

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

①  
9 תיק

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' הצ/1-1-428

שם תוכנית: מתחם מגורים בכניסה הצפונית של אבן יהודה

משרד הבנים  
מוזוז מרכז  
29-03-2015  
תיק מס' ניתק 2

מחוז: המרכז  
מרחב תכנון מקומי: שרונים  
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>נבדק וניתן להפקיד / לאישור החלטת הוועדה המחוזית / משנה 26.5.13 אדריכלית דניאלה מוסק מתכנת מחוז מרכז</p>	<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז המרכז הוועדה המחוזית החליטה ביום 2015/3 428/1-1-1 לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>יו"ר הוועדה המחוזית 05. 2015</p>
--	---

--	--

--	--

## דברי הסבר לתוכנית

מתחם מגורים כולל התווית דרך הכניסה הצפונית לישוב כהמשך לתכנית הצ/1-1/394 א'.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
מתחם מגורים בכניסה הצפונית של אבן יהודה	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
428/1-1/הצ	מספר התוכנית	שטח התוכנית	1.2	
40.443 דונם	שלב	מהדורות	1.3	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• מילוי תנאים למתן תוקף</li> </ul>	שלב	מהדורות	1.3	
1	מספר מהדורה בשלב	מהדורות	1.3	
08.12.2014	תאריך עדכון המהדורה	מהדורות	1.3	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• תוכנית מפורטת</li> </ul>	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
<ul style="list-style-type: none"> <li>• כן</li> </ul>	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ועדה מחוזית</li> </ul>	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
<ul style="list-style-type: none"> <li>• לפי סעיף בחוק</li> </ul>	היתרים או הרשאות	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
<ul style="list-style-type: none"> <li>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</li> </ul>	היתרים או הרשאות	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
<ul style="list-style-type: none"> <li>• איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.</li> </ul>	סוג איחוד וחלוקה	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
<ul style="list-style-type: none"> <li>• לא</li> </ul>	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שרונים
  - קואורדינטה X 189,458
  - קואורדינטה Y 687,247
- 1.5.2 תיאור מקום צפון אבן יהודה
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית אבן יהודה
  - התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
  - יישוב אבן יהודה
  - שכונה מדרום לרחוב הרימון
  - רחוב מספר בית

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8016	• מוסדר		7, 6	

- 1.5.6 גושים ישנים ל"ר
- 1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות ל"ר
- 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית ל"ר

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
הצ/122	• שינוי	במידה ויהיו ניגודים בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות הקיימות יכריעו הוראות תכנית זו.	2389	24/11/77
הצ/6/122	• שינוי		2483	30/11/78
הצ/122/א'6	• שינוי		2726	09/07/81
הצ/122/ב'6	• שינוי		2726	09/07/81
הצ/100/1-1/א'	• כפיפות		4799	29/08/1999
הצ/200/1-1	• כפיפות		3643	20/03/1989
הצ/3/1-0	• ביטול		2888	31/01/1983
הצ/33/1-0/ב'	• ביטול		4122	17/06/1993

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אד' ירי גולדנברג	08.12.2014		20		מחייב	הוראות התוכנית
		אד' ירי גולדנברג	01.12.2014		3		מחייב	טבלת הקצאה
		אד' ירי גולדנברג	01.12.2014	1		1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
		אד' ירי גולדנברג	01.12.2014	1		1:500	מנחה	נספח בינוי
		אינג' אפריים ויינבר	01.12.2014	1		1:1250	מנחה למעט רוחב המדרכה ושבילי האופניים שיהיו מחייבים	נספח תנועה
		אינג' בני כרמי	01.12.2014	1	5	1:1250	מנחה	נספח ביוב
		אינג' בני כרמי	01.12.2014	1	4	1:1250	מנחה	נספח ניקוז
		אלדד שרוני - הנדסה סביבתית	15.06.2012		23		מנחה	נספח סביבתי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המוחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין המסמכים המוחייבים על התשריטים.

## 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית										
גוש/ חלקת(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה / תואר
									816395	פרידמן מרים
									8097610	מוברמן ארנון

1.8.2 יזם במועל									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה / תואר
								816395	פרידמן מרים
								8097610	מוברמן ארנון

1.8.3 בעלי עניין בקרקע									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה / תואר	בעלים
							816395	פרידמן מרים	• בעלים
							8097610	מוברמן ארנון	• בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה / תואר	מקצוע / תואר
ricu@bezeqint.net	09-8911723		09-8991754	ת.ד. 824, אבן יהודה			042594911	ירי גולדנברג	אדריכל
lazarby@nctvision.net.il	09-8624674		09-8828151	רח' תל חי 6, נתניה				ירון לזר	מודד מוסמך
	03-9242510	054-4628521		נורית 29, מתן 45858			04240602	אפריים וינהבר	מהנדס
	09-8985107		09-8948930	רח' האלה 62, פרדסיה			05236626	בני כרמי	מהנדס אזרחי
	09-8854576		09-8854291	ת.ד. 8776 א.ת. נתניה דרום 42160			51259547	אלדד שרוני הנדסה סביבתית	מהנדס תנועה

**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.  
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 עבור 164 יח"ד.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. שינוי יעוד האזור החקלאי לאזור מגורים ב', לאזור מגורים ג', למסחר, לשטח ציבורי פתוח, לשטח למבני ציבור, ולדרכים סה"כ 164 יח"ד.
2. איחוד וחלוקה מחדש בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק, בהסכמת בעלי הקרקע.
3. קביעת תנאים והוראות בניה בתחום התכנית.
4. קביעת דרכים חדשות, דרכים משולבות, שבילים וקווי בנין.
5. קביעת בינוי מנחה בתחום התכנית.
6. קביעת אזורים עם זיקת הנאה וזכות מעבר ותנאים לסלילתם, החזקתם ורישומם.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

40.443 דונם

סה"כ שטח התוכנית - דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
כולל 34 יח"ד כל אחת בשטח של 75 מ"ר		20,730	-20,730+	-	מ"ר	מגורים
		164	+ 164	-	מסי יח"ד	שטח עיקרי
		1,917	1,917+	-	מ"ר	מבני ציבור שטח עיקרי
		500	500+	-	מ"ר	אזור מסחרי שטח עיקרי
מתוך מספר יח"ד			+ 34	-	מסי יח"ד	דירות קטנות

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	3076 ÷ 3071, 3069 ÷ 3066, 3064 ÷ 3053	מגורים ב
	3079 ÷ 3077	מגורים ג
	3080	שטח למסחר
	3090, 3081	מיבני ציבור
	3089, 3086 ÷ 3084, 3082	שטח ציבורי פתוח
	3087	דרך מוצעת
	3088	דרך משולבת

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.

### טבלת שטחים

אחוזים	מצב מוצע		יעוד	מצב מאושר		יעוד
	מ"ר	מ"ר		מ"ר	מ"ר	
90.65	17,587	40,443	מגורים ב'	40,443	הקלאי	
	4,777		מגורים ג'			
	1,000		מסחר			
	1,420		מבנים ומוסדות ציבור			
	5,586		שטח ציבורי פתוח			
	5,472		דרך מוצעת			
9.35	4,601		דרך משולבת			
100	40,443	40,443	סה"כ	40,443	סה"כ	



## 4 יעודי קרקע ושימושים

### 4.1 יעוד ... מגורים ב'

#### 4.1.1 שימושים

ישמש לבנית מבני מגורים משותפים הכוללים דירות קרקע + ק. עמודים + קומה א' + גינה + מרתף ודירות בקומה שניה + מרפסות גג.

#### 4.1.2 הוראות – הוראות בניוי

4.1.2.1 ניתן לנייד זכויות בניה בין יח"הד בכל תא שטח. וכן ניתן לנייד עד 15% יח"ד בין תאי השטח כל זאת בתחום התוכנית ובבניוי המתייב.

#### 4.1.3 הוראות – תנאים לבנית מגורים

בנין עם מרתף – בבנין עם מרתף יישמר הגובה המירבי כמצוין בסעיף 4.1.4.1 לעיל

#### 4.1.4 הוראות – עיצוב אדריכלי

4.1.4.1 גובה הבנין – הגובה המירבי הכולל המותר יהיה 10.00 מ' משיא גג משופע עד למפלס הכניסה הראשית – 0.00+. במבנה עם גג שטוח – הגובה המירבי של המעקה העליון – עד 9.00+ מ' 0.00+ לקביעת גובה הבנין ייקבע בהתאם לתוכנית פיתוח למתחם שתאושר ע"י הועדה המקומית.

### 4.2 יעוד ... מגורים ג'

#### 4.2.1 שימושים

ישמש לבנית מבני מגורים משותפים. בכל מגרש שני מבנים. המרחק בין הבניינים במגרשים 3077 ו-3078 לא יפחת מ-10 מטר. ובמגרש 3079 המרווח לא יפחת מ-9 מ'.

#### 4.2.2 הוראות – תנאים לבנית מגורים

4.2.2.1	בהתאם למפורט בטבלת זכויות הבניה בסעיף 5 בתקנון זה.
4.2.2.2	במגרש 3078 תירשם זיקת הנאה וזכות המעבר, כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי, על שם כל יח"ד בתחום מגרשים 3077,3078 ו-3079 עבור כניסה למרתף החניה המשותף לשלושת המגרשים 3077,3078 ו-3079. מתחת למגרש השצ"פ שמספרו 3085 תרשם זכות מעבר תת קרקעית עבור מרתף החניה של מגרשים 3077,3078 ו-3079. רישום בטאבו של זכות המעבר יהיה תנאי להוצאת היתרי בניה במגרש האמור. מילוי הקרקע מעל מרתף החניה, בתחום מגרש 3085 יהיה לפחות 2.00 מ'.
4.2.2.3	שטח עיקרי במגרשים 3077+3078 : בכל מגרש 2,040 מ"ר, בשני מבנים, ב-4 קומות כ"א. בכל מגרש 24 יח"ד ובסה"כ 48 יח"ד שמתוכן 32 יח"ד בשטח של 75 מ"ר עיקרי כ"א (בהתאם להחלטה להצבת לפחות 20% מהדירות לגודל של עד 75 מ"ר). שטח עיקרי במגרש 3079 : בשני מבנים, ב-4 קומות כ"א – 1,450 מ"ר עבור 16 יח"ד שמתוכן 2 יח"ד בשטח של 75 מ"ר עיקרי כ"א.
4.2.2.4	שטחי שרות במגרשים 3077 + 3078 + 3079 : בכל מגרש – 202 מ"ר בקומת העמודים עבור מחסנים פרטיים לדירות בק' קרקע ובקומות א + ב, לחדר אשפה משותף ולמחסן משותף. עבור דירות הגג סה"כ 48 מ"ר למחסנים פרטיים. כמו כן בכל מגרש 144 מ"ר עבור חדרי מדרגות לקומת הגג (עד 18 מ"ר בכל מבנה ובכל קומה). תוספת של מרחבים מוגנים בהתאם לדרישת פיקוד העורף.

<p><b>מגרשים 3077+3078:</b>  מרתף חניה עד 1.200 לכל מגרש + 100 מ"ר עבור מחסנים משותפים ומערכות טכניות בקונטור ק' הקרקע, לשני המבנים יחד במגרש.  גובה נטו מירבי – 2.40 מ'.  <b>מגרש 3079:</b>  מרתף עליון עבור הדירות בקומת הקרקע עד 30 מ"ר לכל יחידת דיור עבור מחסן, ממ"ד (במידה ולא ייבנה בקומת קרקע) וחדר מכונות.  מרתף תחתון עבור חניה (חלק ממרתף החניה הכולל גם מגרשים 3077 ו-3078) עד 1,200 מ"ר</p>	
<p>במגרשים 3077+3078 גובה המירבי במבנה עם גג שטוח – 13 מ' ממפלס הכניסה עד למעקה העליון ובמגרש 3079 עד 10 מ'  +0.00 לקביעת גובה הבנין ייקבע בהתאם לתוכנית פיתוח למתחם שתאושר ע"י הועדה המקומית</p>	4.2.2.5

### 4.3 יעוד... שטח ציבורי פתוח

#### 4.3.1 שימושים

ישמש לשטחי גינון ונטיעות, מתקני ספורט ומשחק, מעבר למערכות תשתית תת קרקעיות – הכל לפי תכנית פיתוח באישור הועדה המקומית.

4.3.2	הוראות
א.	השצ"פ הצפוני, (מגרש 3082) יכלול גינון אינטנסיבי, נטיעת שורות עצים גבוהים ושיחים. שטחי הציבור הפתוחים יכלולו גינון ונטיעות, פרגולות (מתקני הצללה), ריהוט גן כגון ספסלי ישיבה, אשפתונים, מתקני משחק לילדים, שבילים מרוצפים ותאורת גן. כל האלמנטים הנ"ל ייכללו בתכנית פיתוח שתאושר ע"י הרשות המקומית והועדה המקומית לתכנון ובניה.
ב.	בגבול הצפוני של מגרש 3082 יבנה קיר אקוסטי, כמסומן בנספח הבינוי, גובה ופרטי הקיר ייקבעו בתכנית הפיתוח בהתאם לדו"ח אקוסטי. המועצה המקומית רשאית להקים סוללת עפר מגוננת במקום הקיר האקוסטי, באישור הועדה המקומית.
ג.	במגרש 3085 יש זכות מעבר בקומת המרתף התחתון של המגורים במגרש 3079 למכוניות והולכי רגל. גובה מילוי האדמה מעל גג המרתף – לפחות 2.0 מטר.
ד.	תכנית הפיתוח והגינון תתבסס, ככל האפשר על צמחיה חסכונית במים ושאינה אלרגנית.

### 4.4 אזור מסחרי

#### 4.4.1 שימושים

השימושים המותרים באזור המסחרי יהיו: חנויות, מסעדות ובתי קפה, משרדים, קליניקות, מירפאות וחדרי כושר וספורט.

4.4.2	הוראות
א.	הקמת קליניקות ומרפאות תתאפשר רק אם תובטח הפרדת האגף בו ממוקמים יעודים אלה מכל יעוד אחר שבתחום התכנית (גישה נפרדת, חדר אשפה ושרותים נפרדים והעדר מעבר ליעודים אחרים). חומרי גמר לקירות החוץ בקומת הקרקע: חומרי גמר יהיו עמידים – מרצפות קרמיקה, אבן נסורה, שיש וכדומה. יותר שימוש בטיח אקרילי קשה בקומות העליונות אך לא יותר מ- 40% משטח הקירות. גוונים והוראות לשילוט אחיד ייקבעו בתאום עם מהנדס הועדה המקומית. גג משולב – רעפים + גג שטוח באישור הועדה המקומית. ב. היתרי בניה יוצאו בהתאם לתכנית פיתוח ובינוי מחייב שתאושר ע"י הועדה המקומית.

<b>4.5</b>	<b>שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	עבור מוסדות, מבני חינוך, מועדונים, מבני ספורט ומתקנים הנדסיים וכן גינון ונטיעות, שבילים, מגרשי משחקים לילדים ומרכזי מיחזור שכונתי בהתאם לאישור המשרד לשמירת הסביבה.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
	הכל לפי תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית. מרכז המחזור השכונתי יבנה מחומרים זהים למבנה הציבור ולא יהווה מיטרד ויזואלי.

#### 4.6 דרך ודרך משולבת

##### 4.6.1 שימושים

- א. שטח הדרך ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל ולהרחבת דרך ציבורית קיימת, למעבר תשתיות, חניה, גינון, שבילי אופניים וריהוט רחוב.
- ב. דרך משולבת- מיועדת למעבר לכלי רכב והולכי רגל במשולב.

<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>עיצוב אדריכלי</b>	מתקנים טכניים, גינון, תאורה, שילוט וכל ריהוט הרחוב יהיו על פי דרישות המועצה המקומית ובאישור הועדה המקומית ועפ"י תכניות הבינוי המאושרות.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי בתשריט	קווי בנין (מטר)		קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (השטח) (%)	צמימות לדונם (יח"ד נטו)	מספר יח"ד	כוללים אחוזי בניה (%)	שטחי בניה במ"ר	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש מזונוי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד								
	צדדי- צדדי-שמאלי	צדדי- ימני										מרתף	מתחת לכניסה הקובעת	מרתף לכל יח"ד גן .	שרות				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	עיקרי	שרות	עיקרי
כמסומן בתשריט	3	3	כמסומן בתשריט	1	+ 2	עד 10.70 מ' ממפלס הכניסה הראשית ועד לשיא גג משופע	עד 47%	6.1	6	עד 141.19% כולל קומת עמודים מפולשת	1,306 מ"ר כולל קומת עמודים מפולשת	מרתף לכל יח"ד גן .	עבור כל יח"ד	עבור כל יח"ד	עד 33 מ"ר	מ"ר 324	מ"ר 756	מגורים ב	3053 ÷							
	3060	ראה סעיף 4.2.2.5							בכל מגרש	קומת הקרקע. גובה נטו 2.40 מ'.	מ"ר 10 עבור למחסן + 5 מ"ר לחדר מערכות טכניות לכל יח"ד.	מ"ר 10 עבור למחסן + 5 מ"ר לחדר מערכות טכניות לכל יח"ד.	מ"ר 15 לחניה פרטית	מ"ר 43 לכל יח"ד	מ"ר 15 לחניה פרטית	מ"ר 130 לכל יח"ד בשתי הקומות יחד	מ"ר 3061 ÷	מגורים ב	3060 ÷							
								4.2	2	101.3%	מ"ר 215 לכל יח"ד .	מ"ר 12 עבור למחסן + 5 מ"ר למערכות טכניות.	מ"ר 43 לכל יח"ד	מ"ר 15 לחניה פרטית	מ"ר 130 לכל יח"ד בשתי הקומות יחד	מ"ר 3061 ÷	מגורים ב	3064 ÷								
								45%	בכל מגרש	במוצע	מ"ר 4,300 המגרשים	מ"ר 10 עבור למחסן + 5 מ"ר למערכות טכניות.	מ"ר 43 לכל יח"ד	מ"ר 15 לחניה פרטית	מ"ר 130 לכל יח"ד בשתי הקומות יחד	מ"ר 3061 ÷	מגורים ב	3066 ÷								
											מ"ר 4,300 המגרשים	מ"ר 10 עבור למחסן + 5 מ"ר למערכות טכניות.	מ"ר 43 לכל יח"ד	מ"ר 15 לחניה פרטית	מ"ר 130 לכל יח"ד בשתי הקומות יחד	מ"ר 3061 ÷	מגורים ב	3071 ÷								
											מ"ר 4,300 המגרשים	מ"ר 10 עבור למחסן + 5 מ"ר למערכות טכניות.	מ"ר 43 לכל יח"ד	מ"ר 15 לחניה פרטית	מ"ר 130 לכל יח"ד בשתי הקומות יחד	מ"ר 3061 ÷	מגורים ב	3076 ÷								
											מ"ר 4,300 המגרשים	מ"ר 10 עבור למחסן + 5 מ"ר למערכות טכניות.	מ"ר 43 לכל יח"ד	מ"ר 15 לחניה פרטית	מ"ר 130 לכל יח"ד בשתי הקומות יחד	מ"ר 3061 ÷	מגורים ב	938								

מספר קומות	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (השטח)	צפיפות לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה במ"ר	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	מספר קומות	מספר קומות								מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	שרות	עיקרי			
מסומן בתשריט 3 מ'	מסומן בתשריט 3 מ'	מסומן בתשריט 3 מ'	4	עד 13.00 מ'	עד 48%	15.05	24 בכל מגרש	עד 242.00% כולל מרתף	3,858 מ"ר בכל מגרש כולל מרתף	שרות	עיקרי	2,040 בכל מגרש	בכל מגרש: 186 מ"ר עבור מחסנים וח' אשפה + 288 מ"ר עבור ממ"דים + 144 מ"ר עבור ח' מדרגות	3077	מגורים ג	
מסומן בתשריט 4 מ'	מסומן בתשריט 4 מ'	מסומן בתשריט 4 מ'	3	עד 10.00 מ'	עד 207.31%	10.07	16	כולל מרתפים	3,292 מ"ר כולל מרתף	שרות	עיקרי	1,450	בכל מגרש: 186 מ"ר עבור מחסנים וח' אשפה + 192 מ"ר עבור ממ"דים + 144 מ"ר עבור ח' מדרגות	3078		
מסומן בתשריט 6 מ'	מסומן בתשריט 6 מ'	מסומן בתשריט 6 מ'	3	עד 12 מ'	50%	-	-	150%	2,130 מ"ר	מסומן בתשריט 100/1-1	מסומן בתשריט 100/1-1	עד 135% בשלוש הקומות יחד	עד 15% בשלוש הקומות יחד	3081 / 3090	מבנים ומוסדות ציבור	

2מ'	2מ'	18מ'	5מ'	1	2	עד 9 מ' ממפלס הכניסה עד לתקרה עליונה	50%	=	=	85%	עד 850מ"ר	עד 100מ"ר / 1-1-1 עד 150מ"ר	עד 20% בשתי הקומות יחד	עד 50% בשתי הקומות יחד	1,000	3080	שטח מסחרי
-----	-----	------	-----	---	---	--	-----	---	---	-----	-----------	-----------------------------------	---------------------------	------------------------------	-------	------	--------------

**6. הוראות נוספות****6.1 תכנית בינוי ופיתוח**

- בטרם הוצאת היתר בניה תאושר בועדה המקומית תוכנית בינוי פיתוח ותשתיות מחייבת לכל תחום תוכנית זו אשר תכלול רישום זיקת הנאה למגרשים בשטח המיועד לכך קווי בנין, נפחי בניה, מסתורי כביסה, העמדת בנינים, גובה כניסה, הסדרי חנייה, שיטחי גינות וסוגי צמחייה והשקיה, מעברים להולכי רגל, מתקני תשתית, גדרות, ניקוזים, חמרי בנין וחמרי גמר- הכל בהתאם לתקן ישראל, פינוי אשפה, תשתיות וחיבורי מערכות.
- התכנית תערך על רקע מפת מדידה מצבית.
- תוכנית הבינוי תנחה בניה ירוקה בנושאים הבאים: קירות מבודדים/טרמיים, שמוש במים אפורים, כיווני פתחים ביחס לכיווני המבנה, חסכון בחשמל וכיו"ב ובהתאם לתקן 5281.
- הוראות תוכנית הפיתוח בנושא זה יחייבו ביחס לקירות הטרמיים, כיווני וגודלי פתחים ובניה משמרת מים.
- א. חומר קירות חוץ – חומרי הבנין וצורת הגימור יהיו על פי החלטת הועדה המקומית ויצוינו בבקשה להיתר.
- ב. דודי שמש – בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג.
- ג. בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוד בעיצוב הגג ויוסתרו 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 (מתח נמוך), תקשורת, גז וכ"י יהיו תת קרקעיים על פי תכניות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.
- ו. גדרות – חומר ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו עפ"י הוראות הועדה המקומית.
- ז. תלית כביסה – יינתן פיתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר מהכביש.
- ח. מיכלי גז ודלק – ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מן הכביש.
- ט. פילר חשמל וטלפונים, מיכלי גז ודלק, מוני מים ופחי אשפה ישולבו בעיצוב הבית והגדרות עפ"י תכנית פיתוח מאושרת.
- היתרי בניה יוצאו עפ"י הוראות תכנית הפיתוח.

**6.2 תנאי להיתרי בניה**

- 6.2.1 תנאי למתן היתרי בניה – חיבור בפועל למט"ש המודרג.
- 6.2.2 תנאי להיתר בניה הוא ביטול קו הסניקה הקיים העובר בשטח התכנית וביצוע קו הסניקה החדש עפ"י תכנית האב לביוב לאבן יהודה.
- 6.2.3 תנאי להיתר בניה – בדיקה אקוסטית עבור רעש מצטבר מאיזור תעשייה.
- 6.2.4 תנאי להיתר בניה במגרשים הציבוריים יהיה תכנון מרכז מחזור שכונתי. מרכז המחזור השכונתי יבנה מחומרים זהים למבנה הציבור ולא יהווה מיטרד ויזואלי.
- 6.2.5 תנאי למתן היתרי בניה – סיום ביצוע הקיר האקוסטי בצפון התכנית.
- 6.2.6 תנאי למתן היתרי בניה – ביצוע סלילת רחוב הנוטר לכל אורכו, עד דרך רבין, במלוא הרחוב המאושר סטטוטורית ועריכת תכנית להסדרי תנועה באישור משרד התחבורה, שתעשוק בין השאר בהפיכת רחובות לחד סיטריים במידת הצורך.
- 6.2.7 תנאי למתן היתרי בניה – ביצוע דרך 671 לכל אורכה כמסומן בתשריט.
- 6.2.8 ביצוע השצ"פ, בהתאם לנספח הפיתוח בתא שטח 3082 יושלם לאחר איכלוס 50% מיחה"ד בתכנית, לשביעות רצון מהנדס המועצה המקומית.
- 6.2.9 במגרשים בהם מסומנת זיקת הנאה וזכות מעבר בתשריט ובנספח הבינוי, תרשם הזכות בטאבו כתנאי להוצאת היתרי בניה במגרשים אלו.
- 6.2.10 תנאי למתן היתרי בניה למגרש המסחרי, יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו לשימושים אשר לא יהוו פעילות העולה לזהם את מי התהום.
- 6.2.11 תנאי להוצאת היתרים מעבר ל 60% מיחה"ד בתחומי התוכנית, יהיה ביצוע דרך 561.
- 6.2.12 תנאי להיתר בניה יהיה אישור רשות הניקוז

6.3 תנאים להגשת בקשה להיתר	
6.3.1	תכנית סימון המגרש תוגש על רקע מפת מדידה טופוגרפית מעודכנת בקני"מ 1:250 כולל סימון קומת מסד, הגישה למבנה לרכב ולהולכי רגל מקום חניה וכן קווי בניה ונקודות התחברות למערכת התשתית העירונית.
6.3.2	במגרשים בהם נדרש שינוי מפלס פני הקרקע העולה על 0.4 מ', תוגש תכנית כללית של המגרש כולל פתרון לעודפי עפר.
6.3.3	חתכים וחזיתות יהיו לכל רוחב המגרש ו: 2 מ' מחוצה לו, כולל סימון קירות תומכים וגדרות וציון גבהים סופיים וקרקע טבעית.
6.3.4	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'.

6.4 גדרות	
1.	גדרות בגבולות המגרשים – גובה עליון של גדר בנוי 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 מ- 0.3 מ' בנקודה הנמוכה של המגרש מהדרוש לניקוז למערכת הציבורית או לשטח ציבורי אלא במסגרת תכנית פיתוח כוללת למתחם.

6.5 מערכות תשתית	
1.	אספקת מים- תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.
2.	ביוב- בכל התוכנית יסומן חיבור לביוב העירוני. באזורים בהם בוצע ביוב יותנה מתן ההיתר בהתחייבות לחיבור הבניין לרשת הביוב הכללית. יותר מעבר קווי ביוב ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח החזקתם.
3.	ניקוז- פיתוח השטח ייכלל את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הכללית בהתאם לנספח הניקוז. פתרון הניקוז יוצג בתכנית הפיתוח ובבקשה להיתר בניה. יותר מעבר קווי ניקוז ציבוריים בתחום המגרש ותובטח הגישה לאחזקתם.
4.	בניה משמרת מים - תובטח תכסית פנויה של 20% בתחום המגרש לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.
	מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשחיית נגר כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטומים וכדומה.
5.	מי עיבוי מזגנים ינוקזו בצינור הנפרד מצינור הגשם, למערכת חלחול בשטחים הירוקים שבמגרש. תנאי למתן ההיתר בניה – אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה בסעיף 4 דלעיל.
6.	במגרשים 3079 ו-3080 מי הנגר העילי ינוקזו אל השטחים הציבוריים הפתוחים הסמוכים.

כללי- כל התשתיות בתחום התוכנית תבוצענה במערכות תת-קרקעיות בלבד.

6.6 איכות הסביבה	
תנאי למתן היתר בניה יהיה -	
א.	תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
ב.	איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
ג.	יש לפנות פסולת בנין לאתר גריסה ומחזור מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970.



- ד. בכל יחיד יותקנו 2 פחים להפרדת אשפה בהתאם לשיטת הפינוי של הרשות ובהתאם לתוכנית הבינוי שתאושר.
- ה. בתכנית הבינוי ופיתוח ייקבעו הנחיות מחייבות לבניה ירוקה בהתאם לת"י 5281 בניה בת קיימא.
- ו. תנאי להוצאת היתר בניה למגרש המסחרי יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו, לשימושים אשר לא יהוו פעילות העלולה לזהם את מי התהום.

**6.7 חניה**

חניה עפ"י תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבניה ובתוך גבולות המגרש. החניה לא תפחת מ- שני מקומות חניה עבור כל יחיד מעל 100 מ"ר.

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מיקום החניות בתאום עם מהנדס הועדה המקומית בהתאם למסומן בבינוי מנחה בנספח התחבורה

סככות חניה – מיקום ועיצוב סככות יהיו עפ"י תכניות שיאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית.

**6.8 היטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

**6.9 זיקת הנאה וזכויות מעבר**

- במגרשים 3053 – 3058 ו- 3071 – 3076 תרשם זיקת הנאה וזכות מעבר הדדי בין כל אחד מזוגות המגרשים המחוברים ע"י זכות המעבר בתשריט בתחום זכות המעבר, בהתאם למסומן בתשריט ובנספח הבינוי, יותר מעבר כלי רכב והולכי רגל לכל בעלי יחיד בשני המגרשים. סלילת והחזקת זכות המעבר יחול על כל בעלי שני המגרשים, בחלקים שווים.
- במגרים 3059 ו- 3060 תרשם בכל מגרש זיקת הנאה וזכות מעבר הדדי לכל בעלי המגרש. בתחום זכות המעבר, בהתאם למסומן בתשריט ובנספח הבינוי, יותר מעבר כלי רכב והולכי רגל לכל בעלי יחיד מגרש. סלילת והחזקת זכות המעבר יחול על כל בעלי המגרש בחלקים שווים.
- במגרש 3078 תרשם זיקת הנאה וזכות מעבר הדדי עבור כל בעלי מגרשים 3077, 3078 ו- 3079. זכות המעבר המסומנת במגרש 3078 מדרום לצפון מיועדת לרמפת ירידה למרתף חניה. זכות המעבר המסומנת במגרש 3078 ממזרח למערב היא תת קרקעית בלבד, בתחומי מרתף החניה. בתחום זכות המעבר, בהתאם למסומן בתשריט ובנספח הבינוי, יותר מעבר כלי רכב והולכי רגל לכל בעלי יחיד מגרשים 3077 – 3079. סלילת והחזקת זכות המעבר יחול על כל בעלי המגרשים בחלקים שווים. זכות מעבר תת קרקעי תרשם גם במגרש 3085 כמפורט בסעיף 4.3.2 (ג) דלעיל.

**6.10 מיגון אקוסטי**

במגרשים 3077, 3078 ו- 3079 יבוצע טיפול אקוסטי במעטפת המבנים אשר יבטיח כי מפלס הרעש המחושב בחדר שפתחיו סגורים לא יעלה על 40 DBA, וזאת לאחר שיבוצע מיגון אקוסטי ע"י הקיר האקוסטי במגרש 3082 (שצ"פ) בגבול הצפוני, בהתאם לקריטריונים של הועדה הבין משרדית ובאישור משרד איכות הסביבה.

ביצוע הוראות דלעיל יהיה תנאי לאיכלוס המבנים (טופס 4)

**6.11 פסולת בניה**

פנוי פסולת הבניין יהיה לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה ויעשה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל – 1970.

פינוי פסולת הבניין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון) – התשנ"ט, 1998.

תכנית הבינוי תכלול אומדן של כמויות פסולת הבניין ועודפי העפר ממוקדי הפיתוח.

תנאי להיתר בניה הצגת הסדר הפינוי למהנדס הועדה המקומית. ההסדר יקבע כי פינוי שפכי העפר ופסולת הבניין יעשה לאתר הטמנה מוסדר ומאושר ע"פ הנחיות המשרד לאיכה"ס ובהתאם לכל דין.

תנאי למתן היתר איכלוס – הגשת הקבלות מאתר ההטמנה למשרד לאיכה"ס/ יחידה הסביבתית.



### 6.12 חומרי חפירה ומילוי

תנאי להיתר בניה – אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.

המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא של חומרי חפירה מתחום התוכנית) והפתרונות לטיפול בהם; שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה/מנחה המבטא את המשמעות הנופית-סביבתית-תחבורתית של הפתרונות, לרבות היבטי הניקוז, היבטים הידרולוגיים והשפעה על קרקע חקלאית בתחום התוכנית ובשטח הגובל בה.

ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אומדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמך ההנחיות של משרד הפנים מיום 25.7.07 או מסמך הנחיות שיחליף אותו. לאישור היח' הסביבתית של פ"ת.

### 6.13 הוראות סביבתיות בתחום האזור המסחר

יותרו השימושים המפורטים בתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיות מניעה מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איה"ס.

- א. פסולת – יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. יובטחו שטחים בתכנית הבינוי למתקנים למיחזור פסולת, לדחית פסולת ולאצירת פסולת. הפסולת תופרד לסוגיה – פסולת ברת מיחזור תשלח למיחזור, פסולת המוגדרת כפסולת רעילה תופנה לאתר הארצי לטיפול בפסולת מסוכנת בהתאם להנחיות המשרד לאיה"ס. יתר הפסולות תסולקנה בהתאם להוראות הרשות המוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר פסולת מוסדר ומאושר כדין.
- ב. 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 לדרום. המיגון האקוסטי יבוצע בהתאם להוראות הקריטריונים של הועדה הבין משרדית. ביצוע הוראות אלו יהיה תנאי לאיכלוס (טופס 4).
- ג. אנרגיה ואיכות אויר – לא יותר שימוש במקורות אנרגיה אלא חשמל, גז ואנרגיה סולרית. ידרשו אמצעים טכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטות לאויר וריחות מכל סוג שהוא, שיבטיחו עמידה בתקנים ובהנחיות המשרד לאיה"ס.
- ד. חומרים מסוכנים – לא תותר אחסנה ו/או שימוש בחומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים.
- ה. ביוב – יובטח חיבור למערכת הביוב המרכזית. איכות השפכים המותרת לחיבור למערכת הביוב המרכזית תהיה בהתאם לתקנים ולהנחיות המשרד לאיה"ס. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת יעשה טרם חיבורם למערכת הביוב, במתקן שיוקם בתחום המגרש.

### 6.14 כללי

- א. 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.

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

### 6.15. הוראות עיצוב כלליות

צורת הגג – בגג שטוח יהיה המעקות עד 1.3 מ' מפני הגג. תותר יציאה לגג בתנאי שישמר הגובה המירבי המותר של המבנה ושטח המשטח המקורה לא יעלה על 2.0 מ'.  
בגג משופע יהיה מספר מפתחים מירבי 3 ל- יח"ד. חומר הגג – רעפים.  
בסמכות מהנדס הועדה לאשר פיתרון שונה במידה ומוצדק לדעתו.

## 7. ביצוע התוכנית

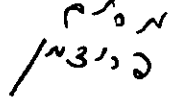

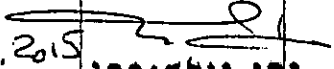
### 7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	תחילת בניה	5 שנים

### 7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

## 8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			816395	פרידמן מרים	מגיש התוכנית יזם בפועל בעלי עניין בקרקע
			8097610	מוברמן ארנון	מגיש התוכנית יזם בפועל בעלי עניין בקרקע
1.1.2015		ידי גולדנברג אדריכלות ותכנון ערים ת.ד. 824 אבן יהודה 40500 טל. 09-8991754	042594911	ירי גולדנברג	עורך התכנית