

מחוז המרכז

נפת השרון

מרחב תכנון מקומי "שרונים".

משרד הפנים
מחוז מרכז
13. 09. 2011
נתקבל תיק מס'

תוכנית שינוי מתאר -

הצ/ 1 - 1 - 244/ א'

שינוי לתוכנית מתאר הצ/ 122, הצ/ 1 - 1 - 244/ 1, הצ/ 165,

הצ/ 1-1/ 174 הצ/ 1-1/ 119.

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק.

אבן - יהודה

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 244/1/1/30
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 2.5.10... לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

תאריך: מרץ 2011

(אוקטובר 2004, מאי 2004, מרץ 2002

אוגוסט 2010, ינואר 2008, אוגוסט 2007),

מרחב תכנון מקומי "שרונים".

מחוז המרכז

1. שם התכנית: תוכנית שינוי מתאר הצ /1-1/ 244 א' המהווה שינוי לתוכניות מתאר הצ /122, הצ /1-1/ 244, הצ /165, הצ /1-1/ 119 הצ /1-1/ 174. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
2. מסמכי התכנית:
נספחים מחייבים:
 א. תקנון 18 דפי הוראות התוכנית כולל טבלת זכויות (להלן תקנון).
 ב. תשריט ערוך בקני"מ 1:1250 עם תרשים סביבה בקני"מ 1:2500 ותרשים התמצאות כללית בקני"מ 1:10000 (להלן התשריט).
 ג. טבלאות איזון והקצאה.
נספחים לא מחייבים:
 א. נספח תנועה בקני"מ 1:500.
 ב. נספח ביוב וניקוז בקני"מ 1:500.
 כל מסמך ממסמכי התוכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל הנוגע לתוכנית ולתשריט גם יחד.
3. שטח התכנית: 61.37 ד'.
4. תכולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המתחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתוכנית זו.
 בתחום המסומן בפסים אלכסוניים מקווקווים בצבע שחור תחולנה הוראות תוכנית זו. ביתרת השטח התחום בתוכנית זו ואשר אינו מסומן בפסים אלכסוניים מקווקווים בצבע שחור יחולו הוראות תוכנית הצ /1-1/ 244.
6. גושים וחלקות: גוש - 8016 - חלקות - 71,72.
 גוש - 8017 - חלקות - 13,14,15,17,47,50.
 חלקי חלקות - 45,46,51.
7. המקום: מועצה מקומית אבן יהודה, בצפון מזרח היישוב ובמקביל לדרך מס' 4.
8. יזמי ומגישי התוכנית: - אמנון אפשטיין ת.ז. 003342870.
 רח' מכבי 14, אבן יהודה ת.ד. 2426 מיקוד 40500
 - אפריים אפשטיין ת.ז. 003342862.
 רח' פינסקר 20, רחובות מיקוד 76308

9. בעלי הקרקע: א. גוש 8016 חלקה 71-

- אמנון אפשטיין ת.ז. 003342870.

רח' מכבי 14, אבן יהודה ת.ד. 2426 מיקוד 40500

- אפרים אפשטיין ת.ז. 003342862.

רח' פינסקר 20, רחובות מיקוד 76308

ב. גוש 8016 חלקה 72- שריג יהושע ת.ז. 334518.

ג. גוש 8017 חלקה 13- אשורי יוסף, דרכון ארה"ב 41871508.

- אשורי מוקדס סוהילא, דרכון איראני 116045.

- אשורי מוקדס תילה, דרכון איראני 115891.

- אשורי מוקדס ביתה, דרכון איראני 115891.

ד. גוש 8017 חלקה 14- עזתאולה קמילי אטאאת, ת.ז. פרסית 735.

ה. גוש 8017 חלקה 15- ג'רמינה וייל לבית בלום.

- וייל רנה.

- מדליין דיטיסהיים לבית וייל.

ו. גוש 8017 חלקה 17- לויב ויקטור ויורשיו.

ז. גוש 8017 חלקה 45, 51- מועצה מקומית אבן-יהודה.

ח. גוש 8017 חלקה 46, 47- מדינת ישראל.

ט. גוש 8017 חלקה 50- קורן יעקב משה ת.ז. 122899.

- קורן עליה ת.ז. 355585.

10. עורכי התכנית:

1. ג.א.ש. אדריכלים, אדר' אסבן שמעון ת.ז. 5197788 מ.ר. 4712, 86889.

רח' הדקל 54, תל-מונד, מיקוד : 40600.

טלי - 09-7967258, 09-7962058.

2. אדר' טומי ריגלר, ת.ז. 003293867, מ.ר. 11032.

רח' טשרניחובסקי 21, נתניה. טלי - 09-8841032.

3. אבירן ארז - שמאי מקרקעין, ת.ז. 057252926, מ.ר. 522.

רח' סוקולוב 55, רמת-השרון. מיקוד - 47236. טלי - 03-5472645.

11. מטרת התכנית:

- הקמת שכונת מגורים בת 137 יחידות דיור, הגדרת זכויות בניה למגורים (95 יחידות דיור באזור מגורים א' ו-42 יחידות דיור באזור מגורים ב') ובסך הכל בתחום התוכנית 137 יחידות דיור בצפיפות של 4.93 יחידות דיור לדונם נטו.
- א. איחוד וחלוקה של מגרשים ללא הסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק.
- ב. שינוי ייעוד מ-מגורים א' ל שטח ציבורי פתוח, דרכים ודרכים משולבות.
- שינוי ייעוד מ-שטח ציבורי פתוח ל-מגורים א' ודרכים.
- שינוי ייעוד מ-דרכים ל-שטח לבנייני ציבור ומגורים א'.
- שינוי ייעוד מ-דרכים משולבות ל-מגורים א' ומגורים ב'.
- ג. קביעת גודל המגרשים בהתאם לייעודם בתוכנית.
- ד. קביעת שטחי בניה עיקריים ושטחי שרות.
- ה. קביעת קווי בניה.
- ו. קביעת הוראות והגבלות בניה.
- ז. התוויית דרכים בתחום התוכנית.

12. יחס לתכנית מתאר: על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי שמופיעות

בתקנון תכנית המתאר המקומית הצ/122, הצ/1-1 / 244, הצ/165, הצ/1-1 / 174, הצ/1-1 / 119 ו-הצ/1-1 / 100 א'. תוכנית זו תהיה עדיפה בתחום חלותה על הוראות תוכנית הצ/1-1 / 244. בכל מקום בו תהיה סתירה בין תוכנית זו לתוכנית המתאר הצ/122 ולתוכניות הצ/1-1 / 244, הצ/165, הצ/1-1 / 174, הצ/1-1 / 119 הוראות תוכנית זו תהיינה עדיפות.

13. יחס לתכנית מפורטת התוקף: תכניות מפורטות בתוך גבולות תכנית זו אשר

קבלו תוקף לפני תכנית זו תשארנה בתקפן, מלבד שינויים המצויים במטרות תכנית זו.

14. חניית מכוניות: מקומות חנייה לכל מגרש – מס' מקומות החנייה יחושב עפ"י התקן

הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבניה, עפ"י השימושים המבוקשים, בתוך גבולות המגרש.

15. היטל השבחה: יוטל וייגבה על – ידי הועדה המקומית.

16. שלבי ביצוע: זמן ביצוע 5 שנים מיום אישורה של התכנית כחוק.

17. הוראות בניה :

17.1. שימוש בקרקע: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחום תוכנית זו אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

תוספת יחידות דיור ו/או תוספת קומות ו/או הקטנת קווי בניין על המצויין בתוכנית יהוו סטייה ניכרת מהוראות תוכנית זו

17.2. אזור מגורים א':

- א) השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום יהיה אזור לבתים צמודי קרקע במבנה דו-משפחתי ובמגרש 2190 במבנה טורי לשלוש יחידות דיור.
- ב) שטח המגרש - יהיה כמצוין בטבלת השטחים בעמודים 11-12 בתקנון זה.
- ג) זכויות הבניה - בהתאם לטבלת הזכויות בתקנון התוכנית .
- ד) קווי הבניין עפ"י טבלת הזכויות ובהתאם לתשריט בכל מקרה של סתירה יקבע הסימון בתשריט.
- ה) חזיתות יחידות דיור צמודות יהיו זהות. עיצוב שונה יותר רק במקרים מיוחדים בלבד (כגון מבנה-פינתי) ובתנאי תכנון מוקדם של יחידות הדיור כחטיבה תכנונית / עיצובית אחת, יאושר על-פי שיקול מהנדס הועדה המקומית.
- ו) חניה תקבע עפ"י סעיף 14, רשאית הועדה לחייב חניה מקורה אחת.
- ז) בטרם הוצאת היתר בניה תאושר בוועדה המקומית תוכנית בינוי ותשתיות מחייבת לתוכנית זו אשר תקבע חומרי גמר חיצוניים, גובה כניסה, מקום אשפה, נפחי בניה, גדרות, ניקוזים ותשתיות.
- ח) במגרש 2190 תרשם ברשם המקרקעין זכות מעבר לרכב לכלל בעלי המגרש.
- ט) תותר בניית חדרים בחלל הגג בשטח של עד 25 מ"ר בנוסף לשטחים המצוינים בטבלת הזכויות.
- י) בכל מגרש תותר הגדלת תכסית ב-10% נוספים כל עוד לא יהיה בכך לשנות את קווי הבניין ולא יהיה בכך כדי למנוע סך של לפחות 15% קרקע פנויה לקליטת מי נגר עיליים.

17.3. אזור מגורים ב':

- א) השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת יהיה אזור ליחידות דיור גן / גג.
- ב) שטח המגרש - יהיה כמצוין בטבלת השטחים בעמודים 11-12 בתקנון זה.
- ג) זכויות הבניה - בהתאם לטבלת הזכויות בתקנון התוכנית.
- ד) קווי הבניין עפ"י טבלת הזכויות ובהתאם לתשריט, קו בניין קדמי לחדר מדרגות יהיה 1.0 מ' ולגגון כניסה יהיה 0.0, קו בניין קידמי וצדדי לקומה ב'

יהיה בנסיגה של 1.0 מטר מקו הבניין המצויין בתשריט.

ה) לכל מגרש יוצא היתר בניה אחד מלא.

ו) החניה תהיה על ו/או תת קרקעית על-פי טבלת הזכויות ובהתאם לסעיף 14 בתקנון זה, ובתנאי שיותר 15% מינימום משטח המגרש לקליטת מי נגר עיליים בתחום כל מגרש.

ז) בטרם הוצאת היתר בניה תאושר בוועדה המקומית תוכנית בינוי ותשתיות מחייבת לתוכנית זו אשר תקבע חומרי גמר חיצוניים, גובה כניסה, מיקום אשפה, נפחי בניה, גדרות, ניקוזים ותשתיות.

ח) גובה המבנה לא יעלה על 12.5 מ' מגובה הכניסה כפי שיקבע בתוכנית הבינוי (סעיף ז' לעיל) ועד לשיא גג הרעפים.

ט) ניתן יהיה לנייד זכויות בין קומות המבנה כולל לקומה ב' ובלבד שלא ינוידו שטחים תת-קרקעיים (מרתף) לשטחי על הקרקע (קומות המגורים).

י) מס' יחידות דיור לכל מגרש עפ"י הטבלה בעמודים 11-12 בתקנון זה.

יא) בכל מגרש תותר הגדלת תכסית ב-10% נוספים כל עוד לא יהיה בכך לשנות את קווי הבניין ולא יהיה בכך כדי למנוע סך של לפחות 15% קרקע פנויה לקליטת מי נגר עיליים.

17.4. אזור לבניני צבור.

מיועד לבניית גני-ילדים, פעוטונים, מועדון נוער, בית-כנסת או כל מבנה ציבורי אחר על-פי דרישות המועצה המקומית ובאשרור הוועדה המקומית.

א) השטח הצבוע בתשריט בצבע חום תחום חום כהה.

ב) שטח המגרש - יהיה כמצוין בטבלת השטחים בעמודים 11-12 בתקנון זה.

ג) זכויות הבניה - בהתאם לטבלת הזכויות בתקנון התוכנית.

ד) קווי הבניין עפ"י טבלת הזכויות ובהתאם לתשריט בכל מקרה של סתירה יקבע הסימון בתשריט.

ו) החניה תקבע עפ"י סעיף 14.

ז) בטרם הוצאת היתר בניה תאושר בוועדה המקומית תוכנית בינוי מחייבת לכל המגרש.

17.5. אזור שטח ציבורי פתוח.

א) השטח צבוע בתשריט בצבע ירוק.

ב) השטח מיועד לגינון, פתוח נופי, גינות משחק, מתקנים הנדסיים, סוללה אקוסטית ורצועת חיץ נופי ואקוסטי, קירות תומכים ומתקני משחק.

ג) בשטח המיועד לשטח ציבורי פתוח ונימצא בתחום קווי הבניה של כביש מס' 4 (מגרש 2347) יהיה לגינון בלבד.

18. עיצוב ארכיטקטוני למגורים:

- א. צורת הגג – גג רעפים/בטון/משולב.
- ב. חומר קירות חוץ – לא יותר שימוש של יותר מארבעה חומרים וגוונים גלויים בחזיתות המבנה (לא כולל רעפים).
- ג. מערכת סולרית – בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע והדוד יוסתר בחלל הגג. בגג בטון תשולב המערכת בעיצוב בגג.
- ד. חיבורי מערכת תשתית – כל החיבורים למערכת מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וטלוויזיה בכבלים יהיו תת-קרקעיים על-פי תכניות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית כחלק מתוכניות הבינוי.
- ה. חומרי הבינוי ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו עפ"י תכנית בינוי שתאושר בוועדה המקומית לכל המתחם.
- ו. מתקנים לתליית כביסה – עפ"י תוכנית הבינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית לכל המתחם.
- ז. מכלי גז – ישולבו בעיצוב הבינוי והגינה ויוסותרו מן הרחוב עפ"י תוכנית בינוי שתאושר לכל המתחם.
- ט. חנייה – מיקום ועיצוב החנייה עפ"י תוכנית הבינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית לכל המתחם.
- י. במבנה דו-משפחתי גגות וחזיתות המבנה לשתי יחידות דיור יהיו זהים לחלוטין למעט האמור בסעיף 17.2 (ה).
- יא. תותר בליטת קו גג ומרפסות לא מקורות של עד 60 ס"מ מקו הבניה ולדירות בקומה ב' באזור מגורים ב' עד 1.20 מ' לקו בניה קדמי.
- יב. משטחים מרוצפים, שבילי גישה וחניות יהיו עשויים מחומרים המאפשרים חלחול למי-תהום. בכל מקרה לא תאושר יציקת בטונים מכל סוג בשטח המגרש למעט תכסית המבנה ובסיס הנדרש למתקני התשתיות.
- יג. במגרשים אשר ייעודם מגורים ב' יוצא טופס 4 אחד לכל המגרש.
- יד. תוכנית בינוי תיערך בתאום ובאשור מהנדס הוועדה המקומית.
- טו. תותר הקמת פרגולות מבטון מזוין ומטויחות הבולטות עד 40% לקו הבניה וזאת בתנאי ביצועה על-פי פרטי הבינוי.

19. תנאים להגשת בקשה להיתר :

- (א) התכנון יתבסס על הוראות תוכנית בנין עיר החלה על הקרקע שבנדון ועל תוכנית מעודכנת של המגרש ובהתאם לתוכנית בינוי מאושרת.
- (ב) תוכנית סימון המגרש תוגש על רקע מפה טופוגרפית בקנה מידה 1:250 כולל סימון קומת מסד, הגישה למבנה, לרכב, להולכי – רגל, מקום חנייה וכן קווי בנייה ונקודות התחברות מערכת התשתית העירונית ופתרון ניקוז.
- (ג) חתכים וחזיתות בבקשה להיתר יהיו לכל רוחב המגרש ועד 10 מ' מחוצה לו, כולל סימון קירות תומכים, גדרות וציון גבהים סופיים וקרקע טבעית. חזית לרחוב תציג חזית מגרשים שכנים כולל מבנים, גדרות, גוונים וחומרים בהתאם להיתר הבניה.
- (ד) עפ"י דרישת מהנדס הועדה יוגש פירוט חזיתות הגדרות (פרישה) של המגרש כולל פירוט קו קרקע טבעית ומוצעת ומפלסי גדר, וכן פירוט מיקום פחי – אשפה, שערי – כניסה וכד' הכל עפ"י תוכנית בינוי מאושרת ומחייבת למתחם. ניתן יהיה להוציא היתרי בניה למגרשים הגובלים ברחוב מכבי ושמספרם 2192-2193, 2196-2197 ללא התניה בתוכנית פתוח מאושרת לאור הפיתוח הקיים בשטח.

20. פיתוח השטח: כל עבודות פיתוח השטח יהיו עפ"י היתרי בניה שיוצאו ע"י

הועדה המקומית לרבות בשטחים ציבוריים ופרטיים ועפ"י תוכנית בינוי ופיתוח מאושרת ע"י הועדה המקומית.

- (א) גדרות בגבולות המגרשים – גובה עליון של גדר מכל סוג בצידה הגבוה לא יעלה על 1.4 מ' לצד השכן, 0.40 מ' בחזית מגרש לרחוב משולב ו-0.80 מ' לרחוב לא משולב. במגרש פינתי עפ"י אשור של יועץ תנועה. בסמכות הועדה לדרוש פיצול קירות תומכים בגובה שמעל 1.4 מ' לשתי מדרגות או יותר כאשר מרווח הקרקע בין כל קיר תמך לא יפחת מ-50 ס"מ. גובה גדר בחזית לאורך 30 מ' מצומת יהיה בהתייעצות עם יועץ תנועה.
- (ב) מתקני האשפה יהיו עפ"י פרטים אחידים בהתאם לשיטת האיסוף של הרשות המקומית. מיקום המתקנים ותיאורם יצוין בבקשות להיתרי בנייה, ועפ"י תוכנית הבינוי המאושרת.

21. שטחי שרות ומרתפים:

1. היתרי בנייה לקומת המרתף יינתנו עפ"י תוכנית הצ / 1-1 / 100 א'.

22. מערכות תשתית :

- א) **ניקוז ותיעול** – בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח, באשור הועדה המקומית. תכנון הניקוז יהיה בהתאם להוראות לחלחול מרבי של מי הנגר העליון. כל יחידת דיור תנקז 70% משטח המגרש הפנוי לבורות ניקוז שייקדחו בתחומי המגרש עפ"י הוראות והנחיות תוכנית הבינוי ויהיו תנאי לקבלת טופס 4.
- ב) **ביוב** – כל הבניינים בשטח תכנית זו יהיו מחוברים למערכת ביוב מרכזית לפי דרישות משרד הבריאות. לא יינתנו היתרי בניה ללא תכנית ביוב מאושרת על פי חוק הביוב. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה.
- ג) **אספקת מים** – לפי דרישות משרד הבריאות, תוך הבטחת איכות המים מבחינה כימית ובקטרילוגית. לא יוצא היתר בניה, פעילות ושימוש בלי שתובטח אספקת מים, בכפיפות להנחיית משרד הבריאות ו/או נציבות המים.
- ד) **תברואה** – אגירה וסילוק אשפה בכפוף להוראות משרד הבריאות ובתנאי שלא יהיו מטרד לסביבה. מתקני אצירת אשפה ביתיים יהיו עפ"י שיטת הפינוי של המועצה האזורית ועפ"י תכנית בינוי ופיתוח, מאושרת ע"י הועדה המקומית.
- ה) **חשמל** – לפי הנחיות חברת חשמל. רשת מתח נמוך, כולל חיבורים (מהרשת אל מבני המגורים) תהיה תת-קרקעית. במסגרת עבודות הפיתוח יוסטו קווי המתח של חברת החשמל ממגרשי המגורים באישור חח"י ומהנדס הוועדה המקומית.
- ו) **טלויזיה** – השכונה כולה תחובר לתחנת טלויזיה בכבלים בתאום עם מהנדס המועצה והחברה בעלת הזיכיון. הרשת תהיה תת קרקעית. לא תותר הקמת אנטנות טלויזיה על הגגות.

23. מיגון אקוסטי :

- א) ביצוע המיגון האקוסטי לרבות עלויותיו יקבעו עפ"י החוק.
- ב) עם הגשת תוכנית הבינוי יוגש דו"ח אקוסטי לאישור המשרד לאיכות הסביבה המתייחס להגבלות ותנאים לקיום הוראות ביצוע למיגון אקוסטי במבני המגורים.
- ג) לא יינתנו היתרי בניה אלא אם יובטח להנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית ובהתאם להמלצת יועץ אקוסטי בשלב תוכנית הבינוי כי הטיפול האקוסטי עומד בדרישות התקן.

24. שטחים לצרכי ציבור :

שטחים לצרכי הציבור בתחום התוכנית ירשמו ע"ש המועצה המקומית
אבן - יהודה.

25. איכות הסביבה :

מטרדי אבק מאתר בניה :

כללי

שימוש בחומרים ותהליכים העלולים לגרום למטרדי אבק מטריד ו/או מזיק (כגון צמר
סלעים) ייעשה על פי הנחיות המשרד ובצורה שתמנע פגיעה בסביבה.

דרכים

צמצום פליטת אבק מדרכים באתר בנייה יבוצע על ידי נקיטת האמצעים הבאים :

- הרטבה תקופתית בחומר מייצב מתאים בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
אין להשתמש להרטבה בשמנים, דלקים או מלחים. תדירות ההרטבה תיקבע על פי
עומס התנועה וסוג הקרקע.
- הרטבה תכופה על ידי מכלית בעלת צינור מים. תדירות ההרטבה תיקבע על פי עומס
התנועה, סוג הקרקע ותנאי מזג האוויר, אך בחודשי הקיץ לפחות פעם ביום.
- קטעי דרך קצרים ניתן להרטיב בעזרת מערכות חד כיווניות.
- הגבלת מהירות בצורה שתמנע העלאת אבק מדרכים בלתי סלולות.
- יש לוודא כי המשאיות הנכנסות לאתר הבנייה עם אגרגטים תהיינה מכוסות ו/או
מורטבות למניעת מפגעי אבק.
- אין לאפשר הכנסת מתקני גריסה ו/או מתקני ייצור ללא אישור המשרד להגנת
הסביבה, או מי מטעמו, ועל פי הנחיותיו.

קידוחים

צמצום פליטת אבק מפעולות קידוח יעשה על ידי שימוש במכונות קידוח מצוידות
במסנני אבק ו/או ב"קידוח רטוב".

מנועים לצורכי אנרגיה

מתקנים צורכי אנרגיה כגון גנרטורים, קומפרסורים וכיו"ב יחולו עליהם התקנות
למניעת מפגעים וכן נהלי המשרד לדיזל גנרטורים.

חציבות

במידה ומתוכננות להתבצע באתר חציבות לצורך הקמת המבנים - יחולו עליהן תקנות
למניעת מפגעים.

מפגעי רעש

הציוד שיעבוד באתר יעמוד בדרישות האקוסטיות הסביבתיות תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה התשל"ט – 1979).

שעות הפעלת ציוד מכני באתר :

- הפעלת הציוד המכני באתר תהיה בימי חול ובין השעות 06:00 עד 19:00 בלבד, זאת בהתאם לדרישות התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש 1992 סעיף 5 או בהתאם לכל חיקוק שיחליף חיקוק זה).

- כאשר הציוד מופעל במרחק של עד 20 מטר משימושי קרקע רגישים (מגורים) מומלץ לא להפעילו בין השעות 14:00 - 16:00.

בדיקות רעש לציוד בנייה:

- כל הציוד המכני שבשימוש באתר יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בנייה 1979).

- במקומות רגישים במיוחד יכוסו מכשירי קידוח והלימה בכיסוי בולע רעש, מדחסים יצויידו במשתיקי קול ויוקפו בתא אקוסטי. גידור האתר יעשה מחומר בעל איכות אקוסטית.

- הפעלת מערכת כריזה באתר אסורה (למעט לצרכי חירום).

- תקשורת בין עובדים הכרוכה בצעקות, תעשה במכשירי קשר ניידים.

26.

טבלת מגרשי בניה למגורים:			
ייעוד	מס' מגרש	גודל מגרש מ"ר	מס' יח"ד למגרש
מגורים א'	2182	380	2
	2183	380	2
	2184	380	2
	2185	380	2
	2186	384	2
	2187	390	2
	2188	412	2
	2189	482	2
	2190	762	3
	2191	500	2
	2192	608	2
	2193	397	2
	2194	402	2

המשך :

מס' מגרש	גודל מגרש מ"ר	מס' יח"ד למגרש	ייעוד
2195	390	2	מגורים א'
2196	406	2	
2197	787	2	
2198	773	2	
2199	678	2	
2200	619	2	
2201	632	2	
2202	627	2	
2203	637	2	
2204	624	2	
2205	640	2	
2206	688	2	
2207	875	2	
2208	387	2	
2209	380	2	
2210	380	2	
2211	380	2	
2212	380	2	
2213	380	2	
2214	380	2	
2215	380	2	
2216	380	2	
2217	380	2	
2218	380	2	
2219	380	2	
2220	380	2	
2221	380	2	
2222	380	2	
2223	380	2	
2224	380	2	
2225	380	2	
2226	455	2	
2227	518	2	
2228	455	2	
	22,508	95	סה"כ

ייעוד	מס' מגרש	גודל מגרש מ"ר	מס' יח"ד למגרש
מגורים ב'	2229	643	5
	2230	643	5
	2231	643	5
	2232	643	5
	2233	1,148	10
	2234	656	5
	2235	905	7
סה"כ		5,281	42

סה"כ למגורים	54 מגרשים	27,789 מ"ר	137 יח"ד
--------------	-----------	------------	----------

ייעוד	מס' מגרש	גודל מגרש מ"ר
אזור לבניני ציבור	2345	3,014
סה"כ		3,014

27. כללי :

- א. כל הוצאות עריכת התכנית על מסמכיה יחולו על הבעלים לפי סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, לרבות ההוצאות על תוכניות מדידה תכנון אדריכלי ותכנון התשתיות למיניהן, וכן הוצאות שכ"ט עו"ד ושמאי המקרקעין.
- ב. תשריט חלוקה בהתאם להוראות התכנית יוגש לוועדה המקומית 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).

לוח זכויות והוראות בניה לחוכנית הצ' / 1 - 244 א'.

[illegible]

חתימות:

הועדה לבניין ערים - "שרונים":

בעלי הקרקע: ארזון / שטין אס"ר - אשטין
3342862 3342870

יזמי ומגישי התוכנית: ארזון / שטין אס"ר - אשטין
3342870 3342862

מועצה מקומית אבן יהודה:
(כחלק מהקדש)
* המועצה המקומית אבן-יהודה *

מ.מ. אבן יהודה
הנדס מועצה
זהר אבן

המתכנן - אדר' אסבן שמעון, ג.א.ש. אדריכלים:

אדריכל אסבן שמעון M.Sc.
מ.ה. 86889 4712

נספח 1 : טבלת הוראות בניה מצב קיים עפ"י תוכנית הצ/1-1/244

גובה מקסי' במ'	מס' קומות	שטחי בניה (במ"ר)				עיקרי	קווי בניה במ'				גודל מגרש מיני' במ"ר	סימון האזור	מגרשים אזור
		סה"כ	שרות מתחת לקרקע	שרות מעל הקרקע	אחורי		צד	חזית					
8.5	2 + מרתף + עליונית גג	240 ליחי"ד **	50 ליחי"ד	10 ליחי"ד	180 ליחי"ד **	5 או קו בנין מכביש מסי ע"פ התשריט	3	3 או 4 ע"פ התשריט	500	כתום	מגורים א' 7, 10-13, 16, 17	מגורים א' 7, 10-13, 16, 17	
8.5	2 + מרתף + עליונית גג	220 ליחי"ד **	50 ליחי"ד	10 ליחי"ד	160 ליחי"ד **	5	3	4	470	כתום	מגורים א' 8	מגורים א' 8	
8.5	2 + מרתף + עליונית גג	250 ליחי"ד **	50 ליחי"ד	10 ליחי"ד	190 ליחי"ד **	5 או קו בנין מכביש מסי 4 ע"פ תשריט	3	4	600	כתום	מגורים א' 9, 14, 15, 18, 20, 21	מגורים א' 9, 14, 15, 18, 20, 21	
8.5	2 + מרתף + עליונית גג	290 ליחי"ד **	50 ליחי"ד	10 ליחי"ד	230 ליחי"ד **	קו בנין מכביש מסי 4 ע"פ התשריט	3	4	930	כתום	מגורים א' 19	מגורים א' 19	
8.5	2 + מרתף + עליונית גג	200 ליחי"ד **	50 ליחי"ד	10 ליחי"ד	140 ליחי"ד **	3	5	3	1320	כתום	מגורים א' 22, 23	מגורים א' 22, 23	
12	3 + מרתף + עליונית גג	580 ליחי"ד **	100 ליחי"ד	40 ליחי"ד	440 ליחי"ד **	5	3	3 או 4 עפ"י התשריט	480	תכלת	מגורים ב' 28-30	מגורים ב' 28-30	
12	3 + מרתף + עליונית גג	590 ליחי"ד **	100 ליחי"ד	40 ליחי"ד	450 ליחי"ד **	5	3	3	490	תכלת	מגורים 33-38	מגורים 33-38	
12	3 + מרתף + עליונית גג	660 ליחי"ד **	100 ליחי"ד	40 ליחי"ד	520 ליחי"ד **	5 או 4 ע"פ התשריט	3 או 4 ע"פ התשריט	3 או 4 עפ"י התשריט	600	תכלת	מגורים ב' 24, 29	מגורים ב' 24, 29	

המשך - טבלת הוראות בניה מצב קיים עפ"י תכנית הצ/1-1/244 :

גובה מקסי' במ'	מס' קומות	שטחי בניה (במ"ר)				קווי בנין במ'			גודל מגרש מיני' במ"ר	סימון האזור	אזור מגרשים
		סה"כ	שרות לקרקע	שרות מעל הקרקע	עיקרי	אחורי	צד	חזית			
12	3 + מרתף גג	790 סה"כ במגרש **	150 סה"כ במגרש	50 סה"כ במגרש	590 סה"כ במגרש **	5	3	3	640	תכלת	מגורים ב' 31
12	3 + מרתף גג	620 סה"כ במגרש **	100 סה"כ במגרש	40 סה"כ במגרש	480 סה"כ במגרש **	5 או 4 ע"פ התשריט	3 או 4 ע"פ התשריט	3 או 4 ע"פ התשריט	600	תכלת	מגורים ב' 32
10	2 + מרתף	770 סה"כ במגרש	70	50 בקומה	300 בקומה	4	** 4	4	1200	חום תחום בחום	בנין ציבור

הערות מתוך תכנית הצ/1-1/244 :

- * או כמסומן בתשריט.
- ** בכל יחידת דיור שמעליה חלל גג רעפים ניתן לבנות 25 מ"ר שטח עיקרי בעליית הגג בנוסף לשטחים העיקריים הרשומים בטבלה.
- *** שיעור התכסית המקסימאלית במגרש - 40%.
- **** מס' יח"ד במגרש – ע"פ טבלה בסעיף 32.

הערה: ניתן להעביר שטחים מקומה לקומה בכל היחידות.

טבלת מגרשי בניה למגורים: תכנית הצ/1-1/ 244 -

מס' מגרש	מס' יח"ד למגרש	סה"כ
1-8	2	16
9	3	3
10-19	2	20
20,21	3	6
22,23	8	16
24-30	4	28
31	5	5
32-38	4	28
סה"כ		122