

הוראות התכנית

תכנית מס' 457-0469098

שינוי זכויות קטע תכנית באבן יהודה הצ/מק/1-1/519/1



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

התכנית מגדילה שטחי בניה משנה קוי בנין, וקובעת הסדרי גישה והנחיות לשפ"פ. כולל איחוד וחלוקה בחלק מתחום מהתכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי זכויות קטע תכנית באבן יהודה הצ/מק/1-1/519

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
457-0469098

שטח התכנית
1.2
6.739 דונם

סוג התכנית
1.4
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
62 א (א) (1), 62 א (א) (16), 62 א (א) (2), 62 א (א) (3),
62 א (א) (4), 62 א (א) (9)

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
איחוד ו/או חלוקה בהסכמת 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	190275
קואורדינאטה Y	687071

1.5.2 תיאור מקום

תחום תכנית הצ/1-1/151 רח' ההדרים אבן יהודה, ליד רחוב האלה 16.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אבן יהודה - חלק מתחום הרשות:

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
8016	מוסדר	חלק	462-467	468

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
הצ/1/1/151	2535 - א2535, 2540 - 2535

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
הצ/1/1/100	החלפה	התכנית בוטלה ע"י הצ/100/1-1א	3681	3703	17/07/1989
הצ/1/1/100/א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/1/1/100/א. הוראות תכנית הצ/1/1/100/א תחולנה על תכנית זו.	4799	5441	29/08/1999
הצ/1/1/122/א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/1/1/122/א. הוראות תכנית הצ/1/1/122/א תחולנה על תכנית זו.	6471	6365	11/09/2012
הצ/1/1/151	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/1/1/151 ממשיכות לחול.	6584	4433	30/04/2013
הצ/1/1/200	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/1/1/200. הוראות תכנית הצ/1/1/200 תחולנה על תכנית זו.	3643	2490	30/03/1989
הצ/122	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/122. הוראות תכנית הצ/122 תחולנה על תכנית זו.	2389		24/11/1977
הצ/122/6/א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/122/6/א. הוראות תכנית הצ/122/6/א תחולנה על תכנית זו.	2726		09/07/1981
הצ/122/6/ג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/122/6/ג. הוראות תכנית הצ/122/6/ג תחולנה על תכנית זו.	2855		07/10/1982

הערה לטבלה:

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עודד דוויק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עודד דוויק		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		15: 51 28/07/2017	עודד דוויק	28/07/2017	2		רקע	זכויות בניה מאושרות
כן	טבלת הקצאות, איחוד וחלוקה בהסכמה.	10: 32 29/05/2018	עודד דוויק	01/05/2018	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	הבינוי יהיה מחייב לענין מיקום הכניסות למגרש, מיקום תאי החניה, והסדרי ורדיוסי התנועה, לגבי גובה 0.0 וגובה המבנה תכנית הבינוי מנחה. מתכנן הבניה אדר' גבי טטרו,	12: 35 23/08/2020	עודד דוויק	28/07/2017	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא		13: 20 19/01/2020	עודד דוויק	19/01/2020	1	1: 500	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

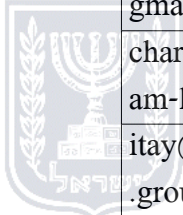
1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	זכי שובי			אבן יהודה	(1)	2	052-4422777		shubizaki@gmail.com
	פרטי	אביב מוזס			נתניה	(2)	18	054-8030589		moses.aviv@gmail.com
	פרטי	אפרת שכטר			רעננה	(3)	15	09-7426710	09-7713775	
	פרטי	איתן מיטל			רעננה	(4)	15	09-7426710	09-7413775	
	פרטי	יובל מיטל			רעננה	(5)		09-7426710	09-7413775	
	פרטי	נאוה מיטל			רעננה	(6)	15	09-7426740	09-7413775	
	פרטי	רוית פסל מיטל			רעננה	(6)	15	09-7426710	09-7413775	
	פרטי	איתי מרינברג			רעננה	(7)	12	054-6720710		itai@indigo.group.co.il
	פרטי	גיל מרינברג			רעננה	(8)	12	054-6720710		gilmarinberg@hotmail.com
	פרטי	שלי מרינברג			רעננה	(8)	12	054-6720710		shellimarinberg@walla.com
	פרטי	פנחס פול טטרו			אבן יהודה	(9)		054-2664632		poli@topcapilal.co.il
	פרטי	מרים מורן לוס			תל אביב-יפו	(10)		054-2437698		charlie@adam-law.com
	פרטי	איגור מאיר			נתניה	(11)		052-4422777		zakishubi@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אורית מיטל			תל אביב- יפו	(10)		052-4422777		zakishubi@gmail.com
	פרטי	זאב מיטל			תל אביב- יפו	(10)		050-5278588		charlie@adam-law.com
	פרטי	עדי מרינברג			רעננה	(12)		054-6720710		itay@indigo.group.co.il
	פרטי	ניצן חן רזאל			עזריאל	(13)	151	050-4568878		nrazel@gmail.com
	פרטי	רות רזאל			עזריאל	(14)	151	050-4568877		ruthrael@gmail.com
	פרטי	יואב שמשוני			אבן יהודה	(15)		054-6271428		yoav@shimshoni-sharon.com

הערה למגיש התכנית:

- (1) כתובת: כליל החורש 2 תד 4020 האבן יהודה.
- (2) כתובת: אהוד מנור 18 נתניה.
- (3) כתובת: רעננה רח החורשה 15.
- (4) כתובת: החורשה 15 רעננה.
- (5) כתובת: רח החורשה 15 רעננה.
- (6) כתובת: רח' החורשה 15 רעננה.
- (7) כתובת: רעננה קרן היסוד 12/13.
- (8) כתובת: אצל וולף חטיבת גבעתי 1/19 רעננה.
- (9) כתובת: אבן יהודה.
- (10) כתובת: משרד אדם דניאל פריש 3 תל אביב.
- (11) כתובת: נתניה.
- (12) כתובת: רעננה חטיבת גבעתי 1/19 (אצל וולף).
- (13) כתובת: ינוש קורצ'יאק 13 רעננה.
- (14) כתובת: ינוש קורצ'יאק 13, רעננה.
- (15) כתובת: האורן 75 משמר איילון.



משרד תכנון ומתקנים
מונה הדפסה 56



משרד תכנון ומתקנים
מונה הדפסה 56

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
shubizaki@gmail.com		052-4422777	2	(1)	אבן יהודה			זכי שובי	פרטי
	09-7413775	09-7426710	15	(2)	רעננה			איתן מיטל	פרטי
itai@indigo.group.co.il		054-6720710	12	(3)	רעננה			איתי מרינברג	פרטי

(1) כתובת: כליל החורש 2 האבן יהודה.

(2) כתובת: רעננה רחוב החורשה 15.

(3) כתובת: חטיבת גבעתי 1/19 רעננה (אצל וולף).

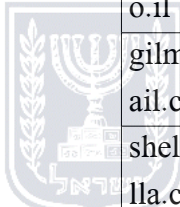
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
ina_handasa@even-yehuda.muni.il		09-8915006	53	(1)	אבן יהודה	מ.מ. אבן יהודה				בבעלות רשות מקומית
shubizaki@gmail.com		052-4422777	2	(2)	אבן יהודה			זכי שובי		בעלים
moses.aviv@gmail.com		054-8030589	18	(3)	נתניה			אביב מוזס		בעלים
	09-7413775	09-7426710	15	(4)	רעננה			איתן מיטל		בעלים
	09-7713775	09-7426710	15	(5)	רעננה			אפרת שכטר		בעלים
	09-7413775	09-7426710	15	(4)	רעננה			יובל מיטל		בעלים
	09-7413775	09-7426740	15	(6)	רעננה			נאוה מיטל		בעלים
	09-7413775	09-7426710	15	(5)	רעננה			רוית פסל מיטל		בעלים
charlie@adam-law.com		050-5278588		(7)	תל אביב-יפו			זאב מיטל		בעלים
charlie@adam-law.com		03-6078888		(8)	תל אביב-יפו			אורית מיטל		בעלים

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
itai@indigo.group.co.il		054-6720710	12	(9)	רעננה			איתי מרינברג		בעלים
gilmarinberg@hotmail.com		054-6720710	12	(10)	רעננה			גיל מרינברג		בעלים
shellimarinberg@walla.com		054-6720710	12	(10)	רעננה			שלי מרינברג		בעלים
nrazel@gmail.com		050-4568878	13	(11)	רעננה		999999	ניצן חן רזאל		בעלים
ruthrazel@gmail.com		050-4568877	13	(12)	רעננה			רות רזאל		בעלים
poli@topcapilal.co.il		054-2664632		(13)	אבן יהודה			פנחס פול טטרו		בעלים
charlie@adam-law.com		054-2437698		(7)	תל אביב-יפו			מרים מורן לוס		בעלים
zakishubi@gmail.com		052-4422777		(14)	נתניה			איגור מאיר		בעלים
itay@indigo.group.co.il		054-6720710		(10)	רעננה			עדי מרינברג		בעלים
yoav@shimshoni-sharon.com		054-6271428		(15)	אבן יהודה			יואב שמשוני		בעלים

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מיטל זאב, ת.ז. בנסח 00041934.

- (1) כתובת: רחוב המייסדים.
- (2) כתובת: כליל החורש 2 תד 4020 האבן יהודה.
- (3) כתובת: אהוד מנור 18/18 נתניה.
- (4) כתובת: רעננה, החורשה 15.
- (5) כתובת: רעננה רח החורשה 15.
- (6) כתובת: רעננה, רח החורשה 15.
- (7) כתובת: משרד אדם דניאל פריש 3 תל אביב.
- (8) כתובת: דניאל פריש 3 תל אביב משרד אדם צ.בוזגלו.
- (9) כתובת: רעננה קרן היסוד 12/13.
- (10) כתובת: אצל וולף חטיבת גבעתי 1/19 רעננה.



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 56



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 56

(1) כתובת : רחוב המייסדים.

(11) כתובת: יאנוש קורצ'אק 13 רעננה.

(12) כתובת: רח ינוש קורצ'ק 13 רעננה.

(13) כתובת: אבן יהודה.

(14) כתובת: נתניה.

(15) כתובת: האורן 75 ב', משמר איילון.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עודד דוויק	6202	דוויק אדריכלים	רעננה	(1)	8	052-6663458	153-9-7740663	dweck@wall a.co.il

(1) כתובת : רעננה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 56

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**

התאמת זכויות, לשיפור הרווחה התכנונית למבנים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה בשיעור 50 מ"ר למגרש. בסמכות הועדה לפי סעיף 62(א), 16, א, 2 לחוק.
2. כניסה חיצונית למרתף בהקלה לפי סעיף 62 (א) א' 9, לחוק
3. קביעת קווי בנין, בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62(א) 4 לחוק. קו בנין אחורי למזרח שינוי מ: 10 מ' ל: 0.0. קו בנין קדמי 2.0 מ' (ללא שינוי), קו בנין צדדי 3.0 מ' (ללא שינוי).
4. הגדלת תכסית בהקלה, מ: 36.6% ל: 50%, בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62(א) 9 לחוק.
5. שינוי חלוקת שטחי הבניה העיקריים בין הקומות, בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62(א) 9 לחוק.
6. איחוד וחלוקה בהסכמה של מגרשים, בחלק מתחום התכנית, בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62(א) 1 לחוק.
7. הארכת דרך לצורך גישה למגרש, בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62(א) 2, א, לחוק.
8. שינוי שטח מגרש מינימלי בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 (א) א' 7, לחוק.
9. התאמת שטחי ממ"ד לפי סעיף 151ג' לחוק.
10. קביעת תנאים ודרישות למתן היתרים לבניה ופיתוח.

תכנון זמין
מונה הדפסה 56תכנון זמין
מונה הדפסה 56

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	2540 - 2535
שטח ציבורי פתוח	2586, 2585
שטח פרטי פתוח	3540 - 3535
דרך משולבת	2550

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	2540 - 2536
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	2550
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	2535
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח פרטי פתוח	3535
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	2586, 2585

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	3,590	53.27
שטח פרטי פתוח	2,798	41.52
שטח ציבורי פתוח	351	5.21
סה"כ	6,739	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	60.52	0.90
מגורים ב'	3,593.35	53.41
שטח פרטי פתוח	2,792.14	41.50
שטח ציבורי פתוח	282.26	4.20
סה"כ	6,728.27	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	בניית בתי מגורים בני 4 יח"ד או 2 קוטג'ים בני 2 יח"ד כ"א.
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>1. תותר בניית 4 יח"ד 2 בק"ק מעל מרתף ו: 2 בקומה ב'. לחילופין 4 יח"ד בקוטג'ים דו קומתיים תכנון זמין מונה הדפסה 56 עם מרתף וקומת גג.</p> <p>2. צורת הגג-בגג שטוח יהיו המעקות עד 1.3 מטר מפני הגג. תותר יציאה לגג בתנאי שישמר הגובה המירבי המותר של המבנה. בגג משופע-רעפים בשיפוע מירבי של 50%.</p> <p>בסמכות הועדה המקומית לאשר פיתרון שונה.</p> <p>3. חומר קירות חוץ-חומרי הבניין וצורת הגימור יהיו על פי החלטת הועדה המקומית ויצוינו בבקשה להיתר.</p> <p>4. דודי שמש-בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוד בעיצוב הגג או יוסתרו על ידי מסתור מתאים לפי קביעת הועדה המקומית.</p> <p>5. אנטנות טלוויזיה-בסמכות הועדה המקומית לדרוש התקנת אנטנה מרכזית עם חיבורים מרכזיים לקבוצת בתים.</p> <p>6. חיבורי מערכת תשתית-כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל מתח נמוך, תקשורת, גז וכולי יהיו תת קרקעיים על פי תוכנית פיתוח באישור הועדה המקומית.</p> <p>7. גדרות-חומר ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו על פי הוראות הועדה המקומית.</p> <p>8. תליית כביסה -יינתן פיתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר מהכביש.</p> <p>9. מיכלי גז ודלק-ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מן הכביש.</p> <p>10. סככות חנייה-מיקום ועיצוב הסככות וחומרי הגמר יהיו בהתאם לתוכנית פיתוח שתאושר על ידי הועדה המקומית.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>חישוב אחוזי הבניה יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה חישוב שטחים התשנ"ב-1992 על תיקוניהן. בכל חלקה תותר בניית 4 יח"ד כטיפוס גן-גג עפ"י תכנית הצ/1-151/1 או כקוטג'ים כמתוכנן בבינוי. גובה הבניינים יהיה ממפלס 0.0 אשר יקבע בתכנית פיתוח מאושרת. בחלופת קוטג'ים תותר הקמת שתי קומות עיקריות ובנוסף קומת מרתף וקומת גג כמצוין בבינוי. חמרי הגמר של הבנין יהיו עפ"י הוראות הועדה המקומית ותכנית הפיתוח המאושרת.</p> <p>כל עבודות פיתוח השטח יהיו בהתאם לתוכנית פיתוח כוללת לכל תחום התוכנית ועל פי היתרי הבנייה שיוצאו על ידי הועדה המקומית לרבות משטחים ציבוריים או פרטיים.</p> <p>גדרות בגבולות המגרשים-גובה עליון של גדר בנויה לא יעלה על 1.8 מהצד השכן ו 1.2 מחזית המגרש כולל קיר תומך</p> <p>בסמכות הועדה המקומית לדרוש פיצול קירות תומכים בגובה של מעל 1.8 מטר ל 2 מדרגות או יותר</p> <p>גובה גדר קדמית בנויה לאורך 30 מטר מצומת יהיה עד 0.6 מטר מהמדרכה</p> <p>לא יותר מילוי שטח נמוך למפלס גבוה יותר מ 0.3 מטר מהנקודה הנמוכה של המגרש מהדרוש לניקוזו למערכת הציבורית או לשטח ציבורי אלא במסגרת תוכנית פיתוח כוללת למתחם או לפי קביעה אחרת של הועדה המקומית.</p> <p>כל אתר חפור או אתר עם קרקע מילוי יתוכנן על פי דרישת הועדה המקומית לשילובו בסביבה</p>

4.1	מגורים ב'
	מתקני אשפה יהיו על פי פרטים אחידים בהתאם לשיטת האיסוף של המועצה המקומית, מיקום מתקנים ותיאומם יצויין בבקשות להיתרי בנייה.
ג	חניה מספר מקומות החניה לכל יח"ד יקבע על פי תקן החניה שיהיה בתוקף בעת מתן ההיתר בניה ניתן לקרות מקום חניה אחד. עקרונות החניה כפי שמסומנים בנספח הבינוי יהיו מנחים
ד	זיקת הנאה תותר זכות גישה ליח"ד אחוריות דרך התחום המסומן לזכות מעבר בתשריט ותרשם בתחום המגרשים זיקת הנאה בהתאם.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים גינון, מגרשי משחקים, מקלטים ציבוריים, שבילים, גדרות פיתוח צבורי, מתקנים הנדסיים לתועלת השכונה. פרט למגרש 2541 לפי הצ/1-1/151, הגובלת בדרך 4 בו לו תותר כל בניה לרבות מקלטים הכל בהתאם לתכנית פיתוח באישור הועדה המקומית.
4.2.2	הוראות
4.3	שטח פרטי פתוח
4.3.1	שימושים שטחי גינון ונטיעות פרטיים, גדרות ושבילים, אסורה בנייה פרט לגדרות וריצופים
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תותר בניית גדרות שבילים ומשטחים מרוצפים.
4.4	דרך משולבת
4.4.1	שימושים תשמש לגישה למגרש הצפוני ולשצ"פ, תיסלל ותגונן עפ"י תכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדסת הועדה.
4.4.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

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)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(11) 2	(10) 0	(9) 0	(9) 0	(8) 2	(6) 4	(5) 50	(4) 220		(3) 156	(2) 560	(1) 600	2535		מגורים ב'			
(11) 2	(10) 0	3	3	(14) 2	4	50	(13) 220		(12) 156	(2) 560	(1) 591	- 2536 2539		מגורים ב'			
(11) 2	(10) 0	3	3	(18) 2	(6) 4	(17) 50	(16) 220		(15) 156	(2) 560	(1) 614	2540		מגורים ב'			

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתייחס למ"ר מינימום, הערה: או כמסומן בתשריט.

(2) הערך מתייחס למ"ר מקסימום, הערה: ס"ה למגרש.

(3) הערך מתייחס למ"ר מקסימום, הערה: ס"ה למגרש. לכל יח"ד: ממ"ד עפ"י הוראות פקוד העורף - 12 מ"ר. היתרה כולל - חדר מדרגות, חניה מקורה..

(4) הערך מתייחס למ"ר מקסימום, הערה: למגרש, תותר הבלטת חצרות אנגליות ובלבד שההבלטה נועדה לאוורור המרתף ואינה חורגת יותר מ: 1.0 מ' מקו הבנין. השמוש במרתף יהיה לשטחי שרות ולצרכי המשפחה בלבד, גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.4 מ'.

(5) הערך מתייחס ל% מתא שטח מקסימום.

(6) הערך מתייחס ל מקסימום, הערה: למגרש.

(7) הערך מתייחס למטר מקסימום, הערה: משיא גג משופע ועד הכניסה הראשית. גובה הבנין 10 מ' מגובה 0.0 של הבית ועד שיא גג הרעפים של קומת הגג. גובה קומת עמודים יהיה 2.2 מ' בלבד..

(8) הערך מתייחס ל מקסימום.

(9) לכוון שפ"פ.

(10) לכוון השפ"פ.

(11) כמסומן בתשריט.

(12) הערך מתייחס למ"ר מקסימום, הערה: ס"ה למגרש. מזה לכל יח"ד: ממ"ד עפ"י הוראות פיקוד העורף - 12 מ"ר, היתרה - כולל ח' מדרגות, חניה מקורה..

(13) למגרש, תותר הבלטת חצרות אנגליות ובלבד שההבלטה נועדה לאוורור המרתף ואינה חורגת יותר מ: 1.0 מ' מקו הבנין. השמוש במרתף יהיה לשטחי שרות ולצרכי המשפחה בלבד, גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.4 מ'..



תכנון זמין
הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

(14) הערך מתיחס ל מקסימום.

(15) הערך מתיחס למ"ר מקסימום, הערה: ס"ה למגרש. לכל יחיד: ממ"ד עפ"י הוראות פקוד העורף - 12 מ"ר, היתרה כולל - חדר מדרגות, חניה מקורה..

(16) הערך מתיחס למ"ר מקסימום, הערה: למגרש, תותר הבלטת חצרות אנגליות ובלבד שההבלטה נועדה לאוורור המרתף ואינה חורגת יותר מ: 1.0 מ' מקו הבנין. השמוש במרתף יהיה לשטחי שרות ולצרכי המשפחה בלבד, גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.4 מ'.גרש, ..

(17) הערך מתיחס ל% מתא שטח מקסימום.

(18) הערך מתיחס ל מקסימום.






תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
<p>תכנית בינוי ופיתוח מפורטת תוגש לאחר מתן תוקף לתכנית לאישור המועצה והועדה המקומית לכל תחום התכנית כתנאי למתן היתרי בניה. ותאושר ע"י הועדה המקומית. התכנית תכלול הוראות לענין העיצוב האדריכלי של המבנים לשביעות רצון מהנדסת הועדה. לא תותר בניה או חניה בתחום האסור עפ"י הוראות תת"ל 43 ("קו בנין").</p>	
6.2	חלוקה ו/ או רישום
<p>א. הבעלים / היזם יגיש לאישור הועדה המקומית תכנית/תשריט חלוקה לצרכי רישום בהתאם לסעיף 125 לחוק לכלל שטח התכנית בתוך 6 חודשים מיום אישור התכנית. תנאי למתן התרים יהיה אישור תשריט החלוקה ע"י הועדה המקומית והגשת תצ"ר. ב. רישום- לא יינתן טופס 4 או אישור לאיכלוס אלא לאחר רישום החלוקה בלשכת רישום המקרקעין. ג. רישום החלוקה ייעשה על ידי הבעלים/היזם ועל חשבונם.</p>	
6.3	איחוד וחלוקה
<p>מגרשים 2535, 2535, 2553 וחלק ממגרש 2541 בתכנית הצ/1-1/151 יאוחדו ויחולקו מחדש בהסכמת הבעלים ליצירת מגרשים 2535, 3535, 2586, 2550, 2585 בתכנית.</p>	
6.4	שמירה על עצים בוגרים
<p>לא תותר עקירה או העתקה של עצים בוגרים, אלא באישור פקיד היערות.</p>	
6.5	אקוסטיקה
<p>יבוצע מיגון אקוסטי במעטפת המבנים אשר יבטיח כי מפלס הרעש הנובע מדרך מס' 4 בחדר שפתחיו סגורים לא יעלה על 40 DBA, וזאת לאחר שיבוצע מיגון אקוסטי על ידי מתרסי רעש בתחום השטח הציבורי הפתוח שבין המגרשים ובין דרך מס' 4 עפ"י ההוראות האקוסטיות שבתת"ל 43, יש לכלול הוראות גינון, וכן יוקמו מתרסים אקוסטיים בהתאם להנחיות בתוכנית נתיבי ישראל למחלף בני דרור. הכל יבוצע בהתאם לקריטריונים של הועדה הבין משרדית ובאישור המשרד להגנת הסביבה ובתאום עם המועצה המקומית אבן יהודה. עלות ביצוע הטיפול האקוסטי במעטפת מבני המגורים תחול על בעלי הנכס. בנוסף ראה הנחיות תכנון לבתים בסקר האקוסטי המהווה חלק מסמכי תוכנית הצ/1-1/151</p>	
6.6	תנאים למתן היתרי בניה
<p>א. תנאי להפקדת התכנית ולמתן היתר אישור תאגיד המים "מעיינות השרון". ב. הבטחת הקמת הקיר האקוסטי בשטח הציבורי באישור המשרד להגנת הסביבה, וביצוע המיגון האקוסטי במעטפת המבנים - ביצוע כל ההוראות בסעיף 6.5 (אקוסטיקה) יהיו תנאי לטופס 4. ג. אישור וביצוע הניקוז עפ"י נספח הניקוז של תכנית הצ/בת/1-1/306, הכוללת קו ניקוז מחלחל וגלישה בצינור לכוון מזרח. ד. כל היתר בנייה יכלול התניות להפחתת מטרדים במהלך תקופת הבנייה בהתאם להוראות, מבצעי היתר הבנייה יפעלו על פי הדין בכל הקשור למניעת זיהומי האויר ומניעת מטרדי רעש בשעות העבודה. על הועדה המקומית ועל המועצה המקומית לאכוף הוראות אילו בעת הבנייה בפועל. ה. בתחום קו בנין לדרך מס' 4 כמסומן בתכנית תאסר כל בניה וחניה.</p>	

	<p>6.6 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>ו.תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התוכנית יהיה הבטחת הקמת הקיר האקוסטי ותנאי לאכלוס טופס 4 יהיה השלמת ביצוע הקיר.</p>	<p>6.6</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 56</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 56</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 56</p>	<p>6.7 תשתיות</p> <p>א.אספקת מים-תהיה ממקור המאושר על ידי משרד הבריאות</p> <p>ב.ביוב- בכל תוכנית יסומן חיבור לביוב העירוני הקיים. באיזורים בהם בוצע ביוב יותנה מתן ההיתר בהתחייבות לחיבור הבניין לרשת הביוב הכללית. לפי שיקול הועדה המקומית יותר מעבר קווי ביוב ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח אחזקתם. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה יהיה סימון חיבור הביוב לביוב ציבורי בבקשה להיתר בנייה. תנאי למתן טופס 4 יהיה חיבור בפועל לביוב הציבורי.</p> <p>ג.כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ד.בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>ה.תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאיזורים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאשר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>ו.אישור תאגיד המים בדבר חיבור הבנין לרשת המים.אספקת המים תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.</p> <p>ז.ניקוז ומי נגר- ביצוע הבניה עפ"י פיתרון הניקוז שתוכנן בשכונה ע"י המועצה המקומית, והתחברות למערכת הניקוז הציבורית.</p> <p>פ.תרונות הניקוז ייערכו על פי עקרונות בניית משמרת מים כך שמירב הנגר העילי ישאר בתחום התוכנית להגברת חלחול למי התהום ובהתאמה לנספח הניקוז.</p> <p>יש להבטיח תכסית פנויה של לפחות 20% כל 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 הנגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטומים וכיו"ו.</p> <p>פיתוח השטח יפנה את מי הנגר אל השטחים שאינם מבונים. בכל מקרה ניקוז האתר ישתלב המערכת הניקוז הטבעית באיזור.</p> <p>יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב</p> <p>ח.חשמל-הבנייה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל.הבנייה תהיה במרחק 2 מטר לפחות מקווי חשמל למתח נמוך, 5 מטר למתח גבוה ו 9.5 מטר למתח עליון, וכן במרחק 2 מטר</p>	<p>6.7</p>

<p>תשתיות</p>	<p>6.7</p>
<p>לפחות מקווי חשמל תת קרקעיים. ט. שינוי לתשתית קיימת - מבקשי היתרים ישאו על חשבונם בהוצאות כל שינוי למערכות התשתית שבוצעו ומתוכננות בשטח ע"י הרשות המקומית. תנאי לקבלת היתר יהיה קבלת אישור המועצה להבטחת ביצוע השינויים ותשלום עבורם ע"י מבקשי היתרי הבניה.</p>	
<p>הוצאות הכנת תוכנית</p>	<p>6.8</p>
<p>הועדה המקומית תגבה מהבעלים את הוצאות הכנת התכנית וביצועה בהתאם להוראות סעיף 69 (12) לחוק. לרבות הוצאות על מדידה, תכנון התשתיות למיניהן וכיוצ"ב.</p>	
<p>מרתפים</p>	<p>6.9</p>
<p>המרתף יוצמד לדירה שמעליו כאשר בנוסף לכניסה חיצונית למרתף תהיה כניסה וגישה למרתף מהדירה שמעליו. המרתף ישמש לשטח שרות לצורכי המשפחה בלבד.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.10</p>
<p>יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p>הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.11</p>
<p>השטחים המיועדים לצרכי צבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו ללא תמורה ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות סעיף 26 (פרק ג' סימן ז' לחוק), ולחילופין יירשמו ע"ש הרשות המקומית בעת רישום הפרצליה לתחום התכנית כשהם פנויים מכל מבנה וחפץ, . חלק מהשטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאות המהוים חלק מתכנית זו. מתן היתרים רק לאחר אישור תכנית לצרכי רישום ע"י המודד המחוזי.</p>	
<p>זכות מעבר לרכב</p>	<p>6.12</p>
<p>בתחום המסומן לזכות מעבר למעבר ברכב תותר גישת רכבים פרטיים לבעלי הדירות האחוריות (המזרחיות) תרשם הערת אזהרה על זיקת הנאה לזכות המעבר בלשכת רישום המקרקעין כתנאי לאישור איכלוס הבתים. סלילת הגישה ואחזקתה על חשבון בעלי הדיירים.</p>	
<p>הנחיות מיוחדות</p>	<p>6.13</p>
<p>הנחיות למניעת מטרדים : כללי- שמוש בחומרים ותהליכים העלולים לגרום למטרדי אבק מטרדי ואו מזיק (כגון צמר סלעים) ייעשה עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה ובצורה שתמנע פגיעה בסביבה דרכים- צמצום פליטת אבק מדרכים באתר הבנייה יבוצע על ידי נקיטת האמצעים הבאים :- הרטבה תקופתית בחומר מייצב מתאים בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. אין להשתמש להרטבה בשמנים, דלקים או מלחים. תדירות ההרטבה תיקבע על פי עומס התנועה וסוג הקרקע. הרטבה דחופה על ידי מיכלית בעלת צינור מים -תדירות ההרטבה תיקבע על פי עומס התנועה סוג הקרקע ותנאי מזג האוויר, בחודשי הקיץ לפחות פעם ביום. קטעי דרך קצרים -ניתן להרטיב באמצעות מערכות הרטבה חד כיווניות הגבלת מהירות בצורה שתמנע העלאת אבק מדרכים בלתי סלולות -יש לוודא כי המשאיות הנכנסות לאתר הבנייה עם אגרגטים תהיינה מכוסות ואו מורטבות למניעת מפגעי אבק. אין לאשר הכנסת מתקני גריסה ואו מתקני ייצור ללא אישור המשרד להגנת הסביבה ועל פי הנחיותיו.</p>	



6.13 הנחיות מיוחדות
<p>קידוחים-צמצום פליטת אבק מפעולות קידוח יעשה על ידי שימוש במכונות קידוח מצוידות במסנני אבק ו/או בקידוח רטוב.</p> <p>מנועים צורכי אנרגיה-מתקנים צורכי אנרגיה כגון גנרטורים, קומפרסורים וכיו"ב יחולו עליהם התקנות למניעת מפגעים וכן נוהלי המשרד לדיזל גנרטורים.</p> <p>חציבות-במידה ומתוכננות להתבצע באתר חציבות לצורך הקמת המבנים יחולו עליהם תקנות למניעת מפגעים .</p> <p>מפגעי רעש-הציוד שיעבוד באתר יעמוד בדרישות האקוסטיות הסביבתיות, תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה התשל"ט 1979)</p> <p>שעות הפעלת ציוד מיכני באתר - הפעלת ציוד מכני באתר תהיה בימי חול ובין השעות 6:00 עד 19:00 זאת בהתאם לדרישת התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש 1992 סעיף 5 או בהתאם לכל חיקוק שיחליף חיקוק זה.</p> <p>כאשר הציוד מופעל במרחק של עד 20 מטר משימושי קרקע רגישים (מגורים) מומלץ לא להפעילו בין השעות 14:00 ל-16:00.</p> <p>בדיקות רעש לציוד בנייה : כל הציוד המיכני שבשימוש האתר יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים "רעש בלתי סביר מציוד בניה, 1979", במקומות רגישים במיוחד יכוסו מכשירי הקידוח והלימה בכיסוי בונה הרעש, מדחסים יצויידו במשתיקי קול ויוקפו בתא אקוסטי.</p> <p>גידור האתר יעשה מחומר בעל איכות אקוסטית</p> <p>הפעלת מערכת כריזה באתר אסורה (למעט צורכי חירום).</p> <p>תקשורת בין עובדים הכרוכה בצעקות תיעשה במכשירי קשר ניידים</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע התכנית בשלמותה	אין

7.2 מימוש התכנית

מיד עם מתן תוקף



טבלת הקצאות

לתכנית מס 457-0469098

פרטי המגרשים הקיימים														
מס' סידורי	גוש	מגרש	שטח המגרש בדונם	חלקים מחלקות	השטח הכלול בחלוקה במ"ר	שם הבעלים הרשום	שם החוכר הרשום	שעבודים או זכויות אחרות	מס' זהות או תאגיד	החלקים בבעלות או בזכויות	ייעוד המגרש	שווי המגרש	שווי ב-%	
		שצ"פ	0.353	8016/96	353	מועצה אבן יהודה			500201827	בשלמות	שצ"פ			
		2535 (מגורים+שפ"פ)	1.220	8016/96	1.220	זכי שובי			24624165	מושע בחלקים שיום	מגורים עם שפ"פ			
						אביב מוזס			24995573					

פרטי המגרשים המוקצים																
מס' סידורי	גוש	מס' מגרש לפי תכנית	חלקים מחלקות	מס' חלקה ארעית	שם הבעלים הרשום בעבר	שם החוכר הרשום	שם החדש הבעלים	שעבודים או זכויות אחרות בחלקה	מס' זהות או תאגיד	שטח המגרש המוקצה	חלקים בשבר פשוט	ייעוד המגרש המוקצה	מס' יח"ד	שווי מצב יוצא	שווי ב-%	חתימת הבעלים
		2586	8016/96				מועצה אבן יהודה		500201827	0.215	1/1	שצ"פ				
		2535-3535 (מגורים+שפ"פ)	8016/96				זכי שובי		24624165	1.220	1/2	מגורים ושפ"פ	4			
							אביב מוזס		24995573		1/2					
		2585	8016/96							0.137		שצ"פ				





דף 1



קווי בנין						זכויות בניה								הכנסת (כולל שטחי שירות)	גודל מגרש מינימלי במ"ר	שטח בתוכנית במ"ר	סימון בתשרית	יעוד האיזור	
לשטחי שירות			לשטחים עיקריים			גובה במטרים	מספר יח"ד במגרש	מספר קומות	סה"כ		חזק קרקע		על קרקע						
אזורי	צדד	קדמי	אזורי	צדד	קדמי				שטחי שירות	שטח עיקרי	שטחי שירות	שטח עיקרי	שטחי שירות						שטח עיקרי
5 מ' א כמסומן בתשרית	3 מ' לחצר מדרגות ורצוני 2 מ'	כמסומן בתשרית	כמסומן בתשרית	3 מ' בתשרית	כמסומן בתשרית	12 מ' משיא נג משופע ועד הבנייה הראשית. ראה סעיף 8.4 לעיל	4 יח"ד	2 קומות על עמודים או מעל מרתף + ק' נג	32 מ"ר למס"ד + חז' מדרגות + מרחפים לירות בק"ק + תניה בק' עמודים	430 מ"ר 80 + מ"ר בקומת נג	מרתף לכל יח"ד בקומת קרקע. <u>ראה הערה 4.05</u>	0	ממ"ד כהתאם להוראות פיקוד העורף לכל יח"ד. חזרי מדרגות לקומת עליוטה עד 12 מ"ר. תניה בק' עמודים.	עד 100 מ"ר בק' וירח נג ליח"ד, עד 90 מ"ר בק' שניה ליח"ד. בק' נג 40 מ"ר לכל יח"ד בק' שניה. בק' עמודים 25 מ"ר לכל יח"ד	עד 220 מ"ר	600	8,926	חבלה	מגורים ב'





הערות ללוח הוראות זכויות בניה לת.ב.ע. הצ/1-1/151

1. שטחי השירות יהיו בפרימטר בנין המגורים, או לפי שיקול דעת הועדה המקומית. סככות-תניה – לפי הוראות תוכנית הצ/1-1/200.
2. הקמת גדרות חותר אך ורק בגבולות המגרשים או בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית. עיצוב הגדרות וחומרי בניה יהיו לפי הוראות הועדה המקומית.
3. גובה מירבי לגדרות בנויות בחזית המגרשים, ולקירות תומכים, יהיה 1.20 מטר, או לפי שיקול דעת הועדה המקומית. גובה חותר לגדרות בנויות בצד המגרש, או מאחור – 1.80 מטר; למעלה מזה – בהסכמת השכן הגובל.
4. 4.01 המרתף – אחד בלבד, ושטחו לא יעלה על שטח קומת הקרקע שמעליו (קומת הכניסה) וייקבע ע"י קו היקף הקומה שמעליו.
4.02 קומת המרתף תכונה בקווי הבנין החוקיים ובקונטור בקומה שמעליו, פרט ל"חצרות אנגליות" ובלבד שההבלטה נועדה לאיוורור המרתף ואינה חורגת יותר מ- 1.0 מטר מקו הבנין, וגובה המעקה הבנין לא יעלה על 30 ס"מ מפני הקרקע הסופיים.
4.03 על אף האמור בסעיף 4.02 לעיל, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומת מרתף בקו בנין אפס בתנאים המצטברים הבאים:
(א) קומת המרתף משמשת לחניה בלבד.
(ב) חלקי המרתף החורגים מקונטור קומת הקרקע שמעליו לא יכלטו מפני הקרקע הסופית.
(ג) יינתן פיתרון לניקוז המגרש.
4.04 במגרשים בהם שיפוע הקרקע עולה על 5% לא יעלה מפלס תקרת המרתף מעל מטר אחד מפני הקרקע הסופית וכן החריגות ממפלס קרקע מתוכננת תהיינה בתחום קווי הבנין בלבד.
4.05 המרתף יוצמד למבנה שמעליו, כאשר הבנייה למרתף חריג מאותו המבנה.
4.06 השימוש במרתף יהיה לשטחי שירות ולצרכי המשפחה בלבד.
4.07 גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.40 מטר.
באם הגובה עולה על הנ"ל, ייכלל שטח המרתף במנין השטחים העיקריים המותרים עפ"י התוכנית החלה על המגרש.
5. גובה מעקה מעל גג שטוח יהיה 1.10 מטר מפני הריצוף.
6. קו בנין לדרך ארצית מספר 4 כמסומן בתשריט:
למגרשים 2535, 2536, 2537, 2538, 2539 ו- 2540 – יהיה 90 מטר ממרכז הדרך.
למגרש 2526 – קו הבנין יהיה 85 מטר ממרכז הדרך.

