

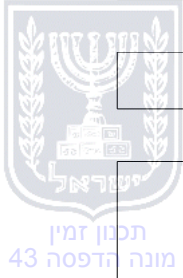
הוראות התכנית

תכנית מס' 457-0979591

שינוי זכויות במרכז מסחרי אבן יהודה הצ/מק/1-1-547/1

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

כוונת התכנית היא להרחיק את גבול המגרש למסחר מרחוב הרימון שמצפון לו, על מנת לאפשר סלילת שביל אופניים ברחוב הרימון, זאת באמצעות איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים והחלפת שטחים בין מסחר לשצ"פ מבלי לשנות את גודל תאי השטח. (לפי סעיף 62 (א) (1) לחוק התכנון והבניה).



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי זכויות במרכז מסחרי אבן יהודה הצ/מק/1-547/1

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

457-0979591

מספר התכנית

2.298 דונם

שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

א62 (א) (1), א62 (א) (15), א62 (א) (16), א62 (א) (1), א62 (א) (9), א62 (א) (4), א62 (א) (4א), א62 (א) (5), א62 (א) (9)

לפי סעיף בחוק

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	189724
קואורדינאטה Y	687633

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אבן יהודה - חלק מתחום הרשות: אבן יהודה

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		רימון	אבן יהודה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8016	מוסדר	חלק		7

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/1/1/428	3082, 3080

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030		27/12/2005
תממ/ 3 / 21	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3 / 21. הוראות תכנית תממ/ 3 / 21 תחולנה על תכנית זו.	5236	284		12/11/2003
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 / 428	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/ 1 / 1 / 428 ממשיכות לחול.	7043	5982		19/05/2015
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	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/ 122 / 6. הוראות תכנית הצ/ 122 / 6 תחולנה על תכנית זו.	2483	283		30/11/1978



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אבי חינקיס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבי חינקיס		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת הקצאה	16: 14 12/09/2022	אבי חינקיס	24/10/2021	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא		16: 13 12/09/2022	אבי חינקיס	30/05/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה וחניה	14: 34 20/12/2022	עמוס אבניר	08/06/2022	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	11: 35 21/11/2022	אבי חינקיס	28/04/2022	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			חבל ארץ אסטרטגיית נדל"ן בע"מ	אבן יהודה	הקשת	27	09-8998597		Gadi_c@be zeqint.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אבי חינקיס	13342		רעננה	ע. הלל	14	09-7414391		hinkis@netvi sion.net.il
מהנדס	יועץ תחבורה	עמוס אבנר	28440		הוד השרון	החרש	29	09-7706000		office@imma -eng.co.il
מודד	מודד	ירון לזר	700		נתניה	תל חי	8	09-8828151	09-8624674	office@bylaz ar.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 43

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**

שינוי צורת מגרש למסחר וקביעת זכויות והוראות בניה.

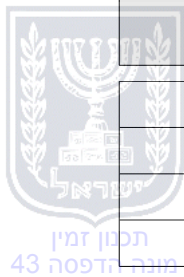
2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. חילופי שטחים ע"י איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים כמשמעותם בפרק ג' סימן ז', ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעודי הקרקע, בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א (א) (1) לחוק.
- ב. שינוי קו בנין (לפי סעיף 62 א) (4) לחוק. מ-5 מ' קו בנין קדמי ל-1.5 מ', קו בנין צידי שמאלי מ-18 מ' ל-20 מ', קו בנין צידי ימני מ-2 מ' ל-0 מ', קו בנין אחורי מ-2 מ' ל-0 מ'.
- ג. תוספת שטח עיקרי של 200 מ"ר (20% משטח תא השטח), (לפי סעיף 62 א) (א16) א) (1).
- ד. שינוי הוראה בדבר הצורך בגג משולב (רעפים ושטוח) לאפשרות של גג שטוח ו/או רעפים, לפי סעיף 62 א) (א) (5).
- ה. הרחבת דרך קיימת בתוואי מאושר ב-2 מ' לפי סעיף 62 א) (א) (2) לחוק.
- ו. שינוי גובה מבנה מ-9 מ' ל-11 מ' לפי סעיף 62 א) (א) (4) לחוק.
- ז. הגדלת תכסית קרקע מ-50% ל-70% לפי סעיף 62 א) (א) (9) לחוק.
- ח. תוספת שטחי שירות תת קרקעיים לפי סעיף 62 א) (א) (15).

תכנון זמין
מונה הדפסה 43תכנון זמין
מונה הדפסה 43

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח
מסחר	1
שטח ציבורי פתוח	2
דרך מוצעת	3

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	1,000	43.52
שטח ציבורי פתוח	1,298	56.48
סה"כ	2,298	100

מצב מוצע



יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	120.75	5.26
מסחר	1,000.92	43.56
שטח ציבורי פתוח	1,176.16	51.19
סה"כ	2,297.83	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר
4.1.1	שימושים
	השימושים המותרים: מסחר, מסעדות ובתי קפה, משרדים, מרפאות, חדרי כושר ומרכז ספורט. ובהתאם לתכנית הצ/1-1/428.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	א. חומרי הגמר יהיו עמידים כדוגמת: אבן נסורה, קרמיקה, זכוכית, חיפוי אלומיניום/HPL וכיוב'. ב. גג המבנה יהיה גג שטוח או גג משופע.
ב	בינוי ו/או פיתוח
	הקמת קליניקות ומרפאות תתאפשר רק אם תובטח הפרדת האגף בו ממוקמים יעודים אלה, מכל יעוד אחר שבתחום התכנית (גישה נפרדת, חדר אשפה ושירותים נפרדים, והעדר מעבר ליעודים אחרים). הקמת תאי שירותים בעלי נגישות חיצונית למבנה ו/או הבטחת מעבר משתמשי השצ"פ לתאי השירותים בתחום המבנה.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	ישמש לשטחי גינון ונטיעות, מתקני ספורט ומשחק, שבילי אופניים, מעבר לתשתיות תת קרקעיות וכו'. הכל לפי תכנית פיתוח באישור הועדה המקומית.
4.2.2	הוראות
א	אקוסטיקה
	בגבול הצפוני של תא שטח 2 יבנה קיר אקוסטי, גובה ופרטי הקיר ייקבעו בתכנית הפיתוח של תא שטח זה, בהתאם לדו"ח האקוסטי, המועצה המקומית רשאית להקים סוללת עפר מגוננת במקום הקיר האקוסטי, באישור הועדה המקומית.
ב	בינוי ו/או פיתוח
	השצ"פ יכלול גינון אינטנסיבי, נטיעת שורות עצים גבוהים ושיחים, פרגולות, ריהוט גן, אשפתונים, מתקני משחק לילדים, שבילים מרוצפים ותאור גן, כל האלמנטים האלו יכללו בתכנית פיתוח שתאושר ע"י הרשות המקומית והועדה המקומית לתו"ב. תכנית הפיתוח והגינון תתבסס, ככל האפשר, על צמחיה חסכונית במים ושאינה אלרגנית.
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	תשמש לשביל אופניים ציבורי
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	לא תותר כל בניה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	
										שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
1.5 (3)	0	0	0	1	2	11	70	(2)	(1)		200	700	1000	1	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם להוראות תכנית הצ/1-1/100א.

(2) 700 מ"ר עיקרי + 200 מ"ר שרות + מרתף בהתאם להוראות תכנית הצ/1-1/100א.

(3) קו בנין לקומת קרקע -1.5 מ', קו בנין לקומה עליונה -0.



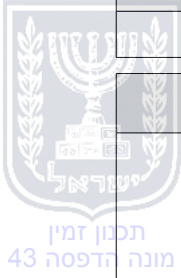
תכנון זמין
הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

6. הוראות נוספות

<p>6.1 חניה</p> <p>החניה בתחומי המגרש המסחרי לפי תקן החניה התקף לעת הוצאת היתר בניה.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 איכות הסביבה</p> <p>יותרו השימושים המפורטים בסעיף 4.1 בתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ודיני איה"ס.</p> <p>פסולת- יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים, יובטחו שטחים בתכנית הבינוי למתקנים למיחזור פסולת, ולאצירת פסולת.</p> <p>הפסולת תופרד לסוגיה - פסולת ברת מחיזור תשלח למיחזור, פסולת המוגדרת כפסולת רעילה תופנה לאתר הארצי לטיפול בפסולת מסוכנת בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה, יתר הפסולת תסולק בהתאם להוראות הרשות המוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר פסולת מוסדר ומאושר כדין.</p> <p>רעש- בכל מקרה בו הפעילות המוצעת עלולה לגרום לחריגות ממפלסי הרעש המותרים באזורי מגורים כפריים, ידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו מניעת מטרדי רעש, מיגון אקוסטי יבוצע במעטפת המבנה הפונה דרומה.</p> <p>המיגון האקוסטי יבוצע בהתאם להוראות הקריטריונים של הועדה הבין משרדית.</p> <p>אנרגיה ואיכות האוויר- לא יותר שימוש במקורות אנרגיה אלא בחשמל, גז ואנרגיה סולרית, ידרשו אמצעים טכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטות לאוויר וריחות מכל סוג שהוא, שיבטיחו עמידה בתקן ובהנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>חומרים מסוכנים- לא תותר אחסנה ו/או שימוש בחומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים.</p> <p>ביוב- יובטח חיבור למערכת הביוב המרכזית, איכות השפכים המותרת לחיבור למערכת הביוב המרכזית תהייה בהתאם לתקנים ולהנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת, יעשה טרם חיבורם למערכת הביוב, במתקן שיוקם בתחום המגרש.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 הפקעות ו/או רישום</p> <p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 איחוד וחלוקה</p> <p>א. הבעלים/היזם יגיש לאישור הועדה המקומית תכנית/תשריט חלוקה לכלל שטח התכנית בתוך 6 חודשים מיום אישור התכנית.</p> <p>תנאי למתן היתרים בתחום התכנית יהיה אישור תשריט החלוקה על ידי הועדה המקומית והגשת תצ"ר.</p> <p>ב. רישום- לא יינתן טופס 4 או אישור לאיכלוס אלא לאחר רישום החלוקה בלשכת רישום המקרקעין.</p> <p>ג. רישום החלוקה יעשה על ידי הבעלים/היזם ועל חשבונם.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 ניהול מי נגר</p> <p>עפ"י תמא 1.</p> <p>ניקוז- פיתוח השטח ישלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הכללית, פתרון הניקוז יוצג בתכנית הפיתוח ובבקשה להיתר הבניה, יותר מעברקווי ניקוז ציבוריים בתחום המגרש ותובטח</p>	<p>6.5</p>



6.5	ניהול מי נגר	
	<p>הגישה לאחזקתם. בניה משמרת מים- תובטח תכסית פנויה של 20% בתחום המגרש לכל עומק הקרקע בכדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרש באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העברת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר כגון : חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטומים וכדומה. מי עיבוי מזגנים ינוקזו בצינור נפרד מצינור איסוף מי גשם, למערכת חלחול במגרש, רצוי לשטחי גינון. החניה תיסלל בריצוף מחדיר מים. הנגר העילי של המגרש יטופל אך ורק בתחומו. יבוצעו בורות חלחול בתחום המגרש, או פתרון ניקוז דומה.</p>	
6.6	פסולת בניין	
	<p>פנוי פסולת הבניין יהיה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה ויעשה בהתאם לתקנה 16 ג' לתקנות התכנון והבניה. פינוי פסולת הבניה יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה. תכנית הבינוי תכלול אומדן של כמויות פסולת הבניין ועודפי עפר ממוקד הפיתוח.</p>	
6.7	תנאים למתן היתרי איכלוס	
	<p>א. ביצוע הוראות האקוסטיות כמפורט בסעיף איכות הסביבה. ב. הגשת הקבלות מאתר ההטמנה של פסולת בניה למשרד להגנת הסביבה/ליחידה הסביבתית.</p>	
6.8	תנאים בהליך הרישוי	
	<p>א. אישור תכנית פיתוח ובינוי ע"י הועדה המקומית. ב. אישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו לשימושים אשר לא יהוו פעילות העלולה לזהם את מי התהום. ג. הצגת הסדר פינוי פסולת הבניה למהנדס/ת הועדה המקומית, ההסדר יקבע כי פינוי שפכי העפר ופסולת הבניין יעשה לאתר הטמנה מוסדר ומאושר עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה ובהתאם לכל דין. ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר. ה. הגשת נספח סניטרי לאישור תאגיד מעיינות השרון. ו. אישור מהנדס המועצה המקומית על פתרון הנגר העילי. ז. תנאי לקבלת היתר- אישור מכון התקנים, או כל גוף אחר שיוסמך לכך בחוק, להתאמת התכנון לתקן 5281 או לכל תקן רשמי אחר שיחליף אותו על בניה ירוקה. ח. הגשת דו"ח אקוסטי. ט. אישור רשות הניקוז. י. סיום ביצוע הקיר האקוסטי. יא. ביצוע השצ"פ בהתאם לנספח הפיתוח.</p>	
6.9	תשתיות	
	<p>א. כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות ביצוען יתואם עם הרשות המקומית. ב. אספקת מים תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות. ג. בתחום התכנית יסומן חיבור לביוב העירוני, במידה ובוצע ביוב, יותנה מתן ההיתר בהתחייבות לחיבור המבנה לרשת הביוב הכללית, יותר מעבר קווי ביוב ציבוריים בתחום</p>	



6.9	תשתיות
	התכנית בתאום עם יזם התכנית.

6.10	מרתפים
	המרתף ישמש לחניה, חדרי מכוונות. הכניסה מתחום המגרש המסחרי.

.7	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

לי"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43