

2-4-10

1

8 חקיקים

ועדה מרחבית לתכנון ובניה
שרונים
 10-01-2010
 נתקבל
 מחלקת תכנון

משרד הפנים
 מחוז מרכז
 17.01.2010
 נתקבל
 תיק מס':

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי "שרונים"

12 ציורי

משרד הפנים
 מחוז מרכז
 17.01.2010
 נתקבל
 תיק מס':

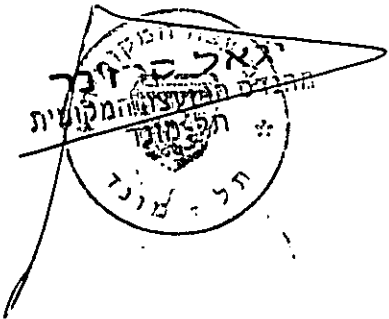
שם התכנית: ה צ / 5-1 / 148 ד' - תל - מונד
 איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת בעלים.

נבדק וניתן להפקיד ללאשר
 החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום 17.5.09
 תאריך 6.10.09
 מתכנן המחוז

- יולי 1998
- ינואר 2000
- אוקטובר 2005
- נובמבר 2005
- נובמבר 2005
- ינואר 2006
- יוני 2006
- יולי 2006
- יולי 2009
- דצמבר 2009

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 15/33 / 148
 הועדה המחוזית לונכנון ולבניה החליטה
 ביום... 17.5.09. לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

חותמת ואישורים:



חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 ועדה מרחבית לתכנון ולבניה - שרונים
 תכנית מפורטת / מתאר מס' 15/33 / 148
 למתן תוקף.
אדרי ערד דואק
 מנהל הועדה
 יו"ר הועדה
 14.1.2010

6/15/2007
15.00
10-12-07

15.00
10-12-07

15.00

10-12-07

15.00

15.00

**מרחב תכנון מקומי "שרונים"
מחוז המרכז נפת השרון**

1. **שם התכנית:**
תכנית שינוי למתאר הצ/5-1/148 ד'
שינוי לתכנית הצ/5-1/0 והצ/5-1/148
תכנית איחוד וחלוקה - ללא הסכמת הבעלים, עפ"י פרק ג'
סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה -1965.
2. **מסמכי התכנית:**
א. תקנון 12 דפים כולל לוחות זכויות והוראות בניה.
ב. התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקנ"מ 500 : 1,
10.000 : 1, מהווה חלק בלתי נפרד מהתכניות בכל
העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
ג. טבלאות איזון והקצאת מגרשים.
ד. נספח בינוי (מנחה) + נספח טיפוסי דירות.
ה. נספח קומפילציה לתכניות בהליכים.
ו. נספח תנועה.
ז. נספח נופי.
3. **גבולות התכנית:**
כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.
4. **שטח התכנית:**
27,118 מ"ר
5. **תחולת התכנית:**
תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט
המצורף לתכנית.
6. **גושים וחלקות:**
גוש 7791 חלקות: 1 - 15
7. **המקום:**
תל - מונד
8. **היוזם:**
מועצה מקומית תל-מונד
9. **בעלי הקרקע:**
מ.מ.י ופרטיים
מוזס ראובן ישראל ת.ז. 0853957
מוזס מאיה
מוזס נח ת.ז. 0853956
מוזס אלכסנדר ת.ז. 0853961
מוזס מאיר ת.ז. 925337
מילר יעקב ת.ז. 1078200
מוכתר הכפר תל מונד
מטעי ארץ ישראל בע"מ
10. **מחבר ומתכנן התכנית:**
הועדה המקומית "שרונים" באמצעות מהנדס הועדה
אדר' עודד דואק, (מס' רשיון 6202)
הצורן 1 ג' אזה"ת נתניה.

11. מטרת התכנית: א. איחוד וחלוקה לפי פרק ג סימן ז לחוק ללא הסכמת הבעלים.
 ב. שינוי ייעוד מאיזור מלאכה ואחסנה, מדרכים, דרכים משולבות, מתקנים הנדסיים, ממגרש מסחרי משטח ציבורי פתוח ומשטח פרטי פתוח לאיזור מגורים א' מיוחד, שטח ציבורי פתוח, דרכים סה"כ 78 יח"ד.
 ג. ביטול דרכים מאושרות וקביעת תוואי חדש לדרכים.
 ד. קביעת איזור ציבורי פתוח, שיקום ושימור מבנה היסטורי בתוכו.
 ה. קביעת מבנים לשימור והוראות לתיעוד ושימור מבנים לאתרים ולקביעת עקרונות לשימור.
 ו. הוראות והגבלות בניה.

12. יחס לתכנית מתאר: על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי שמופיעות בתקנון תכנית המתאר המקומית הצ/5-1/0 על תיקוניה במידה ולא שוננו בתכנית זו.

13. יחס לתכנית מפורטת בתוקף: תכניות מפורטות בתוך גבולות תכנית זו אשר קבלו תוקף לפני תכנית זו תשארנה בתקף, מלבד הפרשות נוספות לצרכי ציבור, או שינויים אחרים המצוינים במטרות תכנית זו.

14. רישום שטחים ציבוריים: כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור, כמפורט בסעיף 188 (ב), לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965, יופקעו ויירשמו בפנקסי המקרקעין ע"ש הרשות המקומית לפי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

15. הוראות בניה והגבלותיה: בהתאם ללוח האיזורים המצורף לתקנון התכנית, ובהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט.

16. חניית מכוניות: מספר מקומות החניה יחושב על פי התקן הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבניה עפ"י השימושים המבוקשים.
 לא תותר הסדרת חניות ציבוריות ברדיוס הפנימי של מעגל התנועה למעט גישה לרכב חרום ותחזוקתה.

17. היטל השבחה: יוטל וייגבה כחוק על ידי הועדה המקומית.

18. הריסת מבנים: המבנה המסומן להריסה על גבי מגרש מס' 2007 משמש כיום למלאכה: השימוש למלאכה יותר כשימוש חורג לתקופה של 5 שנים מיום 17.5.2009.

19. שלבי ביצוע: תוך 10 שנים מיום אישורה של התכנית כחוק.

דרך מרוצפת לכל החובה, ונכנסים אליה על גבי אבן שפה מונמכת. הדרך תכלול פתרונות תאורה, ניקוז וריהוט רחוב. לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר אישור תכנית פתוח לדרך על ידי הועדה המקומית.

20. דרך משולבת:

21.1 שימוש בקרקע:
לא יינתן היתר בניה או לשימוש בקרקע אלא בהתאם לתכליות המפורטות בסעיף 21.2 להלן:

21. הוראות בניה:

21.2 רשימת תכליות:
(א) איזור מגורים א' מיוחד ישמש לבניית מבני מגורים, 4 יח"ד למגרש, עפ"י נספח תכ' הבינוי המנחה.

במגרש מס' 2007 - 6 יח"ד.

במגרש מס' 2008 - 2 יח"ד.

במגרשים: מס' 2004, 2013, 2011 - 6 יח"ד

במגרשים: מס' 2009, 2010 - 8 יח"ד

(ב) שטח ציבורי פתוח -

תוכן תכנית בינוי ופתוח לשטח;

המבנה המיועד לשימור ישוקם וישופץ.

כמו כן - שטחי גינון, שבילים להולכי רגל, מתקני נופש ומעבר למערכות תשתית.

(ג) שטח לדרכים לרבות דרך משולבת וחניות - ישמש לכבישים ולחניה, שבילים, מסלולי אופניים, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתית כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים), ביוב מים, גז, מתקני אשפה וכדומה.

21.3 תנאים לבניית מגורים:

על פי לוח האזורים המצורף לתכנית בהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט ועל פי התנאים שלהלן:

(א) שטח המגרש - יהיה כמסומן בתשריט.

(ב) מס' קומות בבנין - לא תותר בניית יותר מ: 2 קומות (ראה מרתפים, יציאות לגג ועליות גג להלן).

והכל עפ"י נספחי הבינוי וטיפוסי הדירות.

(ג) גובה הבנין - הגובה המירבי הכולל המותר יהיה 9.50 מ' ממפלס ממוצע של המדרכה בחזית הבנין. (בגג משופע, ליח"ד צמודות קרקע).

ממפלס הכניסה לבנין (± 0.00) ייקבע בהתאם לתכנית פיתוח למתחם שתאושר ע"י הועדה המקומית.

(ד) בבנין עם מרתף ישמר הגובה המירבי כמצוין בסעיף לעיל. שטח המרתף לא יעלה על השטח שייקבע על ידי היקף קומת הקרקע שמעליו ולא יחרוג מגבולותיה בפועל.

(ה) מרווחי הבניה באזור מגורים - בהתאם ללוח הזכויות ובהתאם לתכנית בינוי ופתוח שתוכן עפ"י נספח תכנית הבינוי המנחה ושתאושר בועדה המקומית.

לא תותר כל בניה שהיא בתחום מרווחי הבניה למעט קירות ומעקות גנניים שגובהם עד 1.20 מ'.

21.4 עיצוב ארכיטקטוני:

(א) צורת הגג - בגג שטוח יהיו המעקות בגובה עד 1.3 מ' מפני הגג. תותר יציאה לגג בתנאי שישמר הגובה המרבי המותר של המבנה ושטח משטח היציאה המקורה לא יעלה על 2 מ"ר.

בגג משופע ניתן יהיה לפתוח 2 פתחים לכל יח"ד.
 (ב) חומר קירות חוץ - חומרי הבנין וצורת הגימור יהיו על פי החלטת הועדה המקומית ויצוינו בבקשות להיתר.
 (ג) מערכת סולרית - בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג.

בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוד בעיצוב הגג או יוסתרו ע"י מסתור מתאים לפי קביעת מהנדס הועדה.
 (ד) אנטנות טלוויזיה - בסמכות הועדה לדרוש התקנת אנטנה מרכזית עם חיבורים מרכזיים לקבוצת בתים.
 (ה) חיבורי מערכת תשתית - כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' יהיו תת-קרקעיים על פי תכניות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.
 (ו) חומרי הבנין ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו עפ"י הוראות הועדה המקומית וע"פ תכנית הפיתוח המאושרת בועדה המקומית.
 (ז) תליית כביסה - ינתן פתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר מן הכביש.
 (ח) מיכלי גז ודלק - ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מן הרחוב.
 (ט) חניה - במגרשי חניה (הפרטיים או הציבוריים) עפ"י תכנית הפיתוח שתאושר בועדה המקומית כחלק מהבנין העיקרי.

21.5 תנאים להגשת בקשה להיתר:

(א) התכנון יתבסס על הוראות תכנית בנין עיר החלה על הקרקע שבנדון ועל תכנית מדידה מעודכנת של המגרש.
 (ב) תכנית סימון המגרש תוגש על רקע מפה טופוגרפית בקנ"מ 250 : 1 כולל סימון קומת מסד, הגישה למבנה לרכב ולהולכי רגל מקום חניה וכן קווי בניה ונקודות התחברות למערכת התשתית העירונית.
 (ג) במגרשים בהם נדרש שינוי מפלס פני הקרקע העולה על 0.4 מ', תוגש תכנית חפירה כללית של המגרש כולל פתרון לעודפי עפר.
 (ד) חתכים וחזיתות יהיו לכל רוחב המגרש ו: 2 מ' מחוצה לו, כולל סימון קירות תומכים וגדרות וציון גבהים סופיים וקרקע טבעית.
 (ה) עפ"י דרישת מהנדס הועדה יוגש פרוט חזיתות הגדרות (פרישה) של המגרש כולל פרוט קו קרקע טבעית ומוצעת ומפלסי גדר, וכן פרוט מיקום פחי אשפה, שערי כניסה וכד'.
 (ו) תנאי למתן היתר בניה למגרשים 2006 - 2011 יהיה בהסדרה פיזית למעבר כלי רכב בין המדרכה של מעגל התנועה לבין הדרך המשולבת הסמוכה למגרשים אלו.

לאחר אישור התכנית יוכן תשריט החלוקה למגרשים וכן תכנית בינוי ופיתוח לכל המתחם לאישור הועדה המקומית. בתכנית יצוינו מערכות תת קרקעיות ומערכות עליות, מפלסי הכניסה לבניינים, בהתחשב בטופוגרפיה הקיימת, מיקום הבניינים, הכניסות למגרשי מגורים, הנחיות לגדרות, נטיות ופרטים נוספים לפי שיקול דעת הועדה המקומית. התכנית

22. תכנית בינוי ופיתוח:

תיערך על רקע מפת מדידה מצבית, ובמתכונת נספח הבינוי.
היתרי בניה יוצאו עפ"י הוראות תכנית הבינוי והפיתוח
המאושרת.

פיתוח השטח:

כל עבודות פיתוח השטח יהיו על פי היתרי בניה שיוצאו ע"י
הועדה המקומית, לרבות בשטחים ציבוריים ופרטיים ועפ"י
תכנית בינוי ופיתוח מאושרת ע"י הועדה המקומית.

(א) גדרות בגבולות המגרשים - גובה עליון של גדר מכל סוג
שהוא בצידה הגבוה לא יעלה על 1.8 מ' לצד השכן, ו: 1.2
מ' בחזית המגרש, כולל קיר תומך. בסמכות הועדה לדרוש
פיצול קירות תומכים בגובה שמעל 1.8 מ' לשתי מדרגות או
יותר. גובה גדר קדמית בנויה לאורך 30 מ' מצומת יהיה עד 0.6
מ' מהמדרכה.

לא יותר מילוי שטח נמוך למפלס גבוה יותר ב: 0.3 מ' בנקודה
הנמוכה של המגרש מהנדרש לניקוז למערכת הציבורית או
לשטח ציבורי, אלא במסגרת תכנית פיתוח כוללת למתחם.
(ב) כל אתר חפור או אתר עם קרקע מילוי יתוכנו עפ"י דרישת
המהנדס לשילובו בסביבה.

(ג) מתקני האשפה יהיו על פי פרטים אחרים בהתאם לשיטת
האיסוף של הרשות המקומית, מיקום המתקנים ותיאורם יצוין
בבקשות להיתר-בניה, ועפ"י תכנית הפיתוח המאושרת.
(ד) מגדל המים-מגרש 2023.

1. בהכנת תוכנית הפיתוח תובטח גישה של רכב תפעולי
למגדל המים וישמר שטח מסביב למגדל המים שיאפשר
ביצוע של עבודות תחזוקה שוטפת בשטח.
2. יש להקפיד על גידור הקיים בתאום בין מהנדס הרשות
ובין מקורות.
- 3: עבודות הפתוח יתואמו עם חברת מקורות.
4. טרם פיתוח השטח תוכן מפת מדידה מצבית לצורך גילוי
מערכת המים התת קרקעיים בבניה ופיתוח האתר. לא
ניתן יהיה לבנות מעל צנרת קיימת וישמר מרווח מתאים
ממנה, הכל בתאום עם חברת מקורות. לחילופין תוחלף
הצנרת הקיימת בצנרת חדשה.

מרתפים: היתרי בניה לקומת מרתף, למבני/חדרי שרות,
ינתנו עפ"י תכנית הצ/5-1/100א.
א. שטח מרתף לא יעלה על שטח הקומה שמעליו (קומת
הכניסה) ומיקומו ייקבעו ע"י קו היקף הקומה שמעליו.
ב. לא תורשה חריגה כלשהיא מקו היקף הקומה שמעליו.
ג. במרתף ירוכזו כל חדרי העזר, כולל ממ"ד והשימושים
השונים יהיו לצרכים אישיים של המשפחה. בבניינים שייבנו
עפ"י תכנית זו לא יותרו מבני עזר נוספים, וזאת למעט חניה
לרכב פרטי בקונטור וכחלק מהבניין העיקרי.
ד. ניתן יהיה לבנות קומת מרתף משותפת לכל הדירות
במגרש לצרכי חניה.
ה. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מ' (רצפה עד
תקרה). באם הגובה עולה על הנ"ל - ייכלל השטח במניין
אחוזי הבניה.

**23. שטחי שרות
וקומות מרתף:**

- ו. מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1.00 מ' מפני הקרקע כאשר גובה הבניין לא יעלה על 9.50 מ' משיא הגג המשופע ועד למפלס ממוצע של המדרכה בחזית הבניין.
- ז. החלונות במרתף יהיו בגובה של עד 60 ס"מ (נטו).
- ח. לא תורשה התקנת מטבח בתוך המרתף.
- ט. הכניסה למרתף של הדירה תהיה מתוך אותה הדירה ולא בחדר מדרגות נפרד. לא תהיה דלת כניסה נפרדת מחוץ למרתף. ככל שתיכלל דלת כניסה מבחוץ - יובא שטח המרתף במניין אחוזי הבניה.
- י. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואוורור מתאימים.
- יא. חלל המרתף ימצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו.

שטחי שירות: (על קרקעיים, במידה ולא בונים קומת מרתף).

חניה לרכב פרטי: עד 15 מ"ר כחלק מהבנין העיקרי, ובהתאם לנספח התנועה ותכנית הבינוי שתאושר במגרשים בהם ניתנה כניסה לרכב פרטי.

בליטות שונות: עד 3.0 מ"ר, מעבר לכך - כהקלה בלבד באישור הועדה המקומית.

24. **מערכות תשתית:** (א) **אספקת מים** - תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות. מגרש מס' 2203 מיועד למאגר מים באחזקת חב' מקורות, כולל זכות מעבר המסומנת בתשריט דרך מגרש 2202.
- (ב) **ביוב** - בכל תכנית יסומן חיבור לביוב העירוני מתן ההיתר יותנה בחיבור הבנין לרשת הביוב הכללית. יותר מעבר קווי ביוב ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לתחזוקתם.
- (ג) **ניקוז** - פיתוח השטח ישלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הכללית ובהעדרה עם המערכת הטבעית, פתרון הניקוז יוצג בתכנית הבקשה להיתר בניה. מירב הנגר העילי יישאר בתחום האיזור להגברת חלחול למי התהום.
- יותר מעבר קווי ניקוז ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לאחזקתם. במסגרת תכנית הפיתוח תוכן תכנית ניקוז לכל המתחם, באישור רשות הניקוז - השרון.
- (ד) **חשמל** - הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. הבניה תהיה במרחק 2 מ' לפחות מקווי חשמל למתח נמוך, 5 מ' למתח גבוה, ו:9.5 מ' למתח עליון, ובמרחק 2 מ' לפחות מקווי חשמל תת קרקעיים. (ראה סעיף 22.4 (ה))
- (ה) מערכות תקשורת וחשמל יהיו כולם תת-קרקעיים.

25. **הוראות לשימור:** 1. התכליות המותרות במבנה לשמור תהיינה תכליות ציבוריות ציבוריות בלבד.

2. א. תנאי להוצאת היתר בניה למבנה לשמור במגרש 2202 יהיה הכנת תיק תיעוד עפ"י ספר ההנחיות של המועצה

- לשימור אתרים. התכנון המפורט ייעשה על-פי תיק תיעוד היסטורי ואדריכלי שיוכן עפ"י הדרישות המקובלות במועצה לשמור מבנים ואתרי התיישבות מיסודה של החברה להגנת הטבע ואשר יהווה חלק בלתי נפרד מהתכנון המפורט.
- ב. יעשה שימוש בחומרי בניה וגמר מקוריים ככל הניתן, בהתאם לתכנית שימור מפורטת שתוכן ע"י אדריכל שימור מומחה.
- ג. כל הפעולות שתבצענה במבנה לשימור, אם במעטפת החיצונית ואם בתוכו, יעשו כך שיעלו בקנה אחד עם מטרות השימור.
- ד. חזיתות המבנה ישומרו למצבם המקורי זאת ע"י הריסה ופירוק של התוספות שאינן מקוריות, הכל על פי תיק התיעוד.
- ה. לא יאושרו שינויים בחזית המבנה לשימור, למעט שינויים מזעריים במטרה לאפשר את תפקודו והשמשתו העתידית של הבניין ובתנאי שאין שינויים אלה פוגעים בייחוד האדריכלי ו/או ההיסטורי. השינויים באישור מהנדס הועדה המקומית.
- ו. שימור המבנה יכלול שימוש בחומרים מקוריים עפ"י הקיים בשטח כמפורט בתיק התיעוד.
- ז. יותרו שחזורים של אלמנטים מתקופת הבניה המקורית בהתאם להוראות השימור.
- ח. בהיתרי הבניה לשימור יקבעו דרכים ואמצעים להבטחת תחזוקת המבנה לשימור, בתקופה שלאחר שימורו.
- ט. היתר הבניה יכלול פתרון למערכות חשמל, מים, ביוב ומיזוג אויר ובלבד שהדבר יעשה בדרך הנסותרת מהעין ובתנאי שמטרות השימור לא תפגענה.
- י. פתרון לאשפה יינתן בתחום המבנים ההיסטוריים או לחילופין במסגרת תכנון הפרויקט לפיתוח הכולל.
- יא. סביבת המבנים תכלול גינון ופיתוח שטח ליצירת הסביבה הנופית האותנטית לאזור ולתקופת בנייתם של המבנים ויעשה שימוש בסוגי עצים וצמחיה אופייניים תוך שימור הצמחייה הקיימת.
- י"ב. שילוט והסבר - יוצב שילוט הסבר המתאר את סיפורו ההיסטורי של כל אחד מהמבנים על חשבון בעלי הזכויות.
- י"ג. תחזוקה - אדריכל השימור יערוך מסמך תחזוקה עם הנחיות מפורשות אשר תימסרנה לבעלי המבנה ולמחזיקים בו וכן לועדה המקומית לצורך אכיפה ופיקוח. מסמך התחזוקה יהווה תנאי למתן איכלוס למבנה.
- י"ד. כל פגיעה, הריסה, שריפה, חבלה או כל פעולה שנעשתה אם בשוגג ואם לא בשוגג במבנים ובאלמנטים הללו בתחום המגרשים המוכרזים לשימור, תחייב שיחזור מלא, עפ"י תיעוד מקצועי של הבניין או של חלקיו שנהרסו במלואם.
- ט"ו. כמו כן, לעת היתר בניה יש לתת את הדעת למבנים הסמוכים למבנה השימור כדי לשמור על שפה אדריכלית וזאת ע"י מתן הוראות למבני המגורים הסמוכים בתכנית הבינוי והפיתוח כך שהמבנים הסמוכים יתייחסו למבנה לשימור הן בבינוי והן בחומרי הבניה.

- (א) כל הוצאות עריכת התכנית על מסמכיה יחולו על הבעלים לפי סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, לרבות ההוצאות על מדדיה וכד'.
 (ב) ציון קוי הבנין בתשריט התכנית (ברוטות, מצב מוצע) הוא למרווחים מינימליים.
 קוי הבנין בשטח יהיו עפ"י תכנית בינוי ופתוח מאושרת בוועדה המקומית, שתוכן עפ"י תכנית הבינוי והפתוח המהווה נספח מנחה לתב"ע ז.
- (ג) על מגרש 2007 קיים מבנה המשמש כנגריה. יותר שימוש חורג לתקופה של 5 שנים. ניתן יהיה להגיש תכנית לאיחוד וחלוקה בין מגרשים 2007, 2008, 2025, בהסכמת הבעלים, ע"מ לאפשר הקמת 4 יח"ד למגרש וסה"כ 8 יח"ד, במקום 6 יח"ד המותרות היום על מגרש 2007 ו- 2 יח"ד המותרות היום על מגרש 2008.
- (ד) לא תותר כניסת רכב מהדרך הדרומית ישירות למגרשי המגורים. לאורך הדרך הנ"ל תבנה גדר על גבולות המגרשים שגובהה ועיצובה ייקבעו בתכנית הבינוי והפתוח ושעל פיה יוצאו היתרי בניה ופתוח. תותר כניסה לשכונה ומעבר בדרך המאושרת המתחברת לדרך הדרומית.

27. הוראות והגבלות כלליות:

- (א) תוך שנה מיום אישור התכנית יש לאשר תכנית חלוקה לצרכי רישום, בהתאם לתשריט ולהוראות התכנית.
 (ב) לא יינתן טופס 4 על מגרשים מספר 2006-2008 טרם פינוי הנגרייה במגרשים 2007 ו-2025.
 (ג) היזם מתחייב לשפות את הוועדה המקומית לתכנון ובניה על כלל תביעות הפיצויים שיוגשו לה לפי פרק ט' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

לוח זכויות לתכנית הצ/1-5/148 ד'

שטחי שרות מותר סה"כ ליח"ד (מ"ר)	שטח שרות על קרקעי ליח"ד (מ"ר) תת-קרקעי (במרתף)	שטח שרות על קרקעי ליח"ד (מ"ר) תת-קרקעי (במרתף)	שטח עיקרי מותר סה"כ ליח"ד (מ"ר) מותר	שטח עיקרי ליח"ד בקומה ב' (מ"ר)	שטח עיקרי ליח"ד בקומת קרקע (מ"ר) ליח"ד	תכנית מ"ר ליח"ד אחת	תכנית במגרש סה"כ במגרש	טופסי הדירות במגרש	שטח המגרש (מ"ר)	מספר יח"ד במגרש	מספר מגרש
88	80	80	168	88	80	88	(2) 352	A	899	4	2001
88	80	80	168	88	80	88	(2) 352	A	884	4	2002
88	80	80	168	88	80	88	(2) 352	A	900	4	2003
88	80	80	168	88	80	88	(2) 352	A	946	4	2005
88	80	80	168	88	80	88	(2) 352	A	960	4	2006
88	80	80	168	88	80	88	(2) 528	A	1467	6	2007
88	80	80	150	70	80	88	(2) 160	B	500	2	2008
95	80	80	160	80	80	88	(2) 352	A	1066	4	2012
88	80	80	168	88	80	88	(2) 352	A	899	4	2014
88	80	80	168	88	80	88	(2) 352	A	900	4	2015
88	80	80	168	88	80	88	(2) 352	A	899	4	2016
88	80	80	168	88	80	88	(2) 352	A	899	4	2016

הערות:
 1 - יח"ד טיפוס B הן יח"ד קיצוניות במגרש.
 - יח"ד טיפוס B1 הן יח"ד מרכזיות בבנין.

2 - שטח התכנית כולל שטח שרות מותר על-קרקעי.

לוח זכויות לתכנית הצ/1-5/148ד

שטחי שרות מותר סה"כ (מ"ר) ליח"ד (מ"ר)	שטח שרות (מ"ר) -תת-קרקעי (במרתף) ליח"ד	שטח שרות (מ"ר) על-קרקעי ליח"ד	שטח עיקרי מותר (מ"ר) ליח"ד	שטח עיקרי (מ"ר) ליח"ד +גג בקומה ב' +גג	שטח עיקרי (מ"ר) ליח"ד בקומות ליח"ד	שטח עיקרי (מ"ר) ליח"ד אחת	תכנית (מ"ר) סה"כ במגרש	טפוס הדירות במגרש	שטח המגרש (מ"ר)	מספר יח"ד במגרש	מספר מגרש
96	96	—	96	—	102	96	(2) 324	B (2 דירות)	1039	6	2004
102	102	—	102	—	—	102		B1 (1 דירה)	2 _e		
15 מ"ר ח' מדרגות משותף	—	15 מ"ר ח' מדרגות משותף	121	25+96=121	—	96		B2 (1 דירה)	819	6	2011
15 מ"ר ח' מדרגות משותף	—	—	127	25+102=127	—	102		B3 (1 דירה)	827	6	2013
15 מ"ר (מדרגות)	—	—	121	25+96=121	—	111		B4 (1 דירה)			

הערות:

טיפוס B - 2 יח"ד בקומת הקרקע, יח"ד קיצונית בבנין.
 טפוס B1 - 1 יח"ד בקומת הקרקע, יח"ד מרכזית בבנין.
 טפוס B2 - 1 יח"ד מעל יח"ד טיפוס B - יח"ד קיצונית בבנין.
 טפוס B3 - 1 יח"ד מעל יח"ד טיפוס B1 - יח"ד מרכזית בבנין.
 טפוס B4 - 1 יח"ד מעל יח"ד טיפוס B - יח"ד קיצונית בבנין (עם ח' מדרגות פרטי).

