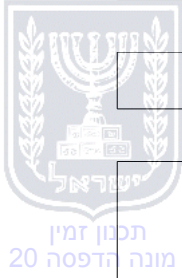


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 457-0525162

אבן יהודה, לב הפארק



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי שרונים  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית הצ/1-374/1 אושרה ללא טבלאות איזון והקצאה.  
מטרת תכנית זו לקבוע הוראות וטבלאות איזון והקצאה.  
בתכנית כ-1232 יח"ד.  
תא שטח 1A בתכנית זו (המהווה חלק מתא שטח 101 בתכנית הצ/1-374/1) אינו נכלל בשטח לאיחוד וחלוקה  
ובטבלאות האיזון והקצאה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית אבן יהודה, לב הפארק

מספר התכנית 457-0525162

1.2 שטח התכנית 348.585 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (1)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	שרונים
קואורדינאטה X	189247
קואורדינאטה Y	685116

**1.5.2 תיאור מקום**

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

אבן יהודה - חלק מתחום הרשות: אבן יהודה

נפה

**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
8024	מוסדר	חלק	13-14, 17-19, 21, 25, 30-38, 40-41, 131-132, 257, 260, 298	24, 26, 259, 405-406, 425
9228	מוסדר	חלק	3, 5, 159	158

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**

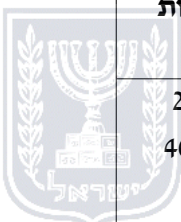
לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
31/01/1983		2888	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/0/1/3 ממשיכות לחול.	שינוי	הצ/0/1/3
17/06/1993	3417	4122	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/0/1/3 ב ממשיכות לחול.	שינוי	הצ/0/1/3/ב
29/08/1999	5441	4799	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/1/1/100 ממשיכות לחול.	שינוי	הצ/1/1/100/א
30/03/1989	2490	3643	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/1/1/200 ממשיכות לחול.	שינוי	הצ/1/1/200
12/06/2001	2951	4993	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/1/1/212 ממשיכות לחול.	שינוי	הצ/1/1/212
16/07/2015	7432	7077	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/1/1/374 ממשיכות לחול.	שינוי	הצ/1/1/374/א
08/01/1987		3415	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/1/1/57 ממשיכות לחול.	שינוי	הצ/1/1/57
11/06/1992	3471	4014	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/1/1/1/57 ממשיכות לחול.	שינוי	הצ/1/1/57/1
24/11/1977		2389	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/122 ממשיכות לחול.	שינוי	הצ/122



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דב קורן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דב קורן		1	1:1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		15:00 21/08/2017	דב קורן	21/08/2017	2		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	טבלאות הקצאה וחוו"ד שמאי	15:50 16/12/2019	ארז אבירן	27/11/2019	50		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		11:39 14/08/2017	דב קורן	03/08/2017	1	1:1250	רקע	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**

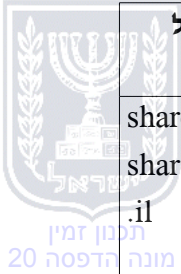
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המרחבית לתכנון ובניה שרונים	נתניה	הצורן	4 ג	09-8636000		sharonim@ sharonim.co .il
	פרטי	ויקטור בוקר			אבן יהודה	התות	24			
	פרטי			גלי משה בוקר שיווק ואריזה בע"מ	אבן יהודה	הפלמ"ח	100	09-8609017		liat@gmv.c o.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			גלי משה בוקר שיווק ואריזה בע"מ	אבן יהודה	הפלמ"ח	100	09-8609017		liat@gmv.co.il

**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
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	דב קורן		דב קורן אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	נחלת יצחק	28	03-6090949		gk_dafna@n etvision.net.il
שמאי מוסמך	שמאי	ארז אבירן	522	אבירן שמאות מקרקעין בע"מ	רעננה	החרושת	25	09-7482411		office@avira n.info
	מודד	ירון לזר	700	לזר - ב.י.מדידות הנדסיות בע"מ	נתניה	תל חי		09-8828151		alla@bylazar. co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

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

איחוד וחלוקה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62א(א)(1).
2. שינוי בקווי בניין בסמכות הועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)(4) למגרשים שחולקו מחדש 1A-2.
3. שינוי מגרשים 101-102 בתכנית המקורית למגרשים חדשים 1A (ומגרשי השלמה 1B,1C) ולמגרש 2.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1A, 1B, 1C, 2, 103 - 143, 148 - 165
מגורים ב'	421, 420, 308 - 201
מגורים ג'	512 - 501, 419 - 401
מסחר	802
מבנים ומוסדות ציבור	704 - 701
שטחים פתוחים	923 - 921
שטח ציבורי פתוח	916 - 901
דרך מאושרת	2014 - 2001, 1003 - 1001
דרך משולבת	3017 - 3001
חניון	4005 - 4001
מגורים ומסחר	602, 601

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ג'	511
להריסה	דרך מאושרת	2005, 2004
להריסה	מגורים ג'	512, 509, 508, 419, 411 - 406
להריסה	שטח ציבורי פתוח	908, 907
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	2014 - 2001, 1003 - 1001
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	3017 - 3001
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	חניון	4005 - 4001
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	704 - 701
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים א'	1A, 1B, 1C, 2, 103 - 143, 148 - 165
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	421, 420, 308 - 201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	512 - 501, 419 - 401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ומסחר	602, 601
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר	802
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	916 - 901
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים	923 - 921

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

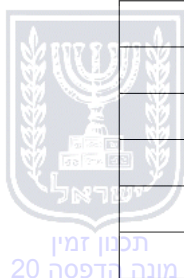
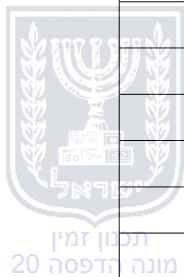
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	12,476	3.58
דרך מוצעת	59,413	17.04
דרך משולבת	12,737	3.65
חניון	1,680	0.48
מבנים ומוסדות ציבור	27,761	7.96

**מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
10.03	34,975	מגורים א'
19.85	69,208	מגורים א' 3
1.13	3,943	מגורים ב'
10.84	37,786	מגורים ג'
1.87	6,522	מגורים ומסחר
0.34	1,173	מסחר
8.07	28,132	שטח ציבורי פתוח
15.14	52,779	שטחים פתוחים
<b>100</b>	<b>348,585</b>	<b>סה"כ</b>

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
20.62	72,045.68	דרך מאושרת
3.65	12,766.91	דרך משולבת
0.48	1,684.72	חניון
7.96	27,821.54	מבנים ומוסדות ציבור
10.03	35,047.93	מגורים א'
20.98	73,307.49	מגורים ב'
10.84	37,868.82	מגורים ג'
1.87	6,536.72	מגורים ומסחר
0.34	1,175.3	מסחר
8.07	28,191.41	שטח ציבורי פתוח
15.14	52,893.05	שטחים פתוחים
<b>100</b>	<b>349,339.55</b>	<b>סה"כ</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>המגרש מיועד לבניית יח"ד צמודות קרקע. מספר יח"ד במגרש ע"פ טבלת זכויות והוראות בניה בסעיף 5. במרתפים יותרו התכליות הבאות: מחסן, ממ"ד, חדר משפחה ופנאי, מטבחון ושרותים.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>1. מבני עזר בקומת הקרקע: מחסן: תותר הקמת מחסן בשטח של עד 6.0 מ"ר ליח"ד בקומת הקרקע. המחסן יבנה כחלק אינטגרלי מהמבנה. שטח המחסן יכלל בשטחי הבניה המותרים. מוסך חניה לאזור מגורים א': יותר קירוי גג או פרגולה בשטח של עד 15 מ"ר ליח"ד בקו בנין קדמי וצידי 0 ובלבד כי תובטח האחידות בין כל הקירוים לקבוצת בניינים סמוכים ע"פ החלטת מהנדס הועדה ובהתאם לתכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה המקומית. שטח הקירוי יכלל בשטחי הבניה המותרים. החניות הנוספות לא תהיינה מקורות. 2. פרגולות: תותר הקמת פרגולות. שטח הפרגולה ע"פ תקנות התכנון והבניה. 3. מתקני עזר: גז: בלוני גז יוצנעו בנישה מיוחדת. אשפה: פחי אשפה יותקנו עפ"י הוראות מהנדס המועצה. 4. פיצול מגרשים: תותר חלוקה למגרשים דו-משפחתיים ע"פ תשריט שיוגש לכל מגרש בשלמות. תשריט החלוקה יהיה תואם לתכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה.</p>
ב	<p><b>מקלטים</b></p> <p>ע"פ אישור פיקוד העורף.</p>
ג	<p><b>מרתפים</b></p> <p>לא תותר כניסה ניפרדת למרתף.</p>
ד	<p><b>השלמת מגרשים</b></p> <p>תאי שטח 1C, 1B הם מגרשי השלמה לתא שטח 1A. לאחר אישור התכנית יאוחדו 3 המגרשים למגרש אחד במסגרת מפה לצרכי רישום.</p>
ה	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. גימור חזיתות וגדרות גמר חזיתות המבנים באישור מהנדס הועדה. בחזיתות הגובלות בשטח ציבורי יוקמו גדרות בנויות בגובה וחומרי גמר עפ"י פרט באישור מהנדס הועדה המקומית. 2. גג: הגג יהיה גג רעפים ו/או שטוח. לא תותר הקמת כל מתקן על הגג למעט מתקן שיסווה את קולטי השמש ואת הדוד. בגג רעפים יוצב הדוד בחלל הגג והקולטים במישור הגג.</p>

4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים
	<p>1. בתאי שטח 201-307,308 : המגרש מיועד לבניית מבנים מטיפוס גן-גג (השימושים בהתאם ליעוד מגורים א 3 בתכנית הצ/1-1/374/א).</p> <p>מספר יח"ד במגרש ע"פ טבלת זכויות והוראות בניה בסעיף 5 (הזכויות בהתאם ליעוד מגורים א 3 בתכנית הצ/1-1/374/א).</p> <p>במרתפים יותרו התכליות הבאות: מחסן, ממ"ד, חדר משפחה ופנאי, מטבחון ושרותים. חניות כולל חניות מקורות.</p> <p>2. בתאי שטח 420-421 : המגרש מיועד לבניית בתים מדורגים (השימושים בהתאם ליעוד מגורים ב' בתכנית הצ/1-1/374/א).</p> <p>מספר יח"ד במגרש ע"פ טבלת זכויות והוראות בניה בסעיף 5. (הזכויות בהתאם ליעוד מגורים ב' בתכנית הצ/1-1/374/א).</p> <p>במרתפים יותרו התכליות הבאות: מחסן, ממ"ד, חדר פנאי לכלל דיירי המבנה ו/או ליח"ד צמודות הקרקע, חדרים טכניים, ומקומות חניה. חניות כולל חניות מקורות</p>
4.2.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. תמהיל שטח דירות:</p> <p>בתאי שטח 420-421 שטחן העיקרי והשרות המירבי של לפחות שליש ממספר הדירות בכל מגרש לא יעלה על 75 מ"ר.</p> <p>2. מבני עזר:</p> <p>מחסן: תותר הקמת מחסן בשטח של עד 6.0 מ"ר ליח"ד בקומת הקרקע. המחסן יבנה כחלק אינטגרלי מהמבנה. שטח המחסן יכלל בשטחי הבניה המותרים.</p> <p>3. מוסך חניה:</p> <p>יותר קירוי גג או פרגולה בשטח של עד 15 מ"ר ליח"ד בקו בנין קדמי וצידי 0 ובלבד כי תובטח האחידות בין כל הקירוויים לקבוצת בניינים סמוכים ע"פ החלטת מהנדס הועדה ובהתאם לתכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה המקומית. שטח הקירוי יכלל בשטחי הבניה המותרים. החניות הנוספות לא תהיינה מקורות.</p> <p>4. פרגולות:</p> <p>תותר הקמת פרגולות. שטח הפרגולה ע"פ תקנות התכנון והבניה.</p> <p>5. מתקני עזר:</p> <p>גז: בלוני גז יוצנעו בנישה מיוחדת.</p> <p>אשפה: פחי אשפה יותקנו עפ"י הוראות מהנדס המועצה.</p>
ב	<p><b>מקלטים</b></p> <p>ע"פ אישור פיקוד העורף.</p>
ג	<p><b>מרתפים</b></p> <p>לא תותר כניסה ניפרדת למרתף.</p>
ד	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. גג:</p>



4.2	<b>מגורים ב'</b>
	<p>הגג יהיה גג רעפים ו/או שטוח. לא תותר הקמת כל מתקן על הגג למעט מתקן שיסווה את קולטי השמש ואת הדוד. בגג רעפים יוצב הדוד בחלל הגג והקולטים במישור הגג.</p> <p>2. גימור חזיתות וגדרות:</p> <p>גמר חזיתות המבנים באישור מהנדס הועדה. בחזיתות הגובלות בשטח ציבורי יוקמו גדרות בנויות בגובה וחומרי גמר עפ"י פרט באישור מהנדס הועדה המקומית.</p>
4.3	<b>מגורים ג'</b>
4.3.1	<b>שימושים</b>
	<p>(השימושים בהתאם ליעוד מגורים ג' בתכנית הצ/1-374/א).</p> <p>במגרשים יבנו מבני מגורים בגובה 7 קומות מעל קומת קרקע+ קומה חלקית לדירות גג. מספר יח"ד במגרש ע"פ טבלת זכויות והוראות בניה בסעיף 5.(הזכויות בהתאם ליעוד מגורים ג' בתכנית הצ/1-374/א).</p> <p>במגרשים 419-503,401-501 תותר בניית מבנה אחד.</p> <p>במגרשים 505-504 תותר בניית 3 מבנים.</p> <p>במרתפים יותרו התכליות הבאות: מחסן, ממ"ד, חדר פנאי לכלל דיירי המבנה ו/או ליח"ד צמודות הקרקע, חדרי טכניים, ומקומות חניה.</p>
4.3.2	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>1. תמהיל שטח דירות:</p> <p>שטחן העיקרי והשרות המירבי של לפחות 50% ממספר הדירות בכל מגרש לא יעלה על 75 מ"ר.</p> <p>2. מבני עזר:</p> <p>מחסן: תותר הקמת מחסן בשטח של עד 6.0 מ"ר ליח"ד בקומת הקרקע או במרתף. המחסן יבנה כחלק אינטגרלי מהמבנה. שטח המחסן יכלל בשטחי הבניה המותרים.</p> <p>3. פרגולות:</p> <p>תותר הקמת פרגולות. שטח הפרגולה ע"פ תקנות התכנון והבניה.</p> <p>4. מתקני עזר:</p> <p>גז: בלוני גז יוצנעו בנישה מיוחדת.</p> <p>אשפה: פחי אשפה יותקנו עפ"י הוראות מהנדס המועצה.</p> <p>5. חזית מחרית:</p> <p>במגרש 511 תתוכנן חזית מסחרית בקומת הקרקע.</p>
ב	<b>מקלטים</b>
	ע"פ אישור פיקוד העורף.
ג	<b>מרתפים</b>
	גובה המרתפים לא יעלה על 2.40 מ' נטו. גובה חלונות למרתף יותרו עד 90 ס"מ.
ד	<b>חניה</b>
	החניה תהיה תת קרקעית למעט במגרשים 419-401 בהם לפחות 70% מהחניה תהיה תת קרקעית.
ה	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	<p>1. גג:</p> <p>הגג יהיה גג שטוח. לא תותר הקמת כל מתקן על הגג למעט מתקן שיסווה את קולטי השמש ואת הדוד.</p>

4.3	<b>מגורים ג'</b>
	<p>2. גימור חזיתות וגדרות:</p> <p>גמר חזיתות המבנים באישור מהנדס הועדה. בחזיתות הגובלות בשטח ציבורי יוקמו גדרות בנויות בגובה וחומרי גמר עפ"י פרט באישור מהנדס הועדה המקומית.</p>
4.4	<b>מגורים ומסחר</b>
4.4.1	<b>שימושים</b>
	<p>1. בקומת הקרקע מסחר שכונתי וכל שימוש אחר למסחר ומשרדים שאינו גורם למטרדים סביבתיים ובאישור היחידה הסביבתית.</p> <p>2. תותר הקמת מרפאה ו/או קליניקות רפואיות באישור הועדה המקומית.</p> <p>3. מגורים ב-4 קומות מדורגות מעל קומת המסחר. מספר יח"ד לפי טבלת זכויות והוראות בניה סעיף 5.</p> <p>4. במרתפים יותרו התכליות הבאות: חניות, מחסנים, חדרי מכונות ומרחבים מוגנים. חניה.</p>
4.4.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>חניה</b></p> <p>החניה תהיה לפי התקן התקף בתחומי המגרש.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>תותר הקמת פרגולות. שטח הפרגולה ע"פ תקנות התכנון והבניה.</p>
ג	<p><b>מרתפים</b></p> <p>תותר הקמת מרתפים לחניה עד גבול מגרש ובלבד ששטחם הכולל לא יעלה על 70% משטח המגרש.</p>
ד	<p><b>מקלטים</b></p> <p>ע"פ אישור פיקוד העורף.</p>
4.5	<b>שטחים פתוחים</b>
4.5.1	<b>שימושים</b>
	<p>1. גינון אקסטנסיבי בצמחיה שאינה דורשת השקיה.</p> <p>2. שלולית חורף ואגן ניקוז לרבות תשתיות ניקוז בהתאם לתמ"א 3/ב/34.</p> <p>3. מתקני ספורט פתוחים נגישים לציבור.</p>
4.5.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>אקוסטיקה</b></p> <p>במידה וידרש מיגון אקוסטי סוללה או קיר אקוסטי תותר הקמתם כפי שיקבע הדו"ח האקוסטי באופן שלא תיפגע בריכת החורף.</p>
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. השטח מיועד להשאר ככל האפשר במצבו הטבעי.</p> <p>2. תותרנה עבודות פיתוח שמטרתן טיפול מינימאלי בפני השטח על מנת ליצב את פני הקרקע.</p>
4.6	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>





<b>4.6</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. מיועד למבנים לצרכי ציבור על פי דרישות המועצה המקומית ובאישור הועדה המקומית מוסדות חינוך, בריאות, דת ותרבות ומרכז מחזור שכונתי בהתאם לאישור המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>2. תותר הקמת ריכוזי מונים, חדר שנאים, צוברי גז ומתקנים הנדסיים.</p> <p>מגרשי ומתקני חניה ציבורית ודרכים.</p> <p>3. מגרש 701 יהיה לצרכי חינוך בלבד.</p> <p>שטחי השרות התת קרקעיים במגרש 701 מיועדים לחניה ציבורית תת קרקעית.</p> <p>4. עד לפיתוח מגרש 701 במלואו ניתן יהיה לפתח את המגרש לטובת שצ"פ אקסטנסיבי.</p>
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>אקוסטיקה</b>
	<p>מניעת הפרעה למגרשים סמוכים: מגרשי הספורט הפתוחים ימוקמו ככל האפשר רחוק ממגרשי המגורים הגובלים/סמוכים.</p> <p>יבוצע טיפול אקוסטי לאולמות ספורט וכינוס.</p>
ב	<b>מקלטים</b>
	ע"פ אישור פיקוד העורף.
ג	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	<p>גימור חזיתות:</p> <p>גמר חזיתות המבנים באישור מהנדס הועדה.</p>
<b>4.7</b>	<b>מסחר</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגרשים המיועדים להקמת מבנים לבתי קפה ומסעדות.
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>כל היתר בניה יותנה בחוות דעת סביבתית לעניין הנחתת רעש, טיפול באשפה, מטרדי רעש וריחות וכד'.</p>
ב	<b>מקלטים</b>
	ע"פ אישור פיקוד העורף.
ג	<b>גגות</b>
	<p>היתר הבניה יותנה בפתרון שישים דגש על גג המבנה המהווה חזית חמישית נצפית מהמבנים הסמוכים הגבוהים יותר.</p>
<b>4.8</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>שטח פתוח המיועד לגינון, נטיעות, מתקני נופש פנאי וספורט, טיילת שבילים, מסלולי אופניים ומתקנים הנדסיים.</p>
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>



<b>4.8</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
א	<p><b>אקוסטיקה</b></p> <p>מניעת הפרעה למגרשים הסמוכים:</p> <p>היתרי בניה ואישורים להקמת מתקני משחק ומגרשי ספורט יותנו בחוות דעת אקוסטית הקובעת אמצעים להנחתת רעש למפלסים הקבועים בחוק.</p>
ב	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>מתקנים הנדסיים יבלטו מעל פני הקרקע בשיעור שאינו עולה על שליש מגובהו וימוקמו רק במידת הצורך ובאופן שלא יפריע את השימוש השוטף בשצ"פ.</p>
<b>4.9</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>תוואי הדרכים רוחבן והתוויתן יהיה כמצויין בתשריט.</p> <p>בתחום הדרך יותר גינון ופיתוח, שבילי אופניים, התקנת ריהוט רחוב, תאורה, שילוט תמרור וכו'.</p> <p>בתחום הדרך תותר הקמת מתקנים הנדסיים ומבני דרך.</p>
<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. תחנות אוטובוסים:</p> <p>בתכניות הפיתוח יבוצעו מפרצים/הסדרים להעלאת והורדת נוסעים.</p> <p>2. רכב דו גלגלי:</p> <p>בתכנית הפיתוח יובטחו מקומות חניה לרכב דו גלגלי בכמות שלא תפחת מהתקן.</p> <p>3. נטיעת עצים:</p> <p>במדרכות ינטעו עצים נותני צל על מנת לעודד הליכה רגלית.</p>
<b>4.10</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.10.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>תוואי הדרכים רוחבן והתוויתן יהיה כמצויין בתשריט.</p> <p>בתחום הדרך יותר גינון ופיתוח, שבילי אופניים, התקנת ריהוט רחוב, תאורה, שילוט תמרור וכו'.</p> <p>בתחום הדרך תותר הקמת מתקנים הנדסיים ומבני דרך.</p>
<b>4.10.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.11</b>	<b>חניון</b>
<b>4.11.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. חניה ציבורית.</p> <p>2. בתחום החניון יותר גינון ופיתוח, תאורה, שילוט תמרור וכו'.</p>
<b>4.11.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>תרשם זיקת הנאה למעבר רכב והולכי רגל ממגרש 4004 למגרש 506.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	צידו- צידו- ימני שמאלי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
5	3	3	1	2	10	3	45	84	699		150	99	(1) 450	(1) 828	1A		מגורים א'
5	3	3	1	2	10	1	45	76	233		50	33	150	306	2		מגורים א'
5	3	3	1	2	10	2	45	100	466		100	66	300	455	- 103 ,135 ,133 138 ,136 ,143 - - 148 162		מגורים א'
5	3	3	1	2	10	1	45	60	233		50	33	150	389	137 ,134		מגורים א'
3	5	5	1	2	10	8	45	100	1864		100	264	1200	1865	- 163 165		מגורים א'
5	3	3	1	3	12	4	50	117	704		100	164	440	586	- 201 307		מגורים ב'
5	3	3	1	3	12	2	50	62	374		50	84	240	600	308		מגורים ב'
3	(2)	(2)	1	4	15	12	55	113	2212		400	492	1320	1960	- 420 421		מגורים ב'
3	5	5	1	6	22	12	55	339	2512	600	100	492	1320	740	- 401 419		מגורים ג'
4	4	4	1	8	28	28	40	357	5000	840	100	1260	2800	1400	- 501 506 ,503 510 -		מגורים ג'
4	4	4	1	8	28	56	40	300	10820	2500	200	2520	5600	3600	- 504 505		מגורים ג'
4	4	4	1	5	26	14	60	249	3670	(3) 1500	100	(3) 670	1400	1470	511		מגורים ג'
4	4	4	1	1			60	8	120	(4)		(4)	120	1470	511		מסחר
4	4	4	1	6	23	14	40	209	3430	1300	100	630	1400	1644	512		מגורים ג'
(2)	(2)	(2)	1	4	20	32	55	164	6154	(3) 3000		(3) 850	2304	3752	601		מגורים ומסחר
(2)	(2)	(2)	1	1			55	40	1500	(4)		(4)	1500	3752	601		מסחר ומסחר



אחוריתכנון זמין מונה הדפסה 20



תכנון זמין מונה הדפסה 20

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
(2)	(2)	(2)	1	4	20	16	55	134	3702	(3) 2000		(3) 550	1152	2750	602	מגורים	מגורים ומסחר	
(2)	(2)	(2)	1	1			55	40	1100	(4)		(4)	1100	2750	602	מסחר	מגורים ומסחר	
(2)	(2)	(2)	1	4	19		40	224	49400	17600		5300	26500	22077	701		מבנים ומוסדות ציבור	
(2)	(2)	(2)	1	4	19		40	163	2520	285		380	1855	1546	702		מבנים ומוסדות ציבור	
(2)	(2)	(2)	1	4	19		40	162	5085	575		750	3760	3134	703		מבנים ומוסדות ציבור	
(2)	(2)	(2)	1	4	19		40	162	1625	185		240	1200	1004	704		מבנים ומוסדות ציבור	
5	(2)	(2)	1	1	6		40	40	400	50		50	300	1000	802		מסחר	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
4	1A		מגורים א'
4	2		מגורים א'
4	103 - 133, 135, 136, 138, 143 - 148, 162		מגורים א'
4	134, 137		מגורים א'
3	163 - 165		מגורים א'
4	201 - 307		מגורים ב'
4	308		מגורים ב'
5	420 - 421		מגורים ב'
3	401 - 419		מגורים ג'
4	501 - 503, 506 - 510		מגורים ג'
4	504 - 505		מגורים ג'
4	511	מגורים ג'	מגורים ג'
4	511	מסחר	מגורים ג'
4	512		מגורים ג'
(2)	601	מגורים	מגורים ומסחר
(2)	601	מסחר	מגורים ומסחר
(2)	602	מגורים	מגורים ומסחר
(2)	602	מסחר	מגורים ומסחר
(2)	701		מבנים ומוסדות ציבור
(2)	702		מבנים ומוסדות ציבור
(2)	703		מבנים ומוסדות ציבור
(2)	704		מבנים ומוסדות ציבור
4	802		מסחר

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:

- שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת- בשלב היתר הבניה יקבע מיקום שטחי השירות הממ"ד והמחסן (מרתף או קומת הקרקע)
- בנוסף למפורט בטבלה (סה"כ שטחי בניה) יותר לבנות חדר בחלל הגג בשטח של עד 25 מ"ר או חדר יציאה לגג בשטח של עד 25 מ"ר.
- קוי הבנין של המגרשים מסומנים בתשריט. בכל מקרה של סתירה בין הטבלה והתשריט יקבע הסימון בתשריט.
- ניתן להעביר שטחים מקומה לקומה בכל המגרשים. לא ניתן יהיה להעביר זכויות בניה עיקריות מתת הקרקע אל מעל הקרקע.
- ניתן להעביר שטחי בניה ממגרש למגרש עד 15% מהיקף זכויות הבניה במגרשים.

- ו. מספר הקומות או הגובה המירבי אינם כוללים מתקנים טכניים על הגג ואמצעים להסתרתם.
- ז. השטח המדויק (הסופי) של המגרשים יקבע בעת עריכת תשריט לצרכי רישום, לאחר אישור תכנית זו.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) השטח כולל את מגרשי ההשלמה 1B ו-1C.
- (2) כמצויין בתשריט.
- (3) כולל למסחר.
- (4) שטחי שרות כלולים בשטחים של המגורים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים למתן היתרי בניה**

- א. תנאי להיתר בניה/ביצוע עבודות בתחום התכנית יהיה פינוי והפסקת פעילות חוות הגז והריסת המבנים של חוות הגז ובית האריזה. הריסת המבנים תעשה ע"י הבעלים ועל חשבונם.
- ב. תשריט מפה לצרכי רישום בהתאם להוראות ותשריט התכנית יוגש לוועדה המקומית לאישור תוך 8 חודשים מיום אישור התכנית המפורטת. לא ינתנו היתרי בניה אלא בהתאם לתשריט חלוקה באישור הוועדה המקומית.
- ג. היתרי בניה ינתנו רק לאחר אישור תכניות פיתוח כבישים ותשתיות על ידי כל הגורמים המוסמכים ויבטח ביצוען לשביעות רצון המועצה המקומית.
- ד. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון- הגשת דו"ח אקוסטי המתייחס לתחום התכנית לאישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו והטמעת המלצותיו בתחום התכנית.
- ה. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון- הגשת בדיקת איכות אויר בתחום התכנית לאישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.
- ו. תנאי להוצאת היתרים למגרשים מדרום לדרך הגישה לשכונה (כביש 82) יהיה ביצוע הפתרונות האקוסטיים בהתאם לדו"ח האקוסטי.
- ז. תנאי להיתר בניה בתחום יעוד "שטחים פתוחים" יהיה תיאום עם אקולוג רט"ג לנושא בריכת החורף.
- ח. תנאי להיתר בניה ראשון, חיבור בפועל למת"ש קולחי השרון המשודרג..
- ט. היתרי הבניה בתחום התכנית מותנים בהקמתם של מבנים לצרכי ציבור ובפיתוחם של שטחים ציבוריים פתוחים לשירות שכונת המגורים שתוקם על פי תכנית זו להנחת דעת מהנדס המועצה המקומית.
- י. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכניות לאישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו למיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור.
- יא. תנאי להיתר בניה אישור רשות הניקוז לנספח ניקוז מפורט.
- יב. תנאי להוצאת היתר בניה אישור לתכנית פיתוח כוללת שתאושר ע"י הוועדה המקומית בתיאום עם המועצה המקומית.
- יג. תנאי להיתר בניה במגרש מסחרי 802 יהיה אישור הוועדה המקומית ותיאום עם המועצה המקומית להבטחת מינימום פגיעה סביבתית במגרש המגורים הסמוך.
- יד. תנאי להיתר בניה בתחום התכנית יהיה סיום הליך האיחוד וחלוקה (סעיף 6.13 בתכנית מס' הצ/1-1/374 א.).
- טו. תנאי להוצאת היתר בניה במגרש 701 יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח לכל תחום השב"צ.
- טז. תנאי להוצאת היתרים בשכונה יהיה אישור הוועדה המקומית להסדרי התנועה לאורך דרך רבין.
- יז. תנאי להיתר בניה יהיה תכנית פיתוח כוללת בקנ"מ של 500:1 כמפורט בסעיף 6.8, באישור הוועדה המקומית ותיאום עם המועצה המקומית אבן יהודה.



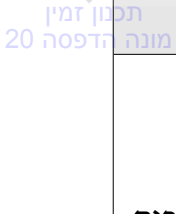

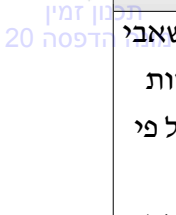
**6.2**

**חניה**

החניה תהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה .  
 בתחומי המגרשים תוקצה חניה עבור חניית אורחים על קרקעית בהיקף של 10% מיח"ד, למעט מגורים א'.  
 במגורים ג' החניה תהיה תת קרקעית למעט במגרשים 409-401 בהם לפחות 70% מהחניה תהיה תת קרקעית.

<p><b>6.3 חלוקה לתאי שטח</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>ניתן לפצל ולאחד מגרשים ע"פ תשריט חלוקה שיוגש לכל מגרש בשלמות באישור הועדה המקומית.</p>	
<p><b>6.4 סביבה ונוף</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>הנחיות סביבתיות :</p> <p>א. מניעת רעש : נדרשת עמידה בהוראות החוק למניעת מפגעים התשכ"א 1961, התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשע"א 1992 והתיקון משנת 2010.</p> <p>* עבודות ההקמה והבניה תבוצענה בין השעות 7:00 ו-19:00 בלבד.</p> <p>* מפלסי הרעש ממערכת למיזוג אויר ואיוורור יעמדו בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990.</p> <p>ב. פסולת : בתא שטח 916, השטח המסומן בנספח הבינוי כ"מרכז מחזור שכונתי" ישמש למיון, הפרדה, דחיסה והעברה למיחזור.</p> <p>יוקם חדר אשפה/מתחם אשפה בגודל מתאים להצבת מתקנים לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למיחזור.</p> <p>1. חדר האשפה/מתחם האשפה יתוכננו באופן המאפשר מניעת מטרדי ריח ומפגעים.</p> <p>2. אישור מהנדס הועדה לבינוי המוצע יהווה תנאי להיתר בניה.</p> <p>3. אישור מהנדס הועדה כי יישום הפתרונות בוצע לשביעות רצונו יהווה תנאי למתן טופס 4.</p> <p>ג. טיפול בפסולת ועודפי עפר בזמן ההקמה :</p> <p>נספח עודפי העפר מצביע כי עודפי העפר באתר פחותים מ-100,000 מ"ק.</p> <p>בחומרי המילוי (מצע ב' וחומר מילוי נברר) יעשה שימוש בחומרים ממוחזרים בהיקף של 20% לפחות וזאת בכפוף לתקנים והמפרטים הרלוונטים.</p> <p>ד. שטחים פתוחים ובריכת החורף :</p> <p>1) שטחי התארגנות לא ימוקמו בתחומי יעוד "שטחים פתוחים.</p> <p>2) שטחי עירום לא ימוקמו בתחומי יעוד קרקע "שטחים פתוחים.</p> <p>3) בשורת המבנים הגובלת בבריכת החורף התאורה תהיה בעלת פיזור מוגבל למניעת זיהום אור.</p> <p>4) ינטעו עצים גבוהים בגבול הבינוי הדרומי.</p> <p>5) תנאי להיתר בניה/ביצוע עבודות אחרות בתחומי יעוד "שטחים פתוחים" או עבודות הצפויות להשפיע על יעוד זה יהיה תיאום עם אקולוג רט"ג לנושא בריכת החורף.</p> <p>ה. עצים בוגרים :</p> <p>נספח העצים הבוגרים של התכנית אושר בתאריך 5/6/2012 ע,י פקיד היערות אזור מנשה השרון. עפ"י הנספח ומכתב פקיד היערות :</p> <p>1) יועתקו : 5 עצי אלון, 6 עצי תות ועץ דקל.</p> <p>2) יכרתו : 32 עצים מסוגים שונים.</p> <p>3) ישומרו : 42 עצי אקליפטוס ו-19 עצי אלון.</p> <p>כל העתקה ו/או כריתה תיעשה אך ורק בכפוף לרישוי ע"פ פקודת היערות.</p> <p>ו. קרינה אלקטרו מגנטית :</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה היתר קרינה מפורט לסוג לכל מתקני החשמל המתוכננים בתחום התכנית והמצריכים היתר סוג (קווי הולכה, קווי חלוקת חשמל, שנאים וארונות חשמל).</p> <p>ז. אסבסט :</p> <p>פירוק מבנים וגגות מחופים בלוחות אסבסט צמנט קיימים יעשה ע"פ תכנית עבודה מאושרת (תוך בדיקת ניטור סביבתית RTM2 אם תדרש). האסבסט המפורק יארז במשטחים מנויילנים היטב וישלח להטמנה באתרים מאושרים ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ח. הצללות :</p>	



	<b>6.4 סביבה ונוף</b>	<p>ההצללות במבנים בתחום התכנית תהיינה חיצוניות בחזיתות הפונות לשמש. ט. ניקוז מי מזגנים במבנים יתוכננו מערכות לניקוז מי מזגנים שיופנו להשקיה בתחומי המגרש.</p>
 תכנון זמין מונה הדפסה 20	<b>6.5 הנחיות מיוחדות</b>	<p>א. לא ינתן טופס 4 לחיבור חשמל עד אשר יבוצע פיתוח השטח של כל המגרש כמסומן בתכנית ההגשה בשלמותו לשביעות רצונו של מהנדס הועדה. ב. עבודות ההקמה והבניה יבוצעו בין השעות 07:00 עד 19:00 בלבד. ג. התשתיות בכל תחום התכנית (מים, ביוב, חשמל, תקשורת וכ"ו) תהיינה תת קרקעיות.</p>
 תכנון זמין מונה הדפסה 20	<b>6.6 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>	<p>א. מים: אספקת שתיה תעשה מרשת המים המרכזית של אבן יהודה. צנרת המים תותקן בהתאם להוראות מחלקת המים העירונית ולתקנים הקיימים (משרד הבריאות, מנהל המים). יותר מעבר קווי מים דרך מגרש למשנהו בעת הצורך. ב. ביוב: תנאי לטופס 4 (איכלוס), חיבור כל המבנים למערכת הראשית של אבן יהודה. בכל המבנים יותקנו צינורות לכלים סניטריים המאפשרים את חיבורם למערכת הביוב בהתאם לתקנים. יותר מעבר קווי מים דרך מגרש למשנהו בעת הצורך</p>
 תכנון זמין מונה הדפסה 20	<b>6.7 חשמל</b>	<p>תחנות שנאים: תחנות שנאים במגרשים למבנים ומוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים יבנו בתחומי קווי הבנין.</p>
 תכנון זמין מונה הדפסה 20	<b>6.8 בינוי ו/או פיתוח</b>	<p>תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור הועדה המקומית לתכנון מפורט של השטח. תכנית הפיתוח תוגש בקני"מ של 1:500 ותכלול את הנושאים הבאים: 1. מערך השבילים, לרבות שבילי אופניים, מדרכות ושטחים פתוחים בתחום התכנית. 2. פרטים ואלמנטים במגרשים הציבוריים והפרטיים של הגדרות, הקירות התומכים, המדרכות, שבילי האופניים, מדרכות, ספסלים וכיוצ"ב. 3. תכנית שתילה ונוף, כולל סוגים וגוונים. במדרכות ובשבילי האופניים ישתלו עצים רחבי צל, רבים ככל הניתן. באזורי החניה יינטעו עצים בוגרים ביחס של עץ אחד לכל ארבע חניות. 4. תכנון השטחים הציבוריים, האזורים המשותפים הפתוחים במגרשי המגורים 5. טיפול נגר העילי בהתאם לנספח הניקוז. 6. פתרונות פינוי אשפה וגזם, מיקום מרכזי מחזור. 7. מבני תשתית. 8. תאורת רחוב, כולל הצעה לגופי תאורה ומיקום מרכזיות</p>
 תכנון זמין מונה הדפסה 20	<b>6.9 ניהול מי נגר</b>	<p>א. לאור כך שתחום התכנית מצוי באזור רגישות א' לפי תמ"א 4/ב/34 וכן בשטח לשימור משאבי מים על פי תשריט הנחיות הסביבתיות של תמ"א 35, תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור רשות ניקוז שרון לפתרונות הניקוז שיוצגו בתכנית הבקשה להיתר בניה. פתרונות הניקוז ייערכו על פי עקרונות בניה משמרת מים (תוך שימוש בחמרי סלילה חדירים וכד') כך שמירב הנגר העילי יישאר בתחום התכנית להגברת חלחול מי התהום. פיתוח השטח ייפנה את מי הנגר אל שטחים שאינם מבונים. בכל מקרה ניקוז האתר ישתלב במערכת הניקוז הטבעית באזור. ב. מסביב למגרשים יתוכנן קיר נקיון בגובה 0.5 מטר.</p>



<p><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>ג. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.  ד. תובטח תכסית פנויה של 15% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.  ה. 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'.  ו. תנאי למתן היתר בנייה - אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התשי"ל - 1970.</p>	
<p><b>היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>יגבה על פי חוק.</p>	
<p><b>הוצאות הכנת תוכנית</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>1. בעלי הזכויות בשטח התכנית יישאו בהוצאות עריכתה ביצועה ורישומה של התכנית לפי חלקו היחסי של שווי השטח שבבעלותם, ביחס לכלל שווי השטחים שבתחום התכנית בהתאם לסעיף 69(12) לחוק התכנון והבניה ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה תשס"ט-2009).  2. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר תשלום הוצאות התכנית או הבטחת תשלומן.</p>	
<p><b>עתיקות</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>בתחום התכנית קיים שטח עתיקות המוכרז ע"י רשות העתיקות מתוקף הוראות חוק העתיקות התשלי"ח, 1978 ויחולו על שטח זה החוק האמור.</p>	
<p><b>פעילות חקלאית</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>שימוש חקלאי בקרקע:  עד להוצאת היתר הבניה הראשון בתחום התכנית, ניתן יהיה להמשיך ולעבד את הקרקע.</p>	
<p><b>הפקעות ו/או רישום</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, או בדרך אחרת.</p>	
<p><b>חלוקה ו/או רישום</b></p>	<p><b>6.15</b></p>
<p>1. הבעלים/היזם יגיש לאישור הוועדה המקומית תכנית/תשריט חלוקה לכלל שטח התכנית בתוך 6 חודשים ביום אישור התכנית.  תנאי למתן היתרים בתחום התכנית יהיה אישור תשריט החלוקה על ידי הוועדה המקומית והגשת תצ"ר.  2. רישום- לא ינתן טופס 4 או אישור לאכלוס אלא לאחר רישום החלוקה בלשכת רישום המקרקעין.  3. רישום החלוקה יעשה על ידי הבעלים/היזם ועל חשבונם.</p>	



**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

## 7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע בתוך 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 457-0525162 שם התוכנית: אבן יהודה-לב הפארק  
 עורך התוכנית: אדריכל דב קורן תאריך: \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד (במגרש)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה (למגרש במ"ר) (2)	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת	מעל לגובה המזערי (מ"ר)
			עיקרי	שרות (1)	עיקרי	שרות										
													עיקרי	שרות		
מגורים א'	101-133 135-136 138-143 148-162	455	---	100	66	300	45	4.4	2	100	466	---	100	66	300	
	134 137	389	---	50	33	150	45	2.4	1	60	233	---	50	33	150	
	163-165	1865	---	100	264	1,200	45	4.29	8	100	1864	---	100	264	1,200	
מגורים א"ב	201-307	586	---	100	164	440	50	6.6	4	117	704	---	100	164	440	
	308	600	---	50	84	240	50	3.45	2	62	374	---	50	84	240	
מגורים ב'	420-421	1,960	---	400	492	1,320	55	8.7	12	113	2,212	---	400	492	1,320	
מגורים ג'	401-419	740	600	100	492	1,320	55	16.2	12	339	2,512	600	100	492	1,320	
	501-503 506-510	1,400	840	100	1260	2,800	40	20	28	357	5,000	840	100	1260	2,800	
	504-505	3,600	2,500	200	2520	5,600	40	15.6	56	300	10,820	2,500	200	2520	5,600	
	512	1,644	1,300	100	630	1,400	40	9.5	14	209	3,430	1,300	100	630	1,400	
	511	1,470	1,500	100	670	1,400	60	9.5	14	257	3,790	1,500	100	670	1,400	
			---									---			מסחר 120	



יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש / מזערי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד (במגרש)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ		מס' תא שטח	גודל מגרש / מזערי (מ"ר)				
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת			מספר קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות (1)	עיקרי	שרות													
מסחר	802	1,000	50	---	50	300	400	---	---	40	400	50	---	5					
מבנים ומוסדות ציבור	701	22,077	5,300	---	224	49,400	17,600	---	---	224	49,400	17,600	---	כמצויין בתשריט					
	702	1,546	380	---	163	2,520	285	---	---	163	2,520	285	---						
	703	3,134	750	---	162	5,085	575	---	---	162	5,085	575	---						
	704	1,004	240	---	162	1,625	185	---	---	162	1,625	185	---						
מגורים ומסחר	601	3,750	850	---	203	7,654	3,000	8.5	32	203	7,654	3,000	---	כמצויין בתשריט					
	602	2,750	מגורים 2,304	---	173	4,802	2,000	5.8	16	173	4,802	2,000	---						
			מסחר 1,500																
		מגורים 1,152																	
		מסחר 1,100																	

**הערות לטבלה:**

- (1) בשלב היתר הבניה יקבע מיקום שטחי השירות הממ"ד והמחסן (מרתף או קומת הקרקע)
- (2) בנוסף למפורט בטבלה יותר לבנות חדר בחלל הגג בשטח של עד 25 מ"ר או חדר יציאה לגג בשטח של עד 25 מ"ר.
- (3) קוי הבנין של המגרשים מסומנים בתשריט. בכל מקרה של סתירה בין הטבלה והתשריט יקבע הסימון בתשריט.
- (4) ניתן להעביר שטחים מקומה לקומה בכל המגרשים. לא ניתן יהיה להעביר זכויות בניה עיקריות מותת הקרקע אל מעל הקרקע.
- (5) ניתן להעביר שטחי בניה ממגרש למגרש עד 15% מהיקף זכויות הבניה במגרשים.
- (6) מספר הקומות או הגובה המירבי אינם כוללים מתקנים טכניים על הגג ואמצעים להסתרתם.