

8

מרחב תכנון מקומי חוף השרון  
תכנית מס. חש/מק/1/18/2

שינוי לתכנית מתאר חש/18/2

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
חוף השרון  
18.11.2001  
תל אביב

מחוז:	המרכז
נפה:	השרון
מקום:	מושב בני-ציון
מועצה מקומית:	חוף השרון
גוש וחלקות:	גוש 8043 חלקה 40 מגרש 15
בעל הקרקע:	מנהל מקרקעי ישראל
יזום התכנית:	סיגלית ועדי שרגיל ת.ד. 250 בני ציון 60910 09.744.06.89
מתכנן התכנית:	ארכ. שרה גנזל רח' ויזל 9 ת"א 03.524.55.06
שטח התכנית:	0.500 דונם
תאריך:	3.6.2001

חש/מק/1/18/2  
 31/10/2000 22/00  
 21/10/2001 30/01

מנהל תכנון  
 11/2001

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מספר חש/מק/ 1/18/2 - שינוי לתכנית מפורטת חש/ 18/2 (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התשריט המצורף לתכנית זו, להלן "התשריט", הערוך בק.נ.מ. 1:250, תרשימי סביבה בק.נ.מ. 1:5000 - מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט כאחד. התכנית כוללת: 6 דפים של הוראות תכנית, כולל לוח איזורים, גליון אחד של התשריט, נספח בינוי מחייב לענין גובה, נפחי בניה, ומיקום המבנה בק.נ.מ. 1:100 וחזיתות המבנה בק.נ.מ. 1:100.
3. תכולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית.
4. יחס לתכניות אחרות: על שטח התכנית יחולו הוראות תכנית חש/ 18/2 על תיקוניה. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות אחרות החלות על שטח התכנית- יחייבו הוראות תכנית זו.
5. מטרת התכנית: שינוי בהוראות בינוי ללא שינוי בסך- כל השטחים המותרים לבניה וזאת על ידי:
  - א. שינוי בהוראות תכסית
  - ב. שינוי בחלוקת שטחים עיקריים מעל ומתחת למפלס הכניסה.
  - ג. שינוי בקו בנין צדדי- מערבי.
6. הוראות בינוי:
  - א. במידה ויבנה מרתף ירוכזו כל שטחי השרות
  - ב. גובה המרתף לשטחי שירות יהיה 2.20 מ' נטו ולשטח עיקרי 2.50 מ'.
7. שימוש בקרקע: לא יינתן היתר בניה או שימוש בקרקע אלא בהתאם לתכליות המפורטות בסעיף 8 להלן:
8. רשימת תכליות:
  - 8.1 אזור מגורים א'- ישמש לבניית מבני מגורים חד- משפחתיים, בהתאם להוראות סעיף 9 להלן.
9. תנאים לבניית מגורים:
  - 9.1 שטח המגרש: יהיה כמסומן בתשריט ולא ייקטן מ- 500 מ"ר.
  - 9.2 מספר יחידות דיור- בית חד- משפחתי על פי המצוין בסעיף 8 לעיל.
  - 9.3 מספר הקומות בבנין- הבית יהיה בן שתי קומות (ראה מרתפים, יציאות לגג ועליות גג להלן).
  - 9.4 גובה הבניין- הגובה המירבי הכולל המותר בגג שטוח לא יעלה על 7.5 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת 0.00 + (כולל מעקות והגבהה עקב מרתף). גובה פני הבטון לא יעלה על 6.50 מ'.

+0.00 לקביעת גובה הבניין ייקבע בהתאם לתכניות פיתוח ותאום תשתיות שתאושר ע"י הועדה המקומית.

וועדה המקומית לתכנון ולבניה  
חוף השרון

9.5 בבנין עם מרתף-

- א. מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1.2 מ' מגובה ה- 0.00 וקומת המרתף לא תבלוט יותר מ- 1.0 מ' מעל פני הקרקע
- ב. הגבהת מפלס הכניסה נועדה לאיוורור והארת המרתף ולא תגרור הגבהת גובה המגרש מהמידות שנקבעו בתכניות פיתוח של בני-ציון לפי תכנית חש/2/18.
- ג. קו ההיקף של קומת הכניסה יקבע את קווי הבנין של המרתף.
- ד. שטח המרתף לא יעלה על 100 מ"ר (לא כולל שטח עיקרי שהועבר לקומת המרתף) ובהתאם להוראות בלוח האיזורים המהווים חלק מהוראות התכנית.

9.6 שטח הבנייה המותר באיזורי מגורים- בהתאם ללוח האיזורים הנוספה לתכנית.

## 10. עיצוב אדריכלי:

- 10.1 צורת הגג. תותר יציאה לגג בתנאי שיישמר הגובה המירבי המותר של המבנה ושטח המבנה המקורה לא יעלה על 2 מ"ר. בסמכות מהנדס הוועדה לאשר פיתרון שונה במידה ומוצדק לדעתו.
- 10.2 חומר קירות חוץ- חומרי הבנין וצורת הגימור יהיו על פי אישור מהנדס הוועדה המקומית ויצוינו בבקשה להיתר.
- 10.3 דודי שמש- בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוד בעיצוב הגג או יוסתרו ע"י מסתור מתאים לפי קביעת מהנדס הוועדה.
- 10.4 אנטנות טלוויזיה- בסמכות הוועדה לדרוש התקנת אנטנה מרכזית עם חיבורים מרכזיים לקבוצת בתים.
- 10.5 חיבורי מערכת תשתית- כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל (מתח נמוך), תקשורת, גז, וכו' יהיו תת- קרקעיים על-פי תכניות שתאושרנה ע"י מהנדס הוועדה המקומית.
- 10.6 גדרות- חומר ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו עפ"י הוראות מהנדס הוועדה המקומית.
- 10.7 תליית כביסה- יינתן פתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר מהכביש.
- 10.8 מיכלי גז ודלק- יישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מהכביש.

## 11. תנאים להגשת בקשה להיתר:

- 11.1 התכנון יתבסס על הוראות תכנית בנין עיר החלה על הקרקע שבנדון ועל תכנית מעודכנת של המגרש.

## 12. פיתוח שטח:

- כל עבודות פיתוח השטח יהיו על פי היתרי בניה שיוצאו ע"י הוועדה המקומית, לרבות בשטחים ציבוריים ופרטיים.

מועדה המקומית לתכנון ולבניה  
חוף השרון

12.1 גדרות בגבולות המגרשים- גובה עליון של גדר בנויה מסד בטון בצידה הגבוה לא יעלה על 1.8 מ' לצד השכן, ו- 1.2 מ' בחזית המגרש, כולל קיר תומך. בין השכנים תותר הקמת גדר קלה מעל מסד הבטון כמו-כן ניתן יהיה להגביה את מסד הבטון ובלבד שהדבר יעשה בהסכמת השכן הגובל. בסמכות הוועדה לדרוש פיצול קירות תומכים בגובה שמעל 1.8 מ' לשתי מדרגות או יותר. גובה גדר קדמית בנויה לאורך 30 מ' מצומת יהיה עד 0.6 מ' מהמדרכה. תוגש תכנית ניקוז כוללת.

12.2 כל אתר חפור או אתר עם קרקע מילוי יתוכנן עפ"י דרישת המהנדס לשילובו בסביבה.

12.3 מתקני אשפה יהיו עפ"י פרטים אחידים בהתאם לשיטת האיסוף של המועצה. מיקום מתקנים ותיאורם יצוין בבקשות להיתר בניה.

13.1 אספקת מים- תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.

13. מערכות תשתית:

13.2 ביוב- בכל תכנית יסומן חיבור לביוב עירוני (קיים או עתידי). באיזורים בהם בוצע ביוב יותנה מתן ההיתר בהתחייבות לחיבור הבנין לרשת הביוב הכללית. יותר מעבר קוי ביוב ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח אחזקתם.

13.3 ניקוז- פיתוח השטח ישלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הכללית ובהעדרה עם המערכת הטבעית. פתרון הניקוז יוצג בתכניות הבקשה להיתר בניה. יותר מעבר קוי ניקוז ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לאחזקתם. לא יותר איכלוס טרם ביצוע ההתחייבות לחיבור ביוב המרכזי.

13.4 חשמל- הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. הבניה תהיה במרחק 2 מ' לפחות מקוי חשמל למתח נמוך. 5 מ' למתח גבוה ו- 9.5 מ' למתח עליון. וכן במרחק 2 מ' לפחות מקוי חשמל תת- קרקעיים.

החניה תהיה תת- קרקעית במרתף.

14. חניה:

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

15. היטל השבחה:

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום מתן תוקף.

16. תקופת ביצוע:

הבקשה להיתר בניה תתאים לתכנית פיתוח וכל שינוי בה יחוייב אישור מהנדס הועדה ותוך תיאום עם ועד המושב. המבקש יגיש כתב התחייבות לוועד המושב שכל עלות שינוי בפיתוח החיצוני יהיה על חשבון המבקש.

17. תנאי להיתר בניה:

יזום התכנית או כל בעל זכות בקרקע ישפה את הועדה המקומית בגין כל הוצאות שעוללות להיגרם לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

18.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
חוף השרון

לוח אזורי זכויות והוראות בניה לתכנית חש/מק/1/18/2

אזורי	צדדי	קדמי	לוח בנין	גובה במטרים	מספר יח"ד למגורש	מספר קומות	זכויות בניה במ"ר		תכנית מכלול באחוזי	שטח נחנית (מ"ר)	סימון בתשריט	יעוד האזור	
							עיקרי	על קרקעי					
6	25 מערב	5	נג שטוח עד 7.5 מ' הנניסה הקובעת + 0.00 כפי שייקבע בתכנית בנין ופינוח באישור הועדה המקומית (5)	1	1	(3) 2	100 מ"ר	(4) 35	(1) 25	165 (4)	500	כחום	איזור מגורים א'

- (1) במידה ויבנה מרתף ירונוז בו כל שטחי השרות
- (2) המרתף לא יבלוט מקווי הבניה של קומת הקרקע
- (3) תותר בנית מבנה של 2 מ"ר המשמש ליציאה לגג וממוקם בקומה שניה (מבלי לחרוג מגובה המבנה המירבי)
- (4) סך כל השטח העיקרי לא יעלה על 200 מ"ר
- (5) בהתאם להוראות סעיף 9.4

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 חוף השרון

תאריך: 3.6.2001

חתימת היוזם ומגיש התכנית:

*Handwritten signature*

חתימת בעל הקרקע:

*Handwritten signature*

שרה גנזל, ארכיטקטית  
מס' רשיון 41334

חתימת המתכנן:

*Handwritten signature*  
חברת העקומית לטכני  
חוף השרון