

4-12246

מחוז המרכז

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
למרחב תכנון מקומי חוף השרון

נבדק וניתן להפקיד/לאשר
החלטת הועדה המחוזית
6.5.01 תאריך
מתכנת המחוז
תאריך

תכנית מס' חש/5/10
שינוי לתכנית מתאר מקומית חש/5/10א

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "חוף השרון"
בניית מתאר/מפורט מס' 5/10/ש
בניית מס' 14/98 מיום 12/5/98
החלטת הועדה: (חש/5/10א) 23.9.98
יושב ראש הועדה
בנהדרס הועדה

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 5/10/ש
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 6.5.01 לאשר את בניית
סמנכ"ל לחינוך
י"ר הועדה המחוזית

עדכון אפריל 2001

מס' 10-10
תאריך 10-10
מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי חוף השרון

תוכנית מס' חש/5/10

שינוי לתכנית מתאר מקומית חש/5/10 א

1. שם התכנית:
תכנית זו תקרא תכנית מתאר ומפורטת מס' חש/5/10, שינוי לתכנית מתאר מקומית חש/5/10 א.
2. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת:
- 6 דפי הוראות בכתב, להלן "הוראות התכנית".
- תשריט ערוך בקני"מ 1:1000.
- נספח בנוי ופיתוח נופי - מנחה בק.נ.מ 1:200.
- נספח חניה - מנחה.
כל מסמך ממסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית בשלמותה.
3. תחולת התכנית:
תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט.
4. מקום התכנית:
מחוז: המרכז
נפה: מועצה מקומית חוף השרון
ישוב: ארסוף
גוש: 6680
חלקה: 340, 339 (בבעלות פרטית)
גבולות: במערב - חלקה 341
בדרום - חלקה 93
במזרח - כביש גישה וחניה וחלקה 354
בצפון - הואדי - חלקה 343
5. שטח התכנית:
5.266 דונם
6. בעלי הקרקע:
בעלים שונים.
7. יוזם התכנית:
הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף השרון ובעלי זכויות בקרקע.
8. עורך התכנית:
אדרי' אסף גוטסמן, רח' הפרחים 17, מושב רשפון.
9. מטרת התכנית:
א. שינוי יעוד מאזור לבתי מלון לאזור מגורים מיוחד, תוך שימור הנוף והשתלבות בתצורת השטח ובבינוי הקיים בסביבה.
ב. קביעת זכויות, מגבלות והוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי.
ג. הוספת שטחים למטרות עיקריות מתחת לפני הקרקע, קביעת שטחי שירות על ותת קרקעיים, לרבות קביעת שטחי שירות למטרת חניה פרטית.

הועדה המקומית לתכנון ובניה
חוף השרון

10. **כפיפות לתוכנית:** על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית חש/5/10, לרבות שינויים לה שאושרו מזמן לזמן, ככל שלא שונו במפורש ע"י תכנית זו. בכל מקום של סתירה בין הוראת תכנית זו לבין הוראות תכנית חש/5/10, תחולנה ההוראות שבתכנית זו.

11. **טבלת זכויות והגבלות בנייה**

א. **טבלת זכויות מצב קיים**

מס' חלקה	יעוד השטח	שטח חלקה במ"ר	שטח בניה מקסימלי ברוטו כולל מרפסות
339	בתי מלון	2,890	עד 80% בשתי הקומות יחד, ועד 40% בקומה אחת + קומת מרתף לשרותים טכניים והנדסיים, הכל בהתאם לפרוגרמה ולתכנית בינוי בהסכמת הועדה המחוזית.
340	בתי מלון	2,376	כני"ל

ב. **טבלת זכויות והגבלות בניה**

מס' חלקה	יעוד השטח	שטח חלקה במ"ר	זכויות בניה במ"ר /או ב-%					מס' יחיד בבנין	מס' קומות	קווי בנין
			שטח עיקרי	שטח עיקרי	שטח שירות מעל למפלס הכניסה	שטח שירות מתחת למפלס הכניסה	שטח שירות מתחת למפלס הכניסה לחניה			
339	מגורים מיוחד	2,890 מ"ר	2,316 מ"ר	1,447 מ"ר	60 מ"ר	540 מ"ר	1,300 מ"ר	10	בהתאם לתכנית הבינוי	קדמי - 4 מ' צידי - 0 אחורי - 8 מ'
340	מגורים מיוחד	2,376 מ"ר	1,903 מ"ר	1,189 מ"ר	50 מ"ר	430 מ"ר	523 מ"ר	4	בהתאם לתוכנית הבינוי	קדמי - 4 מ' צידי - 3 אחורי - 8 מ'

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
חוף השרון

- הערות:**
1. מפלס הכניסה הקובעת לכל אחד מאגפי הבנין, יקבע בתכנית בינוי באישור הוועדה המקומית. גובה הבנין מעל מפלס הכניסה לא יעלה על 8 מ'. מספר קומות מתחת למפלס הכניסה - בהתאם לנספח הבינוי.
 2. שטחי שירות יישמשו למטרות הקבועות בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992.
 3. בגבול המשותף של חלקות 339 ו-340 תותר בנייה בקו בנין 0.

12. חנייה:

א. טבלת תקן חניה

מס' חלקה	מס' חניות ליחידת מגורים	סה"כ
339	* 3	30
340	* 3	12

* כולל חנייה לאורחים

13. תנאים כלליים:

1. על כל אחת מהחלקות בתחום התכנית תותר הקמת בנין משותף, בן מספר אגפים, שיבנה בבינוי מדורג.
2. הועדה המקומית תהא רשאית לאשר סטיה מתכנית הבינוי והפיתוח הנופי המנחה, כפוף לשמירה על קוי הבנין, גובה הבנין והשטח המירבי המותר לבנייה.
3. מפלס ה- ± 0.00 יהא גבוה ממפלס הרחוב ב- 1.5 מ' לכל היותר, ובכל מקרה, בכפוף לתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית. מפלסי הגגות המירביים, דירוגם והיחס הכמותי בין גגות בגבהים שונים, יהיו לפי העקרונות כמופיע בנספח הבינוי.
4. היתרי בניה יוצאו עפ"י הוראות תכנית זו ולאחר אישור תכנית בינוי ונספח חניה ע"י מהנדס הועדה המקומית.
5. על גגות הבנינים בשטח התכנית יותר גינון. על גגות המבנים באגף הגבוה ביותר תותר הקמת חדרי מכונות למעליות ומתקנים טכניים, בכפוף לאישור מהנדס הועדה המקומית.
6. קווי הבנין יהיו כמוגדר בטבלת זכויות הבניה, למעט בניה תת קרקעית לחניה, לבריכה מקורה ולמתקנים טכניים שיתורו עד גבול המגרש.
7. לא יותרו פתחים לכוון קו בנין 0 משותף.
8. תותר הקמת בריכות שחיה בתנאים כדלקמן:
 - (1) עומק הבריכה לא יעלה על 2.2 מ'.
 - (2) לא תותר הקמת בריכת שחיה בקו בנין משותף 0.
 - (3) היתרי בנייה לבריכות השחיה יוצאו לאחר אישור משרד הבריאות ובהתאם להנחיות הסביבתיות לבריכות שחיה פרטיות שבתכנית חש/5/10 א'.
9. תותר הקמת אנטנה/צלחת לווינים מרכזית על גג האגף המזרחי.

14. פיתוח:

- א. תכנון הפיתוח של החלקות המיועדות למגורים מיוחד יהיה בהתאמה לתכנית הפיתוח המאושרת המהווה נספח לתכנית חש/5/10 א'.
- ב. הפתוח יבוצע בהתאם לנספח הבינוי והפיתוח הנופי המנחה. שינוי לו כפוף להבטחת השמירה על

ערכי הטבע ומצוק החוף.

- ג. תכנית בינוי ופיתוח תורה על פתרון ניקוז שימנע זרימה חופשית של מי נגר מערבה.
ד. עבודות הפיתוח בתחום החלקות, יבוצעו ע"י הבעלים ובאחריותם.

15. תנאים למתן תוקף לתכנית -

- א. הגשת תכנית מפורטת לאישור קו המאסף לביוב של כל הישוב לאישור משרד הבריאות ומשרד איכות הסביבה.
ב. החלטה להפקדה של תכנית לשצ"פ שמצפון-מזרח לתכנית הכלול בתכנית חש/5/10'א' התקיפה.

16. תנאים להיתרי בניה :

- א. היתר הבניה יחולק לשני שלבים :
1. שלב עבודות תת-קרקעיות.
2. שלב עבודות המשך על קרקעיות.
תנאי לשלב א' - גידור אתר הבניה בגבולות המגרש. לא תותר כל חריגה בביצוע העבודות מחוץ לגבולות המגרש בשטח השצ"פ.
תנאי לשלב ב' - אישור מהנדס הועדה המקומית לאי פגיעה בואדי הצפוני ומילוי הנחיות מהנדס הועדה לתיקון / שיקום ייצוב הוואדי הצפוני.
ב. אישור משרד הבריאות לתחילת ביצוע בפועל של קו המאסף לביוב.
ג. לבקשה להיתר בנייה תצורף הצהרת מהנדס בדבר חישוב סטטי ליציבות הבנייה בתוך המצוק.
ד. בקשה להיתר בניה תכלול פירוט סוג הסלע הכורכרי במיקום העבודות. תנאי למתן היתר הבניה הינו אישור מהנדס הועדה המקומית להתאמת הבינוי לתשתית הטבעית במקום.

17. הנחיות אדריכליות

1. מתקני הצללה (פרגולות) יבנו בצורה אחידה בתחומי כל חלקה.
2. המבנים יבנו מחומרי בניה עמידים בתנאים האקלימיים.
3. בקשה להיתר בנייה תהא מלווה בנספח עיצוב אדריכלי שיכלול פרטים אופייניים של עיצוב חזיתות המבנה, פרטי גימור לכל החזיתות והגגות, חמרי בניה, צבעים, חומרי ציפוי, אופן ופריטי פיתוח השטח וכיוצ"ב.
4. כל מתקן הנדסי, במידה ויותקן על גג המבנה יחוייב בפתרון הסתרה ארכיטקטוני באישור מהנדס הועדה.
5. איורור החניונים והמתקנים הדרושים לכך יחוייבו בפתרון אדריכלי באישור מהנדס הועדה ולא יהוו פגיעה בשצ"פ.

18. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה כחוק.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
חוף השרון

19. בעלי הזכויות במקרקעין ישפו את הועדה המקומית לתכנון ולבניה חוף השרון, אם תחוייב בתשלום פיצויים מכת סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 עקב אישורה של תכנית זו.
20. כל בעל זכויות במקרקעין בתכנית, ישא בחלקו היחסי בהוצאות תכנון התוכנית, עקב אישורה של תכנית זו.
21. משך ביצוע התכנית כ-5 שנים מיום אישורה הסופי.

חתימות

חתימת יזם התכנית והבעלים

חלקה 339 בגוש 6680 : (חיה גלזר)
נורית מצגר, שוכן-זן
 6680 339 בגוש 6680

חלקה 340 בגוש 6680 : ליא (ללא יג)

חתימת המתכנן : אדר' אסף גוטסמן - A. Guttman

חתימת הועדה המקומית לתכנון ולבניה חוף השרון : _____

ועדה המקומית לתכנון ולבניה
 חוף השרון