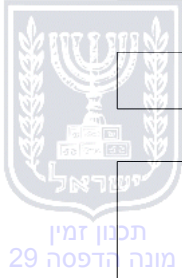


הוראות התכנית

תכנית מס' 412-0672634

פיצול מגרש - עין ורד



מחוז	מרכז
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי לב השרון
	תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

29/09/2020

להפקיד את התכנית

ליה ביר

14/10/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

מושב עין-ורד מונה 553 יחידות דיור מתוקף תמ"א 35 ב' (400 מלוח 2 לתמ"א + 133 תוספת מנחלות מאושרות ביום אישור התכנית).
יחידות דיור המאושרות במושב בפועל - 430 יחידות.
תוכנית זו מאפשרת פיצול נחלה 37 בעין ורד, ליצירת מגרש חדש לייעוד מגורים א' בשטח של 444 מ"ר.
כמו-כן מוסיפה התכנית שטחי שירות, תוספת יחידת דיור מתוקף תמ"א 35 תיקון 1ב, תוספת 220 מ"ר שטח עיקרי למגורים א' ותוספת 150 מ"ר שטח עיקרי למגורים כפרי מתוקף זכות הקלה של 6%.
בנוסף התכנית מגדירה הוראות לבניית בריכת שחייה בנחלה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית פיצול מגרש - עין ורד

מספר התכנית 412-0672634

1.2 שטח התכנית 3.791 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	לב השרון
קואורדינאטה X	193830
קואורדינאטה Y	685050

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

לב השרון - חלק מתחום הרשות: עין ורד

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
עין ורד	המעיין	37	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7801	מוסדר	חלק		37

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



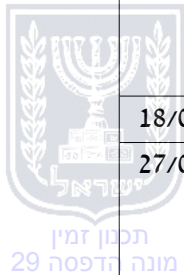
תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/06/1970		1535		החלפה	הצ' /19 /4
27/05/1990	2875	3769	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית צש' /0 /2 /0 ממשיכות לחול.	כפיפות	צש' /0 /2 /0
26/11/2009	715	6025	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית צש' /0 /2 /0 ממשיכות לחול.	כפיפות	צש' /0 /2 /80

הערה לטבלה:

במקרה של סתירה תחולנה ההוראות המקלות יותר.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רון רוזן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רון רוזן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	08: 53 13/07/2021	רון רוזן	11/07/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		17: 30 11/07/2021	רון רוזן	13/06/2021	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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 עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	זיו זרצקי			עין ורד	המעין				ziv.zaretsky@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רון רוזן	80617	רון ליננברג אדריכלים	אודים	אודים		09-8351026		ofir@r-l-arch.co.il
	מודד	איברהים חג יחיא	1405		טייבה	טייבה		09-8914188		office.new.map@gmail.com



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

פיצול מגרש מגורים כפרי ויצירת מגרש חדש שיייעודו מגורים א', תוספות שטחים ויחידות דיור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א) פיצול מגרש ושינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים כפרי למגורים א' במגרש החדש.
- ב) תוספת קומת מרתף ליחידות הדיור.
- ג) שינוי קווי בניין.
- ד) קביעת זכויות והוראות בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	2
מגורים בישוב כפרי	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים א'	2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים בישוב כפרי	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים כפרי	3,791.66	100
סה"כ	3,791.66	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	444.06	11.71
מגורים בישוב כפרי	3,347.6	88.29
סה"כ	3,791.66	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים ל 3 יח"ד, כאשר אחת מהם הינה יחידת הורים, צמודה לאחת מיחידות הדיור. 2. מבני עזר/משק כמפורט בתכנית צש/0/2/0. 3. שימושי פלי"ח כגון: משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, גני ילדים, פעוטון, משפחתון, מעון יום, צהרון, אירוח כפרי, אחסנה, מלאכה ותעשייה זעירה. מבני קייט ונופש המיועד למטרות אירוח כפרי. מבנים לעובדים זמניים עפ"י הגדרתם בתכנית צש/0/2/0 המותרים בנחלה א'. 4. חניה. 5. בריכת שחייה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. מותרת הקמת 3 יחידות דיור ב-2 מבנים בלבד. 2. גובה מקסימלי-2 קומות ובהתאם לסעיף 6.3. מותרת בניה על עמודים, אך גובהם לא יעלה 22.20 מ'. 3. מרווח מינימלי בין בתי מגורים 5מ' או 0 בתנאי שיהיה קיר משותף אטום, גג משותף ועיצוב אדריכלי וגמר אחידים. 4. גדרות - גובה גדר לא יעלה על 1.80מ' בגבולות מגרש צידי ואחורי, בחזית המגרש - לא יעלה על 1.20מ'. העצוב האדריכלי וחומרי הגמר של הגדרות בחזית על פי שיקול דעת הועדה המקומית. 5. ניקוז המגרש יהיה אל הרחוב ולפי סעיף 6.6. 6. תותר בריכת שחיה לפי סעיף 6.5. ובהתאם להוראות התכנית המאושרת צש/0/2/0.</p>
4.2	<p>מגורים א'</p>
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים ליחידת דיור אחת. 2. מחסן. 3. חניה. 4. בריכת שחיה.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. הקמת יחידת דיור אחת. 2. גובה מקסימלי-2 קומות ובהתאם לסעיף 6.3. 3. מותרת בניה על עמודים, אך גובהם לא יעלה 22.20 מ'. 4. גדרות - גובה גדר לא יעלה על 1.80מ' בגבולות מגרש צידי ואחורי, בחזית המגרש - לא יעלה על 1.20מ'. העיצוב האדריכלי וחומרי הגמר של הגדרות בחזית על פי שיקול דעת הועדה המקומית. 5. ניקוז המגרש יהיה אל הרחוב ולפי סעיף 6.6. 6. תותר בריכת שחיה לפי סעיף 6.5. ובהתאם להוראות התכנית המאושרת צש/0/2/0.</p>

4.2	מגורים א'



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
3 (5)	6	2	3 (3)	40	770	100	120 (2)	550 (1)	3347.6	1	מגורים	מגורים	
3 (7)	6	2	1	36	330	50	60 (6)	220 (1)	444.06	2	בישוב כפרי	בישוב כפרי	
											מגורים א'	מגורים א'	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:




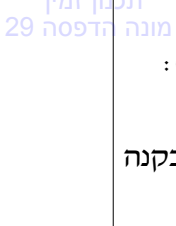
- מרתפים- שטח המרתף יהיה בהיקף קומת הקרקע, ניתן לנייד שטחי שירות מעל הקרקע למרתף ובתנאי שלא נבנו מעל הקרקע. שטח המרתף העולה על שטחי השירות המותרים יחשב כשטח עיקרי.
- מבנה עזר- יותר בניית מבנה עזר, שטחו יגרע מסך שטחי השירות. בבניה חדשה לא תתאפשר בניית מבני עזר ושירות במבנה נפרד, אלא כחלק מיחידת הדיור הקיימת.
- זכויות בנייה נוספות בהתאם לתכנית צ/80/2/0: פל"ח- 500מ"ר(עיקרי +שירות) מתוכם יותרו 100מ"ר צמוד לבית המגורים, קייט וארוח כפרי- 160מ"ר ל-4יח"ד ומבנים לעובדים זמניים, מתוך 500מ"ר המותרים לפל"ח.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- מבנה יציאה לגג עד 15 מ"ר מתוך השטח העיקרי..
- לכל יחידת דיור גדולה 60 מ"ר בחלוקה: 35 מ"ר חניות+ 12 מ"ר ממ"ד+ 8 מ"ר מחסן+ 5 מ"ר מערכות טכניות.
- מתוכם יחידת הורים בשטח מרבי של 55 מ"ר צמודה לאחת מיחידות הדיור.
- עד השיא העליון של הגג.
- למבנה עזר/משק: מרווח בין מבני עזר למגורים 3מ' או 0. מרווח מינימאלי בין מבני עזר שונים 3מ'. קו בניין צדדי ואחורי - 3מ' או 0 בתנאי הסכמת השכן, קיר יהיה אטום וניקוז הגג לתוך מגרש המבקש.
- 35 מ"ר חניות+ 12 מ"ר ממ"ד+ 8 מ"ר מחסן+ 5 מ"ר מערכות טכניות.
- תותר בנייה בגבול מגרש צדדי ואחורי בקו בניין 0 בתנאי הסכמת השכן, קיר אטום וניקוז הגג לתוך מגרש המבקש..

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.1</p>
<p>תשריט חלוקה בהתאם להוראות התכנית יוגש לוועדה לאישור תוך 12 חודשים מיום אישור התכנית. לא ינתנו היתרים לבנייה על קרקע אלא בהתאם לתשריט חלוקה שאושר.</p>	
<p>6.2 חניה</p>	<p>6.2</p>
<p>החניה תהיה בשטח המגרש לפי תקן החניה התקף בעת מתן היתרי הבנייה. חניה מקורה- ניתן לבנות בקו "0" מגבול מגרש קדמי וצדדי, ניקוז הגג יהיה לתוך שטח המגרש.</p>	
<p>6.3 עיצוב אדריכלי</p>	<p>6.3</p>
<p>גובה הבניין- הגובה המרבי הכולל המותר ממפלס +0.00 הרשום בתוכנית ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית 1. גגות משופעים- בשיפוע 40% - 9.5 מ' עד קו הרכס העליון ו/או בשיפוע 30% - 9.0 מ' עד קו הרכס העליון. 2. גגות שטוחים- 7.9 מ' עד קצה מעקה הגג העליון. מבנה יציאה לגג ישמש לצורך מדרגות יציאה, מסתורי דוודים ומערכות טכניות בלבד. סה"כ גובה הבניין כולל מבנה היציאה לגג לא יעלה על 9.5 מ'.</p>	
<p>6.4 מרתפים</p>	<p>6.4</p>
<p>א. לא יותר מרתף מתחת ליחידת ההורים. ב. לא יותר ניוד שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע, ויחשב כסטייה ניכרת. ג. יותרו חצרות אנגליות לאוורור ומילוט עפ"י התקן. ד. ככל ויבנו שטחים עיקריים במרתף, תותר כניסה חיצונית לשטח העיקרי וחצרות אנגליות בגובה רצפת המרתף. ה. גובה מרבי לקומת המרתף בהתאם לתקנות התכנון והבנייה, בשטחים העיקריים כגובה קומה מעל הקרקע.</p>	
<p>6.5 הוראות בינוי</p>	<p>6.5</p>
<p>תותר הקמת בריכת שחייה בתנאים הבאים: (א) תותר הקמת בריכת שחייה תוך נטרול ההפרעה לסביבה, קיום תנאי בטיחות השימוש והעמידה בתנאי תברואה, עמידה בתנאי משק המים מבחינת תנאי נציבות המים. (ב) נטרול הפרעות לסביבה: 1. קו בניין- שטח הבריכה, מבני עזר ומתקנים טכניים נלווים יהיו עד 1.5 מ' מגבול מגרש צדדי או אחורי, מבנים טכניים ומבני עזר ניתן בקו 0 בהסכמת שכן, הקיר בקו 0 יהיה אטום והניקוז יפנה לתוך המגרש. 2. עומק הבריכה- עומקה המרבי יהיה 2.2 מ'. 3. שטח הבריכה יהיה עד 10% משטח המגרש או עד 100 מ"ר לפי הקטן מבניהם. 3. מבנה עזר לבריכה יהיה במסגרת השטחים המותרים לבנייה עפ"י תכנית זו. (ג) עמידה בתנאי תברואה: 1. בניית הבריכה הפרטית תהיה עפ"י פרק ג': "הבריכה" לתקנות בדבר תנאי תברואה נאותים לבריכות שחייה סעיפים 1-12.</p>	

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 29</p>	<p>6.5 הוראות בינוי</p> <p>2. המים יוכלרו או יהיה בהם כל חומר חיטוי מאושר אחר.</p> <p>3. בבריכה יותקן ציוד למחזור מים (רצירקולציה) כאשר פירוט הטכני ע"פ פרק ד' סעיף 21 לתקנות המוזכרות בסעיף 1.</p> <p>4. בין מערכת צינורות הספקת המים לבין מערכת צינורות המים של הבריכה יהיה מרווח אוויר של 25 ס"מ לפחות שימנע יניקה חוזרת של המים אל רשת צינורות האספקה.</p> <p>5. לא יהיו חיבורים מוצלבים בין צינורות הספקת המים לבין צינורות הבריכה, ציוד הטיהור והחיטוי של מי הבריכה.</p> <p>6. פתחי ההרקה יותקנו במקום הנמוך ביותר בקרקעית הבריכה ובאופן המונע מערבולות ומוגן באופן בטיחותי.</p> <p>7. סילוק המים במקרה של תקלה, הורקה חד-פעמית, ניקוי הפילטרים ועודפים מהתעלות, יהיו חייבים להגיש תכנית לשביעות רצון משרד הבריאות על דרכי סילוקם.</p> <p>ד) אישור נציבות המים- יחולו כללי מים (שימוש במים בבריכת שחיה) תשכ"א-1960" שנקבעו ע"י נציבות המים כדלהלן: "לא יספק אדם מים לבריכת שחיה, ולא יצרוך מים בבריכת שחיה, אלא אם הותקן בה ע"י מחזיקה, מתקן טיהור לשימוש חוזר במים שאושר ע"י נציב המים..."</p> <p>ה) שימושים בבריכה- לא יותר שימוש מסחרי בבריכת השחיה והיא תהיה לשימוש דיירי הבית ואורחיהם בלבד.</p> <p>ו)תנאים למתן היתר-</p> <p>1. כל בריכת שחיה חייבת בהיתרי בנייה בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>2. בקשות להיתרי בניה לבריכות שחיה יוגשו לוועדה המקומית כחלק מהבקשה לבניין העיקרי או כבקשה נפרדת בצירוף הנספחים המפורטים בסעיף 3 בתקנות רישוי עסקים (תנאי תברואה נאותים לבריכות שחיה) התשנ"ד-1994.</p> <p>3. היתרי בנייה ינתנו רק בתנאי אישור משרד הבריאות והיחידה לאיכות הסביבה של הרשות המקומית.</p>	<p>6.5</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 29</p>	<p>6.6 ניהול מי נגר</p> <p>תובטח תכנית פנויה של 20% משטח מגרשי המגורים לצורך חלחול והחדרת מי נגר. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשקיית נגר, כגון: חיבורי מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.</p>	<p>6.6</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 29</p>	<p>6.7 היטל השבחה</p> <p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.</p>	<p>6.7</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 29</p>	<p>6.8 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" , "עץ/קבוצת עצים להעתקה" , או "עץ/קבוצת עצים לעקירה"</p> <p>יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א.לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב.תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>ג.תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p>	<p>6.8</p>

6.8	שמירה על עצים בוגרים
	ד. קו בנין מעץ לשימור יהיה דוח אגרונום באישור פקיד היערות.

6.9	הוצאות הכנת תוכנית
	א. כל הוצאות עריכת התכנית על מסמכיה יחולו על הבעלים לפי סעיף 69(12) לחוק התכנון והבנייה- 1965.

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

	מייד לאחר אישורה.
--	-------------------

