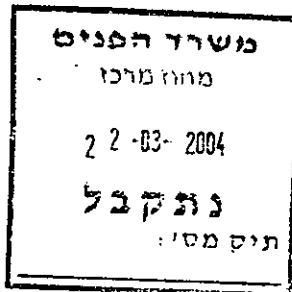


4-13567



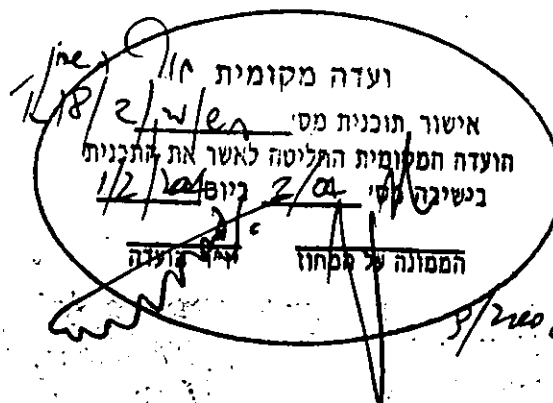
מחוז המרכז

**מרחב תכנון מקומי
חוף השרון**

תכנית מפורטת חש/מק/18/2א

שינוי לתכנית מתאר חש/2/10 ותוכניות חש/3/2, חש/18/2
ומש"מ 47

מושב בני ציון



תאריך: 29/01/2004

פרק 1 – הוראות כלליות1. המקום:

מחוז: המרכז
נפה: השרון
מועצה אזורית: חוף השרון
מקום: בני ציון

2. גבולות התכנית

: כמסומן בתשריט בקו כחול

3. שם התכנית

: תכנית זו תיקרא תכנית מתאר מקומית חש/מק/18/2/א

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר חש/3/2 חש/2/10,

חש/18/2 ולמש"מ/47

4. שטח התכנית

: 1.504 דונם חקלאי + 1.504 ד' (מגורים א') + 17,587 ד' דרכים

= 20.595 ד' סה"כ שטח התכנית.

התכנית חלה על הגושים והחלקות המפורטים:

גוש: 8012 חלקה: 12 (חלק) ו-227(חלק)

גוש: 8043 חלקה: 44 מגרש: 58, 63

גוש: 8043 חלקה: 44 מגרש: 88

גוש: 8043 חלקות: 208, 207, 202, 200, 210, 330,

126, 125, 117, 115, 70, 62,

5. המגיש/היזם

: ועד מושב בני ציון

6. בעל הקרקע

: מנהל מקרקעי ישראל

7. עורך התכנית

: אריה רוזנצווייג אדריכל - בונה ערים מס. רשיון 34575

רח' הרצל 47, נתניה. טל: 09 - 8627727/8 ; פקס: 09 - 8331191

8. יחס לתוכניות

: על תכנית זו חלות הוראות תכנית מש"מ/47 וכן חש/3/2, חש/2/10,

אחרות

חש/18/2.

בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין תכניות אלה תהיינה

הוראות תוכנית זו עדיפות.

תעודת המקומיות לתכנית ולבניה
חוף השרון

9. פרשנות מונחים והגדרות:

בכפוף להגדרות המפורטות להלן, תהא לכל המונחים בתכנית זו המשמעות המקובלת בהתאם לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 והתקנות שהותקנו מכוחו:

"החוק" חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965.

"הועדה" הועדה המקומית "חוף השרון"

מרחב מקומי חוף השרון, וכל הבאים מטעמה או מכוחה.

"המועצה האזורית חוף השרון" המועצה האזורית וכל הבאים מטעמה או מכוחה.

"הבעלים" מנהל מקרקעי ישראל.

עבודות התשתית" עבודות התשתית המקומית בשטחים המיועדים לצרכי ציבור שבתחום תכנית זו וסביבותיה שנועדו לשרת את המקרקעין שבשטח התכנית או חלק ממנה, לרבות תשתית, כבישים, מדרכות, שבילים, ביוב, קווי מים, תאורה, מערכות ניקוז ופילוס קרקע.

"מערכת סולרית" מערכת חימום מים באמצעות קליטת קרני שמש.

"המשרד לאיכות הסביבה" נציגות המשרד לאיכות הסביבה בועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז המרכז.

10. מסמכי התכנית : א. דפי הוראות התכנית (להלן התקנון) 6 עמודים.

התכנית כוללת : ב. תשריט בקנ"מ 1:1000 (מגורים א') להלן התשריט (גיליון אחד)

11. מטרות התכנית : א. שינוי יעוד קרקע באזור מגורים א' לקרקע חקלאית ושינוי יעוד קרקע חקלאית לאזור מגורים א' - הכל ללא שינוי בסה"כ שטח בכל ייעוד וללא שינוי בזכות בניה.

ב. קביעת הוראות ומגבלות בניה.

ג. התכנית בסמכות ועדה מקומית לפי סעיפים 62א(1) לחוק התכנון והבניה.

12. רשימת אזורים : א. אזור מגורים א'.

ב. אזור חקלאי

13. באור סימני : 1. קו כחול עבה - גבול התכנית.

התשריט

2. קו כחול מרוסק - סימון גבולות תב"ע שכנה או חופפת ברת תוקף (או בהפקדה).

3. ירוק - שטח ציבורי פתוח.

4. חום חול - דרך קיימת.

5. אדום - דרך מוצעת או הרחבה.

6. כתום - אזור מגורים א'.

7. פסים אלכסוניים אדום וירוק - דרך משולבת.

8. פסים אלכסוניים ירוקים על רקע לבן - אזור חקלאי

הועדה המקומית לתכנון ובנייה
חוף השרון

14. תנאים לקבלת היתר בנייה:

- א. תכנית בינוי ופיתוח תכלול: העמדת מבנים, מפלסי כניסה וגובה מגרשים, סימון וגישות וחניות במגרשים, פתרונות ביוב וניקוז ומערכת תשתיות.
 - ב. לא יוצא היתר כלשהו לביצוע עבודות בתחום התכנית, אלא לאחר אישור הוועדה המקומית של הליך הביצוע לעבודות התשתית אשר ישרתו את המקרקעין בגינם מבוקש היתר הבנייה.
 - ג. מתן היתר בנייה יחייב תחילה הגשת תכנית בינוי ופיתוח לכל המתחם כולל הקצאת רצועות ירוקות בגבול המגרשים.
 - ד. היזם יכין בהתאם לתכנית זו תכנית לצורכי רישום באמצעות מודד מוסמך ואישור הוועדה המקומית כתנאי למתן היתר בניה.
 - ה. כל השטחים המיועדים בתכנית זו, לשטחים ציבוריים פתוחים, לדרכים, יירשמו ע"ש המועצה האזורית חוף השרון ללא תמורה בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965.
15. הוראות בדבר רשת החשמל, טלפון ותקשורת בכבלים:

- א. אספקת חשמל בניינים לתחנות טרנספורמציה, לתאורת רחובות ושטחים ציבוריים פתוחים תהיה באמצעות כבלים תת קרקעיים.
- ב. בתחום תכנית זו לא תורשה הצבת טרנספורמטורים על עמודים.
- ג. הקמת בניין מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מתוכננים ומאושרים או בקרבת קווי חשמל עיליים תותר רק במרחקים המפורטים והנמדדים מקו אנכי העובר דרך התיל הקיצוני והקרוב של קו חשמל קיים או מציר קו מתוכנן הקרוב ביותר של המבנה, לפי הפירוט הבא:

מתח הקו המתוכנן	מרחק מתיל קיצוני של הקו	מציר קו
מתח נמוך	2.00 מ'	2.25 מ'
מתח גבוה	5.00 מ'	6.50 מ'
מתח עליון	9.50 מ' - 8.00 מ'	13.00 מ'

- ד. לא יינתן היתר בניה בקרבת או מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים במרחקים הקטנים מ- 2.50 מ' מציר כבל עליון ובמרחק קטן מ- 2.00 מ' כבל במתח גבוה. לא יינתן היתר בנייה אלא בהתאם לתקנון חברת חשמל.
- ה. מערכת קווי הטלפון בתחום תכנית זו, הן הכללית והן החיבורים למבנים, תהיה תת קרקעית בלבד.
- ו. מערכת תקשורת בכבלים בתחום תכנית זו הן הכללית והן בחיבורים למבנים תהיה תת קרקעית בלבד.
- ז. מתן היתרי בניה לקו מתח גבוה ומתח עליון, תחנת טרנספורמציה ומוקדי תקשורת, יותנה באישור הממונה על הקרינה הסביבתית במשרד לאיכות הסביבה.

וועדה המקומית לתכנון ולבניה
חוף השרון

חוף השרון

16. שירותים עירוניים:

א. ניקוז מי גשם:

ניקוז מי גשם יוסדר לשביעות רצון הוועדה המקומית, בהתאם לתכניות המאושרות על ידי הוועדה המקומית.

ב. אספקת מים:

אספקת המים לבנינים, כולל רשת הידרנטים, בשטח תכנית זו, תעשה ממערכת אספקת המים של הרשות, בכל מבנה תותקן קריאה ממוחשבת של מד המים על חשבון היזם.

ג. ביוב:

רשת הביוב תוסדר לשביעות רצון הוועדה המקומית ובאישור משרד הבריאות. רשת הביוב תחובר למערכת הביוב האזורית.

ד. פסולת ביתית:

תטופל לפי הנחיות הרשות המקומית.

17. היטל השבחה: יוטל ויגבה בהתאם לחוק.

18. ביצוע בפועל של התכנית:

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

ביצוע התכנית יכלול בין היתר את הפעולות הבאות:

א. תכנון ואישור תכנית גבהים לכבישים, למגרשים ולשטחי ציבור.

ב. ביצוע עבודות עפר וייצוב קרקע בהתאם לתכנית הגבהים הנ"ל.

ג. ביצוע עבודות תשתית של סלילת דרכים, הנחת קווי מים, ביוב, תיעול, ניקוז, חשמל, תאורה וכיו"ב.

ד. הוצאת היתרי בנייה למבנים בתחום התכנית מותנת בהוצאת היתרים לדרכים ותשתיות ציבוריות והתחייבות לביצוען.

19. אזור מגורים

א. איזור מגורים – ישמש לבניית מבני מגורים חד משפחתיים בהתאם להוראות סעיף 21 להלן.

20. תנאים לבניית מגורים:

1. על פי לוח האיזורים המצורף לתכנית חש/18/2 בהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט הנ"ל.

21. היטל השבחה : הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

22. לוח אזורים : ע"פ חש/18/2.

וזכויות בנייה

17. שירותים עירוניים:

א. ניקוז מי גשם:

ניקוז מי גשם יוסדר לשביעות רצון הוועדה המקומית, בהתאם לתכניות המאושרות על ידי הוועדה המקומית.

ב. אספקת מים:

אספקת המים לבנינים, כולל רשת הידרנטים, בשטח תכנית זו, תעשה ממערכת אספקת המים של הרשות, בכל מבנה תותקן קריאה ממוחשבת של מד המים על חשבון היזם.

ג. ביוב:

רשת הביוב תוסדר לשביעות רצון הוועדה המקומית ובאישור משרד הבריאות. רשת הביוב

תחובר למערכת הביוב האזורית.

ד. פסולת ביתית:

תטופל לפי הנחיות הרשות המקומית.

18. היטל השבחה: יוטל ויגבה בהתאם לחוק.

19. ביצוע בפועל של התכנית:

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

ביצוע התכנית יכלול בין היתר את הפעולות הבאות:

1. תכנון ואישור תכנית גבהים לכבישים, למגרשים ולשטחי ציבור.
2. ביצוע עבודות עפר וייצוב קרקע בהתאם לתכנית הגבהים הנ"ל.
3. ביצוע עבודות תשתית של סלילת דרכים, הנחת קווי מים, ביוב, תיעול, ניקוז, חשמל, תאורה וכיו"ב.
4. הוצאת היתרי בנייה למבנים בתחום התכנית מותנת בהוצאת היתרים לדרכים ותשתיות ציבוריות והתחייבות לביצוען.

20. אזור מגורים

1. איזור מגורים – ישמש לבניית מבני מגורים חד משפחתיים בהתאם להוראות סעיף 21 להלן.

21. תנאים לבניית מגורים:

1. על פי לוח האיזורים המצורף לתכנית חש/18/2 בהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט הנ"ל.

22. היטל השבחה: ' הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
חוף השרון

יזם התכנית ישפה את הועדה המקומית בגין כל הוצאה אשר תגרם
לה בגין תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

23. שיפוי

24. חתימות

בני צינ
כשר שיפויים במוסד הקרקע

חתימת המגיש/היזם:

חתימת בעל הקרקע:

אריה רוזנצוויג-אדריכל בונה ערים
רחוב הרצל 47 נתניה

חתימת המתכנן: