

4-11378



מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי - חוף השרון

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז-רמלה

18-05-2000

תיק מס' _____

שם התכנית : תכנית בנין ערים מפורטת מס' חש/20/2
המהווה שינוי לתכניות מפורטות מס' : חש/3/2 ; חש/4/2 ; חש/10/10

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
חוף השרון

3. 05. 2000

התקבל

מגרש מס' 25 : מושב בני ציון.

חותמות ואישורים :

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

תכנית מתאר/מפורטת מס' 20/2/ח
בישלה מס' 19/98
מועצה 19/98

החלטת הועדה: _____
יושב ראש הועדה: _____
מנהרס הועדה: _____ 2000

תאריך : 01/05/00

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

אישור תכנית מס' 20/2/ח

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה התליעה
ביום 26.3.00 לאשר את התכנית.

נציג הועדה המחוזית

מרחב תכנון מקומי חוף-השרון

תכנית מפורטת מס' חש/20/2
המהווה שינוי לתכניות מפורטות מס' חש/3/2 ; חש/4/2 ; חש/10/10

מחוז: המרכז

נפה: השרון

המקום: מושב בני-ציון

גושים וחלקות: גוש מספר 8042
חלקה מספר 70
מגרש מספר 25

שטח התכנית: 12,245 מ"ר

בעל הקרקע: מדינת ישראל בניהול מ.מ.י

יוזם התכנית: מיכאל דורסמן בני ציון 60910 טלפון: 09-7408042

המתכנן: אדריכל יוסי עמיר - קונספט אדריכלות
ת.ד. 282, יוקנעם המושבה 20600 טלפון: 04-9591534

תאריך: 01/05/00

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
חוף השרון

1. שם התכנית: תכנית מפורטת מס' חש/20/20 המהווה שינוי לתכניות מפורטות חש/2/3 ; חש/2/4 ; חש/10/10.
2. מסמכי התכנית:
- 2.1 התשריט: התשריט המצורף לתכנית זו (להלן: "התשריט") הערוך בק"מ 1:1250 ותרשים סביבה הערוך בק"מ 1:10,000 מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט כאחד.
- 2.2 נספח בינוי מנחה: נספח הבינוי הינו בק"מ 1:500 והינו כולל תכנית בינוי מנחה וחתך מנחה. בסמכות הועדה המקומית לאשר נספח בינוי ו/או שינוי לנספח בינוי במסגרת סמכותה למתן היתרי בניה ופיתוח.
- 2.3 תקנון: תקנון זה בן 9 עמודים הכולל לוח אזורים.
3. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית.
4. יחס לתכניות אחרות: על שטח התכנית חלות הוראות חש/2/3 ; חש/2/4 ; חש/10/10. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות התכניות האחרות החלות על השטח אזי יחייבו הוראות תכנית זו.
5. מטרות התכנית:
- 5.1 הגדלת זכויות בניה לשטחים עיקריים.
- 5.2 הגדרת זכויות בניה לשטחי שירות.
- 5.3 קביעת הוראות לחיבור בין שני המבנים המותרים על-פי התכניות שבתוקף.
- 5.4 קביעת הוראות להקמת בריכת שחיה.
- 5.5 קביעת הוראות בינוי.
6. שימוש בקרקע: לא ינתן היתר לבניה או לשימוש בקרקע אלא בהתאם לתכליות המפורטות בסעיף 9 להלן.
7. רשימת תכליות:
- 7.1 מגורים - שטח הצבוע בתכנית בגוון כתום - מיועד למגורים בהתאם להוראות הבניה המפורטות בסעיף 10 להלן.
- 7.2 קרקע חקלאית - שטח המופיע בתכנית בפסים ירוק ולבן לסירוגין - מיועד למבנים חקלאיים, מבנים לבעלי-חיים, מתקנים הנדסיים, נטיעות ושתילה - ללא שינוי להוראות התכניות שבתוקף.
8. תנאים לבניה למגורים: ע"פ לוח האזורים בתכנית זו, סעיף 16 להלן, בהתאם ליעודי הקרקע המפורטים בתשריט וע"פ התנאים שלהלן:
- 8.1 שטח המגרש - המיועד למגורים 3,554 מ"ר.
- 8.2 מספר יחידות הדיור והמבנים - ניתן לבנות עד שתי יחידות דיור במבנה אחד או שניים.
- 8.3 מספר הקומות בכל מבנה - לא תותר בניה יותר משתי קומות אשר אינן נחשבות כמרתף.

עו"ד המקומית לתכנון ולבניה
חוף השרון

- 8.4 גובה המבנים - גובה המבנים לא יעלה על 8.5 מ' מגובה רצפת הקומה הנמוכה כולל גג רעפים למעט ארובת אח או צלחת לווין שגובהם לא יעלה על 9.5 מטר.
- 8.5 הוראות בניה ל"שטחים עיקריים" ו"שטחי שירות" מתחת למפלס הכניסה
- 8.5.1 תותר בניית "שטחים עיקריים" מתחת למפלס הכניסה - הן בתחום קונטור הקומה שמעל והן מחוץ לתחום קונטור הקומה שמעל - והכל על-פי הגדרתם ואופן מדידתם בחוק התכנון והבניה.
- 8.5.2 תותר בניית "שטחי שירות" מתחת למפלס הכניסה - הן בתחום קונטור הקומה שמעל והן מחוץ לתחום קונטור הקומה שמעל - והכל על-פי הגדרתם ואופן מדידתם בחוק התכנון והבניה ויותר הדברים הבאים:
- א. תותר הקמת מקלט /או ממ"ד.
- ב. תותר הקמת חניה תת-קרקעית לארבע מכוניות - בגובה שלא יעלה על 2.20 - עם כניסה חיצונית לרכב וכניסה פנימית למבנה.
- ג. תותר הקמת מחסנים ושטחים למתקנים הנדסיים בגובה שלא יעלה על 2.20 מרצפתם עד תקרתם.
- ד. תותר הקמת "כניסות חיצוניות" ו"בליטות".
- 8.5.3 "השטחים העיקריים" ו"שטחי השירות" לא יעלו על המקסימום המוגדר בסעיף 16 להלן: "טבלת זכויות והגבלות בניה".
- 8.6 שטח הבניה המותר - בשטחים העיקריים ושטחי השירות לא יעלו על המפורט בלוח האזורים בסעיף 16 להלן.
- 8.7 מרווחי בניה - קוי הבנין יהיו ע"פ המפורט בלוח האזורים. בין קוי הבנין לגבול השטח יבנו אדן-ורק קירות תמך לנשיאת הפרשי גובה הקרקע, ערוגות, קירות וגדרות - בהתאם לתכנית שתהיה בתוקף במושב בני-ציון באותה עת.
9. עיצוב אדריכלי:
- 9.1 צורת הגג - תותר בנית גג או גגות רעפים ששיפועם לא יעלה על 50% וכן גג או גגות שטוחים - והכל במגבלות הגובה המפורטים בסעיף 8.4.
- 9.2 חומר קירות חוץ - תותר בניה באבן, בטיח ובעץ. תותר בניית קטעין חזיתות זכוכית המופנות לחללו הפנימי של המגרש.
- 9.3 דודי וקולטי שמש - תותר בניית גגות רעפים ללא קולטי שמש.
- 9.4 מכשור לקליטת טלוויזיה - תותר התקנת מתקנים לקליטת טלוויזיה.
- 9.5 חיבורי מערכות תשתית - כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל (מתח נמוך), תקשורת, גז וכו' יהיו תת-קרקעיים - ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מהנדס הועדה המקומית.

הועדה המקומית לתכנון ובניה
חוף השרון

- 9.6 גדרות - חומר ועיצוב גדרות הפונות לרשות הציבור יהיו בהתאם לתכנית שתהא בתוקף במושב בני-ציון באותה עת.
- 9.7 תלית כביסה - ינתן פתרון לתליית כביסה המוסתר מן הכביש.
- 9.8 מיכלי גז, דלק ומתקנים הנדסיים - יהיו משולבים בנוף ונסתרים מן הכביש באזור המיועד למגורים ו/או באזור מבני המשק.
- 9.9 חניה - תותר חניה של עד 4 מכוניות במבנה חניה תת-קרקעי או במבנה עילי. שטח המבנה יחשב במנין שטחי השירות ובלבד שגובה תחתית תקרתו לא יעלה על 2.20 מ'.

10. בריכת שחיה:

- 10.1 בריכת השחיה תוקם רק באזור המיועד למגורים בתוך הנחלה בחזית החלקה, והמסומן בצבע כתום.
לא תותר הקמת בריכת שחיה באזור החקלאי.
- 10.2 בקשה להיתר בניה להקמת בריכת שחיה תלווה במפה מצבית ותוכנית בינוי אשר יציינו כל בניין הנמצא והמתכוון להבנות במרחק של 50 מ' משפת הבריכה ויעודו, ותכלול את דרך הגישה מהכביש למגרש.
- 10.3 תנאי להוצאת היתר בניה הינו פתרון ניקוז באישור משרד הבריאות ונציבות המים.
- 10.4 היתר הבניה יכלול תנאי לפיו הבריכה תשמש לצרכים פרטיים בלבד ולא לצרכים מסחריים.
- 10.5 יישמר קו הבנין משפת הבריכה ע"פ קוי הבנין ליתר המבנים בתוכנית ולא פחות מ-5 מטר מגבולות התכנית.
- 10.6 שולי הבריכה ירוצפו בחומר המונע החלקה, ברוחב 1.0 מ' לפחות.
- 10.7 המרחק המינימלי מבית המגורים במגרש יהיה 4.0 מ'.
- 10.8 שטח מבנה העזר לבריכה ואשר יכלול רק מתקנים הדרושים להפעלת הבריכה + שירותים מינימליים יהיה עד 5.0 מ'. ככל הניתן, יוצמד מבנה העזר למבנה המגורים או לשטחים הנדסיים אחרים. קוי הבנין למבנה העזר יהיו על-פי קוי הבנין הקבועים בתכנית.
- 10.9 עומק מקסימלי של הבריכה יהיה 2.0 מ'.
שיפוע מקסימלי של קרקעית הבריכה יהיה 5%.
- 10.10 לא תותר הקמת מקפצות מכל סוג שהוא.
- 10.11 נפח הבריכה לא יעלה על 300 מ"ק ושטחה לא יעלה על 12% משטח המגרש הפנוי (ללא מבנים).
- 10.12 רעש - רמת רעש מקסימאלית מן הבריכה ומתקניה תעמוד בתקני רעש הקבועים בתקנות תוך הקפדה על שעות המנוחה המקובלות.
- 10.13 הוראות משרד הבריאות:
- א. יידרש אישור משרד הבריאות לכל בקשה להיתר בניה וזרישותיו יהיו תנאי בהיתר.
- ב. בנית הבריכה הפרטית תהיה ע"פ פרק ג' "הבריכה" לתקנות בדבר תנאי תברואה נאותים לבריכות שחיה, סעיפים 1-12.
- ג. המים יכלורו או יהיה בהם חומר חיטוי מאושר אחר.
- ד. בבריכה יותקן ציוד למחזור מים (רה-צירקולציה) - פירוט טכני ע"פ פרק ז' סעיף 21 לתקנות משרד הבריאות.
- ה. בין מערכת צינורות הספקת המים לבין מערכת צנרת המים לבריכה יהיה מרווח אויר של 25 ס"מ לפחות שימנע יניקה חוזרת של מים אל רשת צנורות האספקה.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
חוף השרון

- ו. לא יהיו חיבורים מצולבים בין צנורות הספקת המים לבין צנורות הבריכה, ציוד הטיהור והחיטוי של מי הבריכה.
- ז. פתחי הורקה יותקנו במקום הנמוך ביותר בקרקעית הבריכה, באופן המונע מערבולות ומוגן באופן בטיחותי.
- ח. פתרון לסילוק המים במקרה של תקלה, הורקה חד-פעמית, ניקוי המסננים ועודפים מהתעלות.
- ט. חובה לכלול פתרון זה בתכנית הבקשה להיתר לשביעות רצון משרד הבריאות על דרכי סילוקו.
- י. יידרש חיבור למערכת הניקוז כדי להבטיח מניעת סחף.
- יא. יידרש אישור נציבות המים לבקשה להיתר.

11. תנאים להיתר בניה:

- 11.1 תוכן מפה לצרכי רישום לאישור הועדה המקומית.
- 11.2 תוכן תכנית בינוי ופיתוח ותיאום תשתיות לאישור הועדה המקומית.
- 11.3 השטחים המבוקשים בבקשה זו יהוו את מיצוי כל הזכויות על כל הנחלה - כולל זכויות חקלאיות ושימושים חורגים.
- 11.4 היתר לבריכת השחיה מותנה בהתאמת הבריכה וסביבתה להוראות משרד הבריאות בנושאי מניעת רעש - ובאישורו.

12. פיתוח השטח:

- כל עבודות פיתוח השטח יהיו ע"פ היתרי בניה שיוצאו ע"י הועדה המקומית, לרבות בשטחים ציבוריים ופרטיים.
- 12.1 גדרות בגבולות המגרשים - גובה עליון של גדר בנויה 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 1.8 מ' לשתי מדרגות או יותר.
 - 12.2 מתקני אשפה - יהיו ע"פ פרטים אחידים בהתאם לשיטת האיסוף של המועצה. מיקום מתקנים ותיאורם יצויין בבקשה להיתר בניה.

13. מערכות תשתית:

- 13.1 אספקת מים - תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.
- 13.2 ביוב - יסומן חיבור למערכת הביוב (קיים או עתיד).
- 13.3 ניקוז - פיתוח השטח יישלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הכללית ובהעדרה עם המערכת הטבעית. פתרון הניקוז יוצג בתכנית הבקשה להיתר בניה.
- 13.4 חשמל - הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. הבניה תהיה במרחק 2 מ' לפחות מקוי החשמל למתח נמוך, 5 מ' למתח גבוה, ו-9.5 מ' למתח עליון, וכן במרחק 2 מ' לפחות מקוי חשמל תת-קרקעיים.

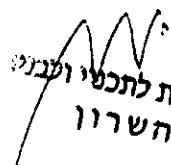
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
חוף השרון

14. סד-כל מקומות
החניה במגרש:

יהיו לפחות על-פי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) שיהיו בתוקף בעת מתן היתרי הבניה.
בסמכות הועדה לדרוש ציון מקום לחניה מקורה אחת ולא מקורה נוספת לכל יחיד במסגרת ההיתר.

15. היטל השבחה: הועדה המקומית תגבה הטל השבחה בהתאם לחוק.

16. שיפוי: יזם התכנית או בעל הזכויות בקרקע ישפה את הועדה המקומית בגין הוצאות עקב תביעות לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.


הועדה המקומית לתכנון ובניה
חוף השרון

טבלת זכויות והגבלות בניה: 17.

מספר קומות	גובה בנין מקסימלי	שטחי בניה מותרים במ"ר												שם האזור (שימושים עיקריים בנחה)				
		סך שטחים	קרקע לכיסוי	שטחי שירות			שטחים עיקריים			שטחים נוספים			קוי בנין					
				שטחי שירות	מתחת למפלס הכניסה	מעל למפלס כניסה	עיקריים	שטחים סח"כ	מתחת למפלס כניסה	מתחת למפלס כניסה	מעל למפלס כניסה	קדמו			אזורי	צדדי		
מס' הכל	מס' שטחים	מס' שטחי שירות	מס' מתחת למפלס הכניסה	מס' מתחת למפלס כניסה	מס' עיקריים	מס' מתחת למפלס כניסה	מס' מתחת למפלס כניסה	מס' מעל למפלס כניסה	מס' שטחים סח"כ	מס' מתחת למפלס כניסה	מס' מתחת למפלס כניסה	מס' מעל למפלס כניסה	מס' קדמו	מס' אזורי	מס' צדדי			
8.5 (י" הערה)	2	מס' הכל 1200 ÷ 1104	מס' שטחי שירות 332 ÷ 236	מס' מתחת למפלס הכניסה 284 ÷ 188	מס' מתחת למפלס כניסה 140 ÷ 44	מס' עיקריים 964 ÷ 868	מס' מתחת למפלס כניסה 484 ÷ 388	מס' מתחת למפלס כניסה 332 ÷ 236	מס' מעל למפלס כניסה 340 ÷ 244	מס' שטחים סח"כ 96 ÷ 0	מס' מתחת למפלס כניסה 100 ÷ 4	מס' מתחת למפלס כניסה 100 ÷ 4	מס' מעל למפלס כניסה 340 ÷ 244	מס' קדמו 5	מס' אזורי 0	מס' צדדי 4	3554	מגורים (י" הערה)
7	1	מס' הכל 96 ÷ 0	מס' שטחי שירות 25 ÷ 0	מס' מתחת למפלס הכניסה 96 ÷ 0	מס' מתחת למפלס כניסה 96 ÷ 0	מס' עיקריים 96 ÷ 0	מס' מתחת למפלס כניסה 96 ÷ 0	מס' מתחת למפלס כניסה 96 ÷ 0	מס' מעל למפלס כניסה 96 ÷ 0	מס' שטחים סח"כ 96 ÷ 0	מס' מתחת למפלס כניסה 96 ÷ 0	מס' מתחת למפלס כניסה 96 ÷ 0	מס' מעל למפלס כניסה 96 ÷ 0	מס' קדמו 0	מס' אזורי 5	מס' צדדי 4	8691	הקלאי (י" הערה)

הערות:


- הועדה המקומית תהיה רשאית למנות למבנה או מבנים - בשלב אחד או במספר שלבים - ובלבד שסך כל השטחים בכל השלבים יהיה בתחום השטחים המפורטים בטבלת וכן - שסך כל זכויות הבניה בתחום התכנית לא יעלה על 1,200 מ"ר.
- למעט אח ואו צלחת שגובהם לא יעלה על 9.5 מטר.

מנהל המקומית לתכנון ולבניה
חוף השרון

חתימת בעל הקרקע


חתימת היוזם


אדריכל יוסף עמיר
רשיון כפ 26176
ת.ז. 2616
חתימת המתכנן


חברת המקומית לתכנון ולבני
חוף השרון