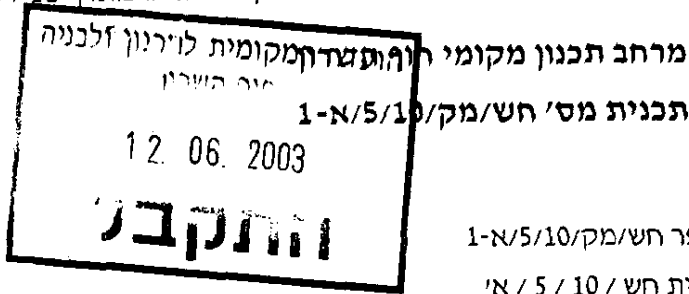
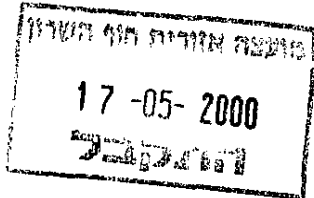


תכנית מס' חש/מק/10/א-1
דף מספר 1 מתוך 12 דפים



שם התכנית: תכנית מספר חש/מק/10/א-1
שינוי לתכנית חש / 5 / 10 / א'



המקום: מחוז - השרון

נפת - השרון

מועצה אזורית חוף השרון

גוש 6680 חלקות: 250, 251, 252, 243-248 כולל

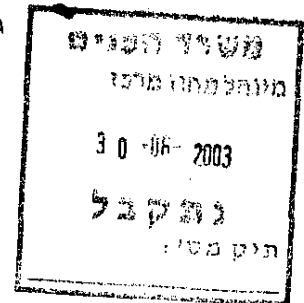
257 - 258 כולל

260 - 272 כולל

275, 276, 280-287 כולל

310, 308-300 כולל

294, 319, 320



שטח התכנית: כ - 69 דונם.

גבולות התכנית: כמסומן בקו כחול בתשריט.



היזום: הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף השרון.

בעלי הקרקע: פרטיים שונים.



המתכנן: אליקים אדריכלים בע"מ

אדריכל צדיק אליקים ר'

בן יהודה 103 ת"א

פרק א'

1.0 מסמכי התכנית :

- א. תשריט בקני"מ 1:1250 על רקע תוכנית המדידה
- ב. 16 נספחי בינוי המגדירים קווי בנין ופיתוח שטח בקני"מ 1:500.
- ג. 12 דפי הוראות (תקנון).

1.1 מטרת התכנית :

- א. שינוי תכנית חש / 10 / 5 א' על מנת לאפשר בניית 2 יחידות דיור בחלקה במסגרת השטחים לבניה.
- ב. תוספת שטחים עיקריים במסגרת הקלה 6% מגודל החלקה.
- ג. קביעת הוראות והגבלות בניה.
- ד. שמירת אופיו ויחודו של הישוב, הבטחת ערכי הנוף ושמירה מירבית על המבט לים מבתי התושבים.

1.2 כפיפות ועדיפויות :

- א. תכנית זו משנה את תוכנית חש/10/א' בכל האמור לאפשרויות הבניה בחלקות שפורטו בהגדרת "המקום" במבוא דלעיל (להלן: "החלקות הנ"ל"), אולם שתי התכניות תמשכנה לחול במקביל על החלקות הנ"ל.
- ב. בעלי חלקות מבין החלקות הנ"ל שיבחרו לממש את זכויות הבניה לפי תכנית חש / 10 / 5 א' ולהקים יחידת דיור אחת בחלקה יהיו רשאים לעשות כן, אולם במקרה כזה לא תחול תכנית זו ביחס לאותן חלקות ולא ניתן יהיה להקים יחידת דיור נוספת באותן חלקות על פי תכנית זו.
- ג. עם מתן תוקף לתכנית זו לא יאושרו יותר תכניות אחרות או נוספות בתחום תכנית חש/10/5 א' שיש בהן הוספת יחידות דיור ו/או הגדלת זכויות הבניה בכל החלקות שבתחום תכנית חש/10/5 א' / א' הן ביחס לחלקות הנ"ל והן ביחס לחלקות האחרות שבתחום תכנית חש/10/5 א'.
- ד. ככל שיש סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית חש / 10 / 5 א' בכל האמור בתוספת יחידות בחלקות הנ"ל ואשר בעליהן בחרו לממש זכויות בניה על פי תכנית זו, יחולו הוראות תכנית זו.

1.3 היטל השבחה : היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.

התעדה המקומית לתכנון ולבניה
חוף השרון

פרק ב'

1. הגדרות:

א. מפלס פני הקרקע:

מפלס פני הקרקע יהיה המפלס המצוין בנספח הבינוי. מפלס זה מבוסס על גובה המדרכה הגובלת במגרש במרכז המגרש על פי תכנית הכבישים שהוכנה עבור תכנית חש / 10 / 5 / א'.

ב. מפלס הכניסה הקובעת - מפלס 0.00.

לכל חלקה מסומן מפלס 0.00, המופיע בנספחי הבינוי בתוך קווי הבינוי. מפלס 0.00 זה הינו המפלס שנקבע בתכנית פיתוח חש / 10 / 5 א' למעט מגרשים 282 - 286. מפלס זה הינו הגובה המקסימלי של הכניסה הקובעת. מפלס הכניסה הקובעת של יחידת הדיור השניה יכול להיות רק שווה או נמוך מהמפלס המצוין.

ג. שטח בנוי:

שטח בנוי יהיה כאמור ב"תקנות חישוב שטחים" - תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

ד. שטחים עיקריים ושטחי שירות:

שטחים עיקריים ושטחי שירות יהיו כאמור בתקנה 9 אשר "בתקנות חישוב שטחים" - תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

ה. גובה קומה:

גובה קומה יהיה המרחק האנכי הנמדד מפני רצפת קומה ועד תחתית תקרת הקומה שמעליה.

ו. גג שטוח:

גג שטוח יהיה גג אופקי בלבד.

ז. גג משופע:

יהיה גג אשר שיפועו אינו יותר מ- 40% ואינו פחות מ- 25%.

ח. גובה גג שטוח:

גובה גג שטוח יהיה המרחק האנכי הנמדד ממפלס 0.00 כהגדרתו דלעיל ועד לרצפת הגג במקום הגבוה ביותר.

ט. גובה גג משופע:

גובה גג משופע יהיה המרחק האנכי הנמדד ממפלס 0.00 כהגדרתו לעיל ועד הנקודה הגבוהה ביותר בגג.

י. רום גג משופע:

רום גג משופע יהיה הגובה ממפלס 0.00 כהגדרתו לעיל ועד הנקודה ו/או קו הרכס הגבוה ביותר בגג המשופע.

הו"ח והחלוקות לתכנון ולבניה
חוף השרון

תכנית מס' חש/מק/10/א-1
דף מספר 4 מתוך 12 דפים

יא. מרפסת קומה ראשונה:

הרצפה מעל קומת הקרקע במקום שיש מרפסת.

יב. גובה מרפסת קומה ראשונה:

גובה מרפסת קומה ראשונה יהיה המרחק האנכי הנמדד ממפלס 0.00 כהגדרתו לעיל ועד לפני הריצוף במרפסת.

יג. גובה קומת קרקע:

גובה קומת קרקע יהיה המרחק האנכי הנמדד ממפלס 0.00 ועד תחתית תקרת קומת קרקע.

יד. רכס גג משופע:

רכס גג משופע יהיה הקו ו/או הקווים בהם נפגשים שיפועי הגגות.

טו. כיוון רכס גג משופע:

כיוון רכס גג משופע יהיה כיוון הרכס כפי שמסומן בחץ בתכנית העמדה.

טז. מתקנים על הגג:

מתקנים על הגג יהיו מתקני מיזוג ואיזורור ו/או אנרגיה סולרית בלבד.

יז. דירה וחלקי בנין:

דירה, חדר וחלקי בנין אחרים יהיו כהגדרתם על פי התוספת השניה (תקנה 17) לחוק התכנון והבניה חלק ב' סימן א' 2.01 הגדרות.

יח. קומת קרקע:

הקומה הבנויה במפלס 0.00 הנתון בתכנית הבינוי.

יט. קומה ראשונה:

הקומה הבנויה מעל קומת הקרקע.

כ. בית:

בית יהיה כהגדרת דירה וחלקי בנין דלעיל.

כא. גובה פיתוח:

גבהי הפיתוח המצוינים בפינות החלקה.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
חוף השרון

פרק ג'

השטחים הצבועים בצבע כתום יהיו אזור מגורים א' ויחולו עליהם
ההוראות הבאות:

1. תכליות מותרות:

- א. בכל חלקה תותר הקמת שני בתים בחלקה על פי הוראות תכנית זו.
- ב. בריכות שחיה פרטיות:
- תותר הקמת בריכות שחיה פרטיות (היתר בניה לבריכת שחיה מותנה
בפתרון של התחברות למערכת הניקוז). התחברות למערכת הניקוז
חלה על המבקש בריכת שחיה ועל חשבונו. והכל בהתאם לאישור משרד
הבריאות ומינהל המים ובהתאם להנחיות הבאות:
- קווי בנין: שפת הבריכה בהתאם לקווי הבנין החוקיים ועוז'
10% ריצוף סביב הבריכה.
- מרחק מינימלי: מבית מגורים יהיה 4.0 מטר.
- גודל בריכה: עד 12% משטח המגרש הפנוי; נפחה לא יעלה על
150 מ"ק.

מבני עזר: לבריכה כלולים בשטחי הבניה המותרים.

בטיחות השימוש ועמידה בתנאי תברואה:

1. עומק מקסימלי של הבריכה 2.20 מטר.
2. התקנת מקפצות אסורה.
3. הנחיות משרד הבריאות:
- א. בנית הבריכה הפרטית תהיה ע"פ פרק ג' "הבריכה"
לתקנות בדבר תנאי תברואה נאותים לבריכת שחיה
סעיפים 1-12.
- ב. המים יוכלרו או יהיה בהם כל חומר חיסוי מאושר אחר.
- ג. בבריכה יותקן ציוד למחזור מים (רצידקולציה) פירוט טכני
ע"פ פרק ז' סעיף 21 לתקנות המוזכרות בסעיף א'.
- ד. בין מערכת צינורות אספקת המים לבין מערכת צינורות המים
של הבריכה יהיה מרווח של 25 ס"מ לפחות שימנע יניקה חוזרת
של מים אל רשת צינורות אספקה.
- 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 שימנע מערבולות ומוגן באופן בטיחותי.
- ז. סילוק המים במקרה של תקלה, הורקה חד פעמית, ניקוי
הפילטרים ועודפים מהתעלות, יהיו חייבים להגיש תכנית
לשביעות רצון משרד הבריאות על דרכי סילוקם. יידרש חיבור
למערכת הניקוז כדי למנוע סחף.

ח. אישור נציבות המים.

הערה: שטח הבריכה עצמה אם תותר - לא יכלל בשטחי הבניה.

2. הוראות בניה:

א. קווי בנין: לצדדים 4 מטר, לפני 5 מטר, לאחור 5 מטר.

ב. מרחק מינימלי בין שני בתים בתחום אותה חלקה ככל שיוקמו יהיה 12 מטר.

בחלקות 247, 248: מרחק מינימלי בין שני בתים יהיה 10 מטר.

ג. כל בניה של בית לרבות בריכות שחיה, מרפסות מרוצפות וחניות מקורות תהיה במסגרת קווי הבניה המצוינים בנספח הבינוי.

ד. בבתים עם גגות משופעים - שטח בנוי לכל בית מעל הקרקע יחולק באופן בו לא פחות מ-60% מהשטח הבנוי (השטח הבנוי כולל את שטחי השירות והשטחים העיקריים מעל הקרקע) יהיה בקומת הקרקע והיתרה יהיו בקומה ראשונה. בכל מקרה לא יעלה שטח הבניה בקומה ראשונה על 80 מ"ר.

ה. בבתים עם גג שטוח - השטח הבנוי לכל בית מעל הקרקע יחולק באופן בו לא פחות מ-50% מהשטח הבנוי (השטח הבנוי כולל את שטחי השירות והשטחים העיקריים מעל הקרקע) יהיה בקומת הקרקע והיתרה בקומה ראשונה.

ו. גובה גג שטוח יהיה 7.00 מטר לכל היותר. (כמפורט בפרק ב' "הגדרות")

ז. גובה מרפסת קומה ראשונה יהיה 4.00 מטר לכל היותר.

(כמפורט בפרק ב' "הגדרות").

ח. גובה רכס גג משופע יהיה 8.50 מטר לכל היותר.
(כמפורט בפרק ב' "הגדרות").

ט. בבתים עם גגות משופעים תכסית הגג המשופע תהיה במלוא היקף הקומה הראשונה.

י. גובה קומת קרקע לא יעלה על 5 מ' (כמפורט בפרק ב' "הגדרות"). הוראה זו חלה על מבנה חד קומתי ודו קומתי כאחד.

יא. גובה הפיתוח יהיה כמצוין בתכנית העמדה תותר סטיה של ± 30 ס"מ מגובה זה באישור מהנדס המועצה.

יב. בכל מקרה של גגות משופעים יהיו כיווני הרכס כמצוין בתכניות הבינוי עם אפשרות לסטייה מכיוונים אלה של לא יותר מ- 10 מעלות לכל צד וכדלהלן:
רום שיפועי הגג יהיה:

בחלקות: 275, 276 כולל, 282-287 כולל, 294, 303-300 כולל,
304-308 כולל, 319-320 כולל, 310, 243, 244 יהיו בכיווני
מזרח מערב בלבד.

ובחלקות: 260-272 כולל, 257-258 כולל, 250-252 כולל, בבית
המזרחי צפון דרום ובבית המערבי מזרח ומערב.

יג. כל חלונות בגגות משופעים יהיו צמודים לשיפועי הגג הראשיים לא יותרו הבלטות ממישור הגגות ליצירת חלונות ו/או לכל צורך אחר.

יד. קולטי שמש יהיו צמודים למישור הגג המשופע. בבתים בהם כיוון רום הגג אינו מאפשר מישור משופע לכיוון דרום יותר שינוי חלקי בגג ליצירת מישור משופע לכיוון דרום המתאים בגודלו להעמדת שני קולטי שמש צמודים וכל זאת על פי שיקול דעתו של מהנדס הועדה או המוסמך מטעמו.

טו. דודי מים יותקנו בבית עם גג משופע בתוך חלל הגג ובבית עם גג שטוח במקום שלא יראה מהרחוב, בתוך מסתור כמוגדר בסעיף כ"ד להלן.

טז. כל בניה בגגות משופעים תהיה מרעפי חרס חומרים אחרים יותרו רק באישור מהנדס הועדה או המוסמך מטעמו ע"פ דוגמא שתובא לאישור.

יח. הזזת פילרים ותשתיות אחרות ככל שידרשו עקב אפשרות הבניה לשני בתים בחלקה יהיה ע"ח בעלי החלקות ובאחריותם.

יט. גובה קומת מרתף לא יעלה על 2.20 מטר כפי שימדד מפני רצפת המרתף ועד תחתית התקרה הקונסטרוקטיבית לא תותר הנמכה בתקרות תותבות.

כ. המרתפים נועדו לשטחי שרות - בלבד.

כא. בכל המגרשים לא תותר הגבהת מפלס הכניסה הקובעת (מפלס 0.00) מעל לגובה הקבוע בתכנית הבינוי עקב בניית מרתף. פתרון לתאורת מרתף יעשה ע"י "חצר אנגלית" במסגרת קווי הבנין המותרים. למעט מגרשים 243-248 כולל, 251, 252, 257-258, 260-272 כולל בהם יותר להגביה את מפלס הכניסה המותר (0.00) באחד מטר במידה ויבנה מרתף, כל זאת ללא שינוי גובה בפינות המגרש כפי שנקבע בתכנית הבינוי המאושרת. ניתן יהיה לבנות את הבתים במפלס 0.00 הנ"ל או נמוך ממנו לפי שיקול דעת מבקש ההיתר. למען הסר ספק, היחידה השניה במגרש תהיה זהה במפלס 0.00 ליחידה הקיימת או הראשונה או נמוכה ממנה לפי שיקול דעת מבקש ההיתר.

כב. במגרשים 282 - 286 כולל גובה 0.00 יהיה:

מגרש 282 - 27.30 מ'

מגרש 283 - 28.60 מ'

מגרש 284 - 29.90 מ'

מגרש 285 - 31.20 מ'

מגרש 286 - 32.50 מ'

כג. במעקה הגג מעל קומה ראשונה יהיה בנוי מחומרים קלים ו/או שקופים באישור מהנדס הועדה.

כד. יותר הקמת מסתור בגג למזגנים ו/או דודים ו/או קולטי שמש

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
חוף השרון

יהיה במרחק של 2.5 מ' לפחות מחזית הבית, למעט הקמת מסתור זה
לא תותר כל בניה על הגג.

כה. לא תותר הקמת כל מבנה או פרגולה על הגג.
תותר עליה לגגות הבתים במדרגות חיצוניות, או אחרות ובלבד שלא
יבנה על הגג חדר עליה לגג, או כל מבנה, למעט מה שמותר במפורש
בתוכנית זו.

כו. שטחי החניה יקורו בגובה מקסימלי של 2.20 נטו.
כז. אין חובה להרוס מה שנבנה בהיתר כדין כתנאי למימוש בניית
היחידה השניה.

3. חניה: לכל בית ימצאו שתי חניות בתחום החלקה.

4. נגישות: א. הנגישות לחלקות תהיה רק מהדרכים המסומנות בתוכנית.
ב. לא תותר נגישות לרכב מהגבול המזרחי של חלקות 262-272, 249-252,
257-258.
ג. נגישות לחניות בכל בית (שתי חניות לכל בית) תהיה ע"פ התקנים הדרושים
ובתחום כל חלקה כשלעצמה.

פרק ד'

תנאים למתן היתר :

- א. לכל חלקה תוצג בקשה להיתר הכוללת תוכנית פיתוח מפורטת משותפת לשני הבתים. תוכנית הפיתוח תציין את גבהי הפיתוח לאורך הגדרות במגרשים הגובלים. התכנית תכלול העמדה לשני הבתים, פיתוח נופי, פתרונות ניקוז וגישה לחניות. התכנית תהיה חלק מהיתר הבניה ותחייב גם בעת בנית בית אחד בשלב ראשון.
- ב. לכל חלקה יוצג פתרון לפינוי אשפה לשני הבתים יחד או לחוד. פתרון זה יחייב גם בעלים עתידיים במקרה של בניה בשלבים.
- ג. לכל חלקה ימצא פתרון לתשתיות לדבר בכל האמור למים, ביוב, חשמל ותקשורת, לשני הבנינים יחד או לחוד. הפתרון שיוצג יחייב את הבעלים העתידיים במקרה של בניה בשלבים.
- ד. פתרון התשתיות הנ"ל יהיה מתואם למערכת הקיימת ויתחבר למערכת זו ללא שינוי של המערכת הציבורית הקיימת.
- ה. כל בקשה להיתר תציג פתרון חניה לשני הבתים אשר יחייב גם בעלים עתידיים במקרה של בניה בשלבים.
- ו. כל בקשה לשינויים בפיתוח, פינוי אשפה, תשתיות וחניה לאחר מתן היתר הבניה יהיה מותנה באישור הועדה המקומית.
- ז. הוצאות התכנית לרבות הוצאות עריכתה וביצועה יחולו על בעלי המגרשים בתחום התכנית.
- ח. תנאי לאיכלוס יהיה הגשת תכנית לכביש הגישה.
- ט. לא תעשה כל פעולה הטעונה היתר במקום שהוכרז כאתר עתיקות, אלא ע"פ פקודת העתיקות.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
חוף השרון

תכנית מס' חש/מק/10/א-1
דף מספר 11 מתוך 12 דפים

פרק ה'

שטחי הבניה:

שטחי שירות מתחת לקרקע (2)	שטחי שירות מעל הקרקע	סה"כ שטחים עיקריים (1)	מס' יחיד	מגרשים מס'	אזור מגורים
100 מ"ר* (3)	30 מ"ר מתוכם 15 מ"ר לחניה מקורה אחת.	330 מ"ר + 6% משטח החלקה (לא יותר מ- 84 מ"ר)	2	243-248 כולל 250, 251, 252 257-258 כולל 260-272 כולל 280-287 275, 276 כולל 300-308 כולל 294, 319, 320 310	א' מיוחד

1. כל השטחים העיקריים הינם שטחים מעל הקרקע.
2. שטח מרתף יוגבל עד 100 מ"ר ובכל מקרה לא יחרוג מתחום הבניה של קומת הקרקע.
3. * במידה ויבנה מרתף ירוכזו בו כל שטחי השרות למעט חניה מקורה.

חופ חשרון

תכנית מסי חש/מק/10/א-1
דף מספר 12 מתוך 12 דפים

חתימות

חתימת היזם:

ילדים אחדים מ"מ
1.3.7000

חתימת המתכנן:

חתימת הועדה:

D:\Arsuff\arsuff-tak

המקומית לתכנון ולבניה
היוזם השרון