

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית	<div style="border: 2px solid black; padding: 5px; transform: rotate(-5deg);"> <p>משרד הפנים מחוז מרכז</p> <p>4.11.2014</p> <p>נתקבל</p> <p>תיק מס' _____</p> </div>
תוכנית מס' הצ/1-1/374 א	
שם תוכנית: שכונת הפארק אבן יהודה	

מחוז: מרכז
 מרחב תכנון מקומי: שרונים
 סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז המרכז הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>05/11/14</u> <u>1324/14/30</u> לאשר את התוכנית</p> <p> <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר </p> <p style="text-align: right;"> <u>9.10.2014</u> תאריך יו"ר הוועדה המחוזית </p>

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מציעה שכונת מגורים חדשה באבן יהודה באזור המיועד לפיתוח עירוני ע"פ תממ/21/3. חטיבת קרקע צמודת דופן לשכונות קיימות ממזרח ומצפון וצמודת דופן לקרקע המיועדת למגורים ע"פ תכנית מאושרת ממערב. השכונה המוצעת כוללת כ-1232 יח"ד מסוגים שונים בצפיפות ממוצעת של כ-8.02 יח"ד לדונם נטו סביב גן ציבורי מרכזי. כמו כן הגדלת מתחמים קיימים למבני ציבור בשכונות גובלות ע"י קביעת שטחים צמודים לשטחים לבניני ציבור בתכניות מאושרות גובלות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שכונת הפארק אבן יהודה	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	ימורסם ברשומות
הצ' /1-1 /347 א'	מספר התוכנית		
349.099 דונם		1.2 שטח התוכנית	
• מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
2 מספר מהדורה בשלב			
7.5.2014 תאריך עדכון המהדורה			
• תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	ימורסם ברשומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
• לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק		
• תוכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
• ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה		
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שרונים

188820 קואורדינטה X
684750 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית אבן יהודה

התייחסות לתחום הרשות נפה
• חלק מתחום הרשות השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב שכונה רחוב מספר בית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8024	• מוסדר	• חלק מהגוש	13,14,17-19,21 25,30-38,40 41,131,132,257 260,298,403,404	24,26,54,259 405,406

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
24/11/1977	2389	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מס' הצ/122 ימשיכו לחול	• שינוי	הצ/122
12/06/2001	4993	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מס' הצ/1-1/212 ימשיכו לחול	• שינוי	הצ/1-1/212
4/09/2008	5846		• כפיפות	מח/123/א
12/11/2003	5236 284		• כפיפות	תממ/3/21

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		דב קורן אדריכלים בע"מ	11/3/2012	---	27	---	• מחייב	הוראות התוכנית
		דב קורן אדריכלים בע"מ	11/3/2012	1	---	1:1250	• מחייב	תשריטת התוכנית
		דב קורן אדריכלים בע"מ	11/3/2012	1	---	1:1250	• מנחה	נספח בניוי
		חסון ירושלמי מהנדסים יועצים		1	---	1:1250	• מנחה למעט רוחב המדרכה ושביל האופניים שהיו מחייבים	נספח תנועה
		אגרי' נינה אלומות עמיר	10/3/2012	1	---	1:1000	• מחייב	נספח עצים בוגרים
		איחוד מהנדסים לעבודות מים	8/5/2012	1	---	1:1250	• מנחה	נספח ביוב
		חסון ירושלמי מהנדסים יועצים	יוני 2012	1	23	---	• מנחה	נספח ניקוז
		ח.ג.מ. מהנדסים יועצים ומתכננים	יוני 2012	---	31	---	• מנחה	דו"ח יעוץ סביבתי

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
עו"ד	בייפוי כח לעו"ד עדיני חיים	5220546	3877			לאונרדו דה וינצ'י 21 ת"א	03-5751613	054-4300501	03-5751621	adini@adiniadvoc.co.il	
עו"ד	בייפוי כח עו"ד שי חיימובסקי		21319	חיימובסקי משרד עורכי דין ונוטריון		מנחם בנין 7 ר"ג	03-716883		03-7168822	shy@haimovskylaw.co.il	
עו"ד	בייפוי כח עו"ד רבקה רוטשילד או עו"ד נורית לב		6728	ר. רוטשילד- נ.לב-משרד עורכי דין ונוטריון		הרצל 34 נתניה	09-8618861		09-8618819	Rotld.law@gmail.com	
				מועצה מקומית אבן יהודה		המייסדים 53 אבן יהודה	09-8915009			handasa@even-yehuda.muni.il	
	נועה זמר	31388663				איינשטיין 10 רעננה		052-8466868		idit@zemer.name	
	אברהם הררי	50413780						050-5858900			
	כן ציון פז	50250711				השלום 6 כפר נטר		052-2632762			
	שמחה רייבני ברגהוס	58694910				סימטת הניצנים 3 אבן יהודה	09-8912085	052-5888544		simmberghaus@gmail.com	
	חסון אלפונסו				513415471	המכבים 116 בני ברק	03-6195803	050-5200472			
	אברהם פרל	53391413				ההדרים 8 אבן יהודה					
	שלמה מלך	3350766				קרן היסוד 5 אבן יהודה		050-5335017			
	עמוס מר חיים	0015543				קובובי 24א ירושלים	02-6416556	054-660703	02-6438776		
	משה פאר	0047834				שדרות חן 7 נתניה		054-3973372			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
adini@adiniadvoc.co.il	03-5751621	054-4300501	03-5751613	לאונרדו דה וינצ'י 21 ת"א			5220546	כייפוי כח עו"ד עדיני חיים	עו"ד	• בעלים חלקות: 21,30,257,29,404,406
shy@haimovskylaw.co.il	03-7168822		03-7168833	מנחם בגין 7 ר"ג		חיימובסקי משרד עורכי דין ונוטריון		כייפוי כח עו"ד שי חיימובסקי	עו"ד	• בעלים חלקות: 14,18,19,34,36,37
info@edelstein.co.il	03-6241221		03-5627788	החשמונאים 90 ת"א		אדלשטיין ושות' עורכי דין		כייפוי כח עו"ד יהונתן ש. אדלשטיין	עו"ד	• בעלים חלקה: 38
Rotld.law@gmail.com	09-8618819		09-8618861	הרצל 34 נתניה		ר. רוטשילד-נ.ל.ב-משרד עורכי דין ונוטריון		כייפוי כח עו"ד רבקה רוטשילד או עו"ד נורית לב	עו"ד	• בעלים חלקות: 31,32
handasa@even-yehuda.muni.il			09-8915009	המייסדים 53 אבן יהודה		מועצה מקומית אבן יהודה				• בעלים חלקות: 206,403,405
idit@zemcr.name		052-8466868		איינשטיין 10 רעננה			31388663	נועה זמר		• בעלים חלקה: 298
		050-5858900					50413780	אברהם הררי		• בעלים חלקה: 40
		052-2632762		השלום 6 כפר נטר			50250711	בן ציון כז		• בעלים חלקה: 41
simnberghaus@gmail.com		052-5888544	09-8912085	סימטת הניצנים 3 אבן יהודה			58694910	שמחה רייבי ברגהוס		• בעלים חלקה: 13
		050-5200472	03-6195803	המכבים 116 בני ברק	513415471	דוד וצורי בע"מ		חסון אלפונסו		• בעלים חלקה: 17
		054-4930734		הותיקים 52 אבן יהודה			057440919	יפוי כח עוז זלדין		• בעלים חלקה: 35
				ההדרים 8 אבן יהודה			53391413	אברהם פרל		• בעלים חלקה: 33
		050-5335017		קרן היסוד 5 אבן יהודה			3350766	שלמה מלר		• בעלים חלקה: 131
	02-6438776	054-660703	02-6416556	קובובי 24 א' ירושלים			0015543	עמוס מר חיים		• בעלים חלקות: 25,26

		054-3973372		שדרות חן 7 נתניה			0047834	משה פאר		• בעלים חלקה 24
		054-3090240		השבעה 20/2 נתניה			72650534	יוסף לוי		• בעלים חלקה 132
				מנחם בגין 125 ת"א		מנהל מקרקעי ישראל				• בעלים חלקה 259

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
Gk_arch@netvision.net.il	03-6953703		03-6090949	נחלת יצחק 28 ת"א		דב קורן אדריכלים בע"מ	34132	054260088	דב קורן	אדריכל	• עורך ראשי
Tct_gt@netvision.net.il	09-8871126		09-8820022	רח' אוסישקין 40 נתניה		גבי טטרו אדריכלים בע"מ	22254	1723748	גבי טטרו	אדריכל	
lazarby@ctvision.net.il	09-8624674		09-8828151	תל חי 6, נתניה		לזר.ב.י. מדידות בע"מ	700		ירון לזר	מודד מוסמך	• מודד
office@hj-eng.co.il	03-5270607		03-5278887	קרליבך 14 ת"א		חסון ירושלמי מהנדסים יועצים	78718	310258496	אלכסנדר שמידט	מומחה תחבורה	• יועץ תנועה
office@hj-eng.co.il	03-5270607		03-5278887	קרליבך 14 ת"א		חסון ירושלמי מהנדסים יועצים	2534777	308692953	ארקדי שיברין	מומחה ניקוז	• יועץ ניקוז
office@water-engineers.co.il	03-6778841		03-6770494	מוריה 22 ר"ג		איחוד מהנדסים ויועצים	566	00297289	עמוס רון	מהנדס	• יועץ ביוב
ninamir@actcom.co.il			050-7774057	מושב בן שמן 69 מיקוד 73115				055335087	נינה אלומות עמיר	אגרונום	• עציס כוגרים
hemi@hgm-eng.co.il	09-8649805		073-7903900	גיבורי ישראל 7 בית הדר פולג א.ת. נתניה		ח.ג.מ. מהנדסים יועצים ומתכננים (1980) בע"מ		22072219	חמי שטרומן	יועץ סביבתי	• יועץ סביבתי

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הקמת שכונת מגורים חדשה באבן יהודה באמצעות שינוי יעוד קרקע.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי ייעוד מ- אזור חקלאי ודרכים קיימות לאזורי מגורים א', מגורים א'3, מגורים ב', מגורים ג', מגורים ומסחר, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח ושטחים פתוחים.
- ב. התוויית דרכים חדשות וביטול דרכים קיימות.
- ג. קביעת זכויות והוראות בנייה.
- ד. קביעת מגורים ל-1,232 יח"ד בבניינים מטיפוס דו-משפחתי, גן-גג, מדורגים ובניה רוויה.
- ה. קביעת קווי בניין.
- ו. קביעת מסי קומות וגובה מבנים.
- ז. קביעת הנחיות בינוי ע"י נספח בינוי.
- ח. קביעת הוראות בדבר הכנת תכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התיכנון והבניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - 349,099 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		156,446	+156,446	---	מ"ר	מגורים
		1,232	+1,232	---	מסי יחיד	
		---	---	---	מ"ר	דזור מיוחד
		---	---	---	מסי יחיד	
		3,020	+3,020	---	מ"ר	מסחר
		---	---	---	מ"ר	תעסוקה
		33,315	+33,315	---	מ"ר	מבני ציבור
		---	---	---	חדרים	תיירות /
		---	---	---	מ"ר	מלונאות

* בתכנית 212 יחיד קטנות מתוך סה"כ יחיד בתכנית.

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 - "זכויות והוראות בניה - מצב מוצע" (עמ' 19), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				101-143,148-165	מגורים א'
				201-308	מגורים א'3
				420-421	מגורים ב'
				401-419	מגורים ג'
				501-512	
				601-602	מגורים ומסחר
				701-704	מבנים ומוסדות ציבור
				802	מסחר
				901-916	שטח ציבורי פתוח
				920	שטחים פתוחים
				1001-1003	דרך מאושרת
				2001-2014	דרך מוצעת
				3001-3017	דרך משולבת
				4001-4005	חניון

על אף האמור בסעיף 1.7 – במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו – יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
9.98	34,849	מגורים א'	95.20	332,326	קרקע חקלאית	
19.87	69,358	מגורים א'3	4.80	16,773	דרך מאושרת	
1.13	3,949	מגורים ב'				
10.85	37,870	מגורים ג'				
1.87	6,534	מגורים ומסחר				
7.95	27,761	מבנים ומוסדות ציבור				
0.34	1,175	מסחר				
8.09	28,240	שטח ציבורי פתוח				
15.15	52,885	שטחים פתוחים				
3.65	12,757	דרך מאושרת				
16.98	59,293	דרך מוצעת				
3.65	12,743	דרך משולבת				
0.48	1,685	חניון				
100	349,099	סה"כ	100	349,099	סה"כ	

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים א'	
שימושים	4.1.1
המגרש מיועד לבניית יח"ד צמודות קרקע.	א.
מספר יח"ד במגרש ע"פ טבלת זכויות והוראות בניה בסעיף 5.	ב.
במרתפים יותרו התכליות הבאות: מחסן, ממ"ד, חדר משפחה ופנאי, מטבחון ושרותים.	ג.
הוראות	4.1.2
לא תותר כניסה ניפרדת למרתף.	א.
גמר חזיתות המבנים באישור מהנדס הועדה. בחזיתות הגובלות בשטח ציבורי יוקמו גדרות בנויות בגובה וחומרי גמר עפ"י פרט באישור מהנדס הועדה המקומית.	ב.
מחסן: תותר הקמת מחסן בשטח של עד 6.0 מ"ר ליח"ד בקומת הקרקע. המחסן יבנה כחלק אינטגרלי מהמבנה. שטח המחסן יכלל בשטחי הבניה המותרים.	ג.
מוסך חניה לאזור מגורים א': יותר קירוי גג או פרגולה בשטח של עד 15 מ"ר ליח"ד בקו בנין קדמי וצידי 0 ובלבד כי תובטח האחידות בין כל הקירוים לקבוצת בניינים סמוכים ע"פ החלטת מהנדס הועדה ובהתאם לתכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה המקומית. שטח הקירוי יכלל בשטחי הבניה המותרים. החניות הנוספות לא תהיינה מקורות.	
הגג יהיה גג רעפים ו/או שטוח. לא תותר הקמת כל מתקן על הגג למעט מתקן שיסווה את קולטי השמש ואת הדוד. בגג רעפים יוצב הדוד בחלל הגג והקולטים במישור הגג.	ד.
תותר הקמת פרגולות. שטח הפרגולה ע"פ תקנות התכנון והבניה.	ה.
גז: בלוני גז יוצנעו בנישה מיוחדת.	ו.
אשפה: פחי אשפה יותקנו עפ"י הוראות-מהנדס המועצה.	
עפ"י אישור פיקוד העורף.	ז.
תותר חלוקה למגרשים דו-משפחתיים ע"פ תשריט שיוגש לכל מגרש בשלמות. תשריט החלוקה יהיה תואם לתכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה.	ח.

4.2 מגורים א'3	
שימושים	4.2.1
המגרש מיועד לבניית מבנים מטיפוס גן-גג.	א.
מספר יח"ד במגרש ע"פ טבלת זכויות והוראות בניה בסעיף 5.	ב.
במרתפים יותרו התכליות הבאות: מחסן, ממ"ד, חדר משפחה ופנאי, מטבחון ושרותים.	ג.
חניות - כולל חניות מקורות.	ד.
הוראות	4.2.2
לא תותר כניסה ניפרדת למרתף.	א.
גמר חזיתות המבנים באישור מהנדס הועדה. בחזיתות הגובלות בשטח ציבורי יוקמו גדרות בנויות בגובה וחומרי גמר עפ"י פרט באישור מהנדס הועדה המקומית.	ב.
מחסן: תותר הקמת מחסן בשטח של עד 6.0 מ"ר ליח"ד בקומת הקרקע. המחסן יבנה כחלק אינטגרלי מהמבנה. שטח המחסן יכלל בשטחי הבניה המותרים.	ג.
מוסך חניה לאזור מגורים א'3: יותר קירוי גג או פרגולה בשטח של עד 15 מ"ר ליח"ד בקו בנין קדמי וצידי 0 ובלבד כי תובטח האחידות בין כל הקירוים לקבוצת בניינים סמוכים ע"פ החלטת מהנדס הועדה ובהתאם לתכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה המקומית. שטח הקירוי יכלל בשטחי הבניה המותרים. החניות הנוספות לא תהיינה מקורות.	
הגג יהיה גג רעפים ו/או שטוח. לא תותר הקמת כל מתקן על הגג למעט מתקן שיסווה את קולטי השמש ואת הדוד. בגג רעפים יוצב הדוד בחלל	ד.

		הגג והקולטים במישור הגג.
ה.	פרגולות	תותר הקמת פרגולות. שטח הפרגולה ע"פ תקנות התכנון והבניה.
ו.	מתקני עזר	גז: בלוני גז יוצנעו בנישה מיוחדת. אשפה: פחי אשפה יותקנו עפ"י הוראות מהנדס המועצה.
ז.	מיקלוט	עפ"י אישור פיקוד העורף.

4.3 מגורים ב'		
4.3.1 שימושים		
א.	המגרש מיועד לבניית בתים מדורגים.	
ב.	מספר יחיד במגרש ע"פ טבלת זכויות והוראות בניה בסעיף 5.	
ג.	במרתפים יותרו התכליות הבאות: מחסן, ממ"ד, חדר פנאי לכלל דיירי המבנה ו/או ליחיד צמודות הקרקע, חדרים טכניים, ומקומות חניה.	
ד.	חניות – כולל חניות מקורות	
4.3.2 הוראות		
א.	תמהיל שטח דירות	שטחן העיקרי והשרות המירבי של לפחות שליש ממספר הדירות בכל מגרש לא יעלה על 75 מ"ר.
ב.	מרתפים	לא תותר כניסה ניפרדת למרתף.
ג.	גימור חזיתות וגדרות	גמר חזיתות המבנים באישור מהנדס הועדה. בחזיתות הגובלות בשטח ציבורי יוקמו גדרות בנויות בגובה וחומרי גמר עפ"י פרט באישור מהנדס הועדה המקומית.
ד.	מבני עזר בקומת קרקע	מחסן: תותר הקמת מחסן בשטח של עד 6.0 מ"ר ליחיד בקומת הקרקע. המחסן יבנה כחלק אינטגרלי מהמבנה. שטח המחסן יכלל בשטחי הבניה המותרים. מוסך חניה לאזור מגורים ב': יותר קירוי גג או פרגולה בשטח של עד 15 מ"ר ליחיד בקו בנין קדמי וצידי 0 ובלבד כי תובטח האחידות בין כל הקירוים לקבוצת בניינים סמוכים ע"פ החלטת מהנדס הועדה ובהתאם לתכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה המקומית. שטח הקירוי יכלל בשטחי הבניה המותרים. החניות הנוספות לא תהיינה מקורות.
ה.	גג	הגג יהיה גג רעפים ו/או שטוח. לא תותר הקמת כל מתקן על הגג למעט מתקן שיסווה את קולטי השמש ואת הדוד. בגג רעפים יוצב הדוד בחלל הגג והקולטים במישור הגג.
ו.	פרגולות	תותר הקמת פרגולות. שטח הפרגולה ע"פ תקנות התכנון והבניה.
ז.	מתקני עזר	גז: בלוני גז יוצנעו בנישה מיוחדת. אשפה: פחי אשפה יותקנו עפ"י הוראות מהנדס המועצה.
ח.	מיקלוט	עפ"י אישור פיקוד העורף.

4.4 מגורים ג'	
4.4.1 שימושים	
א.	במגרשים יבנו מבני מגורים בגובה 7 קומות מעל קומת קרקע+ קומה חלקית לדירות גג.
ב.	מספר יח"ד במגרש ע"פ טבלת זכויות והוראות בניה בסעיף 5.
ג.	במגרשים 501-503, 401-419 תותר בנית מבנה אחד. במגרשים 504-505 תותר בניית 3 מבנים.
ד.	במרתפים יותרו התכליות הבאות: מחסן, ממ"ד, חדר פנאי לכלל דיירי המבנה ו/או ליח"ד צמודות הקרקע, חדרים טכניים, ומקומות חניה.
ה.	חניות.
4.4.2 הוראות	
א.	תמהיל שטח
א.	שטחן העיקרי והשרות המירבי של לפחות 50% ממספר הדירות בכל מגרש לא יעלה על 75 מ"ר.
ב.	מרתפים
ב.	גובה המרתפים לא יעלה על 2.40 מ' נטו. גובה חלונות למרתף יותרו עד 90 ס"מ.
ג.	גימור חזיתות וגדרות
ג.	גמר חזיתות המבנים באישור מהנדס הועדה. בחזיתות הגובלות בשטח ציבורי יוקמו גדרות בנויות בגובה וחומרי גמר עפ"י פרט באישור מהנדס הועדה המקומית.
ד.	מבני עזר
ד.	מחסן: תותר הקמת מחסן בשטח של עד 6.0 מ"ר ליח"ד בקומת הקרקע או במרתף. המחסן יבנה כחלק אינטגרלי מהמבנה. שטח המחסן יכלל בשטחי הבניה המותרים.
ה.	גג
ה.	הגג יהיה גג שטוח. לא תותר הקמת כל מתקן על הגג למעט מתקן שיסווה את קולטי השמש ואת הדוד.
ו.	פרגולות
ו.	תותר הקמת פרגולות. שטח הפרגולה ע"פ תקנות התכנון והבניה.
ז.	מתקני עזר
ז.	גז: בלוני גז יוצנעו בנישה מיוחדת. אשפה: פחי אשפה יותקנו עפ"י הוראות מהנדס המועצה.
ח.	מיקלוט
ח.	עפ"י אישור פיקוד העורף.
ט.	חניה
ט.	החניה תהיה תת קרקעית למעט במגרשים 401-419 בהם לפחות 70% מהחניה תהיה תת קרקעית.
י.	חזית מסחרית
י.	במגרש 511 תתוכנן חזית מסחרית בקומת הקרקע.

4.5 מגורים ומסחר	
4.5.1 שימושים	
א.	בקומת הקרקע מסחר שכונתי וכל שימוש אחר למסחר ומשרדים שאינו גורם למטרדים סביבתיים ובאישור היחידה הסביבתית.
ב.	תותר הקמת מרפאה ו/או קליניקות רפואיות באישור הועדה המקומית.
ג.	מגורים ב-3 קומות מדורגות מעל קומת המסחר. מספר יח"ד לפי טבלת זכויות והוראות בניה סעיף 5.
ד.	במרתפים יותרו התכליות הבאות: חניות, מחסנים, חדרי מכונות ומרחבים מוגנים.
ה.	חניה.
4.5.2 הוראות	
א.	חניה
א.	החניה תהיה לפי התקן התקף בתחומי המגרש.
ב.	מצללות וקולונדות
ב.	תותר הקמת פרגולות. שטח הפרגולה ע"פ תקנות התכנון והבניה.
ג.	מרתפים
ג.	תותר הקמת מרתפים לחניה עד גבול מגרש ובלבד ששטחם הכולל לא יעלה על 70% משטח המגרש.
ד.	מיקלוט
ד.	ע"פ אישור פיקוד העורף.

4.6 שם ייעוד: שטחים פתוחים	
4.6.1	שימושים
א.	גינון אקסטנסיבי בצמחיה שאינה דורשת השקיה.
ב.	שלולית חורף ואגן ניקוז לרבות תשתיות ניקוז בהתאם לתמ"א 3/ב/34.
ג.	מתקני ספורט פתוחים נגישים לציבור.
4.6.2	הוראות
א.	פיתוח 1. השטח מיועד להשאר ככל האפשר במצבו הטבעי. 2. תותרנה עבודות פיתוח שמטרתן טיפול מינימאלי בפני השטח על מנת ליצב את פני הקרקע.
ב.	מיגון אקוסטי במידה וידרש מיגון אקוסטי סוללה או קיר אקוסטי תותר הקמתם כפי שיקבע הדו"ח האקוסטי באופן שלא תיפגע בריכת החורף.

4.7 מבנים ומוסדות ציבור	
4.7.1	שימושים
א.	מיועד למבנים לצרכי ציבור על פי דרישות המועצה המקומית ובאישור הועדה המקומית מוסדות חינוך, בריאות, דת ותרבות ומרכז מחזור שכונתי בהתאם לאישור המשרד לאיכות הסביבה.
ב.	תותר הקמת ריכוזי מונים, חדר שנאים, צוברי גז ומתקנים הנדסיים. מגרשי ומתקני חניה ציבורית ודרכים.
ג.	מגרש 701 יהיה לצרכי חינוך בלבד.
ד.	שטחי השרות התת קרקעיים במגרש 701 מיועדים לחניה ציבורית תת קרקעית.
ה.	עד לפיתוח מגרש 701 במלואו ניתן יהיה לפתח את המגרש לטובת שצי"פ אקסטנסיבי.
4.7.2	הוראות
א.	גימור חזיתות גמר חזיתות המבנים באישור מהנדס הועדה.
ב.	מניעת הפרעה למגרשים מגרשי הספורט הפתוחים ימוקמו ככל האפשר רחוק ממגרשי המגורים הגובלים/סמוכים.
ג.	סמוכים יבוצע טיפול אקוסטי לאולמות ספורט וכינוס. ע"פ אישור פיקוד העורף.

4.8 מסחר	
4.8.1	שימושים
א.	מגרשים המיועדים להקמת מבנים לבתי קפה ומסעדות.
4.8.2	הוראות
א.	מניעת הפרעה למגרשים הסמוכים כל היתר בניה יותנה בחוות דעת סביבתית לעניין הנחתת רעש, טיפול באשפה, מטרדי רעש וריחות וכד'.
ב.	גג היתר הבניה יותנה בפתרון שישים דגש על גג המבנה המהווה חזית חמישית נצפית מהמבנים הסמוכים הגבוהים יותר.
ג.	מיקלוט ע"פ אישור פיקוד העורף.

4.9	שטח ציבורי פתוח
4.9.1	שימושים
א.	שטח פתוח המיועד לגינון, נטיעות, מתקני נופש פנאי וספורט, טיילת שבילים, מסלולי אופניים ומתקנים הנדסיים.
4.9.2	הוראות
א.	מניעת הפרעה למגרשים הסמוכים היתרי בניה ואישורים להקמת מתקני משחק ומגרשי ספורט יותנו בחוות דעת אקוסטית הקובעת אמצעים להנחתת רעש למפלסים הקבועים בחוק.
ב.	מתקנים הנדסיים מתקנים הנדסיים יבלטו מעל פני הקרקע בשיעור שאינו עולה על שליש מגובהו וימוקמו רק במידת הצורך ובאופן שלא יפריע את השימוש השוטף בשצ"פ.

4.10	דרכים
4.10.1	שימושים
א.	תוואי הדרכים רוחבן והתוויתן יהיה כמצויין בתשריט.
ב.	בתחום הדרך יותר גינן ופיתוח, שבילי אופניים, התקנת ריהוט רחוב, תאורה, שילוט תמרור וכו'.
ג.	בתחום הדרך תותר הקמת מתקנים הנדסיים ומבני דרך.
4.10.2	הוראות
א.	תחנות אוטובוסים בתכניות הפיתוח יבוצעו מפרצים/הסדרים להעלאת והורדת נוסעים.
ב.	רכב דו גלגלי בתכנית הפיתוח יובטחו מקומות חניה לרכב דו גלגלי בכמות שלא תפחת מהתקן.
ג.	נטיעת עצים במדרכות ינטעו עצים נותני צל על מנת לעודד הליכה רגלית.

4.11	שם ייעוד: חניון
4.11.1	שימושים
א.	חניה ציבורית.
ב.	בתחום החניון יותר גינן ופיתוח, תאורה, שילוט תמרור וכו'.
ג.	
4.11.2	הוראות
א.	זיקת הנאה תרשם זיקת הנאה למעבר רכב והולכי רגל ממגרש 4004 למגרש 506.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				מספר קומות	קווי בנין (מטר) ⁽³⁾	מספר יח"ד (במגרש)	צפיפות יח"ד לדונם (נטו)	תכסית משטח תא (השטח %)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (למגרש במ"ר) ⁽²⁾	מתחת לכניסה הקובעת		מספר יח"ד	מספר יח"ד	
			מספר קומות	מספר קומות	מספר יח"ד	מספר יח"ד							מעל לכניסה הקובעת					מספר יח"ד	מספר יח"ד			
													עיקרי	שרות ⁽¹⁾								עיקרי
מגורים א'	101-133 135-136 138-143 148-162	455	300	66	100	---	466	100	2	4.4	10	ק+1	1	4	3	3	3	4	1	4	3	5
	134 137	389	150	33	50	---	233	60	1	2.4	10	ק+1	1	4	3	3	3	4	1	4	3	5
	163-165	1865	1,200	264	100	---	1864	100	8	4.29	10	ק+1	1	3	5	5	5	3	1	3	3	3
מגורים א'3	201-307	586	440	164	100	---	704	117	4	6.6	12	ק+2	1	4	3	3	3	4	1	4	3	5
	308	600	240	84	50	---	374	62	2	3.45	12	ק+2	1	4	3	3	3	4	1	4	3	5
מגורים ב'	420-421	1,960	1,320	492	400	---	2,212	113	12	8.7	15	ק+3	1	5	כמצויין בתשריט	3	3	5	1	3	3	3
מגורים ג'	401-419	740	1,320	492	100	600	2,512	339	12	16.2	22	ק+5	1	3	5	5	5	3	1	3	3	3
	501-503 506-510	1,400	2,800	1260	100	840	5,000	357	28	20	28	ק+6 +דירות גג	1	4	4	4	4	1	4	4	4	4
	504-505	3,600	5,600	2520	200	2,500	10,820	300	56	15.6	28	ק+6 +דירות גג	1	4	4	4	4	1	4	4	4	4
	512	1,644	1,400	630	100	1,300	3,430	209	14	9.5	23	ק+5	1	4	4	4	4	1	4	4	4	4
	511	1,470	1,400	670	100	1,500	3,790	257	14	9.5	26	ק+5	1	4	4	4	4	1	4	4	4	4
מסחר	802	1,000	300	50	---	400	40	---	---	---	6	ק	1	4	כמצויין בתשריט	5	400	50	---	---	40	5

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				מספר יח"ד (במגרש)	צפימות (יח"ד לדונם (נטו))	תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר) ⁽³⁾		
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מ"ר					מ"ר	מ"ר	מ"ר		
			עיקרי	שרות ⁽¹⁾										עיקרי	שרות
אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (למגרש במ"ר) ⁽²⁾	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר		
מבנים ומסדות ציבור	701	22,077	26,500	5,300	---	17,600	49,400	224	40	19	1	ק+3	כמצויין בתשריט		
	702	1,546	1,855	380	---	285	2,520	163	40	19	1	ק+3			
	703	3,134	3,760	750	---	575	5,085	162	40	19	1	ק+3			
	704	1,004	1,200	240	---	185	1,625	162	40	19	1	ק+3			
מגורים ומסחר	601	3,750	2,304	850	---	3,000	7,654	203	55	20	1	ק+4	כמצויין בתשריט		
	602	2,750	1,500	550	---	2,000	4,802	173	55	20	1	ק+4			
			מסחר 1,100												

הערות לטבלה:

- (1) בשלב היתר הבניה יקבע מיקום שטחי השירות הממ"ד והמחסן (מרתף או קומת הקרקע)
- (2) בנוסף למפורט בטבלה יותר לבנות חדר בחלל הגג בשטח של עד 25 מ"ר או חדר יציאה לגג בשטח של עד 25 מ"ר.
- (3) קווי הבנין של המגרשים מסומנים בתשריט. בכל מקרה של סתירה בין הטבלה והתשריט יקבע הסימון בתשריט.
- (4) ניתן להעביר שטחים מקומה לקומה בכל המגרשים. לא ניתן יהיה להעביר זכויות בניה עיקריות מתת הקרקע אל מעל הקרקע.
- (5) ניתן להעביר שטחי בניה ממגרש למגרש עד 15% מהיקף זכויות הבניה במגרשים.
- (6) מספר הקומות או הגובה המירבי אינם כוללים מתקנים טכניים על הגג ואמצעים להסתרתם.

6. הוראות נוספות**6.1. תנאים למתן היתר בניה**

- א. תנאי להיתר בניה/ביצוע עבודות בתחום התכנית יהיה פינוי והפסקת פעילות חוות הגז.
- ב. תשריט מפה לצרכי רישום בהתאם להוראות ותשריט התכנית יוגש לוועדה המקומית לאישור תוך 8 חודשים מיום אישור התכנית המפורטת. לא ינתנו היתרי בניה אלא בהתאם לתשריט חלוקה באישור הוועדה המקומית.
- ג. היתרי בניה ינתנו רק לאחר אישור תכניות פיתוח כבישים ותשתיות על ידי כל הגורמים המוסמכים ויובטח ביצוען לשביעות רצון המועצה המקומית.
- ד. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון- הגשת דו"ח אקוסטי המתייחס לתחום התכנית לאישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו והטמעת המלצותיו בתחום התכנית.
- ה. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון- הגשת בדיקת איכות אויר בתחום התכנית לאישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.
- ו. תנאי להוצאת היתרים למגרשים מדרום לדרך הגישה לשכונה (כביש 82) יהיה ביצוע הפתרונות האקוסטיים בהתאם לדו"ח האקוסטי.
- ז. תנאי להיתר בניה בתחום יעוד "שטחים פתוחים" יהיה תיאום עם אקולוג רט"ג לנושא בריכת החורף.
- ח. תנאי להיתר בניה ראשון, חיבור בפועל למת"ש קולחי השרון המשודרג.
- ט. היתרי הבניה בתחום התכנית מותנים בהקמתם של מבנים לצרכי ציבור ובפיתוחם של שטחים ציבוריים פתוחים לשירות שכונת המגורים שתוקם על פי תכנית זו להנחת דעת מהנדס המועצה המקומית.
- י. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית לאישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו למיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור.
- יא. תנאי להיתר בניה אישור רשות הניקוז לנספח ניקוז מפורט.
- יב. תנאי להוצאת היתר בניה אישור לתכנית פיתוח כוללת שתאושר ע"י הוועדה המקומית בתיאום עם המועצה המקומית.
- יג. תנאי להיתר בניה במגרש מסחרי 802 יהיה אישור הוועדה המקומית ותיאום עם המועצה המקומית להבטחת מינימום פגיעה סביבתית במגרש המגורים הסמוך.
- יד. תנאי להיתר בניה בתחום התכנית יהיה סיום הליך האיחוד וחלוקה (סעיף 6.12).
- טו. תנאי להוצאת היתר בניה במגרש 701 יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתול לכל תחום השב"צ.
- טז. תנאי להוצאת היתרים בשכונה יהיה אישור הוועדה המקומית להסדרי התנועה לאורך דרך רבין.
- יז. תנאי להיתר בניה יהיה תכנית פיתוח כוללת בקני"מ של 1:500 כמפורט בסעיף 6.9, באישור הוועדה המקומית ותיאום עם המועצה המקומית אבן יהודה.

6.2. חניה

החניה תהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה.
בתחומי המגרשים תוקצה חניה עבור חניית אורחים על קרקעית בהיקף של 10% מיחיד, למעט מגורים א' במגורים ג' החניה תהיה תת קרקעית למעט במגרשים 401-409 בהם לפחות 70% מהחניה תהיה תת קרקעית.

6.3. פיצול ואיחוד מגרשים

ניתן לפצל ולאחד מגרשים ע"פ תשריט חלוקה שיוגש לכל מגרש בשלמות באישור הוועדה המקומית.

6.4 הנחיות סביבתיות

- א. **מניעת רעש:** נדרשת עמידה בהוראות החוק למניעת מפגעים התשכ"א 1961, התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשע"א 1992 והתיקון משנת 2010.
* עבודות ההקמה והבניה תבוצענה בין השעות 07:00 ו-19:00 בלבד.
* מפלסי הרעש ממערכת למיזוג אויר ואיוורור יעמדו בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990.
- ב. **פסולת:** בתא שטח 916, השטח המסומן בנספח הבינוי כ"מרכז מחזור שכונתי" ישמש למיון, הפרדה, דחיסה והעברה למיחזור.
יוקם חדר אשפה/מתחם אשפה בגודל מתאים להצבת מתקנים לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למיחזור.
1. חדר האשפה/מתחם האשפה יתוכנן באופן המאפשר מניעת מטרדי ריח ומפגעים.
2. אישור מהנדס הועדה לבינוי המוצע יהווה תנאי להיתר בניה.
3. אישור מהנדס הועדה כי יישום הפתרונות בוצע לשביעות רצונו יהווה תנאי למתן טופס 4.
- ג. **טיפול בפסולת ועודפי עפר בזמן ההקמה:**
נספח עודפי העפר מצביע כי עודפי העפר באתר פחותים מ-100,000 מ"ק.
בחומרי המילוי (מצע ב' וחומר מילוי נברר) יעשה שימוש בחומרים ממוחזרים בהיקף של 20% לפחות וזאת בכפוף לתקנים והמפרטים הרלוונטים.
- ד. **שטחים פתוחים ובריכת החורף:**
1) שטחי התארגנות לא ימוקמו בתחומי יעוד "שטחים פתוחים".
2) שטחי עירום לא ימוקמו בתחומי יעוד קרקע "שטחים פתוחים".
3) בשורת המבנים הגובלת בבריכת החורף התאורה תהיה בעלת פיזור מוגבל למניעת זיהום אור.
4) ינטעו עצים גבוהים בגבול הבינוי הדרומי.
5) תנאי להיתר בניה/ביצוע עבודות אחרות בתחומי יעוד "שטחים פתוחים" או עבודות הצפויות להשפיע על יעוד זה יהיה תיאום עם אקולוג רט"ג לנושא בריכת החורף.
- ה. **עצים בוגרים:**
נספח העצים הבוגרים של התכנית אושר בתאריך 5/6/2012 ע,י פקיד היערות אזור מנשה השרון.
עפ"י הנספח ומכתב פקיד היערות:
1) יועתקו: 5 עצי אלון, 6 עצי תות ועץ דקל.
2) יכרתו: 32 עצים מסוגים שונים.
3) ישומרו: 42 עצי אקליפטוס ו-19 עצי אלון.
כל העתקה ו/או כריתה תיעשה אך ורק בכפוף לרישוי ע"פ פקודת היערות.
- ו. **קרינה אלקטרו מגנטית:**
תנאי למתן היתר בניה יהיה היתר קרינה מפורט לסוג לכל מתקני החשמל המתוכננים בתחום התכנית והמצריכים היתר סוג (קווי הולכה, קווי חלוקת חשמל, שנאים וארונות חשמל).
- ז. **אסבסט:**
פירוק מבנים וגגות מחופים בלוחות אסבסט צמנט קיימים יעשה ע"פ תכנית עבודה מאושרת (תוך בדיקת ניטור סביבתית RTM2 אם תדרש). האסבסט המפורק יארז במשטחים מנויילנים היטב וישלח להטמנה באתרים מאושרים ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- ח. **הצללות:**
ההצללות במבנים בתחום התכנית תהיינה חיצוניות בחזיתות הפונות לשמש.
- ט. **ניקוז מי מזגנים**
במבנים יתוכננו מערכות לניקוז מי מזגנים שיופנו להשקיה בתחומי המגרש.

6.5 אישורים ופיתוח

- א. לא ינתן טופס 4 לחיבור חשמל עד אשר יבוצע פיתוח השטח של כל המגרש כמסומן בתכנית ההגשה בשלמותו לשביעות רצונו של מהנדס הועדה.
- ב. עבודות ההקמה והבניה יבוצעו בין השעות 07:00 עד 19:00 בלבד.
- ג. התשתיות בכל תחום התכנית (מים, ביוב, חשמל, תקשורת וכו') תהיינה תת קרקעיות.

6.6 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, מנהל 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 לתקנים. יותר מעבר קווים דרך מגרש למשנהו בעת הצורך

6.7 חשמל**תחנות שנאים:**

תחנות שנאים במגרשים למבנים ומוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים יבנו בתחומי קווי הבנין.

6.8 ניקוז ונגר עילי

- א. לאור כך שתחום התכנית מצוי באזור רגישות א' לפי תמ"א 4/ב/34 וכן בשטח לשימור משאבי מים על פי תשריט הנחיות הסביבתיות של תמ"א 35, תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור רשות ניקוז שרון לפתרונות הניקוז שיוצגו בתכנית הבקשה להיתר בניה. פתרונות הניקוז ייערכו על פי עקרונות בניה משמרת מים (תוך שימוש בחמרי סלילה חדירים וכד') כך שמירב הנגר העילי יישאר בתחום התכנית להגברת חלחול מי התהום. פיתוח השטח ייפנה את מי הנגר אל שטחים שאינם מבונים. בכל מקרה ניקוז האתר ישתלב במערכת הניקוז הטבעית באזור.
- ב. מסביב למגרשים יתוכנן קיר נקיון בגובה 0.5 מטר.
- ג. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.
- ד. תובטח תכסית פנויה של 15% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.
- ה. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גנות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.
- ו. תנאי למתן היתר בניה – אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל – 1970.

6.9 נספח פיתוח ובינוי

- תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנון מפורט של השטח. תכנית הפיתוח תוגש בקני"מ של 1:500 ותכלול את הנושאים הבאים:
1. מערך השבילים, לרבות שבילי אופניים, מדרכות ושטחים פתוחים בתחום התכנית.
 2. פרטים ואלמנטים במגרשים הציבוריים והפרטיים של הגדרות, הקירות התומכים, המדרכות, שבילי האופניים, מדרכות, ספסלים וכיוצ"ב.
 3. תכנית שתילה ונוף, כולל סוגים וגוונים. במדרכות ובשבילי האופניים ישתלו עצים רחבי צל, רבים ככל הניתן. באזורי החניה יינטעו עצים בוגרים ביחס של עץ אחד לכל ארבע חניות.
 4. תכנון השטחים הציבוריים, האזורים המשותפים הפתוחים במגרשי המגורים.
 5. טיפול נגר העילי בהתאם לנספח הניקוז.
 6. פתרונות פינוי אשפה וגזם, מיקום מרכזי מחזור.
 7. מבני תשתית.
 8. תאורת רחוב, כולל הצעה לגופי תאורה ומיקום מרכזיות

6.10 רישום שטחים ציבוריים

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור, כמפורט בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, ירשמו בפנקסי המקרקעין ע"ש הרשות המקומית לפי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה וזאת שהם פנויים מכל מבנה וחפץ.

6.11 היטל השבחה

יגבה על פי חוק.

6.12 עריכת תכנית

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 למיניהן וכד'.

6.13 איחוד וחלוקה

שטחים הכלולים בתכנית זו מיועדים לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק והם יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט עפ"י תכנית בנין עיר מקומית שתוכן ותאושר ע"י הועדה המקומית לאחר אישורה של תכנית זו. תנאי להפקדת תכנית האיחוד וחלוקה המקומית יהיה הגשת מסמכי התכנית לרבות טבלאות האיזון וההקצאה למנהל מקרקעי ישראל.

6.14 עתיקות

בתחום התכנית קיים שטח עתיקות המוכרז ע"י רשות העתיקות מתוקף הוראות חוק העתיקות התשל"ח, 1978 ויחולו על שטח זה החוק האמור.

6.15 שימוש חקלאי בקרקע

עד להוצאת היתר הבניה הראשון בתחום התכנית, ניתן יהיה להמשיך ולעבד את הקרקע.

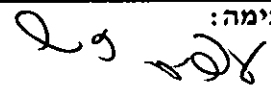
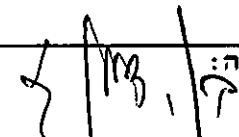


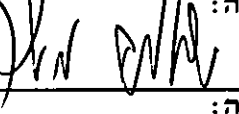
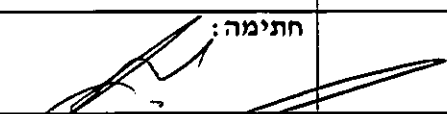


7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	לא רלוונטי	

7.2 מימוש התוכנית

התכנית תבוצע בתוך 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך:	חתימת חיים עדיני עו"ד CHAIM ABINIA ADVOCATE	שם: בייפוי כח לעו"ד עדיני חיים	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך:	חתימת חיים עימובסקי, עו"ד מ.י. 21319	שם: בייפוי כח לעו"ד שי חיימובסקי	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	מנחם בגין 7, רמת גן טל. 03-7168833, מקס. 03-7168822	תאגיד/שם רשות מקומית: חיימובסקי משרד עו"ד ונוטריון	
תאריך:	חתימת רבקה רוטשילד, עו"ד סמילנסקי 12 נתניה 4243115	שם: בייפוי כח לעו"ד רבקה רוטשילד או עו"ד נורית לב	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	מס' רישום 5728 09-8618861	תאגיד/שם רשות מקומית: ר.רוטשילד-נ.לב-משרד עורכי דין ונוטריון	
תאריך:	חתימה:	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית: מועצה מקומית אבן יהודה	
תאריך:	חתימה: 	שם: נועה זמר ת.ז.: 31388663	מגיש התוכנית
תאריך:	חתימה:	שם: אברהם הררי ת.ז.: 50413780	מגיש התוכנית
תאריך:	חתימה: 	שם: בן ציון פז ת.ז.: 50250711	מגיש התוכנית
תאריך:	חתימה: 	שם: שמחה רייבי ברגהוס ת.ז.: 58694910	מגיש התוכנית
תאריך:	חתימה: 	שם: אברהם פרל ת.ז.: 53391413	מגיש התוכנית
תאריך:	חתימה: 	שם: שלמה מלר ת.ז.: 3350766	מגיש התוכנית
תאריך:	חתימה:	שם: עמוס מר חיים ת.ז.: 0015543	מגיש התוכנית
תאריך:	חתימה: 	שם: משה פאר ת.ז.: 0047834	מגיש התוכנית
תאריך:	חתימה: 	שם: חסון אלפונסו	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 513415471		תאגיד/שם רשות מקומית: דוד וצורי בע"מ	
תאריך:	חתימה: 	שם: בייפוי כח עוז זלדין ת.ז.: 57440919	מגיש התוכנית

תאריך:	חתימה:	שם:	בעל ענין בקרקע
מספר תאגיד:	חיים עדיני, עו"ד CHAIM ADINI, ADVOCATE	בייפוי כח לעו"ד עדיני חיים	תאגיד/שם רשות מקומית:
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל ענין בקרקע
מספר תאגיד:	ש.ה.ה. מובסקי, עו"ד מ.ר. 21318 מנחם גנין, ר.כ.ת.ג. 03-7168833, טל. 03-7168822, פקס.	בייפוי כח לעו"ד שי חיימובסקי	תאגיד/שם רשות מקומית:
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל ענין בקרקע
מספר תאגיד:	ר.רוטשילד, עו"ד סמילנסקי 12 נתניה 43215 טל. 09/8618861 ר.רוטשילד-נ.לב-משרד עורכי דין ונוטריון	בייפוי כח לעו"ד רבקה רוטשילד או עו"ד נורית לב מ.ש.ר. רישור 8278	תאגיד/שם רשות מקומית:
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל ענין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	מועצה מקומית אבן יהודה
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל ענין בקרקע
מספר תאגיד:		שם: נועה זמר ת.ז.: 31388663	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל ענין בקרקע
מספר תאגיד:		שם: אברהם הררי ת.ז.: 50413780	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל ענין בקרקע
מספר תאגיד:		שם: בן ציון פז ת.ז.: 50250711	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל ענין בקרקע
מספר תאגיד:		שם: שמחה רייבי ברגהוס ת.ז.: 58694910	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל ענין בקרקע
מספר תאגיד:		שם: אברהם פרל ת.ז.: 53391413	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל ענין בקרקע
מספר תאגיד:		שם: שלמה מלר ת.ז.: 3350766	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל ענין בקרקע
מספר תאגיד:		שם: עמוס מר חיים ת.ז.: 0015543	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל ענין בקרקע
מספר תאגיד:		שם: משה פאר ת.ז.: 0047834	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל ענין בקרקע
מספר תאגיד:		שם: חסון אלפונסו	
מספר תאגיד:	מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית:	דוד וצורי בע"מ
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל ענין בקרקע
מספר תאגיד:		שם: בייפוי כח עוז זלדין ת.ז.: 57440919	

שם:	חתימה:	תאריך:	בעל ענין בקרקע
תאגיד/שם רשות מקומית: מינהל מקרקעי ישראל		מספר תאגיד:	
שם: יוסף לוי ת.ז.: 72650534	חתימה:	תאריך:	בעל ענין בקרקע
שם: עו"ד יהונתן ש. אדלשטיין	חתימה:	תאריך:	בעל ענין בקרקע
תאגיד/שם רשות מקומית: אדלשטיין ושותי עורכי דין		מספר תאגיד:	

שם: דב קורן	חתימה:	תאריך:	עורך התוכנית
תאגיד: דב קורן אדריכלים בע"מ		מספר תאגיד:	
שם: גבי טטרו	חתימה:	תאריך:	עורך התוכנית
תאגיד: גבי טטרו אדריכלים בע"מ		מספר תאגיד:	

דב קורן אדריכלים בע"מ
 דת: נחלת יצחק 28, תל-אביב 67448
 טל: 03-6090949 פקס: 03-6955703

גבי טטרו
 אדריכלים בע"מ
 ה.פ. 11111111

29/10/2014