

1989

10.5.90



מרחב תכנון מקומי חוף השרון

תכנית חש/10/5/א'

שינוי לתנ' מתאר מקומית חש/10/2 ושינוי לתכנית מפורטת חש/14, איחוד וחלוקה מחדש, ללא הסכמת הבעלים, ע"פ הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, ותכנית מפורטת.

שם התכנית:

מחוז השרון  
נפת השרון  
מועצה אזורית חוף השרון  
גוש 6680, חלקות 59, 237 - 131, וחלק מחלקה 93.

המקום:

כ - 225 דונם.

שטח התכנית:

כמסומן בקו כחול מנשריט.  
תאור הגבולות:  
מצפון - גוש 6681.  
ממזרח - חלקה 17 (דרך מס. 14)  
מדרום - חלקה 93 (דרך)  
וחלקה 64 (גוש 6680)  
ממערב - חוף הים התיכון.

גבולות התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ובניה - חוף השרון  
והועדה המחודית לתכנון ובניה - מחוז המרכז.

חיוזם:

המועצה האיזורית ופרטיים.

בעלי הקרקע:

אדריכל ירי גולדנברג - רח' הסיפן 27 רמת השרון 47248  
בשם קבוצת בעלים.

המתכנן:

חתימות:

2 6 י ו כ : 1 9 8 9

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

אישור תכנית מס. 11/10/א/א

הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה

ביום 11.11.88 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

נכד ורחה להפקת לא...  
החלטת הועדה המחוזית/מסגרת מית...  
מאריך 28.1.89  
מתכנן המוזן

מרחב תכנון מקומי חוף השרון

תכנית חש/10/5/א

שינוי לתכ' מתאר מקומית חש/10/2 ושינוי לתכנית מפורטת חש/14, איחוד וחלוקה מחדש, ללא הסכמת הבעלים, ע"פ הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, ותכנית מפורטת.

שם התכנית:

מחוז השרון  
נפת השרון  
מועצה אזורית חוף השרון  
גוש 6680, חלקות 59, 237 - 131, וחלק מחלקה 93.

המקום:

כ - 225 דונם.

שטח התכנית:

גבולות התכנית: כמסומן בקו כחול בתשריט.

תאור הגבולות:

מצפון - גוש 6681.

ממזרח - חלקה 17 (דרך מס. 14)

מדרום - חלקה 93 (דרך)

וחלקה 64 (גוש 6680)

ממערב - חוף הים התיכון.

הועדה המקומית לתכנון ובניה - חוף השרון  
והועדה המחוזית לתכנון ובניה - מחוז המרכז.

היוזם:

המועצה האיזורית ופרטיים.

בעלי הקרקע:

אדריכל ירי גולדנברג - רח' הסיפן 27 רמת השרון 47248  
בשם קבוצת בעלים.

המתכנן:

חתימות:

1 9 8 9 י ו נ י 2 8

מסמכי התכנית ונספחיה

1.01

א. תשריט בק.מ. 1:1250 על רקע תכנית מדידה לצרכי רישום שנערכה ע"י מודד מוסמך יעקב עזרא, וכולל חלוקה למגרשים, קביעת יעודים ונספח מס. 1, המהווה חלק בלתי נפרד ממנו, לנושא פיתוח השטח: וכן הגליונות הנלוים (מס. 2, 3, 4) שהופקדו בשנת 1982.

ב. תקנון לרבות טבלת איזורים.

ג. לוח הקצאות וטבלת איזון עם דו"ח שמאי מוסמך.

ד. מפרטים כנדרש בסעיף 4.05 ובהערות - 1(א), 3(ג), 3(ה) בתקנון.

מטרות התכנית:

1.02

א. לשנות את התכניות חש/2/10 וחש/14 כדי לאפשר לבעלי הקרקע בתכנית חש/14 לממש את זכויות הבניה שיש להם בתכנית הנ"ל.

ב. איחוד וחלוקה מחדש על פי פרק ג', סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

ג. התווית דרכים וביטולן או שינויין של דרכים קיימות ושטחים ציבוריים אחרים, הקצאת מגרשים למגורים, לבתי מלון, למרכז מסחרי ושטחים למבני ציבור.

ד. קביעת רצועה ברוחב של כ- 100 מטרים לאורך הצוקים, כמסומן בתשריט, חופשית מבניה, בהתאם להוראות תכנית המתאר הארצית החלקית לחופי הים-התיכון - ת/מ/א/2/13 - שתיועד לשמש כשטח ציבורי פתוח.

ה. ייעוד הוודיות הטבעיים מצפון ומדרום כשטחים ציבוריים פתוחים לצורך הסדרת ניקוז השטח ולצורך דרכי גישה לציבור לחוף הים.

ו. קביעת הוראות והגבלות בניה.

ז. שמירת האופי הסביבתי - אופי כפרי חקלאי.

כפיפויות ועדיפויות

1.03

תכנית זו משנה את התכניות חש/2/10 ו-חש/14. בכל מקום בו יש סתירה בין תכנית זו ובין כל תכנית אחרת, יקבע האמור בתכנית זו. לגבי הש.צ.פ. לאורך חוף הים - חלה תכנית מתאר ארצית לחופים ת/מ/א/13

1.04 רישום: החלוקה תרשם רק על סמך תכנית מדידה.

רישום שטחי ציבור:

1.05

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור, כמפורט בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יירשמו בפנקס המקרקעין על שם הרשות המקומית לפי סעיף 26 לחוק והוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק.

1.06 היטל השבחה: יוטל וייגבה כחוק

ירי גולדנברג  
מדריכל ומתכנן עריש  
רח' הטימן 27 רמת השרון  
טל. 47248 סל. 497861-03  
11.6.90

שירותים טכניים והנדסיים

2.01 בינוי

א. על הבעלים להגיש לאישור הועדה המחוזית תוכנית כוללת למערכות ביוב בתחום התוכנית, הכוללת פתרונות לסילוק השפכים לגבי בתי המגורים, מוסדות הציבור, בתי המלון ואלמנטים מסחריים. התוכנית תבטיח את זיהום מי תהום, מניעת מפגעים סביבתיים ותברואיים מסילוק השפכים אל שטחים בתחום התכנית, אג"א אל שטחים מחוץ לישוב - לרבות חוף הים, ואי פגיעה ביציבות המצוק, כך שביצוע עבודות הכשרת השטח למתקנים וצנרת, וכן הפעילות השוטפת, לא יצרו עומס העלול לפגוע ביציבות המצוק.

לתוכנית תצורף חוות דעת מקצועית לגבי אי-זהום מי היסוד. ב. שלבי ביצוע: היתרי הבניה יוצאו לאחר אישור התוכנית הכוללת - כמפורט בסעיף א' דלעיל, עם פתרון זמני של סילוק שופכין על ידי בורות רקב. בורות הרקב ימוקמו, עפ"י הנחיות נציבות המים, בחלקו המערבי של מגרש המבקש. פתרונות זמניים אלה יהיו לגבי מוסדות ציבור ששטחם אינו עולה על 150 מ"ר, וכן לגבי יחידות דיור, וזאת לתקופה של 10 שנים או לחילופין, עד למימוש הבניה של 50% מקיבולת התוכנית למגורים - התקופה הקצרה מבין השתיים.

פיתרון בורות הרקב לא יחול על בתי המלון ועל השטח המסחרי.

ג. תכנית הביוב הכוללת לפי סעיף א' לעיל, תכלול גם הוראות לפתרונות הזמניים עפ"י סעיף משנה ב' דלעיל והוראות מעבר משלב הפתרונות הזמניים לביצוע מערכת הביוב הכוללת.

ד. על הועדה המקומית להגיש לוועדה המחוזית תוכנית שינוי לחש/2/10 אשר תאשר במקום ובשטח מתאימים (מחוק לחש/5/10 א"י) אגני תימצון לקליטת שיפכי הישוב שיקום במקום המועד להגשת שינוי תוכנית כנ"ל, יעמוד על שנה אחת מיום אישור תוכנית זו. תכנית זו וההליכים לאישורה לא יעברו הוצאת היתרי בניה.

2.02 ניקוז

ע"י חלחול טבעי או באמצעות תעול מתאים, בהתאם להנחיות בתשריט ובנספח הפיתוח שנערך ע"י אינג' ש. פלטו, ובסעיפים 1.02 (ה), 5.02, 5.03 ו-6.04 בתקנון זה.

לא יוצא היתר לבניה, ולא תבוצע עבודה הטעונה היתר כמשמעותה בתקנות בדבר עבודה הטעונה היתר, אלא משתאשה הועדה המחוזית תכנית ניקוז לשטח בהתאם לנספח הפיתוח מס. 1.

אישור זה אינו פוטר מצורך בקבלת היתר או אישור ע"פ כל דין. תכנית הניקוז תבטיח שביכולתה לקלוט את המים המתנקזים מכל בניינות השחיה המוצעות בתחום התכנית בעת פעולות שגרתיות של תחזוקה וניקוי, ובעת תקלות בלתי צפויות - וזאת על מנת להבטיח שפעילות הבריכות והמים המתנקזים מהן, לא יגרמו לפגיעה ביציבות המצוק. ההתחברות למערכת הניקוז חלה על המבקש בריכת שחיה, ועל חשבונו - כמפורט בסעיף 4.02 (ד' 3) בתוכנית זו.

2.03 אספקת מים

בהתאם להנחיות נציבות המים שבמשרד החקלאות ובמשרד הבריאות.

2.04 סילוק אשפה

ריכוז האשפה ייעשה בפחים לכל חלקה בנפרד או לקבוצת חלקות, ומיקום פחי האשפה יהיה בביתנים או במיסתורי אשפה אשר הקמתם תהיה לפי הוראת מהנדס הועדה המקומית.

לבתי מלון ולמרכז מסחרי - בהתאם להוראות משרד הבריאות ובאישור הועדה המקומית.

2.05 זרכים

בהתאם לנספח הפיתוח: חתכי הדרכים הם רק אילוסטריביים ויהיו צריכים לקבל את הסכמת משרד התחבורה.

דרך הגישה לבתי המלון ליד הואדי הדרומי, בחלקו המזרחי, יקבל את אישור משרד התחבורה.

ה ג ד ר ו ת

- 3.01 מפלס פני הקרקע:  
ממוצע גובה מפלס פני הקרקע הטבעית במרכז מישור הקירות החיצוניים של הבנין.
- 3.02 שטח בנוי:  
הוא היטל הקירות החיצוניים בכל אחת מקומותיו של המבנה (שטח מבונה ברוטו) על פני הקרקע. במידה ומתוכננת חצר פנימית (פטיו) המוקפת מחיצות או קירות מ - 4 צדדיה, לא ייחשב שטח החצר באחוזי הבניה, בתנאי ששטח הקומה ברוטו (כולל החצר הפנימית) לא יעלה על המותר, בקומה אחת, על פי לוח האיזורים.
- 3.03 יחידות מגורים:  
על פי התוספת השניה של תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, למושג דירה, תנאיו ואגרות תשל - 1970) חלק ב' סימן א' סעיף 2.01.
- 3.04 שטח בניה ברוטו:  
שטח המבנה ברוטו בכל אחת מקומות המבנה (כולל מרפסות), יהיה כמצוין בטבלת האיזורים שבתקנון זה.  
שטח הבניה ברוטו כולל מרפסות וקירות בכל מפלסיו, למעט מקלט.
- 3.05 נספח לנושאי פיתוח השטח  
א. פיתוח השטח בתחום המגרשים לבניה :  
בתחום המגרשים לבניה הפיתוח יעשה ע"י נספח הפיתוח (כולל הנספחים שהופקדו בשנת 1982) לרבות גדרות, ציון חמרי בניה, גדר חזיתית ונטיעות בפס המזרחי של ש.פ.פ.  
ב. פיתוח השטח הציבורי הפתוח המערבי:  
פיתוח השטח מערבית לשטחי הבניה (הש.צ.פ. המערבי) יטופל במסגרת תכנית מפורטת עפ"י הוראות ת/מ/א/13.

פ ר ק ד'

4.01 השימושים המותרים:  
 חוראות תכנית חש/2/10, ככל שלא בוטלו ולא שונו בתוכנית זו, תהיינה תקפות, ובהתאם לטבלת האיזורים בתכנית זו. שימושים וחוראות נוספים בהתאם לסעיפים הבאים:

4.02 בריכות שחיה פרטיות  
 תותר הקמת בריכות שחיה פרטיות, (היתר בניה לבריכת שחיה מותנה בפתרון של התחברות למערכת הניקוז בהתאם להוראות סעיף 2.02) באישור משרד הבריאות ומינהל המים, ובהתאם להנחיות הבאות:

- קווי בנין: שפת הבריכה בהתאם לקוי הבנין החוקיים ועוד 10% ריצוף מסביב לבריכה.
  - מרחק מינימלי מבית המגורים יהיה 4.0 מטרים.
  - גודל הבריכה: עד 12% משטח המגרש הפנוי; נפחה לא יעלה על 150 מ"ק.
  - גידור ונטיעות: המגרש יגודר בגבולותיו ותנטע גדר חיה סמיכה שתגיע לגובה 1.8 מ', שאורכה, לפחות כ - 5.0 מ' יותר מקצוות הבריכה.
- מ ב נ י ע ז ר לבריכת השחיה כלולים באחוזי הבניה המותרים.

בטיחות השימוש ועמידה בתנאי תברואה:

1. עומק מקסימלי של הבריכה - 2.20 מ'
  2. התקנת מקפצות אסורה.
  3. הנחיות משרד הבריאות -
    - א. בנית הבריכה הפרטית תהיה עפ"י פרק ג' "הבריכה" לתקנות בדבר תנאי תברואה נאותים לבריכות שחיה, סעיפים 1 - 12.
    - ב. המים יכולרו או יהיה בהם כל חומר חיסוי מאושר אחר.
    - ג. בבריכה יותקן ציוד למיחזור מים (רצירקולציה) כאשר פירוט טכני עפ"י פרק ז', סעיף 21 לתקנות המוזכרות בסעיף א'.
    - ד. בין מערכת צינורות אספקת המים לבין מערכת צינורות המים של הבריכה, יהיה מרווח אור של 25 ס"מ לפחות, שימנע יניקה חוזרת של מים אל רשת צינורות האספקה.
    - ה. לא יהיו חיבורים מצולבים בין צינורות אספקת המים לבין צינורות הבריכה, ציוד הטיהור והחיסוי של מי הבריכה.
    - ו. פתחי ההרקה יותקנו במקום הנמוך ביותר בקרקעית הבריכה, ובאופן המונע מערבולות, ומוגן באופן בטיחותי.
    - ז. סילוק המים במקרה של תקלה, הורקה חד-פעמית, ניקוי הפילטרים ועודפים מהתעלות, יהיו חייבים להגיש תוכנית לשביעות רצון משרד הבריאות על דרכי סילוקם. יידרש חיבור למערכת הניקוז כדי להבטיח מניעת סחף.
    - ח. אישור נציבות המים.
- הערה: שטח הבריכה עצמה, אם תותר - לא יכלל באחוזי הבניה.

4.03 בריכות שחיה ציבוריות:

היתר בניה לבריכת שחיה ציבורית מותנה בפתרון של התחברות למערכת הניקוז בהתאם להוראות סעיף 2.02 וכן בהתאם לתוכנית בינוי, ובאישור נציבות המים ומשרד הבריאות, כולל פתרון למניעת סחף - חיבור למערכת הניקוז - באיזור בתי המלון בלבד או במבנים מאושרים בתוכנית המפורטת עפ"י סעיף 6.01 בתקנון זה.

4.04 אכסניה, בתי אבות, מועדון ספורט וכיוצא בזה בהתאם לסעיף 6.01, בתנאי אישור תוכנית מפורטת הכוללת פרוגרמה ובינוי.

4.05 נגישות:

הגישה לכלי רכב תהיה מדרכי שירות וחניה. למגרשים הגובלים בדרך מס. 14 - לא תותר גישה לכלי רכב מוטוריים מצד מזרח. בגדרות לאורך דרך זו יותרו פישטשים בלבד לאפשר גישה להולכי רגל בלבד - עפ"י הדגם המסומן סכמטית בנספח המפרטים הטכניים.

ה י ת ר י ב נ י ה

- 5.01 א. היתרי בניה יוצאו לאחר אישור התוכנית ורישומה עפ"י הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק, ולאחר אישור תכנית ביוב כוללת ע"י הועדה המחוזית (ראה סעיף 2.01) ואישור תכנית ניקוז (ראה סעיף 2.02) ולאחר שהבעלים (בכפוף לאמור להלן), שילמו חלקם היחסי, לפי שיעור חלקתם בכל שטח התוכנית).
- ב. היתרי בניה לגבי מגורים לאחר מילוי 50% מקיבולת המגורים בישוב או לאחר 10 שנים מיום אישור תכנית זו - יוצאו רק אם תבוצע בפועל התכנית לביוב מרכזי עפ"י סעיף 2.01 ד'.
- ג. היתרי בניה לבתי המלון, לבנייני ציבור שמעל ל-150 מ"ר ולמבנים מסחריים - יוצאו רק אם תבוצע בפועל תכנית לביוב מרכזי עפ"י סעיף 2.01 ד'.
- 5.02 על אף האמור בסעיף 5.01 דלעיל, ניתן יהיה לבצע רישום החלוקה החדשה, לאחר מתן תוקף לתוכנית, גם בקטעים בלבד.
- 5.03 מתן היתרי בניה יותנה בביצוע מוקדם, על חשבון הבעלים, של פילוס השטח הכלול בתוכנית (מהגבול המערבי של המגרשים המערביים למגורים ועד לדרך האיזורית במזרח) בהתאם להוראות תוכנית זו כפי שסומנו בתשריט הנספח לפיתוח השטח (באמצעות קו מרוסק ונקודה לסירוגין). ההוצאות תחולנה על הבעלים, כל אחד עפ"י החלק היחסי של מגרשו מכלל שטח התוכנית. רצועת המאה מטרים של ש.צ.פ. במערב התוכנית איננה כלולה בשטח שיפולס על חשבון הבעלים.
- 5.04 על אף האמור בסעיף 5.03 דלעיל - ניתן יהיה לבצע את הפילוס בקטעים בלבד - וזאת על פי קטעים שיסומנו בבוא העת באישור הועדה המחוזית, ובלבד שאי ביצוע פילוס בקטעים מסוימים אחרים, לא יפריע לפתרון ניקוז הקטע שבו יבוצע הפילוס.
- 5.05 היתרי הבניה יוצאו גם על סמך ביצוע פילוס בקטע אחד בלבד, בהתאם לאמור בסעיף 5.04 דלעיל.
- 5.06 מתן היתרי בניה יותנה בהבטחת ביצועם לעתיד של דרכים, מדרכות והתאורה ברחובות, עבור אותו מגרש המבוקש להיתר - עפ"י חלקו היחסי בתוכנית.
- 5.07 הבטחת כל האמור בסעיף 5.06 דלעיל תהיה עפ"י חוקי העזר המחייבים ברשות המקומית.
- 5.08 על כל העבודות המפורטות בפרק זה יחולו הוראות תקנה 1(2) (ב) לתקנות בדבר עבודה או שימוש הטעונים היתר - 1967.
- 5.09 לא תעשה כל פעולה טעונת היתר בתחום התוכנית, במקום שהוכרז כאתר עתיקות, אלא על פי פקודת העתיקות. החלקות הרשומות הכלולות בהכרזת אתר העתיקות הן כדלקמן: גוש 6680 חלקות: 141, 142, 143, 187, 188, 225, 231, 233.



מ ג ב ל ו ת ו ח ר י ג ו ת

איתוד מגרשים:

6.01

ניתן יהיה לאשר בקשה שתוגש על ידי קבוצת בעלים של מגרשים, לאיחודם למבנן אחד לשם הקמת מבנה שיעודו:  
בית מלון, אכסניה, בית אבות, בריכת שחיה ציבורית, מועדון ספורט וכיוצ"ב...

הבקשה תוגש כתוכנית מפורטת הכוללת פרוגרמה ובינוי.

אוחדו מספר מגרשים - יהיו אחוזי הבניה על השטח המאוחד 40% משטחו בסה"כ, אך לא יותר מ - 25% לקומה.

מסד

6.02

לא תותר הקמת מסד אלא אם יהיה סגור בכל עבריו.

הוראה זו לא תחול על הקמת מרתפים.

מבנים קיימים:

6.03

אין בתוכנית זו אישור מכללא למבנים קיימים בשטח, שהוקמו ללא היתר בניה, או שלא בהתאם להיתר.

רצועת ש.צ.פ. המערבית

6.04

ברצועת קרקע שרוחבה כמסומן בתשריט, לאורך הגבול המערבי של התוכנית, חלות הוראות ת/מ/א/13 לגבי אופי הפיתוח והשימושים המותרים בה.

בהתאם לכך יש להכין תכנית מפורטת לגבי השטח הנ"ל בשיתוף עם רשות הגנים הלאומיים ובתכנית זו ינתנו גם פתרונות ליצוב המצוק.  
לא ינתנו כל היתרי בניה בתחום הש.צ.פ. המערבי, אלא עפ"י תכנית מפורטת כאמור לעיל.

אולם לגבי שאר חלקי התכנית (אזורי המגורים, בתי המלון, ש.ב.צ., מסחר וש.צ.פ. שאינם בתחום הרצועה המערבית) אין בהוראות דלעיל להיות תנאי מעכב במתן היתר בניה.

טבלת מזורים לתוכנית חש/10/5/א

מספר מגזר	מספר מגזר מקסימלי	שטח מקסימלי מבני שור ומרפף (למגזר)	שטח בנייה מקסימלי ברוטו לאגבה בן קומה אחת (מגזר קרקע)	שטח בנייה מקסימלי ברוטו כולל מרפסות	רוחב חזית מינימלי	גודל מגזר מינימלי במ"ר	מספר מגזרים	סימון בצבע	מספר מגזר	קווי בניין		
										קדמי	צדדי	אחורי
	2 קומות (או 8.50 מ' אחת וגרעפים עד לגובה קרקע מפולטת)	82.50 מ"ר **	120 מ"ר	165 מ"ר בשתי הקומות 120 מ"ר בקומה אחת (כולל פטיור)	18 מ'	700 מ"ר *****	2063-2084	כחום		כמוסמן במשרדים ***	4 מ'	6 מ'
							2001-2062 162-166					
	2 קומות או 6 מ' מפולט ממוצע של קרקע מפולטת עד פניס החקרה העליונה	עפ"י בניוני המסומן במשרדים, בשתי הקומות 50% ובגרעפים במגזרים לתנויות, 25% משטח קומה בקרקע. בקומה קרקע - מנויות ובקומה עליונה - משרדים וקליניקות.		כמוסמן במשרדים	כמוסמן במשרדים	2085-2087	אחור מוחמט שגול		כמוסמן במשרדים			
	2 קומות ומרפף ובהמשך למכנית הבינוי.	בהמשך למכנית בינוי במישור הועדה המחוזית, *** או כפי שיקבע בתכנית מפורטת שתוגש ומאושר בעתיד ע"י הועדה המחוזית. עד 80% בשתי הקומות יחד, ועד 40% בקומה אחת. קומת מרתף לשירותים שכניים והנדסיים, ככל בהמשך לפרוגרמה ולמכנית בינוי בהסכמת הועדה המחוזית.		כמוסמן במשרדים	כמוסמן במשרדים	2088-2089	צהוב מוחמט חום		כמוסמן במשרדים			
	2 קומות או 6 מ' גובה פניתי נמוך מ' למנדל הבית	חומר בקמת גן ילדים, מרפאה ומבנים לשירותים קהילתיים אחרים כגון מועדון, בית כנסת וכד'. עד 50% בשתי הקומות יחד, ועד 25% בקומה אחת. במגזר 2092 מותרת בקמת מנדל מי שמייה גלבד.		כמוסמן במשרדים	כמוסמן במשרדים	2090-2092	חום מוחמט חום		כמוסמן במשרדים	4 מ'	8 מ'	
	לא מותר בקמת מבנים. יותר פיתוח גנני, ריצוף, שבילים, נכרות, קירות מוחמים ומייצבים, מדרגות, טפטלים ומתקני נופש וספורט, ומתקנים הנדסיים קלים גלבד, וכן מקלטים ציבוריים. הכל בהמשך למכנית במישור הועדה המחוזית.							ירוק	ש.צ.ש שאינו ברצועה המערבית			
	כל הימור בנייה ינתן רק על סמך מכנית מפורטת שתוכן עפ"י ח/מ/מ/13.									ש.צ.ש ברצועה המערבית		
	לא מותר כל בנייה. יותר פיתוח גנני, שבילים ונטיעות - במחלקת בעלי החלקות. ראה הערות (ב) ו-6, וטעיף 4.05 במקנון וטעיף 2 במפרט הטכני.							ירוק כהה	שטח פרטי פתוח			

\* - ראה הערה מס.7      \*\* - ראה הערה מס.2      \*\*\* - ראה הערה מס.1      \*\*\*\* - ראה הערה מס.8      \*\*\*\*\* - ראה הערה מס.9  
 \*\*\* - ראה הערה מס.10

ה ע ר ו ת ל ט ב ל ת ה א י ז ו ר י ם ו ש ו נ ו ת

חנייה וסלכות חנייה:

- א. באיזור מגורים - 2 מקומות חנייה במגרש לכל יחידת דיור. קו בנין לסלכת חנייה - בחזית: 2 מ' או כמסומן בתשריט. צדדי: 3 מ' או "0 על פי התנאים במפרט הנספח לתוכנית, ובתנאי הסכמת הבעלים הגובלים.
- ב. בבתי מלון - מקום חנייה אחד לכל 3 חדרים, ובנוסף, מקום חנייה אחד לאוטובוס, ומקום חנייה לרכב תפעולי למטבח.
- ג. באיזור מסחרי - מקום חנייה אחד לכל 30 מ"ר בנין. 2 מקומות לטעינה ופריקה עבור האיזור המסחרי.

מבני עזר ומרתפים:

- א. ככל שלא יוקם מבנה עזר חיצוני, יותר שטח המרתף המירבי. ככל שיותר מבנה עזר חיצוני (בתחום קווי הבנין של בנין המגורים), לא יעלה שטחו על מחצית השטח המירבי המותר, לרבות סלכת החנייה ושטח המרתף לא יעלה על מחצית השטח המירבי המותר.
- ב. בבנינים שבהם יבקשו ויתירו מרתפים - מותר לקבוע את רצפת מפלס הכניסה לבנין בגובה של עד 100 ס"מ מעל מפלס הקרקע שבהתאם לנספח פילוס פני הקרקע המהווה חלק מתוכנית זו.
- ג. גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מטר.

גדרות ונטיעות

- א. הקמת גדרות תותר אך ורק בגבולות החלקה.
- ב. גובה הגדרות לא יעלה על 1.80 מטר - מהם לא יותר מ- 1.00 מטר בניה אטומה, אולם בגבול משותף, בהסכמת שני הבעלים הגובלים, תותר גדר אטומה למלא הגובה. ברדיוס, במרחק של 30 מ' מהפינה, גובה הגדר האטומה לא יעלה על 60 ס"מ והיתרה תותר כגדר שקופה.
- ג. חומרי בניה וגמר לגדרות - על פי המפרט הטכני המצורף.
- ד. באיזור המסחרי חובה להקים גדר אטומה בגובה של 1.80 מ' בכל אותם הצדדים בהם אין חלונות ראויה וכניסות. חומרי הבניה והגמר - כמו באיזור המגורים.
- ה. בשטח הפרטי הפתוח שלאורך הדרך האיזורית המזרחית, יהיו נטיעות על פי המצוין במפרטים הטכניים המצורפים.
- ו. מעקות הגגות יהיו בגובה 1.10 מ' מעל פני משטח הגג.
- ז. גובה מקסימלי לקירות תומכים - 1.80 מטר.

אנרגיה סולרית:

בכל בית מגורים יותקן מתקן למים חמים באנרגיה סולרית. המתקן יסומן בבקשה להיתר הבניה.

אנטנות

בכל בית מגורים או מלון תורשה הקמת אנטנה מרכזית אחת בלבד. האנטנה תמוקם בחלקו האחורי של המבנה.

- ש.פ.פ. השטח הפרטי הפתוח לאורך הדרך האיזורית המזרחית יהיה חלק בלתי נפרד מכל מגרש ומגרש של איזור המגורים הגובל בו - כמסומן בתשריט.
- 6.
7. במגרש 2013 ששטחו 3/4 משטח מגרש דומה - יותרו זכויות בניה יחסיות לשטחו - כלומר:
- שטח בניה מקסימלי ברוטו כולל מרפסות:
- 248 מ"ר בשתי קומות.  
180 מ"ר בקומה אחת, כולל פטיו.
- שטח בניה מקסימלי ברוטו למבנה בן קומה אחת (צמודת קרקע) - 180 מ"ר.
- שטח מקסימלי למבני עזר ומרתף - 82:50 מ"ר - כפוף להוראות בהערה מס. 2.
8. מיקום המלוונות והחניה על הגבעה שמעבר לערוץ הואדי הדרומי, הבינוי באישור הועדה המחוזית, שתתן דעתה להבטחת ערכי הטבע היחודיים של מצוק החוף, ופגיעה מינימלית בנוף. שטחי החניה יורחקו מראש המצוק וירוכזו במדרון המזרחי של הגבעה.
9. פרט למיגרש 2084 ששטחו - 699 מ"ר.
10. פרט למגרשים 2055 - 2052, 2057, 2012 ששטחם - 1,399 מ"ר ופרט למגרש 2062 ששטחו - 1,398 מ"ר.