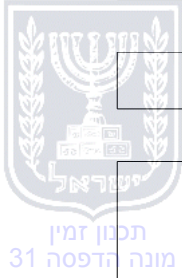


הוראות התכנית

תכנית מס' 401-0612416

צוקי ארסוף



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי חוף השרון
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז מרכז
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
12/08/2019
להפקיד את התכנית
ליו"ר 24/08/2020
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית המאושרת חש/ 5/8. תכנית זו מוסיפה שטחי בניה על הקיימים בתכנית חש/ 8/5 בתוך המעטפת הקיימת בצמודי הקרקע בשכונת צוקי ארסוף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית צוקי ארסוף

מספר התכנית 401-0612416

1.2 שטח התכנית 20.347 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	חוף השרון
קואורדינאטה X	183442
קואורדינאטה Y	681462

1.5.2 תיאור מקום

שכונת "צוקי ארסוף" הצמודה לגבולו הדרומי של קיבוץ געש

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף השרון - חלק מתחום הרשות : געש

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7706	מוסדר	חלק		99

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
חש / 8 / 5	26, 11, 3

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 31תכנון זמין
מונה הדפסה 31תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/03/2000	3074	4867	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חש/ 5 /8 ממשיכות לחול.	שינוי	חש/ 5 /8



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מאירה מור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מאירה מור		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי לא מחייב	12: 34 18/03/2019	מאירה מור	18/03/2019	1	1: 50	מנחה	בינוי
לא		16: 41 02/05/2019	מאירה מור	01/05/2019	1	1: 1250	מנחה	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
חברה בע"מ	פרטי	צוקי ארסוף בע"מ חברת			הרצליה	המנופים) (1	2	09-9718900		meira@mei ramor.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : אקרו.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ע"וד יצחק חגיגי		מיופה כח הדיירים	תל אביב- יפו	הארבעה) (1	30	03-6081733		Zahi@hbw-law.com

(1) כתובת : קומה 33.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	מאירה מור	21567		תל אביב- יפו	(1)	1	03-5447771	03-5447772	lee@meiram or.com

(1) כתובת : גור יהודה 1.



1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
אזור	שטח קרקע כמסומן בתשריט בצבע, בפסים או במסגרת תיחומים מיוחדים במינם. בין אחד ובין בצירופיהם. כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות והבניינים שבאותו אזור ואת התכליות שנקבעו לכך לפי תכנית זו.
הועדה	הועדה המקומית לתכנון ובנייה חוף-השרון.
החוק	חוק התכנון והבנייה תשכה 1965 על תיקונו. לרבות התקנות בדבר הכנת תשריטים.
קו בנין	קו לאורך החזית או בגבול עם אזור אחר אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו. אלא אם כן, צוין במפורש אחרת.
קו דרך	קו המגדיר את גבולות צידי הדרך וכל הכלול במונח דרך.

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**

תוספת שטח עיקרי למגורים בקומות מעל הקרקע ושטח שרות למגורים במרתף בתוך תחום מעטפת היח' צמודות הקרקע (קוטגים) בתכנית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת הוראות בינוי לתוספת שטח עיקרי ושטח שרות.
- התוספות לפי תכנית זו תהיינה בתוך מעטפת הבינוי הקיימת בלבד.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

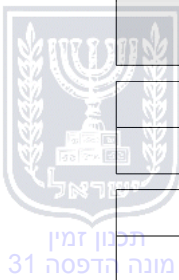
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

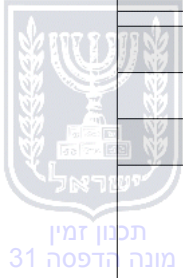
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	20,323.23	100
סה"כ	20,323.23	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	20,323.23	100
סה"כ	20,323.23	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות סימון מהתשריט: גבול מגבלות בניה יחידות מגורים צמודות קרקע



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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	30	3080 (4)	0 (3)	672	9912 (2)	20347 (1)	צמודי קרקע	1	מגורים א'	מגורים א'
10 (3)	5 (3)	0	5 (3)	3 (6)	7.6 (5)	56 (3)								

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:

תוספת 27 מ"ר עיקרי עבור כל יחידת דיור בצמודי הקרקע, ותוספת 4 מ"ר שרות בקומת המרתף עבור כל יחידת דיור בצמודי הקרקע. היקף הזכויות לכל יחיד יעמוד על 177 מ"ר שטח עיקרי + 12 מ"ר שטח שרות, וכן 55 מ"ר עבור שטחי שרות מתחת לקרקע. תוספת הזכויות תהיה במעטפת הבניה בלבד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח המגרש הכולל בתכנית.
- (2) הערך מתייחס למ"ר מקסימום, הערה: תוספת שטח עיקרי 27 מ"ר עבור כל יחידת דיור בצמודי הקרקע בלבד.
- (3) ללא שינוי.
- (4) הערך מתייחס למ"ר מקסימום, הערה: תוספת 4 מ"ר עבור כל יחידת דיור בצמודי הקרקע בלבד.
- (5) הערך מתייחס למטר מקסימום, הערה: גובה מבנים צמודי קרקע נשוא התכנית.
- (6) הערך מתייחס ל מקסימום, הערה: ללא שינוי.



תכנון זמין
הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

היטל השבחה יגבה כחוק.

6.2 ניהול מי נגר**סימון בתשריט : גבול מגבלות בניה**

יש להבטיח תכסית פנויה של לפחות 15% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרשים. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'. תנאי למתן היתר - אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר ע"פ הנחיה זו. בכל מקרה ניקוז האתר ישתלב במערכת הניקוז הטבעית באזור. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערות הניקוז למערכות הביוב.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**