

28.09
3.5.09
15.6.08
3.5.09

בדק וניתן להספיק / כאשר

החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום

מתכנן המחוז

מחוז המרכז
תאריך 4.1.09

משרד הפנים
מחוז מרכז
- 7. 07. 2009
נתקבל
תיק מס':

מרחב תכנון מקומי שרונים
תכנית שינוי מתאר מס' הצ/1-1 - 267/1 א'
שינוי לתכנית מתאר הצ-122
איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק

שכונת מגורים חדשה באבן יהודה

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 1516108
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 15.6.08 כאשר את התכנית.
מחוז המרכז

יוני 2009

1. שם ותחולה

תכנית זו תקרא תכנית שנוי מתאר מס' הצ/1-1-267/א' המהווה שנוי לתכנית מתאר מס' הצ/122 איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק. התכנית תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו.

2. מסמכי התכנית

- א. 16 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
- ב. תשריט ערוך בקנה מידה 1:1,250 (להלן "תשריט התכנית").
- ג. הכולל תרשימי סביבה בקנה מידה 1:2,500, 1:10,000.
- ד. נספח בנוי המהווה חלק מגיליון התשריט ערוך בקנה מידה 1:1,250.
- ה. הנספח מנחה בלבד וניתן לשינוי באישור הוועדה המקומית.
- ו. נספח תנועה מנחה ערוך בקנה מידה 1:1,250.
- ז. נספח ניקוז מנחה הכולל שני תשריטים ערוכים בקנה מידה 1:1,250, 1:5,000 וחוברת הוראות.
- ח. נספח ביוב מנחה הכולל תשריט ערוך בקנה מידה 1:1,250 ו-5 דפי הוראות.
- ט. טבלאות איזון והקצאה – נספח מחייב.

כל מסמך הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

3. מקום התכנית

מחוז: המרכז

נפה: שרון

מקום: אבן יהודה, גבול השטח: מדרום רצועה פתוחה שמעברה כביש 553, ממערב דרך רבין המוביל לכביש 553, מצפון מתחם לדיור מוגן ובניה צמודת קרקע וממזרח שטח פתוח שמעברו בניה צמודת קרקע.

מרחב תכנון מקומי: שרונים

גושים וחלקות:

גוש: 8020

חלקה: 43 חלקי חלקות: 44-51

גוש: 8024

חלקות: 154-156 חלקי חלקות: 16, 22, 54

4. **עורך התכנית**
גבולי קורן אדריכלים ומתכנני ערים, רח' נחלת יצחק 28 ת"א
טל. 6090949-03.
5. **יוזם התכנית**
חמאל בע"מ, רח' דרור 16 ראשלי"צ טל. 9697962-03.
ח.פ. 512048208
6. **בעל הקרקע**
בעלים שונים.
7. **שטח התכנית**
157.500 דונם.
8. **מטרת התכנית**
הקמת שכונת מגורים חדשה באבן יהודה על ידי:
א. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
ב. שינוי יעודי קרקע מאזור חקלאי ודרך לאזור מגורים א', איזור
מגורים א' מיוחד, איזור מגורים ב', שטח לבניני ציבור, שטח ציבורי
פתוח, מגרש משולב, דרכים ודרכים משולבות.
ג. התווית דרכים חדשות וביטול דרכים קיימות.
ד. קביעת זכויות והוראות בניה - סה"כ 432 יח"ד.
9. **יחס לתכניות אחרות**
תכנית זו באה לשנות ותהיה עדיפה בתחומי חלוקה על תכנית המתאר
המקומית מס' הצ/122. במידה ויש סתירה בין תכנית זו לבין תכנית המתאר
המקומית מס' הצ/122 - תקבענה הוראות תכנית זו.
10. **השימוש בקרקע**
לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחום תכנית זו
לכל תכלית שהיא, אלה לתכלית כמפורטת ברשימת התכליות לגבי האיזור
שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

11. הוראות בניה

א. אזור מגורים א' מגרשים 1101 - 1143, 2435 - 2488

- (1) השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום יהיה אזור לבתים צמודי קרקע.
- (2) מס' יח"ד במגרש ע"פ טבלה בסעיף 30.
- (3) שטח מגרש מינימלי 420 מ"ר.
- (4) קווי בנין על-פי טבלה וסימון בתשריט. בכל מקרה של סתירה יקבע הסימון בתשריט.
- (5) זכויות בניה על-פי טבלה.
- (6) חניה ראה סעיף 11. ט, 11. יב.

ב. אזור מגורים א' מיוחד מגרשים 1201 - 1203, 2337 - 2342

- (1) השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום ותחום כתום כהה יהיה אזור לבתים צמודי קרקע.
- (2) מס' יח"ד במגרש ע"פ טבלה בסעיף 30.
- (3) שטח מגרש מינימלי 800 מ"ר.
- (4) קווי בנין על-פי טבלה וסימון בתשריט. בכל מקרה של סתירה יקבע הסימון בתשריט.
- (5) זכויות בניה על-פי טבלה.
- (6) חניה ראה סעיף 11. ט, 11. יב.

ג. אזור מגורים ב' מגרשים 1301-1308, 2500-2509

- (1) השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת יהיה אזור ליח"ד גן גג ובניינים מדורגים.
- (2) מסי יח"ד במגרש ע"פ טבלה בסעיף 30.
- (3) שטח מגרש מינימלי 590 מ"ר.
- (4) קווי בנין על-פי טבלה וסימון בתשריט. בכל מקרה של סתירה יקבע הסימון בתשריט.
- (5) זכויות בניה על-פי טבלה.
- (6) חניה ראה סעיף 11. ט, 11. יב.

ד. אזור לשימושים מעורבים מגרש 2498

- (1) השטח הצבוע בתשריט בפסים תכלת, אפור, ירוק כהה יהיה אזור למגרש מיוחד שיעודו לשימושים מעורבים:
 - א. בקומת קרקע: מסחר ספורט ושרותים.
 - ב. בקומות א-ג מגורים.
- (2) מסי יח"ד במגרש ע"פ טבלה בסעיף 30.
- (3) שטח מגרש מינימלי 4000 מ"ר.
- (4) קווי בנין על-פי טבלה וסימון בתשריט. בכל מקרה של סתירה יקבע הסימון בתשריט.
- (5) זכויות בניה על-פי טבלה.
- (6) חניה ראה סעיף 11. ט, 11. יב.
- (7) תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנית בינוי בקני"מ 1:250 מלווה בשאלון סביבתי.

(8) הגבלת/הגדרת השימושים המסחריים: בקומה המיועדת למסחר ספורט ושרותים, לא יותרו שימושים המהווים מטרד. שימושים אסורים: אולמות שמחה, דיסקוטק, חנות בשר, דגים וירקות, שימוש/איחסון חומרים מסוכנים. עסקים עם תהליך רטוב מלוי/דילול/ערבוב צבעים, ניקוי יבש, רחיצת מכונות בחניון, תהליכי עיבוד בהליכים טרומיים (כמו בישול ואפיה), ייצור קוסמטיקה וכל שימוש אחר שיש בו מטרד עפ"י החלטת הועדה המקומית ולאחר שהתייעצה עם המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.

ה. שטח לבניני ציבור מגרשים 2512, 2513

- (1) השטח צבוע בתשריט חום תחום חום כהה.
- (2) ביעוד זה יותר להקים מבני ציבור ע"פ צרכי הרשות המקומית וע"פ שיקול הדעת של הועדה המקומית ע"פ השימושים המותרים בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה והמתאימים לשכונת מגורים.
- (3) שטח המגרש המינימלי 2500 מ"ר.
- (4) קוי בנין על-פי טבלה ותכנית בנוי.
- (5) זכויות בניה ע"פ טבלה.
- (6) חניה ע"פ תקנות חוק התכנון והבניה שיהיו בתוקף בעת מתן היתרי הבניה.

ו. שטח ציבורי פתוח

- (1) השטח צבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר.
- (2) השטח מיועד לגינון, פיתוח נופי, גינות משחק שכונתיות, ומתקנים הנדסיים.

- (3) יש לאפשר השימושים הבאים:
- (א) מתקנים הנדסיים.
- (ב) קירות תומכים, פרגולות, מתקני משחק וספורט (כל פיתוח ובניה המיועדים לאפשר השימושים בסעיף 2.1.11 לעיל).
- (ג) מעבר וחנית רכב בשטח ציבורי פתוח המקביל למגרש ב"ס (מגרש מס' 2510).

ז. הוראות לבניית מרתפים באזורי מגורים

- (1) הוראות למרתף עפ"י תוכנית הצ/1-100/1 א'. ראה הערה מס' (6) בעמ' 14 מתחת לטבלת הזכויות.
- (2) ראה גם הערה מס' (8) בעמ' 14 מתחת לטבלת הזכויות.

ח. הוראות אדריכליות והוראות לגימור חזיתות וגדרות

- (1) בגימור חזיתות המבנה יש להשתמש בטיח חלק או מותז דק מחומר עמיד, באישור מהנדס הועדה המקומית.
- (2) תותר בליטת קו גג של 60 ס"מ מקו הבניין.
- (3) בחזיתות הגובלות בשטח ציבורי יוקמו גדרות בנויות עד גובה של 1.50 מ' מפני המדרכה, תוך שימוש בחומרים: טיח חלק, טיח מותז דק, טיח פיגמנטי או אבן. בסמכות מהנדס הועדה המקומית לדרוש גמר אחיד לגדר במתחם לפי קביעתה.

ט. מבני עזר בקומת הקרקע

- (1) **מוסך חניה**
יותר קרוי בשטח של 15 מ"ר ליח"ד בלבד. החניה תהיה מחומר קל עפ"י דגם אחיד. החניות הנוספות לא תהינה מקורות. במידה והחניה תהיה חלק אינטגרלי מהמבנה – היא תמוקם בתוך קווי בנין.
- (2) **מחסן**
תותר הקמת מחסן בשטח של 6.0 מ"ר ליח"ד.

מתקנים על הגג

- (1) הגג יהיה גג רעפים או שטוח.
- (2) לא תותר הקמת כל מתקן על הגג של הבנין פרט למתקן שיסווה את קולטי השמש והדוד ויעוצב באופן ארכיטקטוני. בגג הרעפים יוצב הדוד בחלל הגג והקולטים במישור הגג.
- (3) בחלל גג הרעפים תותר בניית עלית גג שתשמש למגורים בשטח של 25 מ"ר.
- (4) בגג שטוח תותר בניית חדר יציאה לגג בשטח של 15 מ"ר.
- (5) מעקה הגג השטוח יהיה שקוף (מסגרות וכיו"ב) החל מ 40 ס"מ מפני הבטון ועד למסעד בגובה 1.30 מטר.

מתקני עזר י.א.

- (1) גז - לא תותר הצבת בלוני גז גלויים. הבלונים יותקנו בנישה מתאימה ויסגרו ע"י דלתות.
- (2) תליית כביסה - תליית הכביסה תעשה תוך שימוש במתקן מוסתר מיוחד לכך שיוקם בתחומי המגרש ובמקום שיאושר על-ידי הועדה המקומית, עפ"י הוראות המועצה המקומית.
- (3) אשפה - נישות, חדרי אשפה וכו' יותקנו על-פי הוראות מהנדס המועצה המקומית.

חניה י.ב.

מספר מקומות החניה יחושב על פי תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבניה עפ"י השימושים המבוקשים ולא פחות משני מקומות חניה ליח"ד ובתוך גבולות המגרש. בסמכות הועדה המקומית לדרוש מקום לחניה מקורה אחת וחניה לא מקורה נוספת לכל יח"ד במסגרת היתר הבניה.

יג. אשורים ופתוח

- (1) היתרי בניה ינתנו רק לאחר אישור תכניות פיתוח כבישים ותשתיות ע"י כל הגורמים המוסמכים.
- (2) תנאי להיתר בניה ראשון, הבטחת חיבור צינור הניקוז הראשי של השכונה לתעלה הקיימת לכיוון שלולית החורף.
- (3) לא ינתן טופס 4 לחבור חשמל עד אשר יבוצע פתוח השטח של כל מגרש כמסומן בתכנית ההגשה בשלמותו לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.

יד. דרכים

תוואי דרכים, רוחבן והרחבתן יהיה כמצוין בתשריט.

- (1) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות.
- (2) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום בהיר הם שטחים של דרכים קיימות ו/או עפ"י תכניות שקיבלו תוקף.
- (3) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום ירוק באלכסון הם שטחים של דרך משולבת לפי הנחיות משרד התחבורה.

12. רישום שטחים ציבוריים

- א. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יוקנו לרשות המקומית וירשמו על שמה ללא תמורה, בהתאם להוראות סעיף 26 ופרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, וזאת כשהם פנויים מכל מבנה וחפץ.
- ב. זיקת ההנאה לזכות מעבר לצנרת מים להשקיה-תופקע, בתחום התכנית בגוש 8024 בחלקה 54 שיעודה דרך. פתרון העברת הצנרת יהיה ע"י מעבר בשטחים ציבוריים פתוחים ובדרכים הציבוריות.

13. טלויזיה

השכונה כולה תחובר לטלויזיה ואינטרנט בתאום עם מהנדס הועדה המקומית. ככל שתתחייב התקנת כבלים תהיה הרשת תהיה תת קרקעית. לא

תותר הקמת אנטנות טלויזיה על הגגות. תותר התקנת צלחות לוין ע"פ תקנות התכנון והבניה.

14. מים וביוב

א. מים

אספקת שתיה תעשה מרשת המים המרכזית של אבן יהודה. צנרת המים תותקן בהתאם להוראות מחלקת המים העירונית ולתקנים הקיימים (משרד הבריאות, מינהל 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 להוראות ולתקנים. יותר מעבר קוים דרך מגרש למשנהו בעת הצורך.

15. חשמל

- א. רשת החשמל המעברים והחיבורים למבנים יהיו תת קרקעיים.
ב. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה.
המרחקים ימדדו בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'

16. תחנות טרנספורמציה

תחנות הטרנספורמציה תמוקמנה בשטחים ציבוריים פתוחים.

17. נטיעות
על-פי תכנית פיתוח באישור הועדה המקומית לרבות מערכות השקיה, גינון ונטיעות.

18. מזגנים
ינתן פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג אויר במבנים.

19. קווי תקשורת
השכונה כולה תחובר לתקשורת בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית. ככל שהתקשורת תחייב פריסת קווים- קווי התקשורת בשכונה יהיו תת קרקעיים.

20. ניקוז
א. במסגרת תכנית הפיתוח (לפי סעיף 21 להוראות התכנית) יוצג פתרון ניקוז. ככלל הניקוז יבוצע דרך דרכים ושטחים ציבוריים. אין להעביר את קו הניקוז דרך מגרשים פרטיים. במידת הצורך יש לתכנן רצועת שטח ציבורי פתוח ברוחב הנדרש עפ"י תכנית הניקוז. הבניה בתחום התכנית תהיה עפ"י עקרונות בניה משמרת מים- בהתאם לסעיף 8 א-ה בהנחיית נספח הניקוז המצורף לתכנית.

ב. ע"מ למזער נגר עילי יש להשאיר תכסית פנויה לחלחול בהיקף של 30% לפחות (פנויה גם מבניה תת-קרקעית) בתחומי המגרשים עודפי מי הנגר לאחר השהיה וחלחול במגרשים ובשטחים ציבוריים פתוחים, יוזרמו לכבישים ומהם אל מערכת הניקוז הקיימת והמתוכננת. גם בשטחים ציבוריים פתוחים ובדרכים תינתנה הנחיות מתאימות ע"י הועדה המקומית שרונים.

ג. יש לנקז את המרזבים לשטחים הירוקים.

ד. תוצג הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז למערכת הביוב.

21. תכנית פיתוח

תנאי להיתר בניה ראשון בתכנית יהיה הכנת תכנית פיתוח אחת לכל תחום התכנית. תכנית הפיתוח תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ומהנדס המועצה המקומית, תוכן על רקע מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה ותכלול:

- א. פרוט מלא של חמרי גימור הבניינים לרבות גימור הגגות. חומרי הגימור על פי שיקול דעת מהנדס הועדה המקומית.
- ב. פיתוח מדרכה, שטחים ציבוריים פתוחים והשבילים הגובלים.
- ג. פיתוח גנני לרבות מערכת השקיה, שתילה ונטיעות בשטח הפרטי והציבורי.
- ד. פתרונות לחניה לרבות פרטי קירוי תאורה ושילוט.
- ה. פרטי גדרות וקירות תומכים.
- ו. פתרונות לאצירה וסילוק אשפה.
- ז. תכנית ניקוז בהנחיית אגף שימור קרקע במשרד החקלאות ובאישור רשות הניקוז.

22. מיקלוט

על-פי אישור פיקוד העורף.

23. פרגולות

תותר הקמת פרגולות בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

24. תכנית בינוי

- א. תכנית הבינוי תהווה נספח להוראות התכנית ותאושר על-ידי הועדה המקומית.
- ב. תכנית הבינוי אינה מחליפה את תכנית הפיתוח (סעיף 21).
- ג. לא יוצאו היתרים אלא לאחר אישור תכניות פיתוח, כבישים ותשתיות של כל השכונה.

ד. מספר מקומות חניה - לפי תקנות התכנון והבניה ולא פחות משתי חניות לכל יח"ד במגרש. הועדה המקומית רשאית לדרוש סימון חניה אחת מקורה וחניה שניה לא מקורה.

25. היטל השבחה

יוטל ויגבה כחוק ע"י הועדה המקומית.

26. שלבי ביצוע

התכנית המפורטת תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.

27. אחזקת השטחים הציבוריים

השטחים הציבוריים הפתוחים (סעיף 11.ו'), יפותחו (כולל גינון, נטיעות, מערכת השקיה, ריצוף, מתקני משחק, תאורה וכו') ע"י הרשות המקומית או ע"י יזמי התוכנית, באישור הרשות המקומית. שטחים אלה כמו גם השטחים לבנייני ציבור (סעיף 11.ה') יתוחזקו ע"י הרשות המקומית.

28. כללי

א. כל הוצאות עריכת התכנית על מסמכיה יחולו על הבעלים לפי סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, לרבות ההוצאות על מדידה, תכנון התשתיות למיניהם וכד'.

ב. תשריט חלוקה בהתאם להוראות התכנית יוגש לועדה לאישור תוך 12 חודשים מיום אישור התכנית. לא יינתנו היתרים לבנייה על הקרקע אלא בהתאם לתשריט חלוקה שאושר.

ג. רישום חלוקה - לא יונפקו טופסי 4 אלא לאחר ביצוע חלוקה, אישורה ופתיחת תיק אצל המודד המחוזי (תחילת ביצוע החלוקה).

ד. היזם מתחייב לשפות את הועדה המקומית לתכנון ובניה על כלל תביעות הפיצויים שיוגשו לה לפי פרק ט' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

ה. איחוד וחלוקה: השטחים בתחום התכנית שיעודם דרך במצב הקיים ובמצב המוצע (צבועים בגוון חום) לא נכללו בתחום האיחוד וחלוקה (ולפיכך אינם מסומנים בתשריט בקוים אלכסוניים דקים בצבע שחור).

29. טבלת הוראות בניה

גובה	מס' קומות	שטחי בניה (מ"ר)				קוי בנין במ' (1)			שטח מגרש מינ' (מ"ר)	סימון בתשריט	אזור מגרשים ומספרם
		ס"ח"כ (6)	שירות מתחת לקרקע	שירות מעל הקרקע	עיקרי	חזית	צד	אחורי			
8.5	2 + מרתף + עליית גג	188.5 ליח"ד (2)	לפי הצ/1-100/1 א'י	28.5 ליח"ד (5)	160 ליח"ד (2)	5 (7)	3	4	420	כתום	מגורים א' 1101-1143 2435-2488
12	2 + מרתף + עליית גג	188.5 ליח"ד (2)	לפי הצ/1-100/1 א'י	28.5 ליח"ד (5)	160 ליח"ד (2)	5	3	3	800	כתום תחום כתום כהה	מגורים א' מיוחד 1201-1203 2337-2342
12	3 + מרתף + עליית גג	158.5 מ"ר ליח"ד (2)	לפי הצ/1-100/1 א'י	28.5 מ"ר ליח"ד	130 מ"ר ליח"ד (2)	5	3	5	590	תכלת	מגורים ב' 1301-1308 2500-2509
17	4 + מרתף + עליית גג	143.5 מ"ר ליח"ד (2) 1800 + מ"ר מסחר וספורט	לפי הצ/1-100/1 א'י	13.5 מ"ר ליח"ד + 300 מ"ר מסחר וספורט	130 מ"ר ליח"ד + 1500 מ"ר מסחר וספורט (2)	4	4	5	4000	פסים תכלת אפור ירוק כהה	מגרש מיוחד 2498
10	2 + מרתף	5000	לפי הצ/1-100/1 א'י	500 בקומה	2000 בקומה	5	5	5	2500	חום תחום חום	בנין ציבור 2512
10	2 + מרתף	2500 מ"ר	לפי הצ/1-100/1 א'י	250 בקומה	1000 בקומה	5	5	5	2500	חום תחום חום	בנין ציבור 2513

(1) קווי הבנין במגרשים מסומנים בתשריט בכל מקרה של סתירה בין הטבלה והתשריט יקבע

הסימון שבתשריט.

(2) בכל יחידת דיור שמעליה חלל גג רעפים ניתן לבנות 25 מ"ר שטח עיקרי בעליית הגג בנוסף לשטחים העיקריים הרשומים בטבלה. בכל יח"ד שמעליה גג שטוח יותר חדר יציאה לגג בשטח של 15 מ"ר.

(3) שיעור התכסית המקסימלית במגרשים יהיה 40% למעט:

א. שיעור התכסית המקסימלית במגרשים 1302-1307 יהיה: 50%.

ב. שיעור התכסית המקסימלית במגרשים 2502-2507, 2500-2505 יהיה 56%.

שטחי החניית המקורות לא יכללו בחישוב התכסית.

(4) מסי יח"ד במגרש - ע"פ טבלה בסעיף 30.

(5) פרוט שטחי שרות ליח"ד במגורים א' ומגורים א' מיוחד:

15 מ"ר חניה מקורה

6 מ"ר מחסן

7.5 מ"ר ממ"ד

מחסן וחניה בק. קרקע - ראה סעיף 11. ז'.

(6) לא כולל שטחי עליות גג, חדרי יציאה לגג ומרתפים - אלה יהיו ע"פ הצ/1-100/1 א'י

הערה: ניתן להעביר שטחים מקומה לקומה בכל המגרשים.

(7) במגרשים 1043-1134 קו בנין אחורי 3.5 מ'.

(8) בעת הוצאת היתר בניה, שטחים שאינם משמשים כשטח שירות עפ"י תקנות התכנון והבניה,

יחשבו כשטח עיקרי.

טבלת מגרשי בניה למגורים .30

מס' מגרש	מס' יח"ד למגרש	סה"כ
1101 -1143	2	86
1201 -1203	4	12
1301 ,1308	8	16
1302 -1303 ,1306 -1307	6	24
1304-1305	5	10
2435 -2488	2	108
2337 -2340	8	32
2341 -2342	4	8
2503	16	16
2500 -2502 ,2505 -2507	12	72
2508-2509	8	16
2504	16	16
2498	16	16
סה"כ		432

מספר יח"ד בתכנית הוא מספר סופי ואין להוסיף עליו.
תוספת יח"ד תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית הנדונה.

חמ-אל-השקעות בע"מ
ח.פ. 51-204820-8
בעל הקרקע:

חמ-אל-השקעות בע"מ
ח.פ. 51-204820-8
יוזם התכנית:

גבולי קורן אדריכלים בע"מ
מי נחלת יצחק 28, תל-אביב 67418
טל: 090949-3 / 03-4953703
7/7/09
עורך התכנית: