

4014894

מחוז
12/03

נבדק וניתן להפקיד / לאשר
 החלטת הועדה
 מיום 14.01
 תאריך 15.1.04
 מתכנן אורן דרוקמן
 מתכנן מחוז המרכז

מחוז : המרכז

מרחב תכנון מקומי : "לב השרון"

תכנית שינוי מיתאר מס' : מח/צש/8-21-29 עין ורד

המהווה שינוי לתכנית מתאר צש/0-2/0
 ולמפורטות צש/4/19, צש/6/19 ו-צש/8-21-17

משרד הפנים
 מינהל מחוז מרכז ומטה
 16-01-2001
 נתקבל
 תיק מס'

נפה : השרון

מקום : מושב עין ורד

תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבנייה.

משרד הפנים
 מחוז מרכז
 8-01-2004
 נתקבל
 תיק מס'

חוק התכנון ובניה תשכ"ה - 1965
 הועדה המקומית לתכנון ובניה לב השרון
 תכנית מפורטת/מתאר מס' 29/21-8/03
 נדונה בישיבה מס' 90/1 מיום 7/1/98
 הוחלט להעבירה לועדה המחוזית למתן-תוקף
 מינהל הועדה
 מ"ר הועדה

- 1 באפריל 1997
- 19 במאי 1997
- 12 בינואר 1998
- 31 בדצמבר 1998
- 1 בדצמבר 1999

תאריך :

משרד הפנים
 מינהל מחוז מרכז ומטה
 15-02-2000

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 תכנית מפורטת מס' 29/21-8/03
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 10.1.01 לאשר את התוכנית
 מינהל הועדה המחוזית

1. שם התכנית : תכנית זו תיקרא מפורטת מט' מח/צש/8-29/21
עין ורד, המהווה שינוי למפורטות צש/4/19, צש/6/19
ו-צש/8-17/21

2. תחום התכנית : בתכנית כלול השטח התחוט בקו כחול לפי הפרוט הבא:

| גוש | חלקות | ח"ח | מגרש |
|------|-------|-----|-------|
| 7801 | 44-46 | 63 | 18-25 |
| | | | 2024 |
| | | | 2025 |

3. שטח התכנית : 14417 מ"ר.

4. היוזם : מושב עין-ורד, ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה
"לב-השרון".

5. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.

6. המתכנן : רותי יוטף שר' ניטיט 25 פרדסיה -09-8945548

7. מטמכי התכנית: א. 5 דפי תקנון.
ב. תשריט הערוך בק"ט 1:10,000 1:1000.

8. תחולת התכנית: התכנית תחול על השטחים המותחמים בקו כחול עבה
בחשריט המצורף לתכנית.

9. יחס לתכנית בתוקף: על שטח התכנית יחולו הוראות תכנית שומטפרה
צש/4/19 ומתאר צש/0-2/0 על תיקוניהן. במידה ותתגלה
סתירה בין הוראות תכנית זו לכין 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 משפ"פ למגורים חקלאי להגדלת שטח
נחלה (משק מלא).
ג. הגדלת שטח נחלה (משק מלא)
ד. הקצאת מגרשיט בגודל 500 מ"ר למגורים חקלאי
להגדלת שטח נחלה במקוט אחר.
ה. איחוד וחלוקה למגרשיט בהסכמת הבעלים, לפי פרק
ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה. ט"ה 7 יח"ד
נוטפות.
ו. ביטול דרכים קיימות.
ז. התווית דרכים חדשות.
ח. שינוי ייעוד ממגורים לשצ"פ.
ט. קביעת הוראות בניה בתחוט התכנית.
י. הקלה בקו בניה מכביש 553 מ-80 מ' ל-25 מ'
מציר הכביש, בסמכות המועצה הארצית.

11. הוראות התכנית: בהתאם ללוח האזוריט המצורף לתכנית זו ועל פי
יעודי הקרקע המפורטים בתשריט התכנית.
א. במגרשיט למגורים א' (צבוע כתום התשריט) תותר
הקמת יח"ד אחת למגרש, בתנאים ובהוראות המפורטות
בלוח האזוריט שבסעיף 23 להלן.
ב. במגרשיט שיעודם "מגורים חקלאי" (צבוע בכתום
ומקוקו ירוק בתשריט).
ג. במגרש מס' 5, שיעודו שצ"פ, מותר להשתמש
לצורך הרחבת דרך מס' 553 ולשיפור הצומת.

12. חנית מכוניות: חניה ע"פי תקן החניה שיהיה בתוקף ביום מתן היתר
הכניה. 2 מקומות חניה לפחות ליח"ד. בסמכות הועדה
לדרוש ציון מקום לחניה מקורה אחת וחניה לא מקורה
נוטפת לכל יח"ד. גג החניה לא יתנקז לשכן.

גובה 2.20 מ, לפי ונקננות והזדקן.

13. שטחי שרות:

- א. שטח המרתף לא יעלה על שטח הקומה שמעליו, (קומת הכניסה) וייקבע ע"י שטח הקומה שמעליו.
- ב. לא תורשה זריגה מקו ההיקף הנ"ל או בליטות כלשהן.
- ג. במרתף ירוכזו כל זודרי העזר והשימושיים השונים יהיו לצרכיט אישיים של המשפחה. לא יועדו מבני עזר נוטפיים, שלא כהיקף המבנה העיקרי, גם אם ע"פי תכניות תקפות ניתן להקימם, למעט טכנת חניה לדככ 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' באט הגובה עולה על הנ"ל - יכלל השטח במנין אחוזי הבניה לשטח העיקרי.
- ה. מפלט קומת הכניסה לא יהיה שונה ביותר מ-50 ט"מ מעל או מתחת לגובה 0.00+ המצויין בתכנית הבינוי כאשר גובה הבניין (קוטג') לא יעלה על 0.50 מ' משיא הגג המשופע ועד לגובה 0.00+ הנ"ל.
- ו. החלונות במרתף יהיו בגובה של עד 40 ט"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. באט תכלל דלת כניסה מהחוף יוכא שטח המרתף במניין אחוזי הבניה.
- ט. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואיורוד.
- י. חלל המרתף יימצא כולו או רובו מתחת לפני הקרקע המקיפה אותו.

14. מותפים:

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. גבהיט קיימיט ומתוכנניט של עבודות העפר.
- ב. גבהי 0.00+ לבנייניט.
- ג. גבולות המגרשיט וקווי הבניין שלהט.
- ד. גליון תיאוט מערכות שיציג את כל מערכות התשתית: כיוב, מיט, ניקוז, חשמל, תקשורת וסל"כ - בסימון מיוחד לכל מערכת וכן פילריט, מגופיט גומחות ושוחות.
- ה. פרטיט אופיינייט: לחזית גדר לרחוב, שעריט, טכנת חניה, ריהוט רחוב, פנטי תאורה, גינן, ריצוף וכד'.

16. מערכות תשתית:

- א. לא יוצא היתור בניה, פעילות ושימוש בלי שתובטח אטפקת מיט, בכפיפות להנחיות משרד הבריאות ו/או נציבות המיט.
- ב. שימוש בקולחיט להשקיה מותנה באישור משרד הבריאות בכפיפות לתנאיט שיגקעו על ידו.
- ג. הקמת והפעלת מתקניט ומערכות לאטפקת מיט, מאגרי מיט וקולחיט, יותנה בקיוט הוראות וזוק המיט תשי"ט-1959 על תיקוניו ותקנותיו והנחיות הועדה המקומית בכל הנוגע לשמירת בריאות הציבור ומניעת מטרדיט טביבתיט.

אטפקת מיט

שפכיט

- א. לא יותרו פתרונות של בוררות טפיגה וכיו"ב.
- ב. יובטחו וזיכור וקליטה במערכות בירוב מרכזיות ובמתקן טיפול אזורי.
- ג. איכות השפכיט המותרים לזיכור למאטף המרכזי תהיה בהתאם לתקניט הנדרשיט ע"י המשרד לאיכות הטביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקניט.
- ד. קדט טיפול של שפכיט שאינט תואמיט את איכות השפכיט הנדרשת כנ"ל יעשה במתקניט בתחומט המגרשיט וזאת טרט זיכור למערכת המרכזית.
- ה. כל האנור לעיל יעשה תוך מניעה מוזולטת של חדירת חומריט מוצקיט, נוזליט וכו' אל הקרקע, אל מערכות הניקוז ו/או מי-תהוט.
- ו. היתרי בניה יותרו בהצגת תכנית לפותרון כאמור לעיל.
- ז. טופט 4 ו/או שימוש ינתן/יותר רק לאזור ביצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לנ"ל.

ניקוז

תובטחו השתלבות במערכת הניקוז תוך קיוט הפרדה מלאה ממערכת השפכיט והבטחת פתרונות למניעת זיהוט קרקע ומיט עיליט ותחתוניט.

זשמל ותקשורת

- א. הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חכ' החשמל.
 - ב. מערכות תקשורת וזשמל יהיו כולט תת-קרקעיט.
17. היתרי בניה:
- א. בקשות להיתרי בניה יוגשו רק לאחר הגשת בקשת מידע, שתוגש לוועדה המקומית, בצירוף מפה מצבית חתומה ע"י מודד מוטמך ובהתאם למידע שיימטר כחוק.
 - ב. בקשות להיתרי בניה יכללו תכנית פיתוח המגרש על רקע המפה המצבית, שתכלול גט: פתרון ניקוז כאמור בטעיף 16 לעיל, פרטיט בהתאם לאמור בטעיף 15 ה' לעיל, פתרון לאשפה, תליית כביטה, מסתור לבלוני גז ולמיכל דלק, חניה מקורה וחניה לא מקורה.
 - ג. בניית גדו' ו/או טככות חניה על קו בנין " אפט" תלווה בחתימת השכניט.

18. תנאיט תכנוניט: א. מטפר קומות:

- א. לא תותר בנית יותר משתי קומות על קרקע לבנין (ראו: מרתף-מטר).
 - ב. גובה בניין:
 - הגובה המירבי הכולל המותר ממפלס +0.00 כרשום בתכנית ועד לגובה הטופי של החולק הגבוה ביוותר של הבית.
 - 1. בגנות משופעיט 8.5 מ' עד קו הרכט העליון.
 - 2. בגנות שטוחיט 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. טה"כ גובה הבנין כולל מבנה היציאה על הגג לא יעלה על 9.00 מ'.

19. הנחיות ועיצוב לבתי מגורים:

א. דודי שמש:

1. יש לשלב מתקן חמום מים ע"י השמש בצורה נאותה.
2. בגגות שטוחים - תותר ע"י הועדה בית מסתור.
- 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. קיר אקוסטי:

בצוע המיגון האקוסטי יעשה ע"י מע"צ במסגרת הרחבת דרך מס' 553 למתכונת דו מסלולית בצומת עין ורד כולל הרחבה לכיוון המושב.

21. היטל השבחה:

יוטל וייגבה כחוק ע"י הועדה המקומית.

22. חריסות:

לא ינתנו היתרים במגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה לפני ביצוע ההריסה בפועל לשביעות רצון הועדה המקומית.

23. שלבי הביצוע:

תוך 5 שנים מיום אישור התכנית כחוק.

| הערות | קו בנין | | | | מספר למגרש יח"ד | גובה בנין- מספר קומות | שטח מותר לבניה | | תכנית חכסית | רוחב מגרש מינימום (מ') | שטח מגרש מינימום (מ"ר) | סימון כתש"ט | יעוד האזור |
|--|------------|--------------------|----------|---------|---------------------------|-----------------------|--|-----------------------------------|----------------|------------------------|------------------------|-------------|------------|
| | למבנה חניה | למבנה העיקרי ושרות | צד אחורי | צד חזית | | | מרתף | עיקרי | | | | | |
| <p>1. גדרות: גובה גדרות מכל סוג שהוא בחזית יהיה עד 1.20 מ' ובמגרש פינתי עד 0.60 מ'. בצדי המגרש ומאחור עד 1.80 מ' למעלה מזה - בהסכמת השכנים הגובלים בלבד.</p> <p>2. במגרשים הגובלים בדרך 553 (כביש מע"צ) ד"ר סעיף 26 (לעיל) יהיה סעיף 553</p> | 5 מ' 0 | 5 מ' 0 | 5 מ' 0 | 5 מ' 0 | 1 | 2 | בשטח ק. הקרקע שמעליו כפר מסר הבית | 30% | 500 מ"ר | כחוס | מגורים א | | |
| | 5 מ' 0 | 5 מ' 0 | 5 מ' 0 | 5 מ' 0 | | | עד 8.5 מ' משיא נגד משופע ועד למפלס + 0.00 בכניסה | בשטח ק. הקרקע שמעליו כפר מסר הבית | 30% | 500 מ"ר | כחוס | מגורים א | |
| <p>במגרש מס' 5, שיעודו שצ"פ, מותר להשתמש לצורך הרחבת דרך מס' 553 ושיפור הצומת.</p> | 5 מ' 0 | 5 מ' 0 | 5 מ' 0 | 5 מ' 0 | עד 18 מ' 3 עד 3 יח"ד בלבד | 2 | 240 מ"ר בשני מבנים | 240 מ"ר בשני מבנים | כמסומן בתשרי"ט | כחוס מקורקו ירוק | מגורים חקלאי | | |
| <p>תכנית הפיתוח תכלול גבהים, תאום מערכות, ריהוט רחוב, פנסי תאורה, גינות, ריצוף וכדומה.</p> | 5 מ' 0 | 5 מ' 0 | 5 מ' 0 | 5 מ' 0 | קטל מ-1.5 דונם | 2 | 240 מ"ר בשני מבנים | 240 מ"ר בשני מבנים | כמסומן בתשרי"ט | כחוס מקורקו ירוק | מגורים חקלאי | | |

התכנית מאושרת
 מס' 29/21-29
 לתנאים במכתב 28726-2024
 מס' 2.4.00

אמצ"ר רות ליפין
 מהנדסת תכנון ומקוים
 מע"פ - משרד ראשי

חוק התכנון ובניה תשכ"ה - 1965
 הועדה המקומית לתכנון ובניה לב השרון
 תכנית מפורטת/מתאר מס' 29/21-29
 נדונה בישיבה מס' 98/1 מיום 7.11.18
 הוחלט להעביר לעדה המחוזית למתן-תוקף

מנהל העדה
 יו"ר העדה

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

חתימות: בעל הקרקע

עו"ד רוד
 יו"ם התכנית
 לתנאים שתוארו בע"מ

הועדה המקומית לתכנון ובניה "לב השרון"

מועצה אזורית "לב השרון"

מחכונת

רות יוסף - אדריכלות
 תכנון, מקומו ועו"ד
 שד' ניסים 25 פרדסיה 42815
 טל' 09-8445548

התכנית נבדקה והיא עומדת בתנאי התכנון והשרות המפורטים בתנאים הכלליים לתכנון ובניה. אין צורך בהסכמת השרותים הגובלים. הועדה המקומית לתכנון ובניה "לב השרון" איננה אחראית על נזק או פגיעה שישלם בעתיד עקב שינוי בתנאי התכנון והשרות.

מנהל העדה
 יו"ר העדה