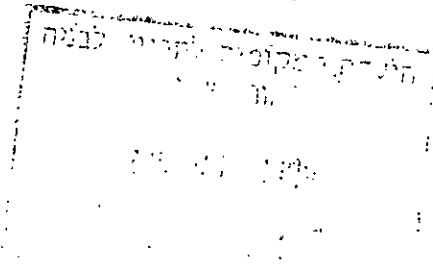


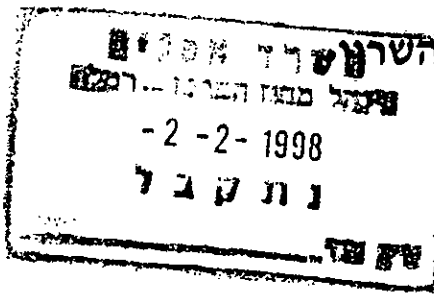
15

ד-ש - 80

4-9912



מחוז המרכז - נפת השרון



מרחב תכנון מקומי חוף השרון

משרד הפנים מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' 18/2/81

הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 21.1.98 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

תכנית מס' חש/18/2

שינוי לתכניות מתאר מקומיות מס' חש/2/10, חש/3/2, חש/4/2

ולתכנית משמ/47 - בני ציון

- תאריך: 1.11.94
- עדכון: 10.3.96
- עדכון: 31.3.96
- עדכון: 14.4.96
- עדכון: 5.6.96
- עדכון: 25.6.96
- עדכון: 11.8.96
- עדכון: 25.8.96
- עדכון: 3.9.96
- עדכון: 5.2.97
- עדכון: 12.4.97
- עדכון: 14.5.97

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "חוף השרון"

תכנית מתאר/מפורטת מס' חש/2/81

בשונה מס' 7/96 מיום 14/7/96

החלטת הועדה: *[Handwritten Signature]*

יושב ראש הועדה *[Handwritten Signature]* מחברים הועדה *[Handwritten Signature]*

411

מרחב תכנון מקומי חוף השרון
מחוז מרכז - נפת השרון

תכנית שנוי למתאר מס' חש/18/2

שנוי לתכנית המתאר המקומית חש/2/10, חש/3/2, חש/4/2
ולמשמ/47

1. מסמכי התכנית: א. התכנית כוללת 10 דפי הוראות בכתב (להלן - "הוראות התכנית")
ב. גליון תשריט בקנ"מ 1:2500, 1:1250, המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית, (להלן - "התשריט").
ג. נספח תנועה.

2. מקום: מושב בני ציון.
מועצה אזורית: חוף השרון.

3. גושים וחלקות:

חלק מגושים	8043
חלקות	62, 61, 44, 43, 42, 41, 40
חלקות - חלק	10, 9, 21, 22, 23, 24, 25, 26 44, 27, 28, 29, 30, 57, 58 59, 60, 17, 62, 68, 70

4. גבולות התכנית: כמסומן בקו כחול כהה בתשריט.
5. שטח התכנית: 113.58 דונם.
6. בעל הקרקע: מדינת ישראל בניהול מנהל מקרקעי ישראל.
7. יוזם התכנית: ועד כפר בני ציון.
8. מגישי התכנית: ועד כפר בני ציון.
9. עורך התכנית: אדר' דני בר קמה - א.ב. תכנון בע"מ, האומנים 2 ת"א
טל: 03-6233777, פקס: 03-6233700.

10. מבצעי התכנית: ועד כפר בני ציון.
11. יחס לתכניות אחרות: על תכנית זו חלות הוראות תכנית מפורטת משמ/47 (חש), וכן חש/2/10, חש/3/2 וחש/4/2 - מתאר מקומית. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכנית הנ"ל תכרענה הוראות תכנית זו.
12. מטרות התכנית: יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזורי מגורים, שינויים ביעודי הקרקע וקביעת הוראות ומגבלות בניה לרבות:
- א. שנוי יעוד מקרקע חקלאית לאזור מגורים א'.
- ב. יצירת 115 מגרשים ל-115 יח"ד להרחבת בני ציון.
- ג. התוית דרכים חדשות.
- ד. הקצאת שטחים ציבוריים פתוחים.
13. תכליות ושימושים: 13.1 אזור מגורים א' - (כמסומן בתשריט בצבע צהוב)
- א. באזור זה תותר הקמתם של מבנים ליח"ד צמודות קרקע בבניינים חד משפחתיים, בני קומה אחת או שתיים (קוטג').
- ב. מרתף:
- ניתן יהיה לבנות קומת מרתף בתנאים הבאים:
1. ירוכזו בו כל חדרי העזר למיניהם, כולל הממ"ד, למעט סככת חניה לרכב פרטי.
 2. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מ'. באם הגובה יעלה על 2.20 מ' - יכלל שטח זה במנין אחוזי הבניה.
 3. יש להבטיח פתרון נאות לאורור ולניקוז קומת המרתף.
 4. מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1.0 מ' מפני הרחוב הסמוך. וקומת המרתף לא תבלוט יותר מ - 0.80 מ' מעל פני הקרקע, כאשר סה"כ גובה הבנין משיא הגג המשופע ועד פני הקרקע הטבעית או הסופית (הנמוך מבין השניים) לא יעלה על 8.5 מ'.

5. הכניסה למרתף תהיה מתוך הדירה עצמה. לא תותר כניסה נפרדת מחוץ לבנין.
6. קו ההיקף של קומת הכניסה יקבע את השטח המקסימלי של המרתף, לא תתאפשרנה בליטות מהנ"ל.
7. לא תורשה התקנת מטבח בתוך המרתף.
8. השימושים בקומת המרתף יהיו לצרכי המשפחה בלבד, לחדרי עזר כמפורט בתקנון זה. ניתן לכלול חניה לרכב פרטי. במידה וייבנה מרתף כנ"ל לא יותרו מבני עזר נוספים, גם אם עפ"י תכניות תקפות ניתן להקימן, וזאת למעט מבנה לחניה פרטית.
- ג. שטחי שירות: (במידה ולא בונים מרתף)
סה"כ שטחי שרות למגורים עד 25 מ"ר
תותר בנית חניה מקורה על הגבול הצדדי במגרש (בהסכמת השכן) בשטח של 16 מ"ר מקסימום, גובה החניה המקורה 2.2 מ' אורך הקיר שעל הגבול - 5 מ' מקסימום, בקו בנין קדמי 2 מ' וצדדי 0 או ע"פ התשריט, ובתנאי שהמרחק לא קטן מ-3 מ'
מבית המגורים. כמו כן מחסן בשטח 9 מ"ר בתחום בית המגורים ובתנאי שגובהו לא יעלה על 2.2 מ'.
על המבקש לדאוג שקיר הסככה יהיה אטום והניקוז יהיה למגרש המבקש.
- ד. גובה הבנין למגורים לא יעלה על 2 קומות, בקוטג', צמוד קרקע גובה מירבי למבנה עם גג שטוח: עד 6.50 מ'. לא כולל מעקה הגג.
גובה למבנה עם גג משופע עד 8.5 מ'. (עד שיא הגג).
הגובה ימדד ממפלס מרכז המדרכה שמול מרכז המגרש הסמוך.
- ה. שונות מסתור לקולטי שמש בגגות שטוחים: יותקן מסתור לשביעות רצון הועדה המקומית. בגגות רעפים יונחו הקולטים בצמוד למישור הגג והדחיים יותקנו בחלל הגג.

- ניקוז: הניקוז יוסדר על פי תכנית פיתוח מאושרת. באישור רשות הניקוז.
- ביוב: הביוב יוסדר על - פי תכנית ביוב מאושרת ע"י הועדה המקומית וע"י משרד הבריאות ויחובר לביוב מרכזי בתאום עם תכניות ביוב הגובלות עם התכנית המוצעת, באישור משרד הבריאות.

- מים מערכות החשמל והתקשורת יהיו תת קרקעיות. וחשמל: הספקת מים וחשמל תוסדר על פי תכנית פיתוח חשמל ואינסטלציה מאושרות, מוני מים ומתקני מדידה אחרים של שרותים הנדסיים יותקנו בתחום המגרשים, בחלק הגובל עם הרחוב, הדרך המשולבת או המעבר הציבורי.
לא ינתן חיבור לחשמל טרם חיבור לביוב.

- מתקני ייבוש כביסה, יוסתרו ע"י מסתור מחסה קל או חומר בניה אחר באישור הועדה - מתקן תליה נפרד מהמבנה ימוקם במגרש באופן שאינו נראה מהכביש ואינו בחזית המגרש. הכל על פי תכנית בינוי ופיתוח שתאושר בוועדה המקומית.

13.2 תכנית בינוי ופיתוח:

טרם הוצאת התרי בניה תוכן תכנית פיתוח לאישור הועדה המקומית, על רקע מפת מדידה טופוגרפית. הכוללת שלבי ביצוע של הפיתוח.

א. פיתוח במגרש: בבקשה להיתר בניה יש לכלול את תכנית הפיתוח, חתכים לאורך ולרוחב המגרש בקנ"מ 100 : 1.
גדרות: הגדרות לחזית ייבנו מאבן מקומית בגובה 0.6 מ' לפחות ולא מעל 1.20 מ'.
בצידי המגרש האחרים תהיה גדר בגובה כולל עד 1.80 מ' ע"ג מסד בטון של 0.3 מ' מפני הקרקע הסופיים.
גובה גדר בנויה במגרש פינתי - תהיה עד 60 ס"מ יחסית לפני ציר הדרך הסמוכה, מול הגדר, האורך הרלוונטי יהיה 30 מ', לאורך הפינה, וזאת ע"מ להבטיח שדה ראייה מתאים.

13.3 שטח ציבורי פתוח

מיועד לגינון ציבורי. תאסר כל בניה, יותר מעבר קווי תשתית ציבורית, תת קרקעיות כגון: ניקוז, מים, מעבר מערכות הנדסיות, ביוב, חשמל, תקשורת. פיתוח השטח הציבורי יהיה עפ"י תכנית מאושרת.
תותר הקמת מתקני משחק, מנוחה ונופש. עפ"י חכניות פתוח מאושרת בוועדה המקומית.

13.4 שטח לבניני ציבור

מיועד להקמת מבני ציבור שכונתיים כגון מעון יום או גן ילדים וכן בית כנסת, מועדון וכדומה.

13.5 מתקנים הנדסיים

בתחום הדרכים המשולבות והשצ"פ יותרו מתקנים הנדסיים עפ"י הצורך באישור הוועדה המקומית.

14. שפכים

- א. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה, רקב וכל בור שהוא.
- ב. חלה חובת חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית ובמתקן אזורי לטיפול בשפכים.
- ג. איכות השפכים המותרים לחיבור למערכת המרכזית תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- ד. כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או מי תהום.
- ה. ליזם שמורה הזכות במידת הצורך לבצע רשת ביוב מאספת בתחום המגרשים במקביל ובצמוד לגבול המגרש.

15 מתן תוקף לתכנית, היתרי בניה, טופס 4.

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית ביוב על ידי משרד הבריאות כחוק.
- ב. היתרי בניה יינתנו עם תחילת ביצוע קו מאסף של ביוב ממושב בני-ציון למתקן טיפול בשפכים איזורי הזמין ביותר.
- ג. טופס 4 יינתן ע"י הוועדה המקומית לאחר התחברות בפועל למתקן טיפול בשפכים איזורי על פי אישור עקרוני של משרד הבריאות.

ידה המחוקקת ותכנון ובניה
חוף השרון

16. לוח אזורים זכויות והוראות בניה לתכנית חש/18/2 בישוב בני ציון

זכויות בניה במ"ר				תכנית ברוטו כולל שטחי שרות במ"ר כולל ממ"ד	רוחב מגרש מינימום (מ')	שטח מגרש מינימום (מ')	סימון בתשריט	יעד האזור
תת קרקעי		על קרקעי						
שרות	עיקרי	שרות ללא ממ"ד	עיקרי					
100	---	25	200	175 מ"ר (ר' הערה 5)	17.5 מ'	480 מ"ר	צהוב	מגורים
700	---	200	1,000	1000 מ"ר	47 מ'	3410 מ"ר	חום תחום בחום כהה	בנייני ציבור

קווי בניין			מספר יח"ד למגרש	גובה בניין (מ')	גובה בניין מספר קומות	שטח קומת מרתף	סה"כ זכויות		יעד האזור
אחורי	צד	חזית					שרות	עיקרי	
6	3	5	1	גג משופע 8.5 מ'	2 קומות בקוטג'	100 מ"ר	125	200	מגורים
				גג שטוח 6.5 מ'					
5	5	5	---	10 מ'	עד 2 קומות + מרתף	---	900	1000	בנייני ציבור

(1) מחסנים אפשריים בתחום בית המגורים 9 מ"ר שרות.

(2) סככת חניה בגודל של 16 מ"ר על קו בניין קדמי 2, אחורי 3 וצדדי 0 בהסכמת השכן בלבד.
ר' סעיף 13 ג'.

(3) במידה ונבנה מרתף הממ"ד יהיה ממוקם בתחומו.

(4) מגרש פינתי יוגדר כבעל שני קווי בנין לחזית ושני קווי בנין לצד.

(5) 25 מ"ר מתוך השטח הנ"ל (אם לא בנויים קומות מרתף).
16 מ"ר לחניה מקורה 9 מ"ר למחסן ראה סעיף 13 ג'.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
חוף השרון

17. חניה: שני מקומות חניה בתחום מגרש המגורים, (לפחות אחד מקורה) בנוסף יוקצו שטחים לחניה ציבורית לאורך הדרכים ובמקומות המיועדים לכך עפ"י תכנית פיתוח, שתאושר ע"י הועדה המקומית ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983 על עדכוניהן.

18. דרך קיימת: (מסומן בתשריט ובצבע חום בהיר) תוואי הדרכים ורוחבם כמסומן בתשריט.

19. דרך מוצעת: (מסומן בתשריט בצבע אדום) תוואי הדרכים ורוחבם כמסומן בתשריט.

התרי בניה יוצאו אך ורק לאחר קביעת מפלס הדרך הגובלת במגרש, וזאת עפ"י היתר הבניה לכל הדרך, כחוק.

20. דרך משולבת: דרך מרוצפת לכל רוחבה למעט הקטעים המגוננים. דרך זו מותאמת להולכי רגל בשילוב תנועה איטית של כלי רכב. הדרך מיועדת לדיירים ומבקריהם. טרם הוצאת היתרי בניה בתחום המגרשים הגובלים בדרך משולבת תוגש לוועדה המקומית תכנית פיתוח של הדרך המשולבת בקנ"מ 1:250.

21. הנחיות כלליות לתשתיות ציבוריות - תכנית פיתוח:

ייקבעו האמצעים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קוי החשמל, המים, הביוב, התקשורת והטלויזיה סילוק אשפה ופסולת מוצקה. התכנון והביצוע בהתאם להנחיות ואישור מהנדס הועדה המקומית והרשויות הנוגעות בדבר. לא ינתנו היתרי בניה לפני אשרור תכנית בנוי ופיתוח, הכוללת פתרונות למערכות התשתית, לרבות פתרונות למערכת ביוב מרכזית ולניקוז. תוכן תכנית ביוב לאישור משרד הבריאות.

כל מערכות התקשורת באזור המגורים תהינה תת-קרקעיות.

אספקת מים - מערכת אספקת המים תהיה באשור משרד הבריאות.

22. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל הקיימים:

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.

בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

התכנית לתכנון ולבניה
זור השרון

ברשת מתח נמוך - 2.0 מ'.
ברשת מתח גבוה 22 ק"ו - 5.0 מ'.
בקו מתח עליון 110 - 150 ק"ו - 9.5 מ'.

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת - קרקעיים ולא במרחק הקטן מ - 2.0 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת - קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

23. תקשורת:
השכונה תחובר לרשת הטלפונים ולרשת הכבלים לטלויזיה באמצעות כבל תת - קרקעי. הרשת וההתחברויות למבנים בשכונה יהיו תת - קרקעיים הכל בהתאם לדרישות מהנדס הוועדה ולפי תאום ואישור חברת "בזק".
מיקום וסוג אנטנה (מרכזית) טלויזיה ורדיו ייקבעו ע"י ועד הכפר - בתאום עם מהנדס הוועדה המקומית.

24. הפקעה לצרכי הציבור:
השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיף 188 א', ב'.

25. ביצוע הפיתוח: ועד הכפר - המבצע יהיה אחראי גם לביצוע תכנית הפיתוח.

26. היטל השבחה: היטל השבחה ישולם כחוק.

חתימות ואישורים:

היוזם:

" בני ציון "
כפר שיתופי אגודה חקלאית בע"מ

[Handwritten signature]

המגיש והמבצע:

" בני ציון "
כפר שיתופי אגודה חקלאית בע"מ

[Handwritten signature]

עורך התכנית:

א.ב. תמנון
חברה קבוצית לארריכלות ע"מ והגדסה בע"מ

[Handwritten signature]

בעל הקרקע:

[Faded text, likely a stamp or official document]

דודי חוסו
מתכנן

29 יוני 1998

...ועדה המקומית לתכנון ולבניה
חוף השרון

[Handwritten signature]

תאריך: