

הוראות התכנית

תכנית מס' 457-0469098

שינוי זכויות קטע תכנית באבן יהודה הצ/מק/1-519/1

מרכז

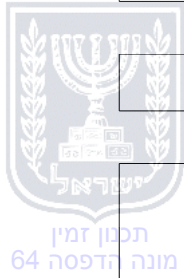
מחוז

מרחב תכנון מקומי שרונים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מגדילה שטחי בניה משנה קוי בנין, וקובעת הסדרי גישה והנחיות לשפ"פ. כולל איחוד וחלוקה בחלק מתחום מהתכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי זכויות קטע תכנית באבן יהודה הצ/מק/1-519/1

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

457-0469098

מספר התכנית

6.739 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (1), א62 (א) (16), א62 (א) (2), א62 (א) (2), א62 (א) (3),
א62 (א) (4), א62 (א) (9)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי שרונים
קואורדינאטה X 190275
קואורדינאטה Y 687071

1.5.2 תיאור מקום

תחום תכנית הצ/1-151 רח' ההדרים אבן יהודה, ליד רחוב האלה 16.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אבן יהודה - חלק מתחום הרשות:

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8016	מוסדר	חלק	462-467	468

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
הצ/1/151	2535 - א2540, 2535 - 2540

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
הצ/1/1/100	החלפה	התכנית בוטלה ע"י הצ/100/1-1	3681	3703	17/07/1989
הצ/1/1/100/א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/1/1/100/א. הוראות תכנית הצ/1/1/100/א תחולנה על תכנית זו.	4799	5441	29/08/1999
הצ/1/1/122/א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/1/1/122/א. הוראות תכנית הצ/1/1/122/א תחולנה על תכנית זו.	6471	6365	11/09/2012
הצ/1/1/151	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/1/1/151 ממשיכות לחול.	6584	4433	30/04/2013
הצ/1/1/200	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/1/1/200. הוראות תכנית הצ/1/1/200 תחולנה על תכנית זו.	3643	2490	30/03/1989
הצ/122	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/122. הוראות תכנית הצ/122 תחולנה על תכנית זו.	2389		24/11/1977
הצ/122/6/א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/122/6/א. הוראות תכנית הצ/122/6/א תחולנה על תכנית זו.	2726		09/07/1981
הצ/122/6/ג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/122/6/ג. הוראות תכנית הצ/122/6/ג תחולנה על תכנית זו.	2855		07/10/1982

הערה לטבלה:

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				עודד דוויק			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		עודד דוויק		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		2	28/07/2017	עודד דוויק	15: 51 28/07/2017		כן
טבלאות הקצאה	מחייב		1	01/05/2018	עודד דוויק	15: 34 30/05/2021	טבלת הקצאות, איחוד וחלוקה בהסכמה.	כן
בינוי	מחייב חלקית	1: 500	1	28/07/2017	עודד דוויק	12: 35 23/08/2020	הבינוי יהיה מחייב לענין מיקום הכניסות למגרש, מיקום תאי החניה, והסדרי ורדיוסי התנועה, לגבי גובה 0.0 וגובה המבנה תכנית הבינוי מנחה. מתכנן הבניה אדר' גבי טטרו,	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	19/01/2020	עודד דוויק	13: 20 19/01/2020		לא

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע

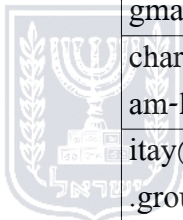
1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	זכי שובי			אבן יהודה	(1)	2	052-4422777		shubizaki@gmail.com
	פרטי	אביב מוזס			נתניה	(2)	18	054-8030589		moses.aviv@gmail.com
	פרטי	אפרת שכטר			רעננה	(3)	15	09-7426710	09-7713775	
	פרטי	איתן מיטל			רעננה	(4)	15	09-7426710	09-7413775	
	פרטי	יובל מיטל			רעננה	(5)		09-7426710	09-7413775	
	פרטי	נאוה מיטל			רעננה	(6)	15	09-7426740	09-7413775	
	פרטי	רוית פסל מיטל			רעננה	(6)	15	09-7426710	09-7413775	
	פרטי	איתי מרינברג			רעננה	(7)	12	054-6720710		itai@indigo.group.co.il
	פרטי	גיל מרינברג			רעננה	(8)	12	054-6720710		gilmarinberg@hotmail.com
	פרטי	שלי מרינברג			רעננה	(8)	12	054-6720710		shellimarinberg@walla.com
	פרטי	פנחס פול טטרו			אבן יהודה	(9)		054-2664632		poli@topcapilal.co.il
	פרטי	מרים מורן לוס			תל אביב-יפו	(10)		054-2437698		charlie@adam-law.com
	פרטי	איגור מאיר			נתניה	(11)		052-4422777		zakishubi@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אורית מיטל			תל אביב- יפו	(10)		052-4422777		zakishubi@gmail.com
	פרטי	זאב מיטל			תל אביב- יפו	(10)		050-5278588		charlie@adam-law.com
	פרטי	עדי מרינברג			רעננה	(12)		054-6720710		itay@indigo.group.co.il
	פרטי	ניצן חן רזאל			עזריאל	(13)	151	050-4568878		nrazel@gmail.com
	פרטי	רות רזאל			עזריאל	(14)	151	050-4568877		ruthrazel@gmail.com
	פרטי	יואב שמשוני			אבן יהודה	(15)		054-6271428		yoav@shimshoni-sharon.com

הערה למגיש התכנית:

- (1) כתובת: כליל החורש 2 תד 4020 האבן יהודה.
- (2) כתובת: אהוד מנור 18 נתניה.
- (3) כתובת: רעננה רח החורשה 15.
- (4) כתובת: החורשה 15 רעננה.
- (5) כתובת: רח החורשה 15 רעננה.
- (6) כתובת: רח' החורשה 15 רעננה.
- (7) כתובת: רעננה קרן היסוד 12/13.
- (8) כתובת: אצל וולף חטיבת גבעתי 1/19 רעננה.
- (9) כתובת: אבן יהודה.
- (10) כתובת: משרד אדם דניאל פריש 3 תל אביב.
- (11) כתובת: נתניה.
- (12) כתובת: רעננה חטיבת גבעתי 1/19 (אצל וולף).
- (13) כתובת: ינוש קורצ'אק 13 רעננה.
- (14) כתובת: ינוש קורצ'אק 13, רעננה.
- (15) כתובת: האורן 75 משמר איילון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	זכי שובי			אבן יהודה	(1)	2	052-4422777		shubizaki@gmail.co
פרטי	איתן מיטל			רעננה	(2)	15	09-7426710	09-7413775	
פרטי	איתי מרינברג			רעננה	(3)	12	054-6720710		itai@indigo.group.c

(1) כתובת: כליל החורש 2 האבן יהודה.

(2) כתובת: רעננה רחוב החורשה 15.

(3) כתובת: חטיבת גבעתי 1/19 רעננה (אצל וולף).

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				מ.מ. אבן יהודה	אבן יהודה	(1)	53	09-8915006		ina_handasa@even-yehuda.muni.il
בעלים		זכי שובי			אבן יהודה	(2)	2	052-4422777		shubizaki@gmail.co
בעלים		אביב מוזס			נתניה	(3)	18	054-8030589		moses.aviv@gmail.c
בעלים		איתן מיטל			רעננה	(4)	15	09-7426710	09-7413775	
בעלים		אפרת שכטר			רעננה	(5)	15	09-7426710	09-7713775	
בעלים		יובל מיטל			רעננה	(4)	15	09-7426710	09-7413775	
בעלים		נאוה מיטל			רעננה	(6)	15	09-7426740	09-7413775	
בעלים		רוית פסל מיטל			רעננה	(5)	15	09-7426710	09-7413775	
בעלים		זאב מיטל			תל אביב-יפו	(7)		050-5278588		charlie@adam-law.com
בעלים		אורית מיטל			תל אביב-יפו	(8)		03-6078888		charlie@adam-law.com

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		איתי מרינברג			רעננה	(9)	12	054-6720710		itai@indigo.group.co.il
בעלים		גיל מרינברג			רעננה	(10)	12	054-6720710		gilmarinberg@hotmail.com
בעלים		שלי מרינברג			רעננה	(10)	12	054-6720710		shellmarinberg@walla.com
בעלים		ניצן חן רזאל	999999		רעננה	(11)	13	050-4568878		nrazel@gmail.com
בעלים		רות רזאל			רעננה	(12)	13	050-4568877		ruthrazel@gmail.com
בעלים		פנחס פול טטור			אבן יהודה	(13)		054-2664632		poli@topcapilal.co.il
בעלים		מרים מורן לוס			תל אביב-יפו	(7)		054-2437698		charlie@adam-law.com
בעלים		איגור מאיר			נתניה	(14)		052-4422777		zakishubi@gmail.com
בעלים		עדי מרינברג			רעננה	(10)		054-6720710		itay@indigo.group.co.il
בעלים		יואב שמשוני			אבן יהודה	(15)		054-6271428		yoav@shimshoni-sharon.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מיטל זאב, ת.ז. 00041934. בנסח

(1) כתובת: רחוב המייסדים.

(2) כתובת: כליל החורש 2 תד 4020 האבן יהודה.

(3) כתובת: אהוד מנור 18/18 נתניה.

(4) כתובת: רעננה, החורשה 15.

(5) כתובת: רעננה רח החורשה 15.

(6) כתובת: רעננה, רח החורשה 15.

(7) כתובת: משרד אדם דניאל פריש 3 תל אביב.

(8) כתובת: דניאל פריש 3 תל אביב משרד אדם צ.בוזגלו.

(9) כתובת: רעננה קרן היסוד 12/13.

(10) כתובת: אצל וולף חטיבת גבעתי 1/19 רעננה.

(1) כתובת: רחוב המייסדים.

(11) כתובת: יאנוש קורצ'אק 13 רעננה.

(12) כתובת: רח ינוש קורצ'ק 13 רעננה.

(13) כתובת: אבן יהודה.

(14) כתובת: נתניה.

(15) כתובת: האורן 75 ב', משמר איילון.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עודד דוויק	6202	דוויק אדריכלים	רעננה	(1)	8	052-6663458	153-9-7740663	dweck@wall a.co.il

(1) כתובת: רעננה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

התאמת זכויות, לשיפור הרווחה התכנונית למבנים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת השטח הכולל המותר לבניה בשיעור 50 מ"ר למגרש. בסמכות הועדה לפי סעיף 62, (א), 16, א, 2 לחוק.
- כניסה חיצונית למרתף בהקלה לפי סעיף 62 (א) א' 9, לחוק
- קביעת קווי בנין, בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62(א) א' 4 לחוק. קו בנין אחורי למזרח שינוי מ: 10 מ' ל: 0.0.
- קו בנין קדמי 2.0 מ' (ללא שינוי), קו בנין צדדי 3.0 מ' (ללא שינוי).
- הגדלת תכסית בהקלה, מ: 36.6% ל: 50%, בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62(א) א' 9 לחוק.
- שינוי חלוקת שטחי הבניה העיקריים בין הקומות, בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62(א) א' 9 לחוק.
- איחוד וחלוקה בהסכמה של מגרשים, בחלק מתחום התכנית, בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62(א) א' 1 לחוק.
- הארכת דרך לצורך גישה למגרש, בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62(א) א' 2, לחוק.
- שינוי שטח מגרש מינימלי בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 (א) א' 7, לחוק.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	2540 - 2535
שטח ציבורי פתוח	2586, 2585
שטח פרטי פתוח	3540 - 3535
דרך משולבת	2550

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	2540 - 2536
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	2550
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	2535
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח פרטי פתוח	3535
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	2586, 2585

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	3,590	53.27
שטח פרטי פתוח	2,798	41.52
שטח ציבורי פתוח	351	5.21
סה"כ	6,739	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	60.52	0.90
מגורים ב'	3,593.35	53.41
שטח פרטי פתוח	2,792.14	41.50
שטח ציבורי פתוח	282.26	4.20
סה"כ	6,728.27	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	בניית בתי מגורים בני 4 יח"ד או 2 קוטגים בני 2 יח"ד כ"א.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	1. תותר בניית 4 יח"ד בק"ק מעל מרתף ו: 2 בקומה ב'. לחילופין 4 יח"ד בקוטגים דו קומתיים עם מרתף וקומת גג. 2. צורת הגג-בגג שטוח יהיו המעקות עד 1.3 מטר מפני הגג. תותר יציאה לגג בתנאי שישמר הגובה המירבי המותר של המבנה. בגג משופע-רעפים בשיפוע מירבי של 50%. בסמכות הועדה המקומית לאשר פיתרון שונה. 3. חומר קירות חוץ-חומרי הבניין וצורת הגימור יהיו על פי החלטת הועדה המקומית ויצוינו בבקשה להיתר. 4. דודי שמש - בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוד בעיצוב הגג או יוסתרו על ידי מסתור מתאים לפי קביעת הועדה המקומית. 5. אנטנות טלוויזיה-בסמכות הועדה המקומית לדרוש התקנת אנטנה מרכזית עם חיבורים מרכזיים לקבוצת בתים. 6. חיבורי מערכת תשתית-כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל מתח נמוך, תקשורת, גז וכולי יהיו תת קרקעיים על פי תוכנית פיתוח באישור הועדה המקומית. 7. גדרות-חומר ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו על פי הוראות הועדה המקומית. 8. תליית כביסה - יינתן פיתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר מהכביש. 9. מיכלי גז ודלק-ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מן הכביש. 10. סככות חנייה-מיקום ועיצוב הסככות וחומרי הגמר יהיו בהתאם לתוכנית פיתוח שתאושר על ידי הועדה המקומית.
ב	בינוי ו/או פיתוח חישוב אחוזי הבניה יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה חישוב שטחים התשנ"ב-1992 על תיקוניהן. בכל חלקה תותר בניית 4 יח"ד כטיפוס גן-גג עפ"י תכנית הצ/1-151/1 או כקוטגים כמתוכנן בבינוי. גובה הבניינים יהיה ממפלס 0.0 אשר יקבע בתכנית פיתוח מאושרת. בחלופת קוטגים תותר הקמת שתי קומות עיקריות ובנוסף קומת מרתף וקומת גג כמצוין בבינוי. חומרי הגמר של הבנין יהיו עפ"י הוראות הועדה המקומית ותכנית הפיתוח המאושרת. כל עבודות פיתוח השטח יהיו בהתאם לתוכנית פיתוח כוללת לכל תחום התוכנית ועל פי היתרי הבנייה שיוצאו על ידי הועדה המקומית לרבות משטחים ציבוריים או פרטיים. גדרות בגבולות המגרשים-גובה עליון של גדר בנויה לא יעלה על 1.8 מהצד השכן ו 1.2 מחזית המגרש כולל קיר תומך בסמכות הועדה המקומית לדרוש פיצול קירות תומכים בגובה של מעל 1.8 מטר ל 2 מדרגות או יותר גובה גדר קדמית בנויה לאורך 30 מטר מצומת יהיה עד 0.6 מטר מהמדרכה לא יותר מילוי שטח נמוך למפלס גבוה יותר מ 0.3 מטר מהנקודה הנמוכה של המגרש מהדרוש לניקוזו למערכת הציבורית או לשטח ציבורי אלא במסגרת תוכנית פיתוח כוללת למתחם או לפי קביעה אחרת של הועדה המקומית. כל אתר חפור או אתר עם קרקע מילוי יתוכנן על פי דרישת הועדה המקומית לשילובו בסביבה



4.1	מגורים ב'
	מתקני אשפה יהיו על פי פרטים אחידים בהתאם לשיטת האיסוף של המועצה המקומית, מיקום מתקנים ותיאומם יצויין בבקשות להיתרי בנייה.
ג	חניה מספר מקומות החניה לכל יח"ד יקבע על פי תקן החניה שיהיה בתוקף בעת מתן ההיתר בניה ניתן לקרות מקום חניה אחד. עקרונות החניה כפי שמסומנים בנספח הבינוי יהיו מנחים
ד	זיקת הנאה תותר זכות גישה ליח"ד אחוריות דרך התחום המסומן לזכות מעבר בתשריט ותרשם בתחום המגרשים זיקת הנאה בהתאם.



4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים גינון, מגרשי משחקים, מקלטים ציבוריים, שבילים, גדרות פיתוח צבורי, מתקנים הנדסיים לתועלת השכונה. פרט למגרש 2541 לפי הצ/1-151, הגובלת בדרך 4 בו לא תותר כל בניה לרבות מקלטים הכל בהתאם לתכנית פיתוח באישור הועדה המקומית.
4.2.2	הוראות
4.3	שטח פרטי פתוח
4.3.1	שימושים שטחי גינון ונטיעות פרטיים, גדרות ושבילים, אסורה בנייה וחניה פרט לגדרות וריצופים
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תותר בניית גדרות שבילים ומשטחים מרוצפים.



4.4	דרך משולבת
4.4.1	שימושים תשמש לגישה למגרש הצפוני ולשצ"פ, תיסלל ותגונן עפ"י תכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדסת הועדה.
4.4.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
					מזרחי	מערבי	צפוני-מזרחי	צפוני-מערבי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי		
2 (9)	0 (8)	0 (7)	0 (7)	2	12 (6)	4 (5)	50	4 (4)		156 (3)	560 (2)	600 (1)	2535		מגורים ב'
2 (9)	0 (8)	3	3	2	12 (6)	4	50	11 (11)		156 (10)	560 (2)	591 (1)	2536 - 2539	מגורים	מגורים ב'
2 (9)	0 (8)	3	3	2	12 (6)	4 (5)	50	11 (11)		156 (10)	560 (2)	614 (1)	2540	מגורים	מגורים ב'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס למ"ר מינימום, הערה: או כמסומן בתשריט.
- (2) הערך מתייחס למ"ר מקסימום, הערה: ס"ה למגרש.
- (3) הערך מתייחס למ"ר מקסימום, הערה: ס"ה למגרש. לכל יח"ד: ממ"ד עפ"י הוראות פקוד העורף- 12 מ"ר. היתרה כולל - חדר מדרגות, חניה מקורה..
- (4) לפי תכנית הצ/1-100/א, סך שטחי השרות התת קרקעיים לא יעלו על המותר בתכנית הצ/1-151, ס"ה 220 מ"ר למגרש.
- (5) הערך מתייחס ל מקסימום, הערה: למגרש.
- (6) הערך מתייחס למטר מקסימום, הערה: משיא גג משופע ועד הכניסה הראשית. גובה הבנין 10 מ' מגובה 0.0 של הבית ועד שיא גג הרעפים של קומת הגג. גובה קומת עמודים יהיה 2.2 מ' בלבד..
- (7) לכוון השפ"פ.
- (8) לכוון השפ"פ.
- (9) כמסומן בתשריט.
- (10) הערך מתייחס למ"ר מקסימום, הערה: ס"ה למגרש. לכל יח"ד: ממ"ד עפ"י הוראות פקוד העורף- 12 מ"ר. היתרה כולל - חדר מדרגות, חניה מקורה..
- (11) לפי תכנית הצ/1-100/א, סך שטחי השרות התת קרקעיים לא יעלו על המותר בתכנית הצ/1-151, ס"ה 220 מ"ר למגרש..

6. הוראות נוספות

6.1 בינוי ו/או פיתוח תכנית בינוי ופיתוח מפורטת תוגש לאחר מתן תוקף לתכנית לאישור המועצה והועדה המקומית לכל תחום התכנית כתנאי למתן היתרי בניה. ותאושר ע"י הועדה המקומית. התכנית תכלול הוראות לענין העיצוב האדריכלי של המבנים לשביעות רצון מהנדסת הועדה. לא תותר בניה או חניה בתחום האסור עפ"י הוראות תת"ל 43 ("קו בנין").	6.1
6.2 חלוקה ו/או רישום א. הבעלים / היזם יגיש לאישור הועדה המקומית תכנית/תשריט חלוקה לצרכי רישום בהתאם לסעיף 125 לחוק לכלל שטח התכנית בתוך 6 חודשים מיום אישור התכנית. תנאי למתן התרים יהיה אישור תשריט החלוקה ע"י הועדה המקומית והגשת תצ"ר. ב. רישום- לא יינתן טופס 4 או אישור לאיכלוס אלא לאחר רישום החלוקה בלשכת רישום המקרקעין. ג. רישום החלוקה ייעשה על ידי הבעלים/היזם ועל חשבונם.	6.2
6.3 איחוד וחלוקה מגרשים 2535, 2535, 2553 וחלק ממגרש 2541 בתכנית הצ/1-151/1 יאוחדו ויחולקו מחדש בהסכמת הבעלים ליצירת מגרשים 2535, 2535, 2586, 2550, 2585 בתכנית.	6.3
6.4 שמירה על עצים בוגרים לא תותר עקירה או העתקה של עצים בוגרים, אלא באישור פקיד היערות.	6.4
6.5 אקוסטיקה יבוצע מיגון אקוסטי במעטפת המבנים אשר יבטיח כי מפלס הרעש הנובע מדרך מס' 4 בחדר שפתחיו סגורים לא יעלה על DBA40.	6.5
6.6 תנאים למתן היתרי בניה א. תנאי להפקדת התכנית ולמתן היתר אישור תאגיד המים "מעיינות השרון". ב. הבטחת הקמת הקיר האקוסטי בשטח הצבורי באישור המשרד להגנת הסביבה, וביצוע המיגון האקוסטי במעטפת המבנים - ביצוע כל ההוראות בסעיף 6.5 (אקוסטיקה) יהיו תנאי טופס 4. ג. אישור וביצוע הניקוז עפ"י תכנית הצ/1-151/1, כולל קו ניקוז מחלחל וגלישה בצינור לכוון מזרח. ד. כל היתר בנייה יכלול התניות להפחתת מטרדים במהלך תקופת הבנייה בהתאם להוראות, מבצעי היתר הבנייה יפעלו על פי הדין בכל הקשור למניעת זיהומי האוויר ומניעת מטרדי רעש בשעות העבודה. על הועדה המקומית ועל המועצה המקומית לאכוף הוראות אילו בעת הבנייה בפועל. ה. בתחום קו בנין לדרך מס' 4 כמסומן בתכנית תאסר כל בניה וחניה. ו. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התוכנית יהיה הבטחת הקמת הקיר האקוסטי ותנאי לאכלוס טופס 4 יהיה השלמת ביצוע הקיר.	6.6
6.7 תשתיות א. אספקת מים-תהיה ממקור המאושר על ידי משרד הבריאות ב. ביוב- בכל תוכנית יסומן חיבור לביוב העירוני הקיים. באיזורים בהם בוצע ביוב יותנה מתן ההיתר בהתחייבות לחיבור הבניין לרשת הביוב הכללית. לפי שיקול הועדה המקומית יותר מעבר	6.7

6.7

תשתיות

קווי ביוב ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח אחזקתם. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. תנאי למתן היתר בניה יהיה סימון חיבור הביוב לביוב ציבורי בבקשה להיתר בניה. תנאי למתן טופס 4 יהיה חיבור בפועל לביוב הציבורי. ג. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. ד. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי. ה. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית. ו. אישור תאגיד המים בדבר חיבור הבנין לרשת המים. אספקת המים תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות. ז. ניקוז ומי נגר - ביצוע הבניה עפ"י פיתרון הניקוז שתוכנן בשכונה ע"י המועצה המקומית, והתחברות למערכת הניקוז הציבורית. פ. תרונות הניקוז ייערכו על פי עקרונות בניית משמרת מים כך שמירב הנגר העילי ישאר בתחום התוכנית להגברת חלחול למי התהום ובהתאמה לנספח הניקוז. יש להבטיח תכנית פנויה של לפחות 20% כל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרשים, מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית הנגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטומים וכ"ו. פיתוח השטח יפנה את מי הנגר אל השטחים שאינם מבונים. בכל מקרה ניקוז האתר ישתלב המערכת הניקוז הטבעית באיזור. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב ח. חשמל - הבנייה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. הבנייה תהיה במרחק 2 מטר לפחות מקווי חשמל למתח נמוך, 5 מטר למתח גבוה ו 9.5 מטר למתח עליון, וכן במרחק 2 מטר לפחות מקווי חשמל תת קרקעיים. ט. שינוי לתשתית קיימת - מבקשי היתרים ישאו על חשבונם בהוצאות כל שינוי למערכות התשתית שבוצעו ומתוכננות בשטח ע"י הרשות המקומית. תנאי לקבלת היתר יהיה קבלת אישור המועצה להבטחת ביצוע השינויים ותשלום עבורם ע"י מבקשי היתרי הבניה.	
---	--

6.8

הוצאות הכנת תוכנית

הועדה המקומית תגבה מהבעלים את הוצאות הכנת התכנית וביצועה בהתאם להוראות סעיף

6.8	הוצאות הכנת תוכנית
	69 (12) לחוק. לרבות הוצאות על מדידה, תכנון התשתיות למיניהן וכיוצא ב.
6.9	מרתפים
	המרתף יוצמד לדירה שמעליו. כאשר בנוסף לכניסה חיצונית למרתף תהיה כניסה וגישה למרתף מהדירה שמעליו. המרתף ישמש לשטח שרות לצורכי המשפחה בלבד.
6.10	היטל השבחה
	יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
6.11	הפקעות לצרכי ציבור
	השטחים המיועדים לצרכי צבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו ללא תמורה ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות סעיף 26 (פרק ג' סימן ז' לחוק), ולחילופין יירשמו ע"ש הרשות המקומית בעת רישום הפרצליה לתחום התכנית כשהם פנויים מכל מבנה וחפץ, . חלק מהשטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאות המהוים חלק מתכנית זו. מתן היתרים רק לאחר אישור תכנית לצרכי רישום ע"י המודד המחוזי.
6.12	זכות מעבר לרכב
	בתחום המסומן לזכות מעבר למעבר ברכב תותר גישת רכבים פרטיים לבעלי הדירות האחוריות (המזרחיות) תרשם הערת אזהרה על זיקת הנאה לזכות המעבר בלשכת רישום המקרקעין כתנאי לאישור איכלוס הבתים. סלילת הגישה ואחזקתה על חשבון בעלי הדיירים.
6.13	הנחיות מיוחדות
	הנחיות למניעת מטרדים : כללי- שמוש בחומרים ותהליכים העלולים לגרום למטרדי אבק מטרדי ואו מזיק (כגון צמר סלעים) ייעשה עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה ובצורה שתמנע פגיעה בסביבה דרכים- צמצום פליטת אבק מדרכים באתר הבנייה יבוצע על ידי נקיטת האמצעים הבאים :- הרטבה תקופתית בחומר מייצב מתאים בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. אין להשתמש להרטבה בשמנים, דלקים או מלחים. תדירות ההרטבה תיקבע על פי עומס התנועה וסוג הקרקע. הרטבה דחופה על ידי מיכלית בעלת צינור מים -תדירות ההרטבה תיקבע על פי עומס התנועה סוג הקרקע ותנאי מזג האוויר, בחודשי הקיץ לפחות פעם ביום. קטעי דרך קצרים -ניתן להרטיב באמצעות מערכות הרטבה חד כיווניות הגבלת מהירות בצורה שתמנע העלאת אבק מדרכים בלתי סלולות -יש לוודא כי המשאיות הנכנסות לאתר הבנייה עם אגרטים תהיינה מכוסות ואו מורטבות למניעת מפגעי אבק. אין לאשר הכנסת מתקני גריסה ואו מתקני ייצור ללא אישור המשרד להגנת הסביבה ועל פי הנחיותיו. קידוחים-צמצום פליטת אבק מפעולות קידוח יעשה על ידי שימוש במכונות קידוח מצויידות במסנני אבק ואו בקידוח רטוב. מנועים צורכי אנרגיה-מתקנים צורכי אנרגיה כגון גנרטורים, קומפרסורים וכיו"ב יחולו עליהם התקנות למניעת מפגעים וכן נוהלי המשרד לדיזל גנרטורים. חציבות-במידה ומתוכננות להתבצע באתר חציבות לצורך הקמת המבנים יחולו עליהם תקנות למניעת מפגעים . מפגעי רעש-הציוד שיעבוד באתר יעמוד בדרישות האקוסטיות הסביבתיות, תקנות למניעת

6.13

הנחיות מיוחדות

מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה התשל"ט 1979)
 שעות הפעלת ציוד מיכני באתר - הפעלת ציוד מכני באתר תהיה בימי חול ובין השעות 6:00 עד 19:00 זאת בהתאם לדרישת התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש 1992 סעיף 5 או בהתאם לכל חיקוק שיחליף חיקוק זה.
 כאשר הציוד מופעל במרחק של עד 20 מטר משימושי קרקע רגישים (מגורים) מומלץ לא להפעילו בין השעות 14:00 ל-16:00.
 בדיקות רעש לציוד בנייה : כל הציוד המיכני שבשימוש האתר יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים "רעש בלתי סביר מצידוד בניה, 1979", במקומות רגישים במיוחד יכוסו מכשירי הקידוח והלימה בכיסוי בונה הרעש, מדחסים יצויידו במשתיקי קול ויוקפו בתא אקוסטי.
 גידור האתר יעשה מחומר בעל איכות אקוסטית
 הפעלת מערכת כריזה באתר אסורה (למעט צורכי חירום).
 תקשורת בין עובדים הכרוכה בצעקות תיעשה במכשירי קשר ניידים

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע התכנית בשלמותה	אין

7.2 מימוש התכנית

מיד עם מתן תוקף



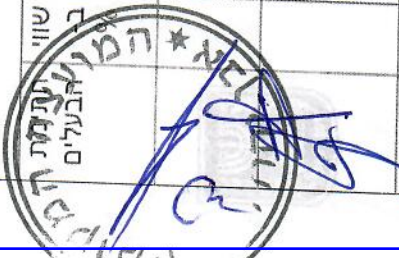
לתכנית מס' 457-0469098

פרטי המגרשים הק"מ"ם

מס' סידורי	גוש	מגרש	שטח המגרש בדונם	חלקים מחלקות	השטח הכלול בחלוקה במ"ר	שם הבעלים הרשום	שם החוכר הרשום	שם הבעלים החדש	שעבודים או זכויות אחרות	מס' זהות או תאגיד	החלקים בבעלות או בזכויות	י"עוד המגרש	שווי המגרש	שווי ב-%
		שפ"פ	0.353	8016/96	353	מועצה אבן יהודה				500201827	בשלמות	שפ"פ		
		2535 (מגורים+שפ"פ)	1.220	8016/96	1.220	זכי שובי				24624165	מושע בחלקים	מגורים עם שפ"פ		
						אביב מוזס				24995573	שויים			

פרטי המגרשים המוקצים

מס' סידורי	גוש	מס' מגרש לפי תכנית	חלקים מחלקות	מס' חלקה ארעית	שם הבעלים הרשום בעבר	שם הבעלים החדש	שם הבעלים החדש	שעבודים או זכויות אחרות	מס' זהות או תאגיד	שטח המגרש המוקצה	חלקים בשבר פשוט	י"עוד המגרש המוקצה	מס' ח"ד	שווי מצב יוצא	שווי ב-%
		2586	8016/96			מועצה אבן יהודה			500201827	0.215	1/1	שפ"פ			
		2535-3535 (מגורים+שפ"פ)	8016/96			זכי שובי			24624165	1.220	1/2	מגורים ושפ"פ	4		
		2585	8016/96			אביב מוזס			24995573		1/2				
										0.137		שפ"פ			





יחיד האזור	סימון בחשרים	שטח בחנונית במ"ר	גודל מגרש מינימלי במ"ר	הכסית (כולל שטחי שירות)	זכויות בניה										קווי בנין				
					על קרקע		תת קרקע		סה"כ שטח שירות	סה"כ שטח עיקרי	מספר קומות	מספר יח"ר במגרש	טובה במטרים	לשטחים עיקריים			לשטחי שירות		
					שטח עיקרי	שטח שירות	שטח עיקרי	שטח שירות						קומי	צדדי	אזורי	קומי	צדדי	אזורי
מגורים ב'	חבלת	8,926	600	עד 220 מ"ר	עד 100 מ"ר בק' וירח ג' ליח"ר, עד 90 מ"ר בק' שניה ליח"ר. בק' ג' 40 מ"ר לכל יח"ר בק' שניה. בק' עמודים 25 מ"ר לכל יח"ר עמודים.	מרתף לכל יח"ר בקומת קרקע. <u>ראו הערה 4.05</u>	430 מ"ר + 80 מ"ר בקומת ג' + 32 מ"ר למס"ד + חדר מדרגות + מרחפים לדירות בק"ק + חניה בק' עמודים	2 קומות על עמודים או מעל מרתף + ק' ג'	4 יח"ר	12 מ' משיא ג' משופע ועד הבנייה הראשית. ראה סעיף 8.4 לעיל	3 מ' בחסומים בחשרים	3 מ' בחסומים בחשרים	5 מ' או כחסומים בחשרים	לחור מדרגות ודצוני 2 מ'.	ראה הערה 6.05				





הערות ללוח הוראות וזכויות בניה לת.ב.ע. הצ/1-1/151

1. שטחי השירות יהיו בפרימטר בנין המגורים, או לפי שיקול דעת הועדה המקומית. סככות-תניה – לפי הוראות תוכנית הצ/1-1/200.
2. הקמת גדרות תותר אך ורק בגבולות המגרשים או בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית. עיצוב הגדרות וחומרי בניה יהיו לפי הוראות הועדה המקומית.
3. גובה מירבי לגדרות בנויות בחזית המגרשים, ולקירות תוסכים, יהיה 1.20 מטר, או לפי שיקול דעת הועדה המקומית. גובה מותר לגדרות בנויות בצד המגרש, או מאחור – 1.80 מטר; למעלה מזה – בהסכמת השכן הגובל.
4. 4.01 המרתף – אחד בלבד, ושטחו לא יעלה על שטח קומת הקרקע שמעליו (קומת הכניסה) וייקבע ע"י קו היקף הקומה שמעליו.
4.02 קומת המרתף תכונה בקווי הבנין החוקיים ובקונטור בקומה שמעליו, פרט ל"חצרות אנגליות" ובלבד שההבלטה נועדה לאיוורור המרתף ואינה חורגת יותר מ- 1.0 מטר מקו הבנין, וגובה המעקה הבנוי לא יעלה על 30 ס"מ מפני הקרקע הסופיים.
4.03 על אף האמור בסעיף 4.02 לעיל, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומת מרתף בקו בנין אפס בתנאים המצטברים הבאים:
(א) קומת המרתף משמשת לחניה בלבד.
(ב) חלקי המרתף החורגים מקונטור קומת הקרקע שמעליו לא יכלטו מפני הקרקע הסופית.
(ג) יינתן פיתרון לניקוז המגרש.
4.04 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 הבנין בלבד.
4.05 המרתף יוצמד למבנה שמעליו, כאשר הבנייה למרתף תהיה מאותו המבנה.
4.06 השימוש במרתף יהיה לשטחי שירות ולצרכי המשפחה בלבד.
4.07 גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.40 מטר.
באם הגובה עולה על הנ"ל, ייכלל שטח המרתף במנין השטחים העיקריים המותרים עפ"י התוכנית החלה על המגרש.
5. גובה מעקה מעל גג שטוח יהיה 1.10 מטר מפני הריצוף.
6. קו בנין לדרך ארצית מספר 4 כמסומן בתשריט:
למגרשים 2535, 2536, 2537, 2538, 2539 ו- 2540 – יהיה 90 מטר ממרכז הדרך.
למגרש 2526 – קו הבנין יהיה 85 מטר ממרכז הדרך.

