

ועדה מקומית לתכנון ובניה
לב השרון
09-7962205
27.03.2000
נתקבל
חתימה

מחוז : המרכז

מרחב תכנון מקומי : "לב השרון"

תכנית מפורטת מס' : צש/8-21-30 עין ורד

המהווה שינוי לתכנית מתאר צש/0-2-0, ולמפורטות צש/5/19, ו- צש/8-21-24א'

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז-רמלה
17-04-2000
תיק מס'

נפה : השרון

מקום : משרד הפנים מחוז המרכז

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 30/21-8/99
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 17.10.99 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

תכנית איחוד וחלוקה בחסות העליון לפי פרק ג' סימן ז'
לחוק התכנון והבניה.

חוק התכנון ובניה תשכ"ה - 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה לב השרון
תכנית מפורטת/מתאר מס' 30/21-8/99
נדונה בישיבה מס' 31-99 מיום 17/10/99
הוחלט להעבירה לועדה המחוזית למתן-תוקף
יו"ר הועדה
מהנדס הועדה

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז-רמלה
15-02-2000
תיק מס'

- תאריך :
- 1 באפריל 1997
 - 19 במאי 1997
 - 12 בינואר 1998
 - 31 בדצמבר 1998
 - 23 בינואר 2000

1. שם התכנית : תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' מח/צש/8-30/21-8 ע"ן-ורד, המהווה שינוי למפורטות צש/5/19, ו-צש/8-24/21-8 א'.
2. תחום התכנית : בתכנית כלול השטח התחום בקו כחול לפי הפרוט הבא:

גוש	חלקות	מגרש
7818	18	5-16
3. שטח התכנית : 15555 מ"ר.
4. היוזם : מושב עין-ורד, ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה "לב השרון".
5. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.
6. המתכנן : רותי יוסף שד' ניסים 25 פרדסיה -09-8945548
7. מסמכי התכנית: א. 6 דפי תקנון.
ב. תשריט הערוך בק"מ 1:10,000 1:1000.
8. תחולת התכנית: התכנית תחול על השטחים המותחמים בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית.
9. יחס לתכנית בתוקף: על שטח התכנית יחולו הוראות תכנית שמספרה צש/4/19 ומתאר צש/0-0/2 על תיקוניהן. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות אחרות החלות על שטח התכנית - יחייבו הוראות תכנית זו.
10. מטרת התכנית: א. שינוי ייעוד ממגורים א' למגורים חקלאי (משק מלא)
ב. שינוי ייעוד משצ"פ למגורים חקלאי להגדלת שטח נחלה (משק מלא)
ג. הגדלת שטח נחלה (משק מלא)
ד. איחוד וחלוקה למגרשים, בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
ה. ביטול דרכים קיימות.
ו. התווית דרכים ציבוריות.
ז. קביעת הוראות בניה בתחום התכנית.
11. הוראות בניה: בהתאם ללוח האזורים המצורף לתכנית זו ועל פי יעודי הקרקע המפורטים בתשריט התכנית.
א. במגרשים למגורים א' (צבוע הכתום בתשריט) תותר הקמת יח"ד אחת למגרש, בתנאים ובהוראות המפורטות בלוח האזורים שבסעיף 23 להלן.
ב. במגרשים שיעודם "מגורים חקלאי" (צבוע כתום ומקווקו ירוק בתשריט).
12. חניית מכוניות: חניה ע"פי תקן החניה שיהיה בתוקף ביום מתן היתר הבניה. 2 מקומות חניה לפחות ליח"ד. בסמכות הועדה לדרוש ציון מקום לחניה מקורה אחת וחניה לא מקורה נוספת לכל יח"ד. גג החניה לא יתנקז לשכן.

13. שטחי שרות:

גובה 2.20 מ, לפי תקנות החוק.

14. מרתפים:

- א. שטח המרתף לא יעלה על שטח הקומה שמעליו, (קומת הכניסה) וייקבע ע"י שטח הקומה שמעליו.
- ב. לא תורשה חריגה מקו ההיקף הנ"ל או בליטות כלשהן.
- ג. במרתף ירוכזו כל חדרי העזר והשימושים השונים יהיו לצרכים אישיים של המשפחה. לא יותרו מבני עזר נוספים, שלא בהיקף המבנה העיקרי, גם אם ע"פי תכניות תקפות ניתן להקימם, למעט סככת חניה לרכב פרטי בשטח 15 מ"ר, כאשר יש קושי לחניה במרתף בגלל גודל המגרש או בעיות ניקוז.
- ד. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מ' באם הגובה עולה על הנ"ל - יכלל השטח במנין אחוזי הבניה לשטח העיקרי.
- ה. מפלט קומת הכניסה לא יהיה שונה ביותר מ-50 ס"מ מעל או מתחת לגובה 0.00+ המצויין בתכנית הבינוי כאשר גובה הבניין (קוטג') לא יעלה על 8.50 מ' משיא הגג המשופע ועד לגובה 0.00+ הנ"ל.
- ו. החלונות במרתף יהיו בגובה של עד 40 ס"מ (נטו).
- ז. לא תורשה התקנת מטבח בתוך המרתף.
- ח. הכניסה למרתף של דירה תהיה מתוך אותה דירה ולא מחדר מדרגות נפרד. לא תהיה דלת כניסה נפרדת מחוץ למרתף. באם תכלול דלת כניסה מהחוץ יובא שטח המרתף במניין אחוזי הבניה.
- ט. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואיורור.
- י. חלל המרתף יימצא כולו או רובו מתחת לפני הקרקע המקיפה אותו.

15. תכנית בינוי ופיתוח: לא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית, אלא, לאחר

- אישור תכנית בינוי ופיתוח, שתאושר ע"י הועדה המקומית. תכנית זו תכלול לפחות:
- א. גבהים קיימים ומתוכננים של עבודות העפר.
 - ב. גבהי 0.00+ לבניינים.
 - ג. גבולות המגרשים וקווי הבניין שלהם.
 - ד. גליון תיאום מערכות שיציג את כל מערכות התשתית: ביוב, מים, ניקוז, חשמל, תקשורת וטל"כ - בסימון מיוחד לכל מערכת וכן פילרים, מגופים גומחות ושוחות.
 - ה. פרטים אופייניים: לחזית גדר לרחוב, שערים, סככות חניה, ריהוט רחוב, פנסי תאורה, גינון, ריצוף וכד'.

16. מערכות תשתית:

אספקת מים

- א. לא יוצא היתר בניה, פעילות ושימוש בלי שתובטח אספקת מים, בכפיפות להנחיות משרד הבריאות ו/או נציבות המים.
- ב. שימוש בקולחים להשקיה מותנה באישור משרד הבריאות בכפיפות לתנאים שיקבעו על ידו.
- ג. הקמת והפעלת מתקנים ומערכות לאספקת מים, מאגרי מים וקולחים, יותנה בקיום הוראות חוק המים תשי"ט-1959 על תיקוניו ותקנותיו והנחיות הועדה המקומית בכל הנוגע לשמירת בריאות הציבור ומניעת מטרדים סביבתיים.

שפכים

- א. לא יותרו פתרונות של כורות ספיגה וכיו"ב.
- ב. יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית ובמתקן טיפול אזורי.
- ג. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- ד. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל יעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.
- ה. כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכות הניקוז ו/או מי-תהום.
- ו. היתרי בניה יותנו בהצגת תכנית לפתרון כאמור לעיל.
- ז. טופס 4 ו/או שימוש ינתן/יותר רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לנ"ל.

ניקוז

תובטח השתלבות במערכת הניקוז תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע ומים עיליים ותחתונים.

חשמל ותקשורת

- א. הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חב' החשמל.
- ב. מערכות תקשורת וחשמל יהיו כולם תת-קרקעיים.

17. היתרי בניה:

- א. בקשות להיתרי בניה יוגשו רק לאחר הגשת בקשת מידע, שתוגש לוועדה המקומית, בצירוף מפה מצבית חתומה ע"י מודד מוסמך ובהתאם למידע שיימסר כחוק.
- ב. בקשות להיתרי בניה יכללו תכנית פיתוח המגרש על רקע המפה המצבית, שתכלול גם: פתרון ניקוז כאמור בסעיף 16 לעיל, פרטים בהתאם לאמור בסעיף 15 ה' לעיל, פתרון לאשפה, תליית כביסה, מסתור לבלוני גז ולמיכל דלק, חניה מקורה וחניה לא מקורה.
- ג. בניית גדר ו/או סככת חניה על קו בנין " אפס" תלווה בחתימת השכנים.

18. תנאים טכנוניים: א.

- מספר קומות:
- לא תותר בניית יותר משתי קומות על קרקע לבנין (ראה מרתף-מסד).
- ב. גובה בניין:
- הגובה המירבי הכולל המותר ממפלס +0.00 כרשום בתכנית ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית.
- 1. בגגות משופעים 8.5 מ' עד קו הרכס העליון.
- 2. בגגות שטוחים 7.5 מ' עד קצה מעקה הגג העליון.
- בנוסף לאמור לעיל יותר מבנה יציאה לגג ששטחו לא יעלה על 10.00 מ"ר וישמש לצורך מדרגות יציאה בלבד ולמסתור קולטי שמש. סה"כ גובה הבנין כולל מבנה היציאה על הגג לא יעלה על 9.00 מ'.

19. הנחיות ועיצוב לבתי המגורים: א. דודי שמש: יש לשלב מתקן חמום מים ע"י השמש בצורה נאותה. 1. בגגות שטוחים - תותר ע"י הועדה בית מסתור. 2. בגגות משופעים - ישולבו הקולטים בשיפוע הגג. הדוד יוסתר בחלל הגג. ב. תליית כביסה: מתקן תליית כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה ובאישור הועדה, מתקן כביסה נפרד מהמבנה ימוקם במגרש באופן שאינו נראה מהכביש ושאינו בחזית המגרש. בכל מקרה מתקן תליית כביסה נפרד מחייב אישור הועדה עפ"י תכנון מפורט שיהיה חלק מהיתר הבניה.
20. היטל השבחה: יוטל וייגבה כחוק ע"י הועדה המקומית.
21. הריסות: לא ינתנו היתרים במגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה לפני ביצוע ההריסה בפועל לשביעות רצון הועדה המקומית.
22. שלבי הביצוע: תוך 5 שנים מיום אישור התכנית כחוק.

הערות	קו בנין						מספר יח"ד למגרש	גובה בנין - (מ')	גובה מספר קומות	שטח מותר לבניה			תכנית ב-8 או במ"ר	רוחב מגרש מינימום (מ')	שטח מגרש מינימום (מ"ר)	סימון בתשריט	יעוד האזור
	למבנה חניה			למבנה העיקרי ושרות						מרתף	שרות*	עיקרי					
	אחורי	צד	חזית	אחורי	צד	חזית											
1. גדרות: גובה גדרות מכל סוג שווא בחזית יהיה עד 1.20 מ' ובמגרש פינתי עד 0.60 מ'. בצדי המגרש ומאחור עד 1.80 מ' למעלה מזה - בהסכמת השכנים הנובלים בלבד.	5 מ'	0 מ'	0 מ'	5 מ'	3 מ'	5 מ'	1	2	בשטח קרקע שמעליו בפרויקט הבית	15 מ"ר לחניה 7.5 מ"ר למ"מ 25 מ"ר שטחי שרות	40% אך לא יותר מ-200 מ"ר	30%	כמסומן בתשריט	500 מ"ר	כתום	מגורים א	
	5 מ'	0 מ'	0 מ'	5 מ'	3 מ'	5 מ'											עד 3 יח"ד ב-2 מבנים ובלבד ששטח מגרש ביח קרקע רצופה לא קטן מ-45 דונם

הערה: השלמות ראה תכנית המתאר צש/0-2/0 (זכויות מבני משק וכו')

* במידה וייבנה מרתף, כל שטחי השרות יהיו בקומת המרתף. ראה סעיף 14 לעיל.

חתימות: בעל הקרקע

עין ורד
מושב עובדים
להתישבות שתלמי בע"מ

יוזם התכנית

הועדה המקומית לתכנון ובניה "לב השרון"

מועצה אזורית "לב השרון"

מחכונת

הועדה המקומית לתכנון ובניה "לב השרון" אינה אחראית על עקרונות תכנון ופיקוח המפורטים בתכנית זו. כל עקרונות תכנון ופיקוח המפורטים בתכנית זו הם חלק מהתחייבות המועצה האזורית "לב השרון" ויש להתייעץ עימה לגבי כל עניין.

מנהל מקרקעי ישראל
15-02-2000

רות יוסף - אדריכלות
תיכון, פיקוח ויעוץ רישון 14346
שד' ניסים 25 פרדסיה 42815
טל' 8945548 09 פקס 8945550 09

חוק התכנון ובניה תשכ"ה - 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה לב השרון
תכנית מפורטת/מתאר מסי 30/21-8/צ
נדונה בישיבה מס' 31-99 מיום 19.10.1995
הוחלט להעבירה לועדה המחוזית למתן-תוקף

מנהל הועדה
יו"ר הועדה