

ועדה מקומית לתכנון ולבניה
 ל ב ה ש ר ה
 עיר ורד 09-7962285
 26-03-2007

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' - צש/מק/9-21 / 34

יפרח יהודה

משרד הפנים
 מחוז מרכז
 22.04.2007
 נ ד ת ק ב ל
 תיק מס':

משרד הפנים
 מחוז מרכז
 - 6.05.2007
 נ ד ת ק ב ל
 תיק מס':

מרכז

מחוז

ו.מקומית לב השרון

מרחב תכנון מקומי

מפורטת

סוג התכנית

~~ועדה מקומית "לב השרון"
 הפקדת
 תכנית מס' 34/21/9-21/03
 הועדה המקומית החליטה להשיב את התכנית
 ביושן מס' 3/06 ביום 21/06
 יו"ר הועדה~~

ועדה מקומית
 אישור תכנית מס' 34/21/9-21/03
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 2/07 ביום 30/07
 הממונה על המחוז
 יו"ר הועדה

דברי הסבר לתכנית

מוגש בזאת ת.ב.ע. בסמכות מקומית מקומית המגדילה את מס' יחידות הדיור ומגדירה הוראות תכנון בעין שרידבמתחם הגובל בין רח' זמיר ורח' חופית.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז המרכז

תכנית מס' – צש/ מק/ 9- 21 / 34**1. זיהוי וסיווג התכנית**

יהודה יפרח אלירן יפרח יוסף אטיאס ראובן אטיאס	שם התכנית 1.1
1664 מ"ר	שטח התכנית 1.2
הגשה	מהדורות 1.3
ראשונה	מספר מהדורה
.13.03 .07.	תאריך עדכון
תכנית מפורטת	סיווג התכנית 1.4
אחד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית.	סוג התכנית
כן	סוג איחוד וחלוקה
לא	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
ועדה מקומית	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי
סעיף 62 א (א) 8. סעיף 62 א (א) 7. וסעיף 62 א (א) 4.	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	לפי סעיף:
	אופי התכנית

1.5 מקום התכנית מושב עין שריד

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי- לב השרון

קואורדינטה מערב מזרח - 194 / 100 , 194 / 200
קואורדינטה דרום צפון - 686 / 775 , 686 / 675

1.5.2 תאור מקום עין שריד

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית - מועצה איזורית לב השרון.
בתכנית

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

עין שריד ישוב שכונה רחוב מספר בית
זמיר, חופית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר הגוש	סוג הגוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8808	מוסדר	חלק מהגוש	64,83	82

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר הגוש	מספר הגוש הישן
8808-	-

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
צש/ 199	2198 , 2228 א , 2199

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית אין

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
צש/9- 21 / 9	שינוי	תכנית מפורטת		
צש/ 0- 2 / 0	כפיפות	תכנית מתאר	3769	27 / 5 / 1990

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית לב-השרון	נגה נשרי	13/03/07		19		מחייב	תקנון
	ועדה מקומית לב השרון	נגה נשרי	13/03/07		1	1 : 250 1:10000 1:2500 1:500	מחייב	תשריט
	ועדה מקומית לב השרון	נגה נשרי	13/03/07		1		לא מחייב	ניספח בינוי

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין התשריטים.

1.8 בעלי ענין/בעלי זכויות בקרקע/עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו
 1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע /תואר	
			09-7967039	רח' צוקית 306 עין שריד			55105324	יהודה יפרח		זים בפועל
			09-7967375	רח' השלדג 4 עין שריד			054857701	אטיאס יוסף		
			09-7967039	רח' הצוקית 306 עין שריד			066093543	יפרח אלירן		
			09-7967375	רח' השלדג 4 עין שריד			300929114	אטיאס ראובן		
			09-7967039	רח' צוקית 306 עין שריד			55105324	יהודה יפרח		מגיש
			09-7967375	רח' השלדג 4 עין שריד			054857701	אטיאס יוסף		
			09-7967375	רח' צוקית 306 עין שריד			066093543	יפרח אלירן		
			09-7967375	רח' השלדג 4 עין שריד			300929114	אטיאס ראובן		

1.8.2 בעלי ענין בקרקע

דוא"ל	דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר	בעלים
				120	דרך מנחם בגין 120 תל-אביב					מ.מ.י.	חוכר
				09-7967039	רח' צוקית 306 עין שריד				55105324	יהודה יפרח	
				09-7967375	רח' השלדג 4 עין שריד				054857701	אטיאס יוסף	
				09-7967039	רח' צוקית 306 עין שריד				066093543	יפרח אלייר	
				09-7967375	רח' השלדג 4 עין שריד				300929114	אטיאס ראובן	

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר	אדריכל מתכנן מודד
		09-7962112		09-7961994	מצדה 87 תל-מונד		38481		נגה נישרי	אדר'	
		09-8947907		09-8947907	מושב כפר מונאש		820	057689895	אשל נעם	מודד מוסמך	

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדריים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, זאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית - יצירת מסגרת תכנונית ליצירת שתי יח"ד דו - משפחתיות .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי בהוראות בדבר גודל מגרש מינימאלי ע"פ סעיף 62א(א)7 לחוק התכנון והבניה.
2. תוספת יח"ד אחת כחלק מבית דו משפחתי ללא הגדלת השטחים העיקריים ע"פ סעיף 62 (א) 8 לחוק התכנון והבניה.
3. שינוי קו בניין אחורי בחלקות 83(ג,ד) ו-64(א,ב), מ-6 מ' ל-5 מ'.
4. שינוי קו בניין צדדי מזרחי במגרש 83 ג מ-0 ל-3 מ' וקביעת קו בנין צדדי מערבי-0 למגרש 2199 .
5. קביעת הוראות בינוי ופיתוח

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספת למצב מאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	למיוש	לתכנון מפורט			
				1664	שטח התכנית - דונם
	4	4	1	3	מגורים - מספר יח"ד
					מגורים א' (שטח בניה עיקרי) - מ"ר
	345			345	שטח מגרש א בחלקה 64 (במ"ר)
	345			345	שטח מגרש ב בחלקה 64 (במ"ר)
	345.5			345.5	שטח מגרש ג בחלקה 83 (במ"ר)
	345.5			345.5	שטח מגרש ד' בחלקה 83) (במ"ר)
	310.5	310.5	155	310.5 לדו משפחתי	<u>מגורים שטח בניה עיקרי</u> מגורים בחלקה 64 (שטח עיקרי במ"ר)
	310.5	310.5		310.5 לדו משפחתי	מגורים בחלקה 83 (שטח עיקרי במ"ר)

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	א64	מגורים א'
	ב 64	
	ג 83	
	ד 83	
	82 (חלק)	

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א' שתי יח"ד במיגרש

שימושים – בנית שתי יחידות דיור דו משפחתיות בשתי קומות .
כל יח"ד תכלול: חניה, מחסן, מ"ד, מרפסות משולבות פרגולה, משטחים מרוצפים.

הוראות**4.1 עיצוב אדריכלי-בתיאום עם מהנדס הועדה****עיצוב ארכיטקטוני:**

- א. צורת הגג – כל המבנים יהיו עם גגות רעפים ובהתאם לדרישות ארכיטקטוניות שבתכנית הבינוי.
בגג משופע ניתן יהיה לפתוח 2 פתחים לכל יח"ד.
- ב. גימור המבנים וחומר קירות חוץ – חומרי הבינוי וצורת הגימור יהיו על פי החלטת הועדה המקומית ויצינו בבקשות להיתר.
- ג. מערכת סולרית – 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.
- ד. אנטנות טלוויזיה או לוויין – בסמכות הועדה לדרוש התקנת אנטנה מרכזית עם חיבורים מרכזיים לקבוצת בתים.
- ה. חיבורי מערכת תשתית – כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' יהיו תת-קרקעיים על פי תכניות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.
- ו. חומרי הבינוי ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו עפ"י הוראות הועדה המקומית ועפ"י הפיתוח המאושרת בוועדה המקומית.
- ז. תליית כביסה – יינתן פתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר מן הכביש.
- ח. מיכלי גז ודלק – ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מן הרחוב.
- ט. חניה – מיקום ועיצוב הסככות יהיו עפ"י תכנית בינוי המצורפת או כחלק מהמבנה העיקרי.
- י. גובה המבנים-גובה המבנה לא יעלה על 8.5 מ' מגובה 0.00 שנקבע בתכנית הבינוי.

4.2 הוראות פיתוח

כל עבודות פיתוח השטח יהיו על פי היתרי בניה שיוצאו ע"י הועדה המקומית, לרבות בשטחים ציבוריים ופרטיים ועפ"י תכנית בינוי ופיתוח מאושרת ע"י הועדה המקומית גדרות בגבולות המגרשים - גובה עליון של גדר מכל סוג בצידה הגבוה לא יעלה על 1.8 מ' לצד השכן, ו-1.2 מ' בחזית המגרש, כולל קיר תומך.

בסמכות הועדה

לדרוש פיצול קירות תומכים בגובה שמעל 2.1 לשתי מדרגות או יותר. גובה גדר קדמית בנויה לאורך 30 מ' מצומת יהיה 0.60 מ'. לא יותר מילוי שטח נמוך למפלס גבוה יותר ב-0.5 מ' בנקודה הנמוכה של המגרש מהנדרש לניקוז למערכת הציבורית או לשטח ציבורי, אלא במסגרת תכנית פיתוח כוללת למתחם. כל אתר חפור או אתר עם קרקע מילוי יתוכנו עפ"י דרישת המהנדס לשילובו בסביבה. מתקני האשפה יהיו על פי פרטים אחידים בהתאם לשיטת האיסוף של הרשות המקומית, מיקום המתקנים ותיאורם יצוין בבקשות להיתר בניה, ועפ"י תכנית הפיתוח המאושרת.

חניה - מספר מקומות החניה יחושב על פי תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבניה עפ"י השימושים המבוקשים ובתוך גבולות המגרש. בסמכות הועדה המקומית לדרוש מקום לחניה מקורה אחת וחניה לא מקורה נוספת לכל יח"ד במסגרת היתר הבניה, 2 מקומות חניה לכל יח"ד בתחום המגרש.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים

אחורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צמימות (יח"ד נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה (מ"ר)			יעוד		
	צד-שמאלי	צד-ימני		מתחת	מעל							מתחת לבנייה הקובעת	לבנייה הקובעת	שרות		עיקרי	שרות
6	3	3	5	2	8.5	2	צמימות (יח"ד נטו)	2	35%	50%	50%	5%	45%	751	מגורים א'		
6	3	0	5	2	8.5	1	צמימות (יח"ד נטו)	1	35%	50%	50%	5%	45%	630	מגורים א'		

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צמימות (יח"ד נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה (מ"ר)			יעוד		
	צד-שמאלי	צד-ימני		מתחת	מעל							מתחת לבנייה הקובעת	לבנייה הקובעת	שרות		עיקרי	שרות
6	3	3	5	2	8.5	2	צמימות (יח"ד נטו)	2	35%	50%	50%	5%	45%	690	מגורים א'		
6	3	3	5	2	8.5	2	צמימות (יח"ד נטו)	2	35%	50%	50%	5%	45%	690	מגורים א'		

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה - שימוש בקרקע :**

לא יינתן היתר בניה או לשימוש בקרקע אלא בהתאם לתכליות המפורטות בסעיפים :

א. שטח מגורים א' - ישמש לבניית דו משפחתיות בהתאם לסעיף 188 ב' בחוק התכנון והבניה.

תנאים לבנייה: על פי טבלת הזכויות המצורפת לתכנית בהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט ועל פי התנאים שלהלן:

א. שטח המגרש - יהיה כמסומן בתשריט.

ב. מס' קומות בבנין - לא תותר בניית יותר מ-2 קומות בבנין.

ג. גובה הבניין - הגובה המרבי הכולל יהיה לא יותר מ-8.5 מ' מגובה 0.0 של הבניין (מפלס כניסה).

ד. מפלס הכניסה לבנין (± 0.00) ייקבע בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.

במידה ולא הוכנה תכנית פיתוח - לפי מפלס הדרך הגובלת המתוכננת והעדרה - לפי מפלס הדרך הקיימת עפ"י שיקול דעת הועדה.

ה. שטח הבניה המותר באזור מגורים - בהתאם ללוח הזכויות הכלול בתקנון.

ו. מרווחי הבניה באזור מגורים - בהתאם ללוח הזכויות אלא אם סומן אחרת בתשריט, או נקבע בתקנון תכנית אחרת לא תותר כל בניה שהיא בתחום מרווחי הבניה למעט קירות ומעקות גננים שגובהם עד 1.5 מ'.

ז. לא יינתן היתר בניה עד להריסת המבנים הקיימים והמיועדים להריסה בתשריט במצב מוצע.

6.2 תנאים להגשת היתר בניה

- א. התכנון יתבסס על הוראות תכנית בנין עיר החלה על הקרקע שבנדון ועל תכנית מדידה מעודכנת של המגרש.
- ב. תכנית סימון המגרש תוגש על רקע מפה טופוגרפית בקנ"מ 1:250 כולל סימון קומת מסד, הגישה למבנה לרכב ולהולכי רגל מקום חניה וכן קווי בניה ונקודות התחברות למערכת תשתית העירונית.
- ג. במגרשים בהם נדרש שינוי מפלס פני הקרקע העולה על 0.4 מ', תוגש תכנית חפירה כללית של המגרש כולל פתרון לעודפי עפר.
- ד. חתכים וחזיתות יהיו לכל רוחב המגרש ו-2 מ' מחוצה לו, כולל סימון קירות תומכים וגדרות וציון גבהים סופיים וקרקע טבעית.
- ה. עפ"י דרישת מהנדס הועדה יוגש פרוט קו קרקע טבעית ומוצעת ומפלסי גדר וכן פרוט מיקום פחי אשפה, שערי כניסה וכד'.
- ו'. בתכנית יצוינו מערכות תת קרקעיות ומערכות עליות, מפלסי הכניסה לבניינים, מיקום הכניסות לרכב פרטי למגרשי מגורים, הנחיות לגדרות, נטיעות ופרטים נוספים לפי שיקול דעת הועדה המקומית. התכנית תערך על קרע מפת מדידה מצבית. היתרי בניה יוצאו עפ"י הוראות תכנית הפיתוח.

6.3 כללי-

- א. כל הוצאות עריכת התכנית על מסמכיה יחולו על הבעלים לפי סעיף 69(12) לחוק התכנון והבניה-1965, לרבות ההוצאות על המדידה, תכנון התשתיות למיניהם ורישומה כחוק.
- ב. תשריט חלוקה בהתאם להוראות התכנית יוגש לוועדה לאישור תוך 12 חודשים מיום אישור התכנית. לא יינתנו היתרים לבנייה על הקרקע אלא בהתאם לתשריט החלוקה שאושר.
- ג. רישום חלוקה-לא יונפקו טופסי 4 אלא לאחר ביצוע החלוקה אישורה ופתיחת תיק אצל המחדד המחוזי(תחילת ביצוע החלוקה).
- ד. היזם מתחייב לשפות את הועדה המקומית לתכנון ובניה על כלל תביעות הפיצויים שיוגשו לה לפי פרק ט' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.
- ה. הועדה המקומית תרשום הערת אזהרה על זכויות בעלי החלקה בלשכת רישום מקרקעין במידה ויאושר שינוי בחלוקת הזכויות ביניהם עפ"י תב"ע זו.

6.4 היטל השבחה - יוטל וייגבה על ידי הועדה המקומית.

6.5 הוראות נציבות המים - א. אספקת מים - תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.

ב. ביוב - בכל תכנית יסומן חיבור לביוב העירוני (קיים או בעתיד). באזורים בהם בוצע ביוב יותנה מתן ההיתר בהתחייבות לחיבור הבניין לרשת הביוב הכללית. יותר מעבר קווי ביוב ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לתחזוקתם. תוגש תכנית למערכת ביוב מרכזי. יינתנו היתרי בניה לבתי מגורים חדשים רק לאחר התחלת ביצוע מתקן הטיהור לפי התכנית חש/114 ולאחר אישור תכנית למערכת ביוב מרכזי. תנאי לאכלוס התחברות בפועל למערכת ביוב מרכזית.

ג. ניקוז - פיתוח השטח ישלב את ניקוז האתר עם המערכת הטבעית, פתרון הניקוז יוצג בתכנית הבקשה להיתר בניה. מרב הנגר העילי ישאר בתחום האזור להגברת חלחול למי תהום. יותר מעבר קווי ניקוז ציבוריים בתחום המגרשים פרטיים ותובטח הגישה לאחזקתם. במסגרת תכנית הפיתוח תוכן ניקוז לכל המתחם, באישור רשות הניקוז - השרון.

ד. חשמל - הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. הבניה תהיה במרחק 2 מ' לפחות מקווי חשמל למתח נמוך, 5 מ' למתח גבוה, ו-9.5 מ' למתח עליון, ובמרחק 2 מ' לפחות מקווי חשמל תת-קרקעיים. ה. מערכות תקשורת וחשמל יהיו כולם תת-קרקעיים.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע-מידי

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התכנית-מידי

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
ועדה מקומית אישור תכנית מס' 34/21-9/103 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 2107 ביום 30/10/07 חממונה על המחוז	ועדה מקומית "לב השרון" הפקדת תכנית מס' 34/21-9/103 הועדה המקומית החליטה להסיר את התכנית בישיבה מס' 3106 ביום 3/11/06 יו"ר הועדה	
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

9. נספחים**9.1 הליכים סטטוטוריים**

לכל תכנית תצורף כנספח מחייב, נספח הליכים סטטוטוריים. נספח זה יפרט את ההליכים השונים הקשורים לאישורה של התכנית ותכניות נוספות מופקדות החלות על תחום התכנית כולה או חלקה. להלן **סעיפי החובה לנספח זה**.

9.1.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

שימו לב! טרם אישורה של התכנית: יש למחוק את סעיף 9.1.1.

9.1.2 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	* התוספת אינה חלה		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	* התוספת אינה חלה		
התוספת הרביעת לעניין שימור מבנים	* התוספת אינה חלה		

9.1.3 אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק

התכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור השר / לא טעונה אישור השר		אישור התכנית / דחיית התכנית

9.1.4 ערר על התכנית

תאריך האישור			