

1022970

תכנית מס' הצ/מק/1-1/479

מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' הצ/מק/1-1/479

שם תוכנית: הגדלת צפיפות, חלקות 282, 283
בגוש 8024, באבן יהודה.

מחוז: המרכז
מרחב תכנון מקומי: שרונים
סוג תוכנית: תוכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת

אישורים

| מתן תוקף | הפקדה |
|----------|-------|
|----------|-------|

| | |
|--|--|
| <div data-bbox="279 952 710 1236" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>ועדה מקומית שרונים התוכנית עברה בדיקה תכנונית</p> <p style="text-align: right;">07.07.16</p> <p>מהנדסת הועדה תאריך</p> </div> | |
|--|--|

| | |
|---|--|
| <div data-bbox="231 1360 766 1678" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>הועדה המרחבית לתכנון ובניה שרונים חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965</p> <p>אישור תכנית מס' הצ/מק/1-1/479</p> <p>הועדה המרחבית לתכנון ולבניה שרונים החליטה ביום 18/4/16 לאשר את התכנית</p> <p>יו"ר הועדה המרחבית יו"ר הועדה</p> <p style="text-align: right;">07.7.16</p> </div> | |
|---|--|

| | |
|--|--|
| | |
|--|--|

דברי הסבר לתוכנית

1.0 התוכנית מציעה תוספת של 4 יח"ד ובסה"כ 8 יח"ד בתחום התכנית ללא תוספת זכויות.

2.0 הקרקע מצויה במרכז הישוב בשכונה בת הצפיפות האופיינית הינה 1.5-3.0 יח"ד לדונם.

3.0 תואם להוראות תמ"מ 21/3.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוריים.

| |
|--------------------------------|
| 1. זיהוי וסיווג התוכנית |
|--------------------------------|

| | | | |
|--|---|--|---------------------------|
| <p>הגדלת צפיפות, חלקות 282, 283 בגוש 8024, באבן יהודה.</p> | <p>שם התוכנית</p> | <p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p> | <p>יפורסם ברשומות</p> |
| <p>הצ/מק/1-1/479</p> | <p>מספר התוכנית</p> | <p>1.2 שטח התוכנית</p> | |
| <p>2.159 ד'</p> | <p>שלב</p> | <p>1.3 מהדורות</p> | |
| <p>• לתוקף</p> | <p>מספר מהדורה בשלב</p> | <p>1.4 סיווג התוכנית</p> | <p>יפורסם ברשומות</p> |
| <p>1</p> | <p>תאריך עדכון המהדורה</p> | <p>• תוכנית מתאר מקומית</p> | |
| <p>10.11.2014</p> | <p>סוג התוכנית</p> | <p>• כן</p> | |
| <p>• תוכנית מתאר מקומית</p> | <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p> | <p>• ועדה מקומית</p> | |
| <p>• 62א(א)1 62א(א)4 62א(א)5 62א(א)8 62א(א)9</p> | <p>לפי סעיף בחוק</p> | <p>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p> | |
| <p>• תלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.</p> | <p>היתרים או הרשאות</p> | <p>• תלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.</p> | |
| <p>• לא</p> | <p>סוג איחוד וחלוקה</p> | <p>• תלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.</p> | |
| | <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p> | <p>• לא</p> | |

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי "שרונים"
 - קואורדינטה X 189256
 - קואורדינטה Y 685869
 - 1.5.2 תיאור מקום רח' השרון באבן יהודה.
 - 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מ.מ. אבן יהודה
 - 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
 - התייחסות לתחום הרשות הנפה
 - 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 | 283,282 | --- |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

| מספר גוש | מספר גוש ישן |
|----------|--------------|
| לי"ר | |

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| לי"ר | |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

| |
|------|
| לי"ר |
|------|

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תוכנית מאושרת |
|------------|--------------------|---|----------|--------------------|
| 17/6/1976 | י.פ. 2228 | במידה ויהיו ניגודים בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות הקיימות יכריעו הוראות תכנית זו. | • שינוי | הצ/152 |
| 24/11/1977 | י.פ. 2389 | | • שינוי | הצ/122 |
| 7/6/1978 | --- | | • כפיפות | הצ/122/6 |
| 9/7/1981 | י.פ. 2726 | | • כפיפות | הצ/122/6ב |
| 7/10/1982 | י.פ. 2855 | | • כפיפות | הצ/122/6ג |
| 30/3/1989 | י.פ. 3643 | | • כפיפות | הצ/1-1/200 |
| 16/7/1989 | י.פ. 3680 | | • שינוי | הצ/1-1/152 |
| 29/8/1999 | י.פ. 4799 | | • כפיפות | הצ/1-1/100א' |

1.7 מסמכי התוכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר | עורך המסמך | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קנ"מ | תחולה | סוג המסמך |
|-----------------|-------------|--|----------------------|------------------|----------------|--------|-------|--|
| | ועדה מקומית | אדריכל אסבאן שמעון M.Sc מ.ר. 4712, 86889 | 13.2.13 | לי"ר | 17 | לי"ר | מחייב | הוראות התכנית |
| | ועדה מקומית | | 13.2.13 | לי"ר | 10 | לי"ר | לי"ר | נספחי הוראות התכנית (זכויות מאושרות וטבלאות הקצאה) |
| | ועדה מקומית | | 13.2.13 | 1 | לי"ר | 1: 250 | מחייב | תשריט התוכנית |
| | ועדה מקומית | | 11.3.13 | 1 | לי"ר | 1: 250 | מנחה | נספח בינוי מנחה |
| | ועדה מקומית | גילאל מנסור מהנדס תנועה | 13.3.13 | 1 | לי"ר | 1: 250 | מנחה | נספח תנועה |

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(י) |
|--------------|----------------|-----------|------------|---------------------------|-----------|--------------------------|------------|-------------|------------|-------|--------------------|
| לייר | דורון בן ארצי | 5084476 | לייר | לייר | לייר | ת.ד. 67, אבן יהודה 40500 | 09-8999708 | 052-6443060 | 09-8997904 | | /8024 .283, 282 |
| | שי בן ארצי | 5612354-0 | | | | | | | 09-8997904 | | |
| | אלה טרטמן | 5365197 | | | | | | | | | |

1.8.2 יזם בפועל

| מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רשיון | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת | טלפון | סלולרי | פקס | דוא"ל |
|--------------|----------------|-----------|------------|---------------------------|-----------|--------------------------|------------|-------------|------------|-------|
| לייר | דורון בן ארצי | 5084476 | לייר | לייר | לייר | ת.ד. 67, אבן יהודה 40500 | 09-8999708 | 052-6443060 | 09-8997904 | לייר |
| | שי בן ארצי | 5612354-0 | | | | | | | 09-8997904 | |
| | אלה טרטמן | 5365197 | | | | | | | 03-6416133 | |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| בעלים - | | מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת | טלפון | סלולרי | פקס | דוא"ל |
|----------|---------------------|--------------|--|---------------------------------|---------------------------|-----------|--------------------------------|--|-------------|------------|----------------------------|
| חלקה 282 | עפיי נסת טאבו | לייר | בן ארצי שלום ז"ל | 0334414 | לייר | לייר | לייר | לייר | לייר | לייר | לייר |
| | בעלים עפיי צו ירושה | לייר | דורון בן ארצי אלה טרטמן שי בן ארצי | 5084476 5365197 5612354-0 | לייר | לייר | ת.ד. 67, אבן יהודה 40500 | 09-8999708 03-6416133 09-8997623 | 052-6443060 | 09-8997904 | Mbenartzi @bezeqint.net |
| חלקה 283 | | לייר | דורון בן ארצי | 5084476 | לייר | לייר | ת.ד. 67, אבן יהודה 40500 | 09-8999708 | 052-6443060 | 09-8997904 | |
| | | לייר | שי בן ארצי | 5612354-0 | לייר | לייר | | 09-8997623 | 052-6443050 | 09-8997904 | |
| | | לייר | מיכל בן ארצי | 5601625-6 | לייר | לייר | | | | | |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

| מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רשיון | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת | טלפון | סלולרי | פקס | דוא"ל |
|---------------|----------------------------------|-----------|-----------------|--|-----------|--------------------------------------|------------|--------|------------|-------|
| עורך ראשי | אדריכל Ms.c (ג.א.ש. אדריכלים) | 5197788 | 86889 4712-ו | לייר | לייר | רח' חזקל 54 תל-מונד 40600 | 09-7967258 | לייר | 09-7963623 | לייר |
| מוד ד | מודד מוסמך וקרטוגרף | 056499239 | 700 | לור ב.ג. מדידות הנדסיות בע"מ | 512063348 | רח' תל-חי 6 נתניה | 09-8828151 | לייר | 09-8624674 | לייר |
| יועץ תנועה | מהנדס תנועה | 052566171 | 23534 | משרד להנדסה אזרחית - גילאל מנסור | לייר | טירה-המשולש מיקוד 4444 ת.ד. 44915 | 09-7936637 | לייר | 09-7939455 | לייר |

1.9 הגדרות בתוכנית

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

| מונח | הגדרת מונח |
|------|------------|
| לי"ר | |

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**

איחוד וחלוקה בהסכמה + הגדלת מסי יחיד מ-4 ל-8 + שינוי הוראות בניה והוראות בינוי + תוספת לשטחים עיקריים בסך של 6% משטח המגרש + הגדלת תכנית + שינוי קו בניין + קביעת שלביות מימוש

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית לפי פרק ג' סימן ז' לחוק ע"פ סעיף 62א(א)(1).
- שינוי קו בניין אחורי מ-6.00 מ' ל-3.00 מ' (לשטח פרטי פתוח) ע"פ סעיף 62א(א)(4).
- שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים, (שינוי גובה מבנה מקסימלי מ-8.5 מ' מפני קרקע טבעית ועד שיא גג רעפים ל-9.5 מ' במקרה של בניית חדרי גג), ע"פ סעיף 62א(א)(5).
- הגדלת מספר יחידות הדיור המותרות בתחום התכנית מ-4 יחיד ל-8 יחיד ובסה"כ תוספת של 4 יחיד בתחום התכנית, והגדלת הצפיפות הממוצעת מ-1.85 יחיד לדונם עפ"י המצב הקיים ל-3.70 יחיד לדונם עפ"י המוצע בתכנית זו וללא תוספת זכויות בניה ע"פ סעיף 62א(א)(8).
- תוספת שטחי בניה עיקריים של 6% לשטחים העיקריים לתוכנית שהופקדה לפני 01.08.1989 לפי סעיף 62א(א)(9).
- שינוי התכנית המותרת בתחום התכנית מ-30% ל-35% ללא שינוי בסך השטחים ע"פ סעיף 62א(א)(9).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

| | |
|-------------------------|----------|
| סה"כ שטח התוכנית – דונם | 2.159 ד' |
|-------------------------|----------|

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למוצב המאושר | מצב מאושר | ערך | סוג נתון כמותי |
|---|-------------------|-------|--------------------------|-----------|----------|----------------|
| | ממורט | מתארי | | | | |
| * קיים - 35% בשתי קומות ברטו. | 885.19 | | +129.54** | *755.65 | מ"ר | מגורים |
| ** תוספת 6% לתכנית שהופקדה לפני 89 לפי סעיף 62א(א)(9) | 8 | | +4 | 4 | מס' יחיד | |

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", גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

| תאי שטח כפופים | | | תאי שטח | יעוד |
|----------------|--|-----|---------|-----------|
| | | | 283,282 | מגורים א' |
| | | ל"ר | | |

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 |
| 100% | 2.159 | מגורים א' | | 100% | 2.159 | מגורים א' |
| 100% | 2.159 | סה"כ | | 100% | 2.159 | סה"כ |

4 יעודי קרקע ושימושים

| שם ייעוד: מגורים א' | 4.1 |
|---|-------|
| שימושים | 4.1.1 |
| מגורים + שטחי שרות למגורים. | א. |
| הוראות | 4.1.2 |
| הוראות בינוי | א. |
| <p>א. קווי הבניין עפ"י התשריט וטבלת הזכויות, בכל מקרה של סתירה יקבע הסימון בתשריט.</p> <p>ב. זכויות הבניה – בהתאם לטבלת הזכויות בתקנון התוכנית.</p> <p>ג. נספח הבינוי בתוכנית זו הינו מנחה בכל הוראה עם הגשת בקשה להיתר בניה ראשון תאושר בועדה המקומית תוכנית בינוי לכל מגרש בנפרד ובהתאם להוראות תוכנית זו אשר תכלול רישום זיקת הנאה למגרשים בשטח המיועד לכך וכן קווי בנין, נפחי בניה, העמדת בניינים, גובה כניסה, הסדרי חנייה במרתף, גדרות, ניקוזים, חמרי בנין וחמרי גמר, פינוי אשפה, תשתיות וחיבורי מערכות.</p> <p>ד. שטחי שירות – יהיו עפ"י טבלת הזכויות, ניתן יהיה לבנות שטחי שירות כגון מזווה, אחסנה ביתית וחדר כביסה בקומת הקרקע ובקומה א'.</p> <p>ה. בכל תא שטח בנפרד תנאי למימוש התכנית יהיה הריסת המבנים הקיימים בו. זכות המעבר תישמר כמצויין בתשריט או לחילופין כפי שייקבע בתכנית הבינוי המחייבת שתאושר בועדה המקומית.</p> <p>ו. תרשם זיקת הנאה הדדית כמסומן בתשריט, או לחילופין כפי שייקבע בתכנית הבינוי המחייבת שתאושר בועדה המקומית, כתנאי למתן היתרי בניה בהתאם לבעלים הרשומים בנסח המקרקעין ובהתאם להסכם שיתוף שייחתם.</p> <p>ז. היתרי בניה לקומת המרתף יינתנו עפ"י תוכנית הצ / 1-1 / 100 א' ובהתאם לטבלת הזכויות:</p> <p>1. במגרש לבניה צמודת קרקע תותר הקמת קומת מרתף אחת.</p> <p>2. שטחה של קומת המרתף לא יעלה על שטחה של קומת הקרקע שמעליה ובהתאם לטבלת הזכויות.</p> <p>3. קווי הבניין הקבועים בתכנית לאותו מגרש יחולו גם על קומת המרתף בכפוף להוראות הבאות:</p> <p>א. קונטור המרתף לא יחרוג מקונטור קומת הקרקע שמעליו.</p> <p>ב. תותר הבלטת המרתף מעבר לקונטור קומת הקרקע (חצרות אנגליות) גם אם יש בבליטה זו חריגה מקו הבניין, ובלבד שההבלטה נועדה לאוורור המרתף והיא אינה חורגת מקו הבניין ביותר מ- 1 (אחד) מטר.</p> <p>ג. הותרה הבלטת מרתף כאמור, לא יעלה גובה המעקה הבינוי של החצר האנגלית על 30 ס"מ מפני הקרקע הסופית.</p> <p>4. על אף האמור בסעיף 3. לעיל, תהיה הועדה רשאית להתיר קומת מרתף בקו בנין אפס בתנאים המצטברים הבאים:</p> <p>א. קומת המרתף משמשת לחניה בלבד.</p> | |

| | | |
|--|-------------------------|--|
| <p>ב. חלקי המרתף החורגים מקונטור קומת הקרקע שמעליו לא יבלטו מפני הקרקע הסופית.</p> <p>ג. ינתן פתרון ניקוז למגרש.</p> <p>5. במגרשים בהם שיפוע הקרקע עולה על 5%, לא יעלה מפלס תקרת המרתף מעל מטר אחד מפני הקרקע הסופית, וכן החריגות ממפלס קרקע מתוכננת תהיינה בתחום קווי הבניין בלבד.</p> <p>6. המרתף יוצמד למבנה שמעליו, כאשר הכניסה למרתף תהיה מאותו מבנה.</p> <p>7. גובה קומת המרתף לא יפחת מ- 2.4 מטרים.</p> | | |
| <p>ח. יותרו הקמת חדרים על הגג בתנאים הבאים: שטח החדר עד 35.0 מ"ר מסך הזכויות, תבוצע נסיגה של 2.0 מטרים לפחות מחזית הרחוב ובסה"כ קו הבניין לחדרי הגג מחזית הרחוב יהיה 7.0 מ', גובה המבנה המקסימלי המותר יהיה 9.5 מ' מגובה +0.00/- עד שיא גג הרעפים, בגג שטוח עד 9.0 מ'.</p> | | |
| <p>א. כל עבודות פיתוח השטח יהיו עפ"י היתרי בניה שיוצאו ע"י הועדה המקומית. כל אתר חפור/אתר עם קרקע מילוי יתוכננו עפ"י דרישת המהנדס לשילובו בסביבה.</p> <p>ב. כל השינויים בפיתוח ובתשתיות שיהיה בהן צורך בגין תוכנית זו יבוצעו ע"י המועצה ועל חשבון הבעלים.</p> | <p>ב. הוראות פיתוח</p> | |
| <p>א. גובה הבניה כמצויין בטבלת הזכויות.</p> <p>ב. דודי שמש – בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוודים בעיצוב הגג.</p> <p>ג. משופע ישולבו הקולטים בשפוע הגג והדוודים יוסתרו בחלל הגג.</p> <p>ג. מערכות ומיזוג אויר בהתאם לתקנות אקוסטיקה ותוכנית הבינוי שתאושר בוועדה המקומית.</p> <p>ד. בליטות של מבנים מעל לקומת הקרקע עד 1.0 מ' לא ייחשבו לעניין התכסית.</p> | <p>ג. עיצוב אדריכלי</p> | |

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

| אחורי | קווי בנין (מטר) | | | מספר קומות | | גובה מבנה (מטר) | תכנית (%) משטח תא (השטח) | צפיפות (יח"ד לדונם (נטו) | מספר יח"ד | אחוזי בניה כוללים (%) | שטח בניה מ"ר/אחוזים | | | | גודל מגרש/ מזערי- מרבי (מ"ר) | מס' תא שטח | יעוד |
|---------------------------|--|--|--|--------------------------|-------------------------|---|--------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---|--|--|---|--|------------------|--------------|
| | צידו- שמאלי | צידו-ימני | קדמי | מתחת לכניסה הקובעת | מעל לכניסה הקובעת | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל לכניסה הקובעת | | | | |
| | | | | | | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | |
| 3.00 מ' ועפ"י תשריט | 3.00 מ' ⁽³⁾ ועפ"י תשריט | 3.00 מ' ⁽³⁾ ועפ"י תשריט | 5.00 מ' ⁽⁵⁾ ועפ"י תשריט | 1 | 2 + חדרים על הגג | גובה מירבי יהיה 8.5 מ' מפני הקרקע הטבעית עד שיא גג הרעפים (4) | 35% | 3.69 3.72 | 4 יח"ד (לכל תא שטח) | 76% + ממ"ד ⁽¹⁾ | 824.6, 816.24 מ"ר + ממ"ד ⁽¹⁾ לכל יח"ד | עד 30% וע"פ תכנית הצ/1-1/ א'100 | עד 5% + ממ"ד ⁽¹⁾ לכל יח"ד | 41% לתא ⁽²⁾ שטח ⁽²⁾ | 1,085 1074 | 282 283 | מגורים א' |

(1) שטח ממ"ד ייקבע עפ"י תקנות התכנון והבניה.

(2) שטחים עיקריים מותרים ע"פ תביע קיימת 35% + תוספת שטחי בניה עיקריים של 6% לשטחים העיקריים לתוכנית שהופקדה לפני 01.08.1989 לפי סעיף 62(A)(א)(9).

(3) קו בניין בין תאי שטח 283, 283 יהא עפ"י המסומן בתשריט, בטרם הריסת המבנים הקיימים וביית חדשים יוותרו קוי הבניין הקיימים בתוקפם, עם הריסת המבנים ובניית חדשים עפ"י תכנית זו יישמרו קווי הבניין כמצויין בתשריט.

(4) במקרה של חדרים על הגג - גובה מירבי יהיה 9.5 מ' מגובה 0.00 +/- עד שיא גג הרעפים.

(5) קו בניין לחדרי גג מתזיית הרחוב - יהיה 7.0 מ'.

6. הוראות נוספות**6.1 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.
- יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.
- ג. היתר הבניה יוצא לאחר שידרוג המט"ש והגדלת קיבולתו בהתאם לאישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

6.2 דרכים וחניות

א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.

ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

ג. לא תחול חובה לחניה מקורה במסגרת ההיתר.

6.3 הוראות בנושא חשמל

א. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עלילים

לא יינתן היתר בניה למבנים מתחת לקווי חשמל עלילים קיימים או מאושרים*, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

| מספר הקו | מהתיל הקיצוני | |
|--------------------|---------------|--|
| 2.25 מ' | 2.00 מ' | א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף |
| 1.75 מ' | 1.50 מ' | ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד |
| 6.50 מ' 8.50 מ' | 5.00 מ' | ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח |
| 20.00 מ' | - | ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') |
| 35.00 מ' | - | ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו |

** באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת

אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים או בקרבה של פחות מ-0.5 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

6.4 היטל השבחה

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

6.5 חלוקה ורישום

א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ע"י הבעלים וזאת בתוך 6 חדשים מיום אישור התכנית; לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח - 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. לא יינתנו היתרי בניה בטרם תאושר תוכנית לצורכי רישום בוועדה המקומית.

ב. התשריט ירשם ע"י בעלי הזכויות בקרקע תוך 12 חדשים מיום אישור התכנית.

6.6 מתקני תקשורת

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק " בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.7 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.8 פיתוח סביבתי

א. תנאי להיתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הוועדה המקומית.

ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גיטון ונטיעות, ריצוף, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.

ג. נגר עילי

תובטח תכסית פנויה של 20% 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 להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.

תנאי למתן היתר בניה - אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנתייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.

6.9 פיתוח תשתית

א. במידת הצורך יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית ועל חשבונם.

ב. אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

6.10 קולטי שמש על הגג

הפתרון התכנוני למערכת סולרית - דודי שמש - בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוודים בעיצוב הגג. בגג משופע ישולבו הקולטים בשפוע הגג והדוודים יוסתרו בחלל הגג.

6.11 הוצאות התכנית

כל הוצאות עריכת התוכנית על מסמכיה וביצועה לרבות רישומה בלשכת רישום המקרקעין יחולו על מגישי התכנית עפ"י סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבנייה לרבות ההוצאות על מדידה, תכנון התשתיות למיניהן וכד'.

6.12 הריסת מבנים, גדרות, מדרגות

- א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו על ידי ועל חשבון הבעלים כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתא השטח בו צויין (למעט הסייג בסעיף ב.).
- ב. תנאי למימוש הזכויות בכל תא שטח בנפרד יהיה הריסת המבנים והגדרות הקיימים.
- ג. טופס 4 יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

6.13 זיקת הנאה / זכות מעבר

בטרם קבלת היתרי הבניה ייחתם חוזה שיתוף ויוסדרו דרכי הגישה ליחידות הדיור במגרש. בתאי שטח 282, 283 (כמסומן בתשריט, או לחילופין כפי שייקבע בתכנית הבינוי המחייבת שתאושר בועדה המקומית) תרשם זיקת הנאה/זכות מעבר הדדית ליחידות האחוריות בספרי המקרקעין בהתאם לבעלים הרשומים בנסח המקרקעין ובהתאם להסכם השיתוף שייחתם.

6.14 ניקוז

לאור כך שתחום התכנית מצוי באזור רגישות אי לפי תמ"א 4/ב/34 וכן בשטח לשימור משאבי מים על פי תשריט הנחיות סביבתיות של תמ"א 35, פתרונות הניקוז שיוצגו בתכנית הבקשה להיתר יערכו 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 השטחים שאינם מבונים בכל מקרה ניקוז האתר ישתלב במערכת הניקוז הטיבעית באזור. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז ומערכות הביוב.

6.15 הוראות בנושא עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

6.16 תנאים להגשת בקשה להיתר בניה

- א. תכנית סימון המגרש תוגש על רקע מפה טופוגרפית בקני"מ 1:250 כולל סימון קומת מסד, הגישה למבנה לרכב ולהולכי רגל מקום חניה וכן קווי בניה ונקודות התחברות למערכת תשתית העירונית.
- ב. במגרשים בהם נדרש שינוי מפלס פני הקרקע העולה על 4 מ', תוגש תכנית חפירה כללית של המגרש כולל פתרון לעודפי עפר.

- ג. חתכים וחזיתות יהיו לכל רוחב המגרש ו-2 מ' מתוצה לו, כולל סימון קירות תומכים וגדרות וציון גבהים סופיים וקרקע טבעית.
- ד. בבקשה להיתר יוגש פרוט קו קרקע טבעית ומוצעת ומפלסי גדר, וכן פרוט מיקום פתי אשפה, שערי כניסה, משטחי חניה, מיקום שעוני מים וכיו"ב.

6.17. תנאים להיתרי בניה

- א. הבקשה להיתר תהיה בהתאם להוראות תוכנית זו על סעיפיה השונים והמלאים ובהתאם לשימושי הקרקע המאושרים.
- ב. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- ג. היתר הבניה יוצא לאחר שידרוג המט"ש והגדלת קיבולתו בהתאם לאישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
- ד. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
- ה. לא יינתנו היתרי בניה בטרם יאושר תשריט לצרכי רישום בוועדה המקומית.
- ו. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
- ז. הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הוועדה המקומית.
- ח. אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל – 1970.
- ט. אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.
- י. תנאי למימוש התכנית בכל תא שטח יהיה הריסת המבנה הקיים.
- יא. בטרם קבלת היתרי הבניה ייחתם חוזה שיתוף ויוסדרו דרכי הגישה ליחידות הדיור במגרש.
- יב. לא יינתן היתר בניה או שימוש בקרקע אלא בהתאם לתכלית המצוינת בתוכנית כאיזור מגורים א' וישמש לבניית מבני מגורים צמודי קרקע ובהתאם לטבלת הזכויות.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התניה |
|----------|------------|-------|
| 1 | תחילת בצוע | מידי |

7.2 מימוש התוכנית

10 שנים, היתר בניה ראשון בתחום התכנית יחשב כמימוש התכנית.

8. חתימות

| תאריך: | חתימה: | ת.ז.: | שם: | מגיש ויזם התוכנית |
|---------|-----------|-----------|---------------|-------------------|
| 12.6.16 | שמעון | 5084476 | דורון בן ארצי | |
| 12/6/16 | ש. כהן | 5612354-0 | שי בן ארצי | |
| 12/6/16 | א. טרסטמן | 5365197 | אלה טרסטמן | |

| תאריך: | חתימה: | שם: | עורך התוכנית |
|--------------|---------------------------------|--------------------------------|--------------|
| M.Sc 4712 | אדריכל אסבן שמעון מ.ז. 86889 | שמעון אסבן (ג.א.ש אדריכלים) | |

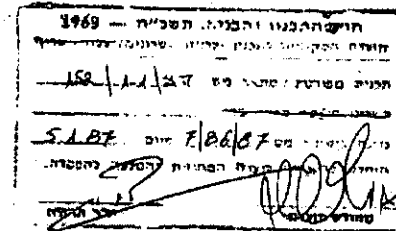
| תאריך: | חתימה: | ת.ז.: | שם: | בעל עניין בקרקע |
|---------|-----------|-----------|---------------|-----------------------------------|
| 12.6.12 | שמעון | 5084476 | דורון בן ארצי | חלקה 282 (בעלים עפ"י צו ירושה) |
| 12/6/16 | א. טרסטמן | 5365197 | אלה טרסטמן | |
| 12/6/16 | ש. כהן | 5612354-0 | שי בן ארצי | |
| 12.6.12 | שמעון | 5084476 | דורון בן ארצי | חלקה 283 |
| 12/6/16 | ש. כהן | 5612354-0 | שי בן ארצי | |
| 12/6/16 | מ. כהן | 5601625-6 | מיכל בן ארצי | |

נספח 1. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר עפ"י הצ/1-1/152

לוח אזורי לבניה כניון ערים, תכנית מפורטת/שנוי למתאר מס' הצ/1-1/152

| ייקוד האזור | סיפור בצבש | כדול מינימי של מגרש ב"ר | רווח הדית מינימלי | שטח בניה מותר כרוסו כ- % או כמ"ר | שטח בניה מקסימום לקומה (כסרי שטח) | שטח מבני עזר כמ"ר כולל סככה חניה פראיב | גובה מקסימום של בנין |
|------------------|--|-------------------------|-------------------|--|-----------------------------------|--|---|
| מגורים א' | כתום | כמסומן כתשרים | במסומן כתשרים | 35% כשתי הקומות יחד, ולא יותר מ-30% בקומה אחת. | 30 % | עד 5% | שתי קומות שיא גב רעפים עד 8.5 מ' ספני הקרקע הסביב |
| חקלאי | פסים ירוקים אלכסונים על רקע לבן. | כמסומן כתשרים | כמסומן כתשרים | על פי תכנית בניון ערים - הצ/0-3/1 | | | |
| אזור למבני ציבור | חום מוחם חום | כמסומן כתשרים | כמסומן כתשרים | מגרש 2136 בתכנית זו ירשם כהשלמה למגרש 2136 שהופקע בת.ב.ע. הצ/1-1/168 וחותר בו בניה מבנים ציבוריים בהתאם לחנאי הכניה המחאר הצ/122 על חיקוניה. | | | |

* הערה: 35% בניה משטח המגרשים המוגדלים - שווים ל- 42,27% משטח המגרשים הקיימים.



29/05/2016

תכנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 1 מתוך 10

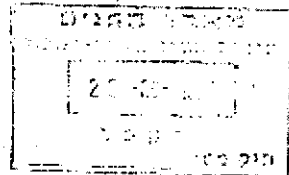
| ה ע ר ו ח | קרי בנין | | | מספר יחידות מגורים לקומה | מספר יחידות מגורים למגרש | שטח מרחף בס"ר ליח' דיוור אחת |
|--|----------|----|------------------|-----------------------------|-----------------------------|---|
| | אחורי | צד | חזית | | | |
| 1. קו בנין למכסה מציה פרטית בחזית המגרש יהיה מ"מ 2. או כמסומן בהשריט מכני העור יהיה במדימטר בנין המגורים או לפי שקול דעת מהנדס העדה. | 6 | 3 | כמסומן בתשריט | | 2 | חותר בניה מרחף כשטח של עד 50 מ"ר, וכתנאי ויררכוזו בו כל חדרי העור כגון חדר הסקה, מחסן לבלי ביה וכלי גינה, חדר בביסה מקלס וחניה פרטית או 30 מ"ר ללא החניה במרחף. |
| 2. הקמה גדרות מותר אך ורק בבבולות החלקות. עיצוב בגדרות וחמרי הבניה יהיו לפי הוראות מהנדס העדה המקומית. גובה מקסימום לבנייה בנזירות בחזית המגרשים ולקירות מומכים יהיה 1.20 מ' או לפי שקול דעת מהנדס העדה. גובה מותר לבנייה כבנייה בצד המגרש או מאחור 1.80 מ'; למעלה שזה - כהסכמת השכן הגובל. גובה בדידת כנויחה במחסים, לאורך של 30 מ' בצירי הכניסות יהיה 0.60 מ'. | | | | | | |
| 3. קומת המרחף חבלוש מעל פני הקרקע 0.50 מ' סקסימום. | | | | | | |
| 4. גובה מעקה הגב יהיה 1.10 מ' סקסימום מעל יני הריצוף, מינימום 1.00 מ'. | | | | | | |
| 5. | | | | | | |

17.7.1987

ירי גולדנברג - דב סנדובסקי
אחראי על תכנון ערים
רד"ר טופולוב 61, רמת השרון
מיקוד 47236, 20 485066

נספח 2. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר עפ"י הצ/1-1/100א

שטח: 40010926



שטח המבנים: 40010926

שטח המבנים: 40010926

שטח המבנים: 40010926

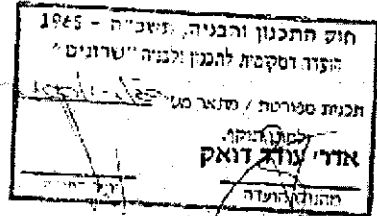
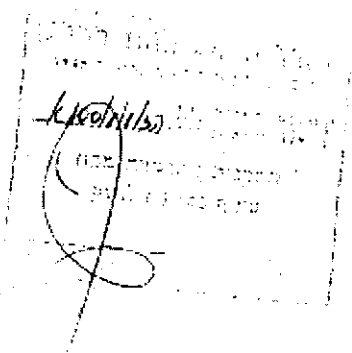
שטח המבנים: 40010926

שטח המבנים: 40010926

שטח המבנים: 40010926

שטח המבנים: 40010926

שטח המבנים: 40010926



פרט סוכנים והגדרות:

"הכרזת חנייה" - ע"פ תקנות תכנון החנייה והתקנות שקדמו לה (חנייה) תשס"ג, 1983 ובכ"י שיטתו 187/87 שידוקו מעת לעת.

"תכנית אישור שטחים" - תקנות התכנון והכניסה (הישור שטחים ואזורי בניה לתוכנית ההיתרים), התשנ"ב - 1992, ובכ"י שיטתו 1/אור שיחולקו מעת לעת.

"מורשים לבניה צמודת קרקע" - מורשים שמוותר בהם בניה למגורים עד שתי קומות ועליון נג, כאשר הגישה לדירות בניה ישירות מהחצר או מגרם מדרגיה כמות מימון המשמש לכל מיתר שתי יחידות דירה.

"מורשים לבניה רגילה" - מורשים שמוותר בהם בניה למגורים ושטחים מגורים לבניה צמודת קרקע.

התכנית זו תהיה לכל הסוכנים והביטויים שבה הוגדרו בה במסגרת המשפחה הקבועה להם ע"פ חוק הסכנון הרגילה התשנ"ה - 1965 והתכנית ובכ"י שיטתו 1/אור שיחולקו מעת לעת (החלק הנ"ל של תקנותיו וקראו להכרזת חנייה).

פירוט והסברות והקמת קומות מרתם:

מורשים לבניה צמודת קרקע

על אף האמור בכל התנאים יחולו לענין הקמת מרחבים במגורים לבניה צמודת קרקע בדואום אלה:

1. במגורש לבניה צמודת קרקע יגובה הכתה קומת מרתם אחת.
2. שטחה של קומת המרתם לא תעלה על שטחה של קומת הקרקע שפעילה.
3. קני הבניה המצויעים בתכנית לא יאזונו מורש יחולק גם על קומת המרתם במסגרת לתוצאות הדואום.
- א. המרתם המרתם לא יחולקו מסוגים קומת הקרקע שפעילה.
- ב. הונה הפלטה המרתם מעבר לקונטור קומת הקרקע (הצורת אנגליות) גם אם יש נבליטה זו משום חלוקה מקב, הבניה, ובמסגרת שההבלטה נועדה לאיזון המרתם, והיא אינה חורגת מסו הבניה ביותר מ-10 (אחד) מטר.

התורה הנכונה, כדורף באמור, לא יעלה גובה המעקה
הנדרש על היצד האנכלי של כל צד ס"פ סמוך הקרקע
השנייה.

על אם באמור בעלים ל לעיל, תהיה נדרשה הסכומים האחרים
הנדרשים לקום קומת סתם קו ולין אפי' בחנאים המצטרפים
הבאים.

א. קומת המעקה השנייה כמנייה בלתי.

ב. קרקע המעקה והחורגים מסוכסוך קומת הקרקע שעליו
לא יבטלו אפי' הקרקע השנייה.

ג. יסנו פיתרון לניכוח המהיר.

במניינים בהם שיפוע הקרקע עולה על 5%, לא יעלה גובה
המעקה המעלה מעל סף אחד מפני הקרקע השנייה, וכך
הקרקעות שאינן קרקע מוכפונת חניניה בחישוב שני הכניס
הלכה.

המעקה יבנה במרום למעלה, כאשר ירויחה לפחות חתום
מאזני המידה.

גובה קומת המעקה לא יעלה על 3.4 מטרים.

האז המעקה יבנה על יסוד יבטל שטח המרתף במבנה
השנייה שיהיה העומד על שני המצדדים החלחלים על המנדש.

המעקה יבנה כשטח שיהיה יבטולו למעלה כלפי.

ישנן המעקה יבנה יבטולו באמור הנכונה המצדדים במהלך
על פיתוח המידה אחת, כסוף לאמור כשנים ל לעיל.

מניינה לבניה ורובה

על אם האמור ככה מניינה, יתולו לעניין הקרה שרתפים במנהלים
לכך ר יבנה המידה אחת.

המעקה יבנה יבטולו חתום שתי קומות מרתף בבנין.

שטר כל קומת מרתף לא יעלה על שטחה של קומת המידה
שפעולה.

כדי הנכונה הקניינים במניינה לאותו מנהל יתולו גם על
קומת המידה הנכונה למנהלים האותו.

- א. פונקציה כל מנתק לא ירצה מקונטרול קומה הקרקע.
- ב. הונח הכללת המרחבים מעבר לקונטרול קומה הקרקע (הצורה אנכית) גם אם יש ככליטת זו משום חריגה מכלל הנייב, ונלמד שהחלטה נועדה לאיוורור המינימי, והיא אינה הולמת מקו הפנין ביותר מ-1 (אחד) מטר.
- ג. הונחה החלטה מרחב האמור, לא יעלה נובה המעטת הנייב של המצר האנכית על 30 ס"מ מפני הקרקע הקיימת.
- ד. על אם האמור בסעיף 3 לעיל, תהיה העדה המקומית רשאית להתייזקת קומה זאת קומת מרחב נבדו בנין אבט בתנאים המצטברים האלו:
 - א. קומה המרחב משמשת להניב בלבד.
 - ב. הנייב המרחב המרחבים מקונטרול קומת הקרקע שמעליו לא יעלה מפני הקרקע המופית.
 - ג. יבנו כותרתו לזקוק אמורש.
- ה. במרחבים בהם הנייב שפופו העולה על 30, לא יעלה מפנס זקוק מרחב מטר אחד מפני הקרקע המופית, ובו העלינה מפנס קרקע מקומות העלינה בתחום קווי הבנין דלנו.
- ו. קומות המרחב ישמשו עשמו שלום בלבד, לרבות מאוניה את דרקטי.
- ז. הנייב קומות יבנו זקוק עליו הועדה, אך לא יותר מ-2.80 ושנייב ושמויכו מטרים לכך קומה מרחב.
- ח. אדם הנייב עולה על הנ"ל, יכלל שטח המרחב במניין השמחים המוסדרים דמותו עם מפני החכנית החלה על המושל.
- ט. שטח המרחב הוא המרחבים והוסף לאהודי הנייב המוסדרים במרחב על כל בנייב החכנית אחת, כמפורך לאמור בסעיף 7 דלנו.

מורשים לבנות למשהד, מלאכה וחעשיה,
בנייב צינור וכל יעוד אחר שאינו למגורים.

על אם האמור בכל הבנות, יחולו לגבי מורשים שהועדו בהם אינו למגורים, הוראות אלו.

תותר הקמת שלוש קוטנות מרחב בניין.

- 2. שעה של הנהג אסורה לא יעכה על שטחה של קומת הקרקע.
- 3. בני הבניין הקיימים בהגיון לאותו מגרש יתולו גם על קומת המרתף במסגרת ההוראות הנאות.
- א. קונטרס של מרתף לא יחרוב מקונטרס קומת הקרקע.
- ד. קומת המלטה של מרתף מעבר לקונטרס קומת הקרקע (הפנימי אנטיקור) גם אם יש ברליטה זו משום שהיא לא מקו גיבון, וזאת שהמלטה נועדה לאיזוורור המרתף וזאת אולם לרמת מקו הגיבון וגיבון מ-1 (אחד) מטר.
- 3. קומת המרתף מרתף האמין, לא יעלה ריבוי המספר הגיון של המרתף האנטיקור על 33 ס"מ מסוג הקרקע הקומית.
- 4. על אף האמין הנשיך 3 לעיל, תהיה הועדה המקומית רשאית לתקן הקמת קומת מרתף בכו בנין אפס בתנאים המצטברים המאיימת:
 - א. קומת המרתף משטפת לרבות בלבד.
 - ב. הקמת המרתף בהגיון מקונטרס קומת הקרקע לא יבלטו מפני הקרקע הקומית.
 - ג. קומת המרתף לניקוז המגרש.
 - ה. במגרשים בהם קומת המרתף יעלה על 33, לא יעלה מפלס המרתף המרתף מעל מטר אחד מפני הקרקע הקומית, וכן תהיינה מאליהם סקע מתוכננת ההגיון כפתוח קווי אגרון מלבד.
 - 6. קומת המרתף ישמשו לשטחי שטח בלבד, לרבות לתניה מת קרקעית.
 - ד. קומת המרתף המרתף ירכש על הועדה המקומית, אך לא יותר מ-3 נעלישה) מטריון לכל קומת מרתף, כגם הגובה עולה על הג"מ, וזאת שעה המרתף בסגור השטחים והעיקריים המיועדים ע"י התכנית החל על המגרש.
 - 8. שטחי המרתפים הנ"ל, יתווספו לאמין הבנין המותרים במגרש על 33 כל הבניות אחרת, ככפוף לאמור בסעיף 7 לעיל.

הוראות וזוואיון כללים להקמת מרתפים:

א. תנאי מוקדם להקמת קומת מרתף, יהיה מילוי תקני החניה בתחום המגרש והקמת לתקן החניה.

א. הוגדה האגודות שהיה צורך להעביר תשלומים ציבוריים במחזורי התשלום והתקופה בכל האמצעים והכפילות שיוזמש לכך.

ב. לא הוגדה בנויה ויתורים נקו בגין אכס או היה בכך כדי לפגוע באפשרויות להעברה השוטפת ולא צורה חד של תקצויות ומתקנים מחוצים דחפים הנושא.

ג. המטה הודיע שהקופות או היו הבניין למטה בממשל באורך האמור.

ד. בעת דקמה המרה ייוקמו כל הפעולות והאמצעים הדורשים על מנת לפגוע בפועל ביציבות ויחידות המבנים והכפופים הנוכחיים או הנמצאים במרחב המגויש עליו חובם המהות.

ה. הוצעה חלופה אומצתה לזרוע כחבאי לייצור, כי יועצה לחישובים לציונות הבניין, יכלול חלופה ביצוע החלופות אשר מבטיח את יציבות החלופה ואת מניעת הפגיעה ביציבות ובטיחות המבנים והכפופים הנוכחיים או הנמצאים בקרבת המגויש עליו מוקם הבניין המבוקש, וכן לרוב האמצעים והפעולות הדורשים לשמירה על הקבוצה המגוישת בעת ביצוע הפעולות המהותיות ולאחר הפעולה.

ו. במקרה ההיקף לבנין הנוכחי, יבוצעו הפעולות לנושא הניקיון במחזורי המהות, יכלול הפתרון הניקיון במגדש כולו יאה המפלט לאיטום הבניין.

3. כיסל השפעה יוטל רגובה מזה.

4. חשף להכניסה אחרונה

אין נהנות זו כדי לפגוע במהותם שהוקמו כדי ושמעשה וזה שימוש בדין על הכנס חובות או להוקף

טבלת הקצאה

טבלת הקצאה

לתוכנית מספר הצ/מק/1-1/479

| פרטי החלקות הקיימות | | | | | | | | | |
|----------------------------------|------|-----------|--|--------------|--|-----------------------------------|------------------------------|----------------|-----------------------|
| מס' סדורי | גוש | חלקה/מגרש | שם בעלים רשום | שם חוכר רשום | שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה | מס' זהות או מס' תאגיד | שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה | שטח החלקה במ"ר | החלקים בבעלות |
| 1 | 8036 | חלקה 282 | עפ"י נסח טאבו – בן ארצי שלום ז"ל בעלים עפ"י צו ירושה - דורון בן ארצי אלה טרטמן שי בן ארצי | | | 0334414 | 1,120 | 1120 | 100 |
| | | | | | | 5084476 5365197 5612354-0 | | | |
| 2 | 8036 | חלקה 283 | דורון בן ארצי שי בן ארצי מיכל בן ארצי | | | 5084476 5612354-0 5601625-6 | 1,039 | 1039 | 11/20 9/40 9/40 |
| סך כולל | | | | | | | | | |
| (סה"כ בתחום לאיחוד וחלוקה מחדש-) | | | | | | 2,159 | 2,159 | 2159 | 100 |

* במקרה של תוכנית הכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה, שטרם נרשמה. ע"פ הסכם שיתוף קיים.

טבלת הקצאה (המשך)

טבלת הקצאה

לתוכנית מספר הצ/מק/1-1/479

| פרטי המגרשים המוקצים | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------|------------------|--------------|-------------------|-----------------|----------------|-----------------------------------|-------------------------------|----------------|--|-------------|-----------------------|---------|------------|
| תאריך חתימת בעלים | חתימת בעלים | מס' יח"ד *** | יעוד המגרש המוקצה | חלקים בשבר פשוט | שטח המגרש במ"ר | מס' זהות או מס' תאגיד | שעבודים או זכויות אחרות בחלקה | שם חוכר רשום** | שם בעלים רשום** | מס' חלקה | מס' מגרש עמ"י התוכנית | מס' גוש | מס' סידורי |
| | | | | | | | | | | ארעי/סופי * | | | |
| 12.6.16 121616 121616 | מגורים מגורים | 4 | מגורים א' | 50.25 | 1085 | 5084476 5365197 5612354-0 | | | בעלים עמ"י צו ירושה - דורון בן ארצי אלה טרטמן שי בן ארצי | | 282 | 8036 | 1 |
| 121616 121616 121616 | מגורים מגורים | 4 | מגורים א' | 49.75 | 1074 | 5084476 5612354-0 5601625-6 | | | דורון בן ארצי שי בן ארצי מיכל בן ארצי | | 283 | 8036 | 2 |
| | | 8 | | 100 | 2,159 | | | | | | | | סך כולל |

* ימולא בידי המודד/רשם המקרקעין.

** הועברה תבעלות, כולה או חלקה, לאחר עריכת טבלה זו, יראו את הבעלים הרשום בפנקסי המקרקעין כרשום בטבלה זו, אף אם נרשם בפנקסי המקרקעין לאחר עריכת הט

*** ימולא לפי העניין.