-01-2005
 נתקבל
 תיק מס':

מרחב תכנון מקומי

מועצה אזורית "לב השרון"

תכנית שינוי למתאר: צש/6-31/22

שינוי לתכנית מתאר צש/3/77

איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק

ועדה מקומית לתכנון ובנייה
 לב השרון
 עיר ורד 09-7962705
 20-12-2004
 נתקבל
 התיק מס':

משרד הפנים
 מחוז מרכז
 20.07.2006
 נתקבל
 תיק מס':

מקום התכנית: מחוז: המרכז
 נפה: השרון
 מקום: צור משה

גוש: 7999 ח. חלקה 123

גוש: 8001 ח. חלקה: 115

מגרש: הי' (לפי צש/3/77)

שטח התכנית: 1.005 דונם.

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.

המגיש: פולונסקי חיים - ת.ז. 0868755

מושב צור משה - ד.נ. לב השרון - טל: 0868755

היזם: פולונסקי חיים - ת.ז. 0868755

מושב צור משה - ד.נ. לב השרון - טל: 09-8945164

המתכנן: אריה רוזנצוויג - אדריכל בונה ערים

הרצל 47, נתניה - טל: 09-8627727

פקס: 09-8331191

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס 31/22/6
 התכנית מאושרת מכח
 סעיף 108 ג' לחוק
 מתאריך 15.11.04
 09-8945164 יו"ר הועדה המחוזית

חוק התכנון ובניה תשכ"ה 1965
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה לב השרון
 תכנית ממורטת/מתאר מס' 31/22/6
 נדונה בישיבה מס' מיום 15.11.04
 הוחלט להעבירה לועדה המחוזית למתן-תוקף
 יו"ר הועדה
 מהנדס הועדה

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא - תכנית שינוי למיתאר צש/6-31/22.
2. מסמכי התכנית: 1. 10 דפי הוראות אלו להלן התקנון.
2. תשריט הערוך בקני"מ 1:250 הכולל תרשימי סביבה בקני"מ 1:2500 ו-10000:1. התשריט התשריט מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט כאחד.
3. תכנית בינוי מנחה הערוכה בקני"מ 1:250.
3. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.
4. יחס לתכניות אחרות: על שטח התכנית יחולו הוראות תכנית שמספרה צש/6-31/22 על תיקוניה. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות אחרות החלות על שטח התכנית - יחייבו הוראות תכנית זו.
5. מטרת התכנית: א. שינוי יעוד מאזור מוסדי לאזור מגורים א'.
ב. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק פיצול מגרש ל-2 מגרשי מגורים.
ג. קביעת הוראות וזכויות בניה.
6. שימוש בקרקע: 6.1 לא ייתן היתר לבניה או לשימוש בקרקע אלא בהתאם לתכליות המפורטות בסעיף 8 להלן:
6.2 גליון הבינוי המנחה יהווה בסיס לכל בקשה להיתר בניה לכשתוגש. תוכנית בינוי זו כוללת: גבהי $0.00 \pm$, כניסות לחניה, תיאום מערכות תשתית מיקום פילרים, אשפתונים פתרון לניקוז מי נגר עילי. פרטים מנחים לגדרות שערים וקירווי חניה.
7. רשימת תכליות: אזור מגורים - ישמש לבניית מבני מגורים חד משפחתיים בהתאם להוראות סעיף 9 להלן.
8. תנאים לבנית מגורים: על פי לוח האיזורים המצורף לתכנית בהתאם ליעודי הקרקע המפורטים בתשריט ועל פי התנאים שלהלן:
8.1 שטח המגרש יהיה כמסומן בתשריט.
8.2 שטח הבניה המותר באזור מגורים - שטח בניה ליח"ד 200 מ"ר - שטח שרות ליח"ד 30 מ"ר (לא כולל מ.מ.ד.) ועוד 15 מ"ר לחניה מקורה.
בהתאם ללוח האזורים שלהלן, חלל גג רעפים שימושי מעל גובה 1.80 מ' יחשב בסה"כ השטח המותר לבניה.
בשטח הבניה לא יכללו שטח הפרגולה בהתאם לתקנות

החוק בנושא.

8.3 מס' קומות בבנין: תותר בניית 2 קומות מעל קומת מרתף.

8.4 גובה הבנין מותר -

א. הגובה המירבי הכולל המותר ממפלס $0.00 \pm$ כרשום בתוכנית בינוי ופיתוח, ועד לגובה בסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית.

ב. שתי קומות עם גג רעפים 9.0 מ'.

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

ד. בנוסף לאמור לעיל 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.

ה. מפלס רצפת קומת המגורים של הבנין ומפלס המגרש יותאם ככל האפשר לקרקע טבעית וייקבע בתכנית הבינוי ופיתוח כמפורט בסעיף 7.2 לעיל.

8.5 מרתפים:

א. שטח המרתף לא יעלה על שטח הקומה שמעליו (קומת הכניסה) וייקבע ע"י קונטור הקומה שמעליו.

ב. לא תורשה חריגה מקו ההיקף כני"ל או בליטות כלשהן. מלבד חצר אנגלית ברוחב 80 ס"מ.

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

ד. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2,20 מ'. באם הגובה עולה על הני"ל - יכלל השטח במנין של השטחים העיקריים והמרתף ייחשב כקומה לכל דבר.

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. לא תותר דלת כניסה נפרדת מחוץ למרתף, למעט כניסת רכב לצרכי חניה בלבד.

ז. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואוורור מתאימים.

ח. חלל המרתף, ימצא לפחות בחציו מתחת למפלס פני

הקרקע המקיפה אותו.

- 8.6 מסדים: במגרשים בטופוגרפיה משופעת מעל 10% ניתן להקים מסד ובתנאי שלא יהיה גבוה מ-1.50 מ' מעל מפלס הקרקע ומשולב בקירות הבנין ותואם את חומרי הגמר של הבנין.
אין לבנות את הבתים על עמודים.
- 8.7 מרווחי הבניה - באיזור מגורים - בהתאם ללוח האיזורים הנספח לתכנית אלא אם סומן אחרת בתשריט. או בתכנית הבינוי. לא תותר כל בניה שהיא בתחום מרווחי הבניה למעט סככה לחניה מקורה בלבד עפ"י לוח האיזורים וקירות ומעקות גנניים שגובהם עד 1.5 מ'. מבני עזר יהיו בתחום קוי הבניה בצמוד למבנה ויחושבו בשטח המותר למבני שרות.
- 8.8 חניה - חניה פרטית בתחומי מגרש המגורים. בכל מגרש יהיו 2 מקומות חניה בתחום המגרש מקומות החניה הפרטית יהיו לפי תקן החניה שיהווה תקף ביום אישור התכנית. מיקום החניות ע"פ הוראות ללוח האזורים. מהנדס הוועדה רשאי להתיר מיקום החניות מחוץ למרתף אם ישוכנע כי הדבר בלתי אפשרי עקב בעיות טופוגרפיה או ניקוז.
- 9.1 חומר ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו עפ"י הוראות הוועדה המקומית וכאמור בסעיף 13.4 להלן.
- 9.2 תליית כביסה - יינתן פתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר מן הרחוב.
- 9.3 מיכל גז ודלק - ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מן הכביש.
- 9.4 צורת הגג - הגג יהיה משופע בקירווי רעפים או שטוח, אם יבוקש מבנה יציאה לגג עפ"י סעיף 9.4 ב' לעיל יבוצע מעקה בגובה 1.05 מ'.
- 9.5 חזיתות הבתים - חומרי הבנין וצורת הגימור והגוון יהיו על פי החלטת הוועדה המקומית ויצויינו בבקשות להיתר.
- 9.6 דודי שמש - בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג.
בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוד בעיצוב הגג או יותרו
9. עיצוב ארכיטקטוני:

- ע"י מסתור מתאים לפי קביעת מהנדס הועדה.
- 9.7 חיבור מערכת תשתית - כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' יהיו לבתים חדשים על פי תכניות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.
- 9.8 סככות חניה - מיקום ועיצוב סככות יהיו מחומרים ועפ"י נספח למבנה סככה לחניה בתכנית בינוי ופיתוח שיאושר ע"י מהנדס הועד המקומית לתכנון ובניה.
- 10.1 10. תנאים להגשת בקשה להיתר: התכנון יתבסס על הוראות תכנית זו ועל מפה מצבית מעודכנת של המגרש, חתומה ע"י מודד מוסמך במועד לא מוקדם ל-6 חודשים לפני הגשת הבקשה להיתר.
- 10.2 הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש, בעת מתן היתר בניה, התחיבות כספית על פגיעה בשטחים ציבוריים והחזרת מצב הפיתוח החיצוני שנפגע בעת הבניה לקדמותו טרם התחלת הבניה.
- 10.3 בקשות להיתרים יתקבלו לדיון רק לאחר שהמבקש הגיש בקשה למידע לוועדה המקומית, בצירוף מפה מצבית עפ"י התקנות, ובלבד שבקשת ההיתר תהיה חתומה בידי בעלי הזכות בנכס, ועד המושב והמועצה האזורית.
- 10.4 על הבקשה להיתר לכלול גליון פיתוח המגרש על רקע מפה מצבית בק.מ. 1:100 שיכלול את פתרון ניקוז המגרש לשטח ציבורי, מיקום כניסות לחניה וחניות מקורות, פילרים, אשפתון, מסתור גז ודלק, מתקן יבוש כביסה, פריסת גדרות ופרטי גדרות ו/או קירות תמך.
11. תנאים לפיתוח שטחים ציבוריים: תכנית בינוי ופיתוח - היתרי בניה יוצאו רק בהתאם לתכניות בינוי ופיתוח המאושרות ע"י הועדה המקומית.
12. פיתוח השטח: כל עבודות פיתוח השטח יהיו על פי היתרי בניה שיוצאו ע"י הועדה המקומית.
- 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, אלא אם קיים בקטע זה קיר תומך. בסמכות הועדה לדרוש פיצול קירות תומכים בגובה שמעל 1.8 מ' לשתי מדרגות או יותר.
- 12.2 בקשה להיתר תכלול גליון פיתוח המגרש, עפ"י המפורט בסעיף 11.4 לעיל. המותאם לתכנית הבינוי והפיתוח

המנחה שבסעיף 7.2 לעיל.

- 12.3 לגבי אגירה וסילוק אשפה מבניי 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 ותאורם יצויין בבקשות להיתרי בניה.
- 12.4 כל פרטי פיתוח המגרשים לרבות גדרות, קירות תמך, מתקני אשפה, פילרים, סככות חניה וכד' יהיו על פי תכנית הבינוי והפיתוח שבסעיף 7.2 לעיל.
- 12.5 פינוי פסולת הבנין יהיה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכה"ס ויעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרת תיקון התשנ"ט-1998).
- 13.1 מערכות תשתית: מונה מים ישולב בפילר ו/או במתקן אשפה ו/או על פי תכנית הבינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- 13.2 שפכים - לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב. יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית ומתקן טיפול אזורי.
- טופס 4 - יינתן ו/או שימוש יותרו רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לני"ל.
- יותר מעבר קווי ביוב ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לתחזוקתם.
- 13.3 ניקוז - פעולות ניקוז, תיעול והגנה מפני שטפונות לאזורים השונים בתכנית זו יוסדרו על פי חוק הניקוז וההגנה בפני שטפונות תשי"ח-1957, על תיקונוי ותקנותיו. פתרונות ניקוז ינתנו בתכנית הבינוי והפיתוח. הניקוז יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית ובלבד שיובטח אי זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים. "פתרון הניקוז במגרש" הבניה יהיה כבניה משמרת מים, בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית.
- 13.4 תשתיות חשמל:
א. הוראות בינוי ופיתוח:
לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים

בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתי קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ' מ'	3.5 מ' מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ' מ'	6 מ' מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ' מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ' מ'

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז הדרום.

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקוי מים, ביוב, דרכים, מסילות ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

ב. בכל מקרה של תכנון מבנה במרחק קטן מ-50 מ' מציר קו חשמל קיים באיזור חקלאי או שטח פתוח, יש לקבל הסכמת חברת החשמל לגבי קביעת המרחקים המינימליים בין קווי החשמל למבנים המוצעים.

לא יינתן היתר בניה, שימוש ופעילות אלא לאחר שבבקשה להיתר יפורטו מיקום, מספר וצורת החנייה לרכב.

14. חניה:

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. זכות מעבר: תנאי להוצאת היתר בניה הינו רישום זכות מעבר ע"ש מגיש התכנית בהתאם למופיע בתשריט.

18. לוח אזוריים לתוכנית שינוי למיתאר צש/6-22/31

גובה המבנה	קווי בנין לסכנת חניה			קווי בנין למבנה העיקרי			מס' יחיד למגרש	מרתמים	שטח מינימלי מגרש	תכנית (הערה 3)	שטח שירות	שטח בניה עיקרי	סימון בתשריט	ייעוד האזור
	אחור	צד	חזית	אחור	צד	חזית								
2 קומות 9.0 מ' (הערה 3)	5 מ' או "0" או בהסכמת השכן (הערה 2)	"0" (הערה 2)	או 1.0 מ' או "0" (הערה 1)	5 מ' (הערה 1)	3 מ'	כמסומן בתשריט	1 יחיד	לפי סעיף 9.5	375 מ"ר	עד 35% משטח המגרש	45 מ"ר ליחיד כולל מבנה לחנייה מקורה לא כולל ממ"ד	200 מ"ר ליחיד	כתום	מגורים

(1) "0" בתנאי של שער נגרר או מתרומם 1.0 מ' - במקרה של פתיחת כנף רגילה.

(2) בתנאי שניקוזי הגג לא יהיה לכיוון השכן.

(3) שטח התכנית יחושב משטח המגרש ללא זכות המעבר.

